

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0547.972.794	Biz.	E.	D.	VOL-kap 1

**JAARREKENING 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: MECHELESTEENWEG

Nr.: 34, bus 108

Postnummer: 2018

Gemeente: Antwerpen 1

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Antwerpen, afdeling Antwerpen

Internetadres<sup>1</sup>:

Ondernemingsnummer **0547.972.794**

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.

JAARREKENING **IN DUIZENDEN EURO**<sup>2</sup>

goedgekeurd door de algemene vergadering van **19/05/2022**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **1/01/2021** tot **31/12/2021**

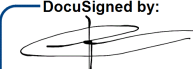
Vorig boekjaar van **1/01/2020** tot **31/12/2020**


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

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)  
**Teunissen Christian**  
bestuurder

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)  
**Frederik Snauwaert**  
bestuurder

DocuSigned by:  
  
FDAC0D3A3BBC4D0...

DocuSigned by:  
  
09CBC575E81D483...

<sup>1</sup> Facultatieve vermelding.

<sup>2</sup> Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

<sup>3</sup> Schrappen wat niet van toepassing is.

Nr. 0547.972.794

VOL-kap 2.1

**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**

MECHELSESTEENWEG 34, bus 108, 2018 Antwerpen 1, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 23/11/2015, einde: 19/05/2022

**SNAUWAERT FREDERIK**

MECHELSESTEENWEG 34, bus 108, 2018 Antwerpen 1, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 23/11/2015, einde: 19/05/2022

**VAN DEN NESTE KATHLEEN**

BORSBEKESTRAAT 100, 9550 Herzele, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 23/11/2015, einde: 19/05/2022

**UWENS JOOST**

HILLARESTRAAT 4A, 9160 Lokeren, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 23/11/2015, einde: 19/05/2022

**NEVEN WILFRIED**

BOSSTRAAT 23, 3400 Landen, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 23/11/2015, einde: 19/05/2022

**DE MAESENEIRE WOUTER**

GAVERSEPONTWEG 7, 9810 Nazareth, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 23/11/2015, einde: 19/05/2022

**PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV 0429.501.944**

Culliganlaan 5, 1831 Diegem, België

Lidmaatschapsnummer : B00009

Mandaat: Commissaris, begin: 17/05/2018, einde: 16/05/2024

Vertegenwoordigd door :

1. Bockaert Jeroen

Culliganlaan 5 , 1831 Diegem, België

, Lidmaatschapsnummer: A02315

**BAX MARIEKE**

PLANTAGE WESTERMANLAAN 13, 1018 AMSTERDAM, Nederland

Mandaat: Bestuurder, begin: 20/05/2021, einde: 19/05/2025

Nr. 0547.972.794

VOL-kap 2.2

**VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening ~~werd~~ / werd niet \* geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap \*\*.
- B. Het opstellen van de jaarrekening \*\*.
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

\* Schrappen wat niet van toepassing is.

\*\* Facultatieve vermelding.

# 1 Enkelvoudige jaarrekening Xior Student Housing NV

## 1.1 Enkelvoudige resultatenrekening

RESULTATENREKENING (IN KEUR)	31/12/2021	31/12/2020
<b>I.(+) Huurinkomsten</b>	<b>33.927</b>	<b>33.696</b>
(+) huurinkomsten	29.902	33.049
studenten	26.520	28.051
garages	172	179
hostel	177	242
commercieel	1.489	2.571
kantoren	1.165	1.339
Onderwijsinstellingen	380	667
(+) huurgaranties	4.183	920
(+/-) huurkortingen	-158	-273
<b>II.(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III.(+/-) Met verhuur verbonden kosten</b>	<b>33</b>	<b>204</b>
(-) Te betalen huur op gehuurde activa	0	
(-) Waardeverminderingen op handelsvorderingen	80	237
(+) Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	-47	-33
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>33.894</b>	<b>33.492</b>
<b>IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- Verkregen vergoedingen op huurschade	0	
- Recuperatie van wederinstaatstellingskosten op het einde van de huur	0	
<b>V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>5.432</b>	<b>6.989</b>
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	5.349	6.910
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	83	79
<b>VI. (-)Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>8.155</b>	<b>7.790</b>
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	<b>8.037</b>	<b>7.689</b>
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	119	101
<b>VIII. (+/-)Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</b>	<b>1.954</b>	<b>771</b>
	0	
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>33.124</b>	<b>33.463</b>
<b>IX.(-) Technische kosten</b>	<b>1.614</b>	<b>1.487</b>
Recurrente technische kosten	1.726	1.498
(-) Onderhoud	1.494	1.262
(-) water, elektriciteit, telefoon, ...	0	
(-) Verzekeringspremies	232	236

Niet recurrente technische kosten	-112	-10
(-) Grote herstellingen	0	0
(-) Schadegevallen	-112	-10
<b>X.(-) Commerciële kosten</b>	<b>352</b>	<b>320</b>
(-) Makelaarsvergoedingen	0	
(-) Publiciteit, ...	298	280
(-) honoraria advocaat, juridische kosten	54	40
<b>XI.(-) kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen</b>	<b>0</b>	<b>609</b>
<b>XII.(-) Beheerskosten van het vastgoed</b>	<b>2.202</b>	<b>2.355</b>
(-) Beheerskosten (extern)	0	0
(-) Beheerskosten (intern)	2.202	2.355
<b>XIII.(-) Andere vastgoedkosten</b>	<b>1.569</b>	<b>1.263</b>
(-)Andere vastgoedkosten	1.379	942
(-)Honoraria architecten	12	0
(-)Honorairia schatters	178	321
<b>(+/-) VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-5.737</b>	<b>-6.034</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>27.387</b>	<b>27.428</b>
<b>XIV.(-) Algemene kosten van de vennootschap</b>	<b>-4.890</b>	<b>-4.368</b>
<b>XIV.b Overheads: AUM FEE</b>	<b>4.988</b>	<b>3.044</b>
<b>XV.(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>27.484</b>	<b>26.104</b>
<b>XVI.(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(+) Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs-transactiekosten)	0	
(-) Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	0	
<b>XVII.(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Netto verkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	0	
Boekwaarde van de verkochte andere niet-financiële activa	0	
<b>XVIII.(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>27.473</b>	<b>-35.057</b>
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	31.134	377
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.660	35.434
- Positieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	
- Negatieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	

<b>XIX.(+) Ander portefeuilleresultaat</b>	791	3.126
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>54.167</b>	<b>-12.078</b>
<b>XX.(+) Financiële opbrengsten</b>	<b>29.413</b>	<b>16.516</b>
(+) Geïnde interesten en dividenden	369	152
interessen op JV's	917	234
ICO Interesten	28.128	16.130
<b>XXI.(-) Netto interestkosten</b>	<b>11.445</b>	<b>9.651</b>
(-) <i>Nominale interestlasten op leningen</i>	7.689	6.372
- <i>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden</i>	395	332
<i>ICO interesten</i>	144	290
- <i>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	3.216	2.657
- <i>Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	0	0
- <i>Andere interestkosten</i>	0	0
<b>XXII.(-) Andere financiële kosten</b>	<b>1.394</b>	<b>931</b>
- <i>Bankkosten en andere commissies</i>	1.214	869
- <i>Andere</i>	180	61
<b>XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</b>	<b>11.150</b>	<b>-21.768</b>
- <i>toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	11.621	-9.042
- <i>Andere</i>	-471	-12.726
(-) <i>Herwaarderingsverliezen op financiële activa</i>	0	
(-) <i>Nettoverliezen gerealiseerd bij verkoop van financiële vaste activa</i>	0	
<b>(+/-) FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>27.724</b>	<b>-15.833</b>
<b>XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures</b>	<b>0</b>	<b>-284</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>81.891</b>	<b>-28.196</b>
<b>Vennootschapsbelastingen</b>	<b>2.241</b>	<b>973</b>
<b>Exit tax</b>	<b>0</b>	<b>-23</b>
<b>Uitgestelde belastingen</b>	<b>1.582</b>	<b>1.768</b>
<b>(+/-) BELASTINGEN</b>	<b>3.823</b>	<b>2.718</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>78.068</b>	<b>-30.914</b>

**1.2 Staat van het globaal resultaat**

Cijfers in duizenden EUR

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Nettoresultaat</b>	78.068	-30.914
<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>	78.068	-30.914

## 1.2.1 Enkelvoudige balans

<b>ACTIVA</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
in KEUR		
<b>I. VASTE ACTIVA</b>	<b>1.866.168</b>	<b>920.806</b>
<b>A. Goodwill</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B. Immateriële vaste activa</b>	<b>239</b>	<b>13</b>
<b>C. Vastgoedbeleggingen</b>	<b>605.681</b>	<b>680.479</b>
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	585.418	677.488
b. Projectontwikkelingen	20.263	2.990
c. Vastgoed aankoopformaliteiten af te handelen	0	
<b>D. Andere materiële vaste activa</b>	<b>723</b>	<b>703</b>
a. - Materiële vaste activa voor eigen gebruik	723	703
b. - Andere	0	0
<b>E. Financiële vaste activa</b>	<b>348.390</b>	<b>239.348</b>
Activa aangehouden tot einde looptijd	348.304	239.327
Activa aan reële waarde via resultaat	0	0
Activa beschikbaar voor verkoop	0	
Leningen en vorderingen	0	
Andere	87	21
<b>F. Vorderingen financiële leasing</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>G. Handelsvorderingen en andere vaste activa</b>	<b>911.131</b>	<b>135</b>
a. nc leningen ICO	910.996	
b. overige	135	135
<b>H. Uitgestelde belastingen - activa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie</b>	<b>3</b>	<b>126</b>
<b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>59.107</b>	<b>565.748</b>
<b>A. Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
a. - Vastgoedbeleggingen	0	
b. - Vastgoedcertificaten	0	
c. - Andere activa	0	
<b>B. Financiële vlottende activa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Activa aangehouden tot einde looptijd	0	
Activa beschikbaar voor verkoop	0	
Activa aan reële waarde via resultaat	0	



<i>Leningen en vorderingen</i>	0	
<i>Andere</i>	0	
<b>C. Vorderingen financiële leasing</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D. Handelsvorderingen</b>	<b>1.240</b>	<b>2.035</b>
<b>E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa</b>	<b>47.456</b>	<b>559.732</b>
a. - Belastingen	-8	460
Receivables on subsidiaries (interco)	23.711	550.286
c. - Andere	23.753	8.986
<b>F. Kas en kasequivalenten</b>	<b>1.461</b>	<b>991</b>
<b>G. Overlopende rekeningen</b>	<b>8.950</b>	<b>2.989</b>
Over te dragen kosten vastgoed	3.274	583
Verkregen opbrengsten vastgoed	1.299	0
Verkregen interesten	297	297
Andere	4.080	2.110
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.925.275</b>	<b>1.486.553</b>
<b>PASSIVA</b>		
IN KEUR		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1.034.999</b>	<b>694.258</b>
<b>A. Kapitaal</b>	<b>494.772</b>	<b>375.441</b>
a. - Geplaatst kapitaal	500.063	378.836
b. - Kosten kapitaalverhoging (-)	-5.291	-3.395
<b>B. Uitgiftepremies</b>	<b>508.008</b>	<b>338.065</b>
<b>C. Reserves</b>	<b>-45.849</b>	<b>11.666</b>
Wettelijke reserve	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-2.018	43.861
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-34.439	-25.293
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
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	-24.509	-15.467
Reserve voor het aandeel in resultaat van dochterondernemingen die verwerkt worden via de equity methode	-3.494	0

Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	0	0
Reserve voor eigen aandelen	0	0
Reserve voor het saldo in de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden	0	0
Onbeschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	0	0
Andere reserves	102	102
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	18.509	8.463
<b>D. Nettoresultaat van het boekjaar</b>	<b>78.068</b>	<b>-30.914</b>
<b>Non-Controlling interests</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>890.276</b>	<b>792.295</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>689.369</b>	<b>707.650</b>
<b>A. Voorzieningen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
a. - Pensioenen	0	0
b. - Andere	0	0
<b>B. Langlopende financiële schulden</b>	<b>664.195</b>	<b>672.437</b>
a. - Kredietinstellingen	470.352	563.160
b. - Financiële leasing	0	0
c. - Andere	193.718	109.277
Andere leningen	193.718	109.277
<i>Ontvangen huurwaarborgen</i>		
<i>Voorschotten vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar</i>		
<i>Afgestane vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar</i>		
<i>Andere</i>		
<b>C. Andere langlopende financiële verplichtingen</b>	<b>12.889</b>	<b>24.509</b>
a. - Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
b. - Andere		
<b>D. Handelsschulden en andere langlopende schulden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
a. - Handelsschulden	0	0
b. - Andere	0	0
<b>E. Andere langlopende verplichtingen</b>	<b>354</b>	<b>354</b>
<b>F. Uitgestelde belastingen verplichtingen</b>	<b>11.932</b>	<b>10.350</b>
a. - Exit tax	0	0

b. - Andere	11.932	10.350
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>200.906</b>	<b>84.645</b>
<b>A. Voorzieningen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
a. - Pensioenen	0	0
b. - Andere	0	0
<b>B. Kortlopende financiële schulden</b>	<b>161.696</b>	<b>63.919</b>
a. - Kredietinstellingen	161.696	63.919
b. - Financiële leasing	0	0
c. - Andere	0	0
<i>Andere leningen</i>	0	0
<i>Voorschotten vastgoedopbrengsten met verhaal op ten hoogste 1 jaar</i>	0	0
<i>Afgestane vastgoedopbrengsten met verhaal op ten hoogste 1 jaar</i>	0	0
<i>Andere</i>	0	0
<b>C. Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
a. - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
b. - Andere	0	0
<b>D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>	<b>31.083</b>	<b>3.748</b>
a. - Exit tax	-9	0
<b>b. - Andere</b>	<b>31.093</b>	<b>3.748</b>
<i>Leveranciers</i>	5.347	3.271
<i>Huurders</i>	368	227
<i>Belastingen</i>	47	65
<i>Bezoldigingen en sociale lasten</i>	330	185
Dividends payable		
Borrowings towards subsidiaries (C/A) <sup>1</sup>	25.000	0
<b>E. Andere kortlopende verplichtingen</b>	<b>4.193</b>	<b>13.577</b>
<b>F. Overlopende rekeningen</b>	<b>3.934</b>	<b>3.401</b>
a. - Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	492	343
b. - Toe te rekenen kosten vastgoed	158	8
b. - Toe te rekenen interest	1.965	1.546
c. Andere	1.319	1.505
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>1.925.275</b>	<b>1.486.553</b>

<sup>1</sup> RC schulden met dochteronderneming wordt vanaf boekjaar 2021 weergegeven onder Andere Kortlopende Schulden, waar dit in 2020 nog werd weergegeven onder Andere Kortlopende Verplichtingen.

### 1.3 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 2019</b>	<b>342.125</b>	<b>276.441</b>	<b>3.340</b>	<b>27.821</b>	<b>649.727</b>
Netto resultaatverwerking 2019			27.821	-27.821	
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves				0	
Overboeking operationeel resultaat naar reserves				0	
Resultaat van de periode				-30.914	-30.914
Andere elementen erkend in het globaal resultaat					
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				0	
Uitgifte van nieuwe aandelen	54.681				54.681
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	41.383				41.383
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-1.124				-1.124
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-61.624	61.624			
Dividenden			-19.495		-19.495
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>
Netto resultaatverwerking 2020					
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			-56.557	56.557	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			8.083	-8.083	0
Resultaat van de periode				78.068	78.068
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			-9.042	9.042	0
Uitgifte van nieuwe aandelen	295.071				295.071
Kapitaalverhoging door inbreng in natura					
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-5.796				-5.796
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-169.944	169.944			0
Dividenden				-26.602	-26.602
Overige reserves					0
<b>Balans per 31 december 2021</b>	<b>494.772</b>	<b>508.008</b>	<b>-45.849</b>	<b>78.068</b>	<b>1.034.999</b>

## 1.4 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 onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	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	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
<b>Balans per 31 december 2019</b>	29.530	-22.071	-8.183	0	0	0	4.066	3.340
Netto resultaatverwerking							27.821	27.821
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	14.331	-3.221					-11.110	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves								0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat								0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij								0
de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen								0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-7.284				7.284	0
Uitgifte van nieuwe aandelen								0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging								0
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen								0
Uitgestelde belastingen m.b.t. NL vastgoed								0
Dividenden							-19.495	-19.495
Andere						-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>0</b>	<b>-1.962</b>	<b>0</b>	<b>10.528</b>	<b>11.666</b>

Netto resultaatverwerking							-30.914	-30.914
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	-45.879	-9.147			-1.532		56.558	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						-9.042	9.042	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							-26.602	-26.602
Andere								
<b>Balans per 31 december 2021</b>	<b>-2.018</b>	<b>-34.439</b>	<b>-24.509</b>	<b>0</b>	<b>-3.494</b>	<b>0</b>	<b>18.612</b>	<b>-45.849</b>

**1.5 Statutaire resultaatsverwerking**

	31/12/2021	31/12/2020
A. Nettoresultaat	78.068	-30.914
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	26.316	-45.879
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)		
- boekjaar	-297	-9.146
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	11.671	-9.042
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)		
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)		
	8.801	8.083
12. Toevoeging aan de reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode		
	-3.911	-1.532
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13,§ 1, eerste lid	35.380	25.822
D. Vergoeding voor het kapitaal - andere dan C	108	780

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

	Cijfers in duizenden EUR	31/12/2021	31/12/2020
	Nettoresultaat	78.068	-30.914
(+)	Afschrijvingen	143	191
(+)	Waardeverminderingen	79	237
(-)	Terugnemingen van waardeverminderingen	-46	-33
(-/+)	Andere niet monetaire bestanddelen	-8.848	24.135
(-/+)	EPRA resultaat van de 100% dochters door toepassing van equity methode met doorkijkbenadering	2.302	3.604
(-/+)	Resultaat verkoop vastgoed	0	0
(-/+)	Variaties in de reële waarde van vastgoed	-27.473	35.057
	Gecorrigeerd resultaat (A)	44.225	32.277
(-/+)	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 (+)		



Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van verplichte uitkering (B)		0
Totaal (A) + (B) x 80%	35.380	25.822
Schuldvermindering (-)	0	0
Uitkeringsplicht	35.380	25.822

**1.7 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.

**Cijfers in EUR**

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Niet-uitkeerbare eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen</b>	<b>775.385.336</b>	<b>618.486.570</b>
Gestort kapitaal	500.063.418	378.835.938
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	298.447.920	298.447.920
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	24.297.814	
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-34.735.686	-34.438.159
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-12.837.978	-24.508.978
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		
Andere reserves	149.848	149.848
Eigen vermogen enkelvoudig	1.034.999.177	694.257.855
Geplande dividenduitkering	35.488.104	26.602.077
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	24.644.517	19.560.351
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (EUR)	1,44	1,36
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	999.511.073	667.655.778
Overblijvende reserve na uitkering	224.125.736	49.169.209

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 (2.302 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 992 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 2021 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 2021 bedraagt het aandeel van de Vennootschap in de resultaten van deze niet 100% dochtervennootschappen een verlies van 3.911 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 2021 negatief 3.495 KEUR.

## 1.8 Kasstroom

<b><u>KASSTROOMOVERZICHT</u></b>	<b><u>31.12.2021</u></b>
<i>in duizenden €</i>	
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>	<b>991</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>-346.289</b>
<b>Kasstromen mbt de exploitatie</b>	<b>10.999</b>
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	27.484
Betaalde intresten	-14.392
Ontvangen intresten	0
andere	0
Betaalde vennootschapsbelastingen	-2.094
	0
<b>Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat</b>	<b>201</b>
<b>* Afschrijvingen en waardeverminderingen</b>	
- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immatriële activa	201
0 <b>* Andere niet-kas elementen</b>	0
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0
	0
- Winst op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0
	0
- Voorzieningen	0
- andere niet kaselementen	0
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:</b>	<b>-357.489</b>
<b>* Beweging van activa:</b>	<b>536.523</b>

- Handelsvorderingen en overige vorderingen	795
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	512.276
- Overlopende rekeningen	23.452
<u>* Beweging van verplichtingen:</u>	-894.012
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-885.394
- Andere kortlopende verplichtingen	-9.384
- Overlopende rekeningen	766

---

<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-45.478</b>
--	----------------

---

Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	63.888
Verkoop Vastgoedbeleggingen	0
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	0
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen	0
Aanschaffing van Andere (im)materiële activa	-447
Verschil op aankoopprijs	0
Aanschaffing van langlopende financiële vast activa	-108.919
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	0
activa bestemd voor verkoop	0

---

<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>392.236</b>
---	----------------

---

<u>* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</u>	
- Toename van de financiële schulden	<b>245.094</b>
- Afname van de financiële schulden	<b>-199.500</b>
- Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	0
<u>* Verandering in andere verplichtingen</u>	0
- Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	83.970
- Toename (+) / Afname (-) in andere schulden	0
- Toename minderheidsbelangen	0
	0
<u>* Verandering in eigen vermogen</u>	
- Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	291.170
Impact op de Reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	
- Andere	
- Kosten voor uitgifte van aandelen	<b>-1.896</b>
<u>* Dividend</u>	0
- Dividend van het vorige boekjaar (-)	<b>-26.602</b>

0

Toename cash nav fusie

0

---

**KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR**

**1.461**

---

## FINANCIEEL VERSLAG

### 1.9 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 2021. De jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 13 april 2022 en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders worden voorgelegd op 19 mei 2022.

#### 1.9.1 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 2021*

- Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 Hervorming van de Referentierentevoeten – fase 2
- Aanpassing aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juni 2020)
- Aanpassingen aan IFRS 4 Verzekeringscontracten – Verlenging van de tijdelijke vrijstelling voor het toepassen van IFRS 9 tot 1 januari 2023 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021)

##### *Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2021*

- Aanpassing aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19 na 30 juni 2021 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 april 2021)
- Aanpassingen aan IAS 16 Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- 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)
- Aanpassingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Jaarlijkse verbeteringen 2018–2020 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan 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 aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

De Venootschap verwacht niet dat de eerste toepassing van deze standaarden en interpretaties een materiële invloed zal hebben op de financiële positie en prestaties.

### 1.9.2 Grondslag voor de opstelling

De financiële informatie wordt opgesteld in duizenden Euro's, afgerond op het dichtste duizendtal. De Venootschap 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.

### 1.9.3 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 vastgoedvenootschappen) en werd IFRS 3 *Business Combinations* niet toegepast (zie ook toelichting 10.6.6 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 Venootschap heeft geen hedginginstrumenten die kwalificeren als *hedge accounting* en de evoluties in de *fair value* van de hedginginstrumenten worden dan ook verwerkt via de resultatenrekening.

*Bepaling van de fair value van de vastgoedbeleggingen*

De fair value van de vastgoedbeleggingen wordt bepaald door onafhankelijke Waarderingsdeskundigen conform de GVV-reglementering. De *fair value* wordt door de Waarderingsdeskundigen bepaald op basis van de *discounted cash flow* methode (zie voor meer informatie Hoofdstuk 8.2.4.1 van het geconsolideerde jaarverslag).

### 1.9.4 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.

### 1.9.5 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 Venootschap, worden als een vastgoedbelegging geboekt.

Vastgoed dat wordt gebouwd of ontwikkeld voor toekomstig gebruik als een vastgoedbelegging (projectontwikkeling), wordt tevens opgenomen in de rubriek Vastgoedbeleggingen (cf. infra).

## (ii) Waardering bij initiële opname

Vastgoedbeleggingen omvatten alle onroerende goederen die verhuurklaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) verhuurinkomsten genereren. Vastgoedbeleggingen worden bij de aankoop gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, met inbegrip van bijkomende transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratiebelastingen en andere overdrachtsbelastingen en niet aftrekbare BTW. Indien het onroerend goed verworven wordt via een aandelentransactie, omvat de aanschaffingsprijs eveneens een aanpassing voor de exit-taks, verschuldigd door vennootschappen waarover de Vennootschap directe of indirecte controle verwerft (zij wordt in principe in mindering gebracht van de waarde van het achterliggend vastgoed vermits het een belasting op de latente meerwaarde betreft die in hoofde van de verworven vennootschap bestond voor de controleverwerving), tenzij deze vennootschappen niet in aanmerking komen voor fusie met de Vennootschap (op beslissing van de raad van bestuur van de Vennootschap). De commissielonen betreffende de aankopen van gebouwen worden beschouwd als bijkomende kosten van die aankopen en worden toegevoegd aan de aanschaffingswaarde.

Indien het vastgoed wordt verkregen via de verwerving van de aandelen van een vastgoedvennootschap, via inbreng in natura van een onroerend goed tegen uitgifte van nieuwe aandelen of via een fusie door overname van een vastgoedvennootschap, worden de aktekosten, audit- en consulting kosten, fusiekosten e.a. kosten eveneens geactiveerd.

Het vastgoed omvat tevens de vaste inrichtingswerken alsook het meubilair van de studentenkamers indien de studentenkamers gemeubeld verhuurd worden.

## (iii) Waardering na initiële opname

Na de initiële opname worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door de Waarderingsdeskundige.

De Waarderingsdeskundige waardeert op het einde van elk kwartaal op precieze wijze de volgende bestanddelen:

- De onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door de Vennootschap of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij zeggenschap heeft;

Vooreerst bepaalt de Waarderingsdeskundige de investeringswaarde van het vastgoed, dit is de waarde van het vastgoed met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratiebelastingen niet zijn afgetrokken. Deze waardering wordt bekomen door het actualiseren van de effectieve huurinkomsten en/of markthuren (DCF methode - zie voor meer informatie Hoofdstuk **Error! Reference source not found.** van dit Jaarverslag), desgevallend na aftrek van verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de *yield* factor die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand. De Waarderingsdeskundige voert zijn waardering uit in overeenstemming met nationale en internationale waarderingsstandaarden en zijn toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van waardering van een gereglementeerde vastgoedvennootschap.

Vervolgens worden de vastgoedbeleggingen, conform IAS 40, in de balans opgenomen aan Reële Waarde. Reële Waarde of "*Fair value*" van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke Waarderingsdeskundige, waarvan de mutatierechten zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtsbelastingen of 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>2</sup> Voor transacties met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen EUR moet rekening worden gehouden met overdrachtsbelastingen van 10% (Vlaams gewest) tot 12,5% (Brussels en Waals gewest), afhankelijk van het gewest waar de gebouwen gelegen zijn.

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.

---

<sup>2</sup> *Belgian Assets Managers Association (BEAMA)* persbericht 8 februari 2006 "Vastgoedbevaks - Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels". Dit percentage werd bevestigd in een persbericht van de BE-REIT Association op 10 november 2016.



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

Registratiebelastingen van toepassing per land

Nederland	8 % <sup>3</sup>
-----------	------------------

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".

### 1.9.6 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.

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.

### 1.9.7 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

<sup>3</sup> Dit is het nieuwe percentage overdrachtsbelastingen van toepassing vanaf 1/1/2021 in Nederland op residentieel vastgoed.

leiden. In de mate dat de nieuwe inrichting enkel leidt tot het in standhouden 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 verbouwingen, 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.

### 1.9.8 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 aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

### 1.9.9 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 waardeverminderversverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderversverlies 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.

### 1.9.10 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.

#### **1.9.11 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 waardeverminderingverlies wordt rechtstreeks ten laste genomen van het resultaat. Voor handelsvorderingen worden op elke balansdatum de oninbare vorderingen afgeschreven tegenover de betreffende provisier rekening.

#### **1.9.12 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).

#### **1.9.13 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 indekking niet langer voldoet aan de criteria van *hedge accounting*, blijven de geaccumuleerde winsten en verliezen in eerste instantie behouden in het eigen vermogen. Ze worden pas opgenomen in de resultatenrekening wanneer de verbintenis of de afgedekte kasstromen worden opgenomen in de resultatenrekening.

#### **1.9.14 Vlottende activa**

Vorderingen op ten hoogste één jaar worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, na aftrek van waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen.

Niet-afgeleide financiële instrumenten, die worden aangehouden in het kader van een bedrijfsmodel dat gericht is op het aanhouden van financiële activa om contractuele kasstromen te ontvangen en contractvoorwaarden van het financiële actief die op een bepaald moment zorgen voor kasstromen die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op uitstaande

hoofdsommen betreffen, worden gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs. Deze waarderingmethode wordt voornamelijk toegepast op langetermijnvorderingen en handelsvorderingen.

Bijzondere waardevermindering: Conform IFRS 9 is Xior verplicht verwachte kredietverliezen op handelsvorderingen te erkennen: Xior hanteert een vereenvoudigde aanpak en neemt de verwachte verliezen op van alle handelsvorderingen gebruikmakend van de voorzieningenmatrix om de *lifetime* verwachte kredietverliezen op handelsvorderingen zoals vereist door IFRS 9 te berekenen aan de hand van historische informatie over verloren vorderingen aangepast voor toekomstgerichte informatie.

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en andere kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardevermindering in zich dragen. Ze worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs en bijkomende kosten worden onmiddellijk in de resultatenrekening verwerkt.

Beursgenoteerde effecten worden gewaardeerd tegen hun beurskoers.

### 1.9.15 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.

### 1.9.16 Voorzieningen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

- de Vennootschap een bestaande – juridisch afdwingbare of feitelijke – verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis uit het verleden;
- het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen zal vereist zijn om de verplichting af te wikkelen; en
- het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat.

Het bedrag dat wordt opgenomen als een voorziening is de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de risico's en onzekerheden verbonden aan de verplichting.

Volledigheidshalve wordt in het kader van deze Voorzieningen eveneens verwezen naar **Hoofdstuk 4.33 van dit Jaarverslag** in verband met "Gerechtelijke en arbitrageprocedures".

### 1.9.17 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.

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*.

#### **1.9.18 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.

#### **1.9.19 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.

#### **1.9.20 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.

#### **1.9.21 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.

#### **1.9.22 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.

Ten gevolge van de toepassing van IFRS 3 Revised en daaraan gekoppeld de 'initiële recognition exemption' onder IAS 12 §15b, werden er geen uitgestelde belasting geboekt op het verschil tussen de boekwaarde bij acquisitie en de conventionele waarde.

Bij vervreemding van het vastgoed via een 'asset transactie' is deze belasting mogelijks verschuldigd. Dit geeft aanleiding tot een *contingent liability*.

### 1.9.23 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 15% indien de respectieve raden van bestuur van de Vennootschap en de dochtervennootschap de intentie hebben om de dochtervennootschap te fuseren met de Vennootschap.

#### (i) Algemeen

De exit-taks is de vennootschapsbelasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij een belaste fusie van een gereglementeerde vastgoedvennootschap met een Belgische onderneming die geen gereglementeerde vastgoedvennootschap is. Wanneer deze onderneming voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, komt de exit-taks in mindering van het eigen vermogen van de te fuseren vennootschap. Indien de onderneming niet onmiddellijk gefuseerd wordt met de gereglementeerde vastgoedvennootschap worden aanpassingen aan de exit-taks verplichtingen, die op het ogenblik van de fusie noodzakelijk zouden blijken ten opzichte van het geprovisioneerde bedrag, geboekt via de winst- en verliesrekeningen.

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

Het percentage van de exit-taks bedraagt 15% vanaf aanslagjaar 2021 (boekjaar startend vanaf 1 januari 2020).

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

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

Voor de berekening van de exit-taks wordt de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen van de Vennootschap respectievelijk de betrokken vastgoedvennootschap(pen) op datum van de vergunning of van de betreffende verrichting gelijkgesteld met een 'bij verdeling van maatschappelijk vermogen uitgekeerde som'. Het positief verschil tussen, enerzijds de bij wettelijke fictie uitgekeerde som en, anderzijds, de gerevaloriseerde waarde van het gestort kapitaal wordt als dividend aangemerkt. In het geval van een met splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Vennootschap zou deelnemen, zijn de regels inzake vereffening en ontbinding slechts van toepassing op het afgesplitste vermogen van de hierbij betrokken vastgoedvennootschap(pen).

Wanneer de Vennootschap wordt erkend als gereglementeerde vastgoedvennootschap, wordt de exit-taks toegepast op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves van de Vennootschap op het ogenblik dat zij de vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap verwerft (voor zover deze op dat ogenblik bestaan). Wanneer de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt aan een inbreng, fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting, wordt de exit-taks berekend op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves van de vastgoedvennootschap die de inbreng door fusie, splitsing of een gelijkgestelde verrichting doet. De latente meerwaarden

worden berekend als het positief verschil tussen de fiscale werkelijke waarde van het (afgesplitst) maatschappelijk vermogen van de betrokken vastgoedvennootschap enerzijds en de aanschaffingswaarde van dat maatschappelijk vermogen verminderd met de voorheen fiscaal aangenomen afschrijvingen en waardeverminderingen anderzijds.

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

(iv) Betaling van de exit-taks

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

(v) Finaliteit van de exit-taks

De Vennootschap geniet als gereglementeerde vastgoedvennootschap van een afwijkend fiscaal regime. Zij is onderworpen aan de vennootschapsbelasting, maar haar belastbare grondslag is beperkt tot (i) de abnormale of 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 waardestijging van het onroerend goed van deze onderneming dient verhoogd te worden. Een eventuele overschatting ten gevolge van waardedalingen wordt slechts vastgesteld bij de effectieve realisatie van de fusie. Deze aanpassingen aan de exit taks verplichting worden geboekt via de winst- en verliesrekeningen.

### 1.9.24 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 96,13% van de opgenomen leningen afgedekt met een vaste rentevoet. De gemiddelde interestvoet\* van de openbare GVV bedraagt 1,75%. 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 96,13% 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 **Error! Reference source not found.** 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.

**31/12/2021**

Cijfers in duizenden EUR	België		Nederland		Niet toegewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
<b>Netto huurresultaat</b>	12.392	3.247	15.376	1.249	<b>1.630</b>	<b>33.894</b>
<b>Vastgoedresultaat</b>					<b>770</b>	<b>33.124</b>
Vastgoedkosten					-5.737	-5.737
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>						<b>27.387</b>
Algemene kosten					-4.890	-4.890
Andere operationele kosten en opbrengsten					4.988	4.988
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille</b>						<b>27.484</b>
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen						0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12.659	559	14.216	40		27.473

Ander portefeuilleresultaat	-771		-20			-791
<b>Operationeel resultaat</b>						<b>54.167</b>
Financieel resultaat					27.724	27.724
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						0
<b>Resultaat voor belastingen</b>						<b>81.891</b>
Belastingen					-3.823	-3.823
<b>Netto resultaat</b>						<b>78.068</b>
<b>EPRA winst</b>						<b>41.818</b>
<b>Resultaat van de portefeuille</b>	<b>11.888</b>	<b>559</b>	<b>14.196</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>26.683</b>
<b>Totaal Activa</b>	<b>341.025</b>	<b>18.767</b>	<b>175.702</b>	<b>70.187</b>	<b>1.319.594</b>	<b>1.925.275</b>
Vastgoedbeleggingen	341.025	18.767	175.702	70.187		605.681
Andere activa					1.319.594	1.319.594
<b>Totaal passiva en eigen vermogen</b>					<b>1.925.275</b>	<b>1.925.275</b>
Eigen vermogen					1.034.999	1.034.999
Verplichtingen					890.276	890.276

**31/12/2020**

Cijfers in duizenden EUR	<b>België Studenten</b>	<b>Andere</b>	<b>Nederland Studenten</b>	<b>Andere</b>	<b>Niet toegewezen bedragen</b>	<b>Totaal</b>
<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					-4.368	-4.368
Andere operationele kosten en opbrengsten					3.044	3.044
<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>30.782</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

### 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	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitdatum,	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.

Netto Initieel Rendement (NIR)	met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-ervallen huurincentives.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA huurleegstand	Geschatte huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA Kost Ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA Kost Ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	Financieel resultaat gecorrigeerd voor de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.

EPRA winst	31/12/2021	31/12/2020
Nettoresultaat	78.068	-30.914
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-27.473	35.057
Ander portefeuilleresultaat	791	3.126
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-11.150	21.768
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	1.582	1.745
<b>EPRA winst</b>	<b>41.818</b>	<b>30.782</b>

Resultaat van de portefeuille	31/12/2021	31/12/2020
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	27.473	-35.057
Ander portefeuilleresultaat	-791	-3.126
<b>Resultaat van de portefeuille</b>	<b>26.682</b>	<b>-38.183</b>

Gemiddelde interestvoet	31/12/2021	31/12/2020
Nominale interestlasten op leningen	7.834	6.662
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3.216	2.657
Geactiveerde interesten	1.321	1.165
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	810.932	621.030
<b>Gemiddelde interestvoet</b>	<b>1,53%</b>	<b>1,69%</b>
<b>Gemiddelde interestvoet excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>1,13%</b>	<b>1,26%</b>

Gemiddelde financieringskost	31/12/2021	31/12/2020
Nominale interestlasten op leningen	7.834	6.662
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3.216	2.657
Geactiveerde interesten	1.321	1.165
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	395	332
Bankkosten en andere commissies	1.394	931
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	810.932	621.030
<b>Gemiddelde financieringskost</b>	<b>1,75%</b>	<b>1,89%</b>
<b>Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>1,35%</b>	<b>1,46%</b>

EPRA winst per aandeel	31/12/2021	31/12/2020
Nettoresultaat	78.068	-30.914
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-27.473	35.057
Ander portefeuilleresultaat	791	3.126
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-11.150	21.768
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	1.582	1.745
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	24.644.517	19.560.351
<b>EPRA winst per aandeel</b>	<b>1,70</b>	<b>1,57</b>

EPRA NAW	31/12/2021	31/12/2020
Nettoactiefwaarde volgens de jaarrekening	1.034.999	694.258
Uit te sluiten		
Reële waarde van de financiële instrumenten	12.889	24.509
Uitgestelde belastingen	11.932	10.350
<b>EPRA NAW</b>	<b>1.059.820</b>	<b>729.117</b>
<b>EPRA NAW (EUR/aandeel)</b>	<b>38,15</b>	<b>34,64</b>

EPRA NNNAW	31/12/2021	31/12/2020
EPRA NAW	1.059.820	729.117
Toe te voegen		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-12.889	-24.509
Uitgestelde belastingen	-11.932	-10.350
<b>EPRA NNNAW</b>	<b>1.034.999</b>	<b>694.258</b>
<b>EPRA NNNAW (EUR/aandeel)</b>	<b>37,26</b>	<b>32,99</b>

	<b>EPRA</b>				
<b>Per 31/12/2021</b>	<b>EPRA NRV</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>EPRA NDV</b>	<b>EPRA NAW</b>	<b>NNNAW</b>
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.034.999	1.034.999	1.034.999	1.034.999	1.034.999
Minderheidsbelangen	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	0	0
<b>IN MINDERING</b>					
DT in relation to FV gains of IP	11.932	11.932	XXXXXXXX	11.932	XXXXXXXX
FV van financiële activa	12.889	12.889	XXXXXXXX	12.889	XXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXX	239	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
<b>TOEVOEGEN</b>					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXX	XXXXXXXX	-7.648	XXXXXXXX	XXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	34.735	nvt	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
<b>NAV</b>	1.094.555	1.059.581	1.042.647	1.059.820	1.034.999
Volledig verwaterd aantal aandelen	27.781.301	27.781.301	27.781.301	27.781.301	27.781.301
<b>NAV per aandeel</b>	39,40	38,14	37,53	38,15	37,26
<b>NAV per share - deel van de groep</b>	<b>36,28</b>	<b>34,64</b>	<b>33,12</b>	<b>38,15</b>	<b>37,26</b>
<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.	605.681	100	100		
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0		

	<b>EPRA</b>				
<b>Per 31/12/2020</b>	<b>EPRA NRV</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>EPRA NDV</b>	<b>EPRA NAW</b>	<b>NNNAW</b>
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	694.258	694.258	694.258	694.258	694.258
Minderheidsbelangen	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	nvt	nvt
<b>IN MINDERING</b>					
DT in relation to FV gains of IP	10.350	10.350	XXXXXXXX	10.350	XXXXXXXX
FV van financiële activa	24.509	24.509	XXXXXXXX	24.509	XXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXX	13	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX



**TOEVOEGEN**

FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	-2.823	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	34.438	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<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	21.046.441	21.046.441
<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

**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	31/12/2021	31/12/2020
(+) Huurinkomsten	33.927	33.696
- <i>Huur</i>	29.902	33.049
- <i>Huurgaranties</i>	4.183	920
- <i>Huurkortingen</i>	-158	-273
(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-33	-204
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>33.894</b>	<b>33.492</b>
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	5.432	6.989
(-) 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	-8.155	-7.790
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.954	771
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>33.124</b>	<b>33.463</b>

De met verhuur verbonden kosten bevatten waardeverminderingen op huurvorderingen.

Gegarandeerde inkomsten per 31/12/2021 en per 31/12/2020 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	31/12/2021	31/12/2020
<b>Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten</b>		
Binnen één jaar	28.682	29.583
Tussen één en vijf jaar	848	1.917
Meer dan vijf jaar	373	1.549
<b>Totaal</b>	<b>29.902</b>	<b>33.049</b>

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel van de huurinkomsten die tussen 1 januari 2021 en 31 december 2021 werden gerealiseerd, theoretisch kunnen vervallen in de toekomst indien de huidige huurders de huurovereenkomst op de eerstvolgende contractueel toegestane datum zouden opzeggen en er geen nieuwe huurder zou gevonden worden.

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

Universiteit	Plaats	Eind datum
<b>HUURCONTRACT</b>		
Universiteit Maastricht	Maastricht	onbepaald
Hogeschool Gent	Gent	1/09/2041
Hogeschool PXL	Hasselt	31/08/2022
Hogeschool PXL	Hasselt	31/08/2022
Hogelschool PXL	Hasselt	28/02/2030
<b>GARANTIECONTRACT</b>		
Hogeschool Zuyd	Maastricht	31/07/2022
Rotterdam School of Management (RSM)	Rotterdam	31/12/2021
Hogeschool Utrecht	Utrecht	31/03/2023
<b>SAMENWERKING</b>		
KUL	Leuven	14/09/2041
Technische Universiteit Delft	Delft	31/07/2022
Universiteit Leiden	Leiden	onbepaald
Erasmus Universiteit	Rotterdam	31/08/2022
Universiteit Utrecht	Utrecht	31/07/2022

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

In totaal is 12,37% 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 5,2% 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	31/12/2021	31/12/2020
<b>(-) Technische kosten</b>	<b>-1.614</b>	<b>-1.487</b>
- Recurrente technische kosten	-1.726	-1.498
- Onderhoud	-1.494	-1.262
- Verzekeringspremies	-232	-236
- Niet -recurrente technische kosten	112	10
<b>(-) Commerciële kosten</b>	<b>-352</b>	<b>-320</b>
- Erelonen van advocaten en juridische kosten	-54	-40
- Publiciteit	-298	-280
- Andere		
<b>(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen</b>	<b>0</b>	<b>-609</b>
<b>(-) Beheerskosten van het vastgoed</b>	<b>-2.202</b>	<b>-2.355</b>
- Externe beheervergoedingen	0	0
- Interne beheerskosten van het patrimonium	-2.202	-2.355
<b>(-) Andere vastgoedkosten</b>	<b>-1.569</b>	<b>-1.263</b>
- Honoraria schatters	-178	-321
- Andere	-12	0
- Onroerende voorheffing en andere taksen	-1.379	-942
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-5.737</b>	<b>-6.034</b>

De afname in de vastgoedkosten per 31.12.2021 t.o.v. 31.12.2020 is het gevolg van de corporate restructuring, waarbij bepaalde panden werden overgedragen aan een nieuw opgerichte NV.

#### 4.3 Algemene kosten

Cijfers in KEUR	31/12/2021	31/12/2020
<b>(-) Algemene kosten van de vennootschap</b>	<b>-4.890</b>	<b>-4.368</b>
- Erelonen van advocaten, notaris en juridische kosten	-93	-148
- Audit	-87	-123
- ESG	-118	0
- Technische Audit	0	-34
- Fiscaal advies, accounting services en compliance	-222	-104
- Bestuurders en uitvoerend management	-570	-769
- Personeelskosten	-1.887	-1.546
- Huisvestingskosten	-153	-155
- Kantoorkosten en IT Kosten	-285	-271
- Publiciteit, communicatie en jaarverslag	-478	-326
- Taksen en wettelijke kosten	-769	-704
- Verzekeringen	-22	-46

- Business Development	-184	-189
- Andere algemene kosten	-22	47

**Algemene kosten van de vennootschap** **-4.890** **-4.368**

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

#### 4.4 Andere operationele opbrengsten en kosten

Cijfers in KEUR	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
- Asset Management fees	4.988	3.044

De *asset under management fee* werd na een Transfer pricing-studie opgezet als een vergoeding van de dochters van de Xior-Groep aan de moedervenootschap voor het beheer van het vastgoed. Deze wordt jaarlijks verrekend en betreft een percentage op de Fair Value van het vastgoed.

#### 4.5 Resultaat op de portefeuille

Cijfers in KEUR	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	<b>27.473</b>	<b>-35.057</b>
- Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	31.134	377
- Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.661	-35.434
(+/-) Andere portefeuilleresultaat	-791	-3.126
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>26.682</b>	<b>-38.183</b>

Gedurende 2021 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 fusieverrichtingen en bestaat uit verschillen tussen de betaalde prijs voor vastgoedvennootschappen en de reële waarde van de overgenomen netto activa. Dit "ander portefeuilleresultaat" omvat tevens de direct toe te rekenen transactiekosten.
- De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2021 en 31 december 2021 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen.

De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk te verklaren door een verbetering van de valuation yields.

#### 4.6 Financieel resultaat

Cijfers in KEUR	31/12/2021	31/12/2020
(+) Financiële opbrengsten	29.413	16.516
(-) Netto interestkosten	-11.445	-9.651
- <i>Nominale interestlasten op leningen</i>	-7.834	-6.662
- <i>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van schulden</i>	-395	-332
- <i>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	-3.216	-2.657
(-) Andere financiële kosten	-1.394	-931
- <i>Bankkosten en andere commissies</i>	-1.214	-869
- <i>Andere</i>	-180	-61
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	11.150	-21.768
<b>Financieel resultaat</b>	<b>27.724</b>	<b>-15.833</b>

De gemiddelde interestvoet\*<sup>4</sup> bedraagt 1,53% (1,13% zonder afdekkingsinstrumenten) per 31 december 2021 en bedroeg 1,69% per 31 december 2020. De gemiddelde financieringskost\* bedraagt 1,75% per 31 december 2021 t.o.v. 1,89% per 31 december 2020.

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 2021 is 96,13% van de opgenomen leningen ingedekt via een IRS contract of afgesloten aan een vaste rentevoet. (zie Hoofdstuk 4.19).

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	31/12/2021	31/12/2020
	-18	-6
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting	-18	-6
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-2.223	-967
Buitenlandse uitgestelde belastingen	-1.582	-1.768
Belgische uitgestelde belastingen		
<b>Totaal</b>	<b>-3.823</b>	<b>-2.741</b>
Exit Tax	0	23
<b>Totaal</b>	<b>-3.823</b>	<b>-2.718</b>

<sup>4</sup> Voor de berekening van de APM's wordt er verwezen naar Hoofdstuk 3 van dit Jaarverslag.

Een GVV is enkel onderworpen aan de vennootschapsbelasting voor wat betreft de verworpen uitgaven en abnormaal goedgunstige voordelen. Uitgestelde belastingen (exit taken) worden geboekt voor de dochtervennootschappen op het verschil tussen de boekwaarde na afschrijvingen in de statutaire jaarrekening van deze dochtervennootschappen en de Reële Waarde. Deze werden geboekt aan 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.

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	vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Totaal
<b>Saldo per 31/12/2019</b>	<b>674.371</b>	<b>18.999</b>	<b>693.370</b>
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	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Geactiveerde interestlasten	0	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>
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	55.641	17.397	73.038
Verdere investering in capex	11.891	789	12.680
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen	-189.310	0	-189.310
Geactiveerde interestlasten	1.266	55	1.321
Variatie in de reële waarde	28.442	-968	27.474
Transfer van/naar	0	0	0
<b>Saldo per 31/12/2021</b>	<b>585.418</b>	<b>20.263</b>	<b>605.680</b>

In de loop van 2021 werd een deel van het Nederlands vastgoed verkocht aan nieuw opgerichte dochtervennootschappen en dit met het oog op de beheersing van aansprakelijkheden en risico's alsook de optimalisatie van het beheer van het vastgoed per regio of stad.

Geactiveerde interestlasten, m.b.t. onroerende goederen die het voorwerp zijn van projectontwikkelingen, werden gedurende 2021 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 2021.

#### 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 2021 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 & Wakefield<sup>5</sup> (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

##### 31/12/2021

Type activa	Reële Waarde op 31/12/2021	Evaluatie-methode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Studentenflats	348.779	DCF	België	Huur per studentenkot	310	1.250	546
				Discontovoet	4,98%	7,95%	5,60%
				Leegstand	1,98%	4,45%	2,96%
				Inflatie	1,50%	1,50%	1,50%
				<b>Aantal units</b>	<b>3.202</b>		
Studentenflats	243.589	DCF	Nederland	Huur per studentenkot	195	1.330	571
				Discontovoet	4,42%	7,95%	5,49%
				Leegstand	2,79%	10,03%	3,12%
				Inflatie	1,50%	1,95%	1,67%
				<b>Aantal units</b>	<b>1.587</b>		
Andere	11.013	DCF	België	BHW/m <sup>2</sup>	160	363	213
				Discontovoet	2,80%	6,30%	4,82%
				Leegstand	2,01%	8,30%	4,76%
				Inflatie	1,50%	1,50%	1,50%
				<b>aantal m<sup>2</sup></b>	<b>3.448</b>		

<sup>5</sup> DTZ is overgegaan in Cushman & Wakefield

Andere	2.300	DCF	Nederland	BHW/m <sup>2</sup>	59	184	135
				Discontovoet	6,19%	7,60%	7,02%
				Leegstand	0,00%	5,87%	0,98%
				Inflatie	1,50%	1,95%	1,88%
	<b>605.681</b>			<b>aantal m<sup>2</sup></b>	<b>1.255</b>		

## 31/12/2020

Type activa	Reële Waarde op 31/12/2020	Evaluatie-methode	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>		
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>		
	<b>680.479</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 2021 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):

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

**31/12/2021**

Impact op Fair Value	in KEUR
Huur +10%	74.812
Huur +5%	37.430
Huur -5%	-37.319
Huur -10%	-74.755
Discontovoet +0,5%	-65.001
Discontovoet +0,3%	-40.749

Discontovoet +0,1%	-14.186
Discontovoet -0,1%	14.918
Discontovoet -0,3%	47.182
Discontovoet -0,5%	82.939

### 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**

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Aanschaffingswaarde</b>		
Saldo per begin van het boekjaar	1.263	1.161
Aanschaffingen	85	102
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>1.348</b>	<b>1.263</b>
<b>Afschrijvingen</b>		
Saldo per begin van het boekjaar	-560	-369
Afschrijvingen	-66	-191
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>-626</b>	<b>-560</b>
<b>Nettoboekwaarde</b>	<b>723</b>	<b>703</b>

**4.10 Financiële vaste activa**

Cijfers in KEUR	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Activa aangehouden tot einde looptijd	348.304	239.327
Andere	86	21
<b>Totaal</b>	<b>348.390</b>	<b>239.348</b>

Financiële vaste activa worden gewaardeerd aan reële waarde. De aanpassing van deze reële waarde gebeurt jaarlijks en wordt geboekt in de P&L. De stijging ten opzichte van 31 december 2020 wordt verklaard door de nieuwe opgerichte dochtervennootschappen, voor meer info wordt er verwezen naar Hoofdstuk 4.8 Vastgoedbeleggingen in dit verslag.

**4.11 Handelsvorderingen en andere vaste activa**

Cijfers in KEUR	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Lange termijn leningen met verbonden ondernemingen	910.861	0
Andere	135	135
<b>Totaal</b>	<b>910.996</b>	<b>135</b>

De lange termijn vorderingen hebben voornamelijk betrekking op leningen op lange termijn, afgesloten met verbonden ondernemingen. In het verleden werden deze leningen op korte termijn weergegeven. De post "Andere" heeft betrekking op een vermindering van de verhuurderheffing in Nederland<sup>6</sup> wat kan afgezet worden tegen toekomstige kosten m.b.t. verhuurderheffing.

---

<sup>6</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 (prijsspeil 2021). Het tarief van de verhuurderheffing bedraagt in 2021 0,526%. Mits voldaan wordt aan de toepasselijke voorwaarden, kan deze heffing worden verminderd ingevolge de uitvoering van investeringen.

#### 4.12 Deelnemingen in joint venture - vermogensmutatiemethode

Per 31 december 2021 heeft Xior een 50% deelneming in de joint venture Invest Drève Saint Pierre. Deze joint venture worden opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode in de geconsolideerde jaarrekening van Xior.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de activa en passiva van Invest Drève Saint Pierre per 31 december 2021.

##### Invest Drève Saint Pierre

	31/12/2021
Vastgoedbeleggingen	15.111
Overige activa	0
Liquide middelen	130
Eigen vermogen	43
Belastinglatentie	
Langlopende schulden	14.762
Overige schulden	437
Gecorrigeerd eigen vermogen (100%)	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 2021.

Xior heeft een aandeelhouderslening verstrekt aan de joint venture Invest Drève Saint-Pierre. Per 31 december 2021 bedroeg de uitstaande vordering 14.762 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 2021 heeft betrekking op Invest Drève Saint Pierre.

#### 4.13 Handelsvorderingen

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2021	31/12/2020
Handelsvorderingen	1.379	2.289
Op te maken facturen	5	-145
Te innen opbrengsten	0	0
Te ontvangen creditnota's	0	0
Dubieuze debiteuren		
Geboekte waardeverminderingen	-144	-109
Andere	0	0
<b>Totaal</b>	<b>1.240</b>	<b>2.035</b>

Nog te innen handelsvorderingen (1.379 KEUR) omvatten nog te ontvangen huurgelden.

##### Waardeverminderingen op dubieuze debiteuren - mutatietafel

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2021	31/12/2020
Per einde van het vorige boekjaar	109	44
Uit overgenomen vennootschappen	0	0
Toevoegingen	37	104
Terugnages	2	0
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar	0	40
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>144</b>	<b>109</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 2021 was een voorziening opgezet ten belope van 144 KEUR.

Overzicht van de ageing van de vorderingen

<b>Ageing van de openstaande klanten</b>	in KEUR
niet vervallen	0
30 dagen	107
31-60 dagen	149
61-90 dagen	13
meer dan 90 dagen	1.110
<b>Totaal</b>	<b>1.379</b>

#### 4.14 Belastingvorderingen en andere vlottende activa

Cijfers in KEUR	31/12/2021	31/12/2020
Terug te vorderen belastingen	-12	179
Terug te vorderen BTW	4	281
Te recupereren roerende voorheffing	0	0
R/C dochtervennootschappen	23.711	550.286
Andere	23.753	8.986
<b>Totaal</b>	<b>47.456</b>	<b>559.732</b>

Per 31 december 2021 bevatten de andere vlottende activa een R/C positie met Aloxe (1.214 KEUR), alsook voorschotten betaald aan een leverancier voor lopende projecten (22.540 KEUR).

Verder werd er een groot deel van de vorderingen op verbonden ondernemingen geherclassificeerd naar vorderingen op verbonden ondernemingen op lange termijn, vermits het hier leningen met een lange termijn karakter betreft.

#### 4.15 Kas en kasequivalenten

Cijfers in KEUR	31/12/2021	31/12/2020
Banken	1.431	975
Geldmiddelen	30	16
<b>Totaal</b>	<b>1.461</b>	<b>991</b>

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

#### 4.16 Overlopende rekeningen – activa

Cijfers in KEUR	31/12/2021	31/12/2020
Verkregen huuropbrengsten	1.299	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten	3.274	583
Andere	4.081	2.110
Verkregen interesten op R/C dochtervennootschappen en JVs	297	297
<b>Totaal</b>	<b>8.950</b>	<b>2.989</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		20.000,00	20.000,00		200,00	100,00
23/09/2015	Kapitaalverhoging	20.000,00	1.230.000,00	1.250.000,00	200,00	12.500,00	100,00
23/11/2015	Aandelensplitsing	1.250.000,00		1.250.000,00	12.500,00	42.500,00	29,41
11/12/2015	Zusterfusies	1.250.000,00	23.328.937,02	24.578.937,02	42.500,00	975.653,00	25,19
11/12/2015	Kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura ingevolge de Aandeleninbreng	24.578.937,02	3.256.783,01	27.835.720,03	975.653,00	1.105.923,00	25,17
/12/2015	Overnamefusies	27.835.720,03	3.696.060,08	31.531.780,11	1.105.923,00	1.253.764,00	25,15
11/12/2015	Kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van inbreng in geld voor de uitgifte van nieuwe aandelen	31.531.780,11	58.710.898,28	90.242.678,39	1.253.764,00	4.626.780,00	19,50
11/12/2015	Kapitaalvermindering tot het aanleggen van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen	90.242.678,39	-6.960.638,39	83.282.040,00	4.626.780,00	4.626.780,00	18,00
1/03/2016	Fusie met Devimmo	83.282.040,00	4.151.826,00	87.433.866,00	4.626.780,00	4.857.437,00	18,00
1/08/2016	Fusie met CPG	87.433.866,00	1.320.948,00	88.754.814,00	4.857.437,00	4.930.823,00	18,00

11/10/2016	Inbreng in natura Woonfront Tramsingel BV	88.754.814,00	6.114.204,00	94.869.018,00	4.930.823,00	5.270.501,00	18,00
17/01/2017	Inbreng in natura Project KVS	94.869.018,00	2.669.976,00	97.538.994,00	5.270.501,00	5.418.833,00	18,00
22/06/2017	Kapitaalverhoging	97.538.994,00	48.769.488,00	146.308.482,00	5.418.833,00	8.128.249,00	18,00
26/03/2018	Inbreng in natura Project Enschede	146.308.482,00	9.317.304,00	155.625.786,00	8.128.249,00	8.645.877,00	18,00
12/06/2018	Kapitaalverhoging	155.625.786,00	77.812.884,00	233.438.670,00	8.645.877,00	12.968.815,00	18,00
12/12/2018	Inbreng in natura All-In Annadal B.V.	233.438.670,00	14.400.000,00	247.838.670,00	12.968.815,00	13.768.815,00	18,00
4/06/2019	Keuzedividend	247.838.670,00	2.702.574,00	250.541.244,00	13.768.815,00	13.918.958,00	18,00
13/06/2019	Inbreng in natura Stratos KvK N.V.	250.541.244,00	7.756.002,00	258.297.246,00	13.918.958,00	14.349.847,00	18,00
27/10/2019	Kapitaalverhoging	258.297.246,00	86.099.076,00	344.396.322,00	14.349.847,00	19.133.129,00	18,00
18/06/2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	344.396.322	2.918.916	347.315.238	19.133.129	19.295.291	18,00
7/10/2020	Inbreng in natura Patrimmonia 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
9/03/2021	Kapitaalverhoging	378.835.938	75.767.184	454.603.122	21.046.441	25.255.729	18,00
7/12/2021	Kapitaalverhoging	454.603.122	45.460.296	500.063.418	25.255.729	27.781.301	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
9/03/2021	Kapitaalverhoging	99.227
7/12/2021	Kapitaalverhoging	70.716
<b>Totaal uitgiftepremies per 31/12/2021</b>		<b>508.008</b>
<b>Onbeschikbare uitgiftepremies</b>		<b>298.448</b>
<b>Beschikbare uitgiftepremies</b>		<b>209.560</b>

Bij de kapitaalverhogingen van 2021 werd een bedrag van 169.943 KEUR toegewezen aan de beschikbare uitgiftepremies.



## Toegestane kapitaal

Bij de buitengewone algemene vergadering van 24 juni 2021 werd de raad van bestuur gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen:

- (a) voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, met een maximumbedrag van EUR 227.301.561,00,
- (b) voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend, met een maximumbedrag van EUR 227.301.561,00,
- (c) voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, met een maximumbedrag van EUR 45.460.312,20,
- (d) voor (a) kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura en (b) enige andere kapitaalverhogingen dan deze hierboven vermeld, met een maximumbedrag van EUR 45.460.312,20,

met dien verstande dat de raad van bestuur in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het wettelijke maximumbedrag, zijnde 100% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 24 juni 2021 zijnde EUR 454.603.122,00.

Zie hiervoor artikel 7 van de statuten die opgenomen zijn in dit **Jaarverslag onder Hoofdstuk Error! Reference source not found.**

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 24 juni 2021. 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. In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden geboekt en behouden. De raad van bestuur kan vrij beslissen om de uitgiftepremie, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de raad van bestuur beslist heeft, door de raad van bestuur op een onbeschikbare reserverekening geplaatst moeten worden die op dezelfde wijze als het kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschafte bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging.

De raad van bestuur kan tevens inschrijvingsrechten (al dan niet aan een ander effect gehecht) en converteerbare obligaties of obligaties terugbetaalbaar in aandelen uitgeven, die aanleiding kunnen geven tot de creatie van dezelfde effecten en dit steeds met naleving van de regels voorgeschreven door de toepasselijke wetgeving en de statuten van de Vennootschap.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 7:188 tot 7:193 en artikel 7:201 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kan de raad van bestuur het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochtervennootschappen. Principeel kan dit slechts voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten (voor zover wettelijk vereist). Dat onherleidbaar toewijzingsrecht dient tenminste te voldoen aan de modaliteiten vermeld in artikel 11.1 van de statuten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 7:190 tot 7:194 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zijn dergelijke beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, (i) in het kader van het toegestane kapitaal waarbij het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig artikel 26 §1, derde lid GVV-wet, zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, niet meer bedraagt dan 10 % van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging of (ii) in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld. 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) De uitgifte van inschrijvingsrechten 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, 1° WVV.);
- (ii) De uitgifte van aandelen met meervoudig stemrecht of van effecten die recht geven op de uitgifte van of de conversie in aandelen met meervoudig stemrecht (art. 7:201, lid 1, 2° WVV);
- (iii) 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, 3° 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;
- (iv) De uitgifte van een nieuwe soort van effecten (art. 7:201, lid 1, 4° WVV).

In de loop van 2021 werd het kapitaal tweemaal verhoogd via het toegestane kapitaal. Het saldo van het toegestane kapitaal bedraagt per 31 december 2021 (a) (maximaal) EUR 227.301.561,00 (voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of onherleidbaar toewijzingsrecht, (b) (maximaal) EUR 227.301.561,00 (voor kapitaalverhogingen in het kader van het keuzedividend), (c) EUR (maximaal) 16,20 (voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijke voorkeurrecht of van het herleidbaar toewijzingsrecht, en (d) EUR (maximaal) 45.460.312,20 (voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura en enige andere kapitaalverhogingen dan deze hierboven vermeld.

#### 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 2021:

Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. Frederik Snauwaert	17,11% <sup>1</sup>
AXA Investment Managers SA <sup>2</sup>	6,28 % <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Op basis van de transparantiekennisgeving per 12 december 2018 en publiek bekende informatie (met inbegrip van de noemer per 7 december 2021 (27.781.301))

<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 en publiek bekende informatie (met inbegrip van de noemer per 7 december 2021 (27.781.301)).

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

De transparantieverklaringen zijn te consulteren op de website van de Venootschap ([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 12.889 KEUR per 31 december 2021 en hebben betrekking op de marktwaarde per 31 december 2021 van de uitstaande interest rate swap (IRS) overeenkomsten.

31/12/2021:

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	-1.511.032
Interest Rate Swap	2	52.000.000	0,397	31/12/2030	-765.889
Interest Rate Swap	2	18.000.000	0,59	30/12/2024	-426.188
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,7	1/04/2025	-758.228
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,09	30/09/2026	-73.092
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,14	28/09/2029	5.912
Interest Rate Swap	2	43.000.000	0,391	31/12/2029	-62.428
Interest Rate Swap	2	24.062.500	0,785	7/02/2029	-1.083.838
Interest Rate Swap	2	30.000.000	0,413	9/08/2029	-715.543
Interest Rate Swap	2	48.000.000	0,416	9/11/2027	-1.184.524
Interest Rate Swap	2	22.000.000	0,9765	30/06/2028	-1.336.392
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,185	11/12/2028	-454.930
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,01	31/12/2029	-1.747.967
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,1225	31/12/2030	-2.079.407
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,895	30/06/2027	-1.388.833
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/2025	-113.657
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/2025	-113.657
Floor	2	15.000.000		30/04/2024	161.909
Floor	2	20.000.000		30/09/2023	159.617
Floor	2	20.000.000		31/03/2023	125.398

Floor	2	10.000.000	31/03/2024	95.678
Floor	2	15.000.000	5/05/2022	36.925
Floor	2	10.000.000	31/01/2023	65.497
Floor	2	10.000.000	11/12/2023	89.564
Floor	2	10.000.000	31/05/2023	73.705
Floor	2	15.000.000	5/05/2023	112.363
<b>TOTAAL:</b>				<b>-12.889.037</b>

31/12/2020:

<b>Classificatie volgens IFRS</b>	<b>Niveau (IFRS)</b>	<b>Notioneel bedrag</b>	<b>Rentevoet (in %)</b>	<b>Vervalt per</b>	<b>Fair value verplichtingen</b>
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>

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

**4.20 Uitgestelde belastingen**

Cijfers in KEUR	31/12/2021	31/12/2020
Exit tax		
Uitgestelde belastingen op meerwaarde onroerend goed buitenland	11.932	10.350
<b>Totaal</b>	<b>11.932</b>	<b>10.350</b>

De uitgestelde belastingen betreffen de uitgestelde belastingen op Nederlands vastgoed.

**4.21 Financiële schulden**

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2021	31/12/2020
<b>Langlopende financiële schulden</b>		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rentevoet	666.125	673.999
Kosten opname leningen	-1.930	-1.562
<b>Totaal</b>	<b>664.195</b>	<b>672.437</b>

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2021	31/12/2020
<b>Langlopende financiële schulden (excl. interesten)</b>		
<b>Opdeling volgens de maturiteit</b>		
Tussen één en twee jaar	111.000	147.779
Tussen twee en vijf jaar	349.000	354.000
Meer dan vijf jaar	206.125	172.220
<b>Totaal</b>	<b>666.125</b>	<b>673.999</b>

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2021	31/12/2020
<b>Niet opgenomen kredieten</b>		
Vervallende binnen het jaar	0	8.000
Vervallende na één jaar	436.000	91.000
<b>Totaal</b>	<b>436.000</b>	<b>99.000</b>

Alle financiële schulden zijn zonder onderliggende zekerheden afgesloten.

Het merendeel van de financiële schulden hebben een variabele rentevoet, een deel van de in 2021 afgesloten financieringen hebben een vaste rentevoet. Er werden IRS contracten afgesloten om een deel van de leningen in te dekken waarbij de variabele rentevoeten werden geswapt tegen vaste rentevoeten. In totaal is er 454.063 KEUR aan financieringen ingedekt via IRS contracten. Dit stemt overeen met een indekking van 54,97% t.o.v. de opgenomen financieringen. Er zijn voor 340.000 KEUR leningen aan vaste rentevoeten, hetgeen resulteert in een indekking (IRS + vaste rentevoet) van 96,13% t.o.v. de opgenomen financieringen.

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2021	31/12/2020
<b>Inschatting toekomstige interestlasten</b>		
Binnen één jaar	10.395	10.322
Tussen één en vijf jaar	30.360	27.367
Meer dan vijf jaar	19.637	11.715
<b>Totaal</b>	<b>60.392</b>	<b>49.404</b>
<b>Liquiditeitsverplichting op vervaldagen verbonden aan de indekkingsinstrumenten</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Binnen één jaar	2.466	2.313
Tussen één en vijf jaar	9.483	8.459
Meer dan vijf jaar	4.957	4.892
<b>Totaal</b>	<b>16.906</b>	<b>15.664</b>

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 31 december 2021.

Xior Student Housing had per 31 december 2021 1.192.000 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 4,07 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 31/12/2021
-0,20%	-5.636 KEUR
0,20%	+5.620 KEUR

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

De Vennootschap moet de nodige convenanten respecteren in het kader van haar financieringsovereenkomsten. Per 31 december 2021 wordt door Xior aan alle gestelde convenanten voldaan.

Een maximale schuldgraad (cfr. berekening GVV-KB) van 60%, een interest cover ratio van minimum 2,5, een adjusted Debt Yield Ratio van 6% en een minimale dekking van 70%. Voor een nadere beschrijving van de financieringsovereenkomsten die werden afgesloten door de Vennootschap wordt eveneens verwezen naar Hoofdstuk 5.3.1 van het Geconsolideerd Jaarverslag.

**Sensitiviteit interesten***Sensitiviteit interesten 2021*

Indien de Euribor rente (3m, 12m en/of 6m) met 20 basispunten zou stijgen dan zou dit voor 2021 een impact hebben van [70] KEUR op de intresten die door de Vennootschap moeten betaald worden. Voor deze sensitiviteitsanalyse werd rekening gehouden met de afgesloten afdekkingsinstrumenten.

*Sensitiviteit interesten 2020*

Indien de Euribor rente (3m, 12m en/of 6m) met 20 basispunten zou stijgen dan zou dit voor 2020 een impact hebben van 32 KEUR op de intresten die door de Vennootschap moeten betaald worden. Voor deze sensitiviteitsanalyse werd rekening gehouden met de afgesloten afdekkingsinstrumenten.

*Reconciliatie van schulden uit financieringsactiviteiten*

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

	31/12/2020	Cash flows	Niet-kaswijzigingen		Herklassering	31/12/2021
			Wedersamenstelling van het nominaal bedrag	wijzigingen in de reële waarde		
Lange termijn kredieten	672.437	20.721	-1.187		-27.777	664.070
Korte termijn kredieten	63.919	70.000			27.777	161.696
Financiële instrumenten	24.509			-11.620		12.889
	<b>760.865</b>	<b>90.721</b>	<b>-1.187</b>	<b>-11.620</b>	<b>0</b>	<b>838.779</b>

	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>

**4.22 Handelsschulden en andere kortlopende schulden**

Cijfers in KEUR	31/12/2021	31/12/2020
Handelsschulden	3.827	2.470
Te ontvangen facturen	1.520	802
Belastingen en sociale schulden	376	249

Te betalen liquidatie bonus	0	0
Exit taks	-9	0
Voorschotten klanten	368	227
Leningen aan dochterondernemingen (C/A)	25.000	0
<b>Totaal</b>	<b>31.083</b>	<b>3.748</b>

Belastingen en sociale schulden betreffen voornamelijk geraamde belastingen vaste inrichting en te betalen BTW. RC schulden met dochterondernemingen worden vanaf 2021 ondergebracht onder andere kortlopende schulden, waar dit in 2020 nog werd geassocieerd onder de andere kortlopende verplichtingen, zie hiervoor 4.23.

#### 4.23 Andere kortlopende verplichtingen

Cijfers in KEUR	31/12/2021	31/12/2020
Ontvangen waarborgen	4.129	4.715
Andere	64	8.862
<b>Totaal</b>	<b>4.193</b>	<b>13.577</b>

Andere kortlopende verplichtingen betreffen voornamelijk ontvangen huurwaarborgen van huurders. Andere bevatte vorig jaar onder andere de R/C met Mosquera Directorship. Rekeningen Courant met dochterondernemingen worden vanaf 2021 ondergebracht onder de andere kortlopende schulden.

#### 4.24 Overlopende rekeningen – passief

Cijfers in KEUR	31/12/2021	31/12/2020
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	492	343
Toe te rekenen interesten	1.965	1.546
Andere	1.477	1.512
<b>Totaal</b>	<b>3.934</b>	<b>3.401</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	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2020
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
<b>Overzicht van financiële activa en verplichtingen</b>				
<b>Activa</b>				
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>1.259.526</b>	<b>1.259.526</b>	<b>239.611</b>	<b>239.611</b>
Financiële vaste activa	348.390	348.390	239.348	239.348
Handelsvorderingen en andere vaste activa	911.131	911.131	135	135



Uitgestelde belastingen activa	2	2	2	2
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	3	3	126	126
<b>Financiële vlottende activa</b>	<b>50.157</b>	<b>50.157</b>	<b>562.758</b>	<b>562.758</b>
Handelsvorderingen	1.240	1.240	2.035	2.035
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	47.456	47.456	559.732	559.732
Kas en kasequivalenten	1.461	1.461	991	991
<b>Totaal financiële activa</b>	<b>1.309.683</b>	<b>1.309.683</b>	<b>802.369</b>	<b>802.369</b>

#### Verplichtingen

<b>Langlopende financiële verplichtingen</b>	<b>767.084</b>	<b>774.732</b>	<b>696.946</b>	<b>699.769</b>
Langlopende financiële verplichtingen	664.195	671.843	672.437	675.260
Financiële derivaten	12.889	12.889	24.509	24.509
<b>Kortlopende financiële verplichtingen</b>	<b>106.972</b>	<b>106.972</b>	<b>81.244</b>	<b>81.244</b>
Kortlopende financiële verplichtingen	161.696	161.696	63.919	63.919
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	31.083	31.083	12.610	12.610
Andere kortlopende verplichtingen	4.193	4.193	4.715	4.715
<b>Totaal financiële verplichtingen</b>	<b>874.056</b>	<b>881.704</b>	<b>778.190</b>	<b>781.013</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 2021 340.000 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

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2021	31/12/2020
<b>Transacties met verbonden partijen</b>		
Vergoeding management	835	879
Vergoeding onafhankelijke bestuurders	189	117
Lening aan Invest Drève St Pierre*	14.762	10.017
<b>Totaal</b>	<b>15.786</b>	<b>11.013</b>
Vordering op Aloxe	1.214	2.470

\*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 2021 heeft Xior Student Housing NV een vordering op Aloxe, referentieaandeelhouder van de Vennootschap, voor een bedrag van 1.214 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.

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2021	31/12/2020
Mandaat van de commissaris (Xior Student Housing NV)	48	47
Mandaat van de commissaris (dochterondernemingen)	78	28
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van vennootschappen	24	35
Andere controle-opdrachten (comfort letter, etc.)	54	22
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>204</b>	<b>132</b>

#### 4.28 Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Ingevolge de verwezenlijking van de groeistrategie beschikt de Vennootschap per 31 december 2021 over een geconsolideerde vastgoedportefeuille bestaande uit 162 panden. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven van de acquisities die in de loop van 2021 werden verwezenlijkt.

##### 4.28.1 De aandelenovernames

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

##### Verwerving 100% van de aandelen van Roosevelt N.V.

De acquisitie van dit herontwikkelingsproject heeft plaatsgevonden via de verwerving, door een nieuw opgerichte vastgoedvennootschap (waarin Xior een belang van 75% heeft verworven), van 100% van de aandelen in Roosevelt NV, volle eigenares van het bestaande 'Antwerp Inn Hotel' en van de ernaast gelegen opbrengsteigendom. De herontwikkeling, via de voormelde nieuw opgerichte vastgoedvennootschap, zal gebeuren via een joint venture met een private investeerder, waarmee Xior ook eerder al de handen in elkaar sloeg. De benodigde vergunningen voor deze herontwikkeling worden verwacht in de loop van 2022 en het project zal, naar verwachting, worden opgeleverd in Q3 2023. De totale investeringswaarde bedraagt ca. 18 MEUR met een verwacht initieel brutorendement van ca. 5.75%.

##### Roosevelt N.V.

##### Overzicht van overgenomen activa en passiva

(100%)

Vastgoedbeleggingen	5.434
Overige activa	4
Liquide middelen	27

Eigen vermogen	3.266
Langlopende schulden	2.074
Overige schulden	124
Gecorrigeerd eigen vermogen	3.266
Aankoopprijs aandelen	3.374

#### **Verwerving 99,99% van de aandelen van Student Properties Spain Socimi S.A..**

Op 12 juli 2021 heeft Xior de lancering aangekondigd van een vrijwillig openbaar overnamebod om een meerderheidsbelang te verwerven in de Spaanse studentenhuysvester Student Properties Spain SOCIMI, S.A. ("SPS"). Op 12 augustus werd het overnamebod succesvol afgesloten en Xior heeft nu controle over 99,99% van alle uitgegeven en uitstaande aandelen van SPS. De onderneming zal genoteerd blijven op de BME en haar Socimi status behouden. De portefeuille van SPS bestaat uit drie state-of-the-art residenties die samen meer dan 725 bedden vertegenwoordigen en zijn gelegen op toplocaties in drie van de meest populaire studentensteden in Spanje: Madrid, Sevilla en Malaga.

#### **Student Properties Spain Socimi S.A.**

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

**(99,99%)**

Vastgoedbeleggingen	82.063
Deelnemingen in Malaga	0
Deelnemingen in Sevilla	0
Overige activa	1.087
Liquide middelen	2.475
Eigen vermogen	61.753
Exit taks	0
Langlopende schulden	22.156
Overige schulden	1.718
Portefeuilleresultaat	
Gecorrigeerd eigen vermogen	61.753
Aankoopprijs aandelen	65.101

#### **Verwerving 100% van de aandelen van Quares Student Housing N.V.**

Op 11 oktober 2021 kondigde Xior de overeenkomst aan met betrekking tot de overname van 32,36% van Quares Student Housing alsook de intentie om een vrijwillig openbaar bod te lanceren op de resterende aandelen. Dit openbaar bod werd succesvol afgesloten en op 28 december 2021 werd Xior voor 100% eigenaar van Quares Student Housing. Quares Student Housing heeft momenteel een uitgebreide up and running portefeuille van 1.107 kamers in de belangrijkste studentensteden van België: Antwerpen, Brussel, Gent en Luik, twee gecommiteerde ontwikkelingsprojecten in Brussel met een totaal van 181 units en beschikt ook over een potentiële pipeline. De totale investeringswaarde van deze portefeuille bedraagt 155,8 MEUR met een verwacht aanvangsrendement in lijn met de huidige waardering van de portefeuille in België. Het betreft in

totaal 1.107 verhuurbare units met een huidige bezettingsgraad van meer dan 99% en met een verwachte inkomstenstroom van 6,4 MEUR voor academiejaar 2021-2022 en 6,7 MEUR voor academiejaar 2022-2023.

### Quares Student Housing

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

Totaal

Vastgoedbeleggingen	132.887
Overige activa	270
Liquide middelen	481
Eigen vermogen	69.655
Exit taks	5.113
DTL	1.571
Langlopende schulden	52.685
Overige schulden	4.614
Gecorrigeerd eigen vermogen	69.655
Aankoopprijs aandelen	80.707

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

	31/12/2021	31/12/2020
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE)	38,6	31,5
- Arbeiders	6	6
- Bedienden	45	31
- Kaderpersoneel	1	1
- Administratief bedienden	17	10
- Commerciële medewerkers	26	19
- Technische medewerkers	1	1
Personeelskosten (in duizenden EUR)	<b>2.546</b>	<b>1.945</b>
- Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	1.591	1.257
- Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	495	380
- Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	25	126
- Andere personeelskosten	435	182

#### 4.30 Gebeurtenissen na balansdatum

##### 4.30.1 Verlenging leningen die in 2022 vervallen

In de loop van 2022 kwamen er 2 leningen bij BNPPF voor in totaal 50 MEUR, 1 lening bij KBC voor 25 MEUR, 1 lening bij Argenta voor 20 MEUR, alsook 1 lening bij ING voor 20 MEUR op vervalddag. Onderhandelingen werden gevoerd met de 3 banken, BNPPF, Argenta en ING, en een akkoord werd bekomen om de leningen te herfinancieren tot 31/03/2027 en

11/10/2026 voor wat BNPPF betreft, tot 31/12/2027 wat Argenta betreft en tot 5/5/2026 wat ING betreft. Met KBC werd reeds een akkoord bereikt voor jaareinde mbt verlenging van de leningen.

#### 4.31 Schuldgraad

Cijfers in KEUR	31/12/2021	31/12/2020
<b>Enkelvoudige schuldgraad (max 65%)</b>		
Totaal verplichtingen	890.276	792.295
Aanpassingen	-28.755	-38.260
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	861.521	754.035
Totaal activa	1.925.275	1.486.553
Aanpassingen		
Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014	1.925.275	1.486.553
<b>Schuldgraad (in %)</b>	<b>44,75%</b>	<b>50,72%</b>

#### 4.32 Rechten en verplichtingen buiten balans

In de loop van 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 en 2021 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 (geëindigd sinds oktober 2021), Campus Bésos in Barcelona (geëindigd sinds zomer 2021), 365 Rooms in Brussel, 6 en 30 in Antwerpen, Val Benoit in Luik, Katzensprung in Vaals (geëindigd sinds december 2021), Uhub São João in Porto (geëindigd in 2021), Uhub Benfica in Lissabon (geëindigd in 2021), Amro Malaga, Hubr Sevilla en Hubr Malaga.

#### 4.33 Gerechtelijke en arbitrageprocedures

a) Een vennootschap die in het kader van de IPO werd overgenomen door de Vennootschap ingevolge een fusie, werd op 28 oktober 2015 gedagvaard in gedwongen tussenkomst voor de rechtbank van koophandel te Leuven, in het kader van een geschil omtrent een aannemingsovereenkomst voor de uitvoering van een vastgoedproject. Het geschil heeft geen betrekking op vastgoed dat tot de vastgoedportefeuille van de Vennootschap behoort.

De eiseres die dagvaardde in gedwongen tussenkomst en vrijwaring deed inmiddels afstand van die vordering. In die procedure stelde de oorspronkelijk verwerende partij op haar beurt een vrijwaringsvordering in tegen de Vennootschap. Bij vonnis van 6 april 2017 oordeelde de rechtbank van koophandel te Leuven dat de overeenkomst opgenomen in het betrokken contract in onderling akkoord tussen eisende partij en de oorspronkelijk verwerende partij werd beëindigd en veroordeelde zij deze laatste tot betaling van een beëindigingsvergoeding ten gunste van de eisende partij. De vrijwaringsvordering van de oorspronkelijk verwerende partij tegen de Vennootschap werd door de rechtbank afgewezen als ongegrond.

Bij verzoekschrift van 12 juli 2017 werd door de oorspronkelijk verwerende partij, thans appellante, hoger beroep aangetekend tegen het vonnis van de rechtbank van koophandel te Leuven van 6 april 2017. De vorderingen zoals gesteld in eerste aanleg werden door de respectievelijke partijen hernomen in de beroepsprocedure. Bij arrest van het hof van beroep te Brussel van 8 november 2021 werd het oorspronkelijk door eiseres gevorderd bedrag van EUR 371.000 sterk herleid en

werd appelante uiteindelijk veroordeeld tot betaling van een bedrag aan eiseres van EUR 40.000, te vermeerderen met interesten. Bijkomend werd de Vennootschap in beroep veroordeeld tot vrijwaring van appelante voor het bedrag in hoofdsom, interesten en kosten waartoe appelante ten aanzien van eiseres werd veroordeeld.

Gelet op de contractuele afspraken die de Vennootschap in deze heeft gemaakt, is de negatieve uitkomst van deze uitspraak voor de Vennootschap in zijn geheel niet materieel en beperkt tot betaling van de dagvaardingskosten ten belope van een bedrag van EUR 354,08 en de rechtsplegingsvergoeding (aan appelante) ten belope van een bedrag van EUR 6.250. Ingevolge de zeer beperkte negatieve impact van de uitspraak heeft de Vennootschap berust in het arrest.

b) 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. . In hoofddorde 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). 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.

Bij vonnis van de Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen, van 1 februari 2021 werd de eis van tegenpartij als ongegrond afgewezen. Op 10 februari 2021 heeft de tegenpartij gemeld dat zij berust in dit vonnis en werd de rechtsplegingsvergoeding ten belope van een bedrag van EUR 18.000 door tegenpartij betaald aan de Vennootschap. De tegenvordering van de Vennootschap werd als ongegrond afgewezen door de rechtbank.

c) Naast deze twee gerechtelijke procedures was de Vennootschap nog betrokken in een andere (thans 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 had (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, afgvaardde de Vennootschap tot het bekomen, in hoofddorde, 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 9 februari 2021 is er een overeenkomst van dading ondertekend tussen de Vennootschap en de eisende partij waarbij, naast de minnelijke beëindiging van de erfpachtovereenkomst (en de handelshuur) voor het retail pand per 31 mei 2021, ook een groter dan aanvankelijk geschat deel van de openstaande erfpachtcanon (huur) door de Vennootschap werd gerecupereerd, zijnde een bedrag van EUR 341.605 (waarvan een bedrag van EUR 166.605 ingevolge het afroepen door de Vennootschap van de door de eisende partij gestelde bankgarantie onder de afgesloten erfpachtovereenkomst). Het saldo van de schuldvergoeding (buiten de opschorting) van de Vennootschap ten aanzien van de eisende partij ten belope van een bedrag van EUR 78.898,67 wordt in 55 maandelijks schijven van EUR 1.434,50 betaald door de eisende partij aan de Vennootschap, en dit vanaf 1 juni 2021. Als laatste onderdeel van de dading heeft de eisende partij definitief en onherroepelijk afstand gedaan van de ingestelde rechtsvordering. De overeenkomst van dading werd tevens authentiek (notarieel) verleden op 31 mei 2021. d De schuld binnen de opschorting ten belope van EUR 142.150,52 EUR (ter uitvoering van het reorganisatieplan van de erfpachter/huurder dat bij vonnis van 18 december 2020 gehomologeerd werd door de rechtbank) wordt afbetaald door de eisende partij aan de Vennootschap over een periode van 5 jaar, via kwartaalschijven van EUR 7.481,60, te betalen door de eisende partij aan de Vennootschap, voor de eerste maal op 2 maart 2021 en voor de laatste maal uiterlijk op 15 september 2025.

d) Bijkomend is de Vennootschap, als erfpachter, betrokken in een voor de rechtbank hangende expertise voor een gebouw in Gent, waar er in november 2020 zware gevelplaten losgekomen zijn en naar beneden gevallen zijn. Bij vonnis de dato 9 juli 2021 werd door de Ondernemingsrechtbank Gent, Afdeling Gent een gerechtsdeskundige aangesteld ten einde de gebreken,

de schade en de oorzaken vast te stellen. Op 10 maart 2022 is een installatievergadering voorzien met alle betrokkenen in het dossier. In principe zou de Vennootschap geen aansprakelijkheid mogen oplopen in deze zaak nu de verantwoordelijkheid omtrent dit gebrek normalerwijze exclusief rust op de betrokken aannemer, onderaannemer en/of architecten.

e) De Vennootschap is tevens verwickeld in een geschil voor de Nederlandstalige Ondernemingsrechtbank van Brussel met betrekking tot één van haar studentencolleges in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (dat zij eind 2020 heeft verworven), en dit naar aanleiding van een aantal gebreken die werden vastgesteld bij de uitvoering van werken door de aannemer tussen medio 2013 en eind 2014. Om die reden werd een bedrag aan openstaande facturen aan de aannemer voor een bedrag van EUR 410.060,54 door de Vennootschap achtergehouden als zekerheid. De Vennootschap (en meer specifiek haar rechtsvoorganger) heeft de aannemer en de architect dan gedagvaard op 28 januari 2015 (procedure die nog steeds hangende is voor de rechtbank). Door de rechtbank werd tevens een gerechtsdeskundige aangesteld. In het definitief deskundigenverslag van 25 april 2017 oordeelde de deskundige dat er nog een openstaand saldo te betalen was door de Vennootschap aan de aannemer van EUR 256.028,09, exclusief interesten en contractuele bepalingen. Door de Vennootschap (en meer specifiek haar rechtsvoorganger) werd een bedrag ten belope van EUR 100.000 betaald aan de aannemer op 30 augustus 2017 (in ruil voor uitvoering van de werken door de aannemer dewelke echter op heden nooit zijn uitgevoerd), waardoor op heden er nog een openstaand saldo is van EUR 156.028,09. Na neerlegging van het definitief deskundigenverslag wierp de Vennootschap bijkomend op voor de rechtbank dat er zich nieuwe gebreken (onder andere met betrekking tot ventilatie) hadden gemanifesteerd. De Ondernemingsrechtbank besliste daaropvolgend bij vonnis van 20 december 2019 dat de opdracht van de gerechtsdeskundige diende te worden uitgebreid. Daarna werd de onderaannemer verantwoordelijk voor ventilatiesystemen gedagvaard in tussenkomst door de aannemer (waarna deze onderaannemer werd toegelaten in de procedure). Aangezien de deskundige van oordeel was dat ook het verantwoordelijke studiebureau (met betrekking tot de ventilatie) in de procedure diende te worden betrokken, dagvaardde de Vennootschap bijkomend het verantwoordelijke studiebureau in tussenkomst en besliste de Nederlandstalige Ondernemingsrechtbank van Brussel bij vonnis van 6 juli 2021 dat de Vennootschap en het verantwoordelijke studiebureau elk ook nog hun conclusies kunnen nemen. Thans worden conclusies uitgewisseld tussen partijen en is de zaak in tussenkomst voor de rechtbank vastgesteld op 6 juni 2022. Zelfs indien de Vennootschap van oordeel is dat er mogelijks een dading met betrekking tot een deel van de uit te voeren werken in het kader van de procedure tot stand kan komen met de betrokken aannemer, is zij van oordeel dat de materiële impact van dit geschil op de Vennootschap beperkt is nu de Vennootschap zich contractueel heeft ingedekt ten aanzien van de vorige eigenaar met een vrijwarings- en vergoedingsmechanisme.

f) Op 23 december 2020 werd de Vennootschap in kennis gesteld van een vordering waarbij 45 (voornamelijk Spaanse) studenten van de residentie Xior Picasso - Xior Vélazquez in Villaviciosa de Odón (Madrid) een collectieve vordering ingesteld hebben tegen Mosquera Directorship S.L. (een 80% dochtervennootschap van Xior). Zij vorderen in totaal EUR 148.072,55 wegens een beweerdelijk gebrek aan dienstverlening in de eerste lockdown evenals een situatie van overmacht omwille van de COVID-19 crisis. Ze vorderen met name de huur terug vanaf 10 maart t.e.m. 30 juni 2020, vermeerderd met interesten en gerechtskosten. Xior heeft in verband met deze eerste collectieve vordering een provisie aangelegd ten belope van het volledig gevorderde bedrag.

Op 28 januari 2021 werd de Vennootschap in kennis gesteld van een vordering waarbij een groep van 36 studenten van dezelfde residentie als deze die hierboven wordt vermeld, een tweede collectieve vordering ingesteld hebben tegen Mosquera Directorship S.L. Op dezelfde gronden als deze die hierboven worden vermeld, vorderen zij EUR 123.217,82. Ze vorderen met name de huur terug vanaf 10 maart t.e.m. 30 juni 2020, evenals de zekerheden die niet werden teruggegeven, vermeerderd met interesten en gerechtskosten. Deze provisie werd aangelegd in Q1 2021. Op heden is de Vennootschap in afwachting van het vonnis met betrekking tot voormelde gerechtelijke procedures.

## 4.34 Sociale balans

Boekjaar: van 01/01/2021 tot 31/12/2021

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>	35,7	20,2	15,5
Gemiddeld aantal werknemers deeltijds	<u>1002:</u>	4,0	2,0	2,0
Gemiddeld aantal werknemers totaal of VTE	<u>1003:</u>	39,6	21,8	16,8

- 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>	60.412,6	34.265,8	26.126,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren deeltijds	<u>1012:</u>	4.998,6	2.785,8	2.212,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren totaal of VTE	<u>1013:</u>	65.411,2	37.071,6	28.339,6

- 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:	<u>102:</u>			

- 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>Voltijds</u>	<u>Deeltijds</u>	<u>Totaal in VTE</u>
Aantal werknemers	<u>105:</u>	38	4	40,9

- 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>	38	4	40,9
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>	23	2	24,6
lager onderwijs	<u>1200:</u>	17	2	18,6
secundair onderwijs	<u>1201:</u>			
hoger niet-universitair onderwijs	<u>1202:</u>	6		6,0
universitair onderwijs	<u>1203:</u>			
Vrouwen:	<u>121:</u>	15	2	16,3
lager onderwijs	<u>1210:</u>	11	2	12,3
secundair onderwijs	<u>1211:</u>			
hoger niet-universitair onderwijs	<u>1212:</u>	3		3,0
universitair onderwijs	<u>1213:</u>	1		1,0

- 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>	35	1	35,8
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>Volgtijds</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	<u>205:</u>	14		14,0
Volgens de aard van de overeenkomst				
Overeenkomst voor onbepaalde tijd	<u>210:</u>	14		14,0
Overeenkomst voor bepaalde tijd	<u>211:</u>			
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>Uitzetreden</u>	<u>Code</u>	<u>Volgtijds</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	<u>305:</u>	8	1	8,8
Volgens de aard van de overeenkomst				
Overeenkomst voor onbepaalde tijd	<u>310:</u>	8	1	8,8
Overeenkomst voor bepaalde tijd	<u>311:</u>			
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		2,0
Andere reden	<u>343:</u>	6	1	6,8
Waarvan : het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halfzijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	<u>350:</u>			

#### 4.35 Verslag van de commissaris over de statutaire jaarrekening

### **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 2021**

---

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 24 juni 2021, overeenkomstig het voorstel van de Raad van Bestuur. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 7 opeenvolgende boekjaren.

#### **Verslag over de jaarrekening**

##### ***Oordeel zonder voorbehoud***

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2021 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting. Deze jaarrekening vertoont een balanstotaal van EUR '000 1.925.275 en de resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR '000 78.068.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2021, 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 het 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 de raad van bestuur en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

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

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

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de 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 Vennootschap heeft op 31 december 2021 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van EUR '000' 605.681. De</p>
--	--

	<p>internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS) vereisen dat vastgoedbeleggingen aan reële waarde worden geboekt. De bepaling van die reële waarde hangt sterk af van een aantal gekozen parameters, waarvan de belangrijkste de huurwaarde van het gebouw, de bezettingsgraad, de geschatte onderhouds- en herstellingskosten en de gehanteerde disconteringsvoet zijn.</p> <p>In overeenstemming met de voor gereguleerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door een externe schatter. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgenomen in de activa van de balans wordt bepaald door de aangestelde externe schatter.</p> <p>De waardering van de vastgoedbeleggingen vormt een kernpunt bij onze controle van de jaarrekening, enerzijds vanwege hun materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter van het waarderingsproces.</p> <p>Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar toelichting 1.9.5 en 4.8 van de 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>• Met betrekking tot de externe waardering hebben wij het rapport van de externe schatters aangesloten met de waarde zoals opgenomen in de jaarrekening per 31 december 2021;</li> <li>• Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe schatters beoordeeld;</li> <li>• Met onze vastgoeddeskundigen hebben wij voor een steekproef van gebouwen de redelijkheid beoordeeld van de belangrijkste parameters die door de externe schatters worden gehanteerd, (zijnde de yield en de theoretische waarde per m<sup>2</sup>);</li> <li>• Samen met onze vastgoeddeskundigen hebben we voor alle gebouwen de redelijkheid van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen vergeleken met 31 december 2020 geanalyseerd;</li> <li>• Tenslotte hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de jaarrekening in overeenstemming is met de internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS).</li> </ul> <p>Bovenstaande werkzaamheden hebben ons in staat gesteld om voldoende controle-informatie te verkrijgen om een antwoord te bieden op het kernpunt van de controle met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen.</p>
---	--

#### **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 de Raad van Bestuur onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan de Raad van Bestuur tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met 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 de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, 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.

Diegem, 15 april 2022

De commissaris

PwC Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert

Bedrijfsrevisor