



Xior Student Housing NV

Naamloze vennootschap

Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen (België), ondernemingsnummer 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) ("Xior Student Housing" of "Xior" of de "Vennootschap")

PROSPECTUS VOOR DE OPENBARE AANBIEDING TOT INSCHRIJVING OP MAXIMAAL 4.209.288 NIEUWE AANDELEN IN HET KADER VAN EEN KAPITAALVERHOOGING IN GELD BINNEN HET TOEGESTAAN KAPITAAL MET ONHERLEIDBAAR TOEWIJZINGSRECHT VOOR EEN BEDRAG VAN MAXIMAAL EUR 178.894.740,00

HET AANBOD BESTAAT UIT (I) EEN OPENBARE AANBIEDING TOT INSCHRIJVING OP DE NIEUWE AANDELEN IN BELGIË, GEVOLGD DOOR (II) EEN VRIJGESTELDE PRIVATE PLAATSING VAN SCRIPS BIJ BELGISCHE EN INTERNATIONALE INSTITUTIONELE BELEGGERS IN EEN "ACCELERATED BOOKBUILD OFFERING" (EEN VERSNELDE PRIVATE PLAATSING MET SAMENSTELLING VAN EEN ORDERBOEK) IN DE EER, HET VERENIGD KONINKRIJK EN ZWITSERLAND IN OVEREENSTEMMING MET REGULATIONS ONDER DE US SECURITIES ACT

AANVRAAG TOT TOELATING TOT DE VERHANDELING VAN (I) DE NIEUWE AANDELEN, VANAF HUN UITGIFTE EN (II) DE ONHERLEIDBARE TOEWIJZINGSRECHTEN, GEDURENDE DE INSCHRIJVINGSPERIODE, OP DE GEREGLIMENTEERDE MARKT VAN EURONEXT BRUSSELS

Uitgifteprijs	EUR 42,50
Inschrijvingsratio	1 Nieuw Aandeel voor 5 coupons nr. 18
Nieuwe Aandelen	maximaal 4.209.288
Inschrijvingsperiode	van 25 februari 2021 tot en met 4 maart 2021
Notering en verhandeling Onherleidbare Toewijzingsrechten	gedurende de Inschrijvingsperiode – niet-uitgeoefende of ongeldig uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten worden omgezet in een gelijk aantal Scrips
Vrijgestelde Private Plaatsing van Scrips	5 maart 2021

WAARSCHUWING: Een belegging in de Aandelen, handel in Onherleidbare Toewijzingsrechten en/of verwerving van Scrips houdt belangrijke risico's in. De beleggers worden verzocht om kennis te nemen van het volledige Prospectus, en in het bijzonder de risicofactoren die worden beschreven in Hoofdstuk 2 "Risicofactoren" van dit Prospectus en in afdeling B3 en C3 van de Samenvatting (p. 2-3 en 4-5), alvorens te beleggen in de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten te verhandelen of Scrips te verwerven. Elke beslissing om te beleggen in de Nieuwe Aandelen, om Onherleidbare Toewijzingsrechten te verhandelen of om Scrips te verwerven in het kader van het Aanbod moet gebaseerd zijn op alle in dit Prospectus gegeven informatie. Potentiële beleggers moeten in staat zijn om het economische risico van een belegging in de Aandelen, de handel in Onherleidbare Toewijzingsrechten of de verwerving van Scrips te dragen en om een volledig of gedeeltelijk verlies van hun investering te ondergaan. Dit Prospectus is geldig tot en met 24 februari 2022. Indien er zich tussen de datum waarop dit Prospectus is goedgekeurd en het tijdstip van de afsluiting van de Inschrijvingsperiode desgevallend, het begin van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels, indien dit tijdstip na de afsluiting van de Inschrijvingsperiode is gesitueerd, een belangrijke nieuwe factor, materiële vergissing of materiële onnauwkeurigheid die op de beoordeling van de Aandelen van invloed kan zijn, voordoet of wordt geconstateerd, moet dit worden vermeld in een aanvulling van dit Prospectus. De verplichting een prospectus aan te vullen in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden is niet van toepassing wanneer een prospectus niet langer geldig is.

JOINT GLOBAL COORDINATORS & JOINT BOOKRUNNERS



JOINT BOOKRUNNERS



Dit Prospectus (met inbegrip van alle informatie die hierin werd opgenomen door middel van verwijzing) vormt het prospectus voor (i) de aanbieding aan het publiek tot inschrijving op maximaal 4.209.288 nieuwe aandelen (de **"Nieuwe Aandelen"**) in België in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, maar met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan (de **"Onherleidbare Toewijzingsrechten"**), de Bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap (de **"Openbare Aanbieding"**), gevolgd door (ii) een vrijgestelde private plaatsing in de vorm van een "accelerated bookbuild offering" (een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek) uitgevoerd in de Europese Economische Ruimte, het Verenigd Koninkrijk en Zwitserland overeenkomstig Regulation S onder de US Securities Act van 1933, zoals gewijzigd (de **US Securities Act**) waarbij de Underwriters aan Belgische en internationale institutionele beleggers de (a) Onherleidbare Toewijzingsrechten die niet werden uitgeoefend op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode en (b) Onherleidbare Toewijzingsrechten op naam (x) waarvoor niet tijdig een correct ingevuld inschrijvingsformulier of verzoek tot dematerialisatie werd ontvangen, (y) die niet in naam van de Vennootschap en voor rekening van de betrokken aandeelhouder op naam werden verkocht door ING België NV (ondanks enige instructie in het inschrijvingsformulier), of (z) waarvoor de totale Uitgifteprijs niet tijdig werd betaald (en die zodoende als niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen worden gekwalificeerd), die in dat kader automatisch in een gelijk aantal scrips zullen worden omgezet (de **"Scrips"**), te koop zullen aanbieden (de **"Private Plaatsing van Scrips"** en samen met de Openbare Aanbieding, het **"Aanbod"**) en (iii) de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen en de Onherleidbare Toewijzingsrechten op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels.

Dit Prospectus (inclusief Samenvatting) werden opgesteld overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, zoals gewijzigd (de **"Prospectusverordening"**) wat de in het prospectus te verstrekken informatie, de vormgeving van het prospectus, de opneming van informatie door middel van verwijzing, de publicatie van het prospectus en de verspreiding van reclame betreft en haar Gedelegeerde Verordeningen. Zo werd dit Prospectus meer bepaald opgesteld overeenkomstig Bijlage 3 en Bijlage 12 van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980 van de Commissie van 14 maart 2019 tot aanvulling van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad wat betreft de vorm, de inhoud, de controle en de goedkeuring van het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten, en tot intrekking van Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Commissie, zoals gewijzigd (de **"Gedelegeerde Verordening 2019/980"**) en werd de essentiële financiële informatie vervat in de Samenvatting opgesteld overeenkomstig Bijlage 1 van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/979 van de Commissie van 14 maart 2019 houdende aanvulling van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad met technische reguleringsnormen betreffende essentiële financiële informatie in de samenvatting van een prospectus, de publicatie en classificatie van prospectussen, reclame voor effecten, aanvullingen van een prospectus, en het kennisgevingsportaal, en tot intrekking van Gedelegeerde Verordening (EU) nr. 382/2014 van de Commissie en Gedelegeerde Verordening (EU) 2016/301 van de Commissie, zoals gewijzigd (de **"Gedelegeerde Verordening 2019/979"** en samen met de Gedelegeerde Verordening 2019/980 de **"Gedelegeerde Verordeningen"**). Aldus werd dit Prospectus opgesteld als een vereenvoudigd prospectus overeenkomstig artikel 14 io. artikel 6(3) van de Prospectusverordening.

De Nederlandstalige versie van dit Prospectus (inclusief Samenvatting) werd op 24 februari 2021 goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig artikel 20 van de Prospectusverordening. Deze goedkeuring door de FSMA mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de uitgevende instelling noch van de kwaliteit van de effecten waarop dit Prospectus betrekking heeft. Beleggers dienen zelf te beoordelen of het aangewezen is in de effecten te beleggen.

De Samenvatting mag afzonderlijk van dit Prospectus worden verspreid. Dit Prospectus is beschikbaar in het Nederlands en het Engels. De Samenvatting is bovendien beschikbaar in het Frans. De Engelstalige versie van dit Prospectus is een vertaling van de Nederlandstalige versie van dit Prospectus en werd opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de Vennootschap. De Vennootschap is verantwoordelijk voor de consistentie van de Engelstalige vertaling van dit Prospectus met de goedgekeurde Nederlandse versie van dit Prospectus en voor de consistentie

van de Engelstalige en Franstalige versie van de Samenvatting met de goedgekeurde Nederlandse versie van de Samenvatting en dient erop toe te zien dat de vertaalde versies een getrouwe vertaling zijn van de door de FSMA goedgekeurde taalversies. Onverminderd de verantwoordelijkheid van de Vennootschap voor de vertaling van dit Prospectus, zal, indien er een inconsistentie bestaat tussen: (i) de Nederlandstalige versie van de Samenvatting en de Franstalige, respectievelijk Engelstalige versie van de Samenvatting; of (ii) de Nederlandstalige versie van dit Prospectus en de Engelstalige versie van dit Prospectus, heeft de door de FSMA goedgekeurde taalversie, m.n. de Nederlandstalige versie, voorrang op de andere taalversies. Indien er een inconsistentie bestaat tussen dit Prospectus en de Samenvatting, heeft dit Prospectus voorrang op de Samenvatting.

Dit Prospectus zal vanaf 25 februari 2021 (vóór beurs) gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers op de zetel van de Vennootschap (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen, België). Dit Prospectus zal eveneens gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers bij (i) Belfius Bank, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 222 12 02 (NL) of op het telefoonnummer +32 (0)2 222 12 01 (FR), en op haar website www.belfius.be/xior2021 (NL en FR), (ii) ING België, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 01 (NL) of op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 02 (FR), of op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 04 (ENG) en op haar website www.ing.be/aandelentransacties (NL), www.ing.be/transactionsdactions (FR) en www.ing.be/equitytransactions (ENG), (iii) BNP Paribas Fortis, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 433 41 13 en op haar website www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (NL) en www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (FR), en (iv) KBC Securities, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)7 815 21 53 (NL), op het telefoonnummer +32 (0)7 815 21 54 (FR) of op het telefoonnummer +32 (0)7 835 31 37(EN) en op haar website www.kbc.be/xior (NL, FR en EN). Dit Prospectus kan vanaf 25 februari 2021 (voor beurs) eveneens worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (www.xior.be/kapitaalverhoging), waarbij de toegang tot de bovengenoemde websites telkens aan de gebruikelijke beperkingen is onderworpen.

Dit Prospectus en de Samenvatting vormen geen aanbod om Aandelen (met inbegrip van de Nieuwe Aandelen), Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips te verkopen of een verzoek om een aanbod in te dienen om Nieuwe Aandelen of Onherleidbare Toewijzingsrechten te kopen in enig rechtsgebied waarin of aan enige persoon aan wie het onwettig zou zijn om dit te doen. De verspreiding van dit Prospectus of de Samenvatting buiten België kan in bepaalde rechtsgebieden door de wet worden beperkt. Personen in wiens bezit dit Prospectus of de Samenvatting komt, moeten zich daarom informeren over dergelijke beperkingen en deze naleven. Het niet naleven van dergelijke beperkingen kan een overtreding van de effectenwetgeving of -regelgeving van een dergelijke jurisdictie vormen. In het bijzonder, behoudens bepaalde uitzonderingen, mogen dit Prospectus en de Samenvatting niet worden verspreid, doorgestuurd naar of overgedragen in of naar de Verenigde Staten, Japan, Canada, Australië of Zuid-Afrika. Aandeelhouders die een geregistreerd adres hebben in of woonachtig zijn in of gevestigd zijn in andere rechtsgebieden dan België en elke persoon (inclusief, zonder beperking, agenten, bewaarnemers, aangestelden en trustees) die een contractuele of andere wettelijke verplichting heeft om dit Prospectus of de Samenvatting door te sturen naar een jurisdictie buiten België moet Hoofdstuk 3.4 en Hoofdstuk 4.9 van dit Prospectus naleven.

De Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips werden niet, en zullen niet worden geregistreerd onder de US Securities Act, noch bij enige andere effectenregulerende instantie van enige staat of andere jurisdictie in de Verenigde Staten. Bijgevolg mogen de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips niet worden aangeboden of verkocht in de Verenigde Staten zonder voorafgaande registratie onder de US Securities Act, behalve op basis van een vrijstelling van, of in een transactie die niet onderworpen is aan, de registratievereisten van de US Securities Act en in overeenstemming met enig toepasselijk effectenrecht van enige staat of ander rechtsgebied in de Verenigde Staten. De Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips werden niet, en zullen niet worden geregistreerd onder de effectenwetgeving van andere rechtsgebieden, met inbegrip van Canada, Australië, Japan, Zuid-Afrika of enig ander rechtsgebied waar de registratie of kwalificatie van de Aandelen vereist is. Dienovereenkomstig moet elke overdracht van Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips voldoen aan de effectenwetgeving van die andere rechtsgebieden.

De inhoud van dit Prospectus mag niet worden opgevat als beleggingsadvies, juridisch, zakelijk of fiscaal advies. Elke potentiële belegger dient zijn eigen juridisch adviseur, financieel adviseur

of belastingadviseur te raadplegen voor respectievelijk juridisch, financieel of fiscaal advies.

INHOUDSTAFEL

1. SAMENVATTING	S-1 – S-7
2. RISICOFACTOREN.....	1
2.1. MARKTRISICO'S	1
2.1.1 <i>Risico's verbonden aan vraag en aanbod in de markt van studentenhuysvesting</i>	<i>1</i>
2.2. VASTGOEDGEBONDEN RISICO'S	2
2.2.1 <i>Risico's in verband met de evolutie van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille</i>	<i>2</i>
2.2.2 <i>Bouw- en ontwikkelings- en reconversierisico's.....</i>	<i>4</i>
2.2.3 <i>Risico's verbonden aan (het niet of niet tijdig bekomen van) vergunningen en andere machtigingen en vereisten waaraan vastgoed dient te voldoen.....</i>	<i>5</i>
2.2.4 <i>Risico's verbonden aan de uitvoering van onderhoudswerken en herstellingen.....</i>	<i>6</i>
2.2.5 <i>Risico's verbonden aan shortstayactiviteit (het ROXI concept)</i>	<i>7</i>
2.3. OPERATIONELE RISICO'S	7
2.3.1 <i>Risico's in verband met het onvermogen om huurovereenkomsten te sluiten en uit te doen voeren (en in het bijzonder met de impact van wijzigingen aan het Nederlandse Woning Waardering Stelsel), leegstand en huurdering</i>	<i>7</i>
2.3.2 <i>Risico's verbonden aan fusie-, splitsings- of overnameverrichtingen.....</i>	<i>9</i>
2.3.3 <i>Risico's in verband met overlast veroorzaakt door studenten als huurders en reputatieschade die daaruit voortvloeit</i>	<i>9</i>
2.3.4 <i>Risico's van het in gebreke blijven van de huurders.....</i>	<i>10</i>
2.3.5 <i>Risico's verbonden aan de (onmogelijkheid tot) dividenduitkering.....</i>	<i>10</i>
2.4. FINANCIËLE RISICO'S.....	11
2.4.1 <i>Risico's met betrekking tot financiering – overschrijding schuldgraad.....</i>	<i>11</i>
2.4.2 <i>Risico's met betrekking tot financieringsovereenkomsten (inclusief naleving van convenanten) – liquiditeit</i>	<i>11</i>
2.4.3 <i>Risico's verbonden aan de stijgende rentevoeten en schommelingen van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten</i>	<i>12</i>
2.5. REGLEMENTAIRE EN ANDERE RISICO'S.....	13
2.5.1 <i>Risico's verbonden aan het statuut van Openbare GVV en de toepasselijke fiscaliteit</i>	<i>13</i>
2.6. RISICO'S VERBONDEN AAN HET AANBOD EN AAN DE NIEUWE AANDELEN	13
2.6.1 <i>Risico's verbonden aan de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips</i>	<i>13</i>
2.6.2 <i>Risico's verbonden aan het Aanbod.....</i>	<i>16</i>
3. ALGEMENE INFORMATIE.....	18
3.1. GOEDKEURING DOOR DE FSMA	18
3.2. WAARSCHUWING VOORAF.....	18
3.3. INFORMATIE OP GECONSOLIDEERDE BASIS	18
3.4. BEPERKINGEN MET BETREKKING TOT HET AANBOD EN DE VERSPREIDING VAN DIT PROSPECTUS	19
3.4.1 <i>Potentiële beleggers</i>	<i>19</i>
3.4.2 <i>Landen waarin het Aanbod toegankelijk is</i>	<i>19</i>
3.4.3 <i>Beperkingen die gelden voor het Aanbod.....</i>	<i>20</i>
3.4.4 <i>Lidstaten van de Europese Economische Ruimte (met uitzondering van België).....</i>	<i>20</i>
3.4.5 <i>Verenigde Staten</i>	<i>21</i>
3.4.6 <i>Verenigd Koninkrijk.....</i>	<i>22</i>
3.4.7 <i>Zwitserland.....</i>	<i>23</i>
3.4.8 <i>Japan.....</i>	<i>23</i>
3.4.9 <i>Canada, Australië en Zuid-Afrika</i>	<i>23</i>
4. INFORMATIE OVER DE VERANTWOORDELIJKHEID VOOR HET PROSPECTUS, OVER DE BEPERKING VAN DEZE VERANTWOORDELIJKHEID EN ALGEMENE OPMERKINGEN	25
4.1. VERANTWOORDELIJKE VOOR DIT PROSPECTUS	25
4.2. VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE VOOR DIT PROSPECTUS	25
4.3. GEEN VERKLARINGEN MET BETREKKING TOT HET AANBOD DIE NIET IN DIT PROSPECTUS ZIJN VERVAT	25
4.4. AANVULLING VAN DIT PROSPECTUS.....	25
4.5. ANDERE VERKLARINGEN	26
4.6. TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN	26

4.7.	INFORMATIE VAN MARKTANALISTEN EN ANDERE ONAFHANKELIJKE BRONNEN.....	27
4.8.	AFRONDINGEN VAN FINANCIËLE EN STATISTISCHE INFORMATIE	27
4.9.	BESCHIKBAARHEID VAN DIT PROSPECTUS EN DE DOCUMENTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	28
4.9.1	<i>Beschikbaarheid van dit Prospectus</i>	28
4.9.2	<i>Beschikbaarheid van de documenten van de Vennootschap</i>	28
4.10.	VERANTWOORDELIJKHEID VOOR DE CONTROLE VAN DE REKENINGEN	29
4.11.	DOCUMENTEN OPGENOMEN DOOR MIDDEL VAN VERWIJZING	29
5.	KERNGEGEVENS.....	32
5.1.	BELANGEN VAN BIJ HET AANBOD BETROKKEN NATUURLIJKE EN RECHTSPERSONEN.....	32
5.2.	REDENEN VOOR HET AANBOD EN BESTEMMING VAN DE OPBRENGSTEN	33
5.3.	WERKKAPITAAL	35
5.4.	KAPITALISATIE EN SCHULDENLAST	35
5.4.1	<i>Kapitalisatie</i>	35
5.4.2	<i>Schuldenlast</i>	36
6.	INFORMATIE OVER DE EFFECTEN DIE ZULLEN WORDEN AANGEBODEN EN DIE ZULLEN WORDEN TOEGELATEN TOT DE VERHANDELING OP DE GEREGLIMENTEERDE MARKT VAN EURONEXT BRUSSELS	39
6.1.	AARD EN VORM VAN DE NIEUWE AANDELEN.....	39
6.1.1	<i>Aard, categorie en datum waarop de Nieuwe Aandelen dividendgerechtigd zullen zijn</i>	39
6.1.2	<i>Vorm</i>	39
6.1.3	<i>Munteenheid</i>	39
6.2.	WETGEVING WAARONDER DE AANDELEN WORDEN GECREËERD, EN BEVOEGDE RECHTBANKEN	39
6.3.	UITGIFTE VAN DE NIEUWE AANDELEN	40
6.4.	BEPERKINGEN OP DE VRIJE OVERDRAAGBAARHEID VAN DE AANDELEN.....	40
6.5.	BELASTINGSTELSEL.....	40
6.5.1	<i>Voorafgaande waarschuwing</i>	40
6.5.2	<i>Dividenden</i>	41
6.5.3	<i>Meerwaarden en minderwaarden</i>	44
6.5.4	<i>Stelsel van de taks op de beursverrichtingen (TOB)</i>	46
6.5.5	<i>Betaling van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten en de uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten op naam waarvoor de Uitgifteprijs niet tijdig werd betaald en de verkoop van de Onherleidbare Toewijzingsrechten vóór de afsluiting van de Inschrijvingsperiode</i>	47
6.5.6	<i>Jaarlijkse taks op de effectenrekeningen</i>	47
6.6.	RECHTEN GEKOPPELD AAN DE AANDELEN	49
6.6.1	<i>Dividenden</i>	49
6.6.2	<i>Stemrecht</i>	51
6.6.3	<i>Voorkeurrecht en onherleidbaar toewijzingsrecht</i>	51
6.6.4	<i>Rechten in geval van vereffening</i>	52
6.6.5	<i>Verwerving en vervreemding van eigen Aandelen</i>	52
6.6.6	<i>Conversievoorwaarden</i>	52
6.6.7	<i>Toegestaan kapitaal</i>	52
6.7.	VERKLARING OVER HET BESTAAN VAN EVENTUELE OP DE VENNOOTSCHAP TOEPASSELIJKE NATIONALE WETGEVING INZAKE OVERNAMES DIE DERGELIJKE OVERNAMES KAN BEMOEILIJKEN	54
6.7.1	<i>Algemene bepalingen</i>	54
6.7.2	<i>Verplicht openbaar overnamebod</i>	54
6.7.3	<i>Openbaar uitkoopbod (squeeze-out)</i>	56
6.7.4	<i>Verplicht terugkoopbod (sell-out)</i>	56
6.7.5	<i>Toepassing van de GVV-Wet</i>	56
6.7.6	<i>Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen</i>	57
7.	GEGEVENS OVER DE VENNOOTSCHAP.....	59
7.1.	NAAM, RECHTSVORM, STATUUT, REGISTRATIEGEGEVENS, ZETEL EN VERDERE CONTACTGEGEVENS	59
7.2.	OVERZICHT BEDRIJFSACTIVITEITEN.....	59
7.2.1	<i>Belangrijkste activiteiten van de Vennootschap</i>	59
7.2.2	<i>Wijzigingen van betekenis voor de bedrijfsactiviteiten na 31 december 2019</i>	59
7.3.	BESTUURS- LEIDINGGEVENDE EN TOEZICHTHOUDENDE ORGANEN EN BEDRIJFSLEIDING	59
7.3.1	<i>Samenstelling, betrouwbaarheid, deskundigheid en ervaring, andere mandaten en bekwaamheid</i>	59

7.3.2	<i>Belangenconflicten, overeenkomsten met de belangrijkste aandeelhouder en beperkingen op de vervreemdingen van aandelen in de Vennootschap</i>	61
7.3.3	<i>Aandelenbezit</i>	61
7.4.	BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS	62
7.4.1	<i>Aandeelhoudersstructuur op datum van dit Prospectus</i>	62
7.4.2	<i>Stemrechten</i>	62
7.4.3	<i>Controle en controlewijziging</i>	62
7.5.	TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN	62
7.6.	FINANCIËLE GEGEVENS BETREFFENDE HET VERMOGEN, DE FINANCIËLE POSITIE EN DE RESULTATEN VAN DE UITGEVENDE INSTELLING	62
7.6.1	<i>Financiële staten sinds twaalf maanden vóór datum van dit Prospectus</i>	62
7.6.2	<i>Waardering van de vastgoedportefeuille door de Waarderingsdeskundigen</i>	63
7.6.3	<i>Hangende of dreigende overheidsingrepen, rechtszaken en arbitrages</i>	65
7.6.4	<i>Wijziging van betekenis in de financiële positie van de Vennootschap na 31 december 2020</i>	65
7.6.5	<i>Belangrijke overeenkomsten die niet in het kader van de normale bedrijfsvoering zijn aangegaan</i>	65
7.6.6	<i>Kapitaal en andere effecten</i>	65
7.7.	SAMENVATTING VAN DE IN DE AFGELOPEN TWAALF MAANDEN BEKENDGEMAAKTE GERELEMENTEERDE INFORMATIE (IN DE ZIN VAN ARTIKEL 2, §1, 9° VAN HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 14 NOVEMBER 2007) EN TRANSACTIES DOOR LEIDINGGEVENDEN (IN DE ZIN VAN ARTIKEL 19 VERORDENING MARKTMISBRUIK)	65
8.	VOORWAARDEN VAN HET AANBOD	67
8.1.	VOORWAARDEN, INLICHTINGEN OVER HET AANBOD, VERWACHT TIJDSHEMA EN DE TE ONDERNEMEN ACTIE OM OP HET AANBOD IN TE GAAN	67
8.1.1	<i>Voorwaarden waaraan het Aanbod is onderworpen</i>	67
8.1.2	<i>Maximumbedrag (maar geen minimumbedrag) van het Aanbod</i>	68
8.1.3	<i>Geen minimum of maximumbedrag voor inschrijvingen op het Aanbod</i>	68
8.1.4	<i>Te ondernemen actie om op het Aanbod in te gaan</i>	68
8.1.5	<i>Intrekking en opschorting van het Aanbod</i>	70
8.1.6	<i>Verlaging van de inschrijving</i>	70
8.1.7	<i>Intrekking van de inschrijvingsorders</i>	71
8.1.8	<i>Volstorting en levering van de Nieuwe Aandelen</i>	71
8.1.9	<i>Openbaarmaking van de resultaten</i>	72
8.1.10	<i>Verwacht Tijdschema van het Aanbod</i>	72
8.2.	PLAN VOOR HET OP DE MARKT BRENGEN EN DE TOEWIJZING VAN DE NIEUWE AANDELEN	73
8.2.1	<i>Categorieën potentiële beleggers – Landen waarin het Aanbod zal openstaan – Geldende beperkingen voor het Aanbod</i>	73
8.2.2	<i>Voornemen van de Aandeelhouders van de Vennootschap</i>	74
8.2.3	<i>Voornemen van de leden van de raad van bestuur en van het management team</i>	74
8.2.4	<i>Voornemen van andere personen</i>	74
8.2.5	<i>Kennisgeving aan de inschrijvers</i>	74
8.3.	UITGIFTEPRIJS	74
8.4.	PLAATSING EN “SOFT UNDERWRITING”	75
8.4.1	<i>Loketinstellingen</i>	75
8.4.2	<i>Financiële dienst</i>	75
8.4.3	<i>Underwriting Agreement</i>	75
8.5.	STANDSTIL EN LOCK-UP AFSPRAKEN	78
8.6.	TOELATING TOT DE VERHANDELING EN HANDELSVOORWAARDEN	78
8.6.1	<i>Toelating tot de verhandeling</i>	78
8.6.2	<i>Plaats van notering</i>	79
8.6.3	<i>Liquiditeitscontract</i>	79
8.6.4	<i>Stabilisatie – Tussenkomen op de markt</i>	79
8.7.	HOUDERS VAN AANDELEN DIE HUN AANDELEN WENSEN TE VERKOPEN	79
8.8.	KOSTEN VAN HET AANBOD	79
8.9.	VERWATERING	80
8.9.1	<i>Gevolgen van het Aanbod voor de intrinsieke waarde</i>	80
8.9.2	<i>Gevolgen van het Aanbod op de toestand van de Bestaande Aandeelhouder die inschrijft op het Aanbod door al zijn Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen</i>	80
8.9.3	<i>Gevolgen van het Aanbod op de toestand van de Bestaande Aandeelhouder die niet inschrijft op het Aanbod door al zijn Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen</i>	80
8.9.4	<i>Aandeelhouderschap na het Aanbod</i>	81

9.	RECENTE ONTWIKKELINGEN EN TRENDS VAN DE VENNOOTSCHAP	82
9.1.	RECENTE ONTWIKKELINGEN NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR 2020	82
9.1.1	<i>Belangrijke gebeurtenissen van 2020 (tot en met 30 september 2020)</i>	82
9.1.2	<i>Belangrijke gebeurtenissen van het vierde kwartaal van 2020 (tot en met 31 december 2020)</i>	82
9.1.3	<i>Belangrijke gebeurtenissen sinds de afsluiting van het boekjaar 2020</i>	83
9.2.	TRENDS EN VOORUITZICHTEN.....	83
9.2.1	<i>Trends</i>	83
9.2.2	<i>Vooruitzichten van de Vennootschap voor het lopende boekjaar 2021</i>	108
10.	INFORMATIE VAN DERDEN, DESKUNDIGENVERSLAGEN EN VERKLARINGEN 112	
10.1.	COMMISSARIS.....	112
10.2.	WAARDERINGSDESKUNDIGEN	112
10.3.	STUDIES.....	112
11.	DEFINITIE VAN DE BELANGRIJKSTE TERMEN	114
	XIOR STUDENT HOUSING NV – F-PAGES 2020.....	F-1 – F115

Xior Student Housing NV

Naamloze vennootschap

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen (België), ondernemingsnummer 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)
("Xior Student Housing" of "Xior" of de "Vennootschap")

SAMENVATTING VAN HET PROSPECTUS VAN 24 FEBRUARI 2021 VOOR DE OPENBARE AANBIEDING TOT INSCHRIJVING OP MAXIMAAL 4.209.288 NIEUWE AANDELEN IN HET KADER VAN EEN KAPITAALVERHOOGING IN GELD BINNEN HET TOEGESTAAN KAPITAAL MET ONHERLEIDBAAR TOEWIJZINGSRECHT VOOR EEN BEDRAG VAN MAXIMAAL EUR 178.894.740,00 EN VOOR DE AANVRAAG TOT TOELATING TOT DE VERHANDELING VAN (I) DE NIEUWE AANDELEN, VANAF HUN UITGIFTE EN (II) DE ONHERLEIDBARE TOEWIJZINGSRECHTEN, GEDURENDE DE INSCHRIJVINGSPERIODE, OP DE GEREGLIMENTEERDE MARKT VAN EURONEXT BRUSSELS

A. INLEIDING MET WAARSCHUWINGEN

1. INLEIDING

Naam en internationale effectenidentificatiecode	Aandeel XIOR, met ISIN code BE0974288202 Onherleidbaar Toewijzingsrecht met ISIN code BE0970177805
Identiteit en contactgegevens van de uitgevende instelling	Xior Student Housing NV, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht onder de vorm van een naamloze vennootschap met zetel te Mechelsesteenweg 34 (bus 108), 2018 Antwerpen (België), ondernemingsnummer 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) en LEI-nummer 549300JK7HFOCP0U8K85.
Bevoegde autoriteit	Financiële Diensten en Markten (FSMA), Congressstraat 12-14, 1000 Brussel
Datum goedkeuring prospectus	De Nederlandstalige versie van het Prospectus (inclusief Samenvatting) werd op 24 februari 2021 door de FSMA, als bevoegde autoriteit, overeenkomstig artikel 20 van de Prospectusverordening goedgekeurd.

Tenzij anders bepaald in deze Samenvatting, hebben de termen met een hoofdletter gebruikt in deze Samenvatting de betekenis zoals gedefinieerd in het Prospectus.

2. WAARSCHUWINGEN

Deze Samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om in de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips te beleggen moet zijn gebaseerd op een bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. De kans bestaat dat de belegger het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk kan verliezen. De kans bestaat dat de belegger die als eiser optreedt wanneer bij een rechterlijke instantie een vordering met betrekking tot de informatie in een Prospectus aanhangig wordt gemaakt, volgens het nationale recht van de lidstaten de kosten voor de vertaling van het Prospectus moet dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld.

Alleen de personen die de Samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend, kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld en uitsluitend indien de Samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, inaccuraat of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de essentiële informatie bevat ter ondersteuning van beleggers wanneer zij overwegen in die effecten te beleggen.

B. ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING

1. WELKE INSTELLING GEEFT DE EFFECTEN UIT?

Identificatie – Xior Student Housing is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap, opgericht en handelend onder Belgisch recht. Haar zetel is gevestigd te Mechelsesteenweg 34 (bus 108), 2018 Antwerpen (België) en LEI-nummer 549300JK7HFOCP0U8K85.

Hoofdaciviteiten – Xior is de eerste en enige Belgische Openbare GVV in de sector van de studentenhuysvesting, actief in België Nederland, Spanje en Portugal. Xior is reeds sinds 2007 actief als eigenaar en exploitant van kwalitatieve en betrouwbare studentenhuysvesting voor studenten op zoek naar een plek waar ze in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven. De studentenhuysvesting van Xior, die zij aankoopt dan wel zelf ontwikkelt om de gebouwen daarna aan te houden en te exploiteren, biedt een comfortabele en veilige omgeving, volledig afgestemd op wat studenten vandaag nodig hebben en zijn centraal gelegen op "triple A-locaties", in de nabijheid van de onderwijsinstelling en op maximaal een 10-tal minuten lopen van het stadscentrum. Zowel binnenlandse als buitenlandse studenten, assistenten, jonge post-graduates en doctoraatstudenten behoren tot het doelpubliek van de Vennootschap. Xior beoogt ook in de toekomst haar groeistrategie met overtuiging voort te zetten, door de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille met de acquisitie van kwalitatieve studentenpanden en door de verdere realisatie van de projectontwikkelingspipeline.

Belangrijke aandeelhouders – Op basis van de tot op datum van deze Samenvatting ontvangen transparantieverklaringen en ervan uitgaand dat het aantal aandelen dat door de desbetreffende aandeelhouders wordt aangehouden niet is gewijzigd sinds de respectieve transparantieverklaringen, zijn de volgende partijen de enige aandeelhouders van de Vennootschap die 5% of meer van de Bestaande Aandelen bezitten:

Aandeelhouder	Aantal aandelen	% aandelen (afgerond)
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. F. Snauwaert	3.602.041 ¹	17,11% ²
AXA Investment Managers SA	1.743.019 ³	9,11% ⁴

De uitgevende instelling is niet direct of indirect eigendom van, en staat evenmin onder zeggenschap van, anderen.

¹ Op basis van de meest recente informatie die aan de Vennootschap bekend is.

² Op basis van de meest recent gepubliceerde noemer, zijnde 21.046.441 aandelen.

³ Op basis van de participatie vermeld in de meest recent ontvangen transparantiekennisgeving (d.d. 3 april 2020).

⁴ Op basis van de noemer vermeld in de meest recent ontvangen transparantiekennisgeving (d.d.3 april 2020), i.e. noemer per 6 november 2019, zijnde 19.133.129 aandelen.

De referentieaandeelhouder, Aloxe NV, heeft de Vennootschap laten weten dat zij de intentie heeft om voor 719.088 Nieuwe Aandelen door middel van de uitoefening van de Onherleidbare Toewijzingsrechten verbonden aan de Bestaande Aandelen die zij nu bezit, te zullen inschrijven op het Aanbod. De Vennootschap is er verder niet van op de hoogte of Bestaande Aandeelhouders al dan niet op het Aanbod zullen inschrijven. Alle leden van het management team en van de raad van bestuur van de Vennootschap die Bestaande Aandelen aanhouden in de Vennootschap, hebben aangegeven op het Aanbod in te schrijven in verhouding tot hun Bestaande Aandelen die zij persoonlijk aanhouden. Bovendien heeft dhr. Bastiaan Grijpink (CIO en Country Manager Iberia van de Vennootschap) aangegeven geïnteresseerd te zijn om tijdens de Inschrijvingsperiode additionele Onherleidbare Toewijzingsrechten op de geregementeerde markt van Euronext Brussels of onderhands aan te kopen.

Voorname bestuurders – De raad van bestuur van de Vennootschap bestaat uit zes leden: (i) mevrouw Kathleen Van den Neste, (ii) de heer Joost Uwents, (iii) de heer Wilfried Neven, (iv) de heer Wouter De Maeseneire (v) de heer Christian Teunissen en (vi) de heer Frederik Snauwaert.

Wettelijke auditor – PwC Bedrijfsrevisoren, een besloten vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, met ondernemingsnummer 0429.501.944 (RPR Brussel, Nederlandstalig), vertegenwoordigd door Damien Walgrave, is commissaris van de Vennootschap.

2. WAT IS DE ESSENTIËLE FINANCIËLE INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING?

Balans en Winst- en verliesrekening

Behoudens anders vermeld, zijn de cijfers vermeld in onderstaande tabel in EUR 1.000

	FY2020	FY2019	FY2018
Vastgoedbeleggingen	1.555.779	1.190.791	814.908
Eigen vermogen	659.503	625.808	410.019
Eigen vermogen – deel van de groep	641.194	610.427	410.019
Schulden aan kredietinstellingen - lange termijn	621.392	500.425	401.177
Balanstotaal	1.620.316	1.276.529	861.752
Schuldgraad	54,18%	45,67%	49,32%
	FY2020	FY2019	FY2018
Nettohuurresultaat	57.896	44.932	30.081
Operationeel vastgoedresultaat	50.414	38.515	26.418
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	44.471	35.069	23.323
EPRA winst*	33.962	24.103	16.179
EPRA winst – deel van de groep*	33.299	23.975	16.179
Netto resultaat	-41.773	7.659	16.105
EPRA winst per aandeel (in EUR)*	1,74	1,61	1,46
EPRA winst per aandeel – deel van de groep (in EUR)⁵	1,70	1,60	1,46
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	3.292	-45.813	-24.770
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-282.360	-252.915	-237.478
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	281.624	297.729	261.637

* Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) zijn maatstaven die Xior Student Housing NV hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De European and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn sinds 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven.

3. WAT ZIJN DE VOORNAAMSTE RISICO'S SPECIFIEK VOOR DE UITGEVENDE INSTELLING?

(a) MARKTRISICO'S

Risico's verbonden aan vraag en aanbod in de markt van studentenhuysvesting – De vraag naar de studentenkamers van de Vennootschap kan sterk negatief beïnvloed worden door een eventuele terugval in studentenpopulaties, al dan niet afhankelijk van het onderwijsaanbod en/of de (blijvende) aanwezigheid en kwaliteit van onderwijsinstellingen, het terugschroeven van financiële overheidssteun aan studenten, het verhogen van inschrijvingsgelden, of de toename van onlineopleidingen. De COVID-19 crisis kan een dergelijke toename van onlineopleidingen versnellen. Omgekeerd staat de Vennootschap tevens bloot aan een overaanbod van vastgoed gericht op studentenhuysvesting.

(b) VASTGOEDGEBONDEN RISICO'S

Risico's in verband met de evolutie van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille – De Reële Waarde van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap, zoals die elk kwartaal door onafhankelijke waarderingsdeskundigen wordt geschat, schommelt van tijd tot tijd en wordt opgenomen overeenkomstig IAS 40 (ingevolge de COVID-19 pandemie, hebben de waarderingsdeskundigen die het in Spanje en Portugal gelegen vastgoed van de Vennootschap waarden, bovendien een materiële taxatieonzekerheid clausule in hun waarderingsverslag opgenomen). De Vennootschap is bijgevolg blootgesteld aan schommelingen in de Reële Waarde van haar vastgoedportefeuille, wat onder meer een impact zal hebben op het nettoresultaat en de schuldgraad. Tussen het derde en vierde kwartaal van 2020 is de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille gedaald met 3,49%, hetgeen heeft geresulteerd in een negatief portefeuilleresultaat over het vierde kwartaal (en dus impact op het nettoresultaat) van EUR 46.3 miljoen. De Vennootschap is tevens blootgesteld aan het risico van waardevermindering ingevolge slijtage en/of schade veroorzaakt door huurders, toenemende leegstand, onbetaalde huurprijzen, een daling van de huurprijzen, wijziging in de fiscaliteit van de verkoop van vastgoed, moeilijkheden in het uitvoeren van onderhoudsingrepen of verbouwingen ingevolge het feit dat het betrokken vastgoed in mede-eigendom wordt gehouden en ten gevolge van foutieve plannen en/of opmetingen.

Bouw- en ontwikkelings- en reconversierisico's – De Vennootschap heeft verschillende ontwikkelings- en reconversieprojecten in portefeuille. Deze projecten houden verschillende risico's in, onder andere het risico dat de nodige vergunningen niet toegekend, dan wel aangevochten, worden, dat het project vertraging oploopt, dat er leegstand optreedt (bij een mismatch tussen het einde van de eventuele bestaande huurovereenkomst en de start van de werken) of dat het budget wordt overschreden omwille van onvoorziene kosten.

Risico's verbonden aan (het niet of niet tijdig bekomen van) vergunningen en andere machtigingen en vereisten waaraan vastgoed dient te voldoen – De waarde van vastgoed wordt mede bepaald door de aanwezigheid van alle wettelijk benodigde vergunningen en machtigingen. Het ontbreken van de vereiste vergunningen of de niet-naleving van vergunnings- of andere reglementaire voorwaarden kunnen een impact hebben op de uitbating en bijgevolg op de waarde en huurinkomsten van de desbetreffende panden, en kunnen, onverminderd potentiële strafrechtelijke aansprakelijkheid, aanleiding geven tot regularisatieprocedures, die gepaard kunnen gaan met de uitvoering van aanpassingswerken, tijdrovende milieu gerelateerde procedures en bijkomende verbouwingkosten.

Risico's verbonden aan de uitvoering van onderhoudswerken en herstellingen – Renovatie- en investeringsprogramma's ingevolge de ouderdom of slijtage (als gevolg van gewone, bouwkundige en technische veroudering), ingevolge beschadiging of om te voldoen aan de toenemende (wettelijke of commerciële) vereisten, kunnen aanleiding geven tot substantiële kosten en tot een tijdelijke en/of gedeeltelijke onverhuurbaarheid van het betrokken vastgoed.

(c) OPERATIONELE RISICO'S

Risico's in verband met het onvermogen om huurovereenkomsten te sluiten en uit te doen voeren (en in het bijzonder met de impact van wijzigingen aan het Nederlandse Woning Waardering Stelsel), leegstand en huurderiving – De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van huurderiving verbonden aan het vertrek van huurders vóór of bij het verstrijken van lopende huurovereenkomsten, waarbij zich bij studentenhuysvesting, die gekenmerkt wordt door huurovereenkomsten met korte looptijd, een frequenter risico op niet (weder-)verhuring stelt dan bij andere types vastgoed. In Nederland hanteert de overheid bovendien het Woning Waardering Stelsel (WWS) om het prijsniveau van de "sociale" huurmarkt te reguleren. Een wetgevende of algemene beleidswijziging in dit puntensysteem kan een (mogelijk aanzienlijke) negatieve impact hebben op de geïnde en/of te ontvangen huuropbrengsten van de Vennootschap, evenals op de waardering van het betrokken vastgoed.

Risico's verbonden aan fusie-, splitsings- of overnameverrichtingen– In het kader van de structurering en de groei van haar portefeuille is de Vennootschap in het verleden, en zal zij naar verwachting in de toekomst, partij zijn bij fusie-, splitsings- of andere overnameverrichtingen. Dergelijke transacties hebben uit hun aard tot gevolg dat alle passiva van de betrokken vastgoedvennootschappen worden overgedragen, ook diegene die de Vennootschap mogelijkwijze niet heeft kunnen ontdekken in het kader van due diligence onderzoeken, noch heeft kunnen afdekken door garanties in de betrokken overnameovereenkomsten. De garanties zijn van nature uit beperkt in de tijd, waarbij bovendien gebruikelijk een beperking van de maximale aansprakelijkheid van de verkopers onder de garanties bedongen wordt. Ten slotte blijft de Vennootschap daarbij geconfronteerd met het risico van de insolventie van haar tegenpartij.

Risico's in verband met overlast veroorzaakt door studenten als huurders en reputatieschade die daaruit voortvloeit – Aangezien de Vennootschap vooral studenten als huurders heeft (89,85% van de Reële Waarde van de portefeuille per 31 december 2020), bestaat een verhoogd risico (specifiek versus andere vastgoed (sub)sectoren) dat de Vennootschap wordt geconfronteerd met klachten of het opleggen van (administratieve) maatregelen met betrekking tot de gebouwen in haar vastgoedportefeuille, wat zowel rechtstreeks als onrechtstreeks tot bijkomende kosten en verminderde inkomsten aanleiding kan geven. In het kader van de COVID-19 crisis zijn er in verschillende residenties van de Vennootschap samenkomsten stilgelegd, soms met tussenkomst van de politie. Dit heeft in de studentensteden waar de Vennootschap actief is, geleid tot persartikelen en interventies in samenspraak met de universiteiten en gemeentebesturen. Indien dergelijke problemen structureel zouden zijn geworden in een bepaalde residentie, zou een gemeentebestuur ertoe gebracht kunnen worden de residentie te sluiten met een mogelijk verlies van huurinkomsten en leegstand tot gevolg.

(d) FINANCIËLE RISICO'S

Risico's met betrekking tot financiering – overschrijding schuldgraad – Per 31 december 2020 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap 54,18%, en de statutaire schuldgraad 50,86%. Rekening houdend met de acquisities na 31 december 2020, kan worden geconcludeerd dat de Vennootschap een schuldcapaciteit heeft van EUR 493 miljoen op geconsolideerde basis alvorens de voor GVV's wettelijke maximale geconsolideerde schuldgraad van 65% te bereiken, en van EUR 228 miljoen alvorens een geconsolideerde schuldgraad van 60% te bereiken, die wordt opgelegd in de financieringscontracten die zijn afgesloten met financiële instellingen. De niet-naleving van financiële parameters zou kunnen leiden tot sancties, beëindiging van de financieringsovereenkomsten, heronderhandeling van de financieringsovereenkomsten, of verplichte vervroegde terugbetaling van uitstaande bedragen, alsook een verminderd vertrouwen tussen de Vennootschap en de beleggers en/of tussen de Vennootschap en financiële instellingen, wat op zijn beurt zou kunnen leiden tot een verminderde liquiditeit en tot moeilijkheden om de groeiestrategie voort te zetten.

Risico's met betrekking tot financieringsovereenkomsten (inclusief naleving van convenanten) – liquiditeit – Er is een risico van annulatie, heronderhandeling, gedwongen terugbetaling of zelfs vervroegde beëindiging van kredietovereenkomsten in het geval er zich een wanbetaling zoals dit wordt gedefinieerd in deze financieringsovereenkomsten voordoet (hetgeen niet altijd te wijten is aan de Vennootschap zelf, te denken valt bijvoorbeeld aan een wijziging van de controle over de Vennootschap). Een wanprestatie (waarbij dient te worden opgemerkt dat bepaalde gevallen van "wanprestatie" of overtreding van convenanten, zoals een controlewijziging, die in alle financieringsovereenkomsten is opgenomen, zich buiten de controle van de Vennootschap bevinden) onder één financieringsovereenkomst kan, ingevolge zogenaamde "cross acceleration" of "cross default" bepalingen, bovendien leiden tot wanprestaties onder andere financieringsovereenkomsten (ongeacht de toekenning van eventuele "waivers" door andere kredietverstrekkers, in het geval van een "cross default" bepaling) en kan zo leiden tot de verplichte vervroegde terugbetaling door de Vennootschap van al deze kredietlijnen. Indien de Vennootschap aan een liquiditeitsprobleem zou worden blootgesteld, zou zij in het ergste geval gedwongen kunnen worden om activa te verkopen. De Vennootschap is bijgevolg tevens blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval haar financieringsovereenkomsten, bestaande kredietlijnen inbegrepen, niet of niet tijdig zouden worden vernieuwd of zouden worden opgezegd.

(e) REGLEMENTAIRE EN ANDERE RISICO'S

Risico's verbonden aan het statuut van Openbare GVV en de toepasselijke fiscaliteit – Indien de Vennootschap haar vergunning als GVV zou verliezen, zou ze niet langer van het bijzonder fiscaal stelsel voor GVV's genieten, hetgeen, onder meer zou betekenen dat de huurinkomsten op niveau van de Vennootschap, die nu zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting, aan vennootschapsbelastingen zouden worden onderworpen. Bovendien wordt het verlies van de vergunning voor het GVV-statuuut in de regel in de kredietovereenkomsten van de Vennootschap aangemerkt als een gebeurtenis waardoor de kredieten die de Vennootschap heeft afgesloten vervroegd opeisbaar kunnen worden gesteld (al dan niet naar aanleiding van zogenaamde "acceleration" of "cross default" bepalingen begrepen in de kredietovereenkomsten – zie eveneens voorgaande Risicofactor). Een dergelijke vervroegde opeising zou het voortbestaan van de Vennootschap in haar huidige vorm met haar huidige vastgoedportefeuille in het gedrang brengen.

C. ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE EFFECTEN

1. WAT ZIJN DE HOOFDKENMERKEN VAN DE EFFECTEN?

Alle (maximaal 4.209.288) Nieuwe Aandelen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht en zijn gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, van dezelfde soort als de Bestaande Aandelen, volledig volgestort, stemgerechtigd en zonder nominale waarde. Aan de Nieuwe Aandelen zal de ISIN-code BE0974288202 worden toegekend, die dezelfde code is als deze voor de Bestaande Aandelen. De Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben de ISIN-code BE0970177805.

De uitgifte wordt uitgevoerd in euro. Op datum van het Prospectus wordt het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigd door 21.046.441 Bestaande Aandelen, zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort.

Aan de effecten verbonden rechten – Alle Aandelen zullen over dezelfde rechten beschikken als de Bestaande Aandelen, met dien verstande dat de Nieuwe Aandelen, ingevolge de onthechting van coupons nr. 16 en 17 op 24 februari 2021 (na sluiting van de markten),

niet zullen deelnemen in de resultaten van de Vennootschap over boekjaar 2020 en slechts *pro rata temporis* zullen deelnemen in de resultaten van de Vennootschap over het lopend boekjaar 2021, nl. vanaf 9 maart 2021. Elk Aandeel geeft recht op één stem, behoudens de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien door de wet. In principe beschikken de Aandeelhouders van de Vennootschap in het kader van een kapitaalverhoging door inbreng in geld over een voorkeurrecht of onherleidbaar toewijzingsrecht overeenkomstig de toepasselijke wetgeving. De Vennootschap kan evenwel in bepaalde gevallen het voorkeurrecht van de Aandeelhouders opheffen of beperken. Elke Aandeelhouder kan op elk ogenblik, op zijn kosten, de omzetting vragen van zijn Aandelen in aandelen op naam of gedematerialiseerde aandelen. De opbrengst van de vereffening van de Vennootschap wordt, na de aanzuivering van alle schulden, lasten en vereffeningkosten, evenredig verdeeld over alle Aandeelhouders naar rato van hun deelneming in het aandelenkapitaal van de Vennootschap.

Rangorde – Alle Aandelen vertegenwoordigen een gelijk deel van het kapitaal en hebben dezelfde rang in geval van insolventie van de Vennootschap.

Beperkingen van de vrije verhandelbaarheid van de effecten – Behoudens de algemene beperkingen met betrekking tot het Aanbod en de verspreiding van het Prospectus en de specifieke “standstill” beperkingen waartoe de Vennootschap en de Bestaande Aandeelhouder Aloxe NV zich hebben verbonden in het kader van deze verrichting, bestaat er geen beperking op de vrije verhandelbaarheid van de Aandelen, andere dan deze die kunnen voortvloeien uit de wet.

Dividendbeleid – Overeenkomstig het GVV-KB en artikel 34 van de statuten van de Vennootschap, dient de Vennootschap, als vergoeding van het kapitaal, een bedrag uit te keren dat minstens gelijk is aan het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerde resultaat en de nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld, zoals bepaald in overeenstemming met het schema in hoofdstuk III van de bijlage C bij het GVV-KB; en
- de nettovermindering in het boekjaar van de schuldenlast van de Vennootschap, zoals bedoeld in artikel 13 van het GVV-KB.

De jaarlijkse algemene vergadering beslist, op voorstel van de raad van bestuur, over de aanwending van het saldo. De Vennootschap blijft onderworpen aan artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Bovendien dient ook steeds rekening te worden gehouden met de wettelijke maximale schuldgraad (enkelvoudig en geconsolideerd) van 65% die wordt toegestaan door de GVV-Wetgeving, en het feit de maximale schuldgraad die opgelegd wordt door de financiële instellingen slechts 60% bedraagt. De raad van bestuur kan, op zijn verantwoordelijkheid, beslissen om interimdividenden te betalen.

Zoals vermeld in haar “*Jaarlijks Communiqué – Bekendmaking jaarresultaten 2020*” dat op 24 februari 2021 op de website van de Vennootschap zal worden gepubliceerd, is de raad van bestuur van de Vennootschap voornemens aan de jaarlijkse algemene vergadering van 20 mei 2021 voor te stellen om over boekjaar 2020 een dividend uit te keren van EUR 1,36 bruto of EUR 0,952 netto per aandeel. Het brutodividend over boekjaar 2020 blijft uiteraard onder voorbehoud van de goedkeuring door de jaarlijkse algemene vergadering met betrekking tot boekjaar 2020. Daarnaast streeft de Vennootschap voor het boekjaar 2021, behoudens onvoorziene omstandigheden, naar een brutodividend van EUR 1,44 per aandeel (een stijging met 6% ten opzichte van 2020), hetgeen voor de houders van Nieuwe Aandelen zou betekenen dat zij voor boekjaar 2021 recht zouden hebben op een brutodividend van EUR 1,1757 per aandeel voor de periode vanaf 9 maart 2021. Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van de resultaten en de goedkeuring door de gewone algemene vergadering met betrekking tot het boekjaar 2021.

2. WAAR ZULLEN DE EFFECTEN WORDEN VERHANDELD?

Er is een aanvraag ingediend voor de toelating tot de verhandeling van (i) de Nieuwe Aandelen vanaf hun uitgifte en (ii) de Onherleidbare Toewijzingsrechten, gedurende de Inschrijvingsperiode, op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels.

3. WAT ZIJN DE VOORNAAMSTE RISICO'S SPECIEK VOOR DE EFFECTEN?

(a) RISICO'S VERBODEN AAN DE NIEUWE AANDELEN, ONHERLEIDBARE TOEWIJZINGSRECHTEN OF SCRIPS

Fluctuaties in de beurskoers van de aandelen – Bepaalde wijzigingen, ontwikkelingen (zoals de materialisatie van een van de Risicofactoren beschreven in deze Samenvatting) of publicaties over de Vennootschap kunnen een wezenlijke invloed hebben op de prijs van de Aandelen. Bovendien kunnen bepaalde politieke, economische, monetaire, financiële en/of gezondheidsgerelateerde factoren, waarover de Vennootschap geen controle heeft, leiden tot aanzienlijke schommelingen in volume en prijs op de beurs. De prijs van de Aandelen kan dalen tot onder de Uitgifteprijs.

Mogelijkheid van toekomstige dilutie voor de Aandeelhouders – Xior heeft als GVV een gestage kapitaalstroom nodig om haar activiteiten voort te zetten en te laten groeien. Bijgevolg heeft zij sinds haar IPO, haar kapitaal (exclusief uitgiftepremie) meermaals verhoogd. Een Aandeelhouder die op 11 december 2015 1% van het kapitaal van de Vennootschap bezat en zijn onherleidbare toewijzingsrechten nooit heeft uitgeoefend en nooit heeft deelgenomen aan de keuzedividenden, zou op de datum van deze Samenvatting slechts 0,22% van het kapitaal van de Vennootschap bezitten. Een Aandeelhouder die op 11 december 2015 1% van het kapitaal van de Vennootschap bezat en daarentegen steeds al zijn onherleidbare toewijzingsrechten heeft uitgeoefend en steeds volledig heeft deelgenomen aan alle keuzedividenden, zou op de datum van deze Samenvatting, ingevolge de inbrengen in natura, fusies en “accelerated bookbuild offerings”, slechts 0,67% van het kapitaal van de Vennootschap bezitten.

(b) RISICO'S VERBODEN AAN HET AANBOD

Intrekking van het Aanbod – De Vennootschap behoudt zich het recht voor om het Aanbod voor, tijdens of na de Inschrijvingsperiode, maar in ieder geval vóór de aanvang van de handel in de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels, in te trekken of op te schorten indien (i) er geen Underwriting Agreement wordt ondertekend of een gebeurtenis plaatsvindt die de Underwriters toelaat om hun verbintenis in het kader van de Underwriting Agreement te beëindigen, op voorwaarde dat het gevolg van dergelijke gebeurtenis waarschijnlijk het slagen van het Aanbod of de handel in de Nieuwe Aandelen op de secundaire markt aanzienlijk en negatief zal beïnvloeden, (ii) Aloxe NV, de heer Christian Teunissen en/of de heer Frederik Snauwaert, individueel, gezamenlijk of in onderling overleg, rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 30% van de effecten met stemrecht van de Vennootschap zouden aanhouden onmiddellijk na de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en/of (iii) er geen bevestiging is van de toelating tot de verhandeling van de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels na hun onthechting respectievelijk hun uitgifte. Als gevolg van de beslissing om het Aanbod in te trekken zullen de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen automatisch vervallen en zonder gevolg blijven. De Onherleidbare Toewijzingsrechten (en Scrips, naargelang het geval) worden in dergelijk geval nietig en zonder waarde. Beleggers die Onherleidbare Toewijzingsrechten (of Scrips) hebben gekocht op de secundaire markt zullen bijgevolg een verlies lijden, aangezien de handel in Onherleidbare Toewijzingsrechten (of Scrips) niet zal worden ongedaan gemaakt wanneer het Aanbod wordt ingetrokken.

Geen minimumbedrag van het Aanbod – Er is voor het Aanbod geen minimumbedrag vastgesteld. Als er niet volledig op het Aanbod zou worden ingeschreven, dan heeft de Vennootschap het recht om de kapitaalverhoging te realiseren voor een bedrag dat lager ligt dan

het maximumbedrag van EUR 178.894.740,00. Het is bijgevolg mogelijk dat de financiële middelen waarover de Vennootschap zou beschikken na het Aanbod en na de allocatie van de opbrengst van het Aanbod zoals beschreven in Hoofdstuk D.2, lager of onvoldoende zouden zijn om de Vennootschap in staat te stellen de in Hoofdstuk D.2 beschreven investeringen uit te voeren en/of de Vennootschap haar toevlucht zou moeten nemen tot alternatieven, zoals bijkomende schuldfinanciering, een verhoging van haar kapitaal door middel van inbrengen in geld of inbrengen in natura, of, in een worst case scenario, een desinvestering van activa.

D. ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE AANBIEDING VAN EFFECTEN AAN HET PUBLIEK EN/OF DE TOELATING TOT DE HANDEL OP EEN GERELEMENTEERDE MARKT

1. VOLGENS WELKE VOORWAARDEN EN WELK TIJDSHEMA KAN IK IN DIT EFFECT BELEGGEN?

Algemene voorwaarden – De inschrijvingsperiode loopt van 25 februari 2021 tot en met 4 maart 2021 en kan niet vervroegd worden afgesloten. De houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen, tijdens de Inschrijvingsperiode, inschrijven op de Nieuwe Aandelen in de volgende verhouding: 1 Nieuw Aandeel voor 5 Onherleidbare Toewijzingsrechten. Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 18 gehecht aan de Bestaande Aandelen. Iedere Bestaande Aandeelhouder van de Vennootschap geniet van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht per Aandeel dat hij op het einde van de beursdag van 24 februari 2021 bezit.

De Uitgifteprijs bedraagt EUR 42,50. Het maximumbedrag van het Aanbod is EUR 178.894.740,00, inclusief uitgiftepremie. Voor het Aanbod is geen minimumbedrag bepaald. De Vennootschap behoudt zich het recht voor om de kapitaalverhoging te verwezenlijken voor een lager bedrag.

De Uitgifteprijs ligt 11,46% lager dan de slotkoers van het Aandeel op de gerelementeerde markt van Euronext Brussels op 23 februari 2021 (die EUR 48,40 bedroeg), aangepast om rekening te houden met de geraamde waarde van coupons nr. 16⁵ en 17⁶ die onthecht zullen worden op 24 februari 2021 (na beurs), hetzij EUR 48,00 na deze aanpassing. Op basis van die slotkoers, is de theoretische ex-recht prijs ("TERP") EUR 47,08, de theoretische waarde van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht EUR 0,92, de korting van de Uitgifteprijs ten opzichte van TERP 9,73%.

De Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden, zullen van de Vennootschap een bericht ontvangen waarin zij geïnformeerd worden over het aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten waarvan zij houder zijn en over de procedure die dient te worden gevolgd om hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen of te verhandelen:

1. De Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden en die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten geldig wensen uit te oefenen, dienen het relevante formulier tijdig te versturen zodat de Vennootschap het uiterlijk op 4 maart 2021 om 15u00 ontvangt, alsook de totale Uitgifteprijs uiterlijk op 4 maart 2021 om 15u00 (Belgische tijd) op de in de brieven aan de Bestaande Aandeelhouders op naam gespecificeerde bankrekening te doen toekomen.

2. De Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden en die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten wensen te verhandelen, moeten het relevante formulier tijdig versturen zodat de Vennootschap het uiterlijk op 2 maart 2021 om 09u00 ontvangt.

De Aandeelhouders die hun Aandelen op een effectenrekening houden, worden door hun financiële instelling op de hoogte gebracht van de te volgen procedure voor de uitoefening of verhandeling van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten.

Het is niet mogelijk om Onherleidbare Toewijzingsrechten op naam en gedematerialiseerde Onherleidbare Toewijzingsrechten te combineren om in te schrijven op Nieuwe Aandelen.

Diegenen die niet over het precieze aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten beschikken dat vereist is om in te schrijven op een geheel aantal Nieuwe Aandelen, kunnen tijdens de Inschrijvingsperiode ofwel de ontbrekende Onherleidbare Toewijzingsrechten kopen om in te schrijven op één of meer bijkomende Nieuwe Aandelen, ofwel de Onherleidbare Toewijzingsrechten die een aandelenfractie vertegenwoordigen, verkopen of ze bewaren. Er kunnen kosten verbonden zijn aan de aan- en verkoop van Onherleidbare Toewijzingsrechten. Onverdeelde inschrijvingen zijn niet mogelijk: de Vennootschap erkent slechts één eigenaar per Aandeel.

Diegenen die geen gebruik hebben gemaakt van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten aan het einde van de Inschrijvingsperiode, namelijk uiterlijk op 4 maart 2021, zullen deze na deze datum niet langer kunnen uitoefenen.

De (i) Onherleidbare Toewijzingsrechten die niet werden uitgeoefend op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode en (ii) Onherleidbare Toewijzingsrechten op naam (x) waarvoor niet tijdig een correct ingevuld inschrijvingsformulier of verzoek tot dematerialisatie werd ontvangen, (y) die niet in naam van de Vennootschap en voor rekening van de betrokken aandeelhouder op naam werden verkocht door ING België NV (ondanks enige instructie in het inschrijvingsformulier), of (z) waarvoor de totale Uitgifteprijs niet tijdig werd betaald (die als niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen worden gekwalificeerd) zullen automatisch in een gelijk aantal Scrips worden omgezet. Deze Scrips zullen door de Underwriters zo snel mogelijk, en in principe op 5 maart 2021 in de Europese Economische Ruimte, het Verenigd Koninkrijk en Zwitserland, overeenkomstig Regulation S onder de US Securities Act, te koop worden aangeboden aan Belgische en internationale institutionele beleggers via de Private Plaatsing van Scrips. De kopers van Scrips zullen op de nog beschikbare Nieuwe Aandelen moeten inschrijven tegen de Uitgifteprijs en overeenkomstig de Inschrijvingsratio, zoals die geldt voor de inschrijving door de uitoefening van Onherleidbaar Toewijzingsrechten. De netto-opbrengst van de verkoop van deze Scrips, na aftrek van de kosten, uitgaven en lasten van welke aard ook die door de Vennootschap in het kader van de Private Plaatsing van Scrips zijn gedaan (het "**Excedentair Bedrag**"), zal, tenzij deze gedeeld door het totaal aantal niet-uitgeoefende (of als dusdanig gekwalificeerde) Onherleidbare Toewijzingsrechten minder bedraagt dan EUR 0,01 per Scrip (in welk geval het Excedentair Bedrag niet zal worden uitgekeerd, maar zal worden overgedragen en toekomen aan de Vennootschap), evenredig worden verdeeld onder alle (i) houders van tijdens de Inschrijvingsperiode niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten en (ii) houders van tijdens de Inschrijvingsperiode uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten op naam waarvoor de totale Uitgifteprijs niet tijdig werd betaald, tegen overlegging van coupon nr. 18, in principe vanaf 12 maart 2021.

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om het Aanbod voor, tijdens of na de Inschrijvingsperiode in bepaalde gevallen in te trekken

⁵ Coupon nr. 16, die het brutodividend over het boekjaar 2020 voor de periode startend vanaf 25 november 2020 (inclusief) tot en met 31 december 2020 vertegenwoordigt, zal, indien het voorgenomen brutodividend over boekjaar 2020 door de jaarlijkse algemene vergadering van 20 mei 2021 wordt goedgekeurd, EUR 0,1375.

⁶ De raad van bestuur van de Vennootschap schat het brutodividend over boekjaar 2021 in op EUR 1,80 per aandeel. Hieruit vloeit voort dat de raad van bestuur van de Vennootschap coupon nr. 17, die het *pro rata temporis* brutodividend over het lopend boekjaar 2021 voor de periode startend vanaf 1 januari 2021 (inclusief) tot en met 8 maart 2021 vertegenwoordigt, inschat op EUR 0,2643 per Aandeel. Deze schattingen blijven uiteraard onder voorbehoud van de resultaten van het boekjaar 2021 en de goedkeuring door de gewone algemene vergadering die zal beslissen over het dividend dat uitgekeerd zal worden met betrekking tot het boekjaar 2021

of op te schorten (zie eveneens Risicofactor “Intrekking van het Aanbod” in Hoofdstuk C.3(b)). Als gevolg van de beslissing om het Aanbod in te trekken zullen de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen automatisch vervallen en zonder gevolg blijven.

Openingsdatum van Inschrijvingsperiode	25 februari 2021
Uiterlijke datum waarop de formulieren van de Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden en die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten wensen te verhandelen, of wensen over te schrijven op een effectenrekening, door de Vennootschap dienen te worden ontvangen	2 maart 2021, vóór 9u00
Uiterlijke datum waarop (i) het inschrijvingsformulier vanwege Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden en die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten geldig wensen uit te oefenen door de Vennootschap dient te worden ontvangen en (ii) de Uitgifteprijs door dergelijke personen dient te zijn betaald	4 maart 2021 vóór 15u00
Sluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode	4 maart 2021
Schorsing van de verhandeling van het Aandeel (op aanvraag van de Vennootschap) tot de publicatie van het persbericht over de resultaten van het Aanbod (dus inclusief de Private Plaatsing van Scrips)	5 maart 2021 (bij opening van de beurs)
Persbericht over de resultaten van de Openbare Aanbieding (bekendgemaakt op de website van de Vennootschap)	5 maart 2021
Private Plaatsing van Scrips	5 maart 2021
Persbericht over de resultaten van het Aanbod (dus inclusief de Private Plaatsing van Scrips) en het eventuele verschuldigde Excedentair Bedrag – gevolgd door hervatting van de verhandeling van de Aandelen	5 maart 2021
Betaling van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven met gedematerialiseerde Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scrips	9 maart 2021 (vóór beurs)
Vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging	9 maart 2021 (vóór beurs)
Levering van de Nieuwe Aandelen aan de inschrijvers	9 maart 2021
Toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels	9 maart 2021
Persbericht inzake de verhoging van het maatschappelijk kapitaal en de nieuwe noemer voor doeleinden van de transparantieregulering	9 maart 2021
Betaling van het Excedentair Bedrag	Vanaf 12 maart 2021

De Vennootschap kan de data en tijdstippen van de kapitaalverhoging en de perioden die in het bovenstaande tijdschema en in het Prospectus zijn aangegeven, aanpassen.

Plan voor het op de markt brengen van de effecten – Kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen: (i) de Bestaande Aandeelhouders, houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten; (ii) de personen die Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben verworven op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels of onderhands; (iii) beleggers die Scrips hebben verworven in het kader van de hierboven in Hoofdstuk D.1 “Algemene voorwaarden” beschreven Private Plaatsing van Scrips. De Openbare Aanbieding zal uitsluitend openstaan voor het publiek in België. De Vennootschap behoudt zich het recht voor om, naar eigen goeddunken, Nieuwe Aandelen uit te geven aan bepaalde van haar Aandeelhouders die residerend zijn in (i) het Verenigd Koninkrijk, ingevolge enige niet-real-time communicatie of enige gevraagde real-time communicatie, wanneer er redelijke gronden zijn om aan te nemen dat de ontvanger lid is van de Vennootschap in overeenstemming met artikel 43 van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, zoals gewijzigd, en (ii) de Verenigde Staten en die “qualified institutional buyers” (“QIB’s”), zoals gedefinieerd in Rule 144A van de US Securities Act, en ook “accredited investors” (“Accredited Investors”), zoals gedefinieerd in Rule 501 van Regulation D onder de US Securities Act, zijn, overeenkomstig de uitzondering voorzien door Sectie 4(a)(2) van de US Securities Act. De Vennootschap zal dit alleen doen als een Aandeelhouder contact heeft opgenomen met de Vennootschap op basis van een “reverse inquiry” en heeft gecertificeerd dat het (i) een bestaande Aandeelhouder is, (ii) een QIB en een Accredited Investor is en (iii) heeft ingestemd met bepaalde overdrachtsbeperkingen die van toepassing zijn op Nieuwe Aandelen door een “QIB Investor Representation Letter” te ondertekenen en deze aan de Vennootschap te bezorgen. De Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips zullen niet worden aangeboden in of naar de Verenigde Staten.

Toelating tot de verhandeling – De Onherleidbare Toewijzingsrechten (coupon nr. 18) zullen op 24 februari 2021 na de sluiting van de beurs worden onthecht en verhandelbaar zijn op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels gedurende de Inschrijvingsperiode, namelijk van 25 februari 2021 tot en met 4 maart 2021. De Bestaande Aandelen zullen derhalve vanaf 25 februari 2021 ex-coupon nr. 18, ex-coupon nr. 16 en ex-coupon nr. 17 worden verhandeld.

Verwatering – De Bestaande Aandeelhouders die al hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefenen, zullen geen verwatering van stemrecht en dividendrecht ondergaan. De Bestaande Aandeelhouders die de aan hen toegekende Onherleidbare Toewijzingsrechten (geheel of gedeeltelijk) niet uitoefenen zullen een toekomstige verwatering van stemrecht, dividendrecht, rechten op kapitaaluitkeringen (incl. i.h.k.v. de vereffening van de Vennootschap) en andere rechten verbonden aan de Aandelen (zoals het wettelijk voorkeurrecht of onherleidbaar toewijzingsrecht in geval van een kapitaalverhoging in contanten, al naargelang het geval) ondergaan en zullen zijn blootgesteld aan een risico van financiële verwatering. Bovendien kunnen Bestaande Aandeelhouders verwatering ondervinden in de mate waarin (i) de door hen aangehouden Onherleidbare Toewijzingsrechten hen niet het recht verlenen om in te schrijven op een geheel aantal Nieuwe Aandelen in overeenstemming met de Inschrijvingsratio, (ii) het feit dat Onherleidbare Toewijzingsrechten op naam en gedematerialiseerde Onherleidbare Toewijzingsrechten niet met elkaar kunnen worden gecombineerd om in te schrijven op een Nieuw Aandeel, en (iii) zij niet het aantal bijkomende Onherleidbare Toewijzingsrechten verwerven dat noodzakelijk is om in te schrijven op een geheel aantal Nieuwe Aandelen. Een Bestaande Aandeelhouder die vóór de uitgifte 1% van het kapitaal van, en dus stemrechten in, de Vennootschap in handen heeft en die niet inschrijft op het Aanbod, zal na de uitgifte van de nieuwe aandelen 0,83% van het kapitaal van, en dus stemrechten in, de Vennootschap in handen hebben (De berekening wordt uitgevoerd op basis van het aantal Bestaande Aandelen en een geschat aantal Nieuwe Aandelen van 4.209.288).

De kosten van het Aanbod ten laste van de Vennootschap worden geschat op circa EUR 3,9 miljoen. De inschrijvingsaanvragen kunnen rechtstreeks en kosteloos worden ingediend bij de loketten van Belfius Bank, ING België, BNP Paribas Fortis, ABN AMRO en KBC Securities en/of via iedere andere financiële tussenpersoon. De beleggers worden uitgenodigd zich te informeren over de eventuele kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening worden gebracht.

2. WAAROM WORDT DIT PROSPECTUS OPGESTELD?

Gebruik en geraamd nettobedrag van de opbrengsten – De voornaamste doelstelling van het Aanbod kadert in het streven naar een evenwichtige financieringsstructuur en bestaat erin de Vennootschap toe te laten nieuwe financiële middelen te verwerven en haar eigen vermogen te versterken zodat zij de uitvoering van haar groeistrategie kan verderzetten, en tegelijkertijd een gepaste schuldgraad van circa 55% kan handhaven. Per 31 december 2020 bedroeg de schuldgraad 54,18%. De netto-opbrengst van het Aanbod kan, indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, worden geschat op een bedrag van ca. EUR 175,0 miljoen (na aftrek van de provisies en kosten in verband met het Aanbod die door de Vennootschap ten laste worden genomen). Indien volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, zou dit, rekening houdend met het feit dat de Vennootschap streeft naar een schuldgraad van 55% ertoe leiden dat het

totale bijkomende investeringspotentieel ca. EUR 389,0 miljoen bedraagt. De Vennootschap heeft de intentie om de netto-opbrengst, in voorkomend geval in combinatie met kredietfinanciering, aan te wenden ter financiering van:

- De tot op datum van deze Samenvatting aangekondigde projecten. De Vennootschap heeft tot op heden voor ca. EUR 636 miljoen aan investeringen aangekondigd van gebouwen en projecten die op datum van deze Samenvatting nog niet opgeleverd waren. Gedurende 2021 en 2022 dient hiervan naar verwachting EUR 236 miljoen geïnvesteerd te worden:
 - o In Spanje en Portugal betreft het de eerder aangekondigde projecten Lamas (Lissabon), Granjo (Porto); UEM (Madrid) Collblanc (Barcelona) U.hub Boavista (Porto) en U.hub Lumiar (Lissabon). Deze projecten vertegenwoordigen samen een totale investeringswaarde van EUR 143 miljoen waarvan naar verwachting EUR 49 miljoen geïnvesteerd zal worden in 2021 en 2022.
 - o In de Benelux betreft het in Nederland de eerder aangekondigde projecten Eendrachtskade (Groningen); Keesomlaan (Amstelveen), Bokelweg (Rotterdam); Boschdijk Veste (Eindhoven), het project in de omgeving van Amsterdam en de Brinktoren in Amsterdam en in België project Marivaux in Brussel, project Melo (Namen), project Sint-Pietersplein & Voskenslaan en Bagatten (alle drie te Gent). Deze projecten vertegenwoordigen samen een totale investeringswaarde van EUR 426 miljoen waarvan naar verwachting EUR 142 miljoen zal geïnvesteerd worden in 2021 en 2022
 - o XL fund portefeuille: Het betreft Felix en Campus Drie Eiken te Antwerpen en Ariënsplein te Enschede. Deze projecten vertegenwoordigen samen een totale investeringswaarde van EUR 67 miljoen waarvan naar verwachting EUR 45 miljoen zal geïnvesteerd worden in 2021 en 2022.
- de verwerving en afwerking van volgende panden en/of projecten die op datum van deze Samenvatting werden aangekondigd voor een totaal bedrag van EUR 41,7 miljoen, waarvan het gehele bedrag naar verwachting in 2021 en 2022 zal worden geïnvesteerd:
 - o Project Teatinos te Malaga (Spanje): Dit project betreft de realisatie van een studentenresidentie in Malaga. De residentie zal 229 units tellen. Het project is vergund. Het project zal naar verwachting opgeleverd worden in de zomer van 2021. De totale investeringswaarde bedraagt circa EUR 23,2 miljoen met een verwacht gestabiliseerd bruto rendement van circa 7,1%, en zal vanaf Q3 2021 inkomsten genereren.
 - o Project City Lofts te Leeuwarden (Nederland): Dit project betreft de realisatie van een studentenresidentie in Leeuwarden. De residentie zal 183 units tellen. Het project bevindt zich momenteel in vergunningsfase. De vergunning zal naar verwachting worden verkregen in juli 2021. Het project zal naar verwachting opgeleverd worden begin 2023. De totale investeringswaarde bedraagt circa EUR 18,5 miljoen met een verwacht gestabiliseerd bruto rendement van circa 6,2%, en zal vanaf Q1 2023 inkomsten genereren.
- een platforminvestering in digitalisering en IT-infrastructuur teneinde haar groei structureel te ondersteunen en de infrastructuur voor te bereiden op de volgende etappes in het groeiverhaal. Deze investering bedraagt ongeveer EUR 0,5 miljoen

De totaal hierboven opgesomde investeringen bedragen ca. EUR 278 miljoen. Als er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, betekent dit dat nog EUR 103,0 miljoen moet gefinancierd worden met kredieten. Dit kan deels met reeds gecommiteerde kredieten voor een bedrag van EUR 94,0 miljoen en deels met nog te onderhandelen financieringen. Het Aanbod zal niet alleen de uitvoering van de lopende investeringsprojecten ondersteunen, maar zal de Vennootschap tevens in staat stellen haar balansstructuur te versterken om haar groei door nieuwe acquisities in studentenvastgoed voort te zetten. Indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, zal het nettobedrag van de kapitaalverhoging tot gevolg hebben dat de geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap, die op 31 december 2020 54,18% bedroeg, enkel rekening houdend met de opbrengsten van het Aanbod, verlagen tot 43,38%.

Naast de aangekondigde acquisities en ontwikkelingsprojecten, analyseert de Vennootschap op voortdurende wijze potentiële investeringsopportuniteiten. Deze opportuniteiten kunnen bestaan uit acquisities van bestaande panden en herontwikkelingsprojecten (ontwikkeling in eigen beheer dan wel door, of in samenwerking met, externe partners). De Vennootschap is niet zeker of enige van deze opportuniteiten zich op korte of middellange termijn zullen materialiseren. Op Datum van dit Prospectus heeft de Vennootschap diverse mogelijke investeringsopportuniteiten van diverse omvang en in diverse stadia van een gebruikelijk investeringstraject. De Vennootschap kan hierover geen preciezere informatie geven, gelet op hun stand van zaken, en in het bijzonder omdat geen van deze mogelijke investeringsdossiers vandaag reeds onherroepelijk en onvoorwaardelijke (materiële) verbintenissen van de Vennootschap uitmaken. De Vennootschap kan, als een van de geïnteresseerde partijen, ook deelnemen aan openbare aanbestedingsprocedures die haar zouden kunnen gegund worden.

Om redenen van het doelmatig beheren van de liquiditeiten, en in afwachting van de effectieve aanwending ervan ter financiering van de groeistrategie, zal de netto-opbrengst van het Aanbod in eerste instantie voor een bedrag van EUR 175,0 miljoen worden aangewend om (althans tijdelijk) uitstaande leningen onder bestaande revolving kredietlijnen terug te betalen, met dien verstande dat de Vennootschap de bedragen onder deze revolving kredietfaciliteiten terug kan opnemen zodra dit nodig zou zijn voor de financiering van haar groei in functie van de geplande investeringen (en de timing ervan).

De Vennootschap zal de bedragen en timing van de daadwerkelijke uitgaven van de Vennootschap verder verfijnen, naargelang onder meer de evolutie van de schuldgraad van de Vennootschap, de beschikbaarheid van passende investeringsmogelijkheden, het bereiken van overeenkomsten tegen passende voorwaarden met potentiële verkopers, de netto-opbrengst van het Aanbod en de operationele kosten en uitgaven van de Vennootschap.

Underwriting Agreement – De Underwriters en de Vennootschap hebben zich geëngageerd om te goeder trouw een overeenkomst te onderhandelen die de contractuele afspraken tussen hen omtrent het Aanbod zal bevatten (de “**Underwriting Agreement**”). Op dit ogenblik hebben de Underwriters en de Vennootschap bijgevolg geen verplichting om dergelijke overeenkomst af te sluiten, om in te schrijven op Nieuwe Aandelen of om deze uit te geven. Dergelijke inschrijving op de Nieuwe Aandelen door de Underwriters zal gebeuren met het oog op de onmiddellijke toewijzing ervan aan de betrokken beleggers, met garantie van de betaling van de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven door de beleggers andere dan Aloxe NV, die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten tijdens de Inschrijvingsperiode hebben uitgeoefend en waarvoor betaling werd ontvangen en door de Belgische en internationale institutionele beleggers die hun Scrips hebben uitgeoefend, maar waarvoor op datum van de kapitaalverhoging nog geen betaling werd ontvangen (“*soft underwriting*”).

Materiële belangenconflicten – Belfius Bank en ING België treden op als Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners. BNP Paribas Fortis, ABN AMRO en KBC Securities treden op als Joint Bookrunners en vormen samen met de Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners de Underwriters in het kader van het Aanbod. Bovendien hebben sommige Underwriters met de Vennootschap langlopende kredietovereenkomsten, contracten voor indekkingsinstrumenten en / of een liquiditeitscontract gesloten en hebben zij aan de Vennootschap verschillende bankdiensten, beleggingsdiensten, commerciële diensten of andere diensten geleverd in het kader waarvan zij vergoedingen hebben ontvangen, en zouden zij dergelijke diensten ook in de toekomst kunnen leveren en daarvoor vergoedingen kunnen ontvangen.

2. RISICOFACTOREN

Elke belegging in effecten houdt, per definitie, aanzienlijke risico's in. Dit hoofdstuk beschrijft (i) bepaalde risico's die specifiek zijn voor de Vennootschap en haar activiteiten en (ii) bepaalde risico's die specifiek zijn voor de Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten, de Scrips en het Aanbod, die allen van materieel belang zijn om de belegger in staat te stellen een geïnformeerde beleggingsbeslissing te nemen.

De beleggers worden verzocht de hierna beschreven risico's, de onzekerheden en alle andere relevante informatie, vervat in dit Prospectus in overweging te nemen alvorens een beleggingsbeslissing te nemen. Indien deze risico's zich daadwerkelijk zouden voordoen, zouden zij ertoe kunnen leiden dat beleggers hun belegging volledig of gedeeltelijk verliezen.

Beleggers dienen het volledige Prospectus zorgvuldig te lezen en dienen hun eigen standpunten te vormen en beslissingen te nemen over de verdiensten en de risico's van een belegging in de Nieuwe Aandelen, handel in de Onherleidbare Toewijzingsrechten of verwerving van de Scrips in het licht van hun persoonlijke omstandigheden. Bovendien worden beleggers aangeraden hun financiële, juridische en fiscale adviseurs te raadplegen om de risico's die gepaard gaan met een belegging in de Nieuwe Aandelen, handel in de Onherleidbare Toewijzingsrechten of verwerving van Scrips zorgvuldig te beoordelen.

Beleggers worden erop gewezen dat de lijst van de risico's die hierna worden beschreven, niet exhaustief is, en dat deze lijst gebaseerd is op de informatie die gekend is op datum van dit Prospectus. Het is mogelijk dat er eveneens andere risico's bestaan die momenteel onbekend zijn, die onwaarschijnlijk zijn, of waarvan momenteel gemeend wordt dat ze in de toekomst geen negatieve invloed zullen hebben op de Vennootschap, haar activiteiten of haar financiële toestand.

Overeenkomstig de Prospectusverordening, vermeldt dit hoofdstuk enkel de specifieke en belangrijkste risicofactoren voor de Vennootschap, de Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten, de Scrips en het Aanbod. Binnen elke categorie wordt de risicofactor die het meest significant wordt geacht, volgens de waarschijnlijkheid dat hij zich zal voordoen en de verwachte omvang van het negatieve effect daarvan, als eerste gepresenteerd. De volgorde van de categorieën geeft echter geen beoordeling van het belang van de categorieën zelf of van het relatieve belang van de risicofactoren vermeld binnen een bepaalde categorie in vergelijking met de risicofactoren vermeld in een andere categorie. Ook de volgorde van de risicofactoren die binnen elke categorie na de eerst gepresenteerde risicofactor worden vermeld, geeft geen beoordeling van het relatieve belang van deze andere risicofactoren vermeld binnen de betrokken categorie.

2.1. Marktrisico's

2.1.1 Risico's verbonden aan vraag en aanbod in de markt van studentenhuisvesting

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

De vraag naar studentenhuisvesting, en derhalve de financiële situatie van de Vennootschap, kan sterk negatief worden beïnvloed door een eventuele terugval in studentenpopulaties, al dan niet afhankelijk van het onderwijsaanbod en/of de (blijvende) aanwezigheid en kwaliteit van onderwijsinstellingen, of door de toename van online opleidingen zoals MOOC's (*Massive Open Online Courses*), waarbij het studiemateriaal wordt verspreid via het internet en de deelnemers zich bijgevolg niet hoeven te verplaatsen en dus ook niet aan een locatie gebonden zijn. De COVID-19 crisis kan een dergelijke beweging versnellen, aangezien in het kader van de maatregelen om de pandemie in te dijken, in alle landen waar de Vennootschap actief is op

verschillende momenten de fysieke lessen werden verminderd, afgeschaft of in mindere of meerdere mate vervangen door online lessen (zie eveneens Hoofdstuk 9.2.1.2 van dit Prospectus). Indien de crisis zich voorbij het huidige academiejaar zou uitstrekken, en het volgende academiejaar eveneens onder gehele of gedeeltelijke *online* vorm van start dient te gaan, kan dit een materieel nadelige impact op de verhuur van de panden in de vastgoedportefeuille van Xior hebben.

Bovendien kan de vraag naar studentenkamers negatief beïnvloed worden indien eventuele financiële overheidssteun aan studenten (bijvoorbeeld in de vorm van leningen, subsidies, (huur)toeslagen of studiebeurzen) zou worden teruggeschroefd, of indien onderwijsinstellingen zouden beslissen om de inschrijvingsgelden te verhogen. Een dergelijke terugval in de vraag naar studentenhuisvesting (al dan niet lokaal, beperkt tot een bepaalde omgeving in een studentenstad, gehele studentenstad of zelfs de gehele studentenpopulatie in een bepaald land) zal zich, bij de hernieuwing van de huurovereenkomsten met bestaande huurders of het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten, vertalen in een lagere vraag, waardoor de bezettingsgraad en/of de huurprijzen zouden kunnen dalen, hetgeen een rechtstreeks negatief gevolg zou hebben op de inkomsten van de Vennootschap, en onrechtstreeks op de waarde van het vastgoed dat de Vennootschap in portefeuille houdt.

Een eventueel overaanbod van vastgoed dat specifiek gericht is op studentenhuisvesting zou kunnen leiden tot zowel een waardevermindering van het door de Vennootschap aangehouden vastgoed (zie in dit verband eveneens Risicofactor 2.2.1 van dit Prospectus), als tot een daling van de huurprijzen die de Vennootschap aan haar huurders kan aanrekenen en daarmee dus tot een daling van de inkomsten van de Vennootschap.

Per 31 december 2020, zou een daling van de huurinkomsten (die zoals gezegd voor het overgrote deel uit dit studentenvastgoed gegeneerd worden) met 1%, abstractie makend van enige belastingimpact, leiden tot een daling van het EPRA resultaat⁷ van de Vennootschap met 1,72%, een daling van de NAV per aandeel⁸ van EUR 0,03 en een verhoging van de schuldgraad met 0,04%.

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

Voor een grondige beschrijving van de activiteiten van de Vennootschap terzake wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.1. van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019, dat op datum van dit Prospectus nog steeds van toepassing is en dat door middel van verwijzing in dit Prospectus is opgenomen (zie Hoofdstuk 4.11 van dit Prospectus).

2.2. Vastgoedgebonden risico's

2.2.1 Risico's in verband met de evolutie van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille

De Reële Waarde van vastgoedportefeuille van de Vennootschap, zoals die elk kwartaal door onafhankelijke waarderingsdeskundigen wordt geschat, schommelt van tijd tot tijd en wordt opgenomen overeenkomstig IAS 40. De COVID-19 pandemie heeft de waarderingsdeskundigen van de Vennootschap die het in Spanje en Portugal gelegen vastgoed van de Vennootschap waarden, er bovendien toe aangezet om in hun waarderingsverslag een "materiële

⁷ Alternatieve Performance Measures of Alternatieve prestatie maatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, zijn de definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatie-tabellen in Hoofdstuk 1.8 van de geconsolideerde jaarrekening 2020 opgenomen in de F-pages van dit Prospectus weergegeven.

⁸ Zoals gedefinieerd in artikel 2, 23° van de GVV-Wet: de waarde die wordt verkregen door het geconsolideerde nettoactief van Xior, na aftrek van de minderheidsbelangen, te delen door het aantal door Xior uitgegeven aandelen, na aftrek van de eigen aandelen die, in voorkomend geval op geconsolideerd niveau, worden gehouden.

taxatieonzekerheid" clause, zoals beschreven in VPS 3 en VPGA 10 van het RICS Red Book Global op te nemen (zie in dit verband Hoofdstuk 7.6.2.3 van dit Prospectus).

De Vennootschap is bijgevolg blootgesteld aan schommelingen in de Reële Waarde van haar vastgoedportefeuille (tussen het derde en vierde kwartaal van 2020 is de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille gedaald met 3,49%, hetgeen heeft geresulteerd in een negatief portefeuilleresultaat over het vierde kwartaal (en dus impact op het nettoresultaat) van EUR 46.3 miljoen). Deze impact is hoofdzakelijk te wijten aan de aanpassing van het tarief overdrachtsbelastingen in Nederland. Anderzijds is er de impact van de afwaardering van een commercieel pand in portefeuille van de Vennootschap ingevolge de minnelijke verbreking van de erfpacht en de kwijtschelding van een gedeelte van de uitstaande erfpachtcanon in het kader van een dading met de erfpachter (zie voor meer informatie in dit verband Hoofdstuk 10.9.36 van de geconsolideerde jaarrekening 2020 (die aan de vergadering van aandeelhouders, die staat gepland op 20 mei 2021, ter goedkeuring zal worden voorgelegd) opgenomen in de F-pages van dit Prospectus) (EUR -9.3 miljoen). Over het gehele jaar 2020 was er eveneens de impact van de herwaardering (in negatieve zin) van het vastgoed van de Vennootschap in Spanje en Portugal (EUR – 7 miljoen).

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

De Vennootschap loopt het risico van waardevermindering van het vastgoed in haar portefeuille ingevolge:

- slijtage als gevolg van gewone, bouwkundige en technische veroudering en/of schade veroorzaakt door huurders (zie in dit verband eveneens Risicofactor 2.2.4 van dit Prospectus);
- toenemende leegstand (bijvoorbeeld door een overaanbod van studentenhuisvesting (zie in dit verband eveneens Risicofactor 2.1.1 van dit Prospectus) of de impact van onverwachte omstandigheden zoals de COVID-19 crisis, die zowel de verbreking van de erfpacht en daaropvolgende afwaardering van het voormelde commercieel pand verklaart als de toegenomen onzekerheid die tot uiting komt in de herwaardering van het Spaanse en Portugese vastgoed));
- onbetaalde huurprijzen (zie in dit verband eveneens Risicofactor 2.3.4 van dit Prospectus);
- een daling van de huurprijzen bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten of bij de verlenging van bestaande huurovereenkomsten (zie in dit verband eveneens Risicofactor 2.3.1 van dit Prospectus);
- wijziging in de fiscaliteit van de verkoop van vastgoed (zo is er sinds 1 januari 2021 bijvoorbeeld de gewijzigde overdrachtsbelasting in Nederland (dewelke 56,86% van de Reële Waarde van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2020 vertegenwoordigt) op een eventuele verkoop van panden bestemd voor studentenhuisvesting van 2% naar 8% die haar impact heeft op de Reële Waarde van het Nederlandse vastgoed van de Vennootschap);
- moeilijkheden in het uitvoeren van onderhoudsingenrepen of verbouwingen ingevolge het feit het betrokken vastgoed in mede-eigendom wordt gehouden (per 31 december 2020 wordt een totaal van ca. 12,33% van de Reële Waarde van de portefeuille vertegenwoordigd door vastgoed die de Vennootschap in mede-eigendom houdt); en/of
- ten gevolge van foutieve plannen en/of opmetingen waarop de waardering van het vastgoed bij acquisitie is gebaseerd.

Indien de Vennootschap overgaat tot een transactie, d.i. investeren of desinvesteren in vastgoed, loopt zij eveneens het risico dat ze bepaalde risico's niet identificeert op basis van haar due diligence of dat ze, ondanks een voorafgaande due diligence en een onafhankelijke vastgoedexpertise, vastgoed aankoopt aan een te hoge prijs ten opzichte van de onderliggende waarde. Sinds Xior's IPO in november 2015, is de Reële Waarde van haar vastgoedportefeuille gestegen van EUR 196.053.500 naar EUR 1.555.779.417 op 31 december 2020. Van 1 januari 2018 tot 31 december 2020 is de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille gestegen van EUR 488,8 miljoen naar EUR 1.555,8 miljoen. Daarmee is de Vennootschap één van de snelst groeiende vastgoed-vennootschappen. Indien zou worden vastgesteld dat het vastgoed dat werd aangekocht sinds 1 januari 2018 bijvoorbeeld 5% overgewaardeerd zou zijn aangekocht, zou dit tot een waardevermindering van de vastgoedportefeuille en een impact op het nettoresultaat van

EUR 53,3 miljoen leiden en dit zou tot een daling van de NAV per aandeel van 8,3% leiden. Op basis van de schuldgraad per 31 december 2020 zou dit tot een verhoging met 1,84% van de schuldgraad leiden.

Voor een beschrijving van de relevante vastgoedmarkt wordt verwezen naar Hoofdstuk 9.2 van dit Prospectus.

2.2.2 Bouw- en ontwikkelings- en reconversierisico's

Naast het verwerven van bestaande vastgoedactiva investeert de Vennootschap in ontwikkelings- en reconversieprojecten teneinde haar vastgoedportefeuille uit te breiden. Dit betreft 5.114 studentenunits op een totaal van 16.452 studentenunits na de finalisatie van dergelijke projecten, of een stijging, na finalisatie van de projecten, met 45% ten opzichte van de huidige vastgoedportefeuille van de Vennootschap. Op datum van dit Prospectus heeft de Vennootschap volgende (her)ontwikkelingsprojecten in portefeuille, met een “cost to come” over 2021 - 2022 van EUR 236 miljoen:

Project	Aangekondigde investeringswaarde (ca. €m)	Vergunningen nodig voor start bouw aanwezig?	Verwachte oplevering
XIOR BENELUX PORTEFEUILLE			
Eendrachtskade Groningen	– 54.0	✓	2021
Bokelweg – Rotterdam	56.6	Verwacht 2021	2022
Marivaux – Brussel	20.0	✓	2022
Bagatten – Gent	4.1	Verwacht 2021	2022
Voskenslaan & St. Pietersplein - Gent	16.5	✓	2022
Boschdijk Veste – Eindhoven	32.0	Verwacht 2021	2023
Keesomlaan – Amstelveen	39.2	Verwacht 2021	2022
Project Amsterdam omgeving	123.0	Verwacht 2021	2023
Tweebaksmarkt Leeuwarden	– 18.5	Verwacht 2021	2022
XL FUND BENELUX PORTEFEUILLE			
Felix – Antwerpen	17.44	Verwacht (uibreiding) 2021	2022
Campus Drie Eiken – Antwerpen ^(1.)	33.81	Verwacht 2021	2023
Ariënsplein – Enschede	16.00	Nog te bepalen op grond van het finaal projectdossier	TBD
IBERIA PORTFOLIO			

Lamas – Lissabon ^(2.)	10.4	✓ - Bouwvergunning - Gebruiks- vergunning nog te bekomen voor start bouw	2021
Granjo – Porto	17.8	✓	2021
UEM (bijkomend potentieel) – Madrid	Nog te bepalen (verwacht 22.2)	Verwacht 2021	TBD
Project Collblanc Barcelona	23.0	✓	2021
U.hub Boavista – Porto ^(3.)	33.6	Verwacht 2021	2023
U.hub Lumiar – Lissabon ^(4.)	35.5	Verwacht 2021	2023

1. Van zodra gestart wordt met de bouw van dit project (i.e., na verkrijging van de vergunning), zal de Vennootschap 100% van de projectvennootschap aankopen en het project mogelijks voorfinancieren.

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

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

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

Ontwikkelings- en reconversieprojecten houden verschillende risico's in, waaronder de specifieke risico's dat de nodige vergunningen om een gebouw op te richten, resp. te converteren, niet toegekend worden (zie eveneens Risicofactor 2.2.3 van dit Prospectus) dan wel aangevochten worden, dat het project vertraging oploopt of niet kan worden uitgevoerd (met verminderde huurinkomsten, uitstel of verlies van verwachte huurinkomsten) of dat het budget wordt overschreden omwille van onvoorziene kosten. De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van het risico op vertragingen of kostenoverschrijdingen als "gemiddeld" in, waarbij de potentiële impact dan eveneens "gemiddeld" wordt ingeschat. De ontwikkeling of reconversie van een gebouw neemt gemiddeld ca. twee jaar in beslag (inclusief vergunningsperiode). Bovendien kunnen, na het bekomen van de nodige vergunningen, de werkzaamheden bij reconversies van kantoorgebouwen pas starten nadat de huurovereenkomsten met de huurders van kantoorruimten beëindigd zijn, en kan het zo zijn dat, indien de looptijd van die huurovereenkomsten niet overeenkomt met het uiteindelijke vergunningstraject, deze te vroeg aflopen (met leegstand tot gevolg) of langer doorlopen (met als gevolg dat de werkzaamheden niet onmiddellijk na het verkrijgen van de vergunning kunnen starten). Indien vertraging optreedt in het bekomen van de vergunning of het uitvoeren van de werkzaamheden, heeft dit evenredige vertraging in de gebudgetteerde huurinkomsten tot gevolg, en, indien de start van een academiejaar wordt gemist, een moeilijker eerste verhuurseizoen.

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

2.2.3 Risico's verbonden aan (het niet of niet tijdig bekomen van) vergunningen en andere machtigingen en vereisten waaraan vastgoed dient te voldoen

De waarde van vastgoed wordt mede bepaald door de aanwezigheid van alle wettelijk benodigde (stedenbouwkundige en andere) vergunningen en machtigingen. Het verkrijgen van vergunningen is vaak tijdrovend en weinig transparant, wat een impact kan hebben op de huurinkomsten, de waarde van de desbetreffende panden, en de mogelijkheden voor de Vennootschap om haar operationele activiteiten in dergelijke panden uit te voeren. Bovendien kunnen specifieke reglementaire vereisten waaraan alle vastgoed dient te voldoen, maar in het

bijzonder in het segment van vastgoed bestemd voor studentenhuisvesting (waaruit de Vennootschap per 31 december 2020 96,36% van haar bruto huurinkomsten genereert) en/of residentieel vastgoed (bvb. inzake wooncomfort of (brand)veiligheid), lokale verschillen vertonen en kan de interpretatie en/of toepassing ervan eveneens afhankelijk zijn van de betrokken overheden (die, in het geval van studentensteden, vaak een eigen politiek voeren ten aanzien van het beheersen van het aanbod en de bewaking van de kwaliteit van studentenhuisvesting), wat een onzekere factor kan inhouden voor het beantwoorden aan dergelijke reglementaire vereisten, die vaak zeer lokaal, gedetailleerd en technisch zijn.

Het ontbreken van de vereiste vergunningen of de niet-naleving van vergunnings- of andere reglementaire voorwaarden kunnen ertoe leiden dat de Vennootschap tijdelijk of permanent het betrokken vastgoed niet zou kunnen verhuren met het oog op de uitoefening van bepaalde activiteiten waardoor het vastgoed niet of slechts aan lagere huurprijzen zou kunnen worden verhuurd. De waarschijnlijkheid dat de Vennootschap niet over de vereiste vergunningen zou beschikken of de vergunnings- of andere reglementaire voorwaarden schat de Vennootschap laag in, maar in voorkomend geval zou de potentiële impact wel materieel kunnen zijn. In voorkomend geval kan het vastgoed van de Vennootschap immers het voorwerp uitmaken van een regularisatieprocedure of zelfs een heroriëntatie naar een andere bestemming of invulling, die gepaard kunnen gaan met de uitvoering van aanpassingswerken, of (naar aanleiding van milieurisico's (zoals historische bodemverontreiniging, (vroegere) aanwezigheid van risico-inrichtingen en/of uitoefening van risicoactiviteiten, etc.) milieu gerelateerde procedures, die tijdrovend kunnen zijn en tot onderzoeks- en/of andere kosten aanleiding kunnen geven, en die bijkomende verbouwkosten met zich kunnen meebrengen, en bovendien de verhuurbaarheid van een gebouw (en dus de daaruit voortvloeiende inkomsten) kunnen beperken. Een stedenbouwkundig misdrijf kan bovendien, zelfs na het bekomen van een regularisatievergunning of na het zich feitelijk in regel stellen door afbraak van de wederrechtelijke constructies, vatbaar blijven voor strafsancities, zolang het misdrijf niet is verjaard. Het in het geheel niet bekomen van vergunningen kan bovendien tot gevolg hebben dat de herontwikkeling niet mogelijk is en de betrokken panden dus ofwel dienen te worden verkocht, waarbij de waarde, al naargelang het geval, in functie van het bestaande gebouw en/of het ontwikkelpotentieel dat wel vergund of vergunbaar is, mogelijk aanmerkelijk lager kan liggen. Het risico op het in het geheel niet verkrijgen van vergunningen wordt door de Vennootschap als laag ingeschat, maar de potentiële impact in dat geval als hoog.

2.2.4 Risico's verbonden aan de uitvoering van onderhoudswerken en herstellingen

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

Naarmate de ouderdom van het vastgoed in portefeuille toeneemt, zal de Vennootschap genoodzaakt zijn om belangrijke en/of structurele renovatie- en investeringsprogramma's uit te voeren ingevolge de ouderdom of slijtage van de gebouwen (als gevolg van gewone, bouwkundige en technische veroudering) en de inboedel of ingevolge beschadiging van de gebouwen of de inboedel. Bovendien bestaat het risico dat de gebouwen niet meer (zullen) voldoen aan de toenemende (wettelijke of commerciële) vereisten, onder meer op het gebied van wooncomfort, brandveiligheid en duurzame ontwikkeling (energieprestatie, etc.) en daaraan dienen te worden aangepast (zie in dit verband eveneens Risicofactor 2.2.3 van dit Prospectus). Deze werken kunnen aanleiding geven tot substantiële kosten en tot een tijdelijke en/of gedeeltelijke onverhuurbaarheid van het betrokken vastgoed, waardoor de inkomsten van de Vennootschap negatief zouden worden beïnvloed. Rekening houdend met de relatief lage gemiddelde ouderdom van de gebouwen in de portefeuille van de Vennootschap, schat de Vennootschap de kans op het zich materialiseren van het risico zoals beschreven in de voorgaande paragraaf als "laag" in, en de impact indien het zich materialiseert als gemiddeld tot hoog.

Voor een grondige beschrijving van de activiteiten van de Vennootschap terzake wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.1.3 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019, dat door middel van verwijzing in dit Prospectus is opgenomen (zie Hoofdstuk 4.11 van dit Prospectus). Voor wat betreft de verwerking van deze kosten wordt verwezen naar Hoofdstuk 10.6.9 van de geconsolideerde

jaarrekening 2020 (die aan de vergadering van aandeelhouders, die staat gepland op 20 mei 2021, ter goedkeuring zal worden voorgelegd) opgenomen in de F-pages van dit Prospectus.

2.2.5 Risico's verbonden aan shortstayactiviteit (het ROXI concept)

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

De activiteiten onder het ROXI concept (dat zich richt op long én short-stay en zo een meer hybride housing concept vormt waarin wonen, leven, studeren en/of werken moeiteloos in elkaar overvloeien dat inspeelt op de groeiende trend van co-living, o.a. young professionals, millennials en expats, dat uitvoeriger wordt beschreven in Hoofdstuk 9.4.4 (p. 201-202) van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019 waarbij dit concept werd voorgesteld gericht op verhuur voor korte en langere verblijven, en waaronder de vroegere hostelactiviteit mee werd ondergebracht) worden gekenmerkt door specifieke risico's, zoals een verhoogd risico op leegstand gelet op de kortetermijn verblijven die eigen zijn aan dit type activiteit (waardoor dit type vastgoed dan ook meer onderhevig is aan korte schokken in de vraag zoals veroorzaakt door de COVID-19 crisis), concurrentie met andere spelers zoals de hotelsector, intensievere operationele opvolging en specifieke regelgeving. Deze panden waren in volle opstart-fase onder het ROXI-concept toen de COVID-19 crisis uitbrak, waarbij een deel van de betrokken huurinkomsten werd afgedekt door huurgaranties en vaste afnames. Niettemin kan, bij wijze van voorbeeld, worden aangegeven dat indien Roxi Brussel op hetzelfde tempo had verder gepresteerd als in de eerste 3 maanden na de opening (i.e., vóór het uitbreken van de crisis), zij de financiële verwachtingen (zoals afgedekt door de huurgarantie) met ongeveer 50% zou hebben overtroffen, waar dit nu niet het geval is geweest. Dit potentiële succes is dus door de crisis verloren gegaan. In periodes waarin, op grond van de COVID-19 crisis of een andere oorzaak, het internationale toerisme, zakenreizen en niet-essentiële verplaatsingen (zoals van onderzoekers, wetenschappers, professoren en ouders van buitenlandse studenten) wordt verboden of sterk verminderd, kan worden verwacht dat de bezettingsgraad van de kamers die onder dit concept worden uitgebaat sterk tot volledig kan teruglopen.

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

2.3. Operationele risico's

2.3.1 Risico's in verband met het onvermogen om huurovereenkomsten te sluiten en uit te doen voeren (en in het bijzonder met de impact van wijzigingen aan het Nederlandse Woning Waardering Stelsel), leegstand en huurdering

Ingevolge de activiteiten uitgeoefend door de Vennootschap is zij blootgesteld aan het risico van huurdering verbonden aan het vertrek van huurders vóór of bij het verstrijken van lopende huurovereenkomsten, met een bijkomend risico op niet (weder-)verhuring. In het algemeen is het kortlopend karakter van de huurovereenkomsten die door de Vennootschap worden afgesloten met studenten (in het algemeen minder dan één jaar), eigen aan de sector van de studentenhuisvesting (waaruit de Vennootschap per 31 december 2020 96,38% van haar bruto huurinkomsten genereert). Bij vertrek van huurders is het niet uitgesloten dat nieuwe huurovereenkomsten lagere huurinkomsten opbrengen dan de lopende huurovereenkomsten (bijvoorbeeld door een overaanbod van studentenhuisvesting, zie in dit verband eveneens Risicofactor 2.1.1 van dit Prospectus), terwijl de met de verhuur verbonden kosten niet noodzakelijk evenredig met de lagere huurinkomsten kunnen worden verminderd.

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

- In Nederland (waar de Vennootschap per 31 december 2020 59,02% van haar huurinkomsten genereerde en het vastgoed 65% van de Reële Waarde van de totale vastgoedportefeuille vertegenwoordigde) is het zo dat campuscontracten (dit zijn contracten verbonden aan de kwalificatie van de huurder als student) dienen te worden beëindigd indien de studies worden beëindigd (waarbij de student de kamer binnen een termijn van zes maanden dient te verlaten), en bovendien kunnen contracten worden opgezegd met een opzegtermijn (in hoofde van de huurder) van één maand.

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

Dit WWS omvat het zogenaamde "puntensysteem". Een woning wordt gewaardeerd op basis van een reeks kenmerken (zoals oppervlakte, kwaliteit, locatie, en energieprestaties) die met punten worden gewaardeerd en het totaal aantal punten bepaalt uiteindelijk de huurwaarde, zijnde de maximale huurprijs voor de woning. Sommige van de elementen van deze berekening zijn volkomen objectief meetbaar, maar bepaalde elementen omvatten een zekere mate van subjectieve inschatting of zijn voor interpretatie vatbaar. Indien wordt vastgesteld dat dit puntensysteem werd miskend (door een huurprijs die hoger ligt dan de huur die voortkomt uit de puntenberekening, dan wel omwille van een fout of verkeerde inschatting in die puntenberekening zoals toegepast bij de bepaling van de huur) door de verhuurder, bestaat het risico dat een huurder bij de huurcommissie verhaal zoekt om een prijsverlaging te bekomen en het eventueel teveel betaalde retroactief terugvordert. Indien een huurder in een dergelijke vordering slaagt, bestaat bovendien het risico dat andere huurders in vergelijkbare omstandigheden eveneens een vordering instellen. Dit risico materialiseert zich relatief vaak, maar heeft, aangezien dit op "geval per geval" basis gebeurt, een lage impact. Een wetgevende of algemene beleidswijziging in dit puntensysteem of in de interpretatie ervan (door wetgevend optreden, beleidswijziging bij de handhaving of precedenten door de huurcommissie of de rechtbanken) kan dan weer, hoewel de Vennootschap dit niet verwacht, een mogelijk aanzienlijke negatieve impact hebben op de geïnde en/of te ontvangen huuropbrengsten van de Vennootschap, evenals op de waardering van het betrokken vastgoed, aangezien dit een rechtstreekse impact zou hebben op de te verwachten huurstromen en dus marktwaarde van dit vastgoed.

- Voor Spanje en Portugal dient in het bijzonder te worden gewezen op het feit dat de bezettingsgraad (voor de units die rechtstreeks worden verhuurd aan studenten) bestaat uit twee te onderscheiden periodes, namelijk enerzijds de periode gedurende het academische jaar waarbij huurcontracten vrijwel uitsluitend maximaal voor de periode van het academische jaar worden gesloten (10 maanden), en vaak korter (in het kader van buitenlandse studenten die op semester- of maandbasis deelnemen aan uitwisselingsprogramma's) en anderzijds de zomerperiode (2 maanden) die gekenmerkt wordt door veelal kortere huur (aan hogere huurprijzen). De verhuur voor de zomerperiode is veelal gerelateerd aan de vraag naar toeristische of korte-termijn verhuur in de betrokken steden. Bovendien is gebleken dat voor de kortere termijn studenten-huurders, ingeval van een algemene terugloop van de vraag naar toeristische en korte termijn verhuur (zoals hotels en appartementen), zoals veroorzaakt door de COVID-19 crisis, deze spelers eveneens concurreren op de markt voor korte termijn verhuur aan studenten, hetgeen tot een daling in bezettingsniveaus en markthuursprijzen leidt. Op basis hiervan worden de Spaanse en Portugese markt voor studentenhuusvesting dan ook gekenmerkt door een grotere "frictieleegstand" en een hogere beheersinspanning (frequente in- en uitchecks, administratieve verwerking, marketinginspanningen) dan de Belgische en Nederlandse markt, evenals een grotere gevoeligheid aan de algemene economische toestand en de internationale mobiliteit.
- Vooralsnog is de impact van de COVID-19 crisis op de verhuur relatief beperkt kunnen blijven, maar de Vennootschap wijst erop dat indien de huidige toestand met internationale reisbeperkingen of -verboden en lockdowns zich zou doorzetten richting de zomer, dit ingrijpende gevolgen zou kunnen hebben op de (door toerisme en zomeropleidingen gedreven) zomerverhuur specifiek voor Iberia (hetgeen 17% van de Reële Waarde van de totale vastgoedportefeuille vertegenwoordigt; zie eveneens

Hoofdstuk 9.2.1.2 van dit Prospectus), en, indien deze toestand ook bij het begin van het volgende academiejaar zou aanhouden en de vaccinatiestrategie niet tegen het begin van het volgende academiejaar tot een min of meer normale opstart van de cursussen op campus zou leiden, dit mogelijk wel een materiële impact zou kunnen hebben op de bezettingsgraad van de panden van de Vennootschap in alle getroffen landen en de markthuyprijzen die zij daar kan verwachten.

2.3.2 Risico's verbonden aan fusie-, splitsings- of overnameverrichtingen

In het kader van de structurering en de groei van haar vastgoedportefeuille is de Vennootschap in het verleden, en zal zij naar verwachting in de toekomst, partij zijn bij fusie-, splitsings- of andere overnameverrichtingen. Dergelijke transacties hebben uit hun aard tot gevolg dat alle passiva van de betrokken vastgoedvennootschappen worden overgedragen, ook diegene die de Vennootschap mogelijkwijze niet heeft kunnen ontdekken in het kader van due diligence onderzoeken, noch heeft kunnen afdekken door garanties in de betrokken overnameovereenkomsten. Dit kan onder meer het gevolg zijn van de niet-naleving van bepaalde verplichtingen door de overdragers of het feit dat een aantal documenten niet kon worden voorgelegd door de overdragers (zoals processen-verbaal van voorlopige of definitieve oplevering, verzekeringsdocumenten, elektriciteitsverslagen, post-interventiedossiers, verslagen van controle brandveiligheid, enz.). Bovendien zijn de bedongen garanties van nature uit beperkt in de tijd en bedingen verkopers gebruikelijk beperkingen op hun maximale aansprakelijkheid onder de garanties. Ten slotte blijft de Vennootschap daarbij geconfronteerd met het risico van de insolventie van haar tegenpartij.

Sinds Xior's IPO in november 2015, is de Reële Waarde van haar vastgoedportefeuille gestegen van EUR 196.053.500 naar EUR 1.555.779.417 op 31 december 2020. Van 1 januari 2018 tot 31 december 2020 is de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille gestegen van EUR 488,8 miljoen naar EUR 1.555,8 miljoen. Deze groei sinds de IPO is bijna uitsluitend te verklaren door fusies en overnameverrichtingen (met inbegrip van overname van vastgoed) (variëaties in de waarde van het vastgoed bedroegen slechts EUR -22,3 miljoen over deze periode), zoals in meer detail weergegeven in het overzicht opgenomen in afdeling 10.9.17 en 10.9.30 van de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2020 (die aan de vergadering van aandeelhouders, die staat gepland op 20 mei 2021, ter goedkeuring zal worden voorgelegd) opgenomen in de F-Pages van dit Prospectus.

2.3.3 Risico's in verband met overlast veroorzaakt door studenten als huurders en reputatieschade die daaruit voortvloeit

Aangezien de activiteit van de Vennootschap bestaat in de rechtstreekse of onrechtstreekse terbeschikkingstelling van haar vastgoed aan voornamelijk studenten (89,85% van de Reële Waarde van de portefeuille en 96,38% van haar bruto huurinkomsten per 31 december 2020), bestaat een verhoogd risico (specifiek versus andere vastgoed (sub)sectoren) dat de Vennootschap ingevolge overlast of burenhinder wordt geconfronteerd met klachten of dat (administratieve) maatregelen worden opgelegd met betrekking tot de gebouwen in haar vastgoedportefeuille. Dergelijke klachten en maatregelen zouden zowel rechtstreeks als onrechtstreeks (door reputatieschade, verstoring van de relatie met de betrokken overheden of verminderde verhuurbaarheid van het betrokken pand) tot bijkomende kosten en verminderde inkomsten aanleiding kunnen geven. Bovendien bestaat er een verhoogd risico (versus andere vastgoed (sub) sectoren) dat een huurder bepaalde activiteiten uitvoert in de betrokken woning die niet zijn toegestaan volgens de geldende wetgeving en/of het huurcontract, zonder dat Xior hiervan op de hoogte wordt gebracht. Dergelijke activiteiten zouden aanleiding kunnen geven tot handhavend optreden van overheidswege, met mogelijks, in vergaande omstandigheden, de (tijdelijke) sluiting van een gebouw tot gevolg.

Ingevolge de in het kader van de COVID-19 crisis genomen maatregelen tot zogenaamde "lockdowns" en het beperken van de sociale contacten, die met name de studentenpopulatie zéér zwaar vielen, was het in de periodes waar de strengste maatregelen van kracht waren dan ook meermaals per week in verschillende van de residenties van Xior (evenals in die van andere uitbaters) zo dat feestjes en samenkomsten dienden te worden stilgelegd, soms met tussenkomst van de politie (meestal opgeroepen door Xior's eigen medewerkers of de ingehuurde externe veiligheidsdiensten). Gelet op de populatie in kwestie, werden dergelijke incidenten steeds druk besproken op sociale media. In de verschillende studentensteden waar Xior actief is heeft dit tot persartikels en verschillende interventies in samenspraak met de universiteiten en gemeentebesturen geleid, teneinde de nadruk erop te leggen dat deze maatregelen dienden te

worden gevolgd. Het spreekt vanzelf dat indien dergelijke problemen structureel zouden zijn geworden in een bepaalde residentie, een gemeentebestuur ertoe zou kunnen worden gebracht het pand te sluiten, met mogelijk verlies van de huurinkomsten en leegstand tot gevolg.

Voor de initiatieven van de Vennootschap terzake wordt verwezen naar de hoofding "Buren" onder Hoofdstuk 9.4.4 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019, dat op datum van dit Prospectus nog steeds van toepassing is en dat door middel van verwijzing in dit Prospectus is opgenomen (zie Hoofdstuk 4.11 van dit Prospectus).

2.3.4 Risico's van het in gebreke blijven van de huurders

De Vennootschap kan niet uitsluiten dat haar huurders in gebreke blijven bij het voldoen van hun financiële verplichtingen ten aanzien van de Vennootschap. Dit risico is, in het segment van studentenhuisvestingen waarin de Vennootschap actief is, hoger indien rechtstreeks wordt verhuurd aan studenten (hetgeen op 31 december 2020 het geval was voor ca. 86,48% van de bruto huurinkomsten uit studentenhuisvesting van de Vennootschap, hetgeen op zijn beurt, per 31 december 2020 96,38% van haar bruto huurinkomsten uitmaakt) en lager indien indirect wordt verhuurd aan studenten via een huisvestingorganisatie verbonden aan een universiteit of een hogeschool (hetgeen op 31 december 2020 het geval was voor ca. 12,71% van de bruto huurinkomsten uit studentenhuisvesting van de Vennootschap). Daartegenover staat dat het tegenpartijrisico in het tweede geval geconcentreerd is bij één enkele partij, waar het bij de rechtstreekse verhuur aan studenten gespreid is. Het risico bestaat dat, indien de betrokken huurders in gebreke blijven hun verplichtingen na te komen ten aanzien van de Vennootschap, de waarborg (ten belope van, al naar het geval, één of twee maanden huur) niet volstaat en de Vennootschap geen verhaal kan uitoefenen op de huurder en bijgevolg het risico draagt niets of niet voldoende te kunnen recupereren van de huurder die in gebreke is gebleven. Bovendien geeft het in gebreke blijven van huurders en de opvolging van deze debiteuren aanleiding tot bijkomende interne en externe kosten (versturen van ingebrekestellingen, dagvaardingen, gerechtskosten).

Verlies van huurinkomsten zou ook een negatieve impact kunnen hebben op de waardering van het betrokken vastgoed (zie in dit verband Risicofactor 2.2.1 van dit Prospectus), en kan toenemen naar aanleiding van specifieke gebeurtenissen (zoals bijvoorbeeld een pandemie zoals COVID-19).

Op datum van dit Prospectus werd ten belope van EUR 724.848 aan voorzieningen dubieuze debiteuren aangelegd. Dit betreft 1,29% van de bruto huurinkomsten (excl. huurgaranties). In 2020 bedroeg de externe kost voor inning van ingebreke blijvende huurders ongeveer EUR 79.000 ten opzichte van EUR 56.000 het jaar voordien (een stijging met 41%), waarbij wordt verwacht dat deze kost nog merkbaar zal stijgen in 2021 aangezien de lopende procedures verder doorlopen en bij verdere escalatie ook een hogere externe kost met zich meebrengen. Bovendien is er in 2020 intern 1 FTE in België en 1 FTE in Nederland toegevoegd aan het team die specifiek wordt ingezet om de stand van de inningen en de te nemen maatregelen op te volgen.

Bovendien kunnen de maatregelen van de overheden om de gezondheid van de burgers te beschermen en de verspreiding van het virus te vertragen, bepaalde huurders aanzetten tot het instellen van vorderingen tegen de Vennootschap. Zie in dit verband Hoofdstuk 10.9.36 van de geconsolideerde jaarrekening 2020 (die aan de vergadering van aandeelhouders, die staat gepland op 20 mei 2021, ter goedkeuring zal worden voorgelegd) opgenomen in de F-pages van dit Prospectus in verband met een claim van enkele huurders in Spanje betreffende bepaalde betaalde huurgelden (ten bedrage van, op dit ogenblik, om en bij EUR 275.000 indien alle vorderingen worden doorgezet).

2.3.5 Risico's verbonden aan de (onmogelijkheid tot) dividenduitkering

Ingevolge de GVV-Wetgeving en artikel 34 van haar statuten, is de Vennootschap onderworpen aan een uitkeringsverplichting van ten minste 80%. (zie tevens Hoofdstuk 6.6.1 van dit Prospectus voor meer informatie).

Er kan geen zekerheid worden verstrekt dat de Vennootschap in de toekomst dividendbetalingen zal kunnen verrichten. Het is mogelijk dat, hoewel het vastgoed van de Vennootschap de verwachte huuropbrengsten en operationele winst zou genereren, het technisch onmogelijk wordt voor de Vennootschap om een dividend uit te betalen aan haar Aandeelhouders in overeenstemming met artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-Wetgeving. Gegeven het feit dat de Vennootschap bij haar opstart (erkenning als

gereguleerde vastgoedvennootschap en beursgang) over beperkte of geen reserves beschikte (en deze gelet op de verplichte uitkering zoals hierboven vermeld ook slechts langzaam kon opbouwen, rekening houdend met de resultaatsverwerking van 2020, zijn er sinds 2015 45.199 KEUR aan uitkeerbare reserves opgebouwd), kan een daling in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen of een daling in de reële waarde van indekkingsinstrumenten ertoe leiden dat de Vennootschap geen dividend kan uitkeren ondanks het positieve operationele resultaat. Per 31 december 2020 zou een daling van 17,07% (of EUR 266 miljoen) in de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille, ertoe hebben geleid dat de schuldgraadgrens van 65% zou zijn bereikt, hetgeen ertoe zou hebben geleid dat er geen dividend zou mogen worden uitgekeerd.

2.4. Financiële risico's

2.4.1 Risico's met betrekking tot financiering – overschrijding schuldgraad

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

Rekening houdend met de acquisities na 31 december 2020, kan worden geconcludeerd dat de Vennootschap een schuldcapaciteit heeft van EUR 493 miljoen op geconsolideerde basis alvorens de voor GVV's wettelijke maximale geconsolideerde schuldgraad van 65% te bereiken, en van EUR 228 miljoen alvorens een geconsolideerde schuldgraad van 60% te bereiken, die wordt opgelegd in de financieringscontracten die zijn afgesloten met financiële instellingen. De waarde van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de waarde van de vastgoedportefeuille per 31 december 2020 en met de investeringen na 31 december 2020 tot op de datum van dit Prospectus⁹, zou de maximale geconsolideerde schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer EUR 266 miljoen of 17,07% van de waarde van de vastgoedportefeuille van EUR 1.564 miljoen op datum van dit Prospectus. Bij een waardedaling van ongeveer EUR 153 miljoen (of 9,80% van de waarde van de vastgoedportefeuille op datum van dit Prospectus), zou de geconsolideerde schuldgraad van 60% overschreden worden. Gelet op het feit dat de statutaire schuldgraad minder gevoelig is aan zowel bijkomende investeringen als waardedalingen van het vastgoed, zijn de relevante drempels daar hoger en is de beperkende factor dus de geconsolideerde schuldgraad.

De niet-naleving van financiële parameters zou kunnen leiden tot: (i) sancties, bijvoorbeeld het verlies van het GVV statuut (zie ook Risicofactor 2.5.1 van dit Prospectus) en/of strenger toezicht door de relevante toezichthouder(s) indien wettelijke financiële parameters (zoals bijvoorbeeld de maximum schuldratio van 65%) worden overschreden; of (ii) beëindiging van de financieringsovereenkomsten, heronderhandeling van de financieringsovereenkomsten, of verplichte vervroegde terugbetaling van uitstaande bedragen, alsook een verminderd vertrouwen tussen de Vennootschap en de beleggers en/of tussen de Vennootschap en financiële instellingen, in geval van niet-naleving van contractuele afspraken (zoals bijvoorbeeld ingevolge de overschrijding van de conventionele schuldratio van maximum 60%, ingevolge een wijziging van de controle of de niet-naleving van de "negative pledge" bepalingen), wat op zijn beurt zou kunnen leiden tot een verminderde liquiditeit (zie ook Risicofactor 2.4.2 van dit Prospectus) en tot moeilijkheden om de groeistrategie voort te zetten.

2.4.2 Risico's met betrekking tot financieringsovereenkomsten (inclusief naleving van convenanten) – liquiditeit

Per 31 december 2020 heeft de Vennootschap bevestigde kredietlijnen voor een bedrag van EUR 921 miljoen, waarvan EUR 100 miljoen nog niet werd opgenomen, en bedroeg de schuldratio van de Vennootschap 54,18%. Op datum van dit Prospectus heeft de Vennootschap bevestigde kredietlijnen voor een bedrag van EUR 921 miljoen, waarvan EUR 94 miljoen nog niet werd opgenomen. Voor de terugbetalingsdata en de spreiding van deze schulden wordt verwezen naar sectie 10.9.23 van de geconsolideerde jaarrekening 2020 opgenomen in de F-pages van dit Prospectus, waarin deze informatie is opgenomen, evenals naar Hoofdstuk 5.3.1 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019.

⁹ Zie Hoofdstuk 9.1.3.2 van dit Prospectus.

Indien de Vennootschap een inbreuk begaat op de bepalingen (convenanten) die in haar financieringsovereenkomsten zijn opgenomen, kunnen de kredietlijnen worden geannuleerd, heronderhandeld of zou de Vennootschap tot terugbetaling daarvan kunnen worden gedwongen. De geldende convenanten zijn in grote lijnen marktconform en vereisen onder meer dat de schuldratio (zoals gedefinieerd in het GVV-KB) niet hoger is dan 60% (zie eveneens Risicofactor 2.4.1 van dit Prospectus). Bovendien bestaat het risico van vervroegde beëindiging in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap, in geval van het niet nakomen van “*negative pledge*” of andere convenanten en verplichtingen van de Vennootschap en, meer in het algemeen, in geval van wanbetaling zoals dit wordt gedefinieerd in deze financieringsovereenkomsten. Een wanprestatie (waarbij dient te worden opgemerkt dat bepaalde gevallen van “wanprestatie” of overtreding van convenanten, zoals een controlewijziging, die in alle financieringsovereenkomsten is opgenomen, zich buiten de controle van de Vennootschap bevinden) onder één financieringsovereenkomst kan, ingevolge zogenaamde “*cross acceleration*” of “*cross default*” bepalingen, bovendien leiden tot wanprestaties onder andere financieringsovereenkomsten (ongeacht de toekenning van eventuele “waivers” door andere kredietverstrekkers, in het geval van een “*cross default*” bepaling) en kan zo leiden tot de verplichte vervroegde terugbetaling door de Vennootschap van al deze kredietlijnen. Zie tevens Hoofdstuk 10.9.23 van de geconsolideerde jaarrekening 2020 opgenomen in de F-pages van dit Prospectus.

Op datum van dit Prospectus heeft de Vennootschap, over een periode van 12 maanden vanaf de datum van dit Prospectus en enkel rekening houdend met de verbintenissen die de Vennootschap op datum van dit Prospectus is aangegaan met betrekking tot aangekondigde en/of gerealiseerde overnames, ontwikkelingsprojecten en reconversieprojecten, investeringsverbintenissen voor een bedrag van EUR 107,7 miljoen. De Vennootschap is bijgevolg tevens blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval haar financieringsovereenkomsten, bestaande kredietlijnen inbegrepen, niet of niet tijdig zouden worden vernieuwd of zouden worden opgezegd. Indien de Vennootschap aan een liquiditeitsprobleem zou worden blootgesteld, zou zij in het ergste geval gedwongen kunnen worden om activa te verkopen.

2.4.3 Risico's verbonden aan de stijgende rentevoeten en schommelingen van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten

Als gevolg van het (significant) financieren met vreemd vermogen (schuldgraad per 31 december 2020 was 54,18%, het nominaal bedrag van de uitstaande schulden per 31 december 2020 was EUR 821 miljoen) is het rendement van de Vennootschap afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Een stijging in de rente zal het financieren met vreemd vermogen duurder maken voor de Vennootschap.

Voor de afdekking van het renterisico op lange termijn kan de Vennootschap voor leningen die aangegaan worden aan een vlottende rentevoet, gebruik maken van “interest rate swaps” (hedging ratio¹⁰ per 31 december 2020 van 77%).

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

De sensitiviteit van de “*mark-to-market*” waarde van afdekkingsinstrumenten voor een stijging van 20 bps van de rentecurve wordt geschat op ongeveer EUR 5.332.989 in de winst- en verliesrekening. Een daling van 20 bps in de rentecurve zou een negatief effect hebben op de winst- en verliesrekening in dezelfde orde van grootte. Zie eveneens toelichting 10.9.23 bij de geconsolideerde jaarrekening 2020 opgenomen in de F-pages van dit Prospectus.

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

¹⁰ Bedrag van kredieten met vaste of ingedekte variabele rentevoet / totaal bedrag van de kredieten.

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

2.5. Reglementaire en andere risico's

2.5.1 Risico's verbonden aan het statuut van Openbare GVV en de toepasselijke fiscaliteit

Als Openbare GVV is de Vennootschap onderworpen aan de GVV-Wetgeving, die bijzondere (op geconsolideerde of niet-geconsolideerde basis) verplichtingen inhoudt ten aanzien van o.m. de activiteiten, de schuldgraad, de resultaatverwerking (zie Hoofdstuk 6.6.1 van dit Prospectus voor wat de verplichte uitkeringsgraad van 80% betreft), belangenconflicten en corporate governance. Het (blijvend) beantwoorden aan deze specifieke vereisten is onder meer afhankelijk van het vermogen van de Vennootschap om op succesvolle wijze haar activa en schuldpositie te beheren, en van de naleving van strikte interne controleprocedures. De Vennootschap zou mogelijk niet in staat kunnen zijn om aan deze vereisten te beantwoorden in geval van een significante wijziging in haar financiële situatie of anderszins, en zou zo aldus haar GVV-status kunnen verliezen.

Indien de Vennootschap haar vergunning als GVV zou verliezen, zou ze niet langer van het bijzonder fiscaal stelsel voor GVV's genieten (cf. artikel 185*bis* WIB 92), hetgeen, onder meer zou betekenen dat de huurinkomsten op niveau van de Vennootschap, die nu zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting, aan de vennootschapsbelasting zouden worden onderworpen. Bovendien wordt het verlies van de vergunning voor het GVV-statuut in de regel in de kredietovereenkomsten van de Vennootschap aangemerkt als een gebeurtenis waardoor de kredieten die de Vennootschap heeft afgesloten vervroegd opeisbaar kunnen worden gesteld (al dan niet naar aanleiding van zogenaamde "*acceleration*" of "*cross default*" bepalingen begrepen in de kredietovereenkomsten – zie eveneens Risicofactor 2.4.2 van dit Prospectus). Een dergelijke vervroegde opeising zou het voortbestaan van de Vennootschap in haar huidige vorm met haar huidige vastgoedportefeuille in het gedrang brengen.

Dochtervennootschappen van de Vennootschap die niet het statuut hebben van een GVV of een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds, blijven echter onderworpen aan vennootschapsbelasting zoals elke andere vennootschap, en in de mate dat de Vennootschap rechtstreeks vastgoed bezit in het buitenland, is het mogelijk dat de Vennootschap onderworpen is aan lokale belastingen. De activiteiten van de dochtervennootschappen van de Vennootschap in Nederland (61,46% van het netto huurresultaat per 31 december 2020), en in Spanje en Portugal (samen 12,03% van het netto huurresultaat per 31 december 2020), worden onderworpen aan de lokale vennootschapsbelasting. Bovendien bestaat het risico dat het resultaat (in het bijzonder de winstberekening en kostenallocatie evenals toegepaste *transfer pricing* mechanismes), c.q. de belastbare basis (met inbegrip van voorzieningen voor (uitgestelde) belastingen) in deze landen op een andere wijze dient te worden berekend dan op heden het geval is of dat de interpretatie of praktische toepassing van de onderliggende regels zou wijzigen. Voorts is het mogelijk dat het toepasselijk belastingregime, inclusief de toepasbare tarieven, wijzigen. Dit zou kunnen leiden tot een hogere belastingdruk op deze activiteiten, of tot discussies en procedures met de bevoegde fiscale overheden, hetgeen, naast de eventueel verschuldigde belastingen, aanleiding kan geven tot procedurekosten, boetes en verwijlrenten en met als ultieme gevolg dat er minder dividenden naar de Vennootschap zouden opstromen en bijgevolg minder dividenden aan de aandeelhouders van de Vennootschap zouden kunnen worden uitgekeerd.

2.6. Risico's verbonden aan het Aanbod en aan de Nieuwe Aandelen

2.6.1 Risico's verbonden aan de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips

2.6.1.1 Fluctuaties in de beurskoers van de Aandelen

Bepaalde wijzigingen, ontwikkelingen (zoals de materialisatie van een van de Risicofactoren beschreven in dit Prospectus) of publicaties over de Vennootschap kunnen een wezenlijke invloed hebben op de prijs van de Aandelen. Bovendien kunnen bepaalde politieke, economische, monetaire, financiële en/of gezondheidsgelateerde factoren, waarover de Vennootschap geen controle heeft, leiden tot aanzienlijke schommelingen in volume en prijs op de beurs (met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de COVID-19 pandemie), of wijzigingen in het belastingregime dat van toepassing is op de Vennootschap (zie Risicofactor 2.5.1 van dit Prospectus). Een dergelijke volatiliteit kan een aanzienlijk effect hebben op de prijs van de Aandelen om redenen die niet noodzakelijkerwijs verband houden met de bedrijfsresultaten van de Vennootschap.

De prijs van de Aandelen kan dalen tot onder de Uitgifteprijs. Bijgevolg kan de Uitgifteprijs op geen enkele wijze worden beschouwd als een indicatie van de marktprijs van de Aandelen ná het Aanbod. Bovendien zou, indien de prijs van de Aandelen tijdens de Inschrijvingsperiode zou dalen, de waarde van de Onherleidbare Toewijzingsrechten waarschijnlijk ook dalen. Het is mogelijk dat de Bestaande Aandeelhouders die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet wensen uit te oefenen, deze niet op de markt zullen kunnen verkopen.

2.6.1.2 Mogelijkheid van toekomstige dilutie voor de Aandeelhouders

De Vennootschap kan in de toekomst beslissen om haar kapitaal te verhogen door middel van publieke of private uitgiftes van Aandelen of rechten om Aandelen te verwerven.

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld, kan de Vennootschap overgaan tot een transactie met (i) het behoud van het wettelijk voorkeurrecht van de dan bestaande Aandeelhouders, (ii) de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, maar met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan, de dan bestaande Aandeelhouders of (iii) de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan, de dan bestaande Aandeelhouders door middel van een “*accelerated bookbuilt offering*” (een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek). Zie Hoofdstuk 6.6.3 van dit Prospectus voor meer informatie. Indien de Vennootschap in de toekomst zou beslissen om haar kapitaal voor aanzienlijke bedragen te verhogen door middel van een inbreng in geld zoals uiteengezet onder (iii) hierboven, zal de participatie van de dan bestaande Aandeelhouders verwateren. Indien de Vennootschap in de toekomst zou beslissen om haar kapitaal voor aanzienlijke bedragen te verhogen door middel van een inbreng in geld zoals uiteengezet onder (i) of (ii) hierboven, zou een dergelijke transactie kunnen leiden tot een verwatering van de participatie van de Aandeelhouders die op dat moment hun wettelijk voorkeurrecht, respectievelijk hun onherleidbaar toewijzingsrecht, niet zouden uitoefenen.

Bovendien kan de rechtstreekse of onrechtstreekse verwerving van nieuwe activa door de Vennootschap door middel van inbrengen in natura (aangezien Aandeelhouders geen wettelijk voorkeurrecht of onherleidbaar toewijzingsrecht hebben bij een kapitaalverhoging door middel van een inbreng in natura, zie Hoofdstuk 6.6.3 van dit Prospectus voor meer informatie), alsook door middel van fusies, splitsingen of partiële splitsingen, eveneens leiden tot een verwatering van de Aandeelhouders van de Vennootschap.

Aangezien Xior een GVV is, die van nature een gestage kapitaalstroom nodig heeft om haar activiteiten voort te zetten en te laten groeien, heeft zij sinds haar IPO, die werd voltooid op 11 december 2015, haar kapitaal (exclusief uitgiftepremie) meermaals verhoogd, zoals gedetailleerd uiteengezet in afdeling 10.9.17 van de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2020 (die aan de vergadering van aandeelhouders, die staat gepland op 20 mei 2021, ter goedkeuring zal worden voorgelegd) zoals opgenomen in de F-Pages van dit Prospectus.

Een Aandeelhouder die op 11 december 2015 1% van het kapitaal van de Vennootschap bezat en zijn onherleidbare toewijzingsrechten nooit heeft uitgeoefend en nooit heeft deelgenomen aan de keuzedividenden, zou op de datum van dit Prospectus slechts 0,22% van het kapitaal van de Vennootschap bezitten. Een Aandeelhouder die op 11 december 2015 1% van het kapitaal van de Vennootschap bezat en daarentegen steeds al zijn onherleidbare toewijzingsrechten heeft uitgeoefend en steeds volledig heeft deelgenomen aan alle keuzedividenden, zou op de datum van dit Prospectus, ingevolge de inbrengen in natura, fusies en “*accelerated bookbuilt offerings*”, slechts 0,67% van het kapitaal van de Vennootschap bezitten.

2.6.1.3 Toekomstige dividenden uitgekeerd door de Vennootschap kunnen, en/of het dividendrendement op de Aandelen kan, lager zijn dan wat in het verleden werd uitgekeerd

Overeenkomstig de GVV-Wetgeving, moet de Vennootschap ten minste tachtig procent (80%) van een bedrag dat overeenkomt met de "cashflow" (i.e., met uitsluiting van de waardeverandering van de vastgoedbeleggingen en bepaalde andere niet-contante posten die in het nettoresultaat zijn opgenomen) uitkeren als betaling voor het kapitaal (zie Hoofdstuk 6.6.1 van dit Prospectus voor meer informatie). Dergelijk bedrag wordt berekend in overeenstemming met artikel 13 van het GVV-KB.

Het niveau van de toekomstige dividenden zal worden bepaald op basis van de beschikbare winst, die van tijd tot tijd kan variëren. Historische dividenduitkeringen en dividendrendementen zijn niet noodzakelijk een weerspiegeling van enige toekomstige dividenduitkering en/of dividendrendementen op de Aandelen. Het feit dat de Vennootschap in het verleden in staat was haar dividend per Aandeel te handhaven of te verhogen, wil niet zeggen dat zij dit ook naar de toekomst toe zal kunnen doen.

Het onvermogen van de Vennootschap om, ten minste, het dividend per Aandeel te handhaven kan (i) de verwachtingen van de beurs beïnvloeden en kan leiden tot een daling van de marktprijs van het Aandeel en (ii) de toegang tot schuldfinanciering en/of kapitaal bemoeilijken hetgeen uiteindelijk kan leiden tot een verminderde liquiditeit van de Vennootschap (zie ook Risicofactor 2.4.2 van dit Prospectus).

2.6.1.4 Geringe liquiditeit van de markt van de Onherleidbare Toewijzingsrechten en/of onvoldoende vraag naar de Scrips

In de context van het Aanbod, heeft de Vennootschap de toelating tot de verhandeling van de Onherleidbare Toewijzingsrechten op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels gedurende de volledige Inschrijvingsperiode aangevraagd.

Op basis van de slotkoers van het Aandeel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels op 23 februari 2021 (die EUR 48,40 bedroeg), aangepast om rekening te houden met de geschatte waarde van coupons nr. 16¹¹ en 17¹² die op 24 februari 2021 (na sluiting van de markten) zullen worden onthecht, of EUR 48,00 na deze aanpassing, bedraagt de theoretische ex-recht prijs (of "TERP") EUR 47,08 en bedraagt de theoretische waarde van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht EUR 0,92 (zie ook Hoofdstuk 8.3 van dit Prospectus).

Het is mogelijk dat de liquiditeit op de markt voor Onherleidbare Toewijzingsrechten, als deze zich al ontwikkelt, bijzonder beperkt is, dat houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten hinder ondervinden om hun Onherleidbaar Toewijzingsrecht te verkopen en dat dit de beurskoers van de Onherleidbare Toewijzingsrechten negatief beïnvloedt. De beurskoers van de Onherleidbare Toewijzingsrechten hangt af van tal van factoren met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de prestatie van de koers van de Aandelen, maar kan ook onderworpen zijn aan aanzienlijk grotere prijschommelingen dan de Aandelen. De prijs waartegen een Onherleidbaar Toewijzingsrecht zou kunnen worden verkocht zou dus substantieel lager kunnen liggen dan de theoretische waarde van EUR 0,92.

¹¹ Coupon nr. 16, die het brutodividend over het boekjaar 2020 voor de periode startend vanaf 25 november 2020 (inclusief) tot en met 31 december 2020 vertegenwoordigt, zal, indien het voorgenomen brutodividend over boekjaar 2020 door de jaarlijkse algemene vergadering van 20 mei 2021 wordt goedgekeurd, EUR 0,1375 (zie Hoofdstuk 6.6.1.2 van dit Prospectus voor meer informatie).

¹² De raad van bestuur van de Vennootschap schat het brutodividend over boekjaar 2021 in op EUR 1,44 per aandeel (zie in dit verband eveneens Hoofdstukken 6.6.1 en 9.2.2 van dit Prospectus). Hieruit vloeit voort dat de raad van bestuur van de Vennootschap coupon nr. 17, die het recht op het *pro rata temporis* brutodividend over het lopend boekjaar 2021 voor de periode startend vanaf 1 januari 2021 (inclusief) tot en met 8 maart 2021 vertegenwoordigt, inschat op EUR 0,2643 per Aandeel. Deze schattingen blijven uiteraard onder voorbehoud van de resultaten van het boekjaar 2021 en de goedkeuring door de gewone algemene vergadering die zal beslissen over het dividend dat uitgekeerd zal worden met betrekking tot het boekjaar 2021.

Onherleidbare Toewijzingsrechten die op het moment van de sluiting van de gereguleerde markt van Euronext Brussels op de laatste dag van de Inschrijvingsperiode niet zijn uitgeoefend (of als zodanig worden gekwalificeerd), zoals verder uiteengezet in Hoofdstukken 8.1.4 en 8.1.8 van dit Prospectus, worden ongeldig en kunnen niet meer worden uitgeoefend door de houders ervan. Dergelijke niet-uitgeoefende (of als zodanig gekwalificeerde) Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen in de vorm van Scrips via de Private Plaatsing van Scrips te koop worden aangeboden aan investeerders zoals in detail beschreven in Hoofdstuk 8.1.4 van dit Prospectus.

Het is mogelijk dat niet alle, of geen, Scrips worden verkocht tijdens de Private Plaatsing van Scrips, of dat de daaruit voortvloeiende netto-opbrengst lager ligt dan de theoretische waarde van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht van EUR 0,92. Bovendien, indien het Excedentair Bedrag gedeeld door het totale aantal Scrips minder dan EUR 0,01 per Scrip bedraagt (zie Hoofdstuk 8.1.4 van dit Prospectus), of indien het Aanbod wordt ingetrokken (zie ook Risicofactor 2.6.2.1 van dit Prospectus), zullen de houders van coupon nr. 18 geen recht hebben op enige betaling en zal het Excedentair Bedrag aan de Vennootschap worden overgemaakt en aan haar toekomen.

2.6.2 Risico's verbonden aan het Aanbod

2.6.2.1 *Intrekking van het Aanbod*

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om het Aanbod voor, tijdens of na de Inschrijvingsperiode in te trekken of op te schorten indien (i) er geen Underwriting Agreement wordt ondertekend of een gebeurtenis plaatsvindt die de Underwriters toelaat om hun verbintenis in het kader van de Underwriting Agreement te beëindigen (zie ook Hoofdstuk 8.4.3 van dit Prospectus), op voorwaarde dat het gevolg van dergelijke gebeurtenis waarschijnlijk het slagen van het Aanbod of de handel in de Nieuwe Aandelen op de secundaire markt aanzienlijk en negatief zal beïnvloeden, (ii) Aloxe NV, de heer Christian Teunissen en/of de heer Frederik Snauwaert, individueel, gezamenlijk of in onderling overleg, rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 30% van de effecten met stemrecht van de Vennootschap zouden aanhouden onmiddellijk na de verwezenlijking van de kapitaalverhoging (zie ook Hoofdstuk 8.2.2 en Hoofdstuk 8.2.3 van dit Prospectus in verband met de onherroepelijke en onvoorwaardelijke inschrijvingsverbintenissen van de referentieaandeelhouder van de Vennootschap, Aloxe NV, en het voornemen van de leden van de raad van bestuur en van het management team van de Vennootschap) en/of (iii) er geen bevestiging is van de toelating tot de verhandeling van de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels na hun onthechting respectievelijk hun uitgifte.

Als gevolg van de beslissing om het Aanbod in te trekken zullen de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen automatisch vervallen en zonder gevolg blijven. De Onherleidbare Toewijzingsrechten (en Scrips, naargelang het geval) worden in dergelijk geval nietig en zonder waarde. Beleggers ontvangen in dergelijk geval geen enkele compensatie, ook niet voor de aankoop prijs (en gerelateerde kosten of belastingen) die werd betaald om Onherleidbare Toewijzingsrechten (of Scrips) aan te kopen op de secundaire markt. Beleggers die dergelijke Onherleidbare Toewijzingsrechten (of Scrips) hebben gekocht op de secundaire markt zullen bijgevolg een verlies lijden, aangezien de handel in Onherleidbare Toewijzingsrechten (of Scrips) niet zal worden ongedaan gemaakt wanneer het Aanbod wordt ingetrokken.

2.6.2.2 *Geen minimumbedrag voor het Aanbod*

Er is voor het Aanbod geen minimumbedrag vastgesteld. Als er niet volledig op het Aanbod zou worden ingeschreven, dan heeft de Vennootschap het recht om de kapitaalverhoging te realiseren voor een bedrag dat lager ligt dan het maximumbedrag van EUR 178.894.740,00.

Zoals beschreven in Hoofdstuk 5.2 van dit Prospectus, is het bijgevolg mogelijk dat de financiële middelen waarover de Vennootschap zou beschikken na het Aanbod en na de allocatie van de opbrengst van het Aanbod zoals beschreven in Hoofdstuk 5.2 van dit Prospectus, lager of onvoldoende zouden zijn om de Vennootschap in staat te stellen de in Hoofdstuk 5.2 van dit Prospectus beschreven investeringen uit te voeren en/of de Vennootschap haar toevlucht zou moeten nemen tot (i) bijkomende schuldfinanciering, die verschillende bijkomende

financieringskosten met zich mee zou brengen zoals interesten en andere lasten, en die de schuldratio van de Vennootschap verder zou doen toenemen, (ii) een verhoging van haar kapitaal door middel van inbrengen in geld, wat verschillende transactiekosten met zich mee zou brengen zoals juridische kosten, kosten in verband met de onderwriting en andere lasten, en die, naargelang de manier waarop dergelijke inbrengen in geld plaatsvinden (i.e., door middel van een private plaatsing die onderworpen is aan, en in overeenstemming is met, de vereisten van artikel 26, §1, lid 3, van de GVV-Wet of door middel van een publieke aanbidding met wettelijk voorkeurrecht of onherleidbare toewijzingsrechten (zie ook Hoofdstuk 6.6.3 van dit Prospectus)), ook zouden kunnen leiden tot een verwatering van de participatie van de bestaande Aandeelhouders, (iii) een verhoging van haar kapitaal door inbrengen in natura van vastgoed, hetgeen verschillende bijkomende kosten met zich mee zou brengen zoals juridische kosten en andere lasten, en zou leiden tot een verwatering van de bestaande Aandeelhouders, of (iv), in een *worst case* scenario, een desinvestering van door de Vennootschap aangehouden activa ("*asset rotation*"), wat een negatief effect zou kunnen hebben op de resultaten van de Vennootschap en de winst per Aandeel op de langere termijn. In een dergelijk geval is het bovendien mogelijk dat dergelijke alternatieve manieren van financiering tegen voorwaarden plaatsvinden die mogelijk niet de meest gunstige zijn.

2.6.2.3 Intrekking van inschrijvingsorders

Inschrijvingsorders voor de Nieuwe Aandelen zijn bindend en kunnen niet worden ingetrokken. Indien echter een aanvulling op dit Prospectus wordt gepubliceerd (zie Hoofdstuk 4.4 van dit Prospectus), kunnen inschrijvingsorders worden ingetrokken op voorwaarde dat de belangrijke nieuwe factor, materiële vergissing of materiële onnauwkeurigheid zoals bedoeld in artikel 23.1 van de Prospectusverordening zich voordeed of werd geconstateerd vóór de afsluiting van de Inschrijvingsperiode. Deze intrekking moet gebeuren binnen de termijn die is voorzien in de aanvulling op dit Prospectus, en die in ieder geval niet korter mag zijn dan twee werkdagen te rekenen vanaf de publicatie van de aanvulling.

Inschrijvers die, in overeenstemming met het bovenstaande, hun inschrijving intrekken zullen enige reeds betaalde Uitgifteprijs terugkrijgen. Elk Onherleidbaar Toewijzingsrecht of elke Scrip waarvoor, overeenkomstig de Prospectusverordening, een inschrijving wordt ingetrokken na de publicatie van een aanvulling op dit Prospectus, wordt geacht niet te zijn uitgeoefend in het kader van het Aanbod. De houders van dergelijke niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen, naargelang het geval, kunnen delen in het Excedentair Bedrag. Echter, inschrijvers die in dergelijk geval hun order intrekken na het einde van de Inschrijvingsperiode zullen niet kunnen delen in enig Excedentair Bedrag en zullen dus op geen enkele andere wijze worden vergoed, ook niet voor de aankoopprijs (en enige verwante kosten of belastingen) die is betaald om de Onherleidbare Toewijzingsrechten te verwerven of uit te oefenen, aangezien de Onherleidbare Toewijzingsrechten die aan deze inschrijvingsorders zijn verbonden, niet in de Private Plaatsing van Scrips zullen kunnen worden aangeboden.

3. ALGEMENE INFORMATIE

3.1. Goedkeuring door de FSMA

De Nederlandstalige versie van dit Prospectus (inclusief Samenvatting) werd op 24 februari 2021 door de FSMA, als bevoegde autoriteit, goedgekeurd overeenkomstig artikel 20 van de Prospectusverordening.

Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de uitgevende instelling noch van de kwaliteit van de effecten waarop dit Prospectus betrekking heeft. Beleggers dienen zelf te beoordelen of het aangewezen is in de effecten te beleggen.

De FSMA keurt (de Nederlandstalige versie van) dit Prospectus enkel goed wanneer is voldaan aan de in de Prospectusverordening neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie.

Dit Prospectus werd opgesteld als een vereenvoudigd prospectus overeenkomstig artikel 14 *io.* artikel 6.3 van de Prospectusverordening.

Dit Prospectus is opgesteld in het Nederlands en is vertaald in het Engels. De Samenvatting is opgesteld in het Nederlands en is vertaald in het Engels en het Frans. De Vennootschap is verantwoordelijk voor het nazicht dat de Engelstalige versie van dit Prospectus en de Franstalige en Engelstalige vertaling van de Samenvatting in overeenstemming zijn met de goedgekeurde Nederlandstalige versie van dit Prospectus, respectievelijk de Nederlandstalige versie van de Samenvatting. Onverminderd de verantwoordelijkheid van de Vennootschap voor de vertaling van dit Prospectus, zal, indien er verschillen zijn tussen de verschillende versies, de door de FSMA goedgekeurde taalversie (d.i. de Nederlandstalige versie) voorrang hebben. Indien er een inconsistentie bestaat tussen dit Prospectus en de Samenvatting, heeft dit Prospectus voorrang op de Samenvatting.

3.2. Waarschuwing vooraf

Dit Prospectus is opgesteld om de voorwaarden van het Aanbod te beschrijven. De potentiële beleggers worden verzocht om, op basis van de informatie vervat in dit Prospectus (inclusief informatie daarin opgenomen door middel van verwijzing), hun eigen mening te vormen over de Vennootschap, de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten, de Scrips en de voorwaarden van het Aanbod, alsook over de opportuniteit om in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips te investeren en over de risico's die ermee gepaard gaan.

De samenvattingen en beschrijvingen van statutaire, wettelijke of andere bepalingen die in dit Prospectus zijn opgenomen, worden louter ter informatie verstrekt en mogen niet worden geïnterpreteerd als een beleggings-, fiscaal of juridisch advies voor potentiële beleggers. Zij worden verzocht om hun eigen adviseurs te raadplegen over de juridische, fiscale, economische, financiële en andere aspecten die verband houden met de inschrijving op de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips.

In geval van twijfel over de inhoud of de betekenis van informatie opgenomen in dit Prospectus, worden de potentiële beleggers verzocht zich te wenden tot een bekwame persoon of een persoon die gespecialiseerd is in advies over de verwerving van financiële instrumenten.

De Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips worden niet aanbevolen door enige bevoegde federale, regionale of lokale autoriteit op het gebied van financiële instrumenten, noch door een toezichthoudende overheid in België of in het buitenland. De beleggers zijn zelf verantwoordelijk voor de analyse en de beoordeling van de voordelen en de risico's die gepaard gaan met de inschrijving op de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips.

3.3. Informatie op geconsolideerde basis

Tenzij uit de context anderszins blijkt of tenzij dit uitdrukkelijk anders wordt vermeld, moet in dit Prospectus elke verwijzing naar de portefeuille, het patrimonium, de cijfergegevens en de activiteiten van de Vennootschap worden begrepen op geconsolideerde basis, dus inclusief de gegevens van haar dochtervennootschappen.

Op datum van dit Prospectus, heeft de Vennootschap acht Belgische dochtervennootschappen, Stubis BV (100%), Stratos KVK NV (100%), Xior Campus Hasselt NV (100%), Patrimonia Couronne-Franck NV (100%), Voskenslaan NV (100%), Docks Gent BV (100%), Invest Drève St. Pierre NV (50%) en XL Fund NV (90%) die op haar beurt drie Belgische dochtervennootschappen heeft: H. Savelkoul & C° NV (100%), 6en30 NV (100%), Val Benoit Méchanique NV (100%) en twee Nederlandse dochtervennootschappen XL NL 1 Coöperatie U.A. (100%) en XL NL 2 Coöperatie U.A. (100%) die op haar beurt één dochtervennootschap heeft: I Love VOLS (100%). Daarnaast heeft Xior twaalf Nederlandse dochtervennootschappen, Xior Nartiaweg B.V. (100%); Xior Rotsoord Utrecht B.V. (100%); All-In Annadal B.V. (100%); Stubis NL B.V. (100%), die op haar beurt één dochtervennootschap heeft, Amstelveen Laan van Kronenburg 2 B.V. (100%); Leeuwarden Tesselschadestraat B.V. (100%); Xior Groningen B.V. (100%); Xior – Karspeldreef Amsterdam B.V. (100%); Xior Student Housing NL B.V. (100%); Xior Student Housing NL 2 B.V. (100%); Borgondo Facilities B.V. (100%); Stubis NL IV B.V. (100%) en Xior Zernike Coöperatie U.A. (100%), die op haar beurt één dochtervennootschap heeft: VBRE Groningen Opco B.V. (100%). De Vennootschap heeft eveneens twee Spaanse dochtervennootschappen, Xior Student Housing Spain S.L.U. (100%) en Xior Quality Student Housing S.L. (100%), die op haar beurt vier dochtervennootschappen heeft, I Love Barcelona Campus Besos S.A. (100%), Minerva Student Housing S.L. (100%), Mosquera Directorship S.L. (80%) en Terra Directorship (100%). Tot slot heeft de Vennootschap één Portugese dochtervennootschap XSHPT Portugal S.A. (100%), die op haar beurt vier dochtervennootschappen heeft, Promgranjo S.A. (50%), Uhub Investments Benfica S.L. (100%), Uhub Investments São João S.L. (100%) en Uhub Operations (85%).

3.4. Beperkingen met betrekking tot het Aanbod en de verspreiding van dit Prospectus

3.4.1 Potentiële beleggers

De uitgifte van de Nieuwe Aandelen vindt plaats met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en met toekenning van het Onherleidbaar Toewijzingsrecht ten gunste van de Bestaande Aandeelhouders.

Kunnen gedurende de Inschrijvingsperiode inschrijven op de Nieuwe Aandelen: de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten, ongeacht of zij titularis zijn van deze Onherleidbare Toewijzingsrechten als gevolg van hun hoedanigheid van Bestaande Aandeelhouder, van een verwerving van deze Onherleidbare Toewijzingsrechten op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, of van een onderhandse verwerving.

Na de Inschrijvingsperiode worden de Onherleidbare Toewijzingsrechten die niet werden uitgeoefend (of als zodanig worden gekwalificeerd) omgezet in Scrips en in het kader van de Private Plaatsing van Scrips aangeboden aan Belgische en internationale institutionele beleggers in de Europese Economische Ruimte, het Verenigd Koninkrijk en Zwitserland in overeenstemming met *Regulation S* onder de *US Securities Act*.

De potentiële beleggers kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen op de wijze uiteengezet in Hoofdstuk 8.1.4 van dit Prospectus.

3.4.2 Landen waarin het Aanbod toegankelijk is

Het Aanbod bestaat uit (i) de Openbare Aanbieding van de Nieuwe Aandelen in België en uit (ii) de Private Plaatsing van Scrips bij Belgische en internationale institutionele beleggers in de Europese Economische Ruimte, het Verenigd Koninkrijk en Zwitserland in overeenstemming met *Regulation S* onder de *US Securities Act*.

3.4.3 Beperkingen die gelden voor het Aanbod

De verspreiding van dit Prospectus, alsmede de aanbidding van, de inschrijving op, de aankoop of de verkoop van de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips zoals beschreven in dit Prospectus, kunnen in bepaalde landen beperkt zijn door wettelijke of reglementaire bepalingen. Alle personen die in het bezit zijn van dit Prospectus moeten zich informeren over het bestaan van dergelijke beperkingen en moeten deze naleven. De Vennootschap, noch de Underwriters, kunnen aansprakelijk worden gehouden voor enige schending van dergelijke wettelijke of reglementaire restricties.

Dit Prospectus en alle andere documenten met betrekking tot het Aanbod zullen niet worden voorgelegd ter goedkeuring aan enige toezichthoudende instantie buiten België en mogen alleen buiten België worden verspreid in overeenstemming met de geldende wetgeving en reglementering, en mogen geen aanbod tot inschrijving of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot aankoop vormen in landen waar of aan personen waaraan een dergelijk aanbod in strijd zou zijn met de geldende wetgeving of reglementering. Dit Prospectus vormt bovendien geenszins een aanbod van, of een verzoek tot het inschrijven op, of tot het kopen of verkopen van de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips in enig land waar of aan enige persoon waaraan een dergelijk aanbod of verzoek onwettelijk zou zijn, en mag in geen geval voor dit doel of in dat kader worden gebruikt.

De Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips werden niet, en zullen niet worden geregistreerd onder de *US Securities Act*, noch bij enige andere effectenregulerende instantie van enige staat of andere jurisdictie in de Verenigde Staten. Bijgevolg mogen de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips niet worden aangeboden of verkocht in de Verenigde Staten zonder voorafgaande registratie onder de *US Securities Act*, behalve op basis van een vrijstelling van, of in een transactie die niet onderworpen is aan, de registratievereisten van de *US Securities Act* en in overeenstemming met enig toepasselijk effectenrecht van enige staat of ander rechtsgebied in de Verenigde Staten. De Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips werden niet, en zullen niet worden geregistreerd onder de effectenwetgeving van andere rechtsgebieden, met inbegrip van Canada, Australië, Japan, Zuid-Afrika of enig ander rechtsgebied waar de registratie of kwalificatie van de Aandelen vereist is. Dienovereenkomstig moet elke overdracht van Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips voldoen aan de effectenwetgeving van die andere rechtsgebieden.

Personen (inclusief de *trustees* en de *nominees*) die dit Prospectus ontvangen, mogen het niet verspreiden of doen toekomen in dergelijke landen of aan dergelijke personen, tenzij in overeenstemming met de aldaar geldende wetgeving en reglementering en met dien verstande dat een dergelijke verspreiding geen bijkomende verplichting op de Vennootschap mag opleggen.

Personen die dit Prospectus naar dergelijke landen of aan dergelijke personen zouden verzenden of de verzending ervan zouden toestaan, om welke reden ook, moeten de aandacht van de bestemming vestigen op de bepalingen van deze sectie.

Personen die Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips verwerven of die Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefenen buiten België, dienen zich op eigen verantwoordelijkheid ervan te verzekeren dat die verwerving of uitoefening niet in strijd is met de daar geldende wetgeving of reglementering. De Vennootschap, noch de Underwriters hebben in dit kader actie ondernomen om de verwerving of uitoefening van Nieuwe Aandelen of Onherleidbare Toewijzingsrechten mogelijk te maken buiten België en zullen hiertoe evenmin enige actie ondernemen in de toekomst. De Vennootschap, noch de Underwriters, kunnen aansprakelijk worden gehouden voor enige schending van dergelijke wettelijke of reglementaire restricties.

Zonder afbreuk te doen aan het voorgaande, behouden de Vennootschap en de Underwriters zich het recht voor om een aanbod tot aankoop van de Nieuwe Aandelen te weigeren indien zij van mening zijn dat een dergelijke overdracht in strijd is met de toepasselijke wetgeving of reglementering.

3.4.4 Lidstaten van de Europese Economische Ruimte (met uitzondering van België)

Geen enkele aanbieding van de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips werd gedaan of zal gedaan worden aan het publiek in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte ("Lidstaat") andere dan België zonder dat dit Prospectus werd goedgekeurd door de bevoegde overheid in deze Lidstaat, dan wel werd aangemeld aan de bevoegde overheid in deze Lidstaat overeenkomstig artikel 24 e.v. van de Prospectusverordening, en vervolgens werd gepubliceerd in overeenstemming met de Prospectusverordening, tenzij het Aanbod in een Lidstaat kan plaatsvinden krachtens een van de volgende vrijstellingen die worden voorzien door de Prospectusverordening:

1. aan gekwalificeerde beleggers in de zin van de Prospectusverordening;
2. aan minder dan 150 natuurlijke personen of rechtspersonen die geen gekwalificeerde beleggers zijn zoals gedefinieerd in de Prospectusverordening; of
3. in alle andere gevallen, bedoeld in artikel 1.4 van de Prospectusverordening

en voor zover een dergelijk Aanbod van Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips in de Lidstaat, de Vennootschap niet verplicht om een prospectus uit te geven overeenkomstig artikel 3 van de Prospectusverordening of een aanvulling op het prospectus uit te geven overeenkomstig artikel 23 van de Prospectusverordening.

Met het oog op deze bepaling wordt met de uitdrukking "aanbieding aan het publiek" bedoeld een in om het even welke vorm en met om het even welk middel tot personen gerichte mededeling waarin voldoende informatie over de voorwaarden van het Aanbod en over de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips wordt verstrekt, om een belegger in staat te stellen tot aankoop van of inschrijving op deze effecten te besluiten.

3.4.5 Verenigde Staten

Geen van de Onherleidbare Toewijzingsrechten, Scrips of Nieuwe Aandelen werden of zullen worden geregistreerd onder de *US Securities Act* of het effectenrecht van enige staat of andere jurisdictie in de Verenigde Staten. Bijgevolg, zullen de Onherleidbare Toewijzingsrechten, Scrips en Nieuwe Aandelen op geen enkele wijze worden aangeboden, uitgeoefend, uitgegeven, verkocht, in pand gegeven of overgedragen in de Verenigde Staten, behalve in beperkte gevallen van aanbiedingen en verkopen van de Nieuwe Aandelen krachtens de vrijstelling van de registratievereisten van de *US Securities Act* zoals voorzien door Sectie 4(a)(2) van de *US Securities Act* en in overeenstemming met enige toepasselijke effectenwetgeving van enige staat of andere jurisdictie van de Verenigde Staten.

Noch de US Securities and Exchange Commission (de "SEC") in de Verenigde Staten, noch enige effectencommissie van enige staat heeft de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips goed- of afgekeurd, of de verdiensten van de Aanbieding of de toereikendheid of nauwkeurigheid van dit Prospectus of enig ander aanbiedingsmateriaal onderschreven of daarover een uitspraak gedaan. Elke verklaring van het tegendeel is een strafbaar feit in de Verenigde Staten.

Er zal geen openbare aanbieding van de Onherleidbare Toewijzingsrechten, de Scrips of de Nieuwe Aandelen zijn in de Verenigde Staten.

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om, naar eigen goeddunken, Nieuwe Aandelen uit te geven aan bepaalde van haar Aandeelhouders die residerend zijn in de Verenigde Staten en die "*qualified institutional buyers*" ("**QIB's**"), zoals gedefinieerd in Rule 144A onder de *US Securities Act*, en ook "*accredited investors*" ("**Accredited Investors**"), zoals gedefinieerd in Rule 501 of Regulation D van de *US Securities Act*, zijn overeenkomstig de uitzondering voorzien door Sectie 4(a)(2) van de *US Securities Act*. De Vennootschap zal dit alleen doen als een Aandeelhouder resident van de Verenigde Staten contact heeft opgenomen met de Vennootschap op basis van een "*reverse inquiry*" en heeft gecertificeerd dat het (i) een bestaande Aandeelhouder is, (ii) een QIB en een Accredited Investor is en (iii) heeft ingestemd met bepaalde overdrachtsbeperkingen die van toepassing zijn op Nieuwe Aandelen door een "QIB Investor Representation Letter" te ondertekenen en deze aan de Vennootschap te bezorgen. De Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips zullen niet worden aangeboden in of naar de Verenigde Staten (zoals gedefinieerd in *Regulation S* onder de *US Securities Act*).

Personen (met inbegrip van *trustees* en gevolmachtigden) die dit Prospectus of de Samenvatting ontvangen, mogen dit Prospectus of de Samenvatting niet verspreiden naar, of beschikbaar stellen in, de Verenigde Staten of aan personen in de Verenigde Staten. Elke persoon in de Verenigde Staten die een kopie van dit Prospectus of de Samenvatting ontvangt en die niet zowel een huidige Aandeelhouder als een QIB en een Accredited Investor is, is verplicht deze te negeren.

Daarenboven, tot het verstrijken van 40 dagen na de sluiting van het Aanbod, kan elk aanbod, elke verkoop of overdracht van Nieuwe Aandelen in de Verenigde Staten door een verhandelaar (ongeacht of de verhandelaar al dan niet aan het Aanbod heeft deelgenomen) in strijd zijn met de registratievereisten onder de *US Securities Act*. Een dergelijk aanbod of dergelijke verkoop dient te worden geregistreerd onder de *US Securities Act*, of dient te worden gemaakt in het kader van een transactie vrijgesteld van de registratie vereisten van de *US Securities Act*.

Beleggers die ingezetenen zijn van de Verenigde Staten, dienen zich ervan bewust te zijn dat de verwerving, eigendom, en verkoop van Onherleidbare Toewijzingsrechten, Scrips of Nieuwe Aandelen fiscale gevolgen kunnen hebben in de Verenigde Staten, welke niet in dit Prospectus worden beschreven. Bijgevolg moeten dergelijke personen hun eigen belastingadviseurs raadplegen over de voor hen specifieke fiscale gevolgen van de verwerving, eigendom en verkoop van Onherleidbare Toewijzingsrechten, Scrips of Nieuwe Aandelen.

De Vennootschap stelt haar jaarrekeningen op in overeenstemming met IFRS, welke op bepaalde materiële opzichten verschilt van de United States Generally Acceptance Accounting Principles ("**US GAAP**"). Als zodanig is de jaarrekening van de Vennootschap niet vergelijkbaar met de jaarrekening van Amerikaanse ondernemingen die is opgesteld in overeenstemming met US GAAP.

3.4.6 Verenigd Koninkrijk

De Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scrips mogen niet openbaar worden aangeboden, verkocht of geadverteerd aan het publiek in het Verenigd Koninkrijk en zullen niet worden genoteerd op de London Stock Exchange (de "**LSE**") of op enige andere aandelenbeurs of geregelende handelsfaciliteit in het Verenigd Koninkrijk. Dit Prospectus werd opgesteld zonder rekening te houden met enige vereisten die zouden voortvloeien uit de *Prospectus (Amendments etc.) (EU Exit) Regulations 2019* of uit de *LSE Listing Regime and Obligations of the listing rules* van enige andere geregelende handelsfaciliteit in het Verenigd Koninkrijk.

Andere dan de uitzonderingen die hieronder worden vermeld, mogen noch dit Prospectus, noch enig ander aanbiedingsdocument of publicitair document met betrekking tot het Aanbod, de Vennootschap, de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten en/of Scrips in het Verenigd Koninkrijk worden verspreid of openbaar worden gemaakt. Dit Prospectus, noch enig ander aanbiedingsdocument of publicitair document met betrekking tot het Aanbod, de Vennootschap, de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten en/of Scrips werd ingediend bij of goedgekeurd door enige toezichhoudende overheid van het Verenigd Koninkrijk. Dit document zal niet worden geregistreerd bij, en het Aanbod van Nieuwe Aandelen zal niet worden gesuperviseerd door, de UK Financial Conduct Authority (**FCA**).

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om, naar eigen goeddunken, Nieuwe Aandelen uit te geven aan bepaalde van haar Aandeelhouders die ingezetenen zijn van het Verenigd Koninkrijk ingevolge enige niet-real time communicatie of enige gevraagde real time communicatie, wanneer er redelijke gronden zijn om aan te nemen dat de ontvanger een lid is van de Vennootschap in overeenstemming met artikel 43 van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, zoals gewijzigd.

De Private Plaatsing van Scrips aan personen binnen het Verenigd Koninkrijk kan enkel plaatsvinden ten aanzien van (i) personen die "*investment professionals*" zijn zoals bedoeld in artikel 19(5) van de *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005*, zoals gewijzigd of (b) "*high net worth companies, unincorporated associations, etc.*" uitmaken in de zin van artikel 49(2)(a) tot (d) van de *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005*, zoals gewijzigd en (ii) alle andere personen aan wie een dergelijke investering of investeringsactiviteit rechtmatig ter beschikking kan worden gesteld (waarbij deze personen samen worden aangeduid als "**Relevante Personen**"). De Scrips zijn uitsluitend beschikbaar voor Relevante Personen in het kader, of ingevolge, van de Private Plaatsing van

Scripts binnen het Verenigd Koninkrijk, en elke uitnodiging, elke aanbieding of elk akkoord tot inschrijving op, aankoop of andere verwerving van deze Scripts in het kader daarvan zal slechts aan/met Relevante Personen worden gedaan/gesloten. Personen die geen Relevante Persoon zijn, mogen niet handelen op basis van of zich baseren op dit Prospectus of de inhoud ervan.

3.4.7 Zwitserland

De Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scripts mogen niet openbaar worden aangeboden, verkocht of geadverteerd aan het publiek in Zwitserland en zullen niet worden genoteerd op de SIX Swiss Exchange (de “**SIX**”) of op enige andere aandelenbeurs of gereguleerde handelsfaciliteit in Zwitserland. Dit Prospectus werd opgesteld zonder rekening te houden met de bekendmakingsvereisten voor uitgifteprospectussen onder artikel 652a of artikel 1156 van deel V (“*Droit des Obligation*”) van het Zwitsers Burgerlijk Wetboek of met de bekendmakingsvereisten voor noteringsprospectussen onder artikel 27 en volgende van de *SIX Listing Rules* of de *listing rules* van enige andere gereguleerde handelsfaciliteit in Zwitserland.

Dit Prospectus, noch enig ander aanbiedingsdocument of publicitair document met betrekking tot het Aanbod, de Vennootschap, de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten en/of Scripts mag in Zwitserland worden verspreid of openbaar worden gemaakt. Dit Prospectus, noch enig ander aanbiedingsdocument of publicitair document met betrekking tot het Aanbod, de Vennootschap, de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten en/of Scripts werd ingediend bij of goedgekeurd door enige Zwitserse toezichhoudende overheid. Dit document zal niet worden geregistreerd bij, en het Aanbod van Nieuwe Aandelen zal niet worden gesuperviseerd door, de Swiss Financial Market Supervisory Authority (“**FINMA**”). Het Aanbod is en zal niet worden toegestaan op grond van de Zwitserse federale wet op de collectieve beleggingsregelingen, zoals gewijzigd (**CISA**) of op Zwitserse wet op financiële diensten, zoals gewijzigd (“**FinSA**”). De beleggersbescherming die in het kader van de CISA en/of FinSA aan de kopers van belangen in collectieve beleggingsinstellingen wordt geboden, strekt zich niet uit tot de kopers van Nieuwe Aandelen, Prioriteitstoewijzingsrechten en/of Scripts.

De Private Plaatsing van Scripts aan personen binnen Zwitserland kan enkel plaatsvinden ten aanzien van aan ipersonen die kwalificeren als “professionele cliënten” overeenkomstig artikel 4 *io.* 36 FinSA (“**Professionele Cliënten**”).

De Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scripts zijn uitsluitend beschikbaar voor Professionele Cliënten in het kader, of ingevolge, van de Private Plaatsing van Scripts binnen Zwitserland, en elke uitnodiging, elke aanbieding of elk akkoord tot inschrijving op, aankoop of andere verwerving van deze Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scripts in het kader daarvan, zal slechts aan/met Professionele Cliënten worden gedaan/gesloten. Personen die geen Professionele Cliënt zijn, mogen niet handelen op basis van of zich baseren op dit Prospectus of de inhoud ervan.

3.4.8 Japan

De Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scripts zijn niet en zullen niet worden geregistreerd onder de Japanse Financial Instruments and Exchange Law. Dit Prospectus is geen aanbieding van effecten voor verkoop of inschrijving, rechtstreeks of onrechtstreeks, in Japan of aan, of ten behoeve van, een inwoner van Japan (waarbij dit begrip zoals hier gebruikt, verwijst naar alle personen ingezetenen van Japan, met inbegrip van vennootschappen of rechtspersonen naar Japans recht) of aan andere personen voor wederkoop of wederverkoop, rechtstreeks of onrechtstreeks, in Japan of aan, of ten behoeve van, een inwoner van Japan, behalve krachtens een toepasselijke vrijstelling van de registratievereisten van de Financial Instruments and Exchange Law en mits naleving van deze wet en enige andere toepasselijke wetgeving, regelgevingen en ministeriële richtlijnen van Japan.

3.4.9 Canada, Australië en Zuid-Afrika

Dit Prospectus mag niet worden verspreid of op een andere wijze ter beschikking worden gesteld in Canada, Australië of Zuid-Afrika en de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scripts mogen niet worden aangeboden, verkocht of uitgeoefend, rechtstreeks of onrechtstreeks, door enige persoon in Canada, Australië of Zuid-Afrika tenzij dergelijke

verspreiding, aanbieding, verkoop of uitoefening toegelaten is onder de toepasselijke effectenwetgeving van het relevante rechtsgebied.

4. INFORMATIE OVER DE VERANTWOORDELIJKHEID VOOR HET PROSPECTUS, OVER DE BEPERKING VAN DEZE VERANTWOORDELIJKHEID EN ALGEMENE OPMERKINGEN

4.1. Verantwoordelijke voor dit Prospectus

De Vennootschap, met zetel te Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen (België), vertegenwoordigd door haar raad van bestuur¹³ aanvaardt de verantwoordelijkheid voor dit Prospectus.

4.2. Verklaring van de verantwoordelijke voor dit Prospectus

De Vennootschap verklaart dat de gegevens in dit Prospectus, voor zover haar bekend, in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat er geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Prospectus zou wijzigen.

Dit Prospectus is bedoeld om informatie te verstrekken aan potentiële beleggers in de context van en met als enige doel om een eventuele belegging in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips te kunnen beoordelen. Het bevat geselecteerde en samengevatte informatie, drukt geen enkele verbintenis uit, omvat geen enkele erkenning of afwijzing en creëert geen rechten, uitdrukkelijk of stilzwijgend, in hoofde van personen die geen potentiële beleggers zijn. Dit Prospectus mag uitsluitend worden gebruikt in verband met het Aanbod.

De inhoud van dit Prospectus mag niet worden beschouwd als een interpretatie van de rechten en verplichtingen van de Vennootschap (met uitzondering van de relatie tussen de Vennootschap en de beleggers die op het Aanbod inschrijven), van de marktpraktijken of de overeenkomsten die de Vennootschap heeft gesloten.

De Underwriters zijn ingevolge “soft underwriting” begrepen in de Underwriting Agreement (zie ook Hoofdstuk 8.4 van dit Prospectus) gerechtigd dit Prospectus te gebruiken (waarbij zij artikel 23.3 van de Prospectusverordening zullen naleven) met het oog op de definitieve plaatsing van de Nieuwe Aandelen. De Vennootschap heeft geen toestemming gegeven voor het gebruik van dit Prospectus met het oog op de daaropvolgende doorverkoop van de Aandelen of hun definitieve plaatsing door financiële tussenpersonen.

4.3. Geen verklaringen met betrekking tot het Aanbod die niet in dit Prospectus zijn vervat

Het is verboden om informatie te geven of om verklaringen te doen met betrekking tot het Aanbod die niet in dit Prospectus zijn vervat, en indien dergelijke informatie toch wordt gegeven of dergelijke verklaringen toch worden gedaan, dan mogen deze niet worden beschouwd als zijnde toegestaan of erkend door de Vennootschap of een van de Underwriters.

4.4. Aanvulling van dit Prospectus

De informatie in dit Prospectus mag enkel als juist worden beschouwd op de datum vermeld op de eerste pagina van dit Prospectus, of op de datum van enige overeenkomstig deze paragraaf gepubliceerde aanvulling op dit Prospectus.

Indien er zich tussen de datum waarop dit Prospectus is goedgekeurd en het tijdstip van de afsluiting van de Inschrijvingsperiode of, desgevallend, het begin van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels indien dit tijdstip na de afsluiting van de Inschrijvingsperiode is gesitueerd, een belangrijke nieuwe factor, materiële vergissing of materiële onnauwkeurigheid die op de beoordeling van de Nieuwe Aandelen van invloed kan zijn, voordoet of wordt geconstateerd, moet dit overeenkomstig de Europese

¹³ Voor de samenstelling van de raad van bestuur wordt verwezen naar Hoofdstuk 6.1.5 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019. De samenstelling is sindsdien ongewijzigd gebleven.

wetgeving (met name artikel 23 van de Prospectusverordening) worden vermeld in een aanvulling van dit Prospectus. Deze aanvulling zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de FSMA en zal op dezelfde wijze als dit Prospectus worden bekendgemaakt (zie Hoofdstuk 4.9.1 van dit Prospectus). De publicatie van een aanvulling op dit Prospectus kan gepaard gaan met de publicatie van een gewijzigde kalender van het Aanbod.

Indien er een aanvulling op dit Prospectus wordt gepubliceerd ingevolge een belangrijke nieuwe factor, materiële vergissing of materiële onnauwkeurigheid, hebben de beleggers die reeds vóór de publicatie van de aanvulling op dit Prospectus hebben aanvaard om op het Aanbod in te schrijven, het recht om hun inschrijving in te trekken binnen een termijn van minstens twee werkdagen na de publicatie van de aanvulling, op voorwaarde dat de belangrijke nieuwe factor, materiële vergissing of materiële onnauwkeurigheid zich heeft voorgedaan of werd geconstateerd vóór het tijdstip van de afsluiting van de Inschrijvingsperiode of de Leveringsdatum, naargelang wat het eerst plaatsvindt. De uiterste datum voor dit recht van intrekking zal desgevallend in dergelijke aanvulling van dit Prospectus worden vermeld

In overeenstemming met artikel 23.3 van de Prospectusverordening, wanneer de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips worden gekocht of daarop wordt ingeschreven via een financiële tussenpersoon, informeert die financiële tussenpersoon beleggers over de mogelijkheid van publicatie van een aanvulling op dit Prospectus, waar en wanneer deze zou worden gepubliceerd en dat de financiële tussenpersoon hen zal bijstaan bij het uitoefenen van hun recht om in dat geval inschrijvingen in te trekken. Elke aanvulling op dit Prospectus zal op dezelfde wijze als dit Prospectus worden bekendgemaakt (zie Hoofdstuk 4.9.1 van dit Prospectus).

4.5. Andere verklaringen

De Underwriters doen geen enkele verklaring en geven geen enkele, uitdrukkelijke of stilzwijgende, waarborg met betrekking tot de juistheid of de volledigheid van de informatie die in dit Prospectus is opgenomen of met betrekking tot de wettelijkheid of opportuniteit van een investering in de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips. De Underwriters aanvaarden bijgevolg geen enkele verantwoordelijkheid, van welke aard ook, met betrekking tot de informatie die in dit Prospectus is opgenomen.

Dit Prospectus omvat geen enkele verbintenis of verklaring van de Underwriters, en mag ook niet als dusdanig worden beschouwd.

Geen enkele persoon werd gemachtigd om enige informatie te verlenen of verklaringen af te leggen met betrekking tot de Vennootschap of de Nieuwe Aandelen (andere dan deze vervat in dit Prospectus) en, voor zover van toepassing, enige andere informatie.

De Underwriters treden in het kader van het Aanbod enkel en alleen op ten behoeve van de Vennootschap, met uitsluiting van enige andere persoon. Zij zullen enige andere persoon (ongeacht of deze een ontvanger is van enig deel van dit Prospectus) niet beschouwen als hun respectievelijke klant met betrekking tot het Aanbod, en zullen niet verantwoordelijk zijn tegenover enige andere persoon voor het bieden van bescherming aan hun klant of voor het verlenen van advies met betrekking tot het Aanbod of enige andere transactie waarnaar wordt verwezen in dit Prospectus.

4.6. Toekomstgerichte verklaringen

Dit Prospectus bevat toekomstgerichte verklaringen, vooruitzichten en schattingen die door de Vennootschap zijn opgesteld met betrekking tot de verwachte toekomstige prestaties van de Vennootschap en de markten waarop zij actief is.

Sommige van deze toekomstgerichte verklaringen, vooruitzichten en ramingen kenmerken zich door het gebruik van woorden zoals, zonder exhaustief te zijn: “gelooft”, “denkt”, “voorziet”, “anticipeert”, “zoekt”, “zou”, “plant”, “verwacht”, “overweegt”, “reken”, “kan”, “zal”, “blijft”, “wenst”, “begrijpt”, “is voornemens”, “heeft de intentie”, “vertrouwt op”, “tracht”, “schat”, “meent”, en vergelijkbare uitdrukkingen of het gebruik van de toekomstige tijd. Ze omvatten alle informatie die geen historische feiten zijn.

Toekomstgerichte verklaringen bevatten uit hun aard inherente risico's en onzekerheden, zowel algemeen als specifiek, en de kans bestaat dat de toekomstgerichte verklaringen, vooruitzichten en schattingen, en andere uitspraken over de toekomst, niet zullen uitkomen. Deze risico's, onzekerheden en andere factoren omvatten onder meer diegene die worden vermeld in Hoofdstuk 2 van dit Prospectus en deze die elders in dit Prospectus worden vermeld. Beleggers dienen zich ervan bewust te zijn dat een aantal belangrijke factoren ertoe kunnen leiden dat de werkelijke resultaten van de Vennootschap aanzienlijk verschillen van de plannen, doelstellingen, verwachtingen, ramingen en intenties die in dergelijke toekomstgerichte verklaringen worden uitgedrukt.

Dergelijke verklaringen, vooruitzichten en schattingen zijn gebaseerd op meerdere veronderstellingen en beoordelingen van bekende of onbekende risico's, onzekerheden en andere factoren die redelijk en aanvaardbaar lijken op het moment van de beoordeling, maar die later al dan niet juist kunnen blijken te zijn. Werkelijke gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarover de Vennootschap geen controle heeft. Deze onzekerheid wordt in de huidige algemene economische context nog versterkt, meer specifiek met betrekking tot de financiële markten, wat de voorspelbaarheid van rentewijzigingen, van de financiële gezondheid van huurders en van de impact op de vastgoedwaardering bemoeilijkt.

Bijgevolg is het mogelijk dat de resultaten, de financiële toestand, de prestaties of de verwezenlijkingen van de Vennootschap of de resultaten van de sector in werkelijkheid aanzienlijk verschillen van de toekomstige resultaten, prestaties of verwezenlijkingen beschreven of gesuggereerd in deze toekomstgerichte verklaringen, vooruitzichten of schattingen. De factoren die dergelijke verschillen kunnen veroorzaken, zijn onder meer, doch zijn niet beperkt tot, deze die worden beschreven in Hoofdstuk 2 van dit Prospectus. Bestaande Aandeelhouders en potentiële beleggers dienen geen bovenmatig vertrouwen te hechten aan dergelijke verklaringen, vooruitzichten en schattingen. Bovendien zijn de verklaringen, vooruitzichten en schattingen enkel geldig op de datum van dit Prospectus en verbindt de Vennootschap zich er niet toe om deze verklaringen, vooruitzichten of schattingen te actualiseren om rekening te houden met eventuele veranderingen in haar verwachtingen ter zake of met veranderingen in gebeurtenissen, voorwaarden of omstandigheden waarop dergelijke verklaringen, vooruitzichten of schattingen berusten, tenzij zij hiertoe verplicht is overeenkomstig de Prospectusverordening, in welk geval de Vennootschap een aanvulling bij dit Prospectus zal publiceren.

4.7. Informatie van marktanalisten en andere onafhankelijke bronnen

Tenzij anderszins vermeld in dit Prospectus, is de informatie opgenomen in dit Prospectus gebaseerd op onafhankelijke publicaties van representatieve organisaties, op rapporten van marktanalisten en andere onafhankelijke bronnen, of op eigen schattingen en veronderstellingen van de Vennootschap, die door de Vennootschap als redelijk worden beschouwd. Als bepaalde informatie afkomstig is van onafhankelijke bronnen, dan verwijst dit Prospectus naar deze onafhankelijke bronnen.

De informatie door derden verstrekt (zie ook Hoofdstuk 10 van dit Prospectus) is correct overgenomen en, voor zover de Vennootschap weet en heeft kunnen opmaken uit de door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden. De Vennootschap, de Underwriters en hun respectieve raadslieden hebben deze informatie niet onafhankelijk gecontroleerd. Bovendien is de marktinformatie onderhevig aan wijzigingen en is deze niet systematisch met zekerheid verifieerbaar door de beperkte beschikbaarheid en betrouwbaarheid van de gegevens die aan de basis van de informatie liggen, door de vrijwillige bijdrage aan de verzameling van gegevens, en door andere beperkingen en onzekerheden die inherent zijn aan elke statistische studie van marktinformatie.

Bijgevolg moeten beleggers zich ervan bewust zijn dat informatie met betrekking tot de markt, de classificaties, alsook met betrekking tot de schattingen en veronderstellingen die op dergelijke informatie gesteund zijn, mogelijks niet geheel accuraat zijn.

4.8. Afrondingen van financiële en statistische informatie

Bepaalde financiële en statistische gegevens in dit Prospectus zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de rekenkundige som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal.

4.9. Beschikbaarheid van dit Prospectus en de documenten van de Vennootschap

4.9.1 Beschikbaarheid van dit Prospectus

Dit Prospectus en de Samenvatting zijn beschikbaar in het Nederlands en het Engels. De Samenvatting is bovendien beschikbaar in het Frans. Dit Prospectus zal vanaf 25 februari 2021 (voor beurs) gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers op de zetel van de Vennootschap (Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen). Dit Prospectus zal eveneens gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers bij (i) Belfius Bank, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 222 12 02 (NL) of op het telefoonnummer +32 (0)2 222 12 01 (FR), en op haar website www.belfius.be/xior2021 (NL en FR), (ii) ING België, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 01 (NL) of op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 02 (FR), of op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 04 (ENG) en op haar website www.ing.be/aandelentransacties (NL), www.ing.be/transactionsdactions (FR) en www.ing.be/equitytransactions (ENG), BNP Paribas Fortis, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 433 41 13 en op haar website www.bnpparibasfortis.be/sparenenbeleggen (NL) en www.bnpparibasfortis.be/epargneretplacer (FR), en (iv) KBC Securities, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)7 815 21 53 (NL), op het telefoonnummer +32 (0)7 815 21 54 (FR) of op het telefoonnummer +32 (0)7 835 31 37(EN) en op haar website www.kbc.be/xior (NL, FR en EN). Dit Prospectus kan vanaf 25 februari 2021 (voor beurs) eveneens worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (www.xior.be/kapitaalverhoging), waarbij de toegang tot de bovengenoemde websites telkens aan de gebruikelijke beperkingen is onderworpen.

De terbeschikkingstelling van dit Prospectus op het internet houdt geen aanbieding tot verkoop, noch een uitnodiging tot het indienen van een aanbod tot aankoop van Aandelen in ten opzichte van een persoon die zich in een land bevindt waarin een dergelijke aanbieding of uitnodiging verboden is. Dit Prospectus mag niet worden gekopieerd, noch beschikbaar worden gesteld of worden afgedrukt voor verspreiding.

Andere informatie op de website van de Vennootschap of enige andere website maakt geen deel uit van dit Prospectus en werd niet door de FSMA gecontroleerd of goedgekeurd (tenzij het informatie betreft die in dit Prospectus werd opgenomen door middel van verwijzing).

4.9.2 Beschikbaarheid van de documenten van de Vennootschap

De Vennootschap moet bij de griffie van de ondernemingsrechtbank van Antwerpen (afdeling Antwerpen) haar statuten neerleggen, alsmede elke wijziging van haar statuten en de andere akten die moeten worden gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, waar ze door het publiek kunnen worden geraadpleegd. Een exemplaar van de meest recente versie van de gecoördineerde statuten kan ook worden geraadpleegd in de online database van de Koninklijke Federatie van het Belgische Notariaat (<http://statuten.notaris.be>). Een exemplaar van de meest recente versie van de gecoördineerde statuten en van het corporate governance charter kan eveneens worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap.

Overeenkomstig de Belgische wetgeving moet de Vennootschap ook een statutaire en een geconsolideerde jaarrekening opstellen. De statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen, het jaarverslag van de raad van bestuur van de Vennootschap en het verslag van de Commissaris worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, waar ze door het publiek kunnen worden geraadpleegd. Als beursgenoteerde vennootschap is de Vennootschap bovendien verplicht om halfjaarlijkse verkorte financiële overzichten te publiceren, alsook haar gecontroleerde jaarrekeningen, het verslag van de Commissaris en het jaarverslag van de raad van bestuur van de Vennootschap. Exemplaren daarvan kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap. De Vennootschap moet aan het publiek de informatie bekendmaken die een invloed kan hebben op de koers, alsmede informatie over haar aandeelhoudersstructuur en bepaalde andere informatie. Overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 wordt deze informatie en documentatie ter beschikking gesteld via persberichten, de financiële pers in België, de website van de Vennootschap, de communicatiekanalen van de gereguleerde markt van Euronext Brussels of een combinatie van deze media. De website van de Vennootschap bevindt zich op het adres www.xior.be. Kopieën van deze documenten worden

tevens beschikbaar gesteld op STORI, het Belgisch officieel mechanisme voor de opslag van gereguleerde informatie dat wordt beheerd door de FSMA en toegankelijk is via stori.fsma.be of www.fsma.be.

4.10. Verantwoordelijkheid voor de controle van de rekeningen

PwC Bedrijfsrevisoren, een besloten vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, met ondernemingsnummer 0429.501.944 (RPR Brussel, Nederlandstalig), ingeschreven bij het Instituut der Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, werd tijdens de algemene vergadering van Aandeelhouders van 23 november 2015 benoemd als Commissaris van de Vennootschap, en dit tot en met de gewone algemene vergadering die zal beslissen over de jaarrekening opgesteld voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2017. De Commissaris, vertegenwoordigd zoals voormeld, werd tijdens de algemene vergadering van Aandeelhouders van 17 mei 2018 herbenoemd en dit tot en met de gewone algemene vergadering die zal beslissen over de jaarrekening opgesteld voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020.

De controle van de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen van de Vennootschap voor de boekjaren afgesloten op 31 december 2018, 31 december 2019 en 31 december 2020 werden door de Commissaris uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen (opgesteld volgens de internationale normen voor financiële verslaggeving die zijn goedgekeurd door de Europese Unie) en de geldende controlenormen in België, zoals die zijn uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. De enkelvoudige en geconsolideerde verkorte financiële staten voor de periode afgesloten op 30 juni 2020 werden door de Commissaris onderworpen aan een beperkt nazicht. Over de jaarrekeningen van deze drie laatste boekjaren en de verkorte financiële staten voor de periode afgesloten op 30 juni 2020 heeft de Commissaris een verklaring zonder voorbehoud verstrekt.

De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen betreffende de boekjaren afgesloten op 31 december 2018 en 31 december 2019, en de verkorte financiële staten voor de periode afgesloten op 30 juni 2020, alsook de verslagen van de Commissaris die daarop betrekking hebben, kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap. De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen betreffende de boekjaren afgesloten op 31 december 2018 en 31 december 2019 kunnen bovendien worden geraadpleegd op de balanscentrale van de Nationale Bank van België.

De geconsolideerde jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2020, alsook het verslag van de Commissaris van 23 februari 2021 over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2020, zijn op het einde van dit Prospectus opgenomen in de "financiële pagina's" van dit Prospectus (de "**F-Pages**"). De jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders aan welke deze jaarrekeningen ter goedkeuring zullen worden voorgelegd, staat gepland op 20 mei 2021. In dit verband wordt tevens verwezen naar het "Jaarlijks Communiqué – Bekendmaking jaarresultaten 2020" van de Vennootschap, zoals gepubliceerd op 24 februari 2021.

De Vennootschap bevestigt dat zij de goedkeuring van haar Commissaris heeft verkregen voor de opname van diens verslag van 23 februari 2021 over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2020 in de F-Pages van dit Prospectus.

4.11. Documenten opgenomen door middel van verwijzing

Behalve de F-Pages die integraal deel uitmaken van dit Prospectus, dient dit Prospectus te worden gelezen en geïnterpreteerd in combinatie met:

- (i) Het integrale Jaarlijks Communiqué– Bekendmaking jaarresultaten 2020 over boekjaar 2020 (eindigend op 31 december 2020), dat zal worden bekendgemaakt op 24 februari 2021 (Nederlandstalige versie) – <https://www.xior.be/kapitaalverhoging>;
- (ii) Het integrale halfjaarlijks financieel verslag van de Vennootschap voor de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2020 (met inbegrip van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van de Vennootschap over het eerste semester van het

boekjaar 2020 en het verslag van de Commissaris daarover (beperkt nazicht)), bekendgemaakt op 5 augustus 2020 (Nederlandstalige versie) – <https://www.xior.be/kapitaalverhoging>;

- (iii) De hierna vermelde onderdelen van de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019 – Xior Jaarlijks Financieel Verslag 2019 (Nederlandstalige versie) bekendgemaakt op 22 april 2020 – <https://www.xior.be/kapitaalverhoging>:
- Strategie & operationele activiteiten p. 41-46
 - Beheerverslag p. 49-74
 - Oprichters van de Vennootschap p. 80
 - Raad van Bestuur van de Vennootschap
 - Samenstelling p. 82-83
 - Beknopte beschrijving van de professionele carrière p. 83-84
 - Voorzitterschap van de Raad van Bestuur p. 84
 - Betrouwbaarheid, deskundigheid en ervaring p. 84-85
 - Gedelegeerd bestuurder en effectieve leiding p. 87
 - Uitvoerend management p. 87-90
 - Comités van de Raad van Bestuur p. 90
 - Specifieke belangenconflicten p. 91-93
 - Vastgoedverslag p. 115-191
 - Community-impact en -engagement p. 201-204
 - Geconsolideerde jaarrekening p. 231-242
 - Toelichtingen p. 243-310
 - Verslag van de Commissaris p. 310-322
 - Permanent document p. 347-372
- (iv) De hierna vermelde onderdelen van de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar eindigend op 31 december 2018 – Xior Jaarlijks Financieel Verslag 2018 (Nederlandstalige versie), bekendgemaakt op 16 april 2019 – <https://www.xior.be/kapitaalverhoging>:
- Beheerverslag p. 47-70
 - Vastgoedverslag p. 109-164
 - Geconsolideerde jaarrekening p. 181-193
 - Toelichtingen p. 193-256
 - Verslag van de Commissaris p. 256-265
 - Permanent document p. 287-312
- (v) De volgende persberichten:
- 7 oktober 2020: Xior kondigt acquisitie aan van studentenresidentie “365 Rooms” te Brussel door inbreng in natura | Totale investeringswaarde van ca. 34 miljoen euro voor 323 units | Publicatie nieuwe noemer – aantal aandelen (Nederlandstalige versie) – <https://www.xior.be/kapitaalverhoging>
 - 7 oktober 2020: Intentie tot private plaatsing van aandelen Xior Student Housing | Handel in Xior Student Housing aandelen opgeschort (Nederlandstalige versie) – <https://www.xior.be/kapitaalverhoging>
 - 7 oktober 2020: Succesvolle plaatsing van 332.701 Xior aandelen (Nederlandstalige versie) – <https://www.xior.be/kapitaalverhoging>
 - 23 oktober 2020: Tussentijdse mededeling van de Raad van Bestuur | Derde kwartaal 2020 – afgesloten per 30 september 2020 | Herbevestiging winst- en dividendverwachting voor 2020 (Nederlandstalige versie) – <https://www.xior.be/kapitaalverhoging>
 - 25 november 2020: Openbaarmaking van de nieuwe noemer conform artikel 15 van de Wet van 2 mei 2007 (Transparantiewet) (Nederlandstalige versie) – <https://www.xior.be/kapitaalverhoging>
 - 16 december 2020: Xior verwerft deel van skyline Groningen en bereikt portefeuille van 1 miljard EUR in Nederland | Zernike Toren biedt 698 gloednieuwe, up and running studentenunits en wordt in één klap Xior’s grootste asset | Geschatte totale investeringswaarde van ca. 91,5 MEUR (Nederlandstalige versie) – <https://www.xior.be/kapitaalverhoging>
- (vi) de gecoördineerde statuten van de Vennootschap van 25 november 2020

(Nederlandstalige versie) – <https://www.xior.be/kapitaalverhoging>.

De informatie die niet middels bovenstaande opsomming is opgenomen in dit Prospectus door middel van verwijzing, wordt door de Vennootschap niet beschouwd als informatie die voor potentiële beleggers van materieel belang is om een geïnformeerde beleggingsbeslissing te nemen.

Deze documenten, die werden neergelegd bij de FSMA, of, indien deze niet integraal worden opgenomen door verwijzing, de opgesomde informatie uit deze documenten, worden opgenomen in, en maken deel uit van, dit Prospectus, met dien verstande dat verklaringen in een document dat hierin is opgenomen door middel van verwijzing, gewijzigd of vervangen zullen worden voor doeleinden van dit Prospectus voor zover een verklaring in dit Prospectus zulke vroegere verklaring wijzigt of vervangt. Dergelijke gewijzigde of vervangen verklaringen zullen geen deel uitmaken van dit Prospectus, behalve zoals aldus gewijzigd of vervangen.

Kopieën van documenten opgenomen door middel van verwijzing in dit Prospectus kunnen (kosteloos) worden verkregen op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap of op de website van de Vennootschap (www.xior.be).

De Vennootschap bevestigt dat zij de goedkeuring van haar Commissaris heeft verkregen voor de opname door middel van verwijzing in dit Prospectus van de hierboven vermelde verslagen van de Commissaris.

5. KERNGEGEVENS

5.1. Belangen van bij het Aanbod betrokken natuurlijke en rechtspersonen

Belfius Bank en ING België treden op als Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners. BNP Paribas Fortis, ABN AMRO en KBC Securities treden op als Joint Bookrunners, en vormen samen met de Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners de Underwriters in het kader van het Aanbod. De Underwriters zullen, tegen bepaalde voorwaarden, een Underwriting Agreement met de Vennootschap sluiten (zie hierover Hoofdstuk 8.4.3).

Bovendien, op datum van dit Prospectus:

- heeft ING België met de Vennootschap langlopende kredietovereenkomsten gesloten voor een totaal bedrag van EUR 134,5 miljoen (zie Hoofdstuk 10.9.23 van de geconsolideerde jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 (die aan de vergadering van aandeelhouders, die staat gepland op 20 mei 2021, ter goedkeuring zal worden voorgelegd) opgenomen in de F-Pages van dit Prospectus voor een overzicht van de financiële schulden van de Vennootschap op 31 december 2020 alsook Hoofdstuk 9.1.3.3 van dit Prospectus voor wat de update van de financiering na 31 december 2020, tot op datum van dit Prospectus betreft);
- heeft ING België met de Vennootschap contracten voor indekkingsinstrumenten gesloten voor een totaal bedrag van EUR 125,0 miljoen (zie Hoofdstuk 10.9.23 van de geconsolideerde jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 (die aan de vergadering van aandeelhouders, die staat gepland op 20 mei 2021, ter goedkeuring zal worden voorgelegd) opgenomen in de F-Pages van dit Prospectus voor een overzicht van de financiële schulden van de Vennootschap op 31 december 2020);
- heeft Belfius Bank met de Vennootschap financieringsovereenkomsten gesloten voor een totaal bedrag van EUR 120 miljoen (zie Hoofdstuk 10.9.23 van het geconsolideerde jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 (die aan de vergadering van aandeelhouders, die staat gepland op 20 mei 2021, ter goedkeuring zal worden voorgelegd) opgenomen in de F-Pages van dit Prospectus voor een overzicht van de financiële schulden van de Vennootschap op 31 december 2020 alsook Hoofdstuk 9.1.3.3 van dit Prospectus voor wat de update van de financiering na 31 december 2020, tot op datum van dit Prospectus betreft);
- heeft Belfius Bank met de Vennootschap contracten voor indekkingsinstrumenten gesloten voor een totaal bedrag van EUR 145,4 miljoen (zie Hoofdstukken 10.9.23 van de geconsolideerde jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 (die aan de vergadering van aandeelhouders, die staat gepland op 20 mei 2021, ter goedkeuring zal worden voorgelegd) opgenomen in de F-Pages van dit Prospectus voor een overzicht van de financiële schulden van de Vennootschap op 31 december 2020);
- heeft KBC Bank met de Vennootschap financieringsovereenkomsten gesloten voor een totaal bedrag van EUR 80 miljoen (zie Hoofdstuk 10.9.23 van het geconsolideerde jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 (die aan de vergadering van aandeelhouders, die staat gepland op 20 mei 2021, ter goedkeuring zal worden voorgelegd) opgenomen in de F-Pages van dit Prospectus voor een overzicht van de financiële schulden van de Vennootschap op 31 december 2020 alsook Hoofdstuk 9.1.3.3 van dit Prospectus voor wat de update van de financiering na 31 december 2020, tot op datum van dit Prospectus betreft);
- heeft KBC Bank met de Vennootschap contracten voor indekkingsinstrumenten gesloten voor een totaal bedrag van EUR 45 miljoen (zie Hoofdstukken 10.9.23 van de geconsolideerde jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 (die aan de vergadering van aandeelhouders, die staat gepland op 20 mei 2021, ter goedkeuring zal worden voorgelegd) opgenomen in de F-Pages van dit Prospectus voor een overzicht van de financiële schulden van de Vennootschap op 31 december 2020);
- heeft BNP Paribas Fortis met de Vennootschap financieringsovereenkomsten gesloten voor een totaal bedrag van EUR 125 miljoen (zie Hoofdstuk 10.9.23 van het geconsolideerde jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 (die aan de vergadering van aandeelhouders, die staat gepland op 20 mei 2021, ter goedkeuring zal worden voorgelegd) opgenomen in de F-Pages van dit Prospectus voor een overzicht van de financiële schulden van de Vennootschap op 31 december 2020 alsook Hoofdstuk 9.1.3.3 van dit Prospectus voor wat de update van de financiering na 31 december 2020, tot op datum van dit Prospectus betreft);

- heeft BNP Paribas Fortis met de Vennootschap contracten voor indekkingsinstrumenten gesloten voor een totaal bedrag van EUR 50 miljoen (zie Hoofdstukken 10.9.23 van de geconsolideerde jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 (die aan de vergadering van aandeelhouders, die staat gepland op 20 mei 2021, ter goedkeuring zal worden voorgelegd) opgenomen in de F-Pages van dit Prospectus voor een overzicht van de financiële schulden van de Vennootschap op 31 december 2020);
- heeft ABN AMRO met de Vennootschap financieringsovereenkomsten gesloten voor een totaal bedrag van EUR 60 miljoen (zie Hoofdstuk 10.9.23 van het geconsolideerde jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 (die aan de vergadering van aandeelhouders, die staat gepland op 20 mei 2021, ter goedkeuring zal worden voorgelegd) opgenomen in de F-Pages van dit Prospectus voor een overzicht van de financiële schulden van de Vennootschap op 31 december 2020);
- hebben de hierboven vermelde financiële instellingen aan de Vennootschap verschillende bankdiensten, beleggingsdiensten, commerciële diensten of andere diensten geleverd in het kader waarvan zij vergoedingen hebben ontvangen, en zouden zij dergelijke diensten ook in de toekomst kunnen leveren en daarvoor vergoedingen kunnen ontvangen.

De Underwriters zullen, tegen bepaalde voorwaarden, een Underwriting Agreement met de Vennootschap sluiten (zie hierover Hoofdstuk 8.4.3 van dit Prospectus) in het kader van dewelke zij een vergoeding ontvangen (zie hierover Hoofdstuk 8.8 van dit Prospectus). De vergoeding van de Underwriters is vastgesteld op circa EUR 2,7 miljoen indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven en inclusief een mogelijke discretionaire vergoeding.

De referentieaandeelhouder van Xior, Aloxe NV, heeft er zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk toe verbonden om voor 719.088 Nieuwe Aandelen door middel van de uitoefening van de Onherleidbare Toewijzingsrechten verbonden aan de Bestaande Aandelen die zij nu bezit, te zullen inschrijven op het Aanbod. De Vennootschap is er verder niet van op de hoogte of Bestaande Aandeelhouders al dan niet op het Aanbod zullen inschrijven, anders dan wordt vermeld onder Hoofdstuk 8.2.2 van dit Prospectus.

Alle leden van het management team en van de raad van bestuur van de Vennootschap die Bestaande Aandelen aanhouden in de Vennootschap, hebben aangegeven om volledig in verhouding tot hun Bestaande Aandelen die zij persoonlijk aanhouden, op het Aanbod in te schrijven. Bovendien heeft dhr. Bastiaan Grijpink (CIO en Country Manager Iberia van de Vennootschap) aangegeven geïnteresseerd te zijn om tijdens de Inschrijvingsperiode additionele Onherleidbare Toewijzingsrechten op de gereguleerde markt van Euronext Brussels of onderhands aan te kopen. Zie Hoofdstuk 8.2.3 van dit Prospectus voor meer informatie in dit verband, alsook Hoofdstuk 7.3.3 van dit Prospectus voor het aantal Aandelen die bepaalde leden van de raad van bestuur en van het management team bezitten.

5.2. Redenen voor het Aanbod en bestemming van de opbrengsten

Gebruik van netto-opbrengsten van het Aanbod

De netto-opbrengst van het Aanbod kan, indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, worden geschat op een bedrag van ca. EUR 175,0 miljoen (na aftrek van de provisies en kosten in verband met het Aanbod die door de Vennootschap ten laste worden genomen, zoals beschreven in Hoofdstuk 8.8 van dit Prospectus).

De Vennootschap gaat ervan uit dat zij bijkomende schulden zal kunnen aangaan nadat het Aanbod is voltooid. Indien volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, zou dit, rekening houdend met het feit dat de Vennootschap streeft naar een schuldgraad van maximaal 55%, ertoe leiden dat het totale bijkomende investeringspotentieel, ca. EUR 389,0 miljoen bedraagt. Het totale bijkomende investeringspotentieel, vooraleer de drempel van 60%, zoals opgelegd door de in de kredietdocumentatie van de Vennootschap opgenomen *financial covenants*, wordt bereikt, bedraagt nog ca. EUR 437,6 miljoen.

De Vennootschap heeft de intentie om deze netto-opbrengst van het Aanbod, in voorkomend geval in combinatie met kredietfinanciering, aan te wenden ter financiering van:

- De tot op datum van dit Prospectus aangekondigde projecten. De Vennootschap heeft tot op heden voor ca. EUR 636 miljoen aan investeringen aangekondigd van gebouwen

- en projecten die op datum van dit Prospectus nog niet opgeleverd waren. Gedurende 2021 en 2022 dient hiervan naar verwachting EUR 236 miljoen geïnvesteerd te worden
- In Spanje en Portugal betreft het de eerder aangekondigde projecten Lamas (Lissabon), Granjo (Porto); UEM (Madrid) Collblanc (Barcelona) U.hub Boavista (Porto) en U.hub Lumiar (Lissabon). Deze projecten vertegenwoordigen samen een totale investeringswaarde van EUR 143 miljoen waarvan naar verwachting EUR 49 miljoen geïnvesteerd zal worden in 2021 en 2022.
 - In de Benelux betreft het in Nederland de eerder aangekondigde projecten Eendrachtskade (Groningen); Keesomlaan (Amstelveen), Bokelweg (Rotterdam); Boschdijk Veste (Eindhoven), het project in de omgeving van Amsterdam en de Brinktoren in Amsterdam en in België project Marivaux in Brussel, project Melo (Namen), project Sint-Pietersplein & Voskenslaan en Bagatten (alle drie te Gent). Deze projecten vertegenwoordigen samen een totale investeringswaarde van EUR 426 miljoen waarvan naar verwachting EUR 142 miljoen zal geïnvesteerd worden in 2021 en 2022.
 - XL fund portefeuille: Het betreft Felix en Campus Drie Eiken te Antwerpen en Ariënsplein te Enschede. Deze projecten vertegenwoordigen samen een totale investeringswaarde van EUR 67 miljoen waarvan naar verwachting EUR 45 miljoen zal geïnvesteerd worden in 2021 en 2022.
- de verwerving en afwerking van volgende panden en/of projecten die op datum van dit Prospectus werden aangekondigd voor een totaal bedrag van EUR 41,7 miljoen, waarvan het gehele bedrag naar verwachting in 2021 en 2022 zal worden geïnvesteerd:
 - Project Teatinos te Malaga (Spanje): Dit project betreft de realisatie van een studentenresidentie in Malaga. De residentie zal 229 units tellen. Het project is vergund. Het project zal naar verwachting opgeleverd worden in de zomer van 2021. De totale investeringswaarde bedraagt circa EUR 23,2 miljoen met een verwacht gestabiliseerd bruto rendement van circa 7,1%, en zal vanaf Q3 2021 inkomsten genereren.
 - Project City Lofts te Leeuwarden (Nederland): Dit project betreft de realisatie van een studentenresidentie in Leeuwarden De residentie zal 183units tellen. Het project bevindt zich momenteel in vergunningsfase. De vergunning zal naar verwachting worden verkregen in juli 2021. Het project zal naar verwachting opgeleverd worden begin 2023. De totale investeringswaarde bedraagt circa EUR 18,5 miljoen met een verwacht gestabiliseerd bruto rendement van circa 6,2%, en zal vanaf Q1 2023 inkomsten genereren.
 - een platforminvestering in digitalisering en IT-infrastructuur teneinde haar groei structureel te ondersteunen en de infrastructuur voor te bereiden op de volgende etappes in het groeiverhaal. Deze investering bedraagt ongeveer EUR 0,5 miljoen.

De totaal hierboven opgesomde investeringen bedragen ca. EUR 278 miljoen. Als er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, betekent dit dat nog EUR 103,0 miljoen moet gefinancierd worden met kredieten. Dit kan deels met reeds gecommitteerde kredieten voor een bedrag van EUR 94,0 miljoen en deels met nog te onderhandelen financieringen.

Het Aanbod zal niet alleen de uitvoering van de lopende investeringsprojecten ondersteunen, maar zal de Vennootschap tevens in staat stellen haar balansstructuur te versterken om haar groei door nieuwe acquisities in studentenvastgoed voort te zetten.

Naast de aangekondigde acquisities en ontwikkelingsprojecten, analyseert de Vennootschap op voortdurende wijze potentiële investeringsopportuniteiten. Deze opportuniteiten kunnen bestaan uit acquisities van bestaande panden en herontwikkelingsprojecten (ontwikkeling in eigen beheer dan wel door, of in samenwerking met, externe partners). De Vennootschap is niet zeker of enige van deze opportuniteiten zich op korte of middellange termijn zullen materialiseren. Op Datum van dit Prospectus heeft de Vennootschap diverse mogelijke investeringsopportuniteiten van diverse omvang en in diverse stadia van een gebruikelijk investeringstraject. De Vennootschap kan hierover geen preciezere informatie geven, gelet op hun stand van zaken, en in het bijzonder omdat geen van deze mogelijke investeringsdossiers vandaag reeds onherroepelijk en onvoorwaardelijke (materiële) verbintenissen van de Vennootschap uitmaken. De Vennootschap kan, als een van de geïnteresseerde partijen, ook deelnemen aan openbare aanbestedingsprocedures die haar zouden kunnen gegund worden.

Om redenen van het doelmatig beheer van de liquiditeiten, en in afwachting van de effectieve aanwending ervan ter financiering van de groeistrategie, zal de netto-opbrengst van het Aanbod in eerste instantie voor een bedrag van EUR 175,0 miljoen worden aangewend om (althans tijdelijk) uitstaande leningen onder bestaande *revolving* kredietlijnen terug te betalen, met dien verstande dat de Vennootschap de bedragen onder deze *revolving* kredietfaciliteiten terug kan opnemen zodra dit nodig zou zijn voor de financiering van haar groei in functie van de geplande investeringen (en de timing ervan).

De Vennootschap zal de bedragen en timing van de daadwerkelijke uitgaven van de Vennootschap verder verfijnen, naargelang onder meer de evolutie van de schuldgraad van de Vennootschap, de beschikbaarheid van passende investeringsmogelijkheden, het bereiken van overeenkomsten tegen passende voorwaarden met potentiële verkopers, de netto-opbrengst van het Aanbod en de operationele kosten en uitgaven van de Vennootschap.

Schuldgraad en impact van de netto-opbrengsten van het Aanbod

In het kader van de uitbouw van haar vastgoedportefeuille, streeft de Vennootschap naar een evenwichtige financiering met zowel vreemd vermogen als eigen vermogen. Financiering door eigen vermogen kan via inbrengen in natura (in dit verband kan worden verwezen naar de fusie- en inbrengverrichtingen die door de Vennootschap reeds in het verleden werden doorgevoerd), of via de verwerving van financiële middelen door een kapitaalverhoging in geld.

De voornaamste doelstelling van het Aanbod kadert in dit streven naar een evenwichtige financieringsstructuur en bestaat erin de Vennootschap toe te laten nieuwe financiële middelen te verwerven en haar eigen vermogen te versterken zodat zij de uitvoering van haar groeistrategie kan verderzetten, en tegelijkertijd een gepaste schuldgraad van 50-55% kan handhaven.

Per 31 december 2020 bedroeg de schuldgraad 54,18%. Indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, zal het nettobedrag van de kapitaalverhoging tot gevolg hebben dat de geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap, die op 31 december 2020 54,18% bedroeg, enkel rekening houdend met de opbrengsten van het Aanbod, zal verlagen tot 43,38%. Deze berekening houdt geen rekening met enige evoluties aangaande werkkapitaalbehoeften, geplande (des)investeringen, de bedrijfsresultaten en de waardering van de vastgoedportefeuille, die een invloed kunnen hebben op de totale activa en op de schuldpositie van de Vennootschap, en bijgevolg op de schuldgraad.

5.3. Werkkapitaal

Op Datum van dit Prospectus is de Vennootschap, rekening houdend met de vaste inschrijvingsverbintenis van de referentieaandeelhouder in het kader van het Aanbod (zie Hoofdstuk 8.2.2 van dit Prospectus), van oordeel over voldoende middelen te beschikken om haar huidige verbintenissen na te komen en om haar behoeften aan werkkapitaal te dekken over een periode van 12 maanden vanaf de Datum van dit Prospectus (i.e., t.e.m. 24 februari 2022). Hierbij wordt het werkkapitaal gedefinieerd als de beschikbare kasmiddelen plus de beschikbare kredietlijnen die nog niet werden aangewend.

5.4. Kapitalisatie en schuldenlast

5.4.1 Kapitalisatie

Per 31 december 2020 bedroeg het geconsolideerde eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen en resultaat van het boekjaar) van de Vennootschap kEUR 683.196, zoals in detail weergegeven in de onderstaande tabel:

in kEUR	31/12/2020
Kapitaal	375.441
Uitgiftepremies	338.065
Reserves	-30.310

Totaal eigen vermogen	683.196
Langlopende verplichtingen	834.196
Kortlopende verplichtingen	126.618
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	1.644.010

5.4.2 Schuldenlast

Per 31 december 2020 bedroegen de langlopende en kortlopende financiële schulden aan nominale waarde KEUR 823.491, zoals in detail weergegeven in de onderstaande tabel:

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

Andere langlopende financiële verplichtingen – toegelaten afdekkingsinstrumenten (KEUR 26.530), andere langlopende verplichtingen (KEUR 23.333) en uitgestelde belastingen (KEUR 51.150) werden niet opgenomen in bovenstaande tabel.

Bij de kortlopende verplichtingen werden enkel de kortlopende financiële schulden opgenomen in bovenstaande tabel.

In bovenstaande tabel zijn voor KEUR 2.513 aan financiële leaseverplichtingen mee opgenomen in de niet-gewaarborgde schulden, hiervan is KEUR 4 kortlopend en KEUR 2.509 langlopend.

Een aantal financieringen zijn gewaarborgd door hypotheek op het onderliggend vastgoed. Alle gestelde zekerheden voldoen aan de vereiste van artikel 43 van de Belgische wet van 12 mei 2014 (het totale bedrag dat gekoppeld is aan een zekerheid mag 50% van de totale Reële Waarde niet overschrijden en geen enkele zekerheid die aan een bepaald gebouw is gekoppeld mag meer bedragen dan 75% van de waarde van het gebouw).

	in kEUR	31/12/2020
A	Cash	9.911
B	Cash equivalenten	-
C	Trading securities	-
D	Liquiditeiten (A+B+C)	9.911
E	Korte termijn bankschulden	- 1.919
F	Kortlopende financiële schulden - deel van lange termijn financiering	- 88.390
G	Korte termijn schulden (E+F)	- 90.309

H	Netto korte termijn schuldenlast (G-D)	-	80.398
I	Lange termijn bankschulden	-	621.392
J	Obligatieleningen en andere	-	111.790
K	Overige niet korte termijn schulden	-	101.013
L	Lange termijn schuldenlast (I+J+K)	-	834.195
M	Netto schuldenlast (H + L)	-	914.593

Obligatieleningen en andere bevatten langlopende financiële schulden – financiële leasing (kEUR 2.513) en langlopende financiële schulden – andere (kEUR 109.277).

Overige niet korte termijn schulden bevatten de andere langlopende financiële schulden – toegelaten afdekkingsinstrumenten, andere langlopende verplichtingen en exit taks verplichtingen. Dit betreft verplichtingen die, indien ze zich materialiseren, een belangrijke financieringscomponent bevatten.

Per 31 december 2020 bedroegen de totale geconsolideerde schulden kEUR 877.964. De schulden vervat in de geconsolideerde schuldgraad (die op 31 december 2020 54,18% bedroeg en op 30 september 2020 53,62%) zoals gedefinieerd door het GVV-KB omvatten niet de 'toegelaten afdekkingsinstrumenten' (namelijk de negatieve waarde van de afdekkingsinstrumenten) van kEUR 26.530, de 'uitgestelde belastingverplichtingen' van kEUR 51.042 en de 'overlopende rekeningen' van kEUR 5.277.

Op datum van dit Prospectus heeft de Vennootschap bijkomende onroerende goederen verworven (in voorkomend geval via verwerving van aandelen van de betrokken vastgoedvennootschappen), zie in dit verband Hoofdstuk 9.1.3 van dit Prospectus.

Op datum van dit Prospectus heeft de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten ten belope van maximaal EUR 946 miljoen, die zij kan aanwenden in het kader van haar vastgoedactiviteiten, voor zover de schuldgraad zoals gedefinieerd in het GVV-KB minder bedraagt dan 60% en dat andere gebruikelijke marktconforme verbintenissen worden nageleefd. Hiervan is op datum van dit Prospectus nog EUR 125 miljoen beschikbaar.

Onderstaande tabel geeft meer gedetailleerde informatie over de schuldenlast per 31 december 2020 (voor nog meer gedetailleerde informatie over de financiële schulden, looptijden en aflossingen wordt verwezen naar sectie 10.9.23 van de geconsolideerde jaarrekening 2020, opgenomen in de F-Pages van dit Prospectus):

Geconsolideerde Schuldgraad	31/12/2020	31/12/2019
Totaal verplichtingen	960.813	650.720
Aanpassingen	-85.850	-67.752
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-26.530	-15.467
Uitgestelde belastingen – verplichtingen	-51.042	-47.019
Overlopende rekeningen	-5.277	-5.266
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	877.964	582.968
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

Schuldgraad (in %)	54,18%	45,67%

6. INFORMATIE OVER DE EFFECTEN DIE ZULLEN WORDEN AANGEBODEN EN DIE ZULLEN WORDEN TOEGELATEN TOT DE VERHANDELING OP DE GEREGLIMENTEERDE MARKT VAN EURONEXT BRUSSELS

6.1. Aard en vorm van de Nieuwe Aandelen

6.1.1 Aard, categorie en datum waarop de Nieuwe Aandelen dividendgerechtigd zullen zijn

Alle Nieuwe Aandelen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht en zijn gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, van dezelfde soort als de Bestaande Aandelen, volledig volgestort, stemgerechtigd en zonder nominale waarde. Ze zullen over dezelfde rechten beschikken als de Bestaande Aandelen, met dien verstande dat zij, ingevolge de onthechting van coupons nr. 16 en 17 op 24 februari 2021 (na beurs), niet zullen deelnemen in de resultaten van de Vennootschap over boekjaar 2020, en slechts *pro rata temporis* zullen deelnemen in de resultaten van de Vennootschap over het lopend boekjaar 2021 te rekenen vanaf 9 maart 2021.

De Nieuwe Aandelen zullen dus worden uitgegeven met coupons nr. 19 en volgende aangehecht; coupon nr. 18 vertegenwoordigt de Onherleidbare Toewijzingsrechten, coupon nr. 16 vertegenwoordigt het recht op het dividend over boekjaar 2020 voor de periode van 25 november 2020 (inclusief) tot en met 31 december 2020¹⁴, en coupon nr. 17 vertegenwoordigt het recht op het *pro rata temporis* dividend over het lopende boekjaar voor de periode startend vanaf 1 januari 2021 (inclusief) tot en met 8 maart 2021 (zie in verband hiermee Hoofdstuk 6.6.1 van dit Prospectus).

Aan de Nieuwe Aandelen zal de ISIN-code BE0974288202 worden toegekend, die dezelfde code is als deze voor de Bestaande Aandelen. De Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben de ISIN-code BE0970177805. Er zullen maximaal 4.209.288 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven.

6.1.2 Vorm

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven in gedematerialiseerde vorm en zullen als zodanig worden geboekt op de rekening van de desbetreffende Aandeelhouder bij zijn financiële tussenpersoon. Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven op basis van Onherleidbare Toewijzingsrechten op naam, zullen evenwel als aandelen op naam in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap worden opgenomen.

De Aandeelhouders kunnen de Vennootschap, op ieder ogenblik en op eigen kosten, verzoeken om hun gedematerialiseerde aandelen om te zetten in aandelen op naam of omgekeerd. De beleggers worden verzocht om bij hun financiële instelling informatie in te winnen over de kosten voor deze omzetting.

De dematerialisatie gebeurt via Euroclear Belgium, met zetel te Koning Albert II-laan 1, 1210 Brussel.

6.1.3 Munteenhed

De uitgifte wordt uitgevoerd in euro.

6.2. Wetgeving waaronder de Aandelen worden gecreëerd, en bevoegde rechtbanken

De Aandelen zijn onderworpen aan het Belgisch recht.

¹⁴ Coupon nummer 15, die het dividendrecht voor het boekjaar 2020 vanaf 7 oktober 2020 (inclusief) tot en met 24 november 2020 vertegenwoordigt, werd immers reeds op 22 november 2020 (na beurs) van de Bestaande Aandelen onthecht.

De rechtbanken van Antwerpen, afdeling Antwerpen, zijn bevoegd voor elk geschil dat in het kader van het Aanbod en de Nieuwe Aandelen kan plaatsvinden tussen de beleggers en de Vennootschap.

6.3. Uitgifte van de Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven krachtens een principiële beslissing die op 23 februari 2021 (na beurs) is genomen door de raad van bestuur van de Vennootschap in het kader van het toegestane kapitaal.

Zoals verder uiteengezet in Hoofdstuk 8.1.1 van dit Prospectus heeft de raad van bestuur van de Vennootschap beslist dat het maximumbedrag van het Aanbod EUR 178.894.740,00 zal bedragen.

Een deel van de Uitgifteprijs (van alle Nieuwe Aandelen) gelijk aan de huidige fractiewaarde van de Bestaande Aandelen (zijnde EUR 18,00 per aandeel) vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Aandelen zal worden ingebracht als kapitaal. Het verschil tussen deze kapitaalbreng en de totale Uitgifteprijs (van alle Nieuwe Aandelen) zal worden geboekt als uitgiftepremie en zal, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, op een beschikbare reserverekening onder het eigen vermogen op het passief van de Vennootschap worden geboekt. Tegelijkertijd met de kapitaalverhoging en de uitgifte van de Nieuwe Aandelen, zal de kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (Nieuwe en Bestaande) Aandelen worden gelijkgeschakeld, zodanig dat zij dezelfde fractie van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap zullen vertegenwoordigen.

De Nieuwe Aandelen zullen in principe op 9 maart 2021 (vóór beurs) worden uitgegeven.

6.4. Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de Aandelen

Behoudens de algemene beperkingen beschreven in Hoofdstuk 3.4 van dit Prospectus en de specifieke beperkingen waartoe de Vennootschap en de Bestaande Aandeelhouder Aloxe NV zich hebben verbonden zoals beschreven in Hoofdstuk 8.5 van dit Prospectus, bestaat er geen beperking op de vrije verhandelbaarheid van de Aandelen, andere dan deze die kunnen voortvloeien uit de wet.

6.5. Belastingstelsel

6.5.1 Voorafgaande waarschuwing

De belastingwetgeving van de lidstaat van de belegger en deze van België kan een weerslag hebben op de inkomsten uit de effecten.

In de paragrafen hieronder worden bepaalde gevolgen, verbonden aan de verwerving, de eigendom en de overdracht van Aandelen naar Belgisch fiscaal recht, samengevat.

Deze samenvatting is gebaseerd op de fiscale wetten, de reglementering en de administratieve interpretaties zoals ze van kracht zijn op de datum van dit Prospectus en wordt verstrekt onder voorbehoud van wijzigingen in het toepasselijk fiscaal recht, met inbegrip van wijzigingen met terugwerkende kracht.

Deze samenvatting houdt geen rekening met, en geeft geen beschrijving van, het fiscaal recht van andere landen dan België, en houdt geen rekening met specifieke omstandigheden die eigen zijn aan elke belegger. Deze samenvatting houdt geen rekening met de eventuele afwijkende fiscale regels die van toepassing kunnen zijn op personen, instellingen of organismen die genieten van een bijzonder fiscaal regime.

De potentiële beleggers die meer informatie wensen over het belastingregime van de Vennootschap, en/of meer informatie wensen, zowel in België als in het buitenland, met betrekking tot de verwerving, de eigendom en de overdracht van de Aandelen en de inning van dividenden of opbrengsten van Aandelen, worden verzocht hun gebruikelijke financiële en

fiscale raadgevers te raadplegen.

Voor doeleinden van deze samenvatting is een Belgische inwoner (i) een persoon die onderworpen is aan de Belgische personenbelasting (i.e. een natuurlijke persoon die zijn woonplaats of de zetel van zijn fortuin in België heeft, of een hiermee gelijkgestelde persoon), (ii) een vennootschap onderworpen aan de Belgische vennootschapsbelasting (i.e., een vennootschap die haar voornaamste inrichting of haar zetel van bestuur of beheer in België heeft), of (iii) een rechtspersoon die onderworpen is aan Belgische rechtspersonenbelasting (i.e. een andere rechtspersoon dan een vennootschap onderworpen aan de vennootschapsbelasting, met voornaamste inrichting of hun zetel van bestuur of beheer in België). Een niet-inwoner is een persoon die geen Belgische inwoner is.

6.5.2 Dividenden

6.5.2.1 Roerende voorheffing

Voor de Belgische inkomstenbelastingen wordt doorgaans het brutobedrag van alle voordelen die worden betaald of toegekend aan de Aandeelhouders als een dividenduitkering behandeld. Bij uitzondering wordt de terugbetaling van kapitaal, verkregen ter uitvoering van een regelmatige beslissing van de Vennootschap overeenkomstig het toepasselijk vennootschapsrecht, niet als een dividenduitkering beschouwd, voor zover deze terugbetaling op het fiscaal kapitaal toegerekend wordt. Het fiscaal kapitaal omvat in principe de werkelijk gestorte inbrengen en, onder bepaalde voorwaarden, de betaalde uitgiftepremies en de werkelijk gestorte inbrengen gedaan bij de uitgifte van winstbewijzen.

Merk op dat kapitaalverminderingen die worden beslist door de Vennootschap vanaf 1 januari 2018 voor fiscale doeleinden proportioneel worden toegerekend aan het fiscaal kapitaal, de (al dan niet in kapitaal geïncorporeerde) belaste reserves en de in kapitaal geïncorporeerde vrijgestelde reserves. De aanrekening op de reserves geldt als een aan roerende voorheffing onderworpen dividend. Het gedeelte van de kapitaalvermindering dat wordt toegerekend op het fiscaal kapitaal, blijft onbelast. De Belgische roerende voorheffing op dividenden, bedraagt in principe 30%, behoudens vermindering of vrijstelling krachtens de van toepassing zijnde Belgische bepalingen of belastingverdragen.

In geval van een inkoop van eigen aandelen zal het uitgekeerde bedrag (na aftrek van het gedeelte van het fiscaal kapitaal dat door de ingekochte Aandelen wordt vertegenwoordigd) in bepaalde gevallen als een dividend worden behandeld en, behoudens vrijstelling of vermindering krachtens de van toepassing zijnde Belgische bepalingen of belastingverdragen, onderworpen zijn aan roerende voorheffing van 30%. Er wordt geen roerende voorheffing geheven op het uitgekeerde bedrag indien de inkoop wordt uitgevoerd op een effectenbeurs en de inkoop voldoet aan bepaalde specifieke voorwaarden.

In geval van vereffening van de Vennootschap zullen alle uitgekeerde bedragen die het fiscaal kapitaal overschrijden, net als gewone dividenduitkeringen, worden onderworpen aan de roerende voorheffing van 30%, behoudens vrijstelling of vermindering krachtens de van toepassing zijnde Belgische bepalingen.

6.5.2.2 Natuurlijke personen die in België gevestigd zijn

Voor privébeleggers (i.e. natuurlijke personen die Aandelen verwerven en aanhouden voor privédoeleinden) die Belgisch rijksinwoner zijn, is de roerende voorheffing op hun dividendinkomen de eindbelasting in België. Het dividendinkomen hoeft niet aangegeven te worden in de aangifte personenbelasting. Niettemin, wanneer een privébelegger ervoor kiest om het dividendinkomen op te nemen in zijn aangifte personenbelasting, wordt hij belast op dit inkomen aan het afzonderlijke tarief van 30% of, als dat voordeliger uitkomt, aan het progressieve tarief in de personenbelasting, rekening houdend met het andere aangegeven inkomen van de belastingplichtige. Indien deze inkomsten effectief aangegeven worden, (i) wordt de verschuldigde inkomstenbelasting niet verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen en (ii) kan de roerende voorheffing verrekend worden met de uiteindelijk verschuldigde personenbelasting en is het eventuele overschot terugbetaalbaar op voorwaarde dat deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een waardevermindering of minderwaarde op

deze Aandelen. Deze laatste voorwaarde wordt niet gesteld indien de privébelegger aantoont dat hij de volle eigendom heeft gehad van deze Aandelen tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voor de toekenning van de dividenden. Privébeleggers kunnen voor dividenden die vanaf 1 januari 2018 worden betaald of toegekend via de aangifte in de personenbelasting een belastingvrijstelling genieten voor de eerste schijf van 800 EUR (inkomstenjaar 2021, aanslagjaar 2022). Deze vrijstelling is van toepassing per belastingplichtige en per jaar (cf. artikel 21, 1^e lid, 14^e WIB 92).

Voor professionele beleggers (i.e. natuurlijke personen die Aandelen verwerven en aanhouden voor beroepsdoeleinden) die Belgisch rijksinwoner zijn, is de roerende voorheffing op hun dividendinkomen niet de eindbelasting in België. Het dividendinkomen dient aangegeven te worden in de aangifte personenbelasting waar het zal belast worden tegen het normale tarief in de personenbelasting, vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen. De roerende voorheffing kan verrekend worden met de personenbelasting en het eventuele overschot is terugbetaalbaar, op voorwaarde dat de professionele belegger volle eigenaar is van de Aandelen op de datum waarop de rechthebbende van de dividenden wordt geïdentificeerd en voor zover deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een waardevermindering of minderwaarde op deze Aandelen. Deze laatste voorwaarde wordt niet gesteld indien de professionele belegger aantoont dat (i) hij de volle eigendom heeft gehad van deze Aandelen tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voor de toekenning van de dividenden of (ii) tijdens de bewuste periode, de genoemde aandelen, in volle eigendom, op geen enkel ogenblik toebehoord hebben aan een belastingplichtige andere dan een vennootschap die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of een buitenlandse vennootschap welke deze aandelen op een ononderbroken wijze heeft belegd in een Belgische inrichting.

6.5.2.3 Belgische rechtspersonen

Voor belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting is de roerende voorheffing (aan een belastingtarief van 30%) in principe de verschuldigde eindbelasting.

6.5.2.4 Belgische vennootschappen

Belgische vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting moeten de dividenden opnemen in hun aangifte in de vennootschapsbelasting en worden in principe belast op het ontvangen brutodividend (inclusief de roerende voorheffing), aan het toepasselijke tarief van de vennootschapsbelasting. Vanaf aanslagjaar 2021 (verbonden aan een belastbaar tijdperk dat ten vroegste aanvangt vanaf 1 januari 2020) bedraagt het standaardtarief van de vennootschapsbelasting 25%. Voor de vennootschappen die voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 215, 2^e en 3^e lid WIB 92 bedraagt het tarief van de vennootschapsbelasting 20% op de eerste inkomensschijf van 100.000 EUR (vanaf aanslagjaar 2021, verbonden aan een belastbaar tijdperk dat ten vroegste aanvangt vanaf 1 januari 2020).

De door de Vennootschap uitgekeerde dividenden komen in principe niet in aanmerking voor de "DBI-aftrek" omdat de Vennootschap als Openbare GVV van een afwijkend belastingregime geniet zodat niet voldaan is aan de zogenaamde taxatievoorwaarde (artikel 203, §1, 2^obis WIB 92).

De door de Vennootschap uitgekeerde dividenden komen toch in aanmerking voor de DBI-aftrek, in de mate waarin de dividenden uitgekeerd door de Vennootschap voortkomen uit inkomsten van onroerende goederen die (i) zich bevinden in een andere lidstaat van de Europese Unie of in een staat waarmee België een dubbelbelastingverdrag heeft gesloten, op voorwaarde dat deze overeenkomst of enig ander verdrag voorziet in een uitwisseling van inlichtingen die noodzakelijk is voor de toepassing van de nationale wettelijke bepalingen van de contracterende staten; en (ii) die onderworpen werden aan de vennootschapsbelasting, aan de belasting van niet-inwoners, of aan een buitenlandse belasting die analoog is aan deze belastingen, en niet genieten van een belastingregeling die buitensporig afwijkt van het gemeen recht (artikel 203, §2, 6^e lid WIB 92). Daarenboven komen de door de Vennootschap uitgekeerde dividenden voor de DBI-aftrek in aanmerking, voor zover en in de mate waarin deze dividenden voortkomen uit dividenden die zelf beantwoorden aan de zgn. taxatievoorwaarden opgesomd in artikel 203, §1, eerste lid, 1^o tot 4^o WIB 92 of uit meerwaarden die ze hebben verwezenlijkt op aandelen die krachtens artikel 192, §1 WIB 92 voor vrijstelling

in aanmerking komen en op voorwaarde dat de statuten van de vennootschap voorzien in een jaarlijkse uitkering van minstens 80% van de inkomsten die ze hebben verkregen na aftrek van de bezoldigingen, commissies en kosten (artikel 203, §2, 2^e lid WIB 92). Ingevolge artikel 203, §5 WIB 92 wordt deze 80% drempel geacht vervuld te zijn wanneer een GVV haar netto-opbrengst heeft uitgekeerd met toepassing van artikel 13, §1 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot geregementeerde vastgoedvennootschappen.

Voor de toepassing van de DBI-aftrek zoals hiervoor uiteengezet, gelden de zgn. kwantitatieve voorwaarden van artikel 202, §2, eerste lid WIB 92 niet (artikel 202, §2, 3^e lid, 3^e WIB 92).

De vennootschap die het dividend ontvangt kan de roerende voorheffing in principe verrekenen met de vennootschapsbelasting en het eventuele overschot is terugbetaalbaar op voorwaarde dat de vennootschap volle eigenaar is van de Aandelen op de datum waarop de rechthebbende van de dividenden wordt geïdentificeerd, en voor zover deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een minderwaarde of waardevermindering op deze Aandelen. Deze laatste voorwaarde wordt niet gesteld indien (i) de vennootschap aantoont dat zij de volle eigendom heeft gehad van deze Aandelen tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voorafgaand aan de toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden, of (ii) dat gedurende deze periode, de Aandelen op geen enkel ogenblik hebben toebehoord aan een belastingplichtige andere dan een vennootschap die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of een buitenlandse vennootschap die deze Aandelen op een ononderbroken wijze heeft belegd in een Belgische inrichting.

Belgische vennootschappen die op het ogenblik van toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden een minimumdeelneming van 10% in het kapitaal van de Vennootschap aanhouden en dergelijke Aandelen aanhouden of zullen aanhouden gedurende een ononderbroken periode van tenminste één jaar, kunnen onder bepaalde voorwaarden en mits het naleven van bepaalde formaliteiten, genieten van een vrijstelling van roerende voorheffing.

6.5.2.5 Niet-inwoners

Op dividenden uitbetaald aan niet-inwoners is de roerende voorheffing in principe de eindbelasting in België, tenzij in het geval dat de niet-inwoners de aandelen voor professionele doeleinden aanhouden in België door middel van een vaste basis in België of een Belgische inrichting.

Als de Aandelen door een niet-inwoner worden verworven in verband met een bedrijfsactiviteit in België, moet de belegger alle ontvangen dividenden aangeven. Ze zullen belast worden aan het toepasselijke tarief van de personenbelasting of de vennootschapsbelasting voor niet-inwoners, al naargelang het geval. De aan de bron ingehouden roerende voorheffing kan worden verrekend met de verschuldigde personen- of vennootschapsbelasting voor niet-inwoners en is terugbetaalbaar, voor zover de voorheffing deze inkomstenbelasting overschrijdt, indien twee voorwaarden vervuld zijn: (i) de belastingplichtige moet de Aandelen in volle eigendom bezitten op de datum waarop de rechthebbende van de dividenden wordt geïdentificeerd en (ii) de dividenduitkering mag geen aanleiding geven tot een waardevermindering van of een minderwaarde op de Aandelen. De laatste voorwaarde is niet van toepassing als (i) de niet-inwoner natuurlijke persoon of de niet-inwoner vennootschap kan aantonen dat de Aandelen in volle eigendom zijn gehouden voor een ononderbroken periode van 12 maanden vóór de betaling of toekenning van de dividenden of (ii) alleen met betrekking tot niet-inwoner vennootschappen, als de Aandelen tijdens de relevante periode op geen enkel ogenblik hebben toebehoord aan een belastingplichtige andere dan een Belgische vennootschap die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of een niet-inwoner vennootschap, die de Aandelen op ononderbroken wijze heeft belegd in een Belgische inrichting.

Overeenkomstig artikel 106, §7 KB/WIB 92, kan een deel van de dividenden uitgekeerd door de Vennootschap aan spaarders niet-inwoners, onder bepaalde voorwaarden worden vrijgesteld van roerende voorheffing. Deze vrijstelling is niet van toepassing op het gedeelte van de uitgekeerde dividenden dat afkomstig is van Belgisch vastgoed en van dividenden die de Vennootschap zelf heeft verkregen van een binnenlandse vennootschap, tenzij deze laatste zelf een GVV (of een andere vennootschap vermeld in het eerste lid van artikel 106, §7 KB/WIB 92) is en de dividenden die zij uitkeert aan de Vennootschap niet afkomstig zijn van dividenden

die zij zelf heeft ontvangen van een binnenlandse vennootschap of van inkomsten uit Belgisch vastgoed.

Niet-inwoners natuurlijke personen die de Aandelen niet aanhouden voor professionele doeleinden, kunnen, onder bepaalde voorwaarden en mits naleving van bepaalde formaliteiten, genieten van een belastingvrijstelling voor dividenden voor de eerste schijf van 800 EUR (inkomstenjaar 2021, aanslagjaar 2022) per jaar.

België heeft met talrijke landen dubbelbelastingverdragen afgesloten waardoor het tarief van de roerende voorheffing, onder bepaalde voorwaarden en mits naleving van bepaalde formaliteiten, kan worden verminderd indien de aandeelhouder inwoner is van het betrokken land waarmee België dergelijk verdrag heeft afgesloten.

Potentiële beleggers dienen hun eigen belastingadviseur te raadplegen om na te gaan of zij in aanmerking komen voor een verlaging van het tarief van de roerende voorheffing bij de betaling of de toekenning van dividenden, en welke procedure moet worden gevolgd om het verlaagde tarief bij betaling van dividenden of een terugbetaling te kunnen bekomen.

6.5.3 Meerwaarden en minderwaarden

6.5.3.1 Belgische natuurlijke personen

Een natuurlijke persoon die in België gevestigd is en die bij de verkoop van Aandelen een meerwaarde realiseert (in het kader van het normale beheer van zijn privévermogen) is in principe niet belastbaar. De minderwaarden op deze Aandelen zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Uitzonderlijk kan een natuurlijke persoon toch een belasting van 33%, verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen, verschuldigd zijn, indien de meerwaarde gerealiseerd wordt buiten het kader van het normale beheer van een privévermogen. De gerealiseerde minderwaarden bij dergelijke transacties zijn in principe niet aftrekbaar.

De gerealiseerde meerwaarden op de rechtstreekse of onrechtstreekse overdracht van Aandelen, buiten de uitoefening van een beroepswerkzaamheid, aan een buitenlandse vennootschap (of een entiteit met een vergelijkbare rechtsvorm), een buitenlandse staat (of één van de staatkundige onderdelen of plaatselijke overheden) of een buitenlandse rechtspersoon waarvan, de voornaamste inrichting of de zetel van bestuur of beheer niet in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte is gevestigd, door een natuurlijke persoon die meer dan 25% van de Aandelen heeft bezeten op enig tijdstip in de loop van vijf jaar voorafgaand aan de overdracht (d.i. een zogenaamde "aanzienlijke deelneming"), zijn onderworpen aan de inkomstenbelasting tegen het tarief van 16,50% (vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen). Dit tarief geldt voor overdrachten van aanzienlijke deelnemingen die in eigen naam worden gehouden door privébeleggers die in België gevestigd zijn, al dan niet samen met hun echtgeno(o)t(e) of bepaalde andere leden van hun familie.

De gerealiseerde meerwaarden door natuurlijke personen die Aandelen houden in het kader van hun professioneel vermogen, worden belast tegen het progressieve tarief van de inkomstenbelasting (verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen). De gerealiseerde meerwaarden op Aandelen die langer dan vijf jaar zijn gehouden, worden belast tegen het tarief van 16,50% (verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen). De gerealiseerde minderwaarden bij de overdracht van deze Aandelen zijn in principe aftrekbaar.

Meerwaarden die door Belgische inwoners natuurlijke personen worden gerealiseerd bij een inkoop van de eigen Aandelen of bij de vereffening van de Vennootschap, zijn doorgaans belastbaar als dividenden (zie Hoofdstuk 6.5.2 van dit Prospectus).

6.5.3.2 Belgische rechtspersonen

De gerealiseerde meerwaarden op de Aandelen door een belastingplichtige onderworpen aan de rechtspersonenbelasting, zijn doorgaans niet belastbaar (tenzij het gaat om een aanzienlijke deelneming, zie Hoofdstuk 6.5.3.1 van dit Prospectus). De minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Meerwaarden die door Belgische inwoners rechtspersonen worden gerealiseerd bij de inkoop van eigen Aandelen of bij vereffening, zullen in principe worden belast als dividenden (zie Hoofdstuk 6.5.2 van dit Prospectus).

6.5.3.3 Belgische vennootschappen

Ingevolge artikel 192 WIB 92 kunnen vennootschappen m.b.t. meerwaarden verwezenlijkt op aandelen genieten van een vrijstelling, in de mate waarin voldaan is aan de taxatievoorwaarde (i.e. dat de eventuele inkomsten van die aandelen in aanmerking komen voor de DBI-aftrek op basis van de artikelen 202 en 203 WIB 92).

Voor de vrijstelling van meerwaarden gerealiseerd op aandelen van een gereguleerde vastgoedvennootschap hoeft niet voldaan te zijn aan de zgn. éénjarigheidsvereiste en de participatievoorwaarde vermeld in artikel 202, §2, 1^e lid WIB 92 (cf. artikel 192, §1 *juncto* artikel 202, §2, 3^e lid, 3^o WIB92).

In de mate waarin niet is voldaan aan de taxatievoorwaarde, worden de gerealiseerde meerwaarden beschouwd als gewone winst belastbaar tegen het standaardtarief van de vennootschapsbelasting van 25% (20% op de eerste inkomensschijf van 100.000 EUR voor vennootschappen die voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 215, 2^e en 3^e lid WIB 92).

Aangezien de dividenden van de Vennootschap slechts gedeeltelijk in aanmerking komen voor de DBI-aftrek (zie Hoofdstuk 6.5.2.4 van dit Prospectus), zal de voornoemde vrijstelling van artikel 192 WIB 92 slechts in dezelfde mate kunnen worden toegepast.

De minderwaarden op Aandelen geleden door Belgische vennootschappen zijn in principe niet fiscaal aftrekbaar.

De meerwaarden die worden gerealiseerd door Belgische vennootschappen bij de inkoop van eigen Aandelen of bij de vereffening van de Vennootschap zijn in principe onderworpen aan hetzelfde fiscale regime als dividenden (zie Hoofdstuk 6.5.2 van dit Prospectus).

6.5.3.4 Niet-inwoners

Niet-inwoners natuurlijke personen zijn in principe niet belastbaar in België op meerwaarden gerealiseerd op de verkoop van Aandelen op voorwaarde dat (i) de Aandelen niet worden aangehouden voor professionele doeleinden door middel van een vaste basis of een Belgische vaste inrichting waarover de niet-inwoner in België beschikt, (ii) de meerwaarde wordt gerealiseerd in het kader van het normale beheer van zijn privévermogen, en (iii) het niet gaat om een "aanzienlijke deelneming" (zie hierboven Hoofdstuk 6.5.3.1 van dit Prospectus). Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar in België.

Meerwaarden gerealiseerd door een niet-inwoner natuurlijke persoon op de verkoop van Aandelen die worden aangehouden voor professionele doeleinden door middel van een vaste basis in België, moeten door de belegger worden aangegeven in de aangifte van de belasting van niet-inwoners. Ze zullen belast worden aan het toepasselijke progressieve tarief van de belasting van niet-inwoners voor natuurlijke personen. Minderwaarden zullen in dergelijk geval fiscaal aftrekbaar zijn.

Meerwaarden gerealiseerd door een niet-inwoner natuurlijke persoon op de verkoop van Aandelen die niet werden gerealiseerd binnen het kader van het normale beheer van het privévermogen van die persoon zijn belastbaar aan een belastingtarief van 33%.

Meerwaarden die door niet-inwoners natuurlijke personen worden gerealiseerd bij de vervreemding van de aandelen tegen vergoeding, buiten de uitoefening van een beroepsactiviteit, aan een niet-inwoners vennootschap (of een entiteit met een vergelijkbare rechtsvorm), aan een buitenlandse staat (of één van haar politieke onderverdelingen of lokale overheden) of aan een niet-inwoners rechtspersoon die, haar voornaamste inrichting of plaats van werkelijke leiding buiten de Europese Economische Ruimte heeft, zijn in principe belastbaar tegen een tarief van 16,50% als de verkoper op enig moment tijdens de vijf jaar voorafgaand aan de verkoop, rechtstreeks of onrechtstreeks, en alleen of samen met zijn of haar echtgeno(o)t(e) of met bepaalde familieleden, een aanzienlijke deelneming had in de

Vennootschap (nl. een deelneming van meer dan 25% in de Vennootschap).

Meerwaarden die door niet-inwoners natuurlijke personen worden gerealiseerd bij de inkoop van de eigen aandelen of bij de vereffening van de Vennootschap, zijn doorgaans belastbaar als dividenden (zie Hoofdstuk 6.5.2 van dit Prospectus).

Niet-inwoners rechtspersonen die worden onderworpen aan de rechtspersonenbelasting zijn in principe niet belastbaar in België op meerwaarden gerealiseerd op Aandelen. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar in België.

Niet-inwoners vennootschappen die Aandelen houden, maar niet via een Belgische inrichting, zijn in principe niet belastbaar op de meerwaarden gerealiseerd bij de verkoop van de Aandelen en minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar. Wanneer Aandelen worden aangehouden via een Belgische inrichting, dan moeten de gerealiseerde meerwaarden worden gerapporteerd in de belastingaangifte van niet-inwoners, in welk geval ze in principe belastbaar zijn aan het normale tarief van de belasting van niet-inwoners voor vennootschappen. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Zelfs indien niet-inwoners op basis van bovenstaande belastbaar zouden zijn in België op basis van het WIB 92 (zie hierboven), dan nog heeft België mogelijk niet de bevoegdheid om belastingen te heffen. België heeft immers met talrijke landen dubbelbelastingverdragen afgesloten op basis waarvan België mogelijk niet de bevoegdheid heeft om belasting te heffen met betrekking tot de meerwaarde op Aandelen gerealiseerd door een aandeelhouder die inwoner is van de andere overeenkomstsluitende staat.

6.5.4 Stelsel van de taks op de beursverrichtingen (TOB)

6.5.4.1 Inschrijving

De inschrijving, met name de verwerving op de primaire markt van Nieuwe Aandelen uitgegeven bij de kapitaalverhoging van de Vennootschap, geeft geen aanleiding tot de heffing van een taks op de beursverrichtingen (TOB).

6.5.4.2 Verwerving

Op de aankoop en verkoop en op elke andere verwerving en vervreemding onder bezwarende titel in België via een professionele tussenpersoon, van Aandelen (secundaire markt), is een taks op de beursverrichtingen verschuldigd die 0,12% bedraagt van de prijs van de transactie. De verrichtingen worden ook geacht in België te zijn aangegaan of uitgevoerd wanneer het order daartoe rechtstreeks of onrechtstreeks aan een in het buitenland gevestigde tussenpersoon wordt gegeven, hetzij door een natuurlijke persoon met gewone verblijfplaats in België, hetzij door een rechtspersoon voor rekening van een zetel of een vestiging ervan in België. Het bedrag van de taks op de beursverrichtingen is beperkt tot EUR 1.300 per transactie en per partij. De TOB wordt ingehouden door de professionele tussenpersoon.

Echter, indien de tussenpersoon in het buitenland is gevestigd, zal de taks in principe verschuldigd zijn door de Belgische investeerder, tenzij deze Belgische investeerder kan aantonen dat de belasting reeds werd voldaan. Professionele tussenpersonen gevestigd in het buitenland kunnen, onder naleving van bepaalde voorwaarden en formaliteiten, een in België gevestigde aansprakelijke vertegenwoordiger aanstellen ter voldoening van deze taks met betrekking tot de transacties die worden uitgevoerd via de professionele tussenpersoon. Indien een dergelijke vertegenwoordiger de taks op de beursverrichtingen betaalt, is de Belgische investeerder niet langer de belastingschuldige van deze taks.

De volgende personen zijn in alle gevallen vrijgesteld van de taks op de beursverrichtingen indien zij voor eigen rekening handelen: (i) de professionele tussenpersonen vermeld in artikel 2, 9° en 10° van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten; (ii) de verzekeringsondernemingen vermeld in artikel 2, §1, van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen; (iii) de instellingen voor bedrijfspensioenvoorzieningen vermeld in artikel 2, 1°, van de wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorzieningen; (iv) instellingen voor collectieve belegging; (v) gereguleerde vastgoedvennootschappen; en (vi) de niet-

inwoners (voor zover zij een attest overleggen dat bewijst dat zij geen inwoners zijn van België).

6.5.5 Betaling van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten en de uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten op naam waarvoor de Uitgifteprijs niet tijdig werd betaald en de verkoop van de Onherleidbare Toewijzingsrechten vóór de afsluiting van de Inschrijvingsperiode

Indien het Excedentair Bedrag gedeeld door het totale aantal Scrips, meer dan EUR 0,01 zou bedragen, dan wordt het uitgekeerd aan de houders van (i) Onherleidbare Toewijzingsrechten die niet werden uitgeoefend op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode en (ii) Onherleidbare Toewijzingsrechten op naam (x) waarvoor niet tijdig een correct ingevuld inschrijvingsformulier of verzoek tot dematerialisatie werd ontvangen, (y) die niet in naam van de Vennootschap en voor rekening van de betrokken aandeelhouder op naam werden verkocht door ING België NV (ondanks enige instructie in het inschrijvingsformulier), of (z) waarvoor de totale Uitgifteprijs niet tijdig werd betaald (en die zodoende als niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen worden gekwalificeerd) en die door de Underwriters te koop zullen worden aangeboden aan beleggers in het kader van een Private Plaatsing van Scrips. De betaling van het Excedentair Bedrag is in principe niet onderworpen aan de Belgische roerende voorheffing. De betaling van het Excedentair Bedrag (indien het wordt uitgekeerd) zal in principe niet in België belastbaar zijn in handen van Belgische inwoners natuurlijke personen, behalve voor Belgische inwoners natuurlijke personen die de (niet-uitgeoefende) Onherleidbare Toewijzingsrechten (waarvoor de totale Uitgifteprijs niet tijdig werd betaald) houden voor beroepsdoeleinden. In dit laatste geval zal de gerealiseerde winst bij de ontvangst van het Excedentair Bedrag (indien het wordt uitgekeerd) worden belast tegen het progressieve tarief van de inkomstenbelasting, vermeerderd met gemeentelijke opcentiemen.

De gerealiseerde winst bij de ontvangst van het Excedentair Bedrag (indien het wordt uitgekeerd) is voor Belgische vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting belastbaar tegen het gewone tarief van de vennootschapsbelasting (momenteel 25% of 20% op de eerste inkomensschijf van 100.000 EUR voor vennootschappen die voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 215, 2^e en 3^e lid WIB 92).

Rechtspersonen die zijn onderworpen aan de Belgische rechtspersonenbelasting zijn in principe geen belasting verschuldigd op de betaling van het Excedentair Bedrag (indien het wordt uitgekeerd).

Niet-inwoners zijn in principe geen belasting verschuldigd op de betaling van het Excedentair Bedrag (indien het wordt uitgekeerd), tenzij in het geval de niet-inwoners de Onherleidbare Toewijzingsrechten voor professionele doeleinden aanhouden in België door middel van een vaste basis in België of een Belgische inrichting.

Dezelfde Belgische belastinganalyse geldt voor winsten die gerealiseerd worden op de verkoop van de Onherleidbare Toewijzingsrechten vóór de afsluiting van de Inschrijvingsperiode. Voor professionele beleggers zijn verliezen die op de Onherleidbare Toewijzingsrechten worden geleden in principe aftrekbaar.

De regels voor de taks op de beursverrichtingen uiteengezet in Hoofdstuk 6.5.4 van dit Prospectus gelden eveneens voor de betaling van het Excedentair Bedrag (indien het wordt uitgekeerd) en voor de verkoop van de Onherleidbare Toewijzingsrechten vóór de afsluiting van de Inschrijvingsperiode, met dien verstande dat het toepasselijke tarief gelijk is aan 0,35% en het totale bedrag van de taks op de beursverrichtingen geplafonneerd is op EUR 1.600 per transactie en per partij.

6.5.6 Jaarlijkse taks op de effectenrekeningen

Op 5 januari 2021, heeft de federale regering bij het federaal Parlement een wetsontwerp tot invoering van een nieuwe jaarlijkse taks op de effectenrekeningen in het Wetboek diverse rechten en taksen ingediend.

Een jaarlijkse taks van 0,15% zal worden geheven op effectenrekeningen waarvan de gemiddelde waarde van de belastbare financiële instrumenten (waaronder, onder andere financiële instrumenten zoals aandelen) meer bedraagt dan 1 miljoen EUR gedurende een referentieperiode van twaalf opeenvolgende maanden die (in beginsel) aanvangt op 1 oktober

en eindigt op 30 september van het volgende jaar. De belastbare grondslag zal worden vastgesteld aan de hand van vier referentietijdstippen: 31 december, 31 maart, 30 juni en 30 september. Het bedrag van de verschuldigde taks wordt beperkt tot 10% van het verschil tussen de genoemde gemiddelde waarde van de belastbare financiële instrumenten en het drempelbedrag van 1 miljoen EUR.

De taks is van toepassing op effectenrekeningen aangehouden door inwoners natuurlijke personen onderworpen aan de personenbelasting en rechtspersonen onderworpen aan de vennootschapsbelasting of de rechtspersonenbelasting, ongeacht waar de tussenpersoon is opgericht of gevestigd. De taks zal ook van toepassing zijn op niet-inwoners (natuurlijke personen of rechtspersonen onderworpen aan de belasting van niet-inwoners), indien de effectenrekening wordt aangehouden bij een Belgische tussenpersoon. Effectenrekeningen die deel uitmaken van het bedrijfsvermogen van een Belgische inrichting van een niet-inwoner zoals bedoeld in artikel 229 WIB 92 aangehouden bij een tussenpersoon, ongeacht waar de tussenpersoon is opgericht of gevestigd, zullen eveneens worden geïncasseerd door de taks.

Er zijn een aantal vrijstellingen van de taks, waaronder voor effectenrekeningen uitsluitend voor eigen rekening aangehouden door bepaalde specifiek opgesomde financiële ondernemingen.

Een tussenpersoon wordt als volgt gedefinieerd: (i) de Nationale Bank van België, de Europese Centrale Bank en de buitenlandse centrale banken die soortgelijke functies uitoefenen, (ii) een centrale effectenbewaarinstelling bedoeld in artikel 198/1, § 6, 12°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, (iii) een kredietinstelling of een beursvennootschap bedoeld in artikel 1, § 3, van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, en (iv) de beleggingsondernemingen bedoeld in artikel 3, § 1, van de wet van 25 oktober 2016 betreffende de toegang tot het beleggingsdienstenbedrijf en betreffende het statuut van en het toezicht op de vennootschappen voor vermogensbeheer en beleggingsadvies, die krachtens nationaal recht toegelaten worden om financiële instrumenten voor rekening van de klanten aan te houden.

Een Belgische tussenpersoon is een tussenpersoon die is opgericht naar Belgisch recht evenals een tussenpersoon die is gevestigd in België.

De Belgische tussenpersoon gaat in beginsel over tot inhouding, aangifte en betaling van de taks. In alle andere gevallen gaat de titularis zelf over tot aangifte en betaling van de taks, tenzij hij kan bewijzen dat de taks reeds aangegeven en betaald werd door een al dan niet in België opgerichte of gevestigde tussenpersoon. Indien een effectenrekening wordt aangehouden door meerdere titularissen, kan elke titularis de aangifte indienen voor alle titularissen en is elke titularis hoofdelijk gehouden tot de betaling van de taks. De niet in België gevestigde of opgerichte tussenpersonen kunnen, wanneer zij een aan de taks onderworpen rekening beheren, door of vanwege de minister van Financiën een in België gevestigde aansprakelijke vertegenwoordiger laten erkennen. Deze vertegenwoordiger verbindt zich hoofdelijk tegenover de Belgische Staat tot de aangifte en de betaling van de taks, alsook tot de uitvoering van alle verplichtingen waartoe de tussenpersoon gehouden is.

Bepaalde verrichtingen met betrekking tot effectenrekeningen die worden gesteld vanaf 30 oktober 2020, zijn niet tegenstelbaar aan de belastingadministratie, met name (i) het splitsen van een effectenrekening in meerdere effectenrekeningen aangehouden bij dezelfde tussenpersoon, en (ii) de omzetting van belastbare financiële instrumenten, aangehouden op een effectenrekening, naar financiële instrumenten op naam. Daarnaast is ook een algemene antimisbruikbepaling opgenomen om verrichtingen tegen te gaan waarbij men zich zou onttrekken aan de toepassing van de taks. Deze antimisbruikbepaling is met terugwerkende kracht van toepassing vanaf 30 oktober 2020.

Het wetsontwerp werd op 11 februari 2021 door de Kamer van volksvertegenwoordigers in de plenaire vergadering goedgekeurd, maar is nog niet bekendgemaakt in het Belgische Staatsblad. De wet zal in werking treden de dag die volgt op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad, met uitzondering van de algemene antimisbruikbepaling die met terugwerkende kracht van toepassing is vanaf 30 oktober 2020.

Beleggers worden aangeraden om hun eigen belastingadviseur te raadplegen met betrekking tot de specifieke gevolgen van deze taks op hun fiscale toestand.

6.6. Rechten gekoppeld aan de Aandelen

6.6.1 Dividenden

6.6.1.1 Algemeen

Alle Aandelen nemen deel, op dezelfde wijze, in de resultaten van de Vennootschap en geven recht op de dividenden die door de Vennootschap zouden worden toegekend. De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven met coupons nr. 19 en volgende aangehecht (coupon nr. 18 vertegenwoordigt het Onherleidbaar Toewijzingsrecht, coupon nr. 16 vertegenwoordigt het recht op het dividend over boekjaar 2020 voor de periode van 25 november 2020 (inclusief) tot en met 31 december 2020, en coupon nr. 17 vertegenwoordigt het recht op een *pro rata* dividend over het lopende boekjaar voor de periode startend vanaf 1 januari 2021 (inclusief) tot en met 8 maart 2021; beide zullen worden onthecht van de Bestaande Aandelen in principe op 24 februari 2021 (na beurs)).

Coupon nr. 19, of, in voorkomend geval, een van de volgende coupons, vertegenwoordigt het recht om het *pro rata temporis* deel vanaf 9 maart 2021 van het dividend voor het lopende boekjaar 2021 te ontvangen. De Nieuwe Aandelen zullen derhalve pas deelnemen in het resultaat van het lopend boekjaar 2021 vanaf 9 maart 2021 omdat de Nieuwe Aandelen volgens het Tijdschema in principe zullen worden uitgegeven op 9 maart 2021.

Overeenkomstig artikel 11, §3 van de GVV-Wet is de Vennootschap niet verplicht een wettelijke reserve op te bouwen. Voorts moet de Vennootschap, overeenkomstig het GVV-KB, als vergoeding van het kapitaal, een bedrag uitkeren dat minstens gelijk is aan het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerde resultaat en de nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld, zoals bepaald in overeenstemming met het schema in hoofdstuk III van de bijlage C bij het GVV-KB; en
- de nettovermindering in het boekjaar van de schuldenlast van de Vennootschap, zoals bedoeld in artikel 13 van het GVV-KB.

De jaarlijkse algemene vergadering beslist, op voorstel van de raad van bestuur, over de aanwending van het saldo.

Hoewel de Vennootschap het statuut van Openbare GVV geniet, blijft zij onderworpen aan artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, waarin wordt bepaald dat een dividend slechts kan worden uitgekeerd indien de netto-activa bij de afsluiting van het betreffende boekjaar, als gevolg van een dergelijke uitkering, niet dalen tot onder het bedrag van het volgestorte kapitaal verhoogd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd. Bovendien dient ook steeds rekening te worden gehouden met de wettelijke maximale schuldgraad (enkelvoudig en geconsolideerd) van 65% die wordt toegestaan door de GVV-Wetgeving, en het feit de maximale schuldgraad die opgelegd wordt door de financiële instellingen slechts 60% bedraagt.

De raad van bestuur kan, op zijn verantwoordelijkheid, beslissen om interimdividenden te betalen, overeenkomstig de toepasselijke vennootschapswetgeving en artikel 35 van de statuten. Het recht om betaalbaar gestelde dividenden op aandelen te ontvangen verjaart krachtens het Belgisch recht (artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek), vijf jaar na de uitkeringsdatum; vanaf die datum hoeft de Vennootschap dergelijke dividenden niet langer uit te betalen.

Rubriek 11.6.1 van Bijlage 3 bij de Gedelegeerde Verordening 2019/980, verplicht de Vennootschap, om "*het bedrag van het dividend per aandeel voor het laatste boekjaar, dat ten behoeve van de vergelijkbaarheid wordt aangepast wanneer het aantal aandelen van de uitgevende instelling is gewijzigd*" in dit Prospectus op te nemen. Indien de uitkeerbare winst van boekjaar 2020 (i.e., brutodividend per aandeel van EUR 1,36) zou worden uitgekeerd over het totale aantal Bestaande en Nieuwe Aandelen (in de hypothese dat het Aanbod volledig wordt onderschreven), dan zou dit een brutodividend per Nieuw en Bestaand Aandeel opleveren van

EUR 1,05. De Vennootschap is van oordeel dat dit een theoretische maatstaf betreft, aangezien de opbrengsten van het Aanbod zullen worden aangewend om te investeren in activa die zullen bijdragen tot de winst van de Vennootschap. Voor een relevante beschrijving van de dividendvooruitzichten van de Vennootschap, rekening houdend met de effectieve verwachtingen van de Vennootschap, wordt daarom verwezen naar de volgende paragraaf alsook naar Hoofdstuk 9.2.2 van dit Prospectus.

6.6.1.2 *Dividenden met betrekking tot het boekjaar 2020 / Jaarlijks Communiqué – Bekendmaking jaarresultaten 2020*

Zoals vermeld in haar “*Jaarlijks Communiqué – Bekendmaking jaarresultaten 2020*” dat op 24 februari 2021 op de website van de Vennootschap zal worden gepubliceerd, is de raad van bestuur van de Vennootschap voornemens aan de jaarlijkse algemene vergadering van 20 mei 2021 voor te stellen om over boekjaar 2020 een dividend uit te keren van EUR 1,36 bruto of EUR 0.952 netto per aandeel.

Het bedrag van dit voorgenomen brutodividend over boekjaar 2020 zal, indien door de jaarlijkse algemene vergadering van 20 mei 2021 goedgekeurd, *pro rata temporis* worden verdeeld over:

- (i) coupon nr. 14, die het brutodividendrecht voor het boekjaar 2020 vanaf haar start (1 januari 2020 - inclusief) tot en met 6 oktober 2020 vertegenwoordigt en reeds op 8 oktober 2020 (na beurs) van de Bestaande Aandelen werd onthecht (EUR 1,0404);
- (ii) coupon nr. 15, die het brutodividend over het boekjaar 2020 voor de periode startend vanaf 7 oktober 2020 (inclusief) tot en met 24 november 2020 vertegenwoordigt en reeds op 22 november 2020 (na beurs) van de Bestaande Aandelen werd onthecht (EUR 0,1821); en
- (iii) coupon nr. 16, die het brutodividend over het boekjaar 2020 voor de periode startend vanaf 25 november 2020 (inclusief) tot en met 31 december 2020 vertegenwoordigt en in het kader van het Aanbod op 24 februari 2021 (na beurs) van de Bestaande Aandelen zal worden onthecht (EUR 0,1375);

Het brutodividend over boekjaar 2020 blijft uiteraard onder voorbehoud van de goedkeuring door de jaarlijkse algemene vergadering met betrekking tot het boekjaar 2020.

6.6.1.3 *Dividenden met betrekking tot het boekjaar 2021*

Behoudens onvoorziene omstandigheden streeft de Vennootschap voor het boekjaar 2021 naar een brutodividend van EUR 1,44 per aandeel (een stijging met 6 % ten opzichte van 2020). De Vennootschap verwacht daarmee een stijging in haar resultaten per aandeel t.o.v. het vorige boekjaar 2020, niettegenstaande het feit dat het aantal aandelen in de loop van 2020 en 2021 toenam met 32% als gevolg van (i) de kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door inbreng in natura van de vordering van LIFE op Xior die tot stand kwam op 18 juni 2020 naar aanleiding van de lancering van het XL Fund, (ii) de acquisitie van studentenresidentie “365 Rooms” te Brussel door inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal met private plaatsing op 7 oktober 2020 bij wijze van boekbuilding bij institutionele investeerders, en (iii) de kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan, de bestaande aandeelhouders, door middel van een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij Belgische en internationale institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek (“accelerated bookbuild” of “ABB”) die tot stand kwam op 25 november 2020 en (iv) (in de hypothese van) een succesvolle afronding van de kapitaalverhoging in het kader van het Aanbod waarin op het maximaal aantal Nieuwe Aandelen (d.i. 4.209.288) werd ingeschreven.

Het bedrag van het verwachte toe te kennen dividend over het boekjaar 2021 zal *pro rata temporis* worden verdeeld over:

- (i) coupon nr. 17, die het brutodividend over het lopend boekjaar 2021 voor de periode vanaf haar start (1 januari 2021) tot en met 8 maart 2021 vertegenwoordigt (EUR 0,2643 rekening houdend met het verwachte dividend voor het lopende boekjaar 2021); en

- (ii) coupon nr. 19 en, in voorkomend geval, volgende, die het brutodividendrecht voor het lopende boekjaar 2021 voor de periode startend 9 maart 2021 (inclusief) tot en met het einde van het boekjaar 2021 vertegenwoordigt (EUR 1,1757 rekening houdend met het verwachte brutodividend voor het lopende boekjaar 2021 van EUR 1,44 per aandeel).

Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van de resultaten en de goedkeuring door de gewone algemene vergadering met betrekking tot het boekjaar 2021. Voor de dividendverwachting over boekjaar 2021 wordt eveneens verwezen naar Hoofdstuk 9.2.2 van dit Prospectus.

6.6.2 Stemrecht

Elk Aandeel geeft recht op één stem, behoudens de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien door de wet. De Aandeelhouders kunnen stemmen bij volmacht.

De mede-eigenaren, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars en de pandgevende schuldenaars en de pandhoudende schuldeisers moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door één persoon.

6.6.3 Voorkeurrecht en onherleidbaar toewijzingsrecht

In principe beschikken de Aandeelhouders van de Vennootschap in het kader van een kapitaalverhoging door inbreng in geld over een voorkeurrecht overeenkomstig de artikelen 7:188 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De Vennootschap kan evenwel naar aanleiding van een kapitaalverhoging door inbreng in geld het voorkeurrecht van de Aandeelhouders voorzien door de toepasselijke vennootschapswetgeving, opheffen of beperken op voorwaarde dat dan aan de Aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten overeenkomstig artikel 26, §1 van de GVV-Wet en artikelen 7 en 11.1 van de statuten van de Vennootschap.

Dat onherleidbaar toewijzingsrecht moet voldoen aan de volgende voorwaarden: (i) het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten, (ii) het wordt aan de Aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun Aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting, (iii) uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd, en (iv) de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen. Zie ook verder onder Hoofdstuk 8.1.1 van dit Prospectus.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 7:188 tot en met 7:193 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, is het voorgaande niet van toepassing (i.e., dient er geen onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders te worden toegekend indien het wettelijke voorkeurrecht wordt opgeheven) in het geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld onder de volgende voorwaarden:

1. de kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestane kapitaal; en
2. het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig dit lid, zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, bedraagt niet meer dan 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 7:190 tot en met 7:194 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, is het voorgaande evenmin 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 wordt tevens verwezen naar de machtiging inzake toegestaan kapitaal, toegekend aan de raad van bestuur van de Vennootschap in artikel 7 van de statuten, zoals beschreven in Hoofdstuk 6.6.7 van dit Prospectus en verder uiteengezet in het, overeenkomstig artikel 604 Wetboek van vennootschappen, door de raad van bestuur opgestelde bijzondere verslag, dat is terug te vinden op de website van de Vennootschap (www.xior.be).

Bovendien genieten de Aandeelhouders van de Vennootschap, overeenkomstig de artikelen 7:188 tot 7:193 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-Wet, geen wettelijk voorkeurrecht of onherleidbaar toewijzingsrecht in geval van een kapitaalverhoging door

inbreng in natura. Bij inbrengen in natura moeten de regels van artikel 26, §2 en §3 van de GVV-Wet in ieder geval worden nageleefd.

De uitoefening van voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten door bepaalde Aandeelhouders die geen ingezetenen zijn van België kan worden beperkt door het toepasselijk recht, de geldende praktijken of andere overwegingen, en het is dergelijke Aandeelhouders mogelijk niet toegestaan om dergelijke rechten uit te oefenen.

In dit verband dient te worden opgemerkt dat het Aanbod plaatsvindt in (i) België (via de Openbare Aanbieding van Nieuwe Aandelen aan het publiek en de Private Plaatsing van Scrips bij Belgische en internationale institutionele beleggers), en (ii) de Europese Economische Ruimte, het Verenigd Koninkrijk en Zwitserland (door middel van de Private Plaatsing van Scrips) in overeenstemming met *Regulation S* onder de *US Securities Act* van 1993.

Geen van de Onherleidbare Toewijzingsrechten, Scrips of Nieuwe Aandelen werden of zullen worden geregistreerd onder de *US Securities Act* of het effectenrecht van enige staat of andere jurisdictie in de Verenigde Staten. Bijgevolg, zullen de Onherleidbare Toewijzingsrechten, Scrips en Nieuwe Aandelen op geen enkele wijze worden aangeboden, uitgeoefend, uitgegeven, verkocht, in pand gegeven of overgedragen in de Verenigde Staten, behalve in beperkte gevallen van aanbiedingen en verkopen van de Nieuwe Aandelen krachtens de vrijstelling van de registratievereisten van de *US Securities Act* zoals voorzien door Sectie 4(a)(2) van de *US Securities Act* en in overeenstemming met enige toepasselijke effectenwetgeving van enige staat of andere jurisdictie van de Verenigde Staten.

De Aandeelhouders in rechtsgebieden buiten België die niet in staat zijn of voor wie het niet is toegestaan om hun voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten uit te oefenen in geval van een toekomstige aanbieding van voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten, kunnen onderhevig zijn aan verwatering van hun deelneming in het aandelenkapitaal van de Vennootschap.

6.6.4 Rechten in geval van vereffening

De opbrengst van de vereffening wordt, na de aanzuivering van alle schulden, lasten en vereffeningskosten, evenredig verdeeld over alle Aandeelhouders naar rato van hun deelneming in het aandelenkapitaal van de Vennootschap.

6.6.5 Verwerving en vervreemding van eigen Aandelen

Bij besluit van de algemene vergadering van 23 november 2015 was het de raad van bestuur van de Vennootschap tot 22 november 2020 toegestaan eigen aandelen te verwerven, met een maximum van twintig procent (20%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan tien procent (10%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel op Euronext Brussels, noch hoger dan honderd en tien procent (110%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel op Euronext Brussels.

Bij gebrek aan de hernieuwing van deze machtiging is de machtiging voorzien in artikel 10 van de statuten van de Vennootschap op datum van dit Prospectus bijgevolg vervallen.

Op datum van dit Prospectus bezit de Vennootschap geen eigen Aandelen en werden in het kader van vastgoedovernames geen eigen Aandelen in haar voordeel in pand gegeven door sommige Bestaande Aandeelhouders.

6.6.6 Conversievoorwaarden

Overeenkomstig artikel 8 van de statuten van de Vennootschap kan elke Aandeelhouder op elk ogenblik, op zijn kosten, de omzetting vragen van zijn Aandelen in aandelen op naam of gedematerialiseerde aandelen.

6.6.7 Toegestaan kapitaal

Overeenkomstig artikel 7:198 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 7 van de statuten van de Vennootschap, is het de raad van bestuur van de Vennootschap

toegestaan om het maatschappelijk kapitaal, in één of meerdere malen, te verhogen met een maximumbedrag van:

- (i) honderd tweeënzeventig miljoen honderd achtennegentigduizend honderd eenenzestig euro (EUR 172.198.161,00) voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,
- (ii) honderd tweeënzeventig miljoen honderd achtennegentigduizend honderd eenenzestig euro (EUR 172.198.161,00) voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend,
- (iii) vierendertig miljoen vierhonderd negenendertigduizend zeshonderd tweeëndertig euro twintig cent (EUR 34.439.632,20) (a) voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, (b) voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura en (c) voor enige andere kapitaalverhogingen,

met dien verstande dat de raad van bestuur in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het wettelijke maximumbedrag, zijnde het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 6 november 2019.

Deze toestemming werd verleend voor een hernieuwbare periode van 5 jaar te rekenen vanaf 14 november 2019, zijnde de datum van publicatie in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 6 november 2019.

Binnen bovenvermelde grenzen, kan/kunnen deze kapitaalverhoging(en) worden uitgevoerd door inbreng in geld, door inbreng in natura, bij wijze van een gemengde inbreng of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de geregementeerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten. In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden geboekt en behouden. Het bestuursorgaan kan vrij beslissen om de uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de raad van bestuur beslist heeft, op een onbeschikbare reserverekening te plaatsen die op dezelfde wijze als het kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging.

De techniek van het toegestaan kapitaal biedt de raad van bestuur voldoende flexibiliteit en uitvoeringssnelheid, die noodzakelijk kunnen zijn om, onder meer, een optimale behartiging van de belangen van de Vennootschap te waarborgen.

De relatief complexe, dure en tijdrovende procedures die een beursgenoteerd bedrijf moet volgen om een buitengewone algemene vergadering bijeen te roepen om te beslissen over een kapitaalverhoging kunnen in bepaalde omstandigheden onverenigbaar zijn met bepaalde schommelingen op de kapitaalmarkten of bepaalde kansen die zich voor de Vennootschap kunnen voordoen of bepaalde bedreigingen waarmee de Vennootschap kan worden geconfronteerd (met uitzondering van een openbaar overnamebod, zie hierboven). Indien in dergelijke omstandigheden niet tijdig een buitengewone algemene vergadering kan worden samengeroepen, dan kan dat nadelig zijn voor de Vennootschap.

Ook wanneer de Vennootschap één of meer institutionele, strategische of andere aandeelhouders wil toelaten in haar kapitaal of een bepaalde transactie (bv. een overname (privaat of openbaar) van effecten of activa in één of meer vennootschappen), een "capital expenditure" of een investering (geheel of gedeeltelijk) wenst te financieren, te betalen (bv. als vergoeding voor een openbaar overnamebod uitgebracht door de Vennootschap) of te steunen

(bv. als “equity kicker”) via de uitgifte van effecten, dan kan de bijeenroeping van een buitengewone algemene vergadering in bepaalde omstandigheden bijvoorbeeld leiden tot een voortijdige aankondiging van de transactie. Dit op zich kan de gunstige afloop van de onderhandelingen m.b.t. die transactie al in gevaar brengen. Bovendien kan, onder bepaalde omstandigheden, het feit dat een dergelijke transactie afhankelijk wordt gemaakt van de goedkeuring van de buitengewone algemene vergadering haar effectieve totstandbrenging in gevaar brengen.

De raad van bestuur kan het toegestaan kapitaal ook gebruiken in het kader van het remuneratiebeleid van de Vennootschap, onder meer voor de toekenning van aandelen, aandelenopties of warrants aan personeelsleden, bestuurders, directieleden of consultants van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen, evenals aan personen die zich in het kader van hun professionele activiteit nuttig hebben gemaakt voor de Vennootschap en haar dochtervennootschappen.

Ten slotte kan de raad van bestuur overwegen om het toegestaan kapitaal te gebruiken om de aandeelhouders op een bijzondere manier te vergoeden, zoals door de uitkering van een dividend in aandelen of om hen een keuzedividend aan te bieden.

De bovenvermelde voorwaarden die het gebruik van het toegestaan kapitaal regelen en de bovenvermelde doelstellingen voor het gebruik ervan, zijn alle zo uitgebreid mogelijk te interpreteren.

Sinds 14 november 2019 heeft de Vennootschap reeds een aantal maal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen, zodat het beschikbare saldo onder het toegestaan kapitaal op datum van dit Prospectus er als volgt uitziet:

- (i) EUR 172.198.161,00 voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,
- (ii) EUR 172.198.161,00 voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend,
- (iii) EUR 16,20 (a) voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, (b) voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura en (c) voor enige andere kapitaalverhogingen,

6.7. Verklaring over het bestaan van eventuele op de Vennootschap toepasselijke nationale wetgeving inzake overnames die dergelijke overnames kan bemoeilijken

6.7.1 Algemene bepalingen

De Vennootschap is onderworpen aan de Belgische reglementering op de openbare overnamebiedingen en de openbare uitkoopbiedingen. Het betreft de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen en de twee koninklijke besluiten van 27 april 2007, namelijk het koninklijk besluit op de openbare overnamebiedingen enerzijds en het koninklijk besluit op de openbare uitkoopbiedingen anderzijds, waarvan de voornaamste principes hierna worden samengevat en aangevuld.

Tot op heden is er geen enkel openbaar overnamebod uitgebracht door een derde op de Aandelen van de Vennootschap.

6.7.2 Verplicht openbaar overnamebod

Elk openbaar overnamebod is onderworpen aan het toezicht van de FSMA en vereist de opstelling van een prospectus dat vooraf ter goedkeuring aan de FSMA moet worden voorgelegd.

De wet van 1 april 2007 verplicht eenieder die, rechtstreeks of onrechtstreeks, als gevolg van een verwerving door hemzelf of door andere personen met wie hij in onderling overleg handelt of door personen die voor zijn rekening of voor rekening van die andere personen handelen, meer dan 30% van de stemrechtverlenende effecten bezit in een vennootschap waarvan de zetel in België is gevestigd en waarvan ten minste een deel van de stemrechtverlenende effecten is toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, een openbaar overnamebod uit te brengen op alle stemrechtverlenende effecten, of effecten die toegang verlenen tot de stemrechten, van de vennootschap.

In het algemeen, en onder voorbehoud van de toepassing van bepaalde uitzonderingen, leidt de eenvoudige overschrijding van de 30%-drempel na een verwerving van effecten tot de verplichting om een bod uit te brengen, ongeacht of de voor de verwerving betaalde vergoeding al dan niet hoger is dan de marktprijs.

De regelgeving voorziet in een aantal uitzonderingen op de verplichting om een openbaar overnamebod uit te brengen, zoals (i) een kapitaalverhoging met wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders waartoe de algemene vergadering van aandeelhouders heeft besloten, (ii) wanneer wordt aangetoond dat een derde de vennootschap controleert of een deelneming bezit die groter is dan de persoon die, alleen of in onderling overleg, 30% van de stemrechten van de vennootschap bezit en (iii) in bepaalde gevallen in het geval van een fusie.

De prijs van het verplichte bod is ten minste gelijk aan het hoogste van de volgende bedragen: (i) de hoogste prijs die door de bieder of een in onderling overleg met hem handelende persoon voor de effecten is betaald gedurende de 12 maanden voorafgaand aan de aankondiging van het bod en (ii) het gewogen gemiddelde van de marktprijzen op de meest liquide markt voor de betrokken effecten gedurende de periode van 30 kalenderdagen voorafgaand aan de datum waarop de verplichting tot het uitbrengen van het bod is ontstaan.

Het bod kan in beginsel worden uitgebracht in contanten, in effecten of in een combinatie van beide. Indien de aangeboden tegenprestatie uit effecten bestaat, moet de bieder in twee gevallen een prijs in contanten als alternatief voorstellen: (i) indien de bieder of een in onderling overleg met hem handelend persoon gedurende de periode van twaalf maanden voorafgaand aan de aankondiging van het bod of gedurende de periode waarop het bod betrekking heeft, effecten tegen contante betaling heeft verworven of zich ertoe heeft verbonden deze te verwerven, of (ii) indien de prijs niet bestaat uit liquide effecten die zijn toegelaten tot de handel op een gereguleerde markt.

Het verplichte overnamebod moet betrekking hebben op alle effecten met stemrecht of die toegang verlenen tot stemrechten, zoals converteerbare obligaties of warrants, en moet onvoorwaardelijk van aard zijn.

Het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, en andere reglementeringen zoals de reglementering inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen (zie Hoofdstuk 6.7.6 van dit Prospectus) en de reglementering inzake de controle op concentraties, bevatten andere bepalingen die van toepassing kunnen zijn op de Vennootschap en die een invloed kunnen hebben op een vijandig overnamebod of een wijziging van de controle, of de implementatie daarvan kunnen bemoeilijken.

In overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen en verenigingen mag een vennootschap, indien haar statuten daarin voorzien, haar eigen aandelen verwerven en haar kapitaal verhogen via het toegestaan kapitaal. De machtiging tot verwerving en vervreemding voorzien in artikel 10 van de statuten van de Vennootschap is op datum van dit Prospectus echter vervallen (zie in dit verband Hoofdstuk 6.6.5 van dit Prospectus). De machtiging aan de raad van bestuur om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen binnen het toegestaan kapitaal is echter wel nog steeds geldig op datum van dit Prospectus (zie in dit verband Hoofdstuk 6.6.7 van dit Prospectus).

Bovendien moet worden opgemerkt dat de kredietovereenkomsten waarbij de Vennootschap partij is, gewoonlijk voorzien in een zogenaamde "change of control"-clausule, die de betrokken financiële instelling in staat stelt om de volledige terugbetaling van de kredieten vervroegd op te eisen in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap. Alle

kredietovereenkomsten van de Vennootschap bevatten een dergelijke change of control clause.

6.7.3 Openbaar uitkoopbod (squeeze-out)

Overeenkomstig artikel 7:82, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen, kan een natuurlijke persoon of een rechtspersoon, of kunnen meerdere natuurlijke personen of rechtspersonen die in onderling overleg handelen, die samen met de genoteerde vennootschap 95% van de stemrechtverlenende effecten met stemrecht in een genoteerde vennootschap bezitten, door middel van een openbaar uitkoopbod alle effecten met stemrecht of die toegang verlenen tot stemrechten (het "gewone uitkoopbod") verwerven.

De effecten die niet vrijwillig worden aangeboden in het kader van een dergelijk bod worden geacht automatisch te zijn overgedragen aan de bidder, met consignatie van de prijs, en de vennootschap wordt dan niet langer beschouwd als een beursgenoteerde vennootschap. De prijs moet een bedrag in contanten zijn dat de reële waarde van de effecten vertegenwoordigt (hetgeen door een onafhankelijke deskundige wordt gecontroleerd) op een wijze die de belangen van de houders van de effecten waarborgt.

Bovendien kan de bidder (of elke persoon die in onderling overleg met hem handelt) die, als gevolg van een vrijwillig of verplicht overnamebod, 95% van het kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden en 95% van de effecten met stemrecht aanhoudt, eisen dat alle andere houders van effecten met stemrecht of effecten die toegang tot stemrecht verlenen hem hun effecten verkopen tegen de prijs van het overnamebod (het "vereenvoudigd uitkoopbod"). In geval van een vrijwillig overnamebod is een vereenvoudigd uitkoopbod alleen mogelijk op voorwaarde dat de bidder als gevolg van het vrijwillige bod effecten heeft verworven die ten minste 90% van het door het vrijwillige bod gedekte stemgerechtigde kapitaal vertegenwoordigen. De bidder opent dan het bod binnen drie maanden na afloop van de aanvaardingsperiode van het bod. Deze heropening van het bod gebeurt onder dezelfde voorwaarden als het oorspronkelijke bod en wordt beschouwd als een uitkoopbod in de zin van artikel 7:82, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, waarop het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 betreffende het openbaar uitkoopbod niet van toepassing is. De effecten die niet zijn aangeboden na het verstrijken van de aanvaardingsperiode van het aldus heropende bod worden geacht van rechtswege te zijn overgedragen aan de bidder. Na de afsluiting van het bod zal de marktexploitant van een Belgische gereguleerde markt of de exploitant van een Belgische multilaterale handelsfaciliteit ambtshalve overgaan tot de schrapping van de notering van de effecten die tot de verhandeling op die markt zijn toegelaten.

6.7.4 Verplicht terugkoopbod (sell-out)

Binnen drie maanden na afloop van een aanvaardingsperiode in verband met een openbaar overnamebod kunnen houders van effecten met stemrecht of effecten die toegang tot het stemrecht verlenen een bidder die, alleen of in overleg met anderen, na een vrijwillig of verplicht openbaar overnamebod, of de heropening daarvan, 95% van het kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden en 95% van de effecten met stemrecht in een beursgenoteerde onderneming bezit, verplichten om hun effecten met stemrecht of effecten die toegang tot het stemrecht verlenen over te nemen tegen de prijs van het bod (de "sell-out"). In geval van een vrijwillig overnamebod is een sell-out alleen mogelijk op voorwaarde dat de bidder, als gevolg van het vrijwillige bod, effecten heeft verworven die ten minste 90% van het door het vrijwillige bod gedekte stemgerechtigde kapitaal vertegenwoordigen.

6.7.5 Toepassing van de GVV-Wet

In overeenstemming met de GVV-Wet zou een bidder die de controle over de Vennootschap zou verwerven als gevolg van een verplicht of vrijwillig overnamebod, worden beschouwd als een promotor van de Vennootschap. In dit verband wordt de aandacht gevestigd op artikel 23, §3 van de GVV-Wet dat bepaalt dat de promotor ervoor moet zorgen dat ten minste 30% van de stemrechtverlenende effecten van de Openbare GVV permanent en ononderbroken in het bezit zijn van het publiek (met dien verstande dat in bepaalde specifieke situaties uitzonderingen op deze verplichting van toepassing kunnen zijn, zoals bepaald in artikel 23, §6 van de GVV-Wet).

Indien er een openbaar overnamebod wordt uitgebracht op de aandelen van de Vennootschap op basis van de reglementeringen beschreven in de Hoofdstukken 6.7.2 tot en met 6.7.4 van dit Prospectus, met als gevolg dat minder dan 30% van haar aandelen onder het publiek zouden zijn verspreid, zou de Vennootschap, door toepassing van artikel 23, §3 van de GVV-Wet, haar openbare karakter en haar vergunning als GVV kunnen verliezen.

6.7.6 Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen

De Belgische wetgeving (de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen en het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen) legt openbaarmakingsverplichtingen op aan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon (met inbegrip van geregistreerde ondernemingen zonder rechtspersoonlijkheid en trusts) die rechtstreeks of onrechtstreeks (i) stemrechtverlenende effecten, (ii) effecten die het recht verlenen om bestaande stemrechtverlenende effecten te verwerven of (iii) effecten die gekoppeld zijn aan bestaande effecten met stemrecht en met een economisch effect dat vergelijkbaar is met dat van de effecten bedoeld in (ii), verwerft of overdraagt, ongeacht of zij al dan niet recht geven op een fysieke afwikkeling, indien ten gevolge van een dergelijke verwerving of overdracht het totale aantal stemrechten (die geacht worden te zijn) verbonden aan effecten als bedoeld in (i) tot en met (iii) dat rechtstreeks of onrechtstreeks, alleen handelend of ingevolge onderling overleg, wordt aangehouden door dergelijke natuurlijke persoon of rechtspersoon, een drempel van 5%, of een veelvoud van 5%, van het totale aantal stemrechten verbonden aan de effecten van de Vennootschap bereikt, overschrijdt of onderschrijdt. Een kennisgevingsplicht is eveneens van toepassing indien (a) de stemrechten (verbonden aan effecten) bedoeld in (i) of (b) de stemrechten die geacht worden verbonden te zijn aan effecten bedoeld in (ii) en (iii), afzonderlijk beschouwd, de drempel bereiken, overschrijden of onderschrijden.

De Vennootschap heeft geen bijkomende openbaarmakingsdrempels ingevoerd in haar statuten, zoals wordt bevestigd door artikel 12 van haar statuten.

De hierboven vermelde openbaarmakingsverplichtingen ontstaan telkens wanneer de bovenvermelde drempels worden bereikt of overschreden (naar beneden of naar boven) als gevolg van, onder andere:

- de verwerving of overdracht van stemrechtverlenende effecten of effecten die het recht geven om bestaande stemrechtverlenende effecten te verwerven, ongeacht de wijze waarop de verwerving of overdracht plaatsvindt, bijvoorbeeld door aankoop, verkoop, ruil, inbreng, fusie, splitsing of opvolging;
- gebeurtenissen die de verdeling van de stemrechten hebben gewijzigd, zelfs als er geen verwerving of overdracht heeft plaatsgevonden (d.w.z. dat deze drempels passief zijn overschreden);
- het sluiten, wijzigen of beëindigen van een overeenkomst om in onderling overleg met anderen te handelen;
- het houden van een deelneming wanneer aandelen van een uitgevende instelling voor het eerst tot de handel op de gereguleerde markt worden toegelaten; of
- de verwerving of overdracht van stemrechten of het recht om stemrechten uit te oefenen.

De openbaarmakingsbepalingen zijn van toepassing op elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die "rechtstreeks" of "onrechtstreeks" effecten als bedoeld in de eerste alinea van dit Hoofdstuk 6.7.6 verwerft, overdraagt of aanhoudt. In dit verband wordt een natuurlijke persoon of rechtspersoon geacht "onrechtstreeks" stemrechtverlenende effecten van de vennootschap te verwerven, over te dragen of aan te houden:

- wanneer stemrechten (die geacht worden te zijn) verbonden aan effecten) vermeld in de eerste paragraaf van dit Hoofdstuk 6.7.6 worden verworven, overgedragen of aangehouden door een derde partij die, al dan niet handelend in eigen naam, handelt voor rekening van deze natuurlijke persoon of rechtspersoon;
- wanneer stemrechten (die geacht worden te zijn) verbonden aan effecten) vermeld in de eerste paragraaf van dit Hoofdstuk 6.7.6 worden verworven, overgedragen of aangehouden door een onderneming die wordt gecontroleerd (in de zin van de artikelen 1:14 en 1:16 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) door die natuurlijke persoon of rechtspersoon; of

- wanneer die natuurlijke persoon of rechtspersoon zeggenschap verwerft of overdraagt over een onderneming die stemrechten (die geacht worden te zijn) verbonden aan effecten) als bedoeld in de eerste alinea van dit Hoofdstuk 6.7.6 in de vennootschap houdt.

Wanneer de wet een transparantiekennisgeving vereist, moet deze kennisgeving zo snel mogelijk aan de FSMA en aan de Vennootschap worden meegedeeld, en uiterlijk binnen vier handelsdagen. Deze termijn begint te lopen vanaf de beursdag die volgt op de dag waarop de gebeurtenis die aanleiding gaf tot de kennisgevingsverplichting zich heeft voorgedaan.

Overtreding van de meldingsplicht kan leiden tot schorsing van het stemrecht, een gerechtelijk bevel tot verkoop van de effecten aan een derde en/of strafrechtelijke aansprakelijkheid. De FSMA kan ook administratieve sancties opleggen.

De Vennootschap moet de informatie die zij door middel van een dergelijke kennisgeving ontvangt, binnen drie handelsdagen na ontvangst van de kennisgeving publiceren. Bovendien moet de Vennootschap haar aandeelhoudersstructuur (zoals die blijkt uit de ontvangen kennisgevingen) vermelden in de toelichting bij haar jaarrekening. Daarnaast moet de Vennootschap het totale aandelenkapitaal, het totale aantal effecten en stemrechten en het totale aantal stemrechtverlenende effecten en stemrechten voor elke categorie (indien van toepassing) publiceren aan het einde van elke kalendermaand waarin één van deze aantallen is gewijzigd. Bovendien moet de Vennootschap het totale aantal in stemrechtverlenende effecten converteerbare obligaties (indien van toepassing), alsook het totale aantal rechten, al dan niet opgenomen in effecten, om in te schrijven op nog niet uitgegeven stemrechtverlenende effecten (indien van toepassing), het totale aantal stemrechtverlenende effecten dat kan worden verkregen bij de uitoefening van deze conversie- of inschrijvingsrechten, en het totale aantal aandelen zonder stemrecht (indien van toepassing), publiceren. Alle transparantiemeldingen die de Vennootschap ontvangt, kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (<https://www.xior.be/nl/investor/investor-relations/shareholding-structure>), waar ze in hun geheel worden gepubliceerd.

7. GEGEVENS OVER DE VENNOOTSCHAP

7.1. Naam, rechtsvorm, statuut, registratiegegevens, zetel en verdere contactgegevens

De Vennootschap is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, en heeft het statuut van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (een "**Openbare GVV**" of "**OGVV**"). Zij draagt de benaming "Xior Student Housing" of "Xior". Als Openbare GVV valt de Vennootschap onder het toepassingsgebied van de GVV-Wet en het GVV-KB.

De Vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) onder ondernemingsnummer BE 0547.972.794 en met identificatiecode voor juridische entiteiten (Legal Entity Identifier (LEI)) 549300JK7HFOCP0U8K85.

De zetel van de Vennootschap is gelegen te Mechelsesteenweg 34 (bus 108), 2018 Antwerpen, België. De zetel kan bij besluit van de raad van bestuur worden verplaatst in België.

De verdere contactgegevens van de Vennootschap zijn de volgende:

Tel: +32 3 257 04 89 (Hoofdkantoor)

E-mail: info@xior.be

www.xior.be

De Vennootschap verklaart dat de informatie op haar website (www.xior.be) geen deel vormt van dit Prospectus tenzij die informatie via verwijzingen in dit Prospectus is opgenomen. Bovendien werd de informatie op de website van de Vennootschap niet door de FSMA gecontroleerd of goedgekeurd.

Voor meer gegevens over de oprichting en het statuut van de Vennootschap als Openbare GVV, wordt verwezen naar Hoofdstuk 12.1.3 (p. 348), respectievelijk, Hoofdstuk 5.1 (p. 50) van het Nederlandstalige Jaarlijks Financieel Verslag 2019 dat in dit Prospectus is opgenomen door middel van verwijzing.

7.2. Overzicht bedrijfsactiviteiten

7.2.1 Belangrijkste activiteiten van de Vennootschap

Voor een beschrijving van de belangrijkste bedrijfsactiviteiten van de Vennootschap wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.1.1 (p. 42) van het Nederlandstalige Jaarlijks Financieel Verslag 2019.

7.2.2 Wijzigingen van betekenis voor de bedrijfsactiviteiten na 31 december 2019

Voor een beschrijving van de recente ontwikkelingen in de bedrijfsactiviteiten en trends van de Vennootschap wordt verwezen naar Hoofdstuk 9 van dit Prospectus.

7.3. Bestuurs- leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding

7.3.1 Samenstelling, betrouwbaarheid, deskundigheid en ervaring, andere mandaten en bekwaamheid

Voor meer informatie aangaande de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen wordt verwezen naar volgende Hoofdstukken van het Nederlandstalige Jaarlijks Financieel Verslag 2019 die, voor zover niet gewijzigd of vervangen door de inhoud van dit Prospectus en met dien verstande dat dhr. Arne Hermans de Vennootschap heeft verlaten sinds 1 januari 2020 en sindsdien aldus geen deel meer uitmaakt van het uitvoerend management van de Vennootschap, op datum van dit Prospectus nog steeds up to date zijn (en die in dit Prospectus zijn opgenomen door verwijzing):

- Oprichters van de Vennootschap: 6.1.3.1 (p. 80)
- Samenstelling raad van bestuur: 6.1.5 (p. 82-83)
- Beknopte beschrijving van de professionele carrière van de bestuurders: 6.1.6 (p. 83-84)
- Voorzitterschap van de raad van bestuur: 6.1.7 (p. 84)

- Betrouwbaarheid, deskundigheid en ervaring leden raad van bestuur: 6.1.8 (p. 84-85)
- Gedelegeerd bestuurder en effectieve leiding: 6.1.11 (p. 87)
- Uitvoerend management: 6.1.12 (p. 87-90)
- Comités van de raad van bestuur: 6.1.13 (p. 90)

Hierna volgt een overzicht van de vennootschappen (andere dan de Vennootschap en haar dochtervennootschappen) waarin de bestuurders van de Vennootschap, alsook dhr. Bastiaan Grijpink (CIO van de Vennootschap) in de afgelopen vijf jaar voorafgaand aan dit Prospectus lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen of vennoot zijn geweest, alsook een overzicht van de nog lopende mandaten:

1. **Mevr. Kathleen Van den Neste** (niet-uitvoerende, onafhankelijke bestuurder):
Lopende mandaten: vdk bank NV (lid raad van Bestuur), Febelfin (lid exco en raad van bestuur), Retail Estates NV, OGVV (beursgenoteerd) (lid raad van bestuur, auditcomité en remuneratiecomité), KAA Gent CVBASO (lid raad van bestuur), Centrale voor Huisvesting Arrondissement Gent CVBA (bestuurder), CPP-Incofin CVBASO (bestuurder) en Gentco CVBA (bestuurder).
Afgelopen mandaten in de voorbije 5 jaar: /
2. **Dhr. Joost Uwents** (niet-uitvoerende, onafhankelijke bestuurder):
Lopende mandaten: gedelegeerd bestuurder van WDP NV (beursgenoteerd), en in dat kader uitvoerend bestuurder / zaakvoerder van verschillende groepsvennootschappen: WDP France S.A.R.L., WDP Nederland N.V. (inclusief als vaste vertegenwoordiger van WDP Nederland N.V. als bestuurder van WDP Development NL B.V.), Warehouses De Pauw Romania SRL, WDP Invest NV, WDP Luxembourg S.A., WVI GmbH; lid van de raad van bestuur van Unifiedpost Group NV.
Afgelopen mandaten in de voorbije 5 jaar: /
3. **Dhr. Wilfried Neven** (niet-uitvoerende, onafhankelijke bestuurder):
Lopende mandaten: Ethias NV (lid van het directiecomité), Ethias Services NV (bestuurder).
Afgelopen mandaten in de voorbije 5 jaar: Allianz Benelux NV (CEO Belgium en lid van de raad van bestuur), Allianz Nederland Groep NV (lid van de raad van management en raad van bestuur), Assuralia (lid van het uitvoerend comité en van de raad van bestuur), EDB Investments SCA (lid van de "Conseil de Surveillance"), Portima CBVA (voorzitter van de raad van bestuur), Viaxis CVBA (bestuurder), De Koninklijke Kring van Verzekeraars van België (bestuurder).
4. **Prof. Dr. Wouter De Maeseire** (niet-uitvoerende, onafhankelijke bestuurder):
Lopende mandaten: Vlerick Partner CVBA (Partner)
Afgelopen mandaten in de voorbije 5 jaar: /
5. **Christian Teunissen** (gedelegeerd bestuurder (CEO) en effectieve leider):
Lopende mandaten: Naast zijn mandaat als lid van de raad van bestuur van de Vennootschap, vervult hij tevens mandaten in volgende vennootschappen (waarvan het overgrote merendeel echter geen deelname aan het dagelijks bestuur impliceert): Aloxe NV, Student House Building BV, Limimmo BV, Proinvest BV, Eland Group NV, Mopro Antigoon NV, M-Building BV, Moose Real Estate BV, X-Building BV, Den Hill Diar BV, Anthonis Verzekeringen NV, Nevi BV, Livec NV, Landwin BV, Gropius BV, Coral BV, Coral Build BV, Teuvan NV, Immo DDL NV, Silex BV.
Afgelopen mandaten over de afgelopen 5 jaar: Devimmo NV, CPG CVBA en Retail Design BV, Promiris Student NV en Alma Student NV. Mopro Zurenborg BV, Jugho BV Off Site Europe BV, Lotta BV, B&C Enterprises Ltd.
6. **Frederik Snauwaert** (uitvoerend bestuurder (CFO) en effectieve leider):
Lopende mandaten: Naast zijn mandaat als lid van de raad van bestuur van de Vennootschap, vervult hij tevens mandaten in volgende vennootschappen (waarvan het overgrote merendeel echter geen deelname aan het dagelijks bestuur impliceert): Aloxe NV, CaliXto BV, Anthonis Verzekeringen NV, Eland Group NV, M-Building BV, Mopro Antigoon NV, Studium Invest GCV, Leuven Building BV, Den Hill Diar BV, PDH Invest BV, Immo DDL NV, Nevire BV, Tyche Investments BV, Silex BV, Krijgimmo BV, Boerenkrijg Construct BV, Immo Parkland BV, Charflo BV.

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

7. **Bastiaan Grijpink (CIO):**

Lopende mandaten: Loxus Investments BV

Afgelopen mandaten over de afgelopen 5 jaar: /

Alle bestuurders van de Vennootschap, alsook dhr. Bastiaan Grijpink (CIO van de Vennootschap), hebben verklaard dat zij gedurende de voorgaande vijf jaar niet zijn veroordeeld voor fraudemisdrijven. Alle bestuurders van de Vennootschap hebben daarenboven verklaard dat zij als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichtsorgaan de voorgaande vijf jaar niet betrokken zijn geweest bij enig faillissement, surseance of liquidatie. Bovendien hebben alle bestuurders verklaard dat zij niet het voorwerp zijn geweest van enige officiële of openbaar geuite beschuldigingen en/of sancties opgelegd door een wettelijk of toezichthoudende autoriteit, noch dat zij door de rechtbank verhinderd werden om op te treden (i) als een lid van het bestuurs-, leidinggevend of toezichtsorgaan van een emittent van financiële instrumenten of (ii) met het oog op het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een emittent van financiële instrumenten.

Tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen bestaan geen familiebanden.

7.3.2 Belangenconflicten, overeenkomsten met de belangrijkste aandeelhouder en beperkingen op de vervreemdingen van aandelen in de Vennootschap

Behoudens de beslissingen die sinds 31 december 2019 in verband met de remuneratie van het management van de Vennootschap, en de belangenconflicten die daaruit voortvloeien in hoofde van de CEO en CFO van de Vennootschap (waarbij dan ook artikel 7:96 Wetboek van vennootschappen en verenigingen werd toegepast), bestaan er geen belangenconflicten met bestuurs-, leidinggevend en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding van de Vennootschap, andere dan diegene die zijn opgesomd in Hoofdstuk 6.1.15 (p. 91-93) van het Nederlandstalige Jaarlijks Financieel Verslag 2019.

Behoudens het voordrachtrecht van de promotor Aloxe NV dat tot eind 2018 in voege is geweest en op basis waarvan de heer Christian Teunissen en de heer Frederik Snauwaert werden benoemd in hun functies bij de Vennootschap, bestaan er op heden geen regelingen of overeenkomsten met belangrijke aandeelhouders, cliënten, leveranciers of andere personen op grond waarvan de bestuurders van de Vennootschap werden geselecteerd als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen, dan wel als lid van de bedrijfsleiding.

Geen van de bestuurders of oprichters van de Vennootschap hebben ingestemd met enige beperkingen ten aanzien van de vervreemding van de aandelen die zij aanhouden in de Vennootschap.

7.3.3 Aandelenbezit

Lid van de raad van bestuur of uitvoerend management	Aantal aandelen (per 24 februari 2021)
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. Frederik Snauwaert (cf. transparantiekennisgeving/publieke informatie)	
Dhr. Christian Teunissen ¹⁵	2.600
Aloxe NV	3.595.441
Dhr. Frederik Snauwaert	4.000
Mevr. Kathleen Van den Neste	0

¹⁵ De deelneming in Xior Student Housing NV ten belope van 3.595.4413 aandelen wordt rechtstreeks aangehouden door Aloxe NV. Aloxe NV wordt gecontroleerd door de heer Christian Teunissen (rechtstreeks en via Nevi BV, een vennootschap die zelf eveneens wordt gecontroleerd door de heer Christian Teunissen).

Dhr. Joost Uwents	1.220
Dhr. Wilfried Neven	0
Prof. Dr. Wouter De Maeseneire	1.347
Dhr. Bastiaan Grijpink	4.890

7.4. Belangrijkste aandeelhouders

7.4.1 Aandeelhoudersstructuur op datum van dit Prospectus

De onderstaande tabel geeft de aandeelhoudersstructuur van Xior op datum van dit Prospectus weer, gebaseerd op de informatie ontvangen van de aandeelhouders (via transparantiekennisgevingen), c.q. publiek bekende informatie voor wat Aloxe NV betreft:

Aandeelhouder	%	# Aandelen
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. Frederik Snauwaert	17,11% ¹⁶	3.602.041 ¹⁷
AXA Investment Managers SA	9,11% ¹⁸	1.743.019 ¹⁹

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

7.4.2 Stemrechten

Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen geeft recht op één stem op de algemene vergadering van aandeelhouders. Er is geen wettelijke of statutaire beperking van het stemrecht.

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

7.4.3 Controle en controlewijziging

Op datum van dit Prospectus wordt geen controle over de Vennootschap uitgeoefend in de zin van artikel 1:14 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De Vennootschap heeft geen weet van akkoorden die tot een controlewijziging zouden kunnen leiden.

7.5. Transacties met verbonden partijen

Voor een overzicht van transacties met verbonden partijen wordt verwezen naar afdeling 10.9.28 van de geconsolideerde jaarrekening 2020, opgenomen in de F-Pages van dit Prospectus. Sinds 31 december 2020 hebben zich geen additionele transacties met verbonden partijen voorgedaan.

7.6. Financiële gegevens betreffende het vermogen, de financiële positie en de resultaten van de uitgevende instelling

7.6.1 Financiële staten sinds twaalf maanden vóór datum van dit Prospectus

¹⁶ Op basis van de meest recent gepubliceerde noemer, zijnde 21.046.441 aandelen

¹⁷ Op basis van de meest recente informatie die aan de Vennootschap bekend is.

¹⁸ Op basis van de noemer vermeld in de transparantiekennisgeving d.d. 3 april 2020, i.e. noemer per 29 oktober 2019, zijnde 19.133.129 aandelen.

¹⁹ Op basis van de participatie vermeld in de meest recent ontvangen transparantiekennisgeving (d.d. 3 april 2020).

Voor het financiële overzicht voor de twaalf maanden voorafgaand aan dit Prospectus wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 12 december 2020 en het bijhorend verslag van de Commissaris van de Vennootschap van 23 februari 2021 die integraal werden opgenomen in de F-Pages bij dit Prospectus.

Zie eveneens Hoofdstuk 4.10 van dit Prospectus.

7.6.2 Waardering van de vastgoedportefeuille door de Waarderingsdeskundigen

7.6.2.1 *Algemeen*

De waardering van de vastgoedportefeuille werd opgesteld door Stadim (België en deel Nederland), Cushman & Wakefield (Nederland en Portugal) en CBRE (Spanje). Deze waardering heeft als referentiedatum 31 december 2020. Het waarderingsproces binnen Xior is geënt op een gestructureerde aanpak waarbij het beleid inzake vastgoedschattingen wordt bepaald door het uitvoerend management, met goedkeuring van de raad van bestuur. Elk jaar zal het uitvoerend management dit beleid evalueren, en nagaan welke onafhankelijke waarderingsdeskundigen worden aangesteld voor de respectieve delen van de vastgoedportefeuille. Typisch zullen contracten worden afgesloten voor een hernieuwbare termijn van drie jaar waarbij een dubbele rotatieverplichting geldt volgens de GVV-Wet. De selectiecriteria omvatten onder andere lokale marktkennis, reputatie, onafhankelijkheid en verzekering van de hoogste professionele standaarden. De honoraria van de Waarderingsdeskundigen worden vastgelegd voor de termijn van hun mandaat en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de geschatte objecten. De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis extern gewaardeerd door de onafhankelijke Waarderingsdeskundigen. De waarderingsmethoden worden bepaald door de externe deskundigen. De waarderingsmethode die gehanteerd wordt is de Discounted Cash Flow-methode (actualisatie van de toekomstige kasstromen), waarbij de yield wordt afgetoetst evenals de opsplitsing van de waarde over grond, gebouw en financials. Dit aan de hand van een gedetailleerde actualisatie van de financiële stromen op basis van expliciete veronderstellingen van de toekomstige evolutie van deze inkomsten en de eindwaarde. In dit geval houdt de actualisatievoet rekening met de financiële interesten op de kapitaalmarkten, vermeerderd met een specifieke risicopremie voor vastgoedinvesteringen. In de evaluaties wordt op een conservatieve manier rekening gehouden met schommelende rentevoeten en inflatieperspectieven. Deze evaluaties worden eveneens getoetst aan de eenheidsprijzen die worden genoteerd bij de verkoop van vergelijkbare gebouwen, waarna men een correctie zal toepassen die rekening houdt met de eventuele verschillen tussen deze referenties en de betrokken goederen. De ontwikkelingsprojecten (bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken) worden gewaardeerd door de kosten van het project bij de voltooiing ervan af te trekken van zijn verwachte waarde die werd bepaald door bovenvermelde benaderingen toe te passen. De kosten van de studiefase van de bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden aan hun aanschaffingswaarde gewaardeerd. De onafhankelijke deskundige bepaalt de reële marktwaarde op basis van een discounted cash flow model. Bovendien worden de aldus bekomen schattingen vergeleken met de initiële yield en beschikbare vergelijkingspunten via recente markttransacties voor vergelijkbare objecten (waaronder ook de objecten aangekocht door Xior zelf gedurende dat jaar). De waarderingscyclus binnen een boekjaar bestaat uit een bezoek aan de site waarna een gedetailleerd schattingsverslag wordt opgesteld per individueel object en tevens drie desktop reviews waarin de nieuwe gegevens aangeleverd door Xior met betrekking tot de huursituatie worden gereflecteerd alsook de belangrijkste assumpties met betrekking tot de significant niet-observeerbare inputs worden gerationaliseerd.

7.6.2.2 *Conclusies van de Waarderingsdeskundigen Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE per 31 december 2020*

"Geachte,

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

Xior heeft ons aangesteld om als onafhankelijke vastgoeddeskundigen de investeringswaarde en reële waarde (fair value) van haar vastgoedportefeuille te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdend met zowel de opmerkingen en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door IVSC.

De reële waarde of fair value wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. IVSC acht deze voorwaarden vervuld indien men de hierboven vermelde definitie van marktwaarde respecteert. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cashflow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en van de verwachte kosten.

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

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

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

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door Stadim geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (57 panden in België en 25 in Nederland) van Xior op 31 december 2020 EUR 1.159.766.900 (1 miljard honderd negenenvijftig miljoen zeshonderdzesenzestig duizend en negenhonderd euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door Cushman & Wakefield Nederland geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (20 panden in Nederland) van Xior op 31 december 2020 afgerond EUR 271.820.000 (tweehonderdeenzeventig miljoen achthonderdtwintig duizend euro) bedraagt. Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door Cushman & Wakefield Portugal geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (5 panden in Portugal) van Xior op 31 december 2020 afgerond EUR 76.213.000 (zesenzeventigmiljoen tweehonderddertien duizend euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door CBRE Spanje geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (5 panden in Spanje) van Xior op 31 december 2020 afgerond EUR 172.830.900 (honderdtweeënzeventig miljoen achthonderddertig duizend negenhonderd euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

Stadim

Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

CBRE.”

7.6.2.3 Materiële taxatieonzekerheid naar aanleiding van COVID-19 in verband met het Spaanse en Portugese vastgoed van de Vennootschap

De waarderingsverslagen betreffende het vastgoed van de Vennootschap in Spanje en Portugal bevatten een zgn. “materiële taxatieonzekerheid”-clausule, en vermelden in dat verband dat zij rekening houden met de uitbraak van het nieuwe coronavirus (COVID-19), dat op 11 maart 2020 door de Wereldgezondheidsorganisatie is uitgeroepen tot een “wereldwijde pandemie”, en de globale impact ervan op de financiële markten. Aangezien de huidige reactie op COVID-19 betekent dat de waarderingsdeskundigen worden geconfronteerd met een ongekende reeks omstandigheden op basis waarvan een oordeel kan worden gevormd, worden de waarderingsgerapporteerd op basis van een “materiële taxatieonzekerheid” zoals beschreven in VPS 3 en VPGA 10 van het RICS Red Book Global. Bijgevolg is er een lagere mate van zekerheid – en is meer voorzichtigheid geboden – bij de waarden zoals deze in de waarderingsverslagen worden vermeld, dan wat het geval zou zijn onder normale marktomstandigheden. Gezien de onbekende toekomstige impact van “COVID-19” op de vastgoedmarkt, raden de waarderingsdeskundigen aan om de waardering regelmatig te herzien.

7.6.3 Hangende of dreigende overheidsingrepen, rechtszaken en arbitrages

Met uitzondering van de (dreigende) gerechtelijke procedures opgenomen in Hoofdstuk 10.9.36 van de geconsolideerde jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 opgenomen in de F-Pages van dit Prospectus, is de Vennootschap, naar haar weten, in de twaalf maanden voorafgaand aan de datum van dit Prospectus niet betrokken (geweest) bij hangende of dreigende rechtszaken, overheidsingrepen of arbitrages, welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de Vennootschap:

7.6.4 Wijziging van betekenis in de financiële positie van de Vennootschap na 31 december 2020

De financiële positie van de Vennootschap is niet materieel gewijzigd sinds 31 december 2020.

Zie evenwel Hoofdstuk 9.1 van dit Prospectus voor meer informatie over de belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2020.

7.6.5 Belangrijke overeenkomsten die niet in het kader van de normale bedrijfsvoering zijn aangegaan

Er zijn geen belangrijke overeenkomsten die niet in het kader van de normale bedrijfsvoering zijn aangegaan.

7.6.6 Kapitaal en andere effecten

Het totale kapitaal van de Vennootschap bedraagt EUR 378.835.938 en wordt vertegenwoordigd door 21.046.441 volledig volgestorte gewone aandelen. Er zijn geen uitstaande opties, warrants of converteerbare obligaties uitgegeven die recht geven op aandelen, noch bevoorrechte aandelen of aandelen zonder stemrecht.

7.7. Samenvatting van de in de afgelopen twaalf maanden bekendgemaakte gereglementeerde informatie (in de zin van artikel 2, §1, 9° van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007) en transacties door leidinggevend(en) (in de zin

van artikel 19 Verordening Marktmisbruik)

Voor een overzicht van de gereglementeerde informatie die gedurende de afgelopen 12 maanden door de Vennootschap overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 14 november 2007, wordt verwezen naar het tabblad “persberichten” op de website van de Vennootschap (<https://www.xior.be/nl/investor/press>).

Voor een overzicht van de overeenkomstig artikel 19 van de Verordening Marktmisbruik gemelde transacties in aandelen van de Vennootschap door leidinggevenden van de Vennootschap gedurende de afgelopen 12 maanden, wordt verwezen naar webpagina van de FSMA waarop de aangemelde transacties openbaar worden gemaakt (https://www.fsma.be/nl/transaction-search?field_issuer_tid=7115&submit=Zoeken).

8. VOORWAARDEN VAN HET AANBOD

8.1. Voorwaarden, inlichtingen over het Aanbod, verwacht Tijdschema en de te ondernemen actie om op het Aanbod in te gaan

8.1.1 Voorwaarden waaraan het Aanbod is onderworpen

De raad van bestuur van de Vennootschap heeft op 23 februari 2021 (na beurs) beslist om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal, overeenkomstig artikel 7:198 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 7 van de statuten, via een inbreng in geld ten bedrage van maximaal EUR 178.894.740,00, inclusief uitgiftepremie, met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, maar met toekenning van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht aan de Bestaande Aandeelhouders (zie ook onder Hoofdstukken 6.6.3 en 6.6.7 van dit Prospectus).

Artikel 26, §1 van de GVV-Wet bepaalt dat het voorkeurrecht bij een kapitaalverhoging in geld enkel kan worden beperkt of opgeheven als aan de Bestaande Aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht moet voldoen aan volgende voorwaarden:

- het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
- het wordt aan de Aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
- uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en
- de openbare inschrijvingsperiode moet minimaal drie beursdagen bedragen.

Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht dat in het kader van het Aanbod aan de Bestaande Aandeelhouders wordt toegekend, voldoet aan die voorwaarden.

Vanuit praktisch oogpunt verschillen de Onherleidbare Toewijzingsrechten, zoals gemodificeerd in het Aanbod, slechts in beperkte mate van het wettelijk voorkeurrecht. De procedure van het Aanbod verschilt niet wezenlijk van de procedure die van toepassing zou zijn geweest als het Aanbod had plaatsgevonden met het wettelijk voorkeurrecht zoals voorzien in de toepasselijke vennootschapswetgeving. Meer bepaald zullen de Onherleidbare Toewijzingsrechten worden onthecht van de onderliggende Bestaande Aandelen en, zoals dat ook het geval is bij een uitgifte met wettelijk voorkeurrecht, zullen zij vrij en afzonderlijk verhandelbaar zijn op de gereguleerde markt van Euronext Brussels tijdens de Inschrijvingsperiode. Als uitzondering op de procedure die van toepassing zou zijn geweest indien het Aanbod had plaatsgevonden met het wettelijk voorkeurrecht, zal de Inschrijvingsperiode slechts 8 kalenderdagen in plaats van ten minste 15 kalenderdagen bedragen. Verder heeft de Vennootschap geen oproeping gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en de Belgische financiële pers om de termijn van de Inschrijvingsperiode acht dagen voorafgaand aan de aanvang daarvan aan te kondigen, zoals artikel 7:189 van het Wetboek van vennootschappen wel zou vereist hebben bij een uitgifte met wettelijk voorkeurrecht.

De kapitaalverhoging zal desgevallend plaatsvinden in de mate waarin op de Nieuwe Aandelen wordt ingeschreven. De inschrijving op de Nieuwe Aandelen kan voortvloeien uit de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips.

De beslissing tot kapitaalverhoging is bovendien genomen onder voorbehoud van de verwezenlijking van de volgende opschortende voorwaarden:

- de ondertekening van de Underwriting Agreement en de afwezigheid van de beëindiging van deze overeenkomst door de toepassing van een van haar bepalingen (zie Hoofdstuk 8.4.3 van dit Prospectus);
- dat Aloxe NV, de heer Christian Teunissen en/of de heer Frederik Snauwaert, individueel, gezamenlijk of in onderling overleg, niet rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 30% van de effecten met stemrecht van de Vennootschap zouden aanhouden onmiddellijk na de verwezenlijking van de kapitaalverhoging;

- de bevestiging van de toelating tot de verhandeling van de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels na hun onthechting respectievelijk hun uitgifte.

De Vennootschap behoudt zich eveneens de mogelijkheid voor om in bepaalde gevallen te beslissen het Aanbod in te trekken of op te schorten (zie Hoofdstuk 8.1.5 van dit Prospectus).

8.1.2 Maximumbedrag (maar geen minimumbedrag) van het Aanbod

Het maximumbedrag van het Aanbod is EUR 178.894.740,00, inclusief uitgiftepremie. Voor het Aanbod is geen minimumbedrag bepaald. Bijgevolg zullen er maximaal 4.209.288 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven.

Indien niet volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, dan behoudt de Vennootschap zich het recht voor om de kapitaalverhoging te verwezenlijken voor een lager bedrag. Het precieze aantal Nieuwe Aandelen zal worden gepubliceerd via een persbericht.

8.1.3 Geen minimum of maximumbedrag voor inschrijvingen op het Aanbod

Behoudens de Inschrijvingsratio, is er geen minimaal of maximaal bedrag waarvoor op het Aanbod kan worden ingeschreven. Alle Nieuwe Aandelen waarop de Bestaande Aandeelhouders of houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten en inschrijvers via Scrips inschrijven met toepassing van de Inschrijvingsratio, zullen hen worden toegekend. Alle inschrijvingen zijn bindend en onherroepelijk, behalve zoals beschreven in Hoofdstuk 8.1.7 van dit Prospectus.

8.1.4 Te ondernemen actie om op het Aanbod in te gaan

De inschrijving op de Nieuwe Aandelen door de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten is mogelijk gedurende de volledige Inschrijvingsperiode, zijnde van 25 februari 2021 tot en met 4 maart 2021 volgens het Tijdschema. De Inschrijvingsperiode kan niet vervoegd worden afgesloten.

De houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen, tijdens de Inschrijvingsperiode, inschrijven op de Nieuwe Aandelen in de volgende verhouding: 1 Nieuw Aandeel voor 5 Onherleidbare Toewijzingsrechten (de “**Inschrijvingsratio**”).

Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 18 gehecht aan de Bestaande Aandelen. Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht zal op 24 februari na de sluiting van Euronext Brussels worden onthecht, en zal gedurende de volledige Inschrijvingsperiode verhandeld kunnen worden op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

Iedere Bestaande Aandeelhouder van de Vennootschap geniet van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht per Aandeel dat hij op het einde van de beursdag van 24 februari 2021 bezit.

De Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden, zullen van de Vennootschap een bericht ontvangen waarin zij geïnformeerd worden over het aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten waarvan zij houder zijn en over de procedure die dient te worden gevolgd om hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen of te verhandelen:

1. De Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden en die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten geldig wensen uit te oefenen, dienen het relevante formulier tijdig te versturen zodat de Vennootschap het uiterlijk op 4 maart 2021 om 15u00 ontvangt evenals tijdig de totale Uitgifteprijs te betalen (zoals in Hoofdstuk 8.1.8 van dit Prospectus vermeld).

BELANGRIJK: De totale Uitgifteprijs van het aantal Nieuwe Aandelen waarop een Bestaande Aandeelhouder die zijn Aandelen op naam houdt, wenst in te schrijven (d.i. de Uitgifteprijs vermenigvuldigd met dat aantal Nieuwe Aandelen) dient uiterlijk op 4 maart 2021 om 15u00 (Belgische tijd) op de in de brieven aan de Aandeelhouders op naam gespecificeerde bankrekening te zijn toegekomen (creditering). Dit is een absolute vereiste om tot uitgifte en levering van de Nieuwe Aandelen waarop de Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden over te kunnen gaan. Bij gebreke aan een tijdige en correcte betaling (creditering) op deze rekening, worden de Onherleidbare Toewijzingsrechten immers geacht niet te zijn uitgeoefend en zullen deze

in de vorm van Scrips door de Underwriters te koop worden aangeboden aan Belgische en internationale institutionele beleggers in de Private Plaatsing van Scrips. Opdat de totale Uitgifteprijs tijdig zou worden ontvangen, raadt de Vennootschap de Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden aan om hiervoor tijdig de nodige instructies aan hun financiële instelling te geven. De Vennootschap zal laattijdige betalingen terugstorten.

2. De Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden en die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten wensen te verhandelen, of wensen over te schrijven op een effectenrekening, moeten het relevante formulier tijdig versturen zodat de Vennootschap het uiterlijk op 2 maart 2021 om 9u00 ontvangt.

De Aandeelhouders die hun Aandelen op een effectenrekening houden, worden door hun financiële instelling op de hoogte gebracht van de te volgen procedure voor de uitoefening of verhandeling van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten.

Het is niet mogelijk om Onherleidbare Toewijzingsrechten op naam en gedematerialiseerde Onherleidbare Toewijzingsrechten te combineren om in te schrijven op Nieuwe Aandelen.

Diegenen die niet over het precieze aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten beschikken dat vereist is om in te schrijven op een geheel aantal Nieuwe Aandelen, kunnen tijdens de Inschrijvingsperiode ofwel de ontbrekende Onherleidbare Toewijzingsrechten kopen om in te schrijven op één of meer bijkomende Nieuwe Aandelen, ofwel de Onherleidbare Toewijzingsrechten die een aandelenfractie vertegenwoordigen, verkopen of ze bewaren opdat zij na de Inschrijvingsperiode in de vorm van Scrips te koop zouden worden aangeboden. Er kunnen kosten verbonden zijn aan de aan- en verkoop van Onherleidbare Toewijzingsrechten. Onverdeelde inschrijvingen zijn niet mogelijk: de Vennootschap erkent slechts één eigenaar per Aandeel.

De beleggers die wensen in te schrijven op het Aanbod kunnen gedurende de volledige Inschrijvingsperiode Onherleidbare Toewijzingsrechten verwerven door een aankooporder en een inschrijvingsorder in te dienen bij hun financiële instelling.

Diegenen die geen gebruik hebben gemaakt van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten aan het einde van de Inschrijvingsperiode, namelijk uiterlijk op 4 maart 2021, zullen deze na deze datum niet langer kunnen uitoefenen.

De (i) Onherleidbare Toewijzingsrechten die niet werden uitgeoefend op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode en (ii) Onherleidbare Toewijzingsrechten op naam (x) waarvoor niet tijdig een correct ingevuld inschrijvingsformulier of verzoek tot dematerialisatie werd ontvangen, (y) die niet in naam van de Vennootschap en voor rekening van de betrokken aandeelhouder op naam werden verkocht door ING België NV (ondanks enige instructie in het inschrijvingsformulier), of (z) waarvoor de totale Uitgifteprijs niet tijdig werd betaald (en die zodoende als niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen worden gekwalificeerd), zullen automatisch in een gelijk aantal Scrips worden omgezet. Deze Scrips zullen door de Underwriters te koop worden aangeboden aan Belgische en internationale institutionele beleggers via de Private Plaatsing van Scrips.

De Private Plaatsing van Scrips zal zo snel mogelijk na de afsluiting van de Inschrijvingsperiode plaatsvinden, en in principe op 5 maart 2021. Op de dag van publicatie van het persbericht over de resultaten van de inschrijving met Onherleidbare Toewijzingsrechten, voorzien op 5 maart 2021, zal de Vennootschap de schorsing van de verhandeling van het Aandeel aanvragen vanaf de opening van de beurs tot het tijdstip van publicatie van het persbericht over de resultaten van het Aanbod.

De kopers van Scrips zullen op de nog beschikbare Nieuwe Aandelen moeten inschrijven tegen de Uitgifteprijs en overeenkomstig de Inschrijvingsratio, zoals die geldt voor de inschrijving door de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten.

De verkoopprijs van de Scrips zal worden vastgelegd in overleg tussen de Vennootschap en de Underwriters, op basis van de resultaten van de “*accelerated bookbuild offering*” (een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek) in het kader van de Private Plaatsing van Scrips. De netto-opbrengst van de verkoop van deze Scrips, na aftrek van de kosten, uitgaven en lasten van welke aard ook die door de Vennootschap in het kader van de Private

Plaatsing van Scrips zijn gedaan (het “**Excedentair Bedrag**”), zal evenredig worden verdeeld onder alle houders van (i) Onherleidbare Toewijzingsrechten die niet werden uitgeoefend op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode en (ii) Onherleidbare Toewijzingsrechten op naam (x) waarvoor niet tijdig een correct ingevuld inschrijvingsformulier of verzoek tot dematerialisatie werd ontvangen, (y) die niet in naam van de Vennootschap en voor rekening van de betrokken aandeelhouder op naam werden verkocht door ING België NV (ondanks enige instructie in het inschrijvingsformulier), of (z) waarvoor de totale Uitgifteprijs niet tijdig werd betaald (en die zodoende als niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen worden gekwalificeerd), tegen overlegging van coupon nr. 18, in principe vanaf 12 maart 2021. Indien het Excedentair Bedrag gedeeld door het totaal aantal niet-uitgeoefende (of als dusdanig gekwalificeerde) Onherleidbare Toewijzingsrechten minder bedraagt dan EUR 0,01 per Scrip, zal het niet worden uitgekeerd, maar zal het worden overgedragen en toekomen aan de Vennootschap. Het Excedentair Bedrag zal in principe op 5 maart 2021 via een persbericht worden gepubliceerd.

8.1.5 Intrekking en opschorting van het Aanbod

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om het Aanbod voor, tijdens of na de Inschrijvingsperiode, maar in ieder geval vóór de aanvang van de handel in de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels, in te trekken of op te schorten indien één van volgende gevallen zich voordoet: (i) er wordt geen Underwriting Agreement ondertekend of er vindt een gebeurtenis plaats die de Underwriters toelaat om hun verbintenis in het kader van de Underwriting Agreement te beëindigen, op voorwaarde dat het gevolg van dergelijke gebeurtenis waarschijnlijk het slagen van het Aanbod of de handel in de Nieuwe Aandelen op de secundaire markt aanzienlijk en negatief zal beïnvloeden (zie ook Hoofdstuk 8.4.3 van dit Prospectus), (ii) Aloxe NV, de heer Christian Teunissen en/of de heer Frederik Snauwaert, individueel, gezamenlijk of in onderling overleg, zouden rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 30% van de effecten met stemrecht van de Vennootschap aanhouden onmiddellijk na de verwezenlijking van de kapitaalverhoging (zie ook Hoofdstukken 8.2.2 en 8.2.3 van dit Prospectus in verband met de onherroepelijke en onvoorwaardelijke inschrijvingsverbintenis van de referentieaandeelhouder van de Vennootschap, Aloxe NV, en het voornemen van de leden van de raad van bestuur en van het management team van de Vennootschap), en/of (iii) er is geen bevestiging van de toelating tot de verhandeling van de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels na hun onthechting respectievelijk hun uitgifte.

Als gevolg van de beslissing om het Aanbod in te trekken zullen de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen automatisch vervallen en zonder gevolg blijven. De Onherleidbare Toewijzingsrechten (en Scrips, naargelang het geval) worden in dergelijk geval nietig en zonder waarde. Beleggers ontvangen in dergelijk geval geen enkele compensatie, ook niet voor de aankoopprijs (en gerelateerde kosten of belastingen) die werd betaald om Onherleidbare Toewijzingsrechten (of Scrips) aan te kopen op de secundaire markt. Beleggers die dergelijke Onherleidbare Toewijzingsrechten (of Scrips) hebben gekocht op de secundaire markt, zullen bijgevolg een verlies lijden, aangezien de handel in Onherleidbare Toewijzingsrechten (of Scrips) niet zal worden ongedaan gemaakt wanneer het Aanbod wordt ingetrokken. De Vennootschap, Underwriters noch Euronext Brussels NV/SA aanvaarden enige aansprakelijkheid voor enig verlies geleden ingevolge een intrekking of opschorting van het Aanbod en de daarmee gepaarde annulatie van verrichtingen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

Indien zou worden beslist om over te gaan tot de intrekking of opschorting van het Aanbod, dan zal de Vennootschap een persbericht publiceren, en indien wettelijk vereist, eveneens een aanvulling op dit Prospectus.

8.1.6 Verlaging van de inschrijving

Behoudens bij intrekking van het Aanbod, zullen de inschrijvingsaanvragen via de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten integraal worden toegewezen. De Vennootschap heeft niet de mogelijkheid om deze inschrijvingen te verminderen. Bijgevolg is geen procedure georganiseerd om enige te veel betaalde bedragen van inschrijvers terug te betalen.

De Scrips zullen, in overleg met de Vennootschap, door de Underwriters worden toegekend aan (inclusief de toewijzing in geval van overinschrijving) en verspreid onder de Belgische en internationale institutionele beleggers die hebben aangeboden ze te verwerven in het kader van

de Private Plaatsing van Scrips, op basis van criteria zoals onder meer de aard en de kwaliteit van de desbetreffende belegger, het aantal gevraagde effecten en de aangeboden prijs.

8.1.7 Intrekking van de inschrijvingsorders

De inschrijvingsorders zijn bindend en kunnen niet worden ingetrokken, behoudens ingeval van publicatie van een aanvulling op het Prospectus overeenkomstig artikel 23, §1 van de Prospectusverordening en in zoverre bepaald in artikel 23, §2 van de Prospectusverordening, dat voorziet dat *“beleggers die reeds aanvaard hebben de effecten te kopen of op de effecten in te schrijven voordat de aanvulling van het prospectus is gepubliceerd, het recht [hebben] om binnen twee werkdagen na de publicatie van de aanvulling van het prospectus hun aanvaarding in te trekken, op voorwaarde dat de in [artikel 23, § 1 van de Prospectusverordening] bedoelde belangrijke nieuwe factor, materiële vergissing of materiële onnauwkeurigheid zich voordeed of geconstateerd werd vóór de afsluiting van de aanbiedingsperiode of de levering van de effecten, naargelang wat het eerst plaatsvindt.”* De Vennootschap kan deze termijn verlengen en de uiterste datum om de inschrijvingsorders te herroepen wordt in de aanvulling op het Prospectus vermeld.

Inschrijvers die, in overeenstemming met het bovenstaande, hun inschrijving intrekken zullen enige reeds betaalde Uitgifteprijs terugkrijgen. Elk Onherleidbaar Toewijzingsrecht of elke Scrip waarvoor de inschrijving werd ingetrokken tijdens de inschrijvingsperiode, wordt geacht niet te zijn uitgeoefend in het kader van het Aanbod. Als gevolg hiervan zullen de houders van dergelijke Onherleidbare Toewijzingsrechten, naar gelang het geval, kunnen delen in enig Excedentair Bedrag. Echter, inschrijvers die hun order intrekken ná het einde van de Inschrijvingsperiode zullen niet kunnen delen in enig Excedentair Bedrag en zullen dus op geen enkele andere wijze worden vergoed, ook niet voor de aankoopprijs (en enige verwante kosten of belastingen) die is betaald om de Onherleidbare Toewijzingsrechten te verwerven, aangezien de Onherleidbare Toewijzingsrechten die aan deze inschrijvingsorders zijn verbonden, niet in de Private Plaatsing van Scrips zullen kunnen worden aangeboden.

8.1.8 Volstorting en levering van de Nieuwe Aandelen

De inschrijvers moeten de Uitgifteprijs volledig betalen, in euro, samen met alle eventuele toepasselijke beurstaksen en kosten (zie Hoofdstuk 6.5 en 8.4.1 van dit Prospectus). Inschrijvingen op het Aanbod kunnen rechtstreeks en zonder kosten voor de Bestaande Aandeelhouders of houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten worden geregistreerd zoals uiteengezet in Hoofdstuk 8.4.1 van dit Prospectus, dan wel onrechtstreeks via een andere financiële tussenpersoon. Inschrijvers op het Aanbod worden verzocht zich te informeren over kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening zouden worden gebracht. Deze kosten dienen zij zelf te betalen.

De betaling van de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen als gevolg van de uitoefening van gedematerialiseerde Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips, vindt plaats door debitering van de rekening van de inschrijvers, met valutatatum op, in principe, 9 maart 2021.

De inschrijvingsvoorwaarden en uiterste datum van betaling voor de inschrijving op Nieuwe Aandelen als gevolg van de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten op naam zullen aan de Bestaande Aandeelhouders op naam worden meegedeeld door middel van een aan hen gerichte brief. In het bijzonder dient de Uitgifteprijs voor de corresponderende Nieuwe Aandelen waarop een Bestaande Aandeelhouder die zijn Aandelen op naam houdt heeft ingeschreven tijdens de Inschrijvingsperiode uiterlijk op 4 maart 2021 om 15u00 (Belgische tijd) op de in de brieven aan de Bestaande Aandeelhouders op naam gespecificeerde bankrekening te zijn toegekomen. Dit is een absolute vereiste om tot uitgifte en levering over te kunnen gaan van de Nieuwe Aandelen waarop de Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden, heeft ingeschreven. Om te verzekeren dat deze Uitgifteprijs tijdig zou zijn ontvangen, raadt de Vennootschap de Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden aan om hiervoor tijdig de nodige instructies aan hun financiële instelling te geven. De Vennootschap zal laattijdige betalingen terugstorten.

Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven op basis van Onherleidbare Toewijzingsrechten op naam, zullen op of rond 9 maart 2021 als aandelen op naam in het register van aandelen op naam van de Vennootschap worden opgenomen. Nieuwe aandelen die worden uitgegeven op

basis van gedematerialiseerde Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen op of rond 9 maart 2021 in gedematerialiseerde vorm worden geleverd.

8.1.9 Openbaarmaking van de resultaten

Het resultaat van de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen als gevolg van de uitoefening van de Onherleidbare Toewijzingsrechten in het kader van de Openbare Aanbieding zal op 5 maart 2021 worden bekend gemaakt via een persbericht op de website van de Vennootschap. Op de dag van publicatie van dit persbericht zal de Vennootschap de schorsing van de verhandeling van het Aandeel aanvragen vanaf opening van de beurs op 5 maart 2021 tot het tijdstip van publicatie van het persbericht over de definitieve resultaten van het Aanbod (dus met inbegrip van de resultaten van de Private Plaatsing van Scrips) op de website van de Vennootschap.

Het resultaat van de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen als gevolg van de uitoefening van de Private Plaatsing van Scrips en het Excedentair Bedrag dat toekomt aan de houders van niet-uitgeoefende (of als dusdanig gekwalificeerde) Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen op 5 maart 2021 via een persbericht worden gepubliceerd.

8.1.10 Verwacht Tijdschema van het Aanbod

Beslissing van de raad van bestuur om het kapitaal te verhogen	23 februari 2021 (na beurs)
Vaststelling van de Uitgifteprijs / de Inschrijvingsratio / het bedrag van het Aanbod door de raad van bestuur	23 februari 2021 (na beurs)
Goedkeuring van dit Prospectus door de FSMA	24 februari 2021
Jaarlijks Communiqué – Bekendmaking jaarresultaten 2020	24 februari 2021 (vóór beurs)
Persbericht ter aankondiging van het Aanbod, de modaliteiten van het Aanbod en de opening van de Inschrijvingsperiode	24 februari 2021 (vóór beurs)
Onthechting van coupon nr. 16 die het recht op het dividend over het boekjaar 2020 voor de periode van 25 november 2020 (inclusief) tot en met 31 december 2020 ²⁰ vertegenwoordigt, dat niet zal worden toegekend aan de Nieuwe Aandelen	24 februari 2021 (na beurs)
Onthechting van coupon nr. 17 die het recht op het <i>pro rata temporis</i> dividend over het lopend boekjaar 2021 voor de periode startend vanaf 1 januari 2021 (inclusief) tot en met 8 maart 2021 vertegenwoordigt, dat niet zal worden toegekend aan de Nieuwe Aandelen	24 februari 2021 (na beurs)
Onthechting van coupon nr. 18 voor de uitoefening van het Onherleidbaar Toewijzingsrecht	24 februari 2021 (na beurs)
Terbeschikkingstelling van dit Prospectus aan het publiek op de website van de Vennootschap	25 februari 2021 (vóór beurs)
Openingsdatum van de Inschrijvingsperiode	25 februari 2021
Uiterlijke datum waarop de formulieren van de Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden en die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten wensen te verhandelen, of wensen over te schrijven op een effectenrekening, door de Vennootschap dienen te worden ontvangen	2 maart 2021, vóór 9u00
Uiterlijke datum waarop (i) het inschrijvingsformulier vanwege Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden en die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten geldig wensen uit te oefenen door de Vennootschap dient te worden ontvangen en (ii) de Uitgifteprijs door dergelijke personen dient te zijn betaald	4 maart 2021, vóór 15u00
Sluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode	4 maart 2021
Schorsing van de verhandeling van het Aandeel (op aanvraag van de Vennootschap) tot de publicatie van het persbericht over de resultaten van het Aanbod (dus inclusief de Private Plaatsing)	5 maart 2021 (bij opening van de beurs)

²⁰ Coupon nummer 15, die het dividendrecht voor het boekjaar 2020 vanaf 7 oktober 2020 (inclusief) tot en met 24 november 2020 vertegenwoordigt, werd immers reeds op 22 november 2020 (na beurs) van de Bestaande Aandelen onthecht.

Persbericht over de resultaten van de Openbare Aanbieding (bekendgemaakt op de website van de Vennootschap)	5 maart 2021
Private Plaatsing van Scrips	5 maart 2021
Persbericht over de resultaten van het Aanbod (dus inclusief de Private Plaatsing) en het eventuele Excedentair Bedrag – gevolgd door hervatting van de verhandeling van de Aandelen	5 maart 2021
Betaling van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven met gedematerialiseerde Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scrips	9 maart 2021 (vóór beurs)
Vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging	9 maart 2021 (vóór beurs)
Levering van de Nieuwe Aandelen aan de inschrijvers	9 maart 2021
Toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels	9 maart 2021
Persbericht inzake de verhoging van het maatschappelijk kapitaal en de nieuwe noemer voor doeleinden van de transparantiereglementering	9 maart 2021
Betaling van het Excedentair Bedrag	Vanaf 12 maart 2021

De Vennootschap kan de data en tijdstippen van de kapitaalverhoging en de periode die in het bovenstaande Tijdschema en in dit Prospectus zijn aangegeven, aanpassen. In dat geval zal de Vennootschap Euronext Brussels hiervan op de hoogte brengen en beleggers hierover informeren via een persbericht en op de website van de Vennootschap. Voor zover wettelijk vereist, zal de Vennootschap bovendien een aanvulling op dit Prospectus publiceren in overeenstemming met Hoofdstuk 4.4 van dit Prospectus.

8.2. Plan voor het op de markt brengen en de toewijzing van de Nieuwe Aandelen

8.2.1 Categorieën potentiële beleggers – Landen waarin het Aanbod zal openstaan – Geldende beperkingen voor het Aanbod

8.2.1.1 Categorie potentiële beleggers

Aangezien het Aanbod wordt gedaan met onherleidbaar toewijzingsrecht, worden Onherleidbare Toewijzingsrechten toegekend aan alle Bestaande Aandeelhouders.

Kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen: (i) de Bestaande Aandeelhouders, houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten; (ii) de personen die Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben verworven op de gereguleerde markt van Euronext Brussels of onderhands; (iii) beleggers die Scrips hebben verworven in het kader van de Private Plaatsing van Scrips zoals beschreven in Hoofdstuk 8.1.4 van dit Prospectus.

8.2.1.2 Landen waarin het Aanbod zal openstaan

De Openbare Aanbieding zal uitsluitend openstaan voor het publiek in België. De houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen enkel de Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefenen en inschrijven op de Nieuwe Aandelen in de mate waarin zij dat wettelijk kunnen doen onder de toepasselijke wettelijke of reglementaire bepalingen. De Vennootschap heeft alle noodzakelijke handelingen gesteld opdat de Onherleidbare Toewijzingsrechten wettelijk kunnen worden uitgeoefend, en op de Nieuwe Aandelen kan worden ingeschreven door uitoefening van de Onherleidbare Toewijzingsrechten, door het publiek in België. De Vennootschap heeft geen handelingen gesteld om de Openbare Aanbieding toe te laten in andere jurisdicties buiten België.

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om, naar eigen goeddunken, Nieuwe Aandelen uit te geven aan bepaalde van haar Aandeelhouders die residerend zijn in (i) het Verenigd Koninkrijk, ingevolge enige niet-real-time communicatie of enige gevraagde real-time communicatie, wanneer er redelijke gronden zijn om aan te nemen dat de ontvanger lid is van de Vennootschap in overeenstemming met artikel 43 van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, zoals gewijzigd, en (ii) de Verenigde Staten en die "qualified institutional buyers" ("QIB's"), zoals gedefinieerd in Rule 144A van de *US Securities Act*, en ook "accredited investors" ("Accredited Investors"), zoals gedefinieerd in Rule 501 van

Regulation D onder de *US Securities Act*, zijn, overeenkomstig de uitzondering voorzien door Sectie 4(a)(2) van de *US Securities Act*. De Vennootschap zal dit alleen doen als een Aandeelhouder contact heeft opgenomen met de Vennootschap op basis van een “*reverse inquiry*” en heeft gecertificeerd dat het (i) een bestaande Aandeelhouder is, (ii) een QIB en een Accredited Investor is en (iii) heeft ingestemd met bepaalde overdrachtsbeperkingen die van toepassing zijn op Nieuwe Aandelen door een “QIB Investor Representation Letter” te ondertekenen en deze aan de Vennootschap te bezorgen. De Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips zullen niet worden aangeboden in of naar de Verenigde Staten.

Zoals in Hoofdstuk 8.1.4 van dit Prospectus beschreven, zullen de Onherleidbare Toewijzingsrechten die na het verstrijken van de Inschrijvingsperiode niet zijn uitgeoefend (of als dusdanig worden gekwalificeerd), in de vorm van Scrips, door de Underwriters te koop worden aangeboden aan Belgische en internationale institutionele beleggers in het kader van de Private Plaatsing van Scrips. De beleggers die in dit kader Scrips verwerven, zullen er zich onherroepelijk toe verbinden ze uit te oefenen en in te schrijven op Nieuwe Aandelen tegen de Uitgifteprijs.

8.2.2 Voornemen van de Aandeelhouders van de Vennootschap

De referentieaandeelhouder van Xior, Aloxe NV, heeft er zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk toe verbonden om voor 719.088 Nieuwe Aandelen door middel van de uitoefening van de Onherleidbare Toewijzingsrechten verbonden aan de Bestaande Aandelen die zij nu bezit, in te zullen schrijven op het Aanbod.

Ca. EUR 30,6 miljoen van het totale bedrag van het Aanbod, zijnde ca. 17,08% van de Nieuwe Aandelen die worden aangeboden, maakt aldus het voorwerp uit van een vaste inschrijvingsverbintenis.

De Vennootschap is er verder niet van op de hoogte of Bestaande Aandeelhouders al dan niet op het Aanbod zullen inschrijven, anders dan wordt vermeld onder Hoofdstuk 8.2.3 van dit Prospectus.

8.2.3 Voornemen van de leden van de raad van bestuur en van het management team

Alle leden van het management team en van de raad van bestuur van de Vennootschap die Bestaande Aandelen aanhouden in de Vennootschap, hebben aangegeven om volledig in verhouding tot hun Bestaande Aandelen die zij persoonlijk aanhouden, op het Aanbod in te schrijven (voor de referentieaandeelhouder, Aloxe NV, wordt verwezen naar Hoofdstuk 8.2.2 van dit Prospectus). Bovendien heeft dhr. Bastiaan Grijpink (CIO en Country Manager Iberia van de Vennootschap) aangegeven geïnteresseerd te zijn om tijdens de Inschrijvingsperiode additionele Onherleidbare Toewijzingsrechten op de gereguleerde markt van Euronext Brussels of onderhands aan te kopen.

8.2.4 Voornemen van andere personen

De Vennootschap is er niet van op de hoogte of enige andere persoon voornemens is om voor meer dan 5% van de Nieuwe Aandelen in te schrijven.

8.2.5 Kennisgeving aan de inschrijvers

Aangezien het Aanbod wordt gedaan met onherleidbaar toewijzingsrecht, zijn alleen de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten die hun rechten hebben uitgeoefend en inschrijvers via Scrips, onder voorbehoud van voltooiing van het Aanbod, verzekerd dat zij het aantal Nieuwe Aandelen waarop zij hebben ingeschreven, zullen ontvangen. De resultaten van het Aanbod zullen via een persbericht worden gepubliceerd op 5 maart 2021.

8.3. Uitgifteprijs

De Uitgifteprijs bedraagt EUR 42,50 en werd door de Vennootschap in overleg met de Underwriters vastgelegd op basis van de beurskoers van het Aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels op 23 februari 2021 en rekening houdend met een korting die doorgaans voor dit type transactie wordt toegekend.

De Uitgifteprijs ligt 11,46% lager dan de slotkoers van het Aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels op 23 februari 2021 (die EUR 48,40 bedroeg), aangepast om rekening te houden met de geraamde waarde van coupons nr. 16²¹ en 17²² die onthecht werden op 24 februari 2021 (na beurs), hetzij EUR 48,00 na deze aanpassing. Op basis van die slotkoers, is de theoretische ex-recht prijs (of "TERP") EUR 47,08, de theoretische waarde van een Onherleikbaar Toewijzingsrecht EUR 0,92, de korting van de Uitgifteprijs ten opzichte van TERP 9,73%. De korting van de Uitgifteprijs ten opzichte van de TERP berekend aan de hand van de volume-gewogen gemiddelde beurskoers (de "VWAP" of de "Volume-Weighted Average Price") van het Aandeel op Euronext Brussels gedurende 5 beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de datum van dit Prospectus (aangepast om rekening te houden met de geraamde waarde van coupons nr. 16²³ en 17²⁴), zijnde EUR 47,57²⁵, bedraagt 10,66%.

Naast de Uitgifteprijs moeten de beleggers eveneens alle eventuele toepasselijke beurstaksen en kosten (zie Hoofdstukken 6.5 en 8.4.1 van dit Prospectus) betalen.

8.4. Plaatsing en "soft underwriting"

8.4.1 Loketinstellingen

De inschrijvingsaanvragen kunnen rechtstreeks en kosteloos worden ingediend bij de loketten van Belfius Bank, ING België, BNP Paribas Fortis, ABN AMRO en KBC Securities.

De inschrijvingsaanvragen kunnen ook worden ingediend via iedere andere financiële tussenpersoon. De beleggers worden uitgenodigd zich te informeren over de eventuele kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening worden gebracht.

Aan de aan- en verkoop van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen kosten verbonden zijn. De beleggers worden uitgenodigd zich te informeren over de eventuele kosten die hiervoor door deze financiële tussenpersonen in rekening worden gebracht.

8.4.2 Financiële dienst

De financiële dienst met betrekking tot de Aandelen wordt verzorgd door ING België.

Indien de Vennootschap haar beleid in dit opzicht zou wijzigen, zal dit worden aangekondigd via een persbericht.

8.4.3 Underwriting Agreement

De Underwriters en de Vennootschap hebben zich geëngageerd om te goeder trouw een overeenkomst te onderhandelen die de contractuele afspraken tussen hen omtrent het Aanbod zal bevatten (de "**Underwriting Agreement**"). Conform de gangbare marktpraktijk wordt een dergelijke overeenkomst pas aangegaan na de afsluiting van de Private Plaatsing van Scrips en vóór de Leveringsdatum. Op dit ogenblik hebben de Underwriters en de Vennootschap bijgevolg geen verplichting om dergelijke overeenkomst af te sluiten, om in te schrijven op Nieuwe Aandelen of om deze uit te geven.

²¹ Coupon nr. 16, die het brutodividend over het boekjaar 2020 voor de periode startend vanaf 25 november 2020 (inclusief) tot en met 31 december 2020 vertegenwoordigt, zal, indien het voorgenomen brutodividend over boekjaar 2020 door de jaarlijkse algemene vergadering van 20 mei 2021 wordt goedgekeurd, EUR 0,1375 (zie Hoofdstuk 6.6.1.2 van dit Prospectus voor meer informatie).

²² De raad van bestuur van de Vennootschap schat het brutodividend over boekjaar 2021 in op EUR 1,44 per aandeel (zie in dit verband eveneens Hoofdstukken 6.6.1 en 9.2.2 van dit Prospectus). Hieruit vloeit voort dat de raad van bestuur van de Vennootschap coupon nr. 17, die het recht op het *pro rata temporis* brutodividend over het lopend boekjaar 2021 voor de periode startend vanaf 1 januari 2021 (inclusief) tot en met 8 maart 2021 vertegenwoordigt, inschat op EUR 0,2643 per Aandeel. Deze schattingen blijven uiteraard onder voorbehoud van de resultaten van het boekjaar 2021 en de goedkeuring door de gewone algemene vergadering die zal beslissen over het dividend dat uitgekeerd zal worden met betrekking tot het boekjaar 2021.

²³ EUR 0,1375 (zie voetnoot nr. [2144](#)).

²⁴ EUR 0,2643 (zie voetnoot nr. [2245](#)).

²⁵ Op basis van de 5-daagse VWAP van EUR 48,99 zoals gepubliceerd op Bloomberg.

Indien de Underwriting Agreement wordt afgesloten, dan zal deze, naast een aantal andere elementen, naar verwachting de volgende principes bevatten:

- een verbintenis van de Underwriters, elk afzonderlijk en niet hoofdelijk, om elk in te schrijven op een aantal Nieuwe Aandelen tegen de Uitgifteprijs, in de mate van de inschrijving door de beleggers die Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode en door de beleggers die Scrips hebben verworven tijdens de Private Plaatsing van Scrips, met uitzondering van de aangeboden Nieuwe Aandelen waarop Aloxe NV zal inschrijven (zijnde 719.088 Nieuwe Aandelen, of 17,08% van het totaal aantal aangeboden Nieuwe Aandelen in het kader van het Aanbod) ingevolge haar onvoorwaardelijke en onherroepelijke verbintenis zoals uiteengezet in Hoofdstuk 8.2.2 van dit Prospectus;
- de inschrijving op de Nieuwe Aandelen zal gebeuren met het oog op de onmiddellijke toewijzing ervan aan de betrokken beleggers, met garantie van de betaling van de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven door de beleggers andere dan Aloxe NV, die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten tijdens de Inschrijvingsperiode hebben uitgeoefend en door de institutionele beleggers middels Scrips (“*soft underwriting*”);
- de Nieuwe Aandelen waarop door de bovenvermelde beleggers wordt ingeschreven, zullen door de Underwriters worden “soft underwritten” in de volgende verhoudingen:

Belfius Bank	25,00%
ING België	25,00%
BNP Paribas Fortis	20,00%
ABN AMRO	15,00%
KBC Securities	15,00%

- in de Underwriting Agreement zal de Vennootschap bepaalde verklaringen moeten doen, bepaalde garanties moeten geven en de Underwriters moeten vrijwaren tegen bepaalde aansprakelijkheden;
- een bepaling dat enige Joint Global Coordinator en enige Joint Bookrunner het recht heeft om, en dit voor zover mogelijk na voorafgaande consultatie van de Vennootschap en de andere Underwriters (met dien verstande dat er altijd consultatie zal plaatsvinden), de Underwriting Agreement te beëindigen tussen de datum van ondertekening van de Underwriting Agreement en de Leveringsdatum indien, volgens hen, één of meerdere van de volgende omstandigheden zich voordoen:
 - een verklaring in de documenten met betrekking tot het Aanbod is, wordt of blijkt, naar de redelijke mening van de Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners, onwaar, onjuist of misleidend;
 - een gebeurtenis vindt plaats die, naar de redelijke mening van de Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners, de documenten met betrekking tot het Aanbod wezenlijk onjuist of onvolledig maken;
 - een gebeurtenis vindt plaats die, naar de redelijke mening van de Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners, naar Belgisch recht een aanvullende publicatie vereist (waaronder een aanvulling op of een wijziging van het Prospectus of andere documenten met betrekking tot het Aanbod) en zij niet uitdrukkelijk hebben bevestigd afstand te zullen doen van (i) deze voorwaarde en van (ii) de inbreuk op de verklaring en waarborg van de Vennootschap dat (x) dit Prospectus geen onware verklaring over een wezenlijk feit bevat of zal bevatten, noch een wezenlijk feit weglaat of zal weglaten dat erin vermeld dient te worden, dat nodig is om de verklaringen erin, in het licht van de omstandigheden waarin ze zijn gedaan, niet misleidend te maken, of dat (indien het wel zou zijn opgenomen) de betekenis of het belang van de verklaringen erin wezenlijk zou veranderen, en (y) dit Prospectus alle wezenlijke informatie bevat en zal bevatten die nodig is om beleggers en hun professionele adviseurs toe te laten een weloverwogen beleggingsbeslissing te nemen op basis van de eigenschappen, activiteiten, financiële positie, vooruitzichten, financiële informatie en resultaten van de Vennootschap en de rechten die aan de Nieuwe Aandelen zijn verbonden;
 - de Vennootschap heeft een verklaring of een waarborg van de Underwriting Agreement materieel geschonden;
 - de Vennootschap blijft in gebreke haar verbintenissen uit de Underwriting

- Agreement tijdig na te komen;
- een van de Underwriters blijft in gebreke zijn verbintenissen uit de Underwriting Agreement na te komen (in welk geval de andere Underwriters, samen handelend, het recht, maar niet de plicht, hebben de nodige handelingen te treffen om er alsnog voor te zorgen dat de Nieuwe Aandelen die door dergelijke in gebreke blijvende Underwriter worden “*soft underwritten*”);
 - naar de redelijke mening van de Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners, heeft er zich sinds de datum van de Underwriting Agreement een situatie voorgedaan, of is het waarschijnlijk dat er zich sinds de datum van de Underwriting Agreement een situatie zal voordoen (ongeacht of dit voorzienbaar was op het ogenblik van het sluiten van de Underwriting Agreement) die een wezenlijke en nadelige invloed heeft, of redelijkerwijze zal of zou kunnen hebben, op de activa, eigendommen, verplichtingen, activiteiten, zaken, vooruitzichten, bedrijfsresultaten of toestand (financieel of anderszins) van de Vennootschap en haar perimetervennootschappen, of het vermogen van de Vennootschap om haar verplichtingen in het algemeen na te komen of om het Aanbod te voltooien, anders dan zoals uiteengezet in het Prospectus; met dien verstande dat een dergelijke effect geacht zal worden zich te hebben voorgedaan in alle gevallen waarin op zichzelf staande gebeurtenissen een dergelijk effect niet zouden hebben, maar waarin de som van twee of meer van dergelijke gebeurtenissen samen wel een dergelijk effect zou hebben;
 - het geheel of een deel van de opschortende voorwaarden (met inbegrip van de overhandiging van bepaalde documenten aan de Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners, zoals onder andere legal opinions, comfort letters, reliance letters, enz.) die bedongen zijn in de Underwriting Agreement, worden niet vervuld, tenzij daarvan afstand wordt gedaan door de Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners;
 - er heeft een van de volgende specifieke gebeurtenissen plaatsgevonden of het is waarschijnlijk dat een dergelijke specifieke gebeurtenis zich zal voordoen: (i) een opschorting of de wezenlijke beperking van de algemene aandelenhandel op de gereglementeerde markt Euronext Brussels, (ii) de BEL-20 index daalt minstens 10% ten opzichte van de slotkoers van de dag voorafgaand aan de ondertekening van de Underwriting Agreement, (iii) de afkondiging van een algemene opschorting van de commerciële bankactiviteiten door de bevoegde overheden in Brussel, Amsterdam of Londen of een wezenlijke onderbreking van de commerciële bankactiviteiten of van de systemen voor vereffening of effectenverrekening in België of Nederland, (iv) het ontstaan of verergeren van vijandelijkheden, terroristische daden of andere noodsituaties of crisissen waarbij België, Nederland, het Verenigd Koninkrijk of de Verenigde Staten van Amerika betrokken zijn of de escalatie van de COVID-19 crisis in België, Nederland of het Verenigd Koninkrijk, in vergelijking met de situatie op de datum van de Underwriting Agreement, voor zover deze gebeurtenissen naar het redelijk oordeel van de Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners het Aanbod of de handel in de Aandelen op de secundaire markt aanzienlijk in gevaar kunnen brengen en (v) elke wezenlijke wijziging in de politieke, militaire, financiële, economische, monetaire of sociale omstandigheden of in het belastingstelsel in België of elders, voor zover deze gebeurtenissen naar het redelijk oordeel van de Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners, samen handelend, het Aanbod of de handel in de Aandelen op de secundaire markt aanzienlijk in gevaar kunnen brengen;
 - de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen wordt geweigerd of ingetrokken door Euronext Brussels; of
 - de Vennootschap geeft op de Leveringsdatum niet het aantal Nieuwe Aandelen uit waartoe zij zich verbonden heeft.

Er zal een aanvulling op dit Prospectus worden gepubliceerd als de Underwriting Agreement wordt beëindigd vóór de Leveringsdatum of als er geen Underwriting Agreement wordt afgesloten met de Underwriters vóór de Leveringsdatum. Zie ook Hoofdstuk 8.1.5 van dit Prospectus.

De vergoedingen van de Underwriters zullen worden betaald door de Vennootschap. De maximale vergoeding van de Underwriters, inclusief een mogelijke discretionaire vergoeding, is vastgesteld op circa EUR 2,7 miljoen indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven. De Vennootschap heeft er mee ingestemd om aan de Underwriters bepaalde onkosten die zij

hebben gemaakt in verband met het Aanbod terug te betalen. Zie ook Hoofdstuk 8.8 van dit Prospectus.

8.5. Standstill en lock-up afspraken

De Underwriting Agreement zal naar verwachting voorzien dat de Vennootschap gedurende een periode van 90 kalenderdagen vanaf de datum van de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels (i.e., tot en met 8 juni 2021), tenzij met de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners (die te goeder trouw zal worden overwogen en niet onredelijk zal worden onthouden of uitgesteld), (i) geen Aandelen, inschrijvingsrechten of andere effecten tegen inbreng in geld zal uitgeven, verkopen of trachten te verkopen, noch zal verzoeken om op dergelijke effecten in te schrijven tegen inbreng in geld, noch enige optie, converteerbare effecten of andere rechten zal toekennen om in te schrijven op Aandelen of deze te verwerven tegen inbreng in geld, noch enige overeenkomst (met inbegrip van afgeleide transacties) of regeling met een vergelijkbaar effect zal sluiten en/of (ii) geen eigen Aandelen in zal kopen, noch (anders dan meegedeeld in dit Prospectus) haar kapitaal zal verminderen.

Voorgaande doet echter geen afbreuk aan de mogelijkheid voor de Vennootschap om nieuwe Aandelen, inschrijvingsrechten, of andere effecten uit te geven (i) aan werknemers, consultants, bestuurders of andere dienstverleners als deel van een aanwervings-, incentive of beloningsplan (en, desgevallend, de verwerving van Aandelen door de Vennootschap met het oog op de overdracht van zulke Aandelen aan zulke personen) of (ii) in de context van de verwerving van (rechten op) onroerende goederen door inbreng van een algemeenheid, bedrijfstak of activa (of de inbreng van schuldvorderingen die voortvloeien uit niet-betaalde verwervingen van (rechten op) onroerende goederen), fusie en/of (partiële) splitsing.

De referentieaandeelhouder van de Vennootschap, Aloxe NV, heeft zich ertoe verbonden om de Aandelen in de Vennootschap die zij aanhoudt op datum van voltooiing van het Aanbod niet te verkopen gedurende een periode van 90 kalenderdagen te rekenen vanaf de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen ("lock-up"). Voormeld verbod tot vervreemding van de relevante Aandelen is niet van toepassing in geval van (i) een overdracht van de desbetreffende Aandelen aan rechtsopvolgers ingeval van ontbinding, vereffening of samenloop (op voorwaarde dat de rechtsopvolger zich houdt aan de bepalingen van de lock-up verbintenis en daarbij de relevante overdrachtsbepalingen voor de nog resterende termijn respecteert), (ii) fusie, (partiële) splitsing, overdracht of inbreng van bedrijfstak of overdracht of inbreng van algemeenheid (op voorwaarde dat de rechtsopvolger zich houdt aan de bepalingen van de lock-up verbintenis en daarbij de relevante overdrachtsbepalingen voor de nog resterende termijn respecteert), (iii) de overdracht van desbetreffende Aandelen tussen de betrokken (rechts)persoon en (een) met deze (rechts)persoon verbonden vennootschap(pen) (op voorwaarde dat de betrokken verbonden vennootschappen zich houden aan de bepalingen van de lock-up verbintenis en daarbij de relevante overdrachtsbepalingen voor de nog resterende termijn respecteren en dat de overdrager en overnemer overeenkomen dat de desbetreffende Aandelen zullen terugkeren naar de overdrager op het ogenblik dat de verbonden vennootschap ophoudt een verbonden vennootschap van de overdrager te zijn), (iv) het aanvaarden van een openbaar overnamebod of het aangaan van een onherroepelijke (al dan niet voorwaardelijke) verbintenis voorafgaand aan het uitbrengen van een openbaar overnamebod, (v) enige overdracht van de desbetreffende Aandelen als gevolg van een rechterlijk bevel of op enige andere verplichte wijze opgelegd door enige toepasselijke wet, (vi) enige overdracht van de desbetreffende Aandelen in het kader van een rechtstreekse of onrechtstreekse inbreng van vastgoed in de Vennootschap door derden, (vii) uitwinning door schuldeisers uit hoofde van (bestaande of toekomstige) zekerheden gevestigd op de desbetreffende Aandelen of enig uitvoerend beslag, of (viii) toestemming van de Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners.

8.6. Toelating tot de verhandeling en handelsvoorwaarden

8.6.1 Toelating tot de verhandeling

De Onherleidbare Toewijzingsrechten (coupon nr. 18) zullen op 24 februari 2021 na de sluiting van de beurs worden onthecht en verhandelbaar zijn op de gereguleerde markt van

Euronext Brussels gedurende de Inschrijvingsperiode, namelijk van 25 februari 2021 tot en met 4 maart 2021. De Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben de ISIN-code BE0970177805.

Aangezien tevens coupon nr. 16, die het recht op het dividend over boekjaar 2020 voor de periode van 25 november 2020 (inclusief) tot en met 31 december 2020 vertegenwoordigt, alsook coupon nr. 17, die het recht op een *pro rata* dividend over het lopende boekjaar voor de periode startend vanaf 1 januari 2021 (inclusief) tot en met 8 maart 2021 vertegenwoordigt, eveneens op 24 februari 2021, na de sluiting van de beurs van de Bestaande Aandelen zullen worden onthecht, zullen de Bestaande Aandelen derhalve vanaf 25 februari 2021 bij opening van de beurs ex-coupon nr. 16, coupon nr. 17 en coupon nr. 18, worden verhandeld.

Er is een aanvraag ingediend voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. Er wordt verwacht dat de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op Euronext Brussels zullen worden toegelaten bij opening van de markten op 9 maart 2021.

Aan de Nieuwe Aandelen zal de ISIN-code BE0974288202, zijnde dezelfde code als deze voor de Bestaande Aandelen, worden toegekend.

8.6.2 Plaats van notering

De Bestaande Aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. Eens de Nieuwe Aandelen zijn uitgegeven en tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels worden toegelaten, zullen zij aldus samen met de Bestaande Aandelen kunnen worden verhandeld op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

8.6.3 Liquiditeitscontract

De Vennootschap heeft met Van Lanschot Kempen Wealth Management N.V. een liquiditeitscontract gesloten, in het kader waarvan laatstgenoemde de volgende diensten verstrekt: financiële analyse van de onderneming en haar beursprestaties, presentatie en verspreiding van haar commentaren en besluiten, toezicht op de schommelingen op de markt en, indien nodig, tussenkomst in de markttransacties zowel als koper als verkoper van de effecten van de Vennootschap, om, in normale omstandigheden, voldoende liquiditeit te waarborgen.

8.6.4 Stabilisatie – Tussenkomen op de markt

Geen enkele stabilisatie zal door de Underwriters worden uitgevoerd. Er werd een liquiditeitscontract gesloten (zie Hoofdstuk 8.6.3 van dit Prospectus).

8.7. Houders van Aandelen die hun Aandelen wensen te verkopen

Het Aanbod heeft enkel betrekking op Nieuwe Aandelen en derhalve zal geen enkel Bestaand Aandeel te koop worden aangeboden in het kader van het Aanbod.

8.8. Kosten van het Aanbod

Indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, bedraagt de bruto-opbrengst van het Aanbod (Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Aandelen) EUR 178.894.740,00.

De netto-opbrengsten van het Aanbod worden geschat op EUR 175,0 miljoen. De kosten van het Aanbod ten laste van de Vennootschap worden geschat op circa EUR 3,9 miljoen en bestaan uit de vergoedingen die verschuldigd zijn aan de FSMA en aan Euronext Brussels, de vergoeding van de Underwriters, de kosten voor de vertaling en de terbeschikkingstelling van dit Prospectus, de juridische en administratieve kosten en de publicatiekosten.

De vergoeding van de Underwriters is vastgesteld op circa EUR 2,7 miljoen indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven en inclusief een mogelijke discretionaire vergoeding.

8.9. Verwatering

8.9.1 Gevolgen van het Aanbod voor de intrinsieke waarde

De Uitgifteprijs ligt hoger dan de intrinsieke waarde van het Aandeel op 31 december 2020, die EUR 31,34 bedroeg (zonder rekening te houden met het effect van de onthechting van coupon nr. 16 die het recht op het dividend over boekjaar 2020 voor de periode van 25 november 2020 (inclusief) tot en met 31 december 2020 vertegenwoordigt en coupon nr. 17 die het recht op het *pro rata temporis* dividend over het lopende boekjaar 2021 voor de periode vanaf haar start (1 januari 2021 - inclusief) tot en met 8 maart 2021 vertegenwoordigt), respectievelijk, op een pro-forma basis, EUR 30,94 op 31 december 2020 (indien rekening wordt gehouden met het effect van de onthechting van coupon nr. 16 en coupon nr. 17).

Op basis van de veronderstelling dat 4.209.288 Nieuwe Aandelen zouden worden uitgegeven, zou de intrinsieke waarde per Aandeel wijzigen van EUR 31,34 (d.i. zonder rekening te houden met het effect van de onthechting van coupon nr. 16 en coupon nr. 17) op 31 december 2020 naar EUR 33,05, dan wel, op een pro-forma basis, van EUR 30,94 op 31 december 2020 (d.i. indien wel rekening wordt gehouden met het effect van de onthechting van coupon nr. 16 en coupon nr. 17) naar EUR 32,71.

8.9.2 Gevolgen van het Aanbod op de toestand van de Bestaande Aandeelhouder die inschrijft op het Aanbod door al zijn Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen

De Bestaande Aandeelhouders die al hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefenen, zullen geen verwatering van stemrecht en dividendrecht ondergaan, met dien verstande dat dergelijke Bestaande Aandeelhouders niettemin een verwatering kunnen ondervinden in de mate waarin (i) de door hen aangehouden Onherleidbare Toewijzingsrechten hen niet het recht verlenen om in te schrijven op een geheel aantal Nieuwe Aandelen in overeenstemming met de Inschrijvingsratio, (ii) het feit dat Onherleidbare Toewijzingsrechten op naam en gedematerialiseerde Onherleidbare Toewijzingsrechten niet met elkaar kunnen worden gecombineerd om in te schrijven op een Nieuw Aandeel, en (iii) zij niet het aantal bijkomende Onherleidbare Toewijzingsrechten verwerven dat noodzakelijk is om in te schrijven op een geheel aantal Nieuwe Aandelen.

8.9.3 Gevolgen van het Aanbod op de toestand van de Bestaande Aandeelhouder die niet inschrijft op het Aanbod door al zijn Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen

De Bestaande Aandeelhouders die de aan hen toegekende Onherleidbare Toewijzingsrechten (geheel of gedeeltelijk) niet uitoefenen:

- zullen een toekomstige proportionele verwatering van hun stemrecht, dividendrecht, rechten op kapitaaluitkeringen (incl. i.h.k.v. de vereffening van de Vennootschap) en andere rechten verbonden aan de Aandelen (zoals het wettelijk voorkeurrecht of onherleidbaar toewijzingsrecht in geval van een kapitaalverhoging in contanten, al naargelang het geval) ondergaan voor wat betreft het boekjaar 2021 en volgende in de hierna beschreven verhoudingen;
- zijn blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun deelneming in de Vennootschap. Dit risico vloeit voort uit het feit dat het Aanbod wordt uitgevoerd tegen een Uitgifteprijs die lager is dan de huidige beurskoers. In theorie zou de waarde van de Onherleidbare Toewijzingsrechten die aan de Bestaande Aandeelhouders worden toegekend, de financiële waardevermindering als gevolg van de verwatering ten opzichte van de huidige beurskoers moeten compenseren. De Bestaande Aandeelhouders zullen dus een waardeverlies kennen indien zij er niet in slagen hun Onherleidbare Toewijzingsrechten over te dragen tegen de theoretische waarde ervan (of als het deel van het Excedentair Bedrag dat hen desgevallend toekomt lager is dan deze theoretische waarde).

Bovendien, kunnen Bestaande Aandeelhouders verwatering ondervinden in de mate waarin (i) de door hen aangehouden Onherleidbare Toewijzingsrechten hen niet het recht verlenen om in

te schrijven op een geheel aantal Nieuwe Aandelen in overeenstemming met de Inschrijvingsratio, (ii) het feit dat Onherleidbare Toewijzingsrechten op naam en gedematerialiseerde Onherleidbare Toewijzingsrechten niet met elkaar kunnen worden gecombineerd om in te schrijven op een Nieuw Aandeel, en (iii) zij niet het aantal bijkomende Onherleidbare Toewijzingsrechten verwerven dat noodzakelijk is om in te schrijven op een geheel aantal Nieuwe Aandelen.

De gevolgen van de uitgifte op het aandeel in het kapitaal van de Vennootschap en de stemrechten van een Bestaande Aandeelhouder die vóór de uitgifte 1% van het kapitaal van de Vennootschap in handen heeft en die niet inschrijft op het Aanbod, wordt hierna voorgesteld.

De berekening wordt uitgevoerd op basis van het aantal Bestaande Aandelen en een geschat aantal Nieuwe Aandelen van 4.209.288.

	Aandeel in het kapitaal van de Vennootschap en stemrechten
Vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	1,00 %
Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	0,83 %

8.9.4 Aandeelhouderschap na het Aanbod

	Voor de kapitaalverhoging		Na de kapitaalverhoging ²⁶	
Aloxe NV – Dhr. C. Teunissen & dhr. F. Snauwaert	3.602.041 ²⁷	17,115% ²⁸	4.322.449	17,115%
Axa Investment Managers S.A.	1.743.019 ²⁹	8,282% ³⁰	1.743.019	6,901%
Free Float	15.701.381	74,603%	19.190.261	75,984%
Totaal	21.046.441	100%	25.225.729	100,00%

²⁶ Deze tabel gaat uit van de veronderstelling dat het Aanbod volledig wordt onderschreven en houdt enkel rekening met de verbintenissen en intenties in verband met inschrijvingen zoals deze tot op datum van prospectus aan de vennootschap werden kenbaar gemaakt (zie ook 8.2.2 “Voornemen van de Aandeelhouders van de Vennootschap” en 8.2.3 “Voornemen van de leden van de raad van bestuur en van het management team”)

²⁷ Op basis van de meest recente informatie die aan de Vennootschap bekend is.

²⁸ Op basis van de meest recent gepubliceerde noemer, zijnde 21.046.441 aandelen.

²⁹ Op basis van de participatie vermeld in de meest recent ontvangen transparantiekennisgeving (d.d. 3 april 2020).

³⁰ Percentage gebaseerd op de teller zoals vermeld in de meest recente transparantieverklaring d.d. 3 april 2020 en op de meest recente noemer.

9. RECENTE ONTWIKKELINGEN EN TRENDS VAN DE VENNOOTSCHAP

9.1. Recente ontwikkelingen na de afsluiting van het boekjaar 2020

9.1.1 Belangrijke gebeurtenissen van 2020 (tot en met 30 september 2020)

De Vennootschap verwijst voor een overzicht van de belangrijke gebeurtenissen tijdens de eerste drie kwartalen 2020 naar:

- hoofdstuk 2.3 “*Transacties en Verwezenlijkingen*” in het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2020 over de periode van 1 januari 2020 tot en met 30 juni 2020, bekendgemaakt op 5 augustus 2020; en
- sectie IV. “*Voornaamste realisaties eerste negen maanden van 2020*”, sectie V “*Update COVID-19 (“Coronacrisis”)*” en sectie VI “*Belangrijke gebeurtenissen na afsluiten van het derde kwartaal*” in de tussentijdse verklaring van de raad van bestuur van de Vennootschap over het derde kwartaal van het boekjaar 2020 (eindigend op 30 september 2020), bekendgemaakt op 23 oktober 2020, allen door middel van verwijzing opgenomen in dit Prospectus en allen consulteerbaar op de website van de Vennootschap (www.xior.be).

9.1.2 Belangrijke gebeurtenissen van het vierde kwartaal van 2020 (tot en met 31 december 2020)

9.1.2.1 Uitoefening call optie resterende aandelen Uhub Benfica en Hhub Sao Joao

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

9.1.2.2 Verlenging en uitbreiding lening ABN AMRO

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

9.1.2.3 Verwerving Zernike toren te Groningen

Op 16 december 2020 heeft Xior de Zernike Toren te Groningen verworven, deze werd verworven en ontwikkeld in 2018 door de wereldwijde investeringsmaatschappij KKR. Deze recent opgeleverde (2020), eye-catching toren van 74 meter hoog is reeds operationeel, volledig uitverhuurd en voegt 698 zelfstandige studentenkamers aan de portefeuille van Xior toe. Zo wordt de toren in één klap de nummer 1 asset van Xior. Deze ‘flagship’ residentie is strategisch gelegen, dicht bij het centrum van de stad en op slechts twee minuten fietsen van de Zernike studentencampus te Groningen, één van de top 4 studentensteden van Nederland. De totale investeringswaarde bedraagt ca. EUR 91,5 miljoen met een totaal verwacht aanvangsrendement van ca. 6%.

9.1.2.4 Instap Marivaux

Xior heeft een akkoord gesloten omtrent de herontwikkeling van een te reconverteren vastgoedcomplex in centrum Brussel, het voormalige cinemacomplex Marivaux. Voor dat doel heeft Xior een 50% belang verworven in de vastgoedvennootschap waarin het vastgoed zal worden verworven en herontwikkeld. De herontwikkeling zal gebeuren via een joint venture met een private ontwikkelaar, waarmee Xior ook eerder al de handen in elkaar sloeg. Xior kan hiermee haar positie verstevigen in de Brusselse regio, waar nog steeds een grote vraag bestaat naar nieuwe kwalitatieve studentenhuisvesting. De totale investeringswaarde (na reconversie, waarvoor de vergunning reeds werd bekomen) zal ca. EUR 20 miljoen bedragen en het project

heeft een verwacht gemiddeld aanvangsrendement van ca. 5,3%. Vervolgens zal het gebouw worden omgevormd tot een complex, bestaande uit 2 verdiepingen met 22 flats voor “young professionals” en uit 5 verdiepingen met in totaal naar verwachting 113 units studentenhuysvesting met op het gelijkvloers een zone voor een inkomhal, een conciërgeappartement, een grote gemeenschappelijke ruimte en een kantoor voor de beheerder. Daarnaast worden ondergronds ook een fietsenstalling en parkeerplaatsen voorzien. De ingebruikname van dit studentenpand (en daarmee gepaard gaande overname van de overige 50% van de aandelen in de vastgoedvennootschap) is voorzien voor het academiejaar dat aanvangt in september 2022.

9.1.2.5 Acquisitie van studentenresidentie “365 rooms” te Brussel door inbreng in natura

Op 7 oktober 2020 heeft Xior een akkoord gesloten over de verwerving van de studentenresidentie “365 Rooms” te Elsene (Brussel), België. Deze volledig operationele en duurzame residentie werd opgeleverd in 2014 in samenspraak met de VUB/ULB en bevindt zich op een uitzonderlijk gunstige locatie in Brussel, de grootste studentenstad van België. Naast 323 studentenkamers bevat de residentie ook 5 studio’s, 9 appartementen en circa 1.000m² 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 EUR 34 miljoen, 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 EUR 33.883.013, werden 657.539 nieuwe aandelen Xior Student Housing uitgegeven. De aandelen noteren sinds 13 oktober 2020. De uitgifteprijs bedroeg (afgerond) EUR 51,53 per aandeel. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van EUR 33.883.013 waarvan een bedrag van EUR 11.835.702 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van EUR 22.047.311 (na aftrek van een bedrag gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels) aan de post uitgiftepremies.

9.1.3 Belangrijke gebeurtenissen sinds de afsluiting van het boekjaar 2020

9.1.3.1 Nieuwe Compliance Officer en Corporate Secretary

Op 22 februari 2021 heeft de Raad van Bestuur Andes LA BV, vertegenwoordigd door dhr. Andries De Smet, voor onbepaalde tijd benoemd tot Corporate Secretary (voorheen uitgeoefend door Elitho BV, vertegenwoordigd door dhr. Michael Truyen).

Andes LA BV, vertegenwoordigd door dhr. Andries De Smet beschikt over de benodigde vaardigheden en kennis inzake bestuursaangelegenheden om deze taak uit te voeren.

9.1.3.2 Acquisities

Hiervoor wordt verwezen naar Hoofdstuk VI “Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting boekjaar” (p. 20-22) van het Jaarlijks Communiqué– Bekendmaking jaarresultaten 2020 over boekjaar 2020 (eindigend op 31 december 2020), dat integraal in dit Prospectus is opgenomen door middel van verwijzing.

9.1.3.3 Update financiering

Hiervoor wordt verwezen naar Hoofdstuk VI “Belangrijke gebeurtenissen na afsluiting boekjaar” (p. 20-22) van het Jaarlijks Communiqué– Bekendmaking jaarresultaten 2020 over boekjaar 2020 (eindigend op 31 december 2020), dat integraal in dit Prospectus is opgenomen door middel van verwijzing.

9.2. Trends en vooruitzichten

9.2.1 Trends

9.2.1.1 Algemeen

Voor de voornaamste trends die sinds het begin van het boekjaar 2020 een invloed hebben gehad op de Vennootschap en die redelijkerwijze een aanzienlijke invloed kunnen hebben op de vooruitzichten van de Vennootschap, wordt volledigheidshalve verwezen naar de Risicofactoren opgenomen onder Hoofdstuk 2 van dit Prospectus, en naar Hoofdstuk 9.2.1.2 van dit Prospectus.

Tussen de datum van de laatste financiële staten en datum van deze Transactie is er geen wijziging van betekenis in de financiële prestaties van de Vennootschap. Zie in dit verband eveneens “Gebeurtenissen na balansdatum” van de F-Pages.

9.2.1.2 Trends in de vastgoedmarkt

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

De volgende paragrafen bevatten een beschrijven van de algemene stand van zaken in de onderliggende Belgische resp. Nederlandse, Spaanse en Portugese vastgoedmarkt voor studentenhuysvesting, overgenomen uit een studie die op vraag van de Vennootschap door Cushman & Wakefield (Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME, Amsterdam, Nederland) werd uitgevoerd.

Cushman & Wakefield heeft ermee ingestemd dat deze informatie wordt opgenomen dit Prospectus (zie in dit verband tevens Hoofdstuk 10.3 van dit Prospectus). Potentiële investeerders die meer inlichtingen wensen over de situatie van de Belgische, Nederlandse, Spaanse en Portugese vastgoedmarkt en de evolutie ervan worden verzocht zich te informeren bij vastgoedconsulenten en andere specialisten.

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

Enige verwijzing naar “wij”, “we”, “ons”, “onze” of gelijkaardige begrippen, in dit Hoofdstuk 9.2.1.2 verwijst naar Cushman & Wakefield en niet naar de Vennootschap. Enige toekomstgerichte verklaringen, vooruitzichten of schattingen in dit Hoofdstuk 9.2.1.2 betreffen verklaringen, vooruitzichten en schattingen van Cushman & Wakefield en niet van de Vennootschap.

A. Studentenhuisvestingsmarkt België

ALGEMEEN

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

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

MARKTHUREN

In België is er een licht overaanbod van studentenhuysvesting, hoewel er lokale verschillen zijn. In Hasselt en Brussel bijvoorbeeld is de vraag groter dan het aanbod. Door het lichte overaanbod zijn de huren redelijk stabiel. De gemiddelde huurprijs voor een studentenkamer bedraagt EUR 400,- per maand, afhankelijk van het type woning (gedeelde voorzieningen versus studio). Voor een appartement wordt ongeveer 750 euro per maand betaald. Het Vlaams Huisvestingsdecreet is op 1 januari 2019 in werking getreden. Dit betekent dat de huurder van een kamer meer

bescherming geniet door onder andere de volgende regels: Alle kosten en lasten moeten in de huurprijs worden opgenomen, de waarborg mag maximaal 2 maanden bedragen, de huur mag slechts bij één opeenvolgende huurder worden geïndexeerd, onderverhuur is toegestaan.

MARKTDYNAMIEK

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

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

SLOTBEPALINGEN

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

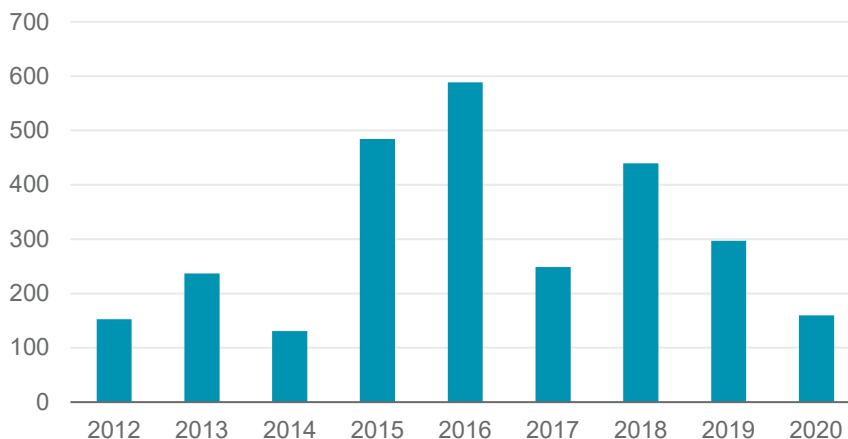
B. Studentenhuisvestingsmarkt Nederland

INVESTERINGSMARKT

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

Nederlandse vastgoedinvesteringsmarkt

PBSA-investeringsvolume (x miljoen EUR)

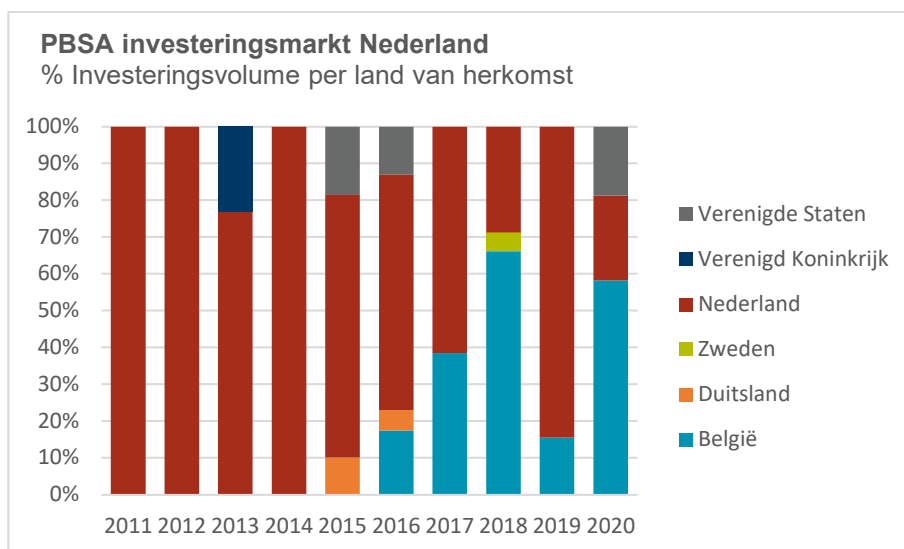


Bron: Cushman & Wakefield, 2020

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

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

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



Bron: Cushman & Wakefield, 2020

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

Significante asset deals in 2020

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

Bron: Cushman & Wakefield, 2020

Woningconcepten

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

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

Rendementsontwikkeling

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

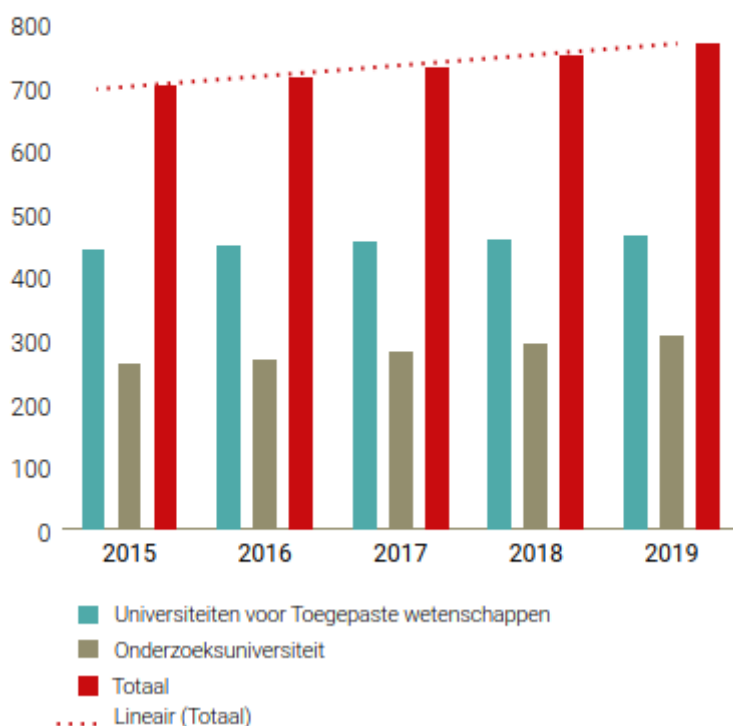
GEBRUIKERSMARKT

Studentenpopulatie

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

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

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



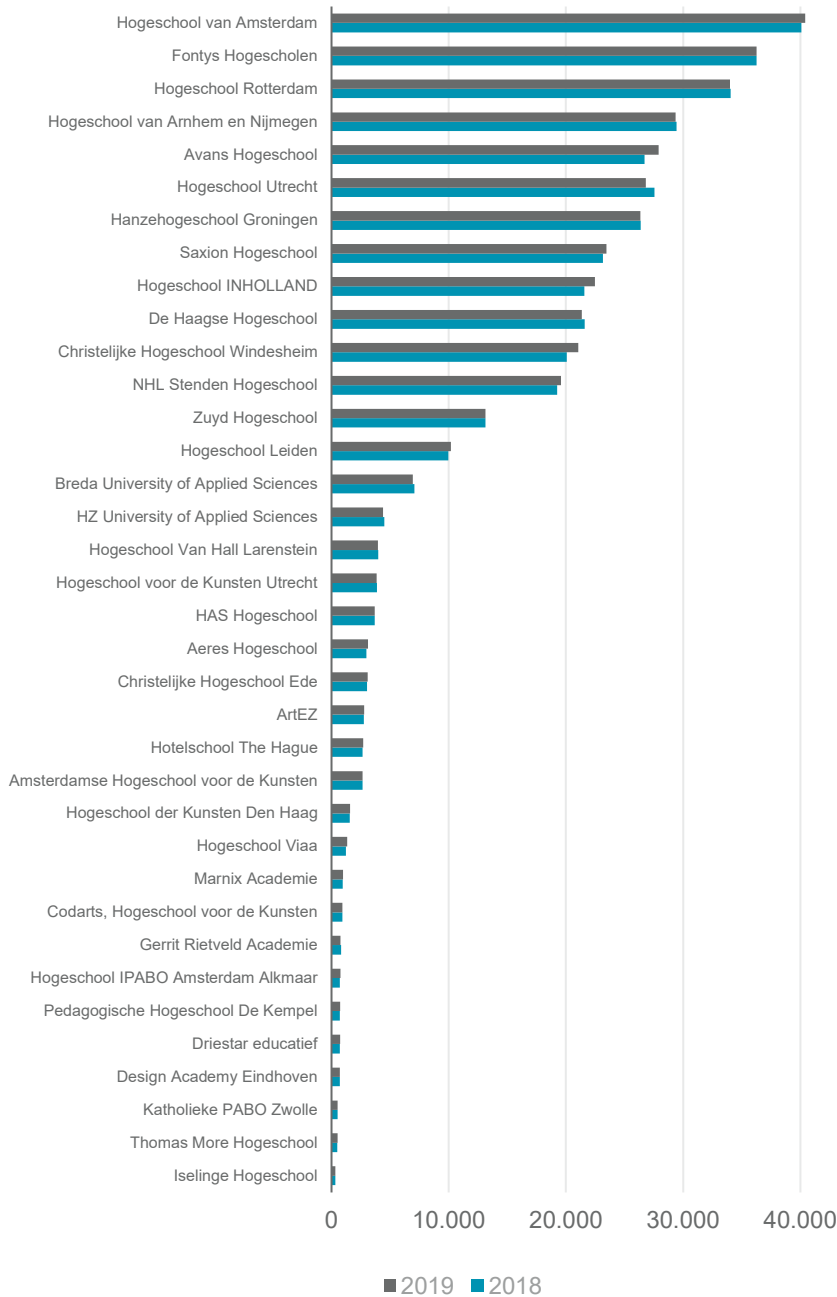
Bron: DUO, 2020

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

Studenten per onderwijsinstelling

Onderstaande grafiek toont het aantal ingeschreven studenten per onderwijsinstelling. De meeste studenten van hogescholen studeren aan de Hogeschool van Amsterdam, gevolgd door Fontys Hogescholen en de Hogeschool van Rotterdam. De grootste stijging in absolute aantallen deed zich voor bij Avans Hogeschool, waar in 2019 ongeveer 1.200 meer studenten waren ingeschreven dan in 2018. De grootste afname is te vinden bij de Hogeschool Utrecht, waar in 2019 ongeveer 750 minder studenten stonden ingeschreven dan in 2018.

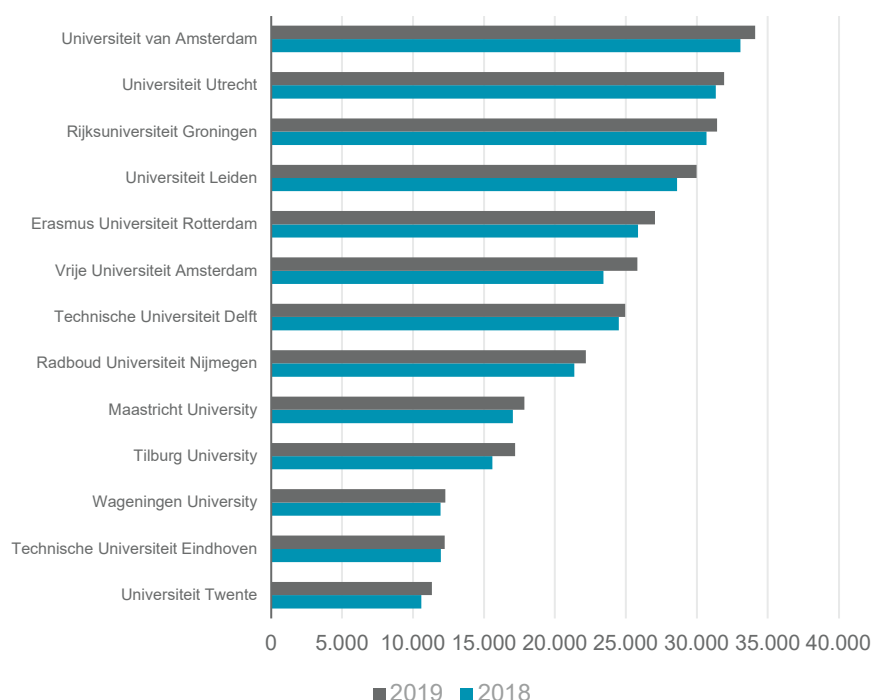
Totaal aantal fulltime ingeschreven studenten per Universiteit voor toegepaste wetenschappen
Academisch jaar 2018/2019



Bron: DUO, 2020

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

Totaal aantal fulltime studenten per onderzoeksuniversiteit Academisch jaar 2018/2019



Bron: DUO, 2020

Huisvestingssituatie

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

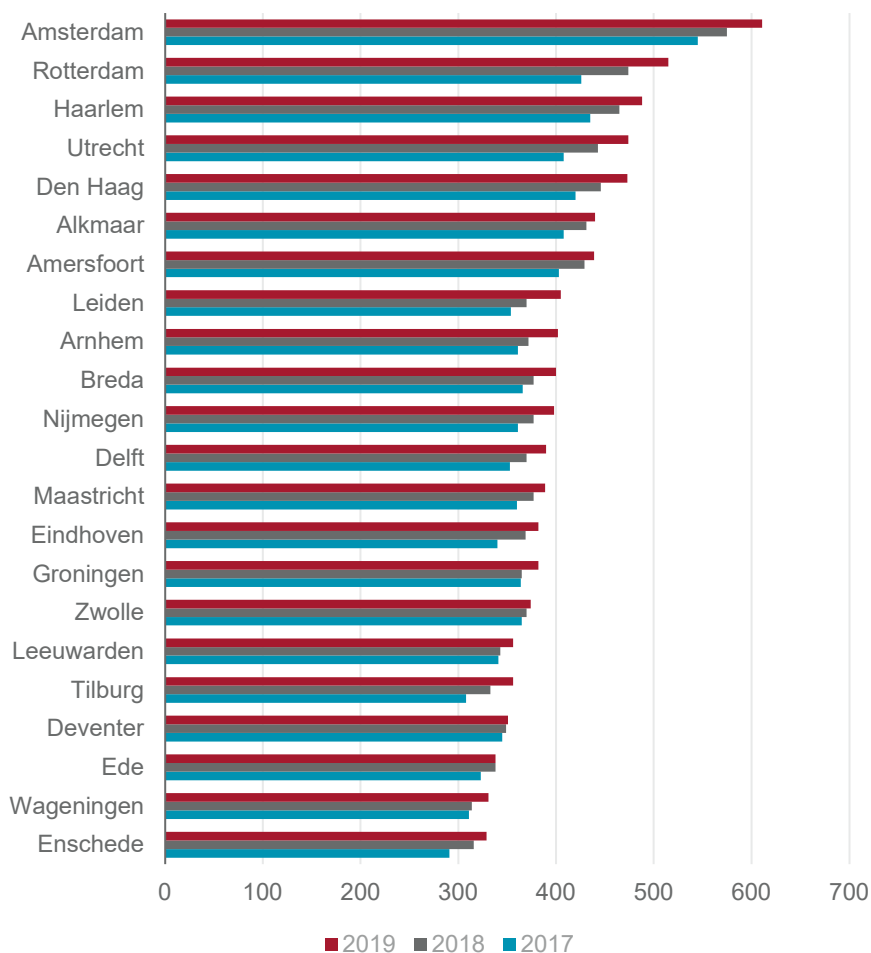
Huurprijs zelfstandige eenheden

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

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

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

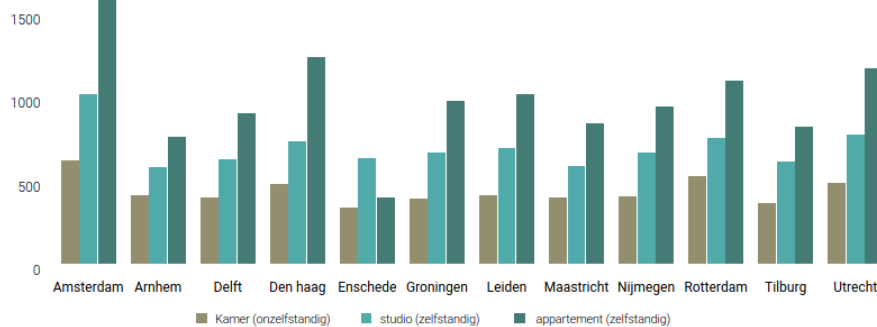
Gemiddelde huur per maand per stad voor zelfstandige units
Academisch jaar 2017/2018 to 2019/2020



Bron: Kamernet.nl, 2019

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

Gemiddelde huurprijs per stad per maand voor kamers/studio's/appartementen
college jaar 2019/2020



Bron: Kamernet.nl, 2019

Voorkeuren huisvesting

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

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

Beheer

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

Campuscontract

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

C. Studentenhuisvestingsmarkt Spanje

OVERZICHT

- Het Spaanse universitair systeem heeft een rijke geschiedenis en traditie die teruggaat tot de 13e eeuw. In de afgelopen 35 jaar heeft het hoger onderwijs in Spanje een aanzienlijke groei, modernisering en internationalisering doorgemaakt. De toenemende vraag naar hoger onderwijs heeft ertoe geleid dat 40% van de Spaanse volwassenen een hoger opleidingsniveau dan hun ouders heeft bereikt.
- Spanje heeft zijn universitair systeem in 2007 grondig herzien door het Bologna-proces aan te nemen, waardoor de standaardperiode is teruggebracht van 5 naar 4 jaar.
- De postgraduaatcijfers zijn met 17,4% gestegen. Spanje blijft een aantrekkelijke postacademische markt met meer dan 166.000 studenten in 2015-2016. Daarnaast staan 3 Spaanse managementscholen in de wereld top 20 en binnen de Europese top 10.
- De aanzienlijke toename van internationale studenten over de afgelopen jaren en de ongeëvenaarde populariteit van Spanje binnen het ERASMUS-programma zijn te danken aan de volgende belangrijke drijfveren:
 - Betaalbaarheid** - De kosten van levensonderhoud en studeren in Spanje zijn lager dan op de meeste concurrerende locaties.
 - Levensstijl** - Het milde klimaat in combinatie met de rijke cultuur (eten, vrije tijd, nachtleven, etc.) maken Spanje een aantrekkelijke bestemming om te bezoeken en te leven.
 - Kwaliteit van het onderwijs** - Hoogwaardig onderwijssysteem met 10 universiteiten in de QS World's Top 500 van toonaangevende MBA-programma's.
 - Spaanse taal** - De historische / culturele banden met Latijns-Amerika / Zuid-Amerika (naast de taal) geven Spanje een uniek voordeel ten opzichte van andere Europese landen in het aantrekken van internationale studenten uit deze regio's.
- Het percentage van de Spaanse bevolking dat hoger onderwijs heeft gevolgd in Spanje ligt zowel boven het gemiddelde van de Europese Unie als boven dat van bepaalde grote Europese economieën. Van de bevolking tussen 25-34 jaar heeft 41 procent een of andere vorm van tertiair onderwijs gevolgd.
- Van de totale bevolking tussen 25-64 jaar in Spanje heeft 35,6% een of andere vorm van hoger onderwijs gevolgd, wat meer is dan Frankrijk, Duitsland en Italië. De volwassen bevolking kiest steeds vaker voor hoger onderwijs, van 22,7% in 2000 tot 35,7% in 2016. Verwacht wordt dat de bevolking tussen 18-24 jaar in de komende jaren zal groeien en volgens de gegevens van INE in 2025 nog met 11% zal toenemen ten opzichte van 2018.

STATISTIEKEN VAN HET HOGER ONDERWIJS	
Aantal studenten	1,58m
Internationale studenten	113.000 (8%); 46% uit de E.U. (Inschrijvingen zijn van 2016 tot 2017 met 11,25% gestegen; een verdubbeling over 10 jaar)
Weg van huis wonen	15,6% (9,9% van de binnenlandse studenten), hoewel ca. 31% van de studenten op een andere locatie studeren en daarom nood hebben aan huisvesting
Universiteiten	84 Universiteiten 10 Universiteiten behoren tot de top 500 van de wereld
QS-rangorde	10 ^e in de wereld; 4 ^e in Europa
Kosten van de studie	Openbare universiteit - tot €2.000 per jaar Privé-universiteit - €5.000-€15.000 per jaar

Top ERA SMUS ontvangende	# studenten	Top ERA SMUS uitzendende	# studenten
Landen		Landen	
1. Spanje	44,598	1. Frankrijk	40,910
2. Duitsland	33,348	2. Duitsland	40,089
3. Verenigd Koninkrijk	31,067	3. Spanje	39,445
4. Frankrijk	29,068	4. Italië	34,343
5. Italië	22,785	5. Polen	16,518

SPAANSE UNIVERSITAIRE HUISVESTINGSSTRATEGIEËN

Overzicht

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

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

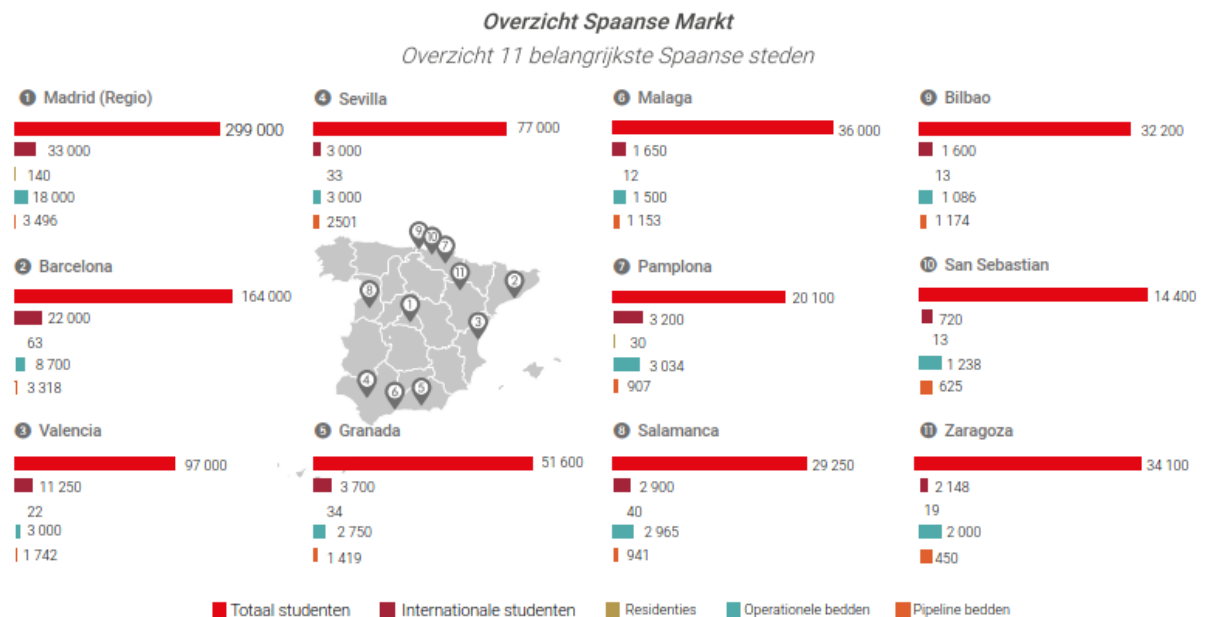
Om inkomsten te genereren kunnen overheidsinstanties dus een concessie aan de particuliere markt aanbieden, wat in wezen het recht is om een gebouw op de betreffende grond te ontwikkelen en te beheren voor een bepaalde periode volgens de specifieke voorwaarden van de overeenkomst. Voor de gunning van deze concessie moet een openbare aanbestedingsprocedure worden gevolgd, waarbij het relevante wettelijke kader wordt gevolgd.

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

Wij zijn van mening dat commerciële overeenkomsten tussen openbare universiteiten en particuliere beheerders ongewoon zijn, omdat deze doorgaans een openbare aanbestedingsprocedure moeten doorlopen, die complex en niet-commercieel kan zijn. Daarom zijn overeenkomsten zoals huur- of garantiecontracten vaak geen optie tussen openbare universiteiten en privé ondernemers. Privé-universiteiten vallen niet onder dezelfde publieke

wetgeving en zijn daarom vrij om commerciële overeenkomsten te sluiten met privé-beheerders die gebruikt worden om de huisvesting van hun studenten veilig te stellen.

Waar universiteiten niet hoeven of willen samenwerken met de private sector, zullen ze actief de woningen die ze hebben beheren als onderdeel van een bredere universitaire strategie. De manier waarop deze worden beheerd, geprijsd en het kwaliteitsniveau zal aanzienlijk variëren, afhankelijk van de universiteit en de manier waarop zij hun bedrijf leiden. Dit segment vormt het grootste deel van het PBSA-aanbod in Spanje, maar dit is helaas veel ondoorzichtiger dan de particuliere PBSA-markt en maakt het moeilijk om gedetailleerde informatie te krijgen zonder inside-relaties. Deze relaties worden doorgaans onderhouden door financiële adviseurs of, in het geval van PBSA, door de particuliere beheerders. We kunnen daarom geen verdere gedetailleerde analyse en inzicht bieden in hoe bepaalde universiteiten hun portefeuille op dit moment plannen en beheren.



Bron: Ministerio de Educación 2019/2019

VOORZIENINGSPERCENTAGES SPAANSE STEDEN

Voorzieningspercentage per Spaanse stad

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

Een microbeeld is echter veel relevanter als we naar deze cijfers kijken, en van de onderzochte steden heeft Pamplona het hoogste aanbod aan PBSA-bedden met 20% van alle studenten die toegang hebben tot een PBSA-bed of 6,6 studenten per PBSA-bed.

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

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

verschillen, evenals het aanbod en de diepte van de particuliere huurwoningmarkt.

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

OVERZICHT SPAANSE OPERATOREN

Belangrijkste privé beheerders

We schetsen de belangrijkste particuliere beheerders op de Spaanse markt samen met hun aantal bedden / residenties in beheer, hun locatie en onze visie op hun marktsegment per eind 2019. Dit overzicht omvat niet de residenties en pipeline (die verderop in het verslag worden behandeld) of beheerders die nog geen operationele residenties in Spanje hebben (bv. Aparto, Syllabus).

Operator	Eigenaar vastgoed / kapitaal partner	Aantal bedden	Aantal residenties	Locaties	Marktsegment
RESA	Greystar & AXA & CBRE GIP JV	8,906	35	19 Spaanse steden	Midden
Nexo Residencias	GSA & Harrison Street JV	2,151	6	Madrid, Barcelona, Alcalá de Henares	Boven
Mi Campus	Stoneshield	1,800	8	Malaga, Valencia, Sevilla, Rioja, Burgos, Aranjuez	Midden
Acciona	Acciona	1,000	5	Onbekend	Midden
Xior / Lofttown	Xior	995	4	Madrid, Barcelona	Boven
Mi Casa Herberg	Privé-eigenaar	800	8	Madrid, Salamanca	Midden
Youniq	Corestate	715	1	Sevilla	Boven
Het Studentenhotel	APG & Aermont	641	2	Barcelona	Boven
Collegiale AC	W.P Carey	565	3	Madrid (Aravaca), Valencia	Boven
Livensa Living	W.P Carey	372	1	Barcelona	Boven
Hubr	SPS	189	1	Madrid	Boven
Unihabit	Privé-eigenaar	Onbekend	4	Barcelona, Girona, Sant Cugat	Midden
Tagaste	Privé-eigenaar	Onbekend	4	Madrid, Barcelona, Salamanca, Leon	Midden

In Spanje zijn er momenteel naar schatting ongeveer 96.225 operationele PBSA-bedden van verschillende grootte en kwaliteit, waarvan het merendeel in handen is van en geëxploiteerd wordt door overheidsinstanties. We hebben de meest prominente particuliere exploitanten op de markt geanalyseerd (13), die ongeveer 18.200 bedden omvatten (19% van de totale markt). Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is het RESA-platform de grootste PBSA-exploitant met een marktaandeel van ongeveer 50% van de particuliere markt (zoals geanalyseerd) en 9% van de totale PBSA-markt in Spanje.

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

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

PBSA-PIPELINE SPANJE

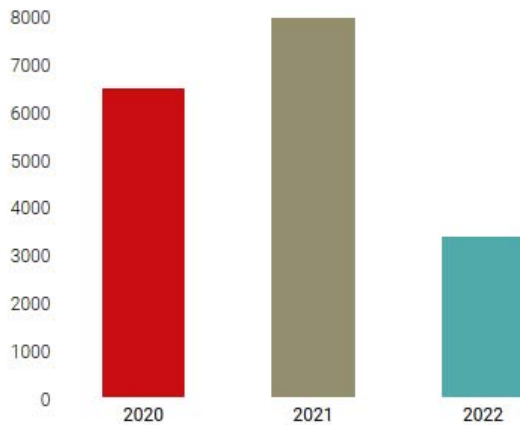
Overzicht van de Spaanse PBSA-pipeline voor 11 grote steden

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

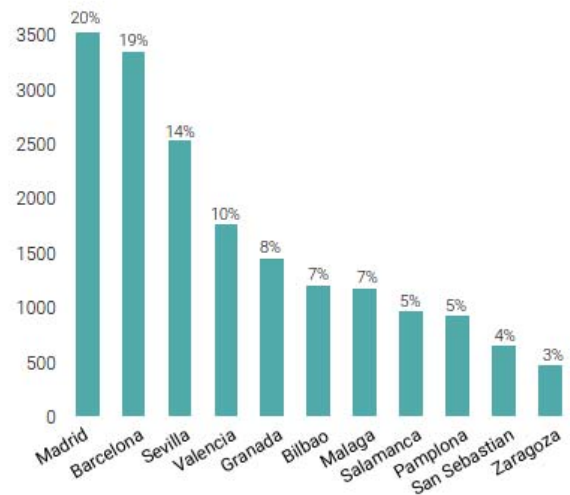
De pipeline voor 2022 blijft op een lager niveau, aangezien de sites die in 2020 worden aangekocht, nog steeds haalbaar kunnen worden opgeleverd in 2022.

Stad	2020	2021	2022	Totaal
Madrid	1,446	1,143	907	3,496
Barcelona	539	1,400	1,379	3,318
Sevilla	150	2,019	332	2,501
Valencia	751	706	285	1,742
Granada	1,419	0	0	1,419
Bilbao	624	550	0	1,174
Malaga	784	369	0	1,153
Salamanca	301	640	0	941
Pamplona	140	323	444	907
San Sebastian	300	325	0	625
Zaragoza	0	450	0	450
Totaal	6,454	7,925	3,347	17,726

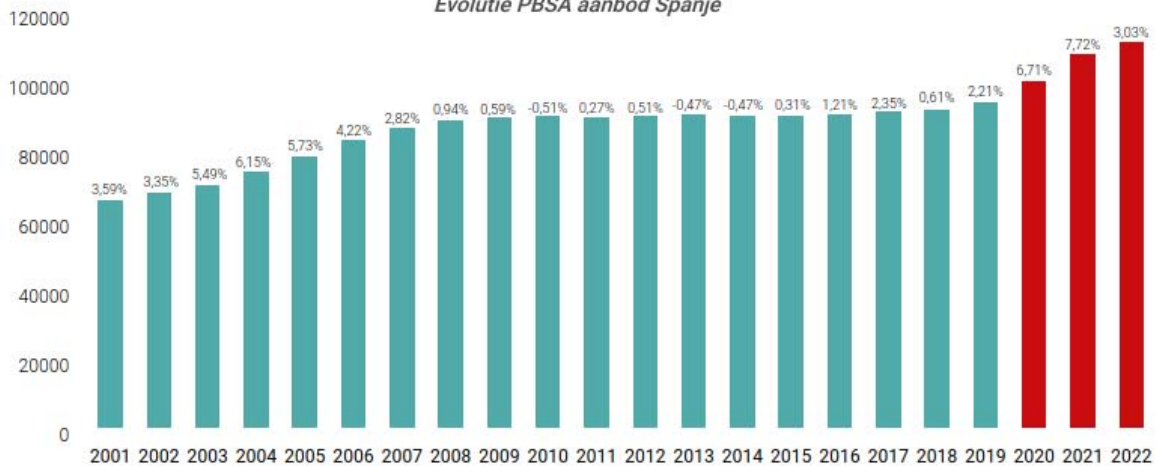
PBSA Pipeline bedden – Spanje



Spanje PBSA Pipeline per stad



Evolutie PBSA aanbod Spanje



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

Bron: Cushman & Wakefield Research

PBSA SPANJE - INVESTERINGSACTIVITEIT

Investeringsactiviteit

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

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

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

We **schatten nog eens 3 miljard euro aan investeringscapaciteit** van spelers die niet in de

sector zitten, maar die wel willen toetreden.

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

De toetreding van deze platformen en investeerders, in combinatie met het gebrek aan beschikbare verhandelbare assets en een beperkt aanbod van hoogwaardige ontwikkelingssites, heeft ertoe geleid dat de prijs competitief is geweest en de hogere kapitaalkost heeft uitgeprijsd. Hogere kost investeerders hebben de markt kunnen betreden met schaalvergroting van exploitatie/ontwikkelingspartners tot gevolg of door hun prijsmodel te oriënteren op het hoogste en duurste kwartiel van de markt, weliswaar een kleiner marktsegment dat zich enkel nog maar heeft bewezen in de duurdere en diverse markten zoals Madrid en Barcelona.

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

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

MADRID, SPANJE

Overzicht van de stad

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

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

Belangrijkste drijfveren voor de vraag

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

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

instroom van zowel binnenlandse als internationale studenten voor zomercursussen taal/cultuur en andere tijdelijke zomerprogramma's.

Bestaand aanbod

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

Belangrijkste stadsstatistieken	
Totaal aantal studenten	299,000
Internationale studenten	33,000 (11%)
Residenties	140
Aantal studentenbedden	18,000
Voorzieningspercentage	6%
Pipeline	3,496
Voorzieningspercentage (Post Pipeline)	7%
Madrid Universiteiten	Studenten
Complutense de Madrid	73,016
Rey Juan Carlos	51,882
Politécnica de Madrid	35,437
Autónoma de Madrid	27,640
Carlos III de Madrid	20,533
Alcalá	19,373
Europea de Madrid	11,656
Pontificia Comillas	10,272
Francisco de Vitoria	9,795
Antonio de Nebrija	9,068

COVID-19 OPMERKINGEN

Overwegingen voor PBSA-markt

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

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

Met de huidige beperkingen en een geplande gefaseerde exit uit de lockdownmaatregelen zal het internationale reizen de komende maanden wellicht beperkt blijven, waardoor de zomerverhuur onder druk kan komen, omdat zij niet kunnen reizen of omdat er geen redenen meer zijn om te reizen door bijvoorbeeld de gewoontelijke zomercursussen die gecancelled worden. De openstaande vragen centreren zich rond twee thema's: 1) universitaire strategieën en 2) de houding van de klant, die beide afhankelijk zijn van het niveau en de duurtijd van de opgelegde beperkingen.

Voor de universiteiten hebben de belangrijkste vragen betrekking op wanneer zij weer opengaan voor betalende studenten en op welke manier zij dat zullen doen: blijven zij online lesgeven en online inschrijven voor het nieuwe academisch jaar, of is het mogelijk dat de start van het academisch jaar 2020/21 naar een latere datum wordt verschoven? En hoe worden de examens voor laatstejaars in eigen land georganiseerd, beoordeeld en hoe worden de beschikbare plaatsen toegewezen? Op dit moment is dit de belangrijkste onbekende factor die invloed kan hebben op binnenlandse studenten die doorstromen naar het hoger onderwijs en in het bijzonder naar de onderwijsoptie van hun keuze. Dit geldt ook voor toelatingsexamens voor internationale studenten, of voor studenten die vooraf naar een locatie zouden reizen om onderzoek te doen

naar de plaats waar ze gaan studeren. De uitbaters zijn in dit verband grotendeels afhankelijk van de universiteiten en scholen en zullen moeten inspelen op de genomen maatregelen.

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

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

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

D. Studentenhuisvestingsmarkt Portugal

MARKTOVERZICHT

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

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

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

residenties gelegen in Lissabon en 1 in Porto, en voorzien het middensegment van de markt van hoogwaardige, functionele accommodatie.

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

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

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

KERNCIJFERS



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

BELANGRIJKSTE NATIONALITEITEN



BELANGRIJKSTE EU NATIONALITEITEN



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

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

VRAAG

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

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

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

LISSABON

LISSABON



43

Universiteiten in Lissabon



+1 200

Openbare

Universitaire
Opleidingen



135 000

Studenten



89

Hogescholen in Lissabon



+460

Privé

Universitaire
Opleidingen



40 500

Uitwonend

TOP 10 COLLEGES	AREA	STUDENTS
Universidade de Lisboa - Instituto Superior Técnico	Engineering	9.300
ISCTE - Instituto Universitário de Lisboa	Business	8.200
Universidade Nova de Lisboa - Faculdade de Ciências e Tecnologia	Science	6.600
Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias	Humanities & Technology	6.500
Universidade Aberta	Several	4.700
Universidade de Lisboa - Faculdade de Ciências	Science	4.650
Universidade Europeia	Several	4.550
Universidade de Lisboa - Faculdade de Direito	Law	4.200
Universidade de Lisboa - Faculdade de Letras	Letters	4.100
Universidade Nova de Lisboa - Faculdade de Ciências Sociais e Humanas	Social science	4.000

PORTO

PORTO



31
Universiteiten in Porto



+650
Openbare

Universitaire
Opleidingen



74 000
Studenten



62
Hogescholen in Porto



+380
Privé

Universitaire
Opleidingen



26 000
Uitwonend

TOP 10 COLLEGES	AREA	STUDENTS
Instituto Politécnico do Porto - Instituto Superior de Engenharia do Porto	Engineering	6.500
Universidade do Porto - Faculdade de Engenharia	Engineering	6.400
Instituto Politécnico do Porto - Instituto Superior de Contabilidade e Administração do Porto	Business	4.200
Universidade do Porto - Faculdade de Letras	Letters	3.600
Universidade do Porto - Faculdade de Ciências	Science	3.400
Instituto Universitário da Maia - ISMAI	Several	3.300
Universidade do Porto - Faculdade de Economia	Economics	2.900
Universidade Fernando Pessoa	Several	2.700
Instituto Politécnico do Porto - Escola Superior de Saúde do Porto	Medical	2.400
Universidade Portucalense Infante D. Henrique	Several	2.300

Bron: DGEEC, Cushman en Wakefield analyse

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

LISSABON & CASCAIS AANBOD

- Het grootste deel van het aanbod bestaat uit privé-kamers;
- Verhoging van het PBSA-aandeel in de studentenhuysvesting;
 - ✓ 69 PBSA in Lissabon
 - ✓ 5.600 bedden
- Van oudsher beheren universiteiten of katholieke instellingen het grootste aandeel, maar dit vermindert nu met - 49% bedden;
- Privé exploitanten - 30 geïdentificeerde eenheden (51% bedden);
- Aantrekkelijkheid van de markt;
 - ✓ 10 projecten in de pipeline tot 2022
 - ✓ 3.500 bedden

Interesse van privé exploitanten in de markt: Callegiate, Valeo, The Nido Collection,...

Minimum huur	Gemiddelde huur	Maximuml huur
250€	660€	1 600€

BELANGRIJKSTE PRIVÉ-PROJECTEN IN LISSABON

Project	Beheer	# bedden	Prijsklasse (€/kamer/ maand)
Livensa Living Entrecampos	CRM Students	723	€488-717
U.Hub Benifica	University Hub	342	€440-815
Collegiate Marquês de Pombal	Collegiate	330	€615-1600
Smart Studios Carcavelos	Smart Studios	301	€499-819
Milestone Carcavelos Lombos	Milestone	192	€535-555
Cascais Nova Milestone	Milestone	122	€545-695
Smart Studios Santa Apolónia	Smart Studios	114	€589-1 198
Zone Spru Sapateiros	SPRU	75	€446-690
U.Hub Alvalade	University Hub	66	€485-680
Montes Claros	Montes Claros	61	€670-670

AANBOD PORTO

- Net als in Lissabon bestaat het grootste deel van het aanbod uit privé kamers;
- Circa 36 PBSA met in totaal 3.750 bedden;
- Residenties die door de universiteiten worden beheerd - 38% van het aanbod;
- Recente opening van U.Hub (456 bedden) en Livensa (330 bedden);
- PBSA in de pipeline voor de komende drie jaar:
 - 10 projecten
 - Circa 4.400 bedden
- Interesse van privé exploitanten in de markt: Collegiate, Valeo, The Nido Collection

Minimum huur	Gemiddelde huur	Maximum huur
200€	550€	750€

BELANGRIJKSTE PRIVÉ-PROJECTEN IN PORTO

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

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

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

In de gecommiteerde pipeline zijn volgende geïdentificeerd:

BELANGRIJKSTE PRIVÉ OPERATORS IN PORTUGAL		
Operator	Geopend op	Pipeline
CRM students	1,776	349
UY.Hub	936	998
Smart studio's	627	864
Nido Collection	0	1,419
Milestone	541	350

Bron: Cushman & Wakefield

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

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

Bron: Cushman & Wakefield

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

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

De uitdagingen voor potentiële investeerders in deze sector zijn momenteel het gebrek aan geschikte grond of gebouwen en sterke concurrentie waarbij het woongebied een waardevollere eindbestemming krijgt. Bovendien zijn er andere vormen van verhuur, zoals de lokale markt, niet-professionele verhuur, korte termijn verhuur en residentiële websites zoals Uniplaces, die de afgelopen jaren een sterke groei hebben gekend.

INVESTERINGSMARKT

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

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

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

Year	Type of deal	Building	Location	Size (sq.m)	Vendor	Purchaser	Price (€M)	Price (€) / sq.m
2016	Redevelopment	Conde Redondo 79	Lisbon	10,900	CTT	Temperano	€17.0 M	€1,560
2017	Redevelopment	Almeida Garrett College Building	Porto	n.a.	Universidade do Porto	Real Douro	€6.1 M	n.a.
2018	Redevelopment	Campo Pequeno 34	Lisbon	39,000	Novo Banco	Roundhill Capital / TPG	€35-45 M	€960
2019	Investment	Promiris Portfolio (forward purchase)	Lisbon & Porto	11,500	Promiris	Xior	€28.2 M	€2,450
2019	Redevelopment	Alta de Lisboa Land	Lisbon	14,000	Developer	Corporate	€8-10 M	€650
2019	Investment	U.Hub Portfolio (forward purchase)	Lisbon & Porto	n.a.	U.Hub	Xior	€130.0 M	n.a.

Bron: Cushman en Wakefield

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

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

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

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

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

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

COVID-19 IMPACT OP STUDENTENHUISVESTING

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

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

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

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

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

Bronnen BE: Cushman & Wakefield, 2020

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

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

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

9.2.2 Vooruitzichten van de Vennootschap voor het lopende boekjaar 2021

De hierna vermelde vooruitzichten en winstprognose werden opgesteld door de raad van bestuur met het oog op het opstellen van de verwachtingen voor het boekjaar 2021, rekening houdende met het Aanbod en de operationele trends tot dusver geïdentificeerd (zie Hoofdstuk 9.2.1 van dit Prospectus), op vergelijkbare basis met de historische financiële informatie. Het budget voor 2021 werd opgesteld rekening houdend met de huidige bezettingsgraad en een inschatting van de toekomstige bezettingsgraad rekening houdend met het verleden (incl. 2020). Er werd ook rekening gehouden met een extra provisie voor niet-inbare vorderingen.

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

Deze vooruitzichten werden opgemaakt op basis van de informatie beschikbaar op 31 december 2020 en houden tevens rekening met de feiten na balansdatum indien die er zijn.

De prognoses met betrekking tot de geconsolideerde EPRA-winst³¹ zijn voorspellingen waarvan de effectieve realisatie afhangt van de evolutie van de economie, de financiële markten en de vastgoedmarkten. Deze prognoses zijn gegeven de huidige omstandigheden omtrent Covid-19 onzekerder dan gebruikelijk.

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

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

³¹ Alternatieve Performance Measures of Alternatieve prestatie maatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, zijn de definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatie-tabellen in Hoofdstuk 1.8 van de geconsolideerde jaarrekening 2020 opgenomen in de F-pages van dit Prospectus weergegeven.

9.2.2.1 Hypothesen

Gehanteerde boekhoudmethoden

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

Hypothesen met betrekking tot elementen die Xior niet rechtstreeks kan beïnvloeden

- Bij de evolutie van de huuropbrengsten werd geen rekening gehouden met inflatie. Dit uit voorzichtigheid omdat we niet altijd onze inflatie kunnen doorrekenen in de huuropbrengsten. Bij de inschatting van de huuropbrengsten werd rekening gehouden met de huidige bezettingsgraad en werd een inschatting gemaakt voor de toekomstige bezettingsraad op basis van het verleden en rekening houdende met de COVID-19 situatie zoals ze nu voorspeld wordt voor 2021, waarbij wordt ingeschat dat de situatie vanaf september 2021 terug zal verbeteren (terug fysieke lessen, na uitvoering vaccinatieprogramma) en rekening houdend met de beperkte impact die COVID-19 in 2020 op de Vennootschap heeft gehad.
- De onroerende voorheffing wordt bepaald op basis van historische cijfers (indien beschikbaar) of inschattingen van het management in functie van vergelijkbare gebouwen. De onroerende voorheffing kan beïnvloed worden door wijzigingen in wetgeving. Onroerende voorheffing voor winkelruimtes wordt integraal aan de huurder doorgerekend in tegenstelling tot onroerende voorheffing voor studentenhuisvesting dewelke niet kan worden doorgerekend aan de huurders en volledig ten laste komt van het resultaat van de GVV;
- De noteringskosten (zoals de zgn. "abonnementstaks", vergoeding Euronext Brussels NV, kosten FSMA, enz.) worden geschat op basis van de gangbare marktтарieven, die de GVV niet controleert;
- Indien een belangrijk aantal huurders hun huurgelden niet betalen of indien de beoogde bezettingsgraad niet gehaald wordt, kan dit een impact hebben op het netto-huurresultaat. Voor de bepaling van het netto-huurresultaat werd voor 2021 rekening gehouden met 1,1% niet-inbare vorderingen, waar dit historisch werd ingeschat op 0,3%. Qua bezettingsgraad werd rekening gehouden met een bezettingsgraad die in lijn ligt met de bezettingsgraad van 2020 en rekening houdende met de Covid-19 situatie zoals ze nu voorspeld wordt voor 2021, waarbij wordt ingeschat dat de situatie vanaf september 2021 terug zal verbeteren (terug fysieke lessen, na uitvoering vaccinatieprogramma) en rekening houdend met de beperkte impact die Covid-19 in 2020 op de Vennootschap heeft gehad;
- De financiële indekkingsinstrumenten (IRS'en) worden conform IFRS (IAS 39) gewaardeerd tegen marktwaarde. Gezien de volatiliteit op de internationale financiële markten, werd geen rekening gehouden met de variaties van deze marktwaarden. Deze variaties zijn tevens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA-winst³², waarop de dividenduitkering is gebaseerd;
- In lijn met IFRS worden de vastgoedbeleggingen (IAS 40) gewaardeerd aan Reële Waarde. Er worden echter geen voorspellingen gedaan wat de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen betreft, aangezien dit onbetrouwbaar zou zijn en

³² Alternatieve Performance Measures of Alternatieve prestatie maatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, zijn de definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatie-tabellen in Hoofdstuk 1.8 van de geconsolideerde jaarrekening 2020 opgenomen in de F-pages van dit Prospectus weergegeven.

onderhevig is aan een aantal externe factoren waarop de Vennootschap geen invloed heeft. Deze variaties zijn tevens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA-winst³³, waarop de dividenduitkering is gebaseerd;

- De Vennootschap gaat uit van een wettelijk, reglementair en fiscaal kader zoals van toepassing op de datum van dit Prospectus voor het bepalen van de vooruitzichten.

Hypothesen met betrekking tot elementen die Xior rechtstreeks kan beïnvloeden

Nieuwe acquisities:

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

Nettohuurresultaat:

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

Andere operationele kosten en opbrengsten:

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

Vastgoedkosten:

- Deze kosten bevatten vooral de kosten voor onderhoud en herstellingen, verzekeringen, belastingen m.b.t. onroerende goederen dewelke niet worden doorgerekend aan de studenten, direct student gerichte publiciteit, leegstandskosten bij structurele leegstand, beheer van het vastgoed en kosten Waarderingsdeskundigen. Deze werden voor 2021 geraamd op basis van de huidige portefeuille en de verwachte nieuwe acquisities.

Algemene kosten:

- Deze kosten omvatten de interne werkingskosten van de Vennootschap, zijnde de vergoedingen van het management, bestuurdersvergoedingen, kosten van administratief personeel, kosten aansprakelijkheidsverzekeringen, kantoorkosten, afschrijvingen en inrichtingskosten. Hiertoe behoren ook de contractuele huurgelden verschuldigd voor de maatschappelijke zetel in Antwerpen;
- Hierin zijn ook de geraamde kosten voor externe adviseurs, advocaten, fiscale experts, boekhoud- en IT kosten en de vergoeding voor de commissaris opgenomen;

³³ Alternatieve Performance Measures of Alternatieve prestatie maatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, zijn de definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatie-tabellen in Hoofdstuk 1.8 van de geconsolideerde jaarrekening 2020 opgenomen in de F-pages van dit Prospectus weergegeven.

- Als beursgenoteerde vennootschap bestaan de overheadkosten eveneens uit de jaarlijkse taken op de GVV, vergoedingen verschuldigd aan de financiële agent en de liquiditeitsverstrekker, vergoedingen voor de notering op Euronext Brussels, kosten inzake prudentieel toezicht op GVV's, budget voor financiële communicatie. Enkel de kost van de financiële communicatie kan beïnvloed worden door de Vennootschap.
- De algemene kosten werden ingeschat op basis van de algemene kosten opgelopen in 2020 incl. een verhoging van deze algemene kosten, ten gevolge van verdere groei van de Vennootschap.

Interestlasten:

- Wat de inschatting van de interestlasten betreft, wordt uitgegaan van de evolutie van de financiële schulden, startend vanaf de actuele situatie op 31 december 2020 en met een raming van de bijkomende schulden voor de financiering van het in uitvoering zijnde investeringsprogramma in 2021. De interestlasten worden per contract gebudgetteerd op basis van de afgesloten financieringsovereenkomsten. Voor de bepaling van de interestlasten werd rekening gehouden met een succesvol Aanbod.

Belastingen:

- Deze bevatten de jaarlijks verschuldigde vennootschapsbelasting. De belastbare basis in België is quasi nihil gezien de fiscale transparantie die de Vennootschap geniet. De verschuldigde vennootschapsbelasting heeft voornamelijk betrekking op de taxatie van de inkomsten van de Nederlandse vaste inrichting, de Nederlandse dochtervennootschappen, de Spaanse en Portugese dochtervennootschappen. Dit is een berekening o.b.v. de geldende tarieven vennootschapsbelastingen.

9.2.2.2 Winstprognose

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

Behoudens onvoorziene omstandigheden, stelt de Vennootschap voor boekjaar 2021 een EPRA winst³⁴ per aandeel van EUR 1,80 voorop, wat een stijging van 6% vertegenwoordigt ten opzichte van 2020, waarbij voor het dividend per aandeel een doelstelling wordt vooropgesteld van EUR 1,44 bruto per aandeel (een stijging met 6% ten opzichte van 2020) hetgeen voor de houders van Nieuwe Aandelen zou betekenen dat zij voor het boekjaar 2021 recht zouden hebben op een brutodividend van EUR 1,1757 per aandeel voor de periode vanaf 9 maart 2021. Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van de resultaten en de goedkeuring door de gewone algemene vergadering met betrekking tot het boekjaar 2021. De Vennootschap verwacht daarmee opnieuw een mooie stijging in haar resultaten per aandeel t.o.v. het vorige jaar, niettegenstaande het feit dat het aantal aandelen in de loop van 2020 en 2021 toenam met 32% als gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging van november 2020 en de inbrengen in natura van juni en oktober 2020 en uitgaande van een volledige inschrijving op het Aanbod.

Deze winstprognose houdt rekening met nog niet-geïdentificeerde acquisities ten belope van EUR 125 miljoen euro, aan een conservatief ingeschat bruto rendement. Xior verwacht daarmee voor 2021 een stijging in haar resultaten per aandeel ten opzichte van 2020. Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van de resultaten en de goedkeuring door de gewone algemene vergadering met betrekking tot het boekjaar 2021.

³⁴ Alternatieve Performance Measures of Alternatieve prestatie maatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, zijn de definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatie-tabellen in Hoofdstuk 1.8 van de geconsolideerde jaarrekening 2020 opgenomen in de F-pages van dit Prospectus weergegeven.

10. INFORMATIE VAN DERDEN, DESKUNDIGENVERSLAGEN EN VERKLARINGEN

10.1. Commissaris

Voor de gegevens met betrekking tot de Commissaris wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.10 van dit Prospectus.

Voor een overzicht van de verslagen van de Commissaris die met diens toestemming zijn opgenomen in dit Prospectus wordt eveneens verwezen naar Hoofdstuk 4.10 alsook naar de F-Pages van dit Prospectus.

De Commissaris heeft de Vennootschap bevestigd dat zij geen wezenlijke belangen in de vennootschap heeft, met uitzondering van deze die voortvloeien uit haar mandaat van commissaris van de Vennootschap.

10.2. Waarderingsdeskundigen

Sinds 31 december 2020 wordt de vastgoedportefeuille van de Vennootschap gewaardeerd door drie onafhankelijke waarderingsdeskundigen:

- Stadim CVBA, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 180/ 8verd, 2018 Antwerpen, met ondernemingsnummer 0458.797.033 (RPR Antwerpen afdeling Antwerpen) en vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 GVV-Wet) door Céline Janssens,
- Cushman & Wakefield v.o.f. (als rechtsopvolger van DTZ Zaldehoff v.o.f.), met maatschappelijke zetel te Gustav Mahlerlaan 362, 1082 ME Amsterdam, met met KVK-nummer 33154480 en vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 GVV-Wet) door Jurre Brantsma,
- Cushman & Wakefield Lda, met maatschappelijke zetel te Avenida de Liberdade 131-5°, 1250-140 Lissabon, met N° Matricula 14287 en vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 GVV-Wet) door Ricardo Reis,
- en CBRE Valuation Advisory SA, met maatschappelijke zetel te Edificio Castellana 200, P° de la Castellana, 2020 p. 8, 28046 Madrid, met *Número de Identificación Fiscal*: A-85490217 en vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 GVV-Wet) door Javier Caro.

Voor de weerslag van de gezamenlijke conclusie van voormelde waarderingsdeskundige met betrekking tot de vastgoedportefeuille van de Vennootschap per 31 december 2020, wordt verwezen naar Hoofdstuk 7.6.2 van dit Prospectus. Elk kwartaal wordt een actualisatie van de waarderingsdeskundigen uitgevoerd door de waarderingsdeskundigen.

De waarderingsdeskundigen hebben ieder, met toepassing van artikel 48 van de GVV-Wet bevestigd dat op basis van de elementen waarover zij op 31 december 2020 beschikten, en gelet op de algemene economische toestand en de staat van het door de Vennootschap (en haar perimervennootschappen) gehouden activa die zij waarderen, en gelet op de waardering van voornoemde activa per 31 december 2020, zij menen dat in het kader van voorliggende transactie geen nieuwe waardering vereist is.

Voormelde onafhankelijke waarderingsdeskundigen hebben ieder aan de Vennootschap bevestigd dat zij geen wezenlijke belangen in de vennootschap heeft, met uitzondering van deze die voortvloeien uit hun respectieve contractuele relatie met de Vennootschap als onafhankelijke waarderingsdeskundige van de Vennootschap in de zin van artikel 24 GVV-Wet.

Ieder van voormelde waarderingsdeskundige heeft ingestemd met de opname van voormelde gezamenlijke conclusie in dit Prospectus.

10.3. Studies

Hoofdstuk 9.2.1.2 van dit Prospectus bevat een overname van een studie die op vraag van de Vennootschap werd uitgevoerd door Cushman and Wakefield (Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME, Amsterdam, Nederland) waarin de algemene stand van zaken in de onderliggende Belgische, Nederlandse, Spaanse en Portugese vastgoedmarkt voor studentenhuisvesting wordt beschreven.

Cushman & Wakefield (Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME, Amsterdam, Nederland) heeft ermee ingestemd dat deze informatie in dit Prospectus wordt opgenomen.

Cushman & Wakefield (Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME, Amsterdam, Nederland) heeft aan de Vennootschap bevestigd dat zij geen wezenlijke belangen in de vennootschap heeft, met uitzondering van deze die voortvloeien uit de contractuele relatie van Cushman & Wakefield (Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME, Amsterdam, Nederland) met de Vennootschap als onafhankelijke waarderingsdeskundige van de Vennootschap in de zin van artikel 24 GVV-Wet.

11. DEFINITIE VAN DE BELANGRIJKSTE TERMEN

Aanbod	De Openbare Aanbieding en de Private Plaatsing van Scrips.
Aandeelhouders	De houders van Aandelen die zijn uitgegeven door de Vennootschap.
Aandelen	De aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, met stemrecht en zonder aanduiding van nominale waarde, uitgegeven door de Vennootschap.
Belfius Bank	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Belfius Bank, met maatschappelijke zetel te Karel Rogierplein 11, 1210 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0403.201.185 (RPR Brussel).
Bestaande Aandeelhouders	De houders van de Bestaande Aandelen.
Bestaande Aandelen	De 21.046.441 bestaande Aandelen vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen.
Commissaris	PwC Bedrijfsrevisoren, een besloten vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, met ondernemingsnummer 0429.501.944 (RPR Brussel), ingeschreven bij het Instituut der Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Damien Walgrave, bedrijfsrevisor.
Excedentair Bedrag	De netto-opbrengst van de verkoop van de Scrips na aftrek van de kosten, uitgaven en lasten van welke aard ook die door de Vennootschap in het kader van de Private Plaatsing van Scrips zijn gedaan, vermeld in Hoofdstuk 8.1.4 van dit Prospectus.
F-Pages	De “financiële pagina’s van dit Prospectus, die de geconsolideerde jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 (die aan de vergadering van aandeelhouders, die staat gepland op 20 mei 2021, ter goedkeuring zal worden voorgelegd), alsook het verslag van de Commissaris van 23 februari 2021 over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2020 bevat en op het einde van dit Prospectus terug te vinden zijn.
FSMA	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.
Gedelegeerde Verordening 2019/979	De Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/979 van de Commissie van 14 maart 2019 houdende aanvulling van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad met technische reguleringsnormen betreffende essentiële financiële informatie in de samenvatting van een prospectus, de publicatie en classificatie van prospectussen, reclame voor effecten, aanvullingen van een prospectus, en het kennisgevingsportaal, en tot intrekking van Gedelegeerde Verordening (EU) nr. 382/2014 van de Commissie en Gedelegeerde Verordening (EU) 2016/301 van de Commissie, zoals gewijzigd.
Gedelegeerde Verordening	

2019/980	Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980 van de Commissie van 14 maart 2019 tot aanvulling van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad wat betreft de vorm, de inhoud, de controle en de goedkeuring van het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten, en tot intrekking van Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Commissie, zoals gewijzigd.
Gedelegeerde Verordeningen	De Gedelegeerde Verordening 2019/979 en de Gedelegeerde Verordening 2019/980 samen.
GVV	Gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die valt onder de Wet van 12 mei 2014 en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
GVV-KB	Het Belgische Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd.
GVV-Wet	De Belgische Wet van 12 mei 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd.
GVV-Wetgeving	De GVV-Wet en het GVV-KB.
Halfjaarlijks Financieel Verslag 2020	Het halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur van de Vennootschap over de periode van 1 januari 2020 tot en met 30 juni 2020, bekendgemaakt op 5 augustus 2020.
ING België	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht ING België NV, met maatschappelijke zetel te Marnixlaan 24, 1000 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0403.200.393 (RPR Brussel).
Inschrijvingsperiode	De periode waarin de inschrijving op de Nieuwe Aandelen is voorbehouden voor de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten, zijnde van 25 februari 2021 tot en met 4 maart 2021 volgens het Tijdschema.
Inschrijvingsratio	1 Nieuw Aandeel voor 5 Onherleidbare Toewijzingsrechten
Jaarlijks Financieel Verslag 2019	Het jaarlijks financieel verslag over boekjaar 2019 van de Vennootschap (eindigend op 31 december 2019), bekendgemaakt op 22 april 2020.
Joint Bookrunners	Belfius Bank, ING België, BNP Paribas Fortis, ABN AMRO en KBC Securities.
Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners	Belfius Bank en ING België.
Koninklijk Besluit van 14 november 2007	Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, zoals gewijzigd.

Leveringsdatum	Datum van betaling van de Nieuwe Aandelen en de datum waarop de Nieuwe Aandelen worden uitgegeven, zijnde 9 maart 2021 volgens het Tijdschema.
Lidstaat	Een lidstaat van de Europese Economische Ruimte.
Nieuwe Aandelen	De Aandelen die in het kader van het Aanbod worden uitgegeven (zijnde maximum 4.209.288).
Onherleidbare Toewijzingsrechten	De onherleidbare toewijzingsrechten (in de zin van artikel 26, §1 van de GVV-Wet) gekoppeld aan de Bestaande Aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht door een GVV, evenredig met het deel van het kapitaal dat die Bestaande Aandelen vertegenwoordigen: 1 Bestaand Aandeel geeft recht op 5 Onherleidbare Toewijzingsrechten elk vertegenwoordigd door een coupon nr. 18 en dus het recht om in te schrijven op 1 Nieuw Aandeel in het kader van het Aanbod.
Openbare Aanbieding	De aanbieding aan het publiek tot inschrijving op de Nieuwe Aandelen in België in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, maar met toekenning van de Onherleidbare Toewijzingsrechten aan, de Bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap.
Openbare GVV (of OGVV)	Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.
Openingsdatum van het Aanbod	De eerste dag vanaf wanneer de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten hun inschrijvingsorders voor Nieuwe Aandelen kunnen indienen, zijnde 25 februari 2021 volgens het Tijdschema.
PBSA	Purpose Built Student Accomodation.
Private Plaatsing van Scrips	Het te koop aanbieden van de Scrips door de Underwriters aan Belgische en internationale institutionele beleggers via een vrijgestelde private plaatsing in de vorm van een “ <i>accelerated bookbuild offering</i> ” (een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek) uitgevoerd in de Europese Economische Ruimte, het Verenigd Koninkrijk en Zwitserland overeenkomstig <i>Regulation S</i> onder de <i>US Securities Act</i> .
Prospectus	Dit document (met inbegrip van alle informatie die daarin werd opgenomen door middel van verwijzing) opgesteld in overeenstemming met de Prospectusverordening en haar Gedelegeerde Verordeningen, met het oog op het Aanbod en de toelating van de Nieuwe Aandelen en de Onherleidbare Toewijzingsrechten tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels
Prospectusverordening	Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, zoals gewijzigd.
Reële Waarde	De investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de

	transactiekosten (cfr. Persbericht BE-REIT Association van 10 november 2016) zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS (of “Fair value” van de vastgoedbeleggingen (IAS 40.5))
Samenvatting	De samenvatting van dit Prospectus, goedgekeurd als onderdeel van dit Prospectus door de FSMA op 24 februari 2021.
Scripts	De (i) Onherleidbare Toewijzingsrechten die niet werden uitgeoefend op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode en (ii) Onherleidbare Toewijzingsrechten op naam (x) waarvoor niet tijdig een correct ingevuld inschrijvingsformulier of verzoek tot dematerialisatie werd ontvangen, (y) die niet in naam van de Vennootschap en voor rekening van de betrokken aandeelhouder op naam werden verkocht door ING België NV (ondanks enige instructie in het inschrijvingsformulier), of (z) waarvoor de totale Uitgifteprijs niet tijdig werd betaald (en die zodoende als niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen worden gekwalificeerd) en die door de Underwriters te koop zullen worden aangeboden aan beleggers in het kader van een Private Plaatsing van Scrips.
TERP	De theoretische ex-recht prijs per Aandeel op basis van de slotkoers van het Aandeel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels op 23 februari 2021 (die EUR 48,40 bedroeg), aangepast om rekening te houden met de geraamde waarde van coupons nr. 16 en 17 die werden onthecht op 24 februari 2021 (na beurs), hetzij EUR 48,00 na deze aanpassing.
Tijdschema	Het indicatief tijdschema voor het Aanbod, beschreven in Hoofdstuk 8.1.10 van dit Prospectus, dat in geval van onvoorziene omstandigheden kan worden aangepast.
Uitgifteprijs	De prijs waartegen elk Nieuw Aandeel wordt aangeboden en die geldt voor alle, zowel particuliere als institutionele, beleggers, namelijk EUR 42,50.
Underwriters	De Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners samen met de Joint Bookrunners.
Underwriting Agreement	De overeenkomst die zal worden gesloten tussen de Vennootschap en de Underwriters, beschreven in Hoofdstuk 8.4.3 van dit Prospectus.
US Securities Act	De <i>US Securities Act</i> van 1933, zoals gewijzigd.
Vennootschap	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Xior, een Openbare GVV, met zetel te Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).
Verenigde Staten	De Verenigde Staten zoals gedefinieerd in <i>Regulation S</i> onder de <i>US Securities Act</i> .
Verordening Marktmisbruik	Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik (Verordening marktmisbruik) en houdende intrekking van Richtlijn 2003/6/EG van het Europees

Parlement en de Raad en Richtlijnen 2003/124, 2003/125/EG en 2004/72/EG van de Commissie, zoals gewijzigd.

Wet van 2 mei 2007

De wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen, zoals gewijzigd.

Wetboek van vennootschappen en verenigingen

De wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen, zoals gewijzigd.

Xior

De Vennootschap.



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

10	FINANCIËEL VERSLAG	F-1
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
	NETTO HUURRESULTAAT	10.9.1	57.896
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
	VASTGOEDRESULTAAT	10.9.1	58.457
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
	VASTGOEDKOSTEN	10.9.2	-8.043

	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		50.414	38.515
XIV (-)	Algemene kosten van de vennootschap	10.9.3	-5.996	-3.500
XV (+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	10.9.4	53	54
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		44.471	35.069
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
	OPERATIONEEL RESULTAAT		-21.759	31.046
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>			
	FINANCIËEL RESULTAAT	10.9.6	-16.449	-16.771
XXIV	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-676	-1.398
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-38.884	12.877
XXV (+/-)	Vennootschapsbelasting		-2.912	-5.093
XXVI (+/-)	Exit taks		23	-124
	BELASTINGEN	10.9.7	-2.889	-5.218
	NETTO RESULTAAT		-41.773	7.659

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
EPRA winst per aandeel (in EUR)	1,74	1,61
EPRA winst per aandeel (in EUR) - Deel van de groep	1,70	1,60

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
Nettoresultaat	-41.773	7.659
Andere componenten van het globaalresultaat		
(+/-) Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
Globaal resultaat	-41.773	7.659
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
I Vaste Activa			1.565.384	1.255.584
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
II Vlottende Activa			54.932	20.945
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
Totaal Activa			1.620.316	1.276.529

Passiva		in KEUR		Toelichting	31/12/2020	31/12/2019
Eigen Vermogen		10.4			659.503	625.808
I Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap					641.194	610.428
A	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	Uitgiftepremies	10.9.17			338.065	276.441
C	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
D	Nettoresultaat van het boekjaar				-42.001	7.969
II Minderheidsbelangen					18.309	15.381
Verplichtingen					960.813	650.720
I Langlopende verplichtingen					834.196	582.035
A	Voorzieningen					
	<i>Pensioenen</i>					
	<i>Andere</i>					
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
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	10.9.20			26.530	15.467
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten				26.530	15.467
E	Andere langlopende verplichtingen	10.9.21			23.333	19.329
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	10.9.22			51.150	46.813
	a Exit taks				3.335	0
	b Andere				47.815	46.813

II	Kortlopende verplichtingen		126.618	68.685
B	Kortlopende financiële schulden		90.309	1.706
	a. Kredietinstelling		90.309	1.706
D	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
E	Andere kortlopende verplichtingen	10.9.25	15.846	50.906
	<i>Andere</i>		15.846	50.906
F	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
Totaal eigen vermogen en verplichtingen			1.620.316	1.276.529

10.4 GECONSOLIDEERD MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Cijfers in duizenden EUR

	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	Eigen vermogen
Balans per 31 december 2018	245.672	147.239	1.003	16.105	0	410.019
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
Balans per 31 december 2019	342.125	276.440	-16.108	7.968	15.382	625.808
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
Balans per 31 december 2020	375.441	338.064	-30.310	-42.001	18.309	659.503

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
Balans per 31 december 2018	19.333	-19.064	-924	0	0	1.658	1.003
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
Balans per 31 december 2019	29.530	-22.071	-8.183	0	0	-15.382	-16.108
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
Balans per 31 december 2020	43.861	-25.292	-15.467	-1.962	0	-31.449	-30.310

10.5 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

in duizenden €	31/12/2020	31/12/2019
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN PERIODE	4.269	1.677
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	3.292	-45.813
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
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	70.614	-5.285
* 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
Variaties in de behoefte van het werkkapitaal¹:	-27.496	-61.061
* Beweging van activa:	-25.744	-29.483
Handelsvorderingen en overige vorderingen	-1.942	168
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	-20.927	-28.865
Overlopende rekeningen	-2.876	-786
* Beweging van verplichtingen:	-1.751	-31.578
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.260	-33.387
Andere kortlopende verplichtingen	-3.294	3.938
Overlopende rekeningen	-717	-2.129
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-282.360	-252.915
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-185.048	-59.700
Verkoop Vastgoedbeleggingen		
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen ⁽¹⁾	-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		

⁽¹⁾ 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.

¹ 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.

3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	281.624	297.729
* 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
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	9.911	4.269

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.² 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 % ³
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

² 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.

³ Dit is het nieuwe percentage overdrachtsbelastingen van toepassing vanaf 1/1/2021 in Nederland op residentieel vastgoed.

gebouw dat deze verbouwing ondergaat, worden op deze manier verwerkt, zo lang het gebouw geen inkomsten genereert. De nog uit te voeren werken worden door de Waarderingsdeskundige in mindering gebracht

10.6.10 VERVREEMDING VAN EEN VASTGOEDBELEGGING

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging (ten opzichte van de reële waarde) komen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de post *'Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen'*. Aangezien het vastgoed verkocht is, wordt zowel de *"Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed"* als de *"Reserve voor de impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding*

van de waardering, na uitvoering worden deze kosten geactiveerd en dus toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen.

van vastgoedbeleggingen" met betrekking tot het verkochte pand overgeboekt naar beschikbare reserves.

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

10.6.11 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

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

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

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

De verwachte gebruiksduur en afschrijvingsmethode worden ten minste jaarlijks herzien bij de afsluiting van het boekjaar. Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardeverminderingverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies opgenomen.

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

De uitgaven voor werken aan andere materiële vaste activa worden hetzelfde behandeld als uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen.

10.6.12 VASTE ACTIVA OF GROEPEN VAN ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

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

opname als een voltooide verkoop binnen één jaar na de datum van de classificatie.

Vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop worden op dezelfde wijze gewaardeerd als andere vastgoedbeleggingen (aan Reële Waarde), conform IAS 40.

Andere vaste activa aangehouden voor verkoop worden gewaardeerd tegen de laagste waarde van hun boekwaarde en hun Reële Waarde minus verkoopkosten (conform IFRS 5).

10.6.13 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De Venootschap kan financiële afgeleide producten gebruiken (*interest rate swaps*) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De financiële afgeleide producten worden opgenomen onder de vlottende en vast financiële activa indien hun reële waarde positief is en onder de langlopende en kortlopende financiële verplichtingen indien hun reële waarde negatief is.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van de financiële derivaten worden onmiddellijk verwerkt in de winst- en verliesrekening, tenzij een derivaat voldoet aan de voorwaarden voor *hedge accounting*. De reële waarde van de financiële rentederivaten is het bedrag

dat de Venootschap verwacht te ontvangen of te betalen indien het financiële rentederivaat op balansdatum wordt beëindigd waarbij de geldende rente, het kredietrisico van de betreffende tegenpartij en het kredietrisico van de onderneming in aanmerking wordt genomen.

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

10.6.14 VLOTTENDE ACTIVA

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

Niet-afgeleide financiële instrumenten, die worden aangehouden in het kader van een bedrijfsmodel dat gericht is op het aanhouden van financiële activa om contractuele kasstromen te ontvangen en contractvoorwaarden van

het financiële actief die op een bepaald moment zorgen voor kasstromen die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op uitstaande hoofdsommen betreffen, worden gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs. Deze waarderingmethode wordt voornamelijk toegepast op langetermijnvorderingen en handelsvorderingen.

Bijzondere waardevermindering: Conform IFRS 9 is Xior

verplicht verwachte kredietverliezen op handelsvorderingen te erkennen: Xior hanteert een vereenvoudigde aanpak en neemt de verwachte verliezen op van alle handelsvorderingen gebruikmakend van de voorzieningenmatrix om de *lifetime* verwachte kredietverliezen op handelsvorderingen zoals vereist door IFRS 9 te berekenen aan de hand van historische informatie over verloren vorderingen aangepast voor toekomstgerichte informatie.

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten,

direct opvraagbare deposito's en andere kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardevermindering in zich dragen. Ze worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs en bijkomende kosten worden onmiddellijk in de resultatenrekening verwerkt.

Beursgenoteerde effecten worden gewaardeerd tegen hun beurskoers.

10.6.15 EIGEN VERMOGEN

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

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

10.6.16 VOORZIENINGEN

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

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

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

Volledigheidshalve wordt in het kader van deze Voorzieningen eveneens verwezen naar **Hoofdstuk 10.9.36 van dit Jaarverslag** in verband met "Gerechtelijke en arbitrageprocedures".

10.6.17 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

Financiële verplichtingen worden op de balans opgenomen onder kortlopende of langlopende verplichtingen, naargelang hun vervaldag binnen de twaalf maanden na de afsluitdatum.

Handelsschulden worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Interest dragende leningen worden initieel aan de reële

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

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

IFRS 16 voorziet een comprehensief model voor de identificatie van lease-overeenkomsten en hun boekhoudkundige verwerking in de jaarrekening van zowel leasinggever als leasingnemer. Sinds de inwerkingtreding vervangt deze standaard IAS 17 Lease-overeenkomsten en de daarmee gepaard gaande interpretaties.

IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases

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

Ten gevolge van de XL Fund transactie heeft Xior 2 vastgoedobjecten verworven waarvoor IFRS 16 van toepassing is. Hiervoor werd dan ook de nodige schuld opgenomen onder de overige langlopende schulden.

Opties op aandelen worden verwerkt in de balans aan de verwachte uitoefenprijs, indien de prijs gelinkt is aan de Reële Waarde van het vastgoed, of aan de overeengekomen conventionele waarde, indien de prijs vastligt.

Deze opties worden onder langlopende of kortlopende schulden geboekt. Voor opties op de aandelen van een minderheidsaandeelhouder wordt de optie geboekt t.o.v. het eigen vermogen (Debiteren Eigen vermogen van de groep).

Opties op de aandelen van joint ventures worden geboekt t.o.v. *Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie*.

10.6.18 VASTGOEDRESULTAAT

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

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

De "*recuperatie van huurlasten en belastingen normaal*

gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen" omvat voornamelijk de recuperatie van kosten van verwarming, water, elektriciteit en internet die door middel van een kostenforfait in één bedrag bij de start van de huurovereenkomst betaald worden door de huurder en die gespreid in resultaat worden genomen over de duurtijd van het huurcontract. Onroerende voorheffing wordt niet doorgerekend en blijft ten laste van de Vennootschap voor wat betreft studentenhuisvesting. Voor Spanje wordt er gewerkt met een all-in huurprijs. Op basis van de kosten

voor huurlasten wordt een deel van de huur die betaald wordt door de huurder uit de netto huur geherklasseerd naar *recuperatie van huurlasten*.

De huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen omvatten de gemeenschappelijke lasten alsook de kost van de onroerende voorheffing. De schuld en kost van de

onroerende voorheffing wordt conform IFRIC 21 volledig erkend op het moment dat deze door de Vennootschap verschuldigd zijn (in casu op 1 januari van het boekjaar).

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

10.6.19 VASTGOEDKOSTEN

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

De technische kosten omvatten onder meer structureel en occasioneel onderhoud en verliezen uit schadegevallen

gedekt door de verzekeringsmaatschappijen. De commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De beheerskosten van het vastgoed omvatten hoofdzakelijk: (i) de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, (ii) de operationele kosten van de verhuurkantoren en (iii) de erelonen betaald aan derde partijen.

10.6.20 ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP EN ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

Algemene kosten van de Vennootschap zijn kosten die verband houden met het beheer en de algemene werking van de Vennootschap. Dit betreft onder meer algemene

administratieve kosten, personeelskosten voor algemeen beheer en afschrijvingen voor activa die gebruikt worden voor het algemeen beheer.

10.6.21 FINANCIËEL RESULTAAT

Het financieel resultaat bestaat uit de intrestkosten op leningen, bankkosten en bijkomende financieringskosten zoals de variaties van indekkingsinstrumenten voor zover

deze niet effectief zijn in de zin van IAS 39, verminderd met de opbrengsten van beleggingen.

10.6.22 WINSTBELASTING

Deze rubriek omvat de actuele belastinglast op het resultaat van het boekjaar en de uitgestelde belastingen. De winstbelasting wordt rechtstreeks in het resultaat geboekt,

behalve als de belasting betrekking heeft op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval wordt ook de belasting rechtstreeks in het eigen

vermogen opgenomen. De actuele belastinglast bestaat uit de verwachte belasting op het belastbaar inkomen van het jaar en de correcties op vorige boekjaren.

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

In aanvulling van de winstbelasting wordt een passieve uitgestelde belastinglatentie toegerekend aan de latente meerwaarde van het vastgoed. Deze passieve uitgestelde belastinglatentie wordt aangepast indien de Reële

Waarde of de boekwaarde van het vastgoed wijzigt, onder meer ten gevolge van waardeschommelingen of fiscale afschrijvingen. In Nederland wordt het toegepaste percentage bepaald door rekening te houden met de geprojecteerde brutomarge op de vastgoedopbrengsten in Nederland in de komende jaren. In Spanje en Portugal bedraagt dit respectievelijk 25% en 21%.

Ten gevolge van de toepassing van IFRS 3 Revised en daaraan gekoppeld de 'initiële recognition exemption' onder IAS 12 §15b, werden er geen uitgestelde belasting geboekt op het verschil tussen de boekwaarde bij acquisitie en de conventionele waarde.

Bij vervreemding van het vastgoed via een 'asset transactie' is deze belasting mogelijks verschuldigd. Dit geeft aanleiding tot een *contingent liability*. Deze bedraagt 14.445 KEUR per 31 december 2020.

10.6.23 EXIT-TAKS

Uitgestelde belastingverplichtingen worden voor de dochtervennootschappen geboekt op het verschil tussen de boekwaarde van de vastgoedbeleggingen na afschrijvingen in de statutaire jaarrekening van deze dochtervennootschappen en de Reële Waarde. Deze uitgestelde belastingen worden geboekt aan het geldende tarief van de exit taks indien de respectieve raden van bestuur van de Vennootschap en de dochtervennootschap de intentie hebben om de dochtervennootschap te fuseren met de Vennootschap.

(i) Algemeen

De exit-taks is de vennootschapsbelasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij een belaste fusie van een gereguleerde vastgoedvennootschap met een Belgische onderneming die geen gereguleerde vastgoedvennootschap is. Wanneer deze onderneming voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, komt de exit-taks in mindering van het eigen vermogen van de te fuseren vennootschap. Indien de onderneming niet onmiddellijk gefuseerd wordt met de gereguleerde vastgoedvennootschap worden

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

(ii) Percentage van de exit-taks

Het percentage van de exit-taks bedraagt 15% vanaf aanslagjaar 2021 (boekjaar startend vanaf 1 januari 2020).

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

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

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

het onroerend goed van deze onderneming dient verhoogd te worden. Een eventuele overschatting ten gevolge van waardedalingen wordt slechts vastgesteld bij de effectieve realisatie van de fusie. Deze aanpassingen aan de exit taks verplichting worden geboekt via de winst- en verliesrekeningen.

10.6.24 FINANCIËEL RISICOBEBEER

i. Evolutie van de rentevoeten

Hogere rentevoeten leiden tot een stijging van de financiële kosten en een daling van het EPRA resultaat. In de huidige context van negatieve rentevoeten heeft de werkwijze van sommige banken om een bodem te eisen voor het Euribor-tarief (dat wordt gebruikt als referentie in de financieringscontracten) aan 0%, een negatieve invloed op de financiële kosten. Voor de afdekking van het renterisico op langetermijnleningen met variabele rentevoet maakt Xior Student Housing gebruik van financiële instrumenten van het type IRS. Bij een interest rate swap wordt de variabele rentevoet ingeruild tegen een vaste rentevoet. Door het gevoerde rentebeleid zijn 77% van de opgenomen leningen afgedekt met een vaste rentevoet. De gemiddelde interestvoet van de openbare GVV bedraagt 1,85%. Er wordt verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.23 van dit jaarverslag* voor de potentiële impact van interestwijzigingen.

ii. Financieringsrisico

De langetermijnfinanciering werd afgesloten onder de vorm van "bulletleningen". Dit zijn leningen waarvan het kapitaal na een looptijd van drie à tien jaar in zijn geheel dient terugbetaald te worden. De diversificatie van de financiering over verschillende banken beperkt het liquiditeitsrisico van Xior Student Housing. De leningen zijn allemaal afgesloten tegen een variabele interestvoet. Xior Student Housing heeft de nodige afdekkingsverrichtingen afgesloten, waarbij 77% van haar opgenomen leningen werd omgezet naar een vaste interestvoet. Het nettoresultaat is dus slechts in beperkte mate gevoelig voor renteschommelingen.

iii. Kredietrisico

De achterstallige huren worden nauwlettend opgevolgd door Xior Student Housing. Ingeval van niet-betaling bezit de Vennootschap meestal een huurwaarborg. Er wordt verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.23 van dit jaarverslag* voor de potentiële impact van interestwijzigingen.

10.7 SEGMENTINFORMATIE

De segmenteringsbasis voor de rapportering per segment gebeurt per geografische regio. De huurresultaten worden opgesplitst op basis van geografische locatie: België, Nederland en Iberia (Spanje en Portugal). Per locatie wordt bovendien de opsplitsing gemaakt tussen studenten en andere. Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en huuropbrengsten en bezettingsgraad worden op

dit niveau opgevolgd.

De categorie niet-toegewezen bedragen omvat alle niet aan een segment toewijsbare kosten.

Op het niveau van de resultatenrekening wordt enkel het netto-huurresultaat opgesplitst per segment.

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020							Totaal
	België		Nederland		Iberia		Niet toe- gegeven bedragen	
	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto huurresultaat	13.947	1.401	30.396	5.188	6.964			57.896
Vastgoedresultaat							561	58.457
Vastgoedkosten							-8.043	-8.043
Operationeel vastgoedresultaat								50.414
Algemene kosten							-5.996	-5.996
Andere operationele kosten en opbrengsten							53	53
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille								44.471
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
Operationeel resultaat								-21.759
Financieel resultaat							-16.449	-16.449
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures							-676	-676
Resultaat voor belastingen								-38.884
Belastingen							-2.889	-2.889
Netto resultaat								-41.773
EPRA winst								33.962
Resultaat van de portefeuille	-15.808	-535	-41.854	-246	-7.787		0	-66.230
Totaal Activa	405.666	18.159	793.133	108.166	230.656	0	64.536	1.620.316
Vastgoedbeleggingen	405.666	18.159	793.133	108.166	230.656	0		1.555.780
Andere activa							64.536	64.536
Totaal passiva en eigen vermogen							1.620.316	1.620.316
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		
Netto huurresultaat	10.230	1.704	25.506	5.864	1.470	157		44.932
Vastgoedresultaat							577	45.509
Vastgoedkosten							-6.994	-6.994
Operationeel vastgoedresultaat								38.516
Algemene kosten							-3.500	-3.500
Andere operationele kosten en opbrengsten							54	54
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille								35.070
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
Operationeel resultaat								31.045
Financieel resultaat							-16.771	-16.771
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	204				-1.602			-1.398
Resultaat voor belastingen								12.876
Belastingen							-5.218	-5.218
Netto resultaat								7.658
EPRA winst								24.103
Resultaat van de portefeuille	1.280	35	13.369	-445			1.084	15.323
Totaal Activa	282.935	27.082	632.985	109.290	138.499		85.738	1.276.529
Vastgoedbeleggingen	282.935	27.082	632.985	109.290	138.499			1.190.791
Andere activa							85.738	85.738
Totaal passiva en eigen vermogen							1.276.528	1.276.529
Eigen vermogen							625.808	625.808
Verplichtingen							650.720	650.720

10.8 ALTERNATIEVE PRESTATIE INDICATOREN (APM'S) ⁴

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.

⁴ 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-ervallen 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
EPRA winst	33.961	24.103
EPRA winst - deel van de groep	33.298	23.975

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
Resultaat op de portefeuille	-66.230	-4.024

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
EPRA winst per aandeel	1,74	1,61
Impact IFRIC 21	0	0
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21	1,74	1,61
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21 - deel van de groep	1,70	1,60

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
Gemiddelde interestvoet	1,64%	2,02%
Gemiddelde interestvoet excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,22%	1,48%

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
Gemiddelde financieringskost	1,85%	2,15%
Gemiddelde financieringskost excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,42%	1,61%

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
EPRA Netto Initieel Rendement	4,8%	4,8%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement	4,8%	4,8%

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
EPRA Huurleegstand	3,4%⁵	2,97%

⁵ 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
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	24,9%	23,6%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	23,8%	22,6%

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
Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-7.611	-7.621

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
IN MINDERING					
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
TOEVOEGEN					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	-7.027	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	95.508	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	811.047	715.394	648.221	733.848	659.503
Volledig verwaterd aantal aandelen	21.046.441	21.046.441	21.046.441	21.046.441	21.046.441
NAV per aandeel	38,54	33,99	30,80	34,87	31,34
NAV per aandeel - deel van de groep	38,54	33,99	30,80	34,00	30,47

	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

IN MINDERING					
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

TOEVOEGEN					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	396	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	44.337	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	717.045	672.656	610.032	688.088	625.808
Volledig verwaterd aantal aandelen	19.133.129	19.133.129	19.133.129	19.133.129	19.133.129
NAV per aandeel	37,48	35,16	31,88	35,96	32,71
NAV per aandeel - deel van de groep	37,48	35,16	31,88	35,16	31,90

	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
Netto huurresultaat	57.896	44.932
(+) 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
Vastgoedresultaat	58.457	45.508

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
Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten		
Binnen één jaar	49.788	33.680
Tussen één en vijf jaar	2.194	2.615
Meer dan vijf jaar	4.823	5.052
Totaal	56.805	41.347

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel van de huurinkomsten die tussen 1 januari 2020 en 31 december 2020 werden gerealiseerd, theoretisch kunnen vervallen in de toekomst indien de huidige huurders de huurovereenkomst op de eerstvolgende contractueel toegestane datum zouden opzeggen en er geen nieuwe huurder zou gevonden worden.

De meeste huurovereenkomsten van Xior Student Housing betreffen korte termijncontracten voor de verhuur van studentenunits. Deze contracten worden typisch afgesloten voor een termijn van één jaar, waarbij indien kunnen verlengd worden. Anderzijds tracht Xior lange termijncontracten af te sluiten met hogescholen of universiteiten voor een deel van de kamers in portefeuille. Hieronder volgt een oplijsting van de voornaamste huur- en garantiecontracten die Xior heeft afgesloten met universiteiten of hogescholen.

Instelling	Stad	Einddatum
HUURCONTRACT		
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
GARANTIECONTRACT		
Vrije Universiteit (VU)	Amsterdam	31/08/2021
Hogeschool Zuyd	Maastricht	31/07/2021
Hogeschool Zuyd	Maastricht	31/07/2021
Rotterdam School of Management (RSM)	Rotterdam	31/12/2021
Hogeschool Utrecht	Utrecht	31/03/2023
Navitas	Enschede	31/05/2024

Een aantal van de contracten lopen al enkele jaren en worden elk jaar verlengd.

In totaal is 10,83% van de geannualiseerde huurinkomsten van Xior op lange termijn ingedekt via deze huur- of garantiecontracten. Daarnaast zijn er ook nog partnerships met universiteiten en hogescholen. Dit zijn eerder 'soft commitments'. Deze vertegenwoordigen 7,1% van de geannualiseerde huurinkomsten.

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

afwachting van de reconversie naar studentenkamers, tijdelijk verhuurd als kantoren. De looptijd van deze contracten varieert tussen de 1 jaar en de 5 jaar.

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

10.9.2 VASTGOEDKOSTEN

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
(-) Technische kosten	-2.409	-1.538
- Recurrente technische kosten	-2.429	-1.621
- Onderhoud	-1.970	-1.282
- Verzekeringspremies	-459	-339
- Niet-recurrente technische kosten	20	83
- Schadegevallen	20	83
(-) Commerciële kosten	-398	-390
- Erelonen van advocaten en juridische kosten	-79	-56
- Publiciteit	-320	-334
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-655	-423
(-) Beheerskosten van het vastgoed	-2.556	-2.946
- Externe beheervergoedingen	0	-768
- Interne beheerskosten van het patrimonium	-2.556	-2.178
(-) Andere vastgoedkosten	-2.025	-1.697
- Honoraria schatters	-589	-312
- Honoraria architecten	0	-4
- Onroerende voorheffing en andere taksen	-1.436	-1.381
Vastgoedkosten	-8.043	-6.994

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
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-5.996	-3.500
- 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
Algemene kosten van de vennootschap	-5.996	-3.500

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
(+)/(-) Andere operationele kosten en opbrengsten	53	54
- <i>Beheer voor derden</i>	53	54
Andere operationele kosten en opbrengsten	53	54

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
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-50.448	17.981
- <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
(+/-) Andere portefeuilleresultaat	-15.782	-22.005
Resultaat op de portefeuille	-66.230	-4.023

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
(+) Financiële opbrengsten	722	261
(-) Netto interestkosten	-7.325	-7.478
- <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
(-) Andere financiële kosten	-1.008	-404
- <i>Bankkosten en andere commissies</i>	-869	-378
- <i>Andere</i>	-139	-26
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-8.837	-9.150
- <i>Marktwaarde Interest Rate Swaps</i>	-8.837	-9.150
- <i>Andere</i>	0	0
Financieel resultaat	-16.449	-16.771

De gemiddelde interestvoet⁶ bedraagt 1,64% (1,22% zonder afdekkingsinstrumenten) per 31 december 2020 en bedroeg 2,02% per 31 december 2019. De gemiddelde financieringskost⁶ 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.

⁶ 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
Moedervenootschap		
Vennootschapsbelasting aan het tarief van 25%	-6	-22
Dochterondernemingen		
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		
Totaal	-2.912	-5.094
Exit taks	23	-124
Totaal	-2.889	-5.218

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 Venootschap 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

Investingstabel	vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Totaal
Saldo per 31/12/2018	735.927	78.981	814.908
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
Saldo per 31/12/2019	1.111.685	79.106	1.190.791
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
Saldo per 31/12/2020	1.410.782	144.998	1.555.780

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.⁷

31/12/2020		Reële	Evaluatie-	Land	Niet waarneembare	Min	Max	Gewogen
Type activa	Waarde op	31/12/2020	methode		gegevens			gemiddelde
Studentenflats	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%
				Aantal units		3.856		
Studentenflats	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%
				Aantal units		7.168		
Andere	9.616	DCF	België	BHW/m ²		144	330	208
				Discontovoet		2,60%	6,05%	4,56%
				Leegstand		2,96%	8,02%	4,81%
				Inflatie		1,25%	1,25%	1,25%
				Aantal m²		5.958		
Andere	5.935	DCF	Nederland	BHW/m ²		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%
				Aantal m²		4.123		
Studentenflats	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%
				Aantal units		1.144		
Studentenflats	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%
				Aantal units		1.107		
Totaal	1.629.362							

⁷ 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%
				Aantal units	2.589		
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%
				Aantal units	4.844		
Andere	20.156	DCF	België	BHW/m ²	145	330	215
				Discontovoet	3,50%	6,07%	4,35%
				Leegstand	2,96%	8%	4,09%
				Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%
				Aantal m²	5.958		
Andere	6.295	DCF	Nederland	BHW/m ²	78	200	109
				Discontovoet	5,95%	8,50%	6,30%
				Leegstand	0%	6,13%	4,01%
				Inflatie	1,25%	1,98%	1,49%
				Aantal m²	4.123		
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%
				Aantal units	933		
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%
				Aantal units	1.229		
Totaal	1.283.924						

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 ²	negatief	positief
Leegstand	positief	negatief

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

Indien de discontovoet of de huurprijzen respectievelijk zou stijgen of dalen zou de impact op de Reële Waarde als volgt zijn:

Impact op Fair Value	in KEUR
Huur +10%	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
Materiële vaste active	Overige materiële vaste activa	Overige materiële vaste activa
Aanschaffingswaarde		
Saldo per begin van het boekjaar	1.222	908
Aanschaffingen	477	314
Per einde van het boekjaar	1.698	1.222
Afschrijvingen		
Saldo per begin van het boekjaar	-371	-210
Afschrijvingen	-355	-161
Per einde van het boekjaar	-727	-371
Nettoboekwaarde	971	850

10.9.10 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
Financiële vaste activa		
Financiële derivaten (IRS)		
Andere	4.166	25
Totaal	4.166	25

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 Nederland⁸

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

⁸ 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 (prijsspeil 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).

Promgranjo	
Overzicht van activa en passiva (100%)	
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.

Invest Drève Saint Pierre	100% na oplevering (inschatting)	50% bij instap
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	31/12/2020	31/12/2019
Handelsvorderingen		
Handelsvorderingen	5.349	1.340
Vooruitbetalingen	0	78
Op te maken facturen	263	32
Te innen opbrengsten	0	86
Geboekte waardeverminderingen	-725	-372
Totaal	4.887	1.163

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	31/12/2020	31/12/2019
Waardeverminderingen op dubieuze debiteuren - mutatietafel		
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
Per einde van het boekjaar	725	371

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
Totaal	5.349	1.341

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
Totaal	34.394	13.410

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 betaalt 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
Totaal	9.911	4.269

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
Totaal	5.741	2.103

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
Totaal uitgiftepremies per 31/12/2020		338.065
Onbeschikbare uitgiftepremies		298.447
Beschikbare uitgiftepremies		39.617

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% ¹
AXA Investment Managers SA ²	9,11% ³

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

² 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.

³ 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 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
EPRA winst per aandeel (in EUR)	1,74	1,61
EPRA winst per aandeel (in EUR) - Deel van de groep	1,70	1,60

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
TOTAAL					-26.530.192

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
TOTAAL					-15.467.239,79

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
Totaal	23.333	19.329

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
Uitgestelde belastingen verplichtingen		
Exit tax	3.335	0
Uitgestelde belastingen op meerwaarde onroerend goed buitenland	47.815	46.813
Totaal	51.150	46.813

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
Langlopende financiële schulden		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rentevoet	732.231	501.475
Kosten opname leningen	-1.562	-1.050
Totaal	730.669⁹	500.425

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
Langlopende financiële schulden (excl. interesten)		
Opdeling volgens de maturiteit		
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
Totaal	732.231⁹	501.475

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
Niet opgenomen kredieten		
Vervallende binnen het jaar	9.514	0
Vervallende na één jaar	91.000	208.000
Totaal	100.514	208.000

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.

⁹ 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
Inschatting toekomstige interestlasten		
Binnen één jaar	11.545	6.622
Tussen één en vijf jaar	31.779	22.142
Meer dan vijf jaar	17.819	5.740
Totaal	61.143	34.504

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
Liquiditeitsverplichting op vervaldagen verbonden aan de indekkingsinstrumenten		
Binnen één jaar	2.512	2.304
Tussen één en vijf jaar	9.257	9.214
Meer dan vijf jaar	5.509	8.596
Totaal	17.279	20.114

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. financieringsactiviteiten¹⁰.

	31/12/2019	Cash flows	Niet-kaswijzigingen		Her- klassering	31/12/2020	
			Wedersamen- stelling van het nominaal bedrag	wijzigingen in de reële waarde	over- genomen bij acquisitie		
Lange termijn kredieten	500.425	258.774	-1.202		62.981	-90.309	730.669
Korte termijn kredieten	1.706	-1.706				90.309	90.309
Financiële instrumenten	15.467			9.042	2.021		26.530
Totaal	517.598	257.068	-1.202	9.042	65.002	0	847.508

	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
Totaal	409.131	100.034	-717	9.150	0	517.598

10.9.24 HANDESSCHULDEN

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
Handelsschulden		
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
Totaal	15.186	10.807

Belastingen en sociale schulden betreffen voornamelijk geraamde belastingen vaste inrichting en dochtervennootschappen en te betalen BTW.

¹⁰ 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
Overlopende rekeningen – passief		
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
Totaal	5.277	5.266

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	
Overzicht van financiële activa en verplichtingen					
Activa					
Financiële vaste activa	8.489	8.489	63.891	63.891	
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
Financiële vlottende activa	49.192	49.192	18.842	18.842	
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
Totaal financiële activa	57.681	57.681	82.733	82.733	
Verplichtingen					
Langlopende financiële verplichtingen	783.045	790.072	535.221	535.617	
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
Kortlopende financiële verplichtingen	121.341	121.341	63.419	63.419	
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
Totaal financiële verplichtingen	904.386	911.413	598.640	599.036	

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
Transacties met verbonden partijen		
Vergoeding management	879	934
Vergoeding onafhankelijke bestuurders	117	114
Totaal	996	1.048
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
TOTAAL	132	111

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
Aankoopprijs aandelen	61

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
Aankoopprijs aandelen	15.997

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
Aankoopprijs aandelen	20.274

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
Aankooprijke aandelen	33.468

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
Aankooprijke aandelen	5.291

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
Aankooprijke aandelen	739

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 1.000m² 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
Aankooprijke aandelen	33.883

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
Aankooprijke aandelen (90%)	22.388

1. Locaties**Katzensprung – Vaals (Nederland)**

Deze bestaande en reeds operationele studentenresidentie bevindt zich vlakbij het drielandpunt van Nederland, België en Duitsland en groeide uit de vraag van de universiteit van Aken naar meer studentenhuisvesting en de wens van de stad Vaals om een antwoord te bieden aan de bestaande schaarste. Deze locatie, gericht op studenten aan de Duitse universiteit van Aken, maar gelegen nét over de grens in Nederland, biedt de studenten het voordeel gebruik te kunnen maken van het Nederlandse huursubsidiesysteem, wat de populariteit van deze bestemming verklaart. Deze

moderne residentie (opgeleverd in 2017) beschikt over 460 studentenkamers en is gelegen aan de Sneeuwberglaan in Vaals, Nederland. Het is de ideale plek voor studenten om te wonen op een groene site, met alle voordelen van een dichtbijgelegen stad. De residentie biedt de studenten diverse faciliteiten waaronder studeer- en ontspanningsruimtes, een wasbar en parkeergelegenheid.

Dit project wordt in volle eigendom aangehouden door de projectvennootschap die wordt overgenomen (waarmee ook het lokale operationele team overkomt). De verwachte investeringswaarde bedraagt 38.500.000 EUR, met een verwacht bruto rendement van 6,17%. Deze residentie kent sinds de opening een zeer hoge bezettingsgraad, verder ondersteund door een huurgarantie door LIFE gedurende 18 maanden vanaf de overdracht berekend op een bezettingsgraad van 98%.

XL NL Coop 2 (100% Deelneming in I Love Vols)

Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)

Vastgoedbeleggingen	
Overige activa	12.496
Eigen vermogen	12.496
Gecorrigeerd eigen vermogen	12.496
Aankooprijks aandelen	12.496

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
Aankooprijks aandelen	12.496

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
Aankooprijks aandelen	7.089

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 m² 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
Aankooprijks aandelen	5.226

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
Aankooprijks aandelen	4.771

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 Ariënsplein¹¹. 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 m² 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
Aankooprijks aandelen	1

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
Aankooprijks aandelen	1.394

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
Aankooprijks aandelen	16.836

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
Aankooprijks aandelen	8.000

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

¹¹ 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
Personeelskosten (in duizenden EUR)	4.199	1.887	1.199
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
Geconsolideerde schuldgraad (max 65%)		
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
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	877.964	582.968
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
Schuldgraad (in %)	54,18%	45,67%

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 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:

- 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) 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
NETTO HUURRESULTAAT		33.492	30.834	
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
VASTGOEDRESULTAAT		33.463	31.811	
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
VASTGOEDKOSTEN		-6.034	-5.192	

OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		27.428	26.619	
XIV	(-)	Algemene kosten van de vennootschap	-4.368	-3.332
XV	(+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	3.044	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		26.104	23.287	
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
OPERATIONEEL RESULTAAT		-12.078	35.015	
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
FINANCIËEL RESULTAAT		-15.833	-4.071	
XXIV		Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-284	204
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-28.196	31.148	
XXIV	(+/-)	Vennootschapsbelasting	-973	-2.005
XXV	(+/-)	Exit taks	23	0
XXV	(+/-)	Uitgestelde belastingen	-1.768	-1.322
BELASTINGEN		-2.718	-3.327	
NETTO RESULTAAT		-30.914	27.821	

10.10.2 STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
Nettoresultaat	-30.914	27.821
Andere componenten van het globaalresultaat		
(+/-) Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
Globaal resultaat	-30.914	27.821

10.10.3 ENKELVOUDIGE BALANS

Activa	Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
I Vaste Activa		920.806	848.455
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
II Vlottende Activa		565.748	338.652
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
Totaal Activa		1.486.553	1.187.107

Passiva		Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
Eigen Vermogen			694.258	649.727
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
Verplichtingen			792.295	537.380
I	Langlopende verplichtingen		707.650	514.999
B	Langlopende financiële schulden		672.437	490.950
	a Kredietinstellingen		563.160	490.950
	c Andere		109.277	
C	Andere langlopende financiële verplichtingen		24.509	15.467
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten		24.509	15.467
D	Andere langlopende verplichtingen		354	
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen		10.350	8.583
	a Exit taks			
	b Andere		10.350	8.583

II	Kortlopende verplichtingen		84.645	22.380
B	Kortlopende financiële schulden		63.919	860
	a. Kredietinstelling		63.919	860
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		3.748	6.392
	Exit taks		-	206
	Andere		3.748	6.185
	<i>Leveranciers</i>		3.271	3.759
	<i>Huurders</i>		227	417
	<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>		250	2.010
	<i>Andere</i>			
E	Andere kortlopende verplichtingen		13.577	10.263
	<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
Totaal eigen vermogen en verplichtingen			1.486.553	1.187.107

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
Balans per 31 december 2018	245.672	147.240	1.122	16.106	410.138
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
Balans per 31 december 2019	342.125	276.441	3.340	27.821	649.727
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
Balans per 31 december 2020	375.441	338.065	11.666	-30.914	694.258

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
Balans op 31 december 2018	19.333	-19.064	-924	0	0	1.777	1.121
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							
Balans per 31 december 2019	29.530	-22.071	-8.183	0	0	4.066	3.340
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
Balans per 31 december 2020	43.861	-25.292	-15.467	-1.962	0	10.528	11.666

10.10.6 STATUTAIRE RESULTAATSVERWERKING

		31/12/2020	31/12/2019
A.	Nettoresultaat	-30.914	27.821
B.	(-/+) Toevoeging/onttrekking reserves		
1.	(-/+) Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		
	- boekjaar	-45.879	14.331
2.	(-/+) Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		
	- boekjaar	-9.146	-3.221
5.	(+) Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		
	- boekjaar	-9.042	-7.283
10.	(-/+) Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	0	6.461
11.	(-/+) Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	8.083	0
12.	(+/-) Toevoeging aan de reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	-1.532	-1.962
C.	Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, eerste lid	25.822	14.906
D.	Vergoeding voor het kapitaal - andere dan C	780	4.589

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
Nettoresultaat	-30.914	27.821
(+) 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
Gecorrigeerd resultaat (A)	32.277	18.633
(-/+) 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 (+)		
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van verplichte uitkering (B)	0	0
Totaal (A) + (B) x 80%	25.822	14.906
Schuldvermindering (-)	0	0
Uitkeringsplicht	25.822	14.906

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
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen	618.486.570	619.466.984
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
Overblijvende reserve na uitkering	49.169.209	10.764.692

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.

DE VENNOOTSCHAP

XIOR STUDENT HOUSING NV

OGVV naar Belgisch recht
Mechelsesteenweg 34 bus 108
2018 Antwerpen
België

COMMISSARIS VAN DE VENNOOTSCHAP

PwC Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises BV

Woluwedal 18
1932 Sint-Stevens-Woluwe
België

JURIDISCH ADVISEUR VAN DE VENNOOTSCHAP

Eubelius CVBA

Louizalaan 99
1050 Brussel
België

JOINT GLOBAL COORDINATORS & JOINT BOOKRUNNERS

Belfius Bank NV
Karel Rogierplein 11
1210 Brussel
België

ING België NV
Marnixlaan 24
1000 Brussel
België

JOINT BOOKRUNNERS

BNP Paribas Fortis SA/NV
Warandeberg 3
1000 Brussels
België

ABN AMRO Bank N.V.
Gustav Mahlerlaan 10
1082 PP Amsterdam
Nederland

KBC Securities NV
Havenlaan 2
1080 Brussels
België

JURIDISCH ADVISEUR VAN UNDERWRITERS

STIBBE BV

Central Plaza
Loksumstraat 25
1000 Brussel
België