

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0547.072.794	Blz.	E.	D.	VOL-kap 1

**JAAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK  
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE  
LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: XIOR STUDENT HOUSING

Rechtsvorm: NV

Adres: MECHELSESTEENWEG

Nr.: 34, bus 108

Postnummer: 2018

Gemeente: Antwerpen 1

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Antwerpen, afdeling Antwerpen

Internetadres<sup>1</sup>:

Ondernemingsnummer 0547.072.794

DATUM 17/03/2014 van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAAARREKENING IN DUIZENDEN EURO<sup>2</sup>

goedgekeurd door de algemene vergadering van 20/05/2021

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 1/01/2020 tot 31/12/2020

Vorig boekjaar van 1/01/2019 tot 31/12/2019

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / zijn niet<sup>3</sup> identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: 10 Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3, 6.3.4, 6.3.5, 6.3.6, 6.4.1, 6.4.2, 6.4.3, 6.5.1, 6.5.2, 6.6, 6.7.1, 6.7.2, 6.8, 6.9, 6.10, 6.11, 6.12, 6.13, 6.14, 6.15, 6.16, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.19, 6.20, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)  
Teunissen Christian  
bestuurder

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)  
Frederik Snaeuwert  
bestuurder

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN  
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN  
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE****LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN**

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

**TEUNISSEN CHRISTIAN**

DE ZEVENSTER 55, 2070 Schilde, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/11/2015

**SNAUWAERT FREDERIK**

ROEDREEF 30, 2070 Schilde, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/11/2015

**VAN DEN NESTE KATHLEEN**

BORSBEKESTRAAT 100, 9550 Herzeele, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/11/2015

**UWENS JOOST**

HILLARESTRAAT 4A, 9150 Lokeren, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/11/2015

**NEVEN WILFRIED**

BOSSSTRAAT 23, 3400 Landen, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/11/2015

**DE MAESENEIRE WOUTER**

GAVERSEPONTWEG 7, 9810 Nazareth, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/11/2015

PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV 0429.501.944

WOLLWEDAL 18, 1002 Sint-Stevens-Woluwe, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B00009

Mandaat : 17/05/2018

Vertegenwoordigd door :

1. WALGRAVE DAMIEN

WOLLWEDAL 18 , , België

, Lidmaatschapsnummer : A02037

# 1 Enkelvoudige jaarrekening Xior Student Housing NV

## 1.1 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
	- Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-204	-79
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>33.492</b>	<b>30.834</b>
V	(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	6.989	5.662
	- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	6.910	5.544
	- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	79	118
VII	(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-7.790	-6.134
	- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-7.689	-6.014
	- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-101	-120
VIII	(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	771	1.449
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>33.463</b>	<b>31.811</b>
IX	(-) Technische kosten	-1.487	-1.233
	- Recurrente technische kosten	-1.498	-1.321
	(-) Herstellingen	-1.262	-1.100
	(-) Verzekeringspremies	-236	-222
	- Niet-recurrente technische kosten	10	89
	(-) Schadegevallen	10	89
X	(-) Commerciële kosten	-320	-342
	(-) Publiciteit	-280	-292
	(-) Honoraria advocaat, juridische kosten	-40	-50
XI	(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-609	-292
XII	(-) Beheerskosten van het vastgoed	-2.355	-1.998
	(-) Externe beheervergoedingen	0	-404

	(-)	Interne beheerskosten van het patrimonium	-2.355	-1.593
XIII	(-)	Andere vastgoedkosten	-1.263	-1.328
	(-)	Honoraria architecten	0	-1.078
	(-)	Honoraria schatters	-321	-4
	(-)	Andere	-942	-245
		<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-6.034</b>	<b>-5.192</b>
		<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>27.428</b>	<b>26.619</b>
XIV	(-)	Algemene kosten van de vennootschap	-4.368	-3.332
XV	(+/- )	Andere operationele opbrengsten en kosten	3.044	0
		<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>26.104</b>	<b>23.287</b>
XVI	(+/- )	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		
	(+)	- Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)		
	(-)	- Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		
XVIII	(+/- )	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-35.057	15.431
	(+)	- Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	377	22.422
	(-)	- Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-35.434	-6.991
XIX	(+/- )	Ander portefeuilleresultaat	-3.126	-3.703
		<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>-12.078</b>	<b>35.015</b>
XX	(+)	Financiële opbrengsten	16.516	6.507
	(+)	- Geïnde interesten en dividenden	16.516	6.507
XXI	(-)	Netto interestkosten	-9.651	-7.611
	(-)	- Nominale interestlasten op leningen	-6.662	-4.854
	(-)	- Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-332	-218
	(-)	- Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.657	-2.540
		Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-2.657	-2.540
XXII	(-)	Andere financiële kosten	-931	-380
	(-)	- Bankkosten en andere commissies	-869	-354
	(-)	- Andere	-61	-26
XXIII	(+/- )	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-21.768	-2.587
		- toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-9.042	-9.150

	- Andere	-12.726	6.563
	<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-15.833</b>	<b>-4.071</b>
XXIV	<b>Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures</b>	<b>-284</b>	<b>204</b>
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-28.196</b>	<b>31.148</b>
XXIV	(+/- ) Vennootschapsbelasting	-973	-2.005
XXV	(+/- ) Exit taks	23	0
XXV	(+/- ) Uitgestelde belastingen	-1.768	-1.322
	<b>BELASTINGEN</b>	<b>-2.718</b>	<b>-3.327</b>
	<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>-30.914</b>	<b>27.821</b>

## 1.2 Staat van het globaal resultaat

Cijfers in duizenden EUR

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Nettoresultaat</b>	-30.914	27.821
<b>Andere componenten van het globaalresultaat</b>		
(+/-) Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
<b>Globaal resultaat</b>	-30.914	27.821

### 1.3 Enkelvoudige balans

in KEUR			
<b>Activa</b>		<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>I</b>	<b>Vaste Activa</b>	<b>920.806</b>	<b>848.455</b>
B	Immateriële vaste activa	13	19
C	Vastgoedbeleggingen	680.479	693.370
	<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</i>	677.488	674.371
	<i>Projectontwikkelingen</i>	2.990	18.999
D	Andere materiële vaste activa	703	791
	<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>	703	791
	<i>Andere</i>		
E	Financiële vaste activa	239.348	154.136
	<i>Activa aan reële waarde via resultaat</i>	239.327	154.115
	<i>Andere</i>	21	21
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135
H	Uitgestelde belastingen – activa	2	2
I	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	126	3
<b>II</b>	<b>Vlottende Activa</b>	<b>565.748</b>	<b>338.652</b>
D	Handelsvorderingen	2.035	132
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	559.732	334.761
	<i>Belastingen</i>	460	-192
	<i>Bezoldigingen en sociale lasten</i>		
	<i>Andere</i>	559.272	334.953
F	Kas en kasequivalenten	991	2.121
G	Overlopende rekeningen	2.989	1.638
	<i>Voorafbetaalde vastgoedkosten</i>	583	
	<i>Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten</i>		935
	<i>Andere</i>	2.407	703
<b>Totaal Activa</b>		<b>1.486.553</b>	<b>1.187.107</b>

in KEUR			
<b>Passiva</b>		<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Eigen Vermogen</b>		<b>694.258</b>	<b>649.727</b>
A	Kapitaal	<b>375.441</b>	<b>342.125</b>
	<i>Geplaatst kapitaal</i>	378.836	344.396
	<i>Kosten kapitaalverhoging</i>	-3.395	-2.271
B	Uitgiftepremies	338.065	276.441
C	Reserves	<b>11.666</b>	<b>3.340</b>
	<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 afdekkingsverrichtingen die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-15.467	-8.184
	<i>Reserve 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>		
	<i>Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	10.528	4.066
D	Nettoresultaat van het boekjaar	<b>-30.914</b>	<b>27.821</b>
<b>Verplichtingen</b>		<b>792.295</b>	<b>537.380</b>
I	<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>707.650</b>	<b>514.999</b>
B	Langlopende financiële schulden	<b>672.437</b>	<b>490.950</b>
a	Kredietinstellingen	563.160	490.950
c.	Andere	109.277	0
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	<b>24.509</b>	<b>15.467</b>
	<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	24.509	15.467
D	Andere langlopende verplichtingen	<b>354</b>	0
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	<b>10.350</b>	<b>8.583</b>
a	Exit taks		

	b	Andere	10.350	8.583	
	<b>II</b>	<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>84.645</b>	<b>22.380</b>	
	B	Kortlopende financiële schulden	<b>63.919</b>	<b>860</b>	
		a	Kredietinstellingen	63.919	860
	D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	<b>3.748</b>	<b>6.392</b>	
		Exit taks	0	206	
		Andere	<b>3.748</b>	<b>6.185</b>	
		<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	<b>13.577</b>	<b>10.263</b>	
		<i>Andere</i>	13.577	10.263	
	F	Overlopende rekeningen	<b>3.401</b>	<b>4.865</b>	
		<i>Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten</i>	350	1.070	
		<i>Andere</i>	3.051	3.796	
	<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>		<b>1.486.553</b>	<b>1.187.107</b>	



#### 1.4 Staat van de bewegingen van het eigen vermogen

Cijfers in duizenden EUR	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
<b>Balans per 31 december 2018</b>	<b>245.672</b>	<b>147.240</b>	<b>1.122</b>	<b>16.106</b>	<b>410.138</b>
Netto resultaatverwerking 2018					
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			7.190	-7.190	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			2.289	-2.289	0
Resultaat van de periode				27.821	<b>27.821</b>
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				<b>211.761</b>
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	17.997				<b>17.997</b>
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-104	-4.000			<b>-4.104</b>
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-133.201	133.201			0

Dividenden				-13.887	-13.887
Overige reserves					
<b>Balans per 31 december 2019</b>	<b>342.125</b>	<b>276.441</b>	<b>3.340</b>	<b>27.821</b>	<b>649.727</b>
Netto resultaatverwerking 2019			<b>27.821</b>	<b>-27.821</b>	<b>0</b>
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves					
Overboeking operationeel resultaat naar reserves					
Resultaat van de periode				<b>-30.914</b>	<b>-30.914</b>
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	<b>54.681</b>				<b>54.681</b>
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	<b>41.383</b>				<b>41.383</b>
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	<b>-1.124</b>				<b>-1.124</b>
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	<b>-61.624</b>	<b>61.624</b>			<b>0</b>
Dividenden			<b>-19.495</b>		<b>-19.495</b>
Overige reserves					
<b>Balans per 31 december 2020</b>	<b>375.441</b>	<b>338.065</b>	<b>11.666</b>	<b>-30.914</b>	<b>694.258</b>

## 1.5 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	Reserve 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	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
<b>Balans op 31 december 2018</b>	<b>19.333</b>	<b>-19.064</b>	<b>-924</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.777</b>	<b>1.121</b>	
Netto resultaatverwerking						16.105	16.105	
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	10.197	-3.007				-7.190	0	
Overboeking operationeel resultaat naar reserves								
Andere elementen erkend in het globaal resultaat								
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen								
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				-7.259		7.259	0	

Uitgifte van nieuwe aandelen								
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging								
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen								
Uitgestelde belastingen m.b.t. NL vastgoed								
Dividenden						-	-	
						13.887	13.887	
Andere								
<b>Balans per 31 december 2019</b>	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				-	0	
Overboeking operationeel resultaat naar reserves						11.110		
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								
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen								

Uitgestelde belastingen m.b.t. NL vastgoed						-	-
Dividenden						19.495	19.495
Overboeking naar nieuwe reserverekening					-1.962	1.962	0
<b>Balans per 31 december 2020</b>	<b>43.861</b>	<b>-25.292</b>	<b>-15.467</b>	<b>-1.962</b>	<b>0</b>	<b>10.528</b>	<b>11.666</b>

## 1.6 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

## 1.7 Uitkeringsplicht volgens artikel 13, §1, eerste lid van het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV

	Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
	<b>Nettoresultaat</b>	-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
<b>Gecorrigeerd resultaat (A)</b>	<b>32.277</b>	<b>18.633</b>
(-/+) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minwaarden op vastgoed (+/-)		
(-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar (-)		
(+) Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van vier jaar (+)		
<b>Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van verplichte uitkering (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal (A) + (B) x 80%</b>	<b>25.822</b>	<b>14.906</b>
<b>Schuldvermindering (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uitkeringsplicht</b>	<b>25.822</b>	<b>14.906</b>

## 1.8 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.

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Niet-uitkeerbare eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen</b>	<b>618.486.570</b>	<b>619.466.984</b>
Gestort kapitaal	378.835.938	344.396.322
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	298.447.920	271.819.532
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	0	43.861.047
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-34.438.159	-25.292.564
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-24.508.978	-15.467.201
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	0
Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	0	0
Andere reserves	149.848	149.848
Eigen vermogen enkelvoudig	694.257.855	649.726.651
Geplande dividenduitkering	26.602.077	19.494.976
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	19.560.351	14.996.135
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (EUR)	1,36	1,3
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	663.685.604	630.231.676
<b>Overblijvende reserve na uitkering</b>	<b>49.169.209</b>	<b>10.764.692</b>

Het resultaat van de dochtervennootschappen die voor 100% werden aangehouden door Xior Student Housing, werd voor de periode vanaf verwerving door de Vennootschap tot afsluitdatum gerealiseerd in hoofde van de Vennootschap en dit resultaat werd als volgt verwerkt in het eigen vermogen van de Vennootschap:

- Het operationeel uitkeerbaar resultaat (3.604 KEUR) van de dochters werd toegewezen aan de diverse rubrieken van het resultaat van de Vennootschap. Deze positieve correctie behelst de som van de positieve en negatieve EPRA resultaten dewelke gerealiseerd werden door de individuele 100% dochtervennootschappen waarbij het positieve EPRA resultaat van de vennootschap Patrimonia Couronne-Franck SA ten bedrage van 275 KEUR niet in aanmerking genomen werd aangezien deze vennootschap haar positieve resultaten niet kan uitkeren ten gevolge van statutaire beperkingen.
- De variatie in de Reële Waarde van het vastgoed van de dochters werd toegewezen aan het ander portefeuilresultaat.



- 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.

## 1.9 Kasstroom

<i>in duizenden €</i>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>	<b>4.269</b>	<b>668</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>-238.414</b>	<b>-152.648</b>
<b>Kasstroomen mbt de exploitatie</b>	<b>-26.537</b>	<b>27.130</b>
Operationeel resultaat	-12.080	35.016
Betaalde intresten	-10.907	-7.336
Ontvangen intresten		
Andere		
Betaalde vennootschapsbelastingen	-3.549	-550
<b>Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat</b>	<b>-475</b>	<b>9.240</b>
<u>* Afschrijvingen en waardeverminderingen</u>	<b>191</b>	<b>109</b>
- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immatriële activa	191	109
<u>* Andere niet-kas elementen</u>	-666	9.131
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0	-10.686
- Andere niet-kas elementen	-666	19.748
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:</b>	<b>-211.402</b>	<b>-189.018</b>
<u>* Beweging van activa:</u>	-211.709	-179.199
<u>* Beweging van verplichtingen:</u>	307	-9.819
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-43.472</b>	<b>-130.810</b>
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	12.949	-97.655
Verkoop Vastgoedbeleggingen		
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen		
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen		
Aanschaffing van Andere materiële activa	-97	-214
Aanschaffing van langlopende financiële vast activa	-56.324	-32.917
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa		

activa bestemd voor verkoop		
Deelnemingen in JV's	0	-24
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>278.608</b>	<b>282.685</b>
<u>* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</u>		
- Toename van de financiële schulden	244.546	190.996
- Afname van de financiële schulden	0	-102.000
- Terugbetaling van aandeelhoudersleningen		
<u>* Verandering in andere verplichtingen</u>		
- Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	0	-82
- Toename (+) / Afname (-) in andere schulden		
- Toename minderheidsbelangen		
<u>* Verandering in eigen vermogen</u>		
- Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	54.681	201.681
- Andere		
- Kosten voor uitgifte van aandelen	-1.124	-104
<u>* Dividend</u>		
- Dividend van het vorige boekjaar (-)	-19.495	-7.806
Toename cash nav fusie	0	2.225
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>	<b>990</b>	<b>2.120</b>

## FINANCIEEL VERSLAG

### 1.10 Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening

#### Algemene bedrijfsinformatie

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

De enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing betreft het boekjaar afgesloten op 31 december 2020. De jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 22 februari 2021 en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders worden voorgelegd op 20 mei 2021.

#### 1.10.1 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 een materiële invloed zal hebben op de financiële positie en prestaties.

### 1.10.2 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.

### 1.10.3 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 ook toelichting **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** van het geconsolideerde jaarverslag). IFRS 3 Revised werd toegepast vanaf het boekjaar beginnend op 1 januari 2020 (zie ook toelichting 10.6.2 van het geconsolideerde jaarverslag).
- 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 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** van het geconsolideerde jaarverslag).

### 1.10.4 Goodwill

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

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

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

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

#### 1.10.5 Vastgoedbeleggingen

##### (i) Algemeen

Onroerende goederen die worden aangehouden voor huuropbrengsten op lange termijn, voor waardestijgingen 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 aandelenovername, 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 van de effectieve huurinkomsten en/of markthuren (DCF methode - zie voor meer informatie Hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** van het geconsolideerde 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 geregelende 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 registratiebelastingen. Het geschatte bedrag van overdrachtsbelastingen voor in België gelegen onroerende goederen werd forfaitair bepaald op 2,5% voor vastgoedbeleggingen met een waarde hoger dan 2,5 miljoen EUR.<sup>1</sup> Voor transacties met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen EUR moet rekening worden gehouden met overdrachtsbelastingen van 10% (Vlaams gewest) tot 12,5% (Brussels en Waals gewest), afhankelijk van het gewest waar de gebouwen gelegen zijn.

Concreet betekent dit dat de Reële Waarde van het vastgoed gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 of door 1,10 resp. 1,125 afhankelijk van de waarde van het vastgoed. Het verschil tussen de Reële Waarde van het vastgoed en de Investeringswaarde van het vastgoed wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening als onderdeel van de variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen en wordt in de resultaatsbestemming toegewezen aan de post “Reserve voor de impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen” in het eigen vermogen.

Voor de gebouwen gelegen buiten België wordt door de onafhankelijke Waarderingsdeskundigen rekening gehouden met de theoretische lokale registratiebelastingen.

*Registratiebelastingen van toepassing per land*

Nederland	8 % <sup>2</sup>
-----------	------------------

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

#### **1.10.6 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 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.

<sup>1</sup> Belgian Assets Managers Association (BEAMA) persbericht 8 februari 2006 “Vastgoedbevaks - Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels”. Dit percentage werd bevestigd in een persbericht van de BE-REIT Association op 10 november 2016.

<sup>2</sup> Dit is het nieuwe percentage overdrachtsbelastingen van toepassing vanaf 1/1/2021 in Nederland op residentieel vastgoed.

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.

De activering van financieringskosten, conform IAS 23, als onderdeel van de kostprijs van een in aanmerking komend actief gebeurt enkel als:

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

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

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

#### **1.10.7 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 oprisingswerken 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 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 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 van de waardering, na uitvoering worden deze kosten geactiveerd en dus toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen.

### 1.10.8 Vervreemding van een vastgoedbelegging

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging (ten opzichte van de reële waarde) komen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de post '*Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen*'. Aangezien het vastgoed verkocht is, wordt zowel de "*Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed*" als de "*Reserve voor de impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen*" met betrekking tot het verkochte pand overgeboekt naar beschikbare reserves.

Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen, transactiekosten en verplichtingen aangaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

### 1.10.9 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 waardeverminderverslies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderverslies opgenomen.

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

De uitgaven voor werken aan andere materiële vaste activa worden hetzelfde behandeld als uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen.

### 1.10.10 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 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

### 1.10.11 Handelsvorderingen en andere vaste activa

- (i) Langlopende leningen en vorderingen

Langlopende vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. Er wordt een waardevermindering geboekt van zodra er onzekerheid bestaat betreffende de inbaarheid van de vordering.



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

(ii) Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Financiële activa worden getest op bijzondere waardevermindering wanneer er hiervoor objectieve aanwijzingen zijn. Een bijzonder waardeverminderversverlies wordt rechtstreeks ten laste genomen van het resultaat. Voor handelsvorderingen worden op elke balansdatum de oninbare vorderingen afgeschreven tegenover de betreffende provisierekening.

#### **1.10.12 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).

#### **1.10.13 Financiële instrumenten**

De Vennootschap kan financiële afgeleide producten gebruiken (*interest rate swaps*) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. 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 Vennootschap verwacht te ontvangen of te betalen indien het financiële rentederivaat op balansdatum wordt beëindigd waarbij de geldende rente, het kredietrisico van de betreffende tegenpartij en het kredietrisico van de onderneming in aanmerking wordt genomen.

Wanneer een indekkingsinstrument vervalt of verkocht wordt, of wanneer een 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.

#### **1.10.14 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 waarderingsmethode 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.

#### **1.10.15 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.

#### **1.10.16 Voorzieningen**

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

- de Venootschap 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 4.32 van dit Jaarverslag** in verband met "Gerechtelijke en arbitrageprocedures".

#### **1.10.17 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*.

#### **1.10.18 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 studentenhuysvesting.

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.

#### **1.10.19 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.

#### **1.10.20 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.

#### **1.10.21 Financieel resultaat**

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

#### **1.10.22 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.

#### **1.10.23 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 een tarief van 12,75% indien de respectieve raden van bestuur van de Vennootschap en de dochtervennootschap de intentie hebben om de dochtervennootschap te fuseren met de Vennootschap.

- (i) Algemeen

De exit-taks is de vennootschapsbelasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij een belaste fusie van een 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 2020 (boekjaar startend vanaf 1 januari 2019).

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

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

Voor de berekening van de exit-taks wordt de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen van de Vennootschap respectievelijk de betrokken vastgoedvennootschap(pen) op datum van de vergunning of van de betreffende verrichting gelijkgesteld met een 'bij verdeling van maatschappelijk vermogen uitgekeerde som'. Het positief verschil tussen, enerzijds de bij wettelijke fictie uitgekeerde som en, anderzijds, de 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(pen).

Wanneer de Vennootschap wordt erkend als gereglementeerde vastgoedvennootschap, wordt de exit-taks toegepast op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves van de Vennootschap op het ogenblik dat zij de vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap verwerft (voor zover deze op dat ogenblik bestaan). Wanneer de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt aan een inbreng, fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting, wordt de exit-taks berekend op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves van de vastgoedvennootschap die de inbreng door fusie, splitsing of een gelijkgestelde verrichting doet. De latente meerwaarden worden berekend als het positief verschil tussen de fiscale werkelijke waarde van het (afgesplitst) maatschappelijk vermogen van de betrokken vastgoedvennootschap enerzijds en de aanschaffingswaarde van dat maatschappelijk vermogen verminderd met de voorheen fiscaal aangenomen afschrijvingen en waardeverminderingen anderzijds.

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

(iv) Betaling van de exit-taks

Bij een inbreng, fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt, is de exit-taks verschuldigd door de vastgoedvennootschap die de inbreng in de GVV doet. Bij een inbreng in de Vennootschap door middel van een fusie zal de exit-taks de facto weliswaar verschuldigd zijn door de Vennootschap als overnemende vennootschap.

(v) Finaliteit van de exit-taks

De Vennootschap geniet als gereglementeerde vastgoedvennootschap van een afwijkend fiscaal regime. Zij is onderworpen aan de vennootschapsbelasting, maar haar belastbare grondslag is beperkt tot (i) de abnormale of goedgunstige voordelen die ze ontvangt en (ii) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten (andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen) (artikel 185bis WIB 1992). De Vennootschap is na haar vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap dus niet belast op haar boekhoudkundig resultaat, wat impliceert dat ook de meerwaarden die ze realiseert niet in haar belastbare grondslag zijn opgenomen. Teneinde te vermijden dat de Vennootschap definitief zou zijn vrijgesteld van de belasting op latente niet-gerealiseerde meerwaarden en vrijgestelde reserves waarover ze beschikt op datum van haar vergunning, werd de exit-taks ingevoerd. Met de heffing van de exit-taks wordt de Vennootschap op het moment van haar vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap a.h.w. geacht voor het verleden af te rekenen. Dezelfde ratio legis geldt voor de afrekening in hoofde van de vastgoedvennootschap(pen) betrokken bij een fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt.

(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 waarde stijging 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.

#### **1.10.24 Financieel risicobeheer**

##### *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 79% van de opgenomen leningen afgedekt met een vaste rentevoet. De gemiddelde interestvoet\* van de openbare GVV bedraagt 1,76%. Er wordt verwezen naar **hoofdstuk 4.20 van dit jaarverslag** voor de potentiële impact van interestwijzigingen.

##### *ii. Financieringsrisico*

De lange termijn financiering werd afgesloten onder de vorm van “bullet leningen”. 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 79% 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 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** van het geconsolideerde jaarverslag voor verdere details.

## 2 Segmentinformatie

De segmenteringsbasis voor de rapportering per segment gebeurt per geografische regio. De huurresultaten worden opgesplitst op basis van geografische locatie: België en Nederland. Per locatie wordt bovendien de opsplitsing gemaakt tussen studenten en andere. Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en huuropbrengsten en bezettingsgraad worden op dit niveau opgevolgd.

De categorie niet-toegewezen bedragen omvat alle niet aan een segment toewijsbare kosten.

Op het niveau van de resultatenrekening wordt enkel het netto-huurresultaat opgesplitst per segment.

31/12/2020

Cijfers in duizenden EUR	België Studenten	Andere	Nederland Studenten	Andere	Niet toegewezen bedragen	Totaal
<b>Netto huurresultaat</b>	11.321	1.387	19.052	1.732		<b>33.492</b>
<b>Vastgoedresultaat</b>					<b>29</b>	<b>33.463</b>
Vastgoedkosten					-6.034	-6.034
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>						<b>27.428</b>
Algemene kosten					-1.324	-1.324
Andere operationele kosten en opbrengsten					0	0
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille</b>						<b>26.104</b>
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen						0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10.218	-535	24.084	-220		-35.057

Ander portefeuilleresultaat						-3.126	-3.126
<b>Operationeel resultaat</b>							<b>-12.078</b>
Financieel resultaat						-15.833	-15.833
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-284						-284
<b>Resultaat voor belastingen</b>							<b>-28.195</b>
Belastingen						-2.718	-2.718
<b>Netto resultaat</b>							<b>-30.913</b>
<b>EPRA winst</b>							<b>-45.584</b>
<b>Resultaat van de portefeuille</b>	<b>-10.218</b>	<b>-535</b>	<b>-27.210</b>	<b>-220</b>	<b>0</b>		<b>-38.183</b>
<b>Totaal Activa</b>	<b>252.481</b>	<b>18.159</b>	<b>340.309</b>	<b>69.531</b>	<b>804.074</b>		<b>1.486.553</b>
Vastgoedbeleggingen	252.481	18.159	340.309	69.531			680.479
Andere activa					806.074		806.074
<b>Totaal passiva en eigen vermogen</b>					<b>1.486.553</b>		<b>1.486.553</b>
Eigen vermogen					694.258		694.258
Verplichtingen					792.295		792.295

31/12/2019

	<b>België</b>		<b>Nederland</b>		<b>Niet toegewezen bedragen</b>	<b>Totaal</b>
Cijfers in duizenden EUR	<b>Studenten</b>	<b>Andere</b>	<b>Studenten</b>	<b>Andere</b>		



<b>Netto huurresultaat</b>	9.065	1.400	17.711	2.657	<b>30.834</b>
<b>Vastgoedresultaat</b>				<b>977</b>	<b>31.811</b>
Vastgoedkosten				-5.192	-5.192
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>					<b>26.619</b>
Algemene kosten				-3.332	-3.332
Andere operationele kosten en opbrengsten				0	0
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille</b>					<b>23.287</b>
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen					0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.355	35	10.030	10	15.430
Ander portefeuilleresultaat	-4.180		437	40	-3.703
<b>Operationeel resultaat</b>					<b>35.015</b>
Financieel resultaat				-4.071	-4.071
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	204				204
<b>Resultaat voor belastingen</b>					<b>31.148</b>
Belastingen				-3.327	-3.327
<b>Netto resultaat</b>					<b>27.821</b>
<b>EPRA winst</b>					<b>19.797</b>
<b>Resultaat van de portefeuille</b>	<b>1.175</b>	<b>35</b>	<b>10.467</b>	<b>10</b>	<b>11.727</b>

<b>Totaal Activa</b>	<b>250.679</b>	<b>27.082</b>	<b>336.877</b>	<b>78.732</b>	<b>493.738</b>	<b>1.187.107</b>
Vastgoedbeleggingen	250.679	27.082	336.877	78.732		693.370
Andere activa					493.738	493.738
<b>Totaal passiva en eigen vermogen</b>					<b>1.187.107</b>	<b>1.187.107</b>
Eigen vermogen					649.727	649.727
Verplichtingen					537.380	537.380

### 3 Alternatieve prestatie-indicatoren (APM's)

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.
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 kristalliseren.	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	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.

	verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	
<i>EPRA</i> 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.
<i>EPRA</i> huurleegstand	Geschatte huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA Kost Ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA Kost Ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	Financieel resultaat gecorrigeerd voor de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.

EPRA winst	31/12/2020	31/12/2019
Nettoresultaat	-30.914	27.821
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	35.057	-15.431
Ander portefeuilleresultaat	3.126	3.703
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	21.768	2.383
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	1.745	1.322
<b>EPRA winst</b>	<b>30.782</b>	<b>19.798</b>

Resultaat van de portefeuille	31/12/2020	31/12/2019
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	35.057	15.431
Ander portefeuilleresultaat	3.126	-3.703
<b>Resultaat van de portefeuille</b>	<b>38.183</b>	<b>11.728</b>

Gemiddelde interestvoet	31/12/2020	31/12/2019
Nominale interestlasten op leningen	6.662	4.854

Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.657	2.540
Geactiveerde interesten	1.165	1.407
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	621.030	470.695
<b>Gemiddelde interestvoet</b>	<b>1,69%</b>	<b>1,87%</b>
<b>Gemiddelde interestvoet excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>1,26%</b>	<b>1,33%</b>

Gemiddelde financieringskost	31/12/2020	31/12/2019
Nominale interestlasten op leningen	6.662	4.854
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.657	2.540
Geactiveerde interesten	1.165	1.407
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	332	218
Bankkosten en andere commissies	931	380
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	621.030	470.695
<b>Gemiddelde financieringskost</b>	<b>1,89%</b>	<b>2,00%</b>
<b>Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>1,46%</b>	<b>1,46%</b>

EPRA winst per aandeel	31/12/2020	31/12/2019
Nettoresultaat	-30.914	27.821
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	35.057	-15.431
Ander portefeuilleresultaat	3.126	3.703
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	21.768	2.383
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	1.745	1.322
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	19.560.351	14.996.135
<b>EPRA winst per aandeel</b>	<b>1,57</b>	<b>1,32</b>

EPRA NAW	31/12/2020	31/12/2019
Nettoactiefwaarde volgens de jaarrekening	694.258	649.727
Uit te sluiten		
Reële waarde van de financiële instrumenten	24.509	15.467
Uitgestelde belastingen	10.350	8.583
<b>EPRA NAW</b>	<b>729.117</b>	<b>673.777</b>
<b>EPRA NAW (EUR/aandeel)</b>	<b>34,64</b>	<b>35,22</b>

EPRA NNNAW	31/12/2020	31/12/2019
EPRA NAW	729.117	673.777
Toe te voegen		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-24.509	-15.467
Uitgestelde belastingen	-10.350	-8.583
<b>EPRA NNNAW</b>	<b>694.258</b>	<b>649.727</b>
<b>EPRA NNNAW (EUR/aandeel)</b>	<b>32,99</b>	<b>33,96</b>

Per 31/12/2020

EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNNAW
----------	----------	----------	----------	------------

IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	694.258	694.258	694.258	694.258	694.258
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX X	XXXXXXXXXX	nvt	nvt
<b>IN MINDERING</b>					
DT in relation to FV gains of IP	10.350	10.350	XXXXXXXXXX	10.350	XXXXXXXXXX X
FV van financiële activa	24.509	24.509	XXXXXXXXXX	24.509	XXXXXXXXXX X
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	13	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX X	XXXXXXXXXX X
<b>TOEVOEGEN</b>					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX X	-2.823	XXXXXXXXXX X	XXXXXXXXXX X
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	34.438	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX X	XXXXXXXXXX X
<b>NAV</b>	763.555	729.104	697.081	729.117	694.258
Volledig verwaterd aantal aandelen	21.046.441	21.046.441	21.046.441	21.046.44 1	21.046.44 1
<b>NAV per aandeel</b>	36,28	34,64	33,12	34,64	32,99
<b>Aanvullende uitgestelde belasting toelichting indien gekozen wordt voor optie (i) of (ii)</b>	Fair Value	% tov totale portfolio	% excl. uitgestelde belastingen		
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.	680.479	100	100		
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0		
<b>Per 31/12/2019</b>	<b>EPRA NRV</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>EPRA NDV</b>	<b>EPRA NAW</b>	<b>EPRA NNNAW</b>
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	649.727	649.727	649.727	649.727	649.727
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	nvt	nvt
<b>IN MINDERING</b>					
DT in relation to FV gains of IP	8.583	8.583	XXXXXXXXXX	8.583	XXXXXXXXXX
FV van financiële activa	15.467	15.467	XXXXXXXXXX	15.467	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	19	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>TOEVOEGEN</b>					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	160	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	25.293	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX

<b>NAV</b>	699.070	673.758	649.567	673.777	649.727
Volledig verwaterd aantal aandelen	19.133.129	19.133.129	19.133.129	19.133.129	19.133.129
<b>NAV per aandeel</b>	36,54	35,21	33,95	35,22	33,96

<b>Aanvullende uitgestelde belasting toelichting indien gekozen wordt voor optie (i) of (ii)</b>	Fair Value	% tov totale portfolio	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.	693.370	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0

#### 4 Overige bijlagen

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

##### 4.1 Vastgoedresultaat

Cijfers in KEUR	31/12/2020	31/12/2019
(+) Huurinkomsten	33.696	30.914
- <i>Huur</i>	33.049	29.282
- <i>Huurgaranties</i>	920	1.807
- <i>Huurkortingen</i>	-273	-175
(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-204	-79
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>33.492</b>	<b>30.834</b>
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	6.989	5.662
(-) 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	-7.790	-6.134
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	771	1.449
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>33.462</b>	<b>31.811</b>

De met verhuur verbonden kosten bevatten waardeverminderingen op huurvorderingen.

Gegarandeerde inkomsten per 31/12/2020 en per 31/12/2019 bevatten de huurgaranties gegeven door de Verkopers bij acquisitie. Die huurgaranties hebben een looptijd van 1 à 2 jaar en dekken de leegstaande units.

Cijfers in KEUR	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten</b>		
Binnen één jaar	29.583	26.338
Tussen één en vijf jaar	1.917	660
Meer dan vijf jaar	1.549	2.285
<b>Totaal</b>	<b>33.049</b>	<b>29.282</b>

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel van de huurinkomsten die tussen 1 januari 2020 en 31 december 2020 werden gerealiseerd, theoretisch kunnen vervallen in de toekomst indien de huidige huurders de huurovereenkomst op de eerstvolgende contractueel toegestane datum zouden opzeggen en er geen nieuwe huurder zou gevonden worden.

De meeste huurovereenkomsten van Xior Student Housing betreffen korte termijn contracten voor de verhuur van studentenunits. Deze contracten worden typisch afgesloten voor een termijn van één jaar, waarbij ze nadien kunnen verlengd worden. Anderzijds tracht Xior lange termijn contracten af te sluiten met hogescholen of universiteiten voor een deel van de kamers in portefeuille. Hieronder volgt een oplijsting van de voornaamste huur- en garantiecontracten die Xior heeft afgesloten met universiteiten of hogescholen:

<b>Instelling</b>	<b>Plaats</b>	<b>Eind datum</b>
<b>HUURCONTRACT</b>		
Saxion Hogescholen	Enschede	31/07/2026
Saxion Hogescholen	Enschede	31/08/2027
Saxion Hogescholen	Enschede	28/02/2029
Saxion Hogescholen	Enschede	30/04/2021
Saxion Hogescholen	Enschede	31/08/2027
Universiteit Maastricht	Maastricht	
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
<b>GARANTIECONTRACT</b>		
Vrije Universiteit (VU)	Amsterdam	31/08/2021
Hogeschool Zuyd	Maastricht	31/07/2021
Hogeschool Zuyd	Maastricht	31/07/2021
Rotterdam School of Management (RSM)	Rotterdam	31/12/2021
Hogeschool Utrecht	Utrecht	31/03/2023
Navitas	Enschede	31/05/2024

Een aantal van de contracten lopen al enkele jaren en worden elkaar jaar verlengd.

In totaal is 10,83% van de geannualiseerde huurinkomsten van Xior (geconsolideerd) op lange termijn ingedekt via deze huur- of garantiecontracten. Daarnaast zijn er ook nog partnerships met universiteiten en hogescholen. Dit zijn eerder 'soft commitments'. Deze vertegenwoordigen 7,1% van de geannualiseerde huurinkomsten.

Daarnaast heeft Xior Student Housing enkele andere type huurovereenkomsten, die eveneens voor lange termijn zijn afgesloten. Dit betreft voornamelijk de huurcontracten van de commerciële panden, deze zijn typisch voor een langere termijn dan 1 jaar. De duurtijd van deze contracten varieert in de regel tussen de 3 jaar en de 10 jaar. In de loop van 2017 heeft Xior een aantal te reconverteren kantoorpanden verworven. Een aantal van deze panden worden, in afwachting van de reconversie naar studentenkamers, tijdelijk verhuurd als kantoren. De looptijd van deze contracten varieert tussen de 1 jaar en de 5 jaar.



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

#### 4.2 Vastgoedkosten

Cijfers in KEUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>(-) Technische kosten</b>	<b>-1.487</b>	<b>-1.233</b>
- Recurrente technische kosten	-1.498	-1.322
- Onderhoud	-1.262	-1.100
- Verzekeringspremies	-236	-222
- Niet -recurrente technische kosten	10	89
<b>(-) Commerciële kosten</b>	<b>-320</b>	<b>-342</b>
- Erelonen van advocaten en juridische kosten	-40	-50
- Publiciteit	-280	-292
- Andere		
<b>(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen</b>	<b>-609</b>	<b>-292</b>
<b>(-) Beheerskosten van het vastgoed</b>	<b>-2.355</b>	<b>-1.997</b>
- Externe beheervergoedingen	0	-404
- Interne beheerskosten van het patrimonium	-2.355	-1.593
<b>(-) Andere vastgoedkosten</b>	<b>-1.263</b>	<b>-1.328</b>
- Honoraria schatters	-321	-245
- Andere	0	-4
- Onroerende voorheffing en andere taksen	-942	-1.078
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-6.034</b>	<b>-5.192</b>

De toename in de vastgoedkosten per 31.12.2020 t.o.v. 31.12.2019 is het gevolg van de uitbreiding van de vastgoedportefeuille.

#### 4.3 Algemene kosten

Cijfers in KEUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>(-) Algemene kosten van de vennootschap</b>	<b>-1.324</b>	<b>-3.332</b>
- Erelonen van advocaten, notaris en juridische kosten	-148	-90
- Audit	-123	-81
- Technische Audit	-34	0
- Fiscaal en financieel advies	-104	-214
- Bestuurders en uitvoerend management	-769	-599
- Personeelskosten	-1.546	-1.140
- Huisvestingskosten	-155	-88
- Kantoorkosten en IT Kosten	-271	-249
- Publiciteit, communicatie en jaarverslag	-326	-125
- Taksen en wettelijke kosten	-704	-482
- Verzekeringen	-46	-45
- Business Development	-189	0
- Andere algemene kosten	47	-220

<b>Algemene kosten van de vennootschap</b>	<b>-4.368</b>	<b>-3.332</b>
--------------------------------------------	---------------	---------------

De algemene kosten van de Vennootschap dekken de vaste bedrijfskosten van de onderneming die actief is als een juridische beursgenoteerde entiteit en die geniet van het GVV-statuuut. Deze kosten worden opgelopen om transparante financiële informatie te verschaffen. De toename in de algemene kosten komt voornamelijk door een verhoging in de verloning van het Management, door een toename van de personeelskosten, een toename van de adviseurskosten en een toename van de taken en wettelijke kosten (bevat vnl. de zogenaamde 'Abonnementstaks' die berekend wordt op het eigen vermogen).

#### 4.4 4.4 Andere operationele opbrengsten en kosten

Cijfers in KEUR	31/12/2020	31/12/2019
- <i>Asset Management fees</i>	3.044	0

#### 4.5 Resultaat op de portefeuille

Cijfers in KEUR	31/12/2020	31/12/2019
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	<b>-35.057</b>	<b>15.431</b>
- <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
(+/-) Andere portefeuilleresultaat	-3.126	-3.703
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>-38.183</b>	<b>11.728</b>

Gedurende 2020 werd er nieuw vastgoed verworven door middel van aandelenovernames.

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

- Voor het vastgoed dat verworven werd via vastgoedovernames (koop-verkoop) wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed verwerkt in de resultatenrekening als "variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen".
- Voor het vastgoed dat verworven werd door middel van aandelenovernames wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed, alsook andere bronnen van verschil tussen de reële waarde en de conventionele waarde van de aandelen, verwerkt in de resultatenrekening als "ander portefeuilleresultaat". Dit "ander portefeuilleresultaat" betreft bedragen die voortvloeien uit de toepassing van consolidatieprincipes en fusieovernames 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 (-24,2 MEUR). Anderzijds is er de impact van de afwaardering van een commercieel pand waarvoor het contract werd verbroken (-9,3 MEUR)

#### 4.6 Financieel resultaat

Cijfers in KEUR	31/12/2020	31/12/2019
(+) Financiële opbrengsten	16.516	6.507

(-) Netto interestkosten	-9.651	-7.612
- Nominale interestlasten op leningen	-6.662	-4.854
- Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van schulden	-332	-218
- Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.657	-2.540
(-) Andere financiële kosten	-931	-380
- Bankkosten en andere commissies	-869	-354
- Andere	-61	-26
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-21.768	-2.587

**Financieel resultaat** **-15.833** **-4.071**

De gemiddelde interestvoet\*3 bedraagt 1,69% (1,26% zonder afdekkingsinstrumenten) per 31 december 2020 en bedroeg 1,87% per 31 december 2019. De gemiddelde financieringskost\* bedraagt 1,89% per 31 december 2020 t.o.v. 2% 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 jaren de nodige IRS contracten afgesloten. Per 31 december 2020 is 79% van de opgenomen leningen ingedekt via een IRS contract of afgesloten aan een vaste rentevoet. (zie Hoofdstuk 4.18).

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.

#### 4.7 Vennootschapsbelasting

Cijfers in KEUR	31/12/2020	31/12/2019
Moedervenootschap		
Vennootschapsbelasting aan het tarief van 25%	-6	-22
Dochterondernemingen		
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting	0	0
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-967	-1.983
Buitenlandse uitgestelde belastingen	-1.768	-1.322
Belgische uitgestelde belastingen		
<b>Totaal</b>	<b>-2.741</b>	<b>-3.327</b>
Exit Tax	23	0
<b>Totaal</b>	<b>-2.718</b>	<b>-3.327</b>

Een GVV is enkel onderworpen aan de vennootschapsbelasting voor wat betreft de verworpen uitgaven en abnormaal goedgeunstige voordelen. Uitgestelde belastingen (exit taksen) worden geboekt voor de dochtervennootschappen op het verschil tussen de boekwaarde na afschrijvingen in de statutaire jaarrekening van deze dochtervennootschappen en de Reële Waarde. Deze werden geboekt aan 15% gelet op de intentie om deze dochtervennootschappen te fuseren met de openbare GVV.

Verder heeft de Vennootschap een aantal panden die in Nederland gelegen zijn. Voor een deel van de panden zijn deze ondergebracht in een Nederlandse vaste inrichting. Andere Nederlandse panden worden aangehouden door een 100% dochtervennootschap van Xior Student Housing. De winstbelasting, verschuldigd door de Nederlandse vaste inrichting en door de Nederlandse dochtervennootschappen wordt ingeschat op 25% van het belastbaar resultaat van de vaste inrichting en dochtervennootschappen.

<sup>3</sup> Voor de berekening van de APM's wordt er verwezen naar Hoofdstuk 3 van dit Jaarverslag.

In aanvulling van de winstbelasting wordt een passieve uitgestelde belastinglatentie toegerekend aan de latente meerwaarde van het vastgoed in Nederland, aangehouden door de vaste inrichting. Deze passieve uitgestelde belastinglatentie wordt aangepast indien de Reële Waarde of de boekwaarde van het vastgoed wijzigt, onder meer ten gevolge van waardeschommelingen of fiscale afschrijvingen. Het toegepaste percentage wordt jaarlijks geëvalueerd door rekening te houden met de geprojecteerde bruto-marge op de vastgoedopbrengsten in Nederland in de komende jaren.

#### 4.8 Vastgoedbeleggingen

Investeringstabel	vastgoedbelegging en in exploitatie	Projectontwikkelingen	Totaal
<b>Saldo per 31/12/2018</b>	<b>541.007</b>	<b>37.058</b>	<b>578.065</b>
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	42.855	0	42.855
Verdere investering in capex	17.253	26.640	43.893
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	11.719	0	11.719
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Geactiveerde interestlasten	689	718	1.407
Variatie in de reële waarde	10.964	4.467	15.431
Transfer van/naar	49.884	-49.884	0
<b>Saldo per 31/12/2019</b>	<b>674.371</b>	<b>18.999</b>	<b>693.370</b>
totaal te bekomen	674.371	18.999	693.370
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	0	0	0
Verdere investering in capex	12.058	8.942	21.000
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen		0	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen		0	0
Geactiveerde interestlasten		1.165	1.165
Variatie in de reële waarde	-32.049	-3.008	35.057
Transfer van/naar	23.108	-23.108	0
<b>Saldo per 31/12/2020</b>	<b>677.488</b>	<b>2.990</b>	<b>680.478</b>

Geactiveerde interestlasten, m.b.t. onroerende goederen die het voorwerp zijn van projectontwikkelingen, werden gedurende 2020 geactiveerd aan een interestvoet van 2%.

Verdere investering in capex heeft betrekking op de uitgevoerde investeringen in het kader van nieuwe aankopen, de eigen projectontwikkelingen en investeringen binnen de bestaande portefeuille. Er wordt verwezen naar hoofdstuk 5.4 van het Geconsolideerd 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) en Cushman & Wakefield4 (Nederland).

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

Voor een nadere toelichting bij de waarderingsmethoden wordt verwezen naar het Geconsolideerd Jaarverslag.

De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de IFRS 13-hiërarchie:

- Niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- Niveau 2: waardering gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- Niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) waarneembare gegevens

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

31/12/2020

Type activa	Reële Waarde op 31/12/2020	Evaluatiemethode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Studentenflats	252.481	DCF	België	Huur per studentenkot	235	910	443
				Discontovoet	3,38%	7,00%	4,61%
				Leegstand	2,82%	5,74%	2,99%
				Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%
				<b>Aantal units</b>	<b>2.297</b>		
Studentenflats	340.309	DCF	Nederland	Huur per studentenkot	250	1.165	514
				Discontovoet	4,92%	7,22%	5,48%
				Leegstand	0,00%	4,10%	2,77%
				Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%
				<b>Aantal units</b>	<b>3.041</b>		
Andere	18.159	DCF	België	BHW/m <sup>2</sup>	144	330	208,17
				Discontovoet	2,60%	6,05%	4,56%
				Leegstand	2,96%	8,02%	4,81%
				Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%
				<b>aantal m<sup>2</sup></b>	<b>5.958</b>		

<sup>4</sup> DTZ is overgegaan in Cushman & Wakefield

Andere	69.531	DCF	Nederland	BHW/m <sup>2</sup>	77,50	180	136
				Discontovoet	5,25%	8,00%	6,91%
				Leegstand	1,83%	6,13%	2,55%
				Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%
				<b>aantal m<sup>2</sup></b>	<b>3.823</b>		
Totaal 680.479							

31/12/2019

Type activa	Reële waarde op 31/12/2019	Evaluatie-methode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max	Weighted avg
Studentenflats	260.583	DCF	België	Huur per studentenkot	200	990	474
				Discontovoet	4,10%	4,90%	4,47%
				Leegstand	2,86%	3,76%	2,94%
				Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%
				<b>Aantal units</b>	<b>2.297</b>		
Studentenflats	405.627	DCF	Nederland	Huur per studentenkot	250	989	
				Discontovoet	4,18%	7,27%	5,68%
				Leegstand	0%	6,05%	2,73
				Inflatie	1,25%	2,02%	1,61%
				<b>Aantal units</b>	<b>3.041</b>		
Andere	20.156	DCF	België	BHW/m <sup>2</sup>	145	330	215
				Discontovoet	3,50%	6,07%	4,35%
				Leegstand	2,96%	8%	4,09%
				Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%
				<b>aantal m<sup>2</sup></b>	<b>5.958</b>		
Andere	5.564	DCF	Nederland	BHW/m <sup>2</sup>	78	200	109
				Discontovoet	5,95%	8,50%	6,30%
				Leegstand	0%	6,13%	4,01%
				Inflatie	1,25%	1,98%	1,49%
				<b>aantal m<sup>2</sup></b>	<b>3.823</b>		

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. Xior biedt 4 types kamers aan (basic, basic+, comfort en premium). Elke type heeft een andere vorm van comfort en dus is de prijs afhankelijk van diverse factoren (grootte van de kamer, met of zonder eigen sanitair, met of zonder eigen kitchenette, ligging in het gebouw, ...). Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 8.2.2.8 van het Geconsolideerd 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 Geconsolideerd Jaarlijks Financieel Verslag.

De schatter houdt eveneens rekening met een eindwaarde van het vastgoed. Gemiddeld genomen bedraagt die eindwaarde 50% van de Reële Waarde. Dit ten gevolge van het feit dat de panden van Xior gelegen zijn op een goede locatie, waarbij de grondwaarde die begrepen is in de Reële Waarde van het vastgoed een hoge eindwaarde behoudt.

In de waardering houdt de schatter ook rekening met een veroudering van de gebouwen. Hiervoor wordt een jaarlijks afschrijvingspercentage toegepast op de gebouwwaarde in de Reële Waarde berekening. Dit komt overeen met ongeveer 2% per jaar op de gebouwwaarde. De schatter gaat ervan uit dat er na verloop van tijd een grondige renovatie dient te gebeuren om de huurstromen in stand te kunnen houden. Hiervoor worden kosten voorzien in het DCF model. Na een grondige renovatie neemt de "useful life" terug toe. Voor de meeste panden in de portefeuille is de useful life 27 jaar, daar het een jonge portefeuille betreft en daar er jaarlijks een aantal panden grondig gerenoveerd worden om de huurstromen in stand te houden de Xior-kwaliteitsstandaard te behouden.

Projecten in ontwikkeling worden op dezelfde manier gewaardeerd. De schatter bepaalt de Fair Value na realisatie van het project minus de op te lopen bouwkosten.

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

Niet waarneembare gegevens	Effect op de reële waarde	
	ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven daalt	ingeval de waarde van het niet waarneembare gegeven stijgt
Huur per studentenkot	negatief	positief
Discontovoet	positief	negatief
BHW/m <sup>2</sup>	negatief	positief
Leegstand	positief	negatief

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

Indien de discontovoet of de huurprijzen respectievelijk zou stijgen of dalen zou de impact op de fair value als volgt zijn:

In KEUR

**31/12/2020**

Impact op Fair Value	in KEUR
Huur +10%	30.884
Huur +5%	-7.841
Huur -5%	-85.362
Huur -10%	-111.205
Discontovoet +0,5%	-110.473
Discontovoet +0,3%	-86.109
Discontovoet +0,1%	-59.850

Discontovoet -0,1%	-31.357
Discontovoet -0,3%	-427
Discontovoet -0,5%	33.633

#### 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 het hoofdstuk "Waardering van de vastgoedportefeuille door de Waarderingsdeskundige" in hoofdstuk 8.2.2 in het Geconsolideerd Vastgoedverslag.

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.

#### 4.9 Materiële vaste activa

##### Materiële vaste activa

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Materiële vaste activa</b>		
	<b>Overige materiële vaste activa</b>	<b>Overige materiële vaste activa</b>
<b>Aanschaffingswaarde</b>		
Saldo per begin van het boekjaar	1.161	903
Aanschaffingen	102	258
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>1.263</b>	<b>1.161</b>
<b>Afschrijvingen</b>		
Saldo per begin van het boekjaar	-369	-210
Afschrijvingen	-191	-159
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>-560</b>	<b>-369</b>
<b>Nettoboekwaarde</b>	<b>703</b>	<b>791</b>



#### 4.10 Financiële vaste activa

Cijfers in KEUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Financiële vaste activa</b>		
Activa aangehouden tot einde looptijd	239.327	154.115
Andere	21	21
<b>Totaal</b>	<b>239.348</b>	<b>154.136</b>

Financiële vaste activa worden gewaardeerd aan reële waarde. De aanpassing van deze reële waarde gebeurt jaarlijks en wordt geboekt in de P&L.

#### 4.11 Handelsvorderingen en andere vaste activa

De lange termijn vorderingen (135 KEUR) hebben betrekking op een vermindering van de verhuurderheffing in Nederland<sup>5</sup> wat kan afgezet worden tegen toekomstige kosten m.b.t. verhuurderheffing.

#### 4.12 Deelnemingen in joint venture - 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 S.L. per 31 december 2019 (moment van instap)

##### Promgranjo

##### Overzicht van activa en passiva (100%)

Vastgoedbeleggingen	3.788
Overige active	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
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.

---

<sup>5</sup> Deze verhuurderheffing geldt in Nederland, waarbij verhuurders die meer dan 50 huurwoningen bezitten, een heffing dienen te betalen over de WOZ-waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan € 752,33 per maand (prijspeil 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.

XSHPT Portugal, subholding in Portugal, heeft een aandeelhouderslening verstrekt aan de joint venture Promgranjo. Per 31 december 2020 bedroeg de uitstaande vordering 5.721 KEUR. De vordering is interestdragend aan 2,5% per jaar.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de activa en passiva van Invest Drève Saint Pierre per 31 december 2020.

#### Invest Drève Saint Pierre

##### Overzicht van activa en passiva (100%) na oplevering

	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.

Het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures zoals opgenomen in de resultatenrekening per 31 december 2020 heeft betrekking op Promgranjo en Invest Drève Saint Pierre.

#### 4.13 Handelsvorderingen

##### Handelsvorderingen

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Handelsvorderingen</b>		
Handelsvorderingen	2.289	63
Op te maken facturen	-145	78
Te innen opbrengsten	0	2
Te ontvangen creditnota's	0	35
Dubieuze debiteuren		
Geboekte waardeverminderingen	-109	0
Andere	0	-45
<b>Totaal</b>	<b>2.035</b>	<b>132</b>

Nog te innen handelsvorderingen ( 2.289 KEUR) omvatten nog te ontvangen huurgelden.

**Waardeverminderingen op dubieuze debiteuren - mutatietafel**

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
Per einde van het vorige boekjaar	44	57
Uit overgenomen vennootschappen		
Toevoegingen	104	34
Terugnages		
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar	40	47
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>109</b>	<b>44</b>

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

Voor het aanleggen van de voorziening dubieuze debiteuren wordt als volgt te werk gegaan: de lijst van achterstallige huurgelden wordt intern van kortbij opgevolgd. Op basis van een inschatting van het management of wanneer er duidelijke aanwijsbare redenen zijn dat de vordering niet meer kan geïnd worden, wordt een voorziening aangelegd. Per 31 december 2020 was een voorziening opgezet ten belope van 109 KEUR.

Overzicht van de ageing van de vorderingen

Ageing van de openstaande klanten	in KEUR
niet vervallen	96
30 dagen	607
31-60 dagen	371
61-90 dagen	145
meer dan 90 dagen	1.069
<b>Totaal</b>	<b>2.289</b>

**4.14 Belastingvorderingen en andere vlottende activa****Belastingvorderingen en andere vlottende activa**

Cijfers in KEUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Belastingvorderingen en andere vlottende activa</b>		
Terug te vorderen belastingen	179	-229
Terug te vorderen BTW	281	38
Te recupereren roerende voorheffing		
Leningen en R/C dochtervennootschappen en joint ventures	550.286	328.575
Andere	8.986	6.378
<b>Totaal</b>	<b>559.732</b>	<b>334.761</b>

Per 31 december 2020 bevatten de andere vlottende activa een R/C positie met Aloxe (2.470 KEUR), alsook een voorschot betaald aan een leverancier voor meubels en C-Scan meters voor in de studentenkamers.

Anderzijds bevat dit ook de vorderingen in het kader van huurgaranties afgeleverd door de Verkopende partijen van projecten die in de loop van 2018 en 2019 werden verworven. Bij de acquisitie van Alma Student 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.

#### 4.15 Kas en kasequivalenten

##### Kas en kasequivalenten

Cijfers in KEUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Kas en kasequivalenten</b>		
Banken	975	2.107
Geldmiddelen	16	13
<b>Totaal</b>	<b>991</b>	<b>2.121</b>

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

#### 4.16 Overlopende rekeningen – activa

##### Overlopende rekeningen - activa

Cijfers in KEUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Overlopende rekeningen - activa</b>		
Verkregen huuropbrengsten	0	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten	583	938
Andere	2.110	700
Verkregen interesten op R/C dochtervennootschappen en JVs	297	
<b>Totaal</b>	<b>2.989</b>	<b>1.638</b>

Andere betreft voornamelijk over te dragen algemene kosten.

#### 4.17 Kapitaal en uitgiftepremies

Cijfers in EUR		Vroeger kapitaal (EUR)	Kapitaalverhoging (EUR)	Nieuw kapitaal (EUR)	Vroeger aantal aandelen	Nieuw aantal aandelen	Fractiewaarde (EUR)
<b>Evolutie kapitaal</b>							
<b>Datum</b>	<b>Verrichting</b>						
10/03/2014	Oprichting vennootschap		20.000	20.000		200	100,00
23/09/2015	Kapitaalverhoging	20.000	1.230.000	1.250.000	200	12.500	100,00
23/11/2015	Aandelensplitsing	1.250.000		1.250.000	12.500	42.500	29,41
11/12/2015	Zusterfusies	1.250.000	23.328.937	24.578.937	42.500	975.653	25,19
11/12/2015	Kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura ingevolge de Aandeleninbreng	24.578.937	3.256.783	27.835.720	975.653	1.105.923	25,17
11/12/2015	Overnamefusies	27.835.720	3.696.060	31.531.780	1.105.923	1.253.764	25,15
11/12/2015	Kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van inbreng in geld voor de uitgifte van nieuwe aandelen	31.531.780	58.710.898	90.242.678	1.253.764	4.626.780	19,50
11/12/2015	Kapitaalvermindering tot het aanleggen van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen	90.242.678	-6.960.638	83.282.040	4.626.780	4.626.780	18,00
1/03/2016	Fusie met Devimmo	83.282.040	4.151.826	87.433.866	4.626.780	4.857.437	18,00
1/08/2016	Fusie met CPG	87.433.866	1.320.948	88.754.814	4.857.437	4.930.823	18,00
11/10/2016	Inbreng in natura Woonfront Tramsingel BV	88.754.814	6.114.204	94.869.018	4.930.823	5.270.501	18,00
17/01/2017	Inbreng in natura Project KVS	94.869.018	2.669.976	97.538.994	5.270.501	5.418.833	18,00
22/06/2017	Kapitaalverhoging	97.538.994	48.769.488	146.308.482	5.418.833	8.128.249	18,00
26/03/2018	Inbreng in natura Project Enschede	146.308.482	9.317.304	155.625.786	8.128.249	8.645.877	18,00
12/06/2018	Kapitaalverhoging	155.625.786	77.812.884	233.438.670	8.645.877	12.968.815	18,00
12/12/2018	Inbreng in natura All-In Annadal B.V.	233.438.670	14.400.000	247.838.670	12.968.815	13.768.815	18,00
4/06/2019	Keuzedividend	247.838.670	2.702.574	250.541.244	13.768.815	13.918.958	18,00

13/06/2019	Inbreng in natura Stratos KvK N.V.	250.541.244	7.756.002	258.297.246	13.918.958	14.349.847	18,00
27/10/2019	Kapitaalverhoging	258.297.246	86.099.076	344.396.322	14.349.847	19.133.129	18,00
18/06/2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	344.396.322	2.918.916	347.315.238	19.133.129	19.295.291	18,00
7/10/2020	Inbreng in natura Patrimonne Couronne - Franck NV	347.315.238	11.835.702	359.150.940	19.295.291	19.952.830	18,00
25/11/2020	Kapitaalverhoging	359.150.940	19.684.998	378.835.938	19.952.830	21.046.441	18,00

#### Evolutie uitgiftepremies

Datum	Verrichting	Uitgiftepremies
31/12/2015		25.615
1/03/2016	Fusie Devimmo	1.615
1/08/2016	Fusie CPG	514
11/10/2016	Inbreng in natura Woonfront Tramsingel BV	4.517
17/01/2017	Inbreng in natura Project KVS	2.394
22/06/2017	Kapitaalverhoging	35.222
26/03/2018	Inbreng in natura project Enschede	8.800
12/06/2018	Kapitaalverhoging	53.332
12/12/2018	Inbreng in natura All-In Annadal	15.230
4/06/2019	Keuzedividend	3.378
13/06/2019	Inbreng in natura Stratos KvK N.V.	10.241
27/10/2019	Kapitaalverhoging	115.582
18/06/2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	4.581
7/10/2020	Inbreng in natura Patrimmonia Couronne - Franck NV	22.047
25/11/2020	Kapitaalverhoging	34.996
<b>Totaal uitgiftepremies per 31/12/2020</b>		<b>338.065</b>
<b>Onbeschikbare uitgiftepremies</b>		<b>298.447</b>
<b>Beschikbare uitgiftepremies</b>		<b>39.617</b>

De buitengewone algemene vergadering van 15 december 2017 heeft 4.621 KEUR van de uitgiftepremies beschikbaar gesteld. Bij de kapitaalverhoging van 25/11/2020 werd een bedrag van 34.996 KEUR toegewezen aan de beschikbare uitgiftepremies.

## **Toegestane kapitaal**

Bij de buitengewone algemene vergadering van 6 november 2019 werd de raad van bestuur gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen. Zie hiervoor artikel 7 van de statuten die opgenomen zijn in het Geconsolideerd Jaarverslag onder Hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..**

Deze machtiging is toegekend aan de raad van bestuur voor een periode van vijf jaar vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 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 afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 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. Principieel 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 het Geconsolideerd Jaarverslag onder Hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..**

#### 4.18 Aandeelhoudersstructuur

Rekening houdend met de ontvangen transparantieverklaringen en de informatie in het bezit van Xior Student Housing, zijn de belangrijkste aandeelhouders per 31 december 2020:

Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. Frederik Snauwaert	17,11% <sup>1</sup>
AXA Investment Managers SA <sup>2</sup>	9,11% <sup>3</sup>

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

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

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

Er wordt eveneens verwezen naar Hoofdstuk 6.1.3 van het Geconsolideerd Jaarverslag.

De transparantieverklaringen zijn te consulteren op de website van de Vennootschap ([www.xior.be](http://www.xior.be) onder de rubriek Investor Relations – Aandeelhoudersstructuur).

#### 4.19 Andere langlopende financiële verplichtingen

De andere langlopende financiële verplichtingen bedragen 24.509 KEUR per 31 december 2020 en hebben betrekking op de marktwaarde per 31 december 2020 van de uitstaande interest rate swap (IRS) overeenkomsten.

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
Floor	2	15.000.000		5/05/2021	34.825
Floor	2	10.000.000		31/03/2024	182.188
Floor	2	20.000.000		30/09/2023	308.324
Floor	2	10.000.000		31/05/2021	27.160
Floor	2	15.000.000		5/05/2022	119.731
Floor	2	20.000.000		31/03/2023	252.168
Floor	2	10.000.000		11/12/2023	168.688
Floor	2	10.000.000		31/01/2023	125.691
Floor	2	15.000.000		30/04/2024	293.958
Floor	2	25.000.000		31/12/2021	138.835
Floor	2	25.000.000		31/12/2021	138.835
<b>TOTAAL</b>					<b>-24.508.978</b>

### 31/12/2019

Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag	Rentevoet (in %)	Vervalt per	Fair value verplichtingen
Interest Rate Swap	2	30.000.000	0,413	9/08/2029	-960.994
Interest Rate Swap	2	48.000.000	0,416	9/11/2027	-1.726.018
Interest Rate Swap	2	22.000.000	0,9765	30/06/2028	-1.821.572
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,15	6/06/2026	-438.757
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,01	31/12/2029	-2.199.125
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,1225	31/12/2030	-2.554.558
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/2025	-200.346
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/2025	-200.346
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,895	30/06/2027	-1.645.406
Interest Rate Swap	2	45.000.000	0,65	30/12/2027	-1.981.511
Interest Rate Swap	2	52.000.000	0,465	29/12/2023	-1.515.484
Interest Rate Swap	2	18.000.000	0,59	30/12/2024	-714.462
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,7	1/04/2025	-1.140.994
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,09	30/09/2026	-94.772
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,14	28/09/2029	45.275
Floor	2	20.000.000		30/09/2023	262.008
Floor	2	20.000.000		31/03/2023	227.906

Floor	2	10.000.000	31/05/2021	58.485
Floor	2	10.000.000	31/01/2023	115.617
Floor	2	15.000.000	30/04/2024	238.372
Floor	2	10.000.000	31/03/2024	148.838
Floor	2	15.000.000	5/05/2022	134.474
Floor	2	15.000.000	5/05/2021	83.729
Floor	2	10.000.000	11/12/2020	39.325
Floor	2	25.000.000	31/12/2021	186.538
Floor	2	25.000.000	31/12/2021	186.538
<b>TOTAAL</b>				<b>-15.467.239</b>

De marktwaarde van de uitstaande *Interest Rate Swap* contracten wordt ontvangen vanwege de verschillende financiële instellingen.

#### 4.20 Uitgestelde belastingen

Cijfers in KEUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Uitgestelde belastingen verplichtingen</b>		
Exit tax		
Uitgestelde belastingen op meerwaarde onroerend goed buitenland	10.350	8.583
<b>Totaal</b>	<b>10.350</b>	<b>8.583</b>

De uitgestelde belastingen betreffen de gespreide taxaties van gerealiseerde meerwaarden en uitgestelde belastingen op Nederlands vastgoed.

#### 4.21 Financiële schulden

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Langlopende financiële schulden</b>		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rentevoet	673.999	492.000
Kosten opname leningen	-1.562	-1.050

<b>Totaal</b>	<b>672.437</b>	<b>490.950</b>
Cijfers in duizenden EUR	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Langlopende financiële schulden (excl. interesten)</b>		
<b>Opdeling volgens de maturiteit</b>		
Tussen één en twee jaar	147.779	80.000
Tussen twee en vijf jaar	354.000	377.000
Meer dan vijf jaar	172.220	35.000
<b>Totaal</b>	<b>673.999</b>	<b>492.000</b>
Cijfers in duizenden EUR	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Niet opgenomen kredieten</b>		
Vervallende binnen het jaar	8.000	0
Vervallende na één jaar	91.000	208.000
<b>Totaal</b>	<b>99.000</b>	<b>208.000</b>

Alle financiële schulden zijn zonder onderliggende zekerheden afgesloten.

Het merendeel van de financiële schulden hebben een variabele rentevoet, een deel van de in 2020 afgesloten financieringen hebben een vaste rentevoet. Er werden IRS contracten afgesloten om een deel van de leningen in te dekken waarbij de variabele rentevoeten werden gewapt tegen vaste rentevoeten. In totaal is er 430.000 KEUR aan financieringen ingedekt via IRS contracten. Dit stemt overeen met een dekking van 58,40% t.o.v. de opgenomen financieringen. Er zijn voor 155.000 KEUR leningen aan vaste rentevoeten, hetgeen resulteert in een dekking (IRS + vaste rentevoet) van 79% t.o.v. de opgenomen financieringen.

Cijfers in duizenden EUR	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Inschatting toekomstige interestlasten</b>		
Binnen één jaar	10.417	6.499
Tussen één en vijf jaar	27.367	21.747
Meer dan vijf jaar	11.715	5.434
<b>Totaal</b>	<b>49.499</b>	<b>33.681</b>

<b>Liquiditeitsverplichting op vervaldagen verbonden aan de indekkingsinstrumenten</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Binnen één jaar	2.313	2.304
Tussen één en vijf jaar	8.459	9.214
Meer dan vijf jaar	4.892	8.596
<b>Totaal</b>	<b>15.664</b>	<b>20.114</b>

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 31 december 2020.

Xior Student Housing had per 31 december 2020 835.000 KEUR aan gecommiteerde kredietovereenkomsten. Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.31 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%	-5.018 KEUR
0,20%	+4.997 KEUR

Wijziging van de rente	Impact op wijziging van de reële waarde van de IRS'en per 31/12/2019
-0,20%	-6.104 KEUR
0,20%	+9.652 KEUR

De Vennootschap moet de nodige convenanten respecteren in het kader van haar financieringsovereenkomsten. Per 31 december 2020 wordt 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. De Vennootschap heeft voor deze tijdelijke, technische inbreuk op 5 februari 2021 een waiver bekomen van ING Belgium NV. 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 garantie-overeenkomst van 1 oktober 2020 met betrekking tot de kredietovereenkomst van 24 juni 2019 tussen Xior en Natixis SA, Caisse d'Épargne Hauts de France SA, China Construction Bank (Europe) SA en Banque Internationale à Luxembourg SA, bepaalt dat een garantie wordt verstrekt door verschillende dochtervennootschappen van Xior [Student Housing NV] ten behoeve van Xior in het voordeel van de kredietgevers. Voormelde garanties, zogenaamde "subsidiary guarantees", betreffen prima facie onherroepelijke, onvoorwaardelijke en abstracte garanties op eerste verzoek. Bij afstandsbrief ("waiver letter") hebben verschillende banken voorafgaandelijk afstand gedaan van de opzeggings- of opschortingsgronden die het stellen van deze subsidiary guarantees zou triggeren wegens schending van de zogenaamde "negative pledge" bepalingen opgenomen in de respectievelijke kredieten, zodat deze subsidiary guarantees geen impact hadden op deze kredieten. Echter, werd er voor deze specifieke subsidiary guarantees 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 guarantees 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 guarantees 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 indekking van 70%. Voor een nadere beschrijving van de financieringsovereenkomsten die werden afgesloten door de Vennootschap wordt eveneens verwezen naar Hoofdstuk 5.3.1 van het Geconsolideerd Jaarverslag.

### **Sensitiviteit interesten**

#### *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.*

#### *Sensitiviteit interesten 2019*

Indien de Euribor met 20 bp zou stijgen/dalen, dan zou dit geen impact hebben op de interesten die door de Vennootschap moeten betaald worden. Voor deze sensitiviteitsberekening werd rekening gehouden met de afgesloten afdekkingsverrichtingen.



*Reconciliatie van schulden uit financieringsactiviteiten*

Onderstaande tabel geeft de wijzigingen weer van Xior m.b.t. financieringsactiviteiten.

	31/12/2019	Cash flows	Niet-kaswijzigingen		Herklassering	31/12/2020
			Wedersamenstelling van het nominaal bedrag	wijzigingen in de reële waarde		
Lange termijn kredieten	490.950	244.689	-1.202		-62.000	672.437
Korte termijn kredieten	860	1.059			62.000	63.919
Financiële instrumenten	15.467			9.042		24.509
	<b>507.277</b>	<b>245.748</b>	<b>-1.202</b>	<b>9.042</b>	<b>0</b>	<b>760.865</b>

	31/12/2018	Cash flows	Niet-kaswijzigingen		Herklassering	31/12/2019
			Wedersamenstelling van het nominaal bedrag	wijzigingen in de reële waarde		
Lange termijn kredieten	401.177	90.490	-717			490.950
Korte termijn kredieten	1.637	-777				860
Financiële instrumenten	6.317			9.150		15.467
	<b>409.131</b>	<b>89.713</b>	<b>-717</b>	<b>9.150</b>	<b>0</b>	<b>507.277</b>

**4.22 Handelsschulden**

Cijfers in KEUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Handelsschulden</b>		
Handelsschulden	2.470	3.204
Te ontvangen facturen	802	555
Belastingen en sociale schulden	249	2.010
Te betalen liquidatie bonus	0	0

Exit taks	0	206
Voorschotten huurders	227	417
Andere	0	0
<b>Totaal</b>	<b>3.748</b>	<b>6.392</b>

Belastingen en sociale schulden betreffen voornamelijk geraamde belastingen vaste inrichting en te betalen BTW.

#### 4.23 Andere kortlopende verplichtingen

Cijfers in KEUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Andere kortlopende verplichtingen</b>		
Ontvangen waarborgen	4.715	4.290
Andere	8.862	5.973
<b>Totaal</b>	<b>13.577</b>	<b>10.263</b>

Andere kortlopende verplichtingen betreffen voornamelijk ontvangen huurwaarborgen van huurders. Andere bevat o.a. de R/C met Mosquera Directorship.

#### 4.24 Overlopende rekeningen – passief

Cijfers in KEUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Overlopende rekeningen - passief</b>		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	343	1.070
Toe te rekenen interesten	1.546	2.063
Andere	1.512	1.732
<b>Totaal</b>	<b>3.401</b>	<b>4.865</b>

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

Andere overlopende rekeningen betreffen voornamelijk nog te betalen kosten gerelateerd aan het GVV-statuut, als dusdanig werd er hiervoor een toe te rekenen kost opgezet en bevat ook de toe te rekenen kosten vastgoed dewelke voornamelijk nog te ontvangen aanslagen onroerende voorheffing betreffen.

#### 4.25 Financiële activa en verplichtingen

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2019	Niveau
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
<b>Overzicht van financiële activa en verplichtingen</b>					
<b>Activa</b>					
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>239.611</b>	<b>239.611</b>	<b>154.276</b>	<b>154.276</b>	
Financiële vaste activa	239.348	239.348	154.136	154.136	niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135	135	135	niveau 2
Uitgestelde belastingen activa	2	2	2	2	niveau 2
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	126	126	3	3	niveau 2
<b>Financiële vlottende activa</b>	<b>562.758</b>	<b>562.758</b>	<b>337.014</b>	<b>337.014</b>	
Handelsvorderingen	2.035	2.035	132	132	niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	559.732	559.732	334.761	334.761	niveau 2
Kas en kasequivalenten	991	991	2.121	2.121	niveau 1
<b>Totaal financiële activa</b>	<b>802.369</b>	<b>802.369</b>	<b>491.290</b>	<b>491.290</b>	
<b>Verplichtingen</b>					
<b>Langlopende financiële verplichtingen</b>	<b>696.946</b>	<b>699.769</b>	<b>506.417</b>	<b>506.258</b>	
Langlopende financiële verplichtingen	672.437	675.260	490.950	490.791	niveau 2
Financiële derivaten	24.509	24.509	15.467	15.467	niveau 2
<b>Kortlopende financiële verplichtingen</b>	<b>81.244</b>	<b>81.244</b>	<b>17.308</b>	<b>17.308</b>	
Kortlopende financiële verplichtingen	63.919	63.919	860	860	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	12.610	12.610	10.263	10.263	niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	4.715	4.715	6.185	6.185	niveau 2
<b>Totaal financiële verplichtingen</b>	<b>778.190</b>	<b>781.013</b>	<b>523.725</b>	<b>523.566</b>	

#### 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 155.000 KEUR financiële schulden aan vaste interestvoet. De reële waarde van deze leningen wijkt af van de boekwaarde.

Voor de definities van de niveaus verwijzen we naar Hoofdstuk 4.8.

Handelsvorderingen en handelsschulden worden geboekt aan geamortiseerde kost. De wijziging in de fair value van financiële derivaten wordt via het resultaat geboekt.

#### 4.26 Transacties met verbonden partijen

##### Transacties met verbonden partijen

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Transacties met verbonden partijen</b>		
Vergoeding management	879	934
Vergoeding onafhankelijke bestuurders	117	114
Lening aan Invest Drève St Pierre*	10.017	0
<b>Totaal</b>	<b>11.013</b>	<b>1.048</b>
Vordering op Aloxe	2.470	1.720

\*Interestdragende lening aan 2%

De verbonden partijen waarmee de Vennootschap handelt zijn haar dochterondernemingen en haar bestuurders en directieleden.

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de post "algemene kosten van de vennootschap" (zie Hoofdstuk 10.9.3 van het Geconsolideerd Jaarverslag).

De bestuurders en directieleden ontvangen bijkomend geen voordelen ten laste van de Vennootschap. We verwijzen hiervoor naar het remuneratieverslag in Hoofdstuk 6 van het Geconsolideerd 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.

#### 4.27 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.

### Vergoeding van de commissaris

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2020	31/12/2019
Mandaat van de commissaris (Xior Student Housing NV)	47	46
Mandaat van de commissaris (dochterondernemingen)	28	20
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van vennootschappen	35	16
Andere controle-opdrachten (comfort letter, etc.)	22	29
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>132</b>	<b>111</b>

### 4.28 Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Ingevolge de verwezenlijking van de groeistrategie beschikt de Vennootschap per 31 december 2020 over een vastgoedportefeuille bestaande uit 104 panden. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven van de acquisities die in de loop van 2020 werden verwezenlijkt.

#### 4.28.1 De aandelenovernames

De Vennootschap heeft eveneens 100% van de aandelen in een aantal vastgoedvennootschappen verworven door middel van een koop-verkoop tegen betaling in geld of aandelen.

#### Verwerving 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
Aankoopprijs 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
Aankoopprijs 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
Aankoopprijs 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 1.000m<sup>2</sup> aan polyvalente ruimten. De inbrenger biedt een huurgarantie aan gedurende een periode van 3 jaar op een volledige bezetting. De totale investeringswaarde van deze verwerving bedraagt circa 34 MEUR, met een verwacht aanvangsrendement van 5,5%, waarbij Xior de koopprijs geheel door middel van een inbreng in natura heeft voldaan. Naar aanleiding van deze inbreng die leidt tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van 33.883.013 EUR, werden 657.539 nieuwe aandelen Xior Student Housing uitgegeven. De aandelen noteren sinds 13 oktober 2020. De uitgifteprijs bedroeg (afgerond) 51,53 EUR per aandeel. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van 33.883.013 EUR waarvan een bedrag van 11.835.702



EUR werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van 22.047.311 EUR (na aftrek van een bedrag gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels) aan de post uitgiftepremies.

#### **Patrimmonia 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
Aankooprijks 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 verstevigt 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**

Deelnemingen	30.063
Overige activa	8.034
Liquide middelen	7.395
Eigen vermogen	24.842
Overige schulden	20.650

Gecorrigeerd eigen vermogen	24.842
Aankoopprijs aandelen (90%)	22.388

## **1. Locaties**

### **Katzensprung – Vaals (Nederland)**

Deze bestaande en reeds operationele studentenresidentie bevindt zich vlakbij het drielandenpunt van Nederland, België en Duitsland en groeide uit de vraag van de universiteit van Aken naar meer studentenhuysvesting en de wens van de stad Vaals om een antwoord te bieden aan de bestaande schaarste. Deze locatie, gericht op studenten aan de Duitse universiteit van Aken, maar gelegen 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
Aankoopprijs aandelen	12.496

**I Love Vols**

**Overzicht van overgenomen activa en passiva**

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
Aankoopprijs 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

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
Aankooprijds 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 m<sup>2</sup> aan gemeenschappelijke ruimtes waaronder een living, lees -en studieruimte, game -en cinemaruimte, fitness -en yogaruimte, Fitness 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**

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
Aankoopprijs 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 studentenhuisvesting gecreëerd worden wat het totaal aantal kamers op 203 zal brengen. Bovendien zal er geïnvesteerd worden in een grote gemeenschappelijke buitenruimte en centrale ontmoetingsplaats teneinde het gewenste campusgevoel te realiseren en een geïntegreerde community te creëren. Deze unieke site zal een naadloze aansluiting maken met de Campus Groenenborger van de UAntwerpen en een antwoord bieden op de steeds groeiende vraag naar studentenhuisvesting in Wilrijk.

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

### **Savelkoul**

#### **Overzicht van overgenomen activa en passiva**

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
Aankoopprijs 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 Ariënsplein<sup>6</sup>. Dit studentencomplex vormde een deel van een oude ziekenhuissite die door LIFE in verschillende fases wordt herontwikkeld tot een nieuwe stadscampus. Na deze aankoop van de eerste fase verwerft XL Fund nu de overige bouwdelen van dit ontwikkelingsproject en wordt de site van 55.000 m<sup>2</sup> in zijn geheel in één hand in volle eigendom herenigd wat het ontwikkelingstraject aanzienlijk kan vergemakkelijken. Deze overgebleven delen omvatten een herontwikkeling van onderwijsruimtes, bijkomende woonunits (young professionals), incubatoren, kantoren, co-working en ondersteunende functies. Samen met LIFE zal in de komende maanden het voor XL Fund strategisch deel (studentenhuisvesting, onderwijsruimtes en starterswoningen,...) binnen deze volledige site afgebakend worden en zullen niet-strategische delen klaargemaakt worden voor herontwikkeling en verkoop.

De acquisitie van het “strategische deel” zal, na afronding van de verkoop van de niet-strategische delen een verwacht aanvangsrendement hebben van ca. 6,28% voor een verwachte investeringswaarde van ca. 16.000.000 EUR. De gerealiseerde marge op de verkoop van de niet-strategische delen zal 50/50 worden gedeeld tussen XL Fund en LIFE. De opleveringsdata en concrete invulling van de herontwikkeling dienen nog te worden bepaald.

#### **XL NL Coop 1**

##### **Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)**

---

<sup>6</sup> Zie persbericht van 12 maart 2018

Vastgoedbeleggingen	9.500
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**

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.

#### 4.29 Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten

	31/12/2020	31/12/2019
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE)	31,5	27,95
- Arbeiders	6	6
- Bedienden	31	26
- Kaderpersoneel	1	1
- Administratief bedienden	10	7
- Commerciële medewerkers	19	17
- Technische medewerkers	1	1
Personeelskosten (in duizenden EUR)	<b>1.945</b>	<b>1.567</b>
- Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	1.257	1.185
- Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	380	303
- Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	126	13
- Andere personeelskosten	182	65

#### 4.30 Gebeurtenissen na balansdatum

- **Verlening leningen die in 2021 vervallen**

In de loop van 2021 kwamen er 2 leningen bij ING voor in totaal 25 MEUR, 1 lening bij Belfius voor 25 MEUR, alsook 3 leningen bij KBC voor in totaal [45] MEUR op vervalddag. Onderhandelingen werden gevoerd met de 3 banken, ING, Belfius en KBC, en een akkoord werd bekomen om de leningen te herfinancieren tot 31/03/2025, 30/09/2026 voor wat ING respectievelijk Belfius betreft en tot 30/09/2024 enerzijds (25 MEUR) en 30/09/2026 anderzijds (20 MEUR) wat KBC betreft.

- **Terugbetaling lening I Love Vols**

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

- **Nieuwe lening BNPPF**

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

#### 4.31 Schuldgraad

Cijfers in KEUR	31/12/2020	31/12/2019
<b>Enkelvoudige schuldgraad (max 65%)</b>		
Totaal verplichtingen	792.295	537.380
Aanpassingen	-38.260	-29.121
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	754.035	508.259
Totaal activa	1.486.553	1.187.107
Aanpassingen		
Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014	1.486.553	1.187.107
<b>Schuldgraad (in %)</b>	<b>50,72%</b>	<b>42,81%</b>

#### 4.32 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.

#### 4.33 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 tussenkost 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 tussenkost en vrijwaring deed inmiddels afstand van die vordering. In die procedure stelde de oorspronkelijk verwerende partij op haar beurt een vrijwaringsovereenkomst in tegen de Vennootschap. Bij vonnis van 6 april 2017 oordeelde de rechtbank van koophandel te Leuven dat de overeenkomst opgenomen in het betrokken contract in onderling akkoord tussen eisende partij en de oorspronkelijk verwerende partij werd beëindigd en veroordeelde

zij deze laatste tot betaling van een beëindigingsvergoeding ten gunste van de eisende partij. De vrijwaringsvordering van de oorspronkelijk verwerende partij tegen de Vennootschap werd door de rechtbank afgewezen als ongegrond.

Bij verzoekschrift van 12 juli 2017 werd door de oorspronkelijk verwerende partij, thans appellante, hoger beroep aangetekend tegen het vonnis van de rechtbank van koophandel te Leuven van 6 april 2017. De vorderingen zoals gesteld in eerste aanleg werden door de respectievelijke partijen hernomen. Intussen werden alle conclusies tussen de partijen uitgewisseld en is de zaak volledig in staat om te worden gepleit. Er is echter nog geen datum vastgesteld waarop de zaak voor het hof van beroep zal worden gepleit. In afwachting hiervan werd de zaak toegewezen aan de wachtlijst van de 20ste kamer van het hof van beroep te Brussel. De vermoedelijke vaststellingsdatum om te pleiten situeert zich rond december 2022.

Zonder op de uitspraak van het hof te kunnen vooruitlopen, meent de Vennootschap, mede gelet op het vonnis van de rechtbank van koophandel te Leuven van 6 april 2017 dat het verweer tegen de vrijwaringsvordering van appellante ook in graad van beroep een reële kans op slagen heeft. Indien nodig zullen alle beschikbare rechtsmiddelen worden uitgeput.

De gebeurlijke negatieve impact van dit dossier is in elk geval beperkt tot het gevorderde bedrag (EUR 371.000 te vermeerderen met interesten), met dien verstande dat de Vennootschap zich daartegen in elk geval contractueel heeft beschermd, waardoor een eventuele negatieve uitkomst (in een worst case en onverhoopt scenario) de facto kan worden geacht immaterieel te zijn.

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 rechtsvordering. 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. 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.

#### **4.34 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 50,72%. Bovendien heeft Xior voldoende gecommitteerd 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 het Geconsolideerd Jaarverslag.
- Update Q4 2020: Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 5.5.1 van het Geconsolideerd Jaarverslag.

#### 4.35 Sociale balans

**Boekjaar:** van 01/01/2020 tot 31/12/2020

##### Staat van de tewerkgestelde personen

Werknemers waarvoor de onderneming een Dimona-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsdossier.

Tijdens het boekjaar

	<u>Code</u>	<u>Totaal</u>	<u>Mannen</u>	<u>Vrouwen</u>
Gemiddeld aantal werknemers voltijds	<u>1001:</u>	27,4	17,4	10,0
Gemiddeld aantal werknemers deeltijds	<u>1002:</u>	5,2	2,2	3,0
Gemiddeld aantal werknemers totaal of VTE	<u>1003:</u>	31,5	19,2	12,3

- Het aantal VTE is een element om te bepalen of de verkorte of de volledige Sociale Balans moet opgemaakt worden
- Worden niet meegeteld: interim, bestuurder, werkend vennoot, gepensioneerde, SWT
- Beroepsloopbaanonderbrekers worden als voltijdse werknemers geteld, voor zover zij voltijds presteerden voor deze onderbreking.

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren voltijds	<u>1011:</u>	46.336,7	29.870,1	16.466,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren deeltijds	<u>1012:</u>	6.741,6	2.811,8	3.929,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren totaal of VTE	<u>1013:</u>	53.078,3	32.681,9	20.396,4

- De telling van de uren gebeurt op basis van de effectieve uren per week.

	<u>Code</u>	<u>Voltijds</u>	<u>Deeltijds</u>	<u>Totaal of VTE</u>
--	-------------	-----------------	------------------	----------------------

Personeelskosten :

102:

- Deze gegevens zijn niet volledig bij SD gekend; wij maakten wel een totaal van de gegevens in ons bezit. Zie detaillijst.

Voordelen op het loon :

103:

- Gelieve deze rubriek eventueel zelf aan te vullen met andere voordelen bovenop het loon; immers SD kent enkel het voordeel van de patronale bijdrage voor maaltijdcheques (zie code 103 in het overzicht van de telling).

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar

	<u>Code</u>	<u>Voltime</u>	<u>Deeltijds</u>	<u>Totaal in VTE</u>
Aantal werknemers	<u>105:</u>	32	5	35,7

- Worden niet meegeteld: interim, bestuurder, werkend vennoot, gepensioneerde, SWT

- Beroepsloopbaanonderbrekers worden als voltijdse werknemers geteld, voor zover zij voltijds presteerden voor deze onderbreking.

Volgens de aard van de overeenkomst

Overeenkomst voor onbepaalde tijd	<u>110:</u>	32	5	35,7
Overeenkomst voor bepaalde tijd	<u>111:</u>			
Overeenkomst duidelijk omschreven werk	<u>112:</u>			
Vervangingsovereenkomst	<u>113:</u>			

- Standaard wordt geen onderscheid gemaakt in de aard van de overeenkomsten, behalve bij rubriek 111; deze rubriek 111 bevat eventueel de stagiairs, leerlingen, studenten, werknemers met individuele beroepsopleiding; zij worden als voltijds behandeld, behalve wanneer ze bij SD als deeltijds geregistreerd staan.

Volgens het geslacht

Mannen:	<u>120:</u>	19	2	20,6
lager onderwijs	<u>1200:</u>	18	2	19,6
secundair onderwijs	<u>1201:</u>			
hoger niet-universitair onderwijs	<u>1202:</u>	1		1,0
universitair onderwijs	<u>1203:</u>			
Vrouwen:	<u>121:</u>	13	3	15,1
lager onderwijs	<u>1210:</u>	10	3	12,1
secundair onderwijs	<u>1211:</u>			
hoger niet-universitair onderwijs	<u>1212:</u>	1		1,0
universitair onderwijs	<u>1213:</u>	2		2,0

- Telling volgens de gegevens in het bezit van SD

Volgens de beroepscategorie

Directiepersoneel	<u>130:</u>			
- Standaard is deze telling niet voorzien				
Bedienden	<u>134:</u>	29	2	30,6
Arbeiders	<u>132:</u>	3	3	5,1
Andere	<u>133:</u>			

De rubriek 133 bevat eventueel de stagiairs, leerlingen, werknemers met individuele beroepsopleiding, zij worden als voltijds behandeld, behalve wanneer ze bij SD als deeltijds geregistreerd staan.

**Tabel van het personeelsverloop tijdens het boekjaar**

<u>Ingetreden</u>	<u>Code</u>	<u>Voltijds</u>	<u>Deeltijds</u>	<u>Totaal of VTE</u>
Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister Volgens de aard van de overeenkomst	<u>205:</u>	21	1	21,5
Overeenkomst voor onbepaalde tijd	<u>210:</u>	11	1	11,5
Overeenkomst voor bepaalde tijd	<u>211:</u>	10		10,0
Overeenkomst duidelijk omschreven werk	<u>212:</u>			
Vervangingsovereenkomst	<u>213:</u>			

- Standaard wordt geen onderscheid gemaakt in de aard van de overeenkomsten, behalve bij rubriek 211; deze rubriek 211 bevat eventueel de stagiairs, leerlingen, studenten, werknemers met individuele beroepsopleiding; zij worden als voltijds behandeld, behalve wanneer ze bij SD als deeltijds geregistreerd staan.

<u>Uitgetreden</u>	<u>Code</u>	<u>Voltijds</u>	<u>Deeltijds</u>	<u>Totaal of VTE</u>
Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam Volgens de aard van de overeenkomst	<u>305:</u>	15	1	15,8
Overeenkomst voor onbepaalde tijd	<u>310:</u>	5	1	5,8
Overeenkomst voor bepaalde tijd	<u>311:</u>	10		10,0
Overeenkomst duidelijk omschreven werk	<u>312:</u>			
Vervangingsovereenkomst	<u>313:</u>			

- Standaard wordt geen onderscheid gemaakt in de aard van de overeenkomsten, behalve bij rubriek 311; deze rubriek 311 bevat eventueel de stagiairs, leerlingen, studenten, werknemers met individuele beroepsopleiding; zij worden als voltijds behandeld, behalve wanneer ze bij SD als deeltijds geregistreerd staan.

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen	<u>340:</u>			
Werkloosheid met bedrijfstoeslag	<u>341:</u>			
Afdanking	<u>342:</u>	2	1	2,8
Andere reden	<u>343:</u>	13		13,0
Waarvan : het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halfzijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	<u>350:</u>			



**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN  
AANDEELHOUDERS VAN XIOR STUDENT HOUSING NV OVER DE JAARREKENING VOOR HET  
BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2020**

---

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Xior Student Housing NV (de "Vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Het 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 jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 6 opeenvolgende boekjaren.

**Verslag over de jaarrekening**

***Oordeel zonder voorbehoud***

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van Xior Student Housing NV. De jaarrekening omvat de enkelvoudige balans op 31 december 2020, de enkelvoudige resultatenrekening, de staat van het globaal resultaat, de staat van de bewegingen van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum alsook de toelichting die onder meer de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving bevat. Het balanstotaal bedraagt EUR '000' 1.486.553 en het nettoresultaat van het boekjaar is een verlies van EUR '000' 30.914.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Vennootschap op 31 december 2020 alsook van haar resultaten en van haar 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 evenals met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire bepalingen.

### ***Basis voor het 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 jaarrekening*" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

## ***Kernpunten van de controle***

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

### **Waardering van de vastgoedbeleggingen**

<p><i>Kernpunt van de controle</i></p>	<p>De onderneming heeft op 31 december 2020 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van EUR '000' 680.479. 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.</p> <p>In overeenstemming met de voor gereguleerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door een externe schatter.</p> <p>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 waarderingproces. Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar toelichting 1.10.5 en 4.8 van deze jaarrekening.</p>
----------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><i>Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?</i></p>	<p>Wij hebben de betrouwbaarheid van de externe waardering en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe schatters beoordeeld;</li> <li>• 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.</li> <li>• Bovendien hebben wij voor de wijzigingen in de reële waarde ten opzichte van 31 december 2019 de redelijkheid van de onderliggende parameters geanalyseerd.</li> <li>• Tenslotte hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.</li> </ul>
-------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### ***Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur voor het opstellen van de jaarrekening***

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die de Raad van Bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is de Raad van Bestuur verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap 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 Vennootschap 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 jaarrekening***

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de 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 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 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 omzeilen 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 Vennootschap;
- 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 Vennootschap om haar 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 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 Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met 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 beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan 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 het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de 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 en van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en reglementaire voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

#### ***Verantwoordelijkheden van de commissaris***

In het kader van onze opdracht 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 jaarverslag en bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van de statuten en van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

#### ***Aspecten betreffende het jaarverslag***

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag 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, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

#### ***Vermelding betreffende de sociale balans***

De sociale balans, neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12, §1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen, waaronder deze betreffende de informatie inzake de lonen en de vormingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

#### ***Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid***

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

### **Andere vermeldingen**

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.
- In overeenstemming met artikelen 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en in uitvoering van artikel 37 §2 van de Wet van 12 mei 2014 “betreffende de geregementeerde vastgoedvennootschappen” en in overeenstemming met artikel 8 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 “met betrekking tot geregementeerde 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.

Sint-Stevens-Woluwe, 23 februari 2021

De commissaris

PwC Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave

Bedrijfsrevisor