



JAARLIJKS
FINANCIËEL VERSLAG

2023

XIOR IN EEN NOTENDOP

98%
Bezettingsgraad

19.673
Verhuurbare units

Huisvesting aan
+147
Nationaliteiten

232
Werknemers
54%
46%

Totale oppervlakte van
de vastgoedportefeuille
909.960m²

Aard van de vastgoedportefeuille
(o.b.v. Reële waarde)
94%
Studenten | **6%**
Andere



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

8 Geografische
spreiding
landen

42 steden

PORTUGAL
4% Reële waarde
1.326 Units

SPANJE
11% Reële waarde
2.294 Units

BELGIË
22% Reële waarde
5.088 Units

DENEMARKEN
12% Reële waarde
1.786 Units

NEDERLAND
41% Reële waarde
6.572 Units

DUITSLAND
2% Reële waarde
648 Units

ZWEDEN
3% Reële waarde
583 Units

POLEN
4% Reële waarde
1.851 Units

€3,21 miljard
Reële waarde van de vastgoedportefeuille

ALTERNIEVE PRESTATIE- MAATSTAVEN EN DE TERM "EPRA WINST"

Alternatieve prestatie maatstaven (APM's) zijn maatstaven die Xior Student Housing NV hanteert om haar operationele prestatie te meten en op te volgen. De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn sinds 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven. De begrippen die Xior beschouwt als APM's zijn opgenomen in hoofdstuk 10.8 van dit Jaarverslag. De APM's zijn gemarkeerd met en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn.

EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die de Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in beursgenoteerd vastgoed in Europa te vergroten. Voor meer informatie over EPRA wordt verwezen naar www.epra.com.





INHOUD



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

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



01	RISICOBEBEER	13
02	WOORD VAN DE VOORZITTER	26
03	KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2023	30
04	COMMERCIELE ACTIVITEITEN & STRATEGIE	34
05	BEHEERVERSLAG	44
06	CORPORATE GOVERNANCE	58
07	HET AANDEEL XIOR	84
08	VASTGOEDVERSLAG	94
09	DUURZAAMHEIDSVERSLAG	172
10	FINANCIEEL VERSLAG	216
11	VERKLARINGEN	314
12	PERMANENT DOCUMENT	318
13	LEXICON	344
14	ANNEX	350
15	IDENTITEITSKAART	364

This annual financial report is also available in English.

Dit Jaarverslag werd vertaald naar het Engels onder de verantwoordelijkheid van Xior Student Housing NV. Enkel de Nederlandstalige versie van dit Jaarverslag heeft bewijskracht. Beide versies kunnen geraadpleegd worden via de website van de Vennootschap (www.xior.be) of op aanvraag bij de maatschappelijke zetel (Xior Student Housing NV, Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen).

01 RISICOBEBEER 13

1.1	Marktrisico's	14
1.1.1	Risico's verbonden aan vraag en aanbod in de markt van studentenhuisvesting	14
1.2	Vastgoedgebonden risico's	14
1.2.1	Risico's in verband met de evolutie van de Reële waarde van de vastgoedportefeuille	14
1.2.2	Bouw- en ontwikkelings- en reconversierisico's	15
1.2.3	Risico's verbonden aan vergunningen en andere machtigingen en vereisten waaraan het vastgoed dient te voldoen	17
1.2.4	Risico's verbonden aan de uitvoering van onderhoudswerken en herstellingen	17
1.3	Operationele risico's	18
1.3.1	Risico's in verband met het onvermogen om huurovereenkomsten te sluiten en uit te doen voeren (en in het bijzonder met de impact van wijzigingen aan het Nederlandse Woning Waardering Stelsel), leegstand en huurdering	18
1.3.2	Risico's verbonden aan fusie-, splitsings- of overnameverrichtingen	20
1.3.3	Risico's in verband met het grootschalig digitaliseringsproject	20
1.3.4	Risico's in verband met overlast veroorzaakt door studenten als huurders en reputatieschade die daaruit voortvloeit	20
1.3.5	Risico's van het in gebreke blijven van de huurders	21
1.3.6	Risico's verbonden aan de (onmogelijkheid tot) dividenduitkering	21
1.3.7	Risico's verbonden aan operaties in Polen	22
1.4	Financiële risico's	22
1.4.1	Risico's met betrekking tot financiering – overschrijding schuldgraad	22
1.4.2	Risico's met betrekking tot financieringsovereenkomsten (inclusief naleving van convenanten) – liquiditeit	23
1.4.3	Risico's verbonden aan de stijgende rentevoeten en schommelingen van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	23
1.4.4	Risico's verbonden aan inflatie en stijgende energieprijzen	24
1.4.5	Risico's verbonden aan wisselkoersen	24
1.5	Reglementaire en andere risico's	25
1.5.1	Risico's verbonden aan het statuut van Openbare GVV en de toepasselijke fiscaliteit	25

02 WOORD VAN DE VOORZITTER 26**03 KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2023 30****04 COMMERCIEËLE ACTIVITEITEN & STRATEGIE 34**

4.1	Wie we zijn – ons profiel	35
4.2	Waarom we het doen – ons doel	36
4.3	Wat we doen – ons product en onze organisatie	37
4.4	Hoe we het doen – onze strategie	39

05 BEHEERVERSLAG 44

5.1	Statuut van openbare GVV	45
5.2	Commentaar bij de geconsolideerde jaarrekening boekjaar 2023	46
5.2.1	Geconsolideerde balans	46
5.2.2	Geconsolideerde resultatenrekening	47
5.2.3	Bestemming van het resultaat	49
5.2.4	Onderzoek en ontwikkeling	49
5.2.5	Bijkantoren	49
5.3	Beheer en gebruik van de financiële middelen	49
5.3.1	Financieringsovereenkomsten	49
5.3.2	Indekking van het renterisico	51
5.3.3	Kapitalisatie en schuldenlast	51
5.4	Transacties en verwezenlijkingen	52
5.5	Desinvesteringen	53
5.6	Operationele update	54
5.7	Feiten na balansdatum	54
5.8	Vooruitzichten voor 2024	55
5.8.1	Groeivoorzichten voor het boekjaar 2024	55
5.9	Gegevens overeenkomstig het EPRA referentiesysteem	56
5.9.1	EPRA Key Performance Indicators	56
5.9.2	EPRA netto huurinkomsten op constante vergelijkingsbasis	57
5.9.3	EPRA Capex tabel	57
5.10	Vereiste onderdelen van het Jaarverslag	57

06 CORPORATE GOVERNANCE 58

6.1	Verklaring inzake Deugdelijk Bestuur	59
6.1.1	Referentiecode en Corporate Governance Charter	59
6.1.2	Interne controle- en risicobeheersystemen	60
6.1.3	Aandeelhoudersschap	62
6.1.4	Raad van bestuur van de Venootschap	63
6.1.5	Samenstelling	64
6.1.6	Beknopte beschrijving van de professionele carrière van de bestuurders	64
6.1.7	Voorzitterschap van de Raad van Bestuur	67
6.1.8	Betrouwbaarheid, deskundigheid en ervaring	67
6.1.9	Werking en taken van de Raad van Bestuur	67
6.1.10	Overzicht omtrent de werking van de Raad van Bestuur in 2023	68
6.1.11	Gedelegeerd bestuurder en effectieve leiding	69
6.1.12	Uitvoerend management	69
6.1.13	Comités van de Raad van Bestuur	71
6.1.14	Belangenconflicten	72
6.1.15	Specifieke belangenconflicten	73
6.1.16	Verklaringen	78
6.1.17	Remuneratieverslag	79
6.2	Informatie krachtens artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007	83
6.2.1	Kapitaalstructuur	83
6.2.2	Beslissingsorganen	83
6.2.3	Toegestaan kapitaal	83
6.2.4	Inkoop aandelen	83
6.2.5	Contractuele bepalingen	83

07	HET AANDEEL XIOR	84
7.1	Het aandeel op Euronext Brussels	85
7.2	Aandeelhouderschap	88
7.3	Couponinformatie	88
7.4	Financiële kalender 2024	89
7.5	Dividendbeleid	89
7.6	Vooruitzichten - Winsprognose	90
7.6.1	Algemeen	90
7.6.2	Hypothesen	90
7.6.3	Prognose van de geconsolideerde resultaten en dividendverwachtingen	92
7.6.4	Verslag van de Commissaris m.b.t. de winstprognose	93
08	VASTGOEDVERSLAG	94
8.1	Vastgoedmarkt	95
8.1.1	Studentenhuisvestingsmarkt België	96
8.1.2	Studentenhuisvestingsmarkt in Nederland	97
8.1.3	Studentenhuisvestingsmarkt in Spanje	99
8.1.4	Studentenhuisvestingsmarkt in Portugal	101
8.1.5	Studentenhuisvestingsmarkt in Polen	103
8.1.6	Studentenhuisvestingsmarkt in Duitsland	104
8.1.7	Studentenhuisvestingsmarkt in Denemarken	106
8.1.8	Studentenhuisvestingsmarkt in Zweden	108
8.2	Vastgoedportefeuille	110
8.2.1	Samenstelling van de vastgoedportefeuille per 31 december 2023	110
8.2.2	Beschrijving en spreiding van de vastgoedportefeuille	120
8.2.3	Beschrijving van de panden van de vastgoedportefeuille	128
8.2.4	Waardering van de vastgoedportefeuille door de Waarderingsdeskundigen	170
09	DUURZAAMHEIDSVERSLAG	172
9.1	Woord van de CEO	174
9.2	Duurzaamheidsstrategie	175
9.2.1	Stakeholder engagement	175
9.2.2	Materialiteitsmatrix	178
9.2.3	Xior's ESG framework	179
9.2.4	Xior's bijdrage aan de SDG's	180
9.2.5	ESG actieplan 2021-2023: The North Star Project	180
9.3	Energie	182
9.3.1	Klimaatimpact: naar net zero in 2050	182
9.3.2	Algemene resultaten	183
9.4	Social	194
9.4.1	Social employees: welzijn, gezondheid, veiligheid personeel	194
9.4.2	Social tenants: Welzijn, gezondheid veiligheid studenten	202
9.5	Governance: ethiek en integriteit	207
9.6	Meetmethodologie en assumpties	210
9.6.1	Rapporteringsperiode en organisatorische grenzen	210

9.6.2	Meetscope en coverage	210
9.6.3	Schatting en extrapolatie van de verbruiksgegevens onder verantwoordelijkheid van Xior	210
9.6.4	Rapportage van de verbruiksgegevens onder verantwoordelijkheid van Xior en onder verantwoordelijkheid van de student	211
9.6.5	Rapportage van het eigen hoofdkantoor	211
9.6.6	Analyse van de berekening	211
9.7	Externe verificatie van de rapportering	214
10	FINANCIËEL VERSLAG	216
10.1	Geconsolideerde resultatenrekening	218
10.2	Geconsolideerde staat van het globaal resultaat	220
10.3	Geconsolideerde balans	221
10.4	Geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen	224
10.5	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	228
10.6	Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening	230
10.6.1	Algemene bedrijfsinformatie	230
10.6.2	Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving	230
10.6.3	Grondslag voor de opstelling	230
10.6.4	Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden	230
10.6.5	Grondslag voor consolidatie	231
10.6.6	Bedrijfscombinaties en Goodwill	231
10.6.7	Vreemde valuta	232
10.6.8	Vastgoedbeleggingen	232
10.6.9	Projectontwikkelingen	233
10.6.10	Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen	234
10.6.11	Vervreemding van een vastgoedbelegging	234
10.6.12	Andere materiële vaste activa	234
10.6.13	Vaste activa of groepen van activa bestemd voor verkoop	235
10.6.14	Financiële instrumenten	235
10.6.15	Vlottende activa	235
10.6.16	Eigen vermogen	235
10.6.17	Voorzieningen	236
10.6.18	Financiële verplichtingen	236
10.6.19	Vastgoedresultaat	236
10.6.20	Vastgoedkosten	237
10.6.21	Algemene kosten van de Vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten	237
10.6.22	Financieel resultaat	237
10.6.23	Winstbelasting	237
10.6.24	Exit-taks	238
10.6.25	Financieel risicobeheer	239
10.7	Segmentinformatie	240
10.8	Alternatieve prestatie indicatoren (APM's)	244
10.9	Overige toelichtingen	250
10.9.1	Vastgoedresultaat	250
10.9.2	Vastgoedkosten	252
10.9.3	Algemene kosten	253
10.9.4	Andere operationele kosten en opbrengsten	253
10.9.5	Resultaat op de portefeuille	254
10.9.6	Financieel resultaat	255

10.9.7	Vennootschapsbelasting	256
10.9.8	Vastgoedbeleggingen	257
10.9.9	Andere materiële vaste activa	264
10.9.10	Financiële vaste activa	264
10.9.11	Handelsvorderingen en andere vaste activa	267
10.9.12	Deelnemingen in joint ventures - vermogensmutatiemethode	267
10.9.13	Handelsvorderingen	267
10.9.14	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	268
10.9.15	Kas en kasequivalenten	268
10.9.16	Overlopende rekeningen – activa	268
10.9.17	Kapitaal en uitgiftepremies	268
10.9.18	Aandeelhoudersstructuur	272
10.9.19	Resultaat per aandeel	272
10.9.20	Andere langlopende verplichtingen	272
10.9.21	Uitgestelde belastingen	273
10.9.22	Financiële schulden	273
10.9.23	Handelsschulden	274
10.9.24	Andere kortlopende verplichtingen	274
10.9.25	Overlopende rekeningen - passief	275
10.9.26	Financiële activa en verplichtingen	275
10.9.27	Transacties met verbonden partijen	276
10.9.28	Vergoeding commissaris	276
10.9.29	Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen	276
10.9.30	Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten	278
10.9.31	Gebeurtenissen na balansdatum	278
10.9.32	Consolidatieperimeter	279
10.9.33	Schuldgraad	281
10.9.34	Rechten en verplichtingen buiten balans	282
10.9.35	Gerechtelijke en arbitrageprocedures	282
10.9.36	Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening	284
10.10	Verkorte versie van de enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV	299
10.10.1	Enkelvoudige resultatenrekening	300
10.10.2	Staat van het globaal resultaat	302
10.10.3	Enkelvoudige balans	303
10.10.4	Staat van de bewegingen van het eigen vermogen	306
10.10.5	Detail van de reserves	308
10.10.6	Statutaire resultaatsverwerking	310
10.10.7	Uitkeringsplicht volgens artikel 13, §1, eerste lid van het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV	311
10.10.8	Niet-uitkeerbaar eigen vermogen conform artikel 7:212 van het wetboek van vennootschappen en verenigingen	312

11 VERKLARINGEN 314

11.1	Toekomstgerichte verklaringen	315
11.2	Verantwoordelijke voor de inhoud van het registratiedocument	316
11.3	Informatie afkomstig van derden	316

12 PERMANENT DOCUMENT 318

12.1	Gegevens over de Vennootschap	319
12.1.1	Naam, rechtsvorm, statuut, duur en registratiegegevens	319
12.1.2	Maatschappelijke zetel en verdere contactgegevens	319
12.1.3	Oprichting	320
12.1.4	Historiek van de Vennootschap	320
12.1.5	Externe groepsstructuur	324
12.1.6	Interne organisatiestructuur	326
12.1.7	Dochtervennootschappen	326
12.1.8	Beschikbaarheid van vennootschapsdocumenten en andere informatie	328
12.2	Dienstverleners van de Vennootschap	328
12.2.1	Waarderingsdeskundigen	328
12.2.2	Commissaris	329
12.2.3	Financiële dienst	329
12.2.4	Liquidity Provider	329
12.3	Gecoördineerde statuten van de vennootschap per 7 december 2021	330

13 LEXICON 344

14 ANNEX 350

14.1	EPRA SBPR tabellen met milieu prestatie indicatoren - volledige portefeuille & hoofdkantoor, segmentanalyse per land	352
14.2	EPRA SBPR tabel met sociale prestatie indicatoren	362
14.3	EPRA SBPR tabel met governance prestatie indicatoren	363

14 IDENTITEITSKAART 364



1 ZERNIKE TOREN
Groningen – Nederland

2 WOODSKOT
Brussel – België

STUDENTENUNITS
VORMEN DE OVERGROTE
MEERDERHEID VAN DE
VASTGOEDPORTEFEUILLE
VAN DE VENNOOTSCHAP

94,2%
(o.b.v. Reële waarde)

Hieronder volgt een overzicht van risico's die door de Vennootschap worden beschouwd als specifiek en van materieel belang zijnde voor Xior Student Housing. Er werd rekening gehouden met het negatieve effect ervan op de Vennootschap en de waarschijnlijkheid dat ze zich zullen voordoen. Bij de volgorde van de risicofactoren per subcategorie, werden de meest materiële risicofactoren als eerste vermeld. De risicofactoren kunnen in principe betrekking hebben op België, Nederland, Spanje, Portugal, Polen, Duitsland, Denemarken of Zweden (of eventuele andere landen waarin de Vennootschap in de toekomst actief zou worden), met dien verstande dat hieronder voor bepaalde risicofactoren expliciet een onderscheid wordt gemaakt tussen België, Nederland, Spanje, Portugal, Polen, Duitsland, Denemarken of Zweden waar de omstandigheden wezenlijk verschillen tussen deze landen. De Raad van Bestuur en het management van Xior zijn zich bewust van de specifieke risico's die verbonden zijn aan de terbeschikkingstelling en het beheer van een vastgoedportefeuille, en trachten deze optimaal te beheren en zoveel mogelijk te temperen of uit te schakelen.

RISICO BEHEER

- 1 **RUE MÉLOT**
Namen – België
- 2 **PXL HASSELT**
Hasselt – België
- 3 **STUDIO PARK BREDA**
Breda – Nederland



1.1 MARKTRISICO'S

1.1.1 RISICO'S VERBODEN AAN VRAAG EN AANBOD IN DE MARKT VAN STUDENTENHUISVESTING

De inkomsten van de Vennootschap en de waarde van haar portefeuille zijn in zeer grote mate gerelateerd aan vastgoed dat specifiek gericht is op studentenhuisvesting. Dit type vastgoed vormt de overgrote meerderheid van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap (94,17% naar Reële Waarde van de portefeuille per 31 december 2023, waaruit de Vennootschap per 31 december 2023 91,79% van haar bruto huurinkomsten genereert). Het niveau van de huurprijzen en de waardering van studentenvastgoed worden sterk beïnvloed door zowel de vraag als het aanbod op de koop- en huurmarkt in dit subsegment van de vastgoedmarkt.

De vraag naar studentenhuisvesting, en derhalve de financiële situatie van de Vennootschap, kan sterk negatief worden beïnvloed door een eventuele terugval in studentenpopulaties, al dan niet afhankelijk van het onderwijsaanbod en/of de (blijvende) aanwezigheid en kwaliteit van onderwijsinstellingen, of door de toename van online opleidingen zoals MOOC's (*Massive Open Online Courses*), waarbij het studiemateriaal wordt verspreid via het internet en de deelnemers zich bijgevolg niet hoeven te verplaatsen en dus ook niet aan een locatie gebonden zijn.

Bovendien kan de vraag naar studentenkamers negatief beïnvloed worden indien eventuele financiële overheidssteun aan studenten (bijvoorbeeld in de vorm van leningen, subsidies, (huur)toeslagen of studiebeurzen) zou worden teruggeschroefd, of indien onderwijsinstellingen zouden beslissen om de inschrijvingsgelden te verhogen. Een dergelijke terugval in de vraag naar studentenhuisvesting (al dan niet lokaal, beperkt tot een bepaalde omgeving in een studentenstad, gehele studentenstad of zelfs de gehele studentenpopulatie in een

bepaald land) zal zich, bij de hernieuwing van de huurovereenkomsten met bestaande huurders of het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten, vertalen in een lagere vraag.

Een daling in de vraag naar studentenkamers kan de bezettingsgraad doen dalen en/of het vermogen van de Vennootschap aantasten om de huur van het vastgoed te handhaven of te verhogen, hetgeen een rechtstreeks negatief gevolg zou hebben op de inkomsten van de Vennootschap, en onrechtstreeks op de waarde van het Vastgoed.

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

Per 31 december 2023, zou een daling van de huurinkomsten (die zoals gezegd voor het overgrote deel uit dit studentenvastgoed gegeneerd worden) met 1%, abstractie makend van enige belastingimpact, leiden tot een daling van het EPRA resultaat¹ van de Vennootschap met 1,77%, een daling van de NAV per aandeel² van 0,04 EUR en een verhoging van de schuldgraad met 0,02%.

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

1.2 VASTGOEDGEBONDEN RISICO'S

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

De Reële Waarde van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap, zoals die elk kwartaal door onafhankelijke waarderingsdeskundigen wordt geschat, schommelt van tijd tot tijd en wordt opgenomen overeenkomstig IAS 40.

De Vennootschap is bijgevolg blootgesteld aan schommelingen in de Reële Waarde van haar vastgoedportefeuille (sinds de start van 2023 is de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille gedaald met 1,8%, hetgeen heeft geresulteerd in een negatief portefeuilleresultaat over 2023 (en dus impact op het nettoresultaat) van 55 MEUR).

Over het algemeen zijn de waarderingen in de thuismarkten van Xior stabiel gebleven, maar dit werd gecompenseerd door waarderingswijzigingen in twee specifieke residenties (Malmö en Aarhus), waar grotere stijgingen van de vastgoedrendementen niet werden gecompenseerd door hogere huurinkomsten en die vanwege hun aanzienlijke omvang een hoger gewicht hebben. Anderzijds hebben we ook de variaties in de waardering van vastgoedbeleggingen ten gevolge van het verschil tussen de conventionele waarde en de Reële Waarde van het nieuw verworven vastgoed bij acquisitie.

Per 31 december 2023 zou een daling van 1% in de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap een impact hebben van 32,1 MEUR op het nettoresultaat van de Vennootschap en van ongeveer 0,84 EUR op de nettoactiefwaarde per aandeel. Dit zou ook de schuldratio van de Vennootschap doen stijgen met 0,51%.

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

- slijtage als gevolg van gewone, bouwkundige en technische veroudering en/of schade veroorzaakt door huurders (*zie eveneens Risicofactor 1.2.4 van dit Jaarverslag*);
- toenemende leegstand (bijvoorbeeld door een overaanbod van studentenhuisvesting (*zie eveneens Risicofactor 1.1.1 van dit Jaarverslag*) of de impact van onverwachte omstandigheden;
- onbetaalde huurprijzen (*zie eveneens Risicofactor 1.3.5 van dit Jaarverslag*);
- een daling van de huurprijzen bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten of bij de verlenging van bestaande huurovereenkomsten (*zie eveneens Risicofactor 1.3.1 van dit Jaarverslag*);
- wijziging in de fiscaliteit van de verkoop van vastgoed (zo is er sinds 1 januari 2023 bijvoorbeeld de gewijzigde overdrachtsbelasting in Nederland (dewelke 41% van de Reële Waarde van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2023 vertegenwoordigt) op een eventuele

ele verkoop van panden bestemd voor studentenhuisvesting van 8% naar 10,4% die in het eerste kwartaal van 2023 naar verwachting haar impact heeft op de Reële Waarde van het Nederlandse vastgoed van de Vennootschap);

- moeilijkheden in het uitvoeren van onderhoudsingenrepen of verbouwingen ingevolge het feit het betrokken vastgoed in mede-eigendom wordt gehouden (per 31 december 2023 wordt een totaal van ca. 7,83% van de Reële Waarde van de portefeuille vertegenwoordigd door vastgoed die de Vennootschap in mede-eigendom houdt); en/of
- ten gevolge van foutieve plannen en/of opmetingen waarop de waardering van het vastgoed bij acquisitie is gebaseerd.
- Duurzaamheidsvereisten als gevolg van klimaatverandering en steeds strengere regelgeving met mogelijks hogere investerings- en exploitatiekosten tot gevolg (*zie eveneens Hoofdstuk 9 van dit Jaarverslag*).

Indien de Vennootschap overgaat tot een transactie, d.i. investeren of desinvesteren in vastgoed, loopt zij eveneens het risico dat ze bepaalde risico's niet identificeert op basis van haar due diligence of dat ze, ondanks een voorafgaande due diligence en een onafhankelijke vastgoedexpertise, vastgoed aankoopt aan een te hoge prijs ten opzichte van de onderliggende waarde. Sinds Xior's IPO in december 2015, is de Reële Waarde van haar vastgoedportefeuille

gestegen van 196 MEUR naar 3.213 MEUR op 31 december 2023. Van 1 januari 2023 tot 31 december 2023 is de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille gestegen van 3.027 MEUR naar 3.213 MEUR. Daarmee is de Vennootschap één van de snelst groeiende vastgoedvennootschappen. Indien zou worden vastgesteld dat het vastgoed dat werd aangekocht sinds 1 januari 2023 bijvoorbeeld 5% overgewaardeerd zou zijn aangekocht, zou dit tot een waardevermindering van de vastgoedportefeuille en een impact op het nettoresultaat van 9.298 KEUR leiden en dit zou tot een daling van de NAV per aandeel van 0,61% leiden. Op basis van de schuldgraad per 31 december 2023 zou dit tot een verhoging van de schuldgraad met 0,14% leiden.

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

1.2.2 BOUW- EN ONTWIKKELINGS- EN RECONVERSIERISICO'S

Naast het verwerven van bestaande vastgoedactiva investeert de Vennootschap in ontwikkelings- en reconversieprojecten teneinde haar vastgoedportefeuille uit te breiden. Dit betreft 5.573 studenteenheden op een totaal van 25.246 studenteenheden na de finalisatie van dergelijke projecten, of een stijging, na finalisatie van de projecten, met 28% ten opzichte van de huidige vastgoedportefeuille van de Vennootschap.

¹ Alternatieve Performance Measures of Alternatieve prestatie maatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, zijn de definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatie-tabellen in *Hoofdstuk 10.8 van de geconsolideerde jaarrekening 2023*.

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



1 CAMPUS BXL
Gent – België

2 ROXI
Brussel – België

3 BASECAMP ŁÓDŹ I
Łódź – Polen

Per 31 december 2023 heeft de Vennootschap volgende actieve (her)ontwikkelingsprojecten in portefeuille, met een totale "cost to come" van 51.600 KEUR, waarvan c. 43.591 KEUR voor projecten die naar verwachting in 2024 zullen opgeleverd worden:

Project	Aangekondigde investeringswaarde (ca. €m)	Vergunningen voor start bouw aanwezig?	Verwachte oplevering
ACTIEVE PIPELINE			
BELGIË			
Felix – Antwerpen	17,4	✓	2024
Campus 3 Eiken – Antwerpen	33,8	✓	2024
NEDERLAND			
Brinktoren – Amsterdam	61,0	✓	2025
Boschdijk Veste – Eindhoven	32,0	✓	2024
SPANJE			
Pontoneros – Zaragoza	26,0	✓	2023-2024
PORTUGAL			
U.hub Boavista ¹ – Porto	42,0	Verwacht H1 2024	2026
POLEN			
Project Warsaw	32,0	✓	2025
LANDBANK PIPELINE			
BELGIË			
Bagatten – Gent	4,1	Verwacht Q4 2024	
Dansaert – Brussel	6,0	Verwacht 2025	
Place Neujean – Luik	TBD	TBD	
Trasenster – Seraing	26,0	✓	
NEDERLAND			
Project Amsterdam Area	123,0	TBD	
Tower Karspeldreef – Amsterdam	55,0	Verwacht 2024	
Keesomlaan – Amstelveen	39,2	TBD	
Bokelweg – Rotterdam	56,6	✓	
SPANJE			
UEM – Madrid	TBD (Verwacht 22,2)	TBD	

¹ Van zodra gestart wordt met de bouw van dit project (i.e., na verkrijging van de vergunning), zal de Vennootschap 25% van de projectvennootschap aankopen. Na voltooiing van de ontwikkeling zal de Vennootschap de overige 75% van de projectvennootschap verwerven.

Ontwikkelings- en reconversieprojecten houden verschillende risico's in, waaronder de specifieke risico's dat de nodige vergunningen om een gebouw op te richten, resp. te converteren, niet toegekend worden (*zie eveneens Risicofactor 1.2.3 van dit Jaarverslag*) dan wel aangevochten worden, dat het project vertraging oploopt of niet kan worden uitgevoerd (met verminderde huurinkomsten, uitstel of verlies van verwachte huurinkomsten) of dat het budget wordt overschreden omwille van onvoorziene kosten. De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van het risico op vertragingen of kostenoverschrijdingen als "gemiddeld" in, waarbij de potentiële impact dan eveneens "gemiddeld" wordt

ingeschat. De ontwikkeling of reconversie van een gebouw neemt gemiddeld twee jaar in beslag (incl. vergunningsperiode). Bovendien kunnen, na het bekomen van de nodige vergunningen, de werkzaamheden bij reconversies van kantoorgebouwen pas starten nadat de huurovereenkomsten met de huurders van kantoorruimten beëindigd zijn, en kan het zo zijn dat, indien de looptijd van die huurovereenkomsten niet overeenkomt met het uiteindelijke vergunningstraject, deze te vroeg aflopen (met leegstand tot gevolg) of langer doorlopen (met als gevolg dat de werkzaamheden niet onmiddellijk na het verkrijgen van de vergunning kunnen starten). Indien vertraging optreedt in het bekomen van de vergunning of het

uitvoeren van de werkzaamheden, heeft dit evenredige vertraging in de gebudgetteerde huurinkomsten tot gevolg, en, indien de start van een academiejaar wordt gemist, een moeilijker eerste verhuurperiode.

De Vennootschap draagt het bouwrisico voor projecten die 1,20% van de totale portefeuille inclusief investeringspipeline per 31 december 2023 vertegenwoordigen, en het vergunningsrisico voor projecten die 2,60% van de totale portefeuille inclusief investeringspipeline per 31 december 2023 vertegenwoordigen.

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

De waarde van vastgoed wordt mede bepaald door de aanwezigheid van alle wettelijk benodigde (stedenbouwkundige en andere) vergunningen en machtigingen. Het verkrijgen van vergunningen is vaak tijdrovend en weinig transparant, wat een impact kan hebben op de huurinkomsten, de waarde van de desbetreffende panden, en de mogelijkheden voor de Vennootschap om haar operationele activiteiten in dergelijke panden uit te voeren. Bovendien kunnen specifieke reglementaire vereisten waaraan alle vastgoed dient te voldoen, maar in het bijzonder in het segment van vastgoed bestemd voor studentenhuisvesting (waaruit de Vennootschap per 31 december 2023 91,79% van haar bruto huurinkomsten genereert) en/of residentieel vastgoed (bvb. inzake wooncomfort of (brand)veiligheid), lokale verschillen vertonen en kan de interpretatie en/of toepassing ervan eveneens afhankelijk zijn van de betrokken overheden (die, in het geval van studentensteden, vaak een eigen politiek voeren ten aanzien van het beheersen van het aanbod en de bewaking van de kwaliteit van studentenhuisvesting), wat een onzekere factor kan inhouden voor het beantwoorden aan dergelijke reglementaire vereisten, die vaak zeer lokaal, gedetailleerd en technisch zijn.

Het ontbreken van de vereiste vergunningen of de niet-naleving van vergunnings- of andere reglementaire voorwaarden kunnen ertoe leiden dat de Vennootschap tijdelijk of permanent het betrokken vastgoed niet zou kunnen verhuren met het oog op de uitoefening van bepaalde activiteiten waardoor het vastgoed niet of slechts aan lagere huurprijzen zou kunnen worden verhuurd. De waarschijnlijkheid dat de Vennootschap niet over de vereiste vergunningen zou beschikken of de vergunnings- of andere reglementaire voorwaarden schat de Vennootschap laag in, maar in voorkomend geval zou de potentiële impact wel materieel kunnen zijn. In voorkomend geval kan het vastgoed van de Vennootschap immers het voorwerp uitma-

ken van een regularisatieprocedure of zelfs een heroriëntatie naar een andere bestemming of invulling, die gepaard kunnen gaan met de uitvoering van aanpassingswerken, of (naar aanleiding van milieurisico's (zoals historische bodemverontreiniging, (vroegere) aanwezigheid van risico-inrichtingen en/of uitoefening van risicoactiviteiten, etc.) milieugerelateerde procedures, die tijdrovend kunnen zijn en tot onderzoeks- en/of andere kosten aanleiding kunnen geven, en die bijkomende verbouwkosten met zich kunnen meebrengen, en bovendien de verhuurbaarheid van een gebouw (en dus de daaruit voortvloeiende inkomsten) kunnen beperken. Een stedenbouwkundig misdrijf kan bovendien, zelfs na het bekomen van een regularisatievergunning of na het zich feitelijk in regel stellen door afbraak van de wederrechtelijke constructies, vatbaar blijven voor strafsancities, zolang het misdrijf niet is verjaard. Het in het geheel niet bekomen van vergunningen kan bovendien tot gevolg hebben dat de herontwikkeling niet mogelijk is en de betrokken panden dus ofwel dienen te worden verkocht, waarbij de waarde, al naargelang het geval, in functie van het bestaande gebouw en/of het ontwikkelpotentieel dat wel vergund of vergunbaar is, mogelijk aanmerkelijk lager kan liggen. Het risico op het in het geheel niet verkrijgen van vergunningen wordt door de Vennootschap als laag ingeschat, maar de potentiële impact in dat geval als hoog.

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

De Vennootschap voert op regelmatige basis onderhoudswerken uit in alle panden in haar portefeuille om het vastgoed en de inboedel (aangezien de kamers in principe steeds gemeubeld ter beschikking worden gesteld) op het gewenste onderhoudsniveau en in kwalitatief behoorlijke toestand te houden. De gemiddelde ouderdom van de gebouwen in de portefeuille van de Vennootschap is gewogen gemiddeld 3,55 jaar, en de kosten van dergelijk onderhoud in 2023 bedroeg ongeveer 5.798.465 EUR of 0,18% van de Reële Waarde van de portefeuille ofwel 3,98% van de bruto huurinkomsten.

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

1.3 OPERATIONELE RISICO'S

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

Ingevolge de activiteiten uitgeoefend door de Vennootschap is zij blootgesteld aan het risico van huurderiving verbonden aan het vertrek van huurders vóór of bij het verstrijken van lopende huurovereenkomsten, met een bijkomend risico op niet (weder-)verhuring. In het algemeen is het kortlopend karakter van de huurovereenkomsten die door de Vennootschap worden afgesloten met studenten (in het algemeen minder dan één jaar), eigen aan de sector van studentenhuusvesting (waaruit de Vennootschap per 31 december 2023 91,79% van haar bruto huurinkomsten genereert). Bij vertrek van huurders is het niet uitgesloten dat nieuwe huurovereenkomsten lagere huurinkomsten opbrengen dan de lopende huurovereenkomsten bijvoorbeeld door een overaanbod van studentenhuisvesting, (zie *eveneens Risicofactor 1.1.1 van dit Jaarverslag*), terwijl de met de verhuur verbonden kosten niet noodzakelijk evenredig met de lagere huurinkomsten kunnen worden verminderd.

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

- In **Nederland** (waar de Vennootschap per 31 december 2023 35% van haar huurinkomsten genereerde en het vastgoed 41% van de Reële Waarde van de totale vastgoedportefeuille vertegenwoordigde) is het zo dat campuscontracten (dit zijn contracten verbonden aan de kwalificatie van de huurder als student) dienen te worden beëindigd indien de studies worden beëindigd (waarbij de student de kamer binnen een termijn van zes maanden dient te verlaten), en bovendien kunnen contracten worden opgezegd met een opzegtermijn (in hoofde van de huurder) van één maand.

De Nederlandse overheid hanteert bovendien het Woning Waardering Stelsel (WWS) om het prijsniveau van de "sociale" huurmarkt te reguleren, dit in tegenstelling tot de geliberaliseerde huurmarkt, waar geen beperkingen gelden inzake de hoogte van de huurprijzen. Teneinde vast te stellen of een woning in aanmerking komt voor geliberaliseerde huur (en de verhuurder dus vrij de huurprijs mag bepalen) dient de theoretische huurprijs zoals berekend overeenkomstig het WWS boven een bepaald niveau (de zogenaamde "huurliberalisatiegrens", die voor 2023 op 808,06 EUR lag) uit te komen, waardoor dit stelsel ook voor geliberaliseerde verhuring relevant is, aangezien ook een huurder van een "geliberaliseerde" woning het recht heeft om, indien hij van mening is dat de theoretische huurwaarde beneden deze grens ligt, de huurcommissie hierover uitspraak te laten doen (per 31 december 2023 wordt de huur van 88,5% (naar aantal units) van

de Nederlandse portefeuille ingevolge het WWS geplafonneerd).

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

commissie of de rechtbanken) kan dan weer, hoewel de Vennootschap dit niet verwacht, een mogelijk aanzienlijke negatieve impact hebben op de geïnde en/of te ontvangen huuropbrengsten van de Vennootschap, evenals op de waardering van het betrokken vastgoed, aangezien dit een rechtstreekse impact zou hebben op de te verwachten huurstromen en dus marktwaarde van dit vastgoed.

- Voor **Spanje en Portugal** dient in het bijzonder te worden gewezen op het feit dat de bezettingsgraad (voor de units die rechtstreeks worden verhuurd aan studenten) bestaat uit twee te onderscheiden periodes, namelijk enerzijds de periode gedurende het academische jaar waarbij huurcontracten vrijwel uitsluitend maximaal voor de periode van het academische jaar worden gesloten (10 maanden), en vaak korter (in het kader van buitenlandse studenten die op semester- of maandbasis deelnemen aan uitwisselingsprogramma's) en anderzijds de zomerperiode (2 maanden) die gekenmerkt wordt door veelal kortere huur (aan hogere huurprijzen). De verhuur voor de zomerperiode is veelal gerelateerd aan de vraag naar toeristische of korte-termijn verhuur in de betrokken steden. Bovendien is gebleken dat voor de kortere termijn studenten-huurders, in geval van een algemene terugloop van de vraag naar toeristische en korte termijn verhuur (zoals hotels en appartementen), zoals veroorzaakt door de COVID-19 crisis, deze spelers eveneens concurreren op de markt voor korte termijn verhuur aan stu-

denten, hetgeen tot een daling in bezettingsniveaus en markthuurgrijzen leidt. Op basis hiervan worden de Spaanse en Portugese markt voor studentenhuisvesting dan ook gekenmerkt door een grotere "frictieleegstand" en een hogere beheersinspanning (frequente in- en uitchecks, administratieve verwerking, marketinginspanningen) dan de Belgische en Nederlandse markt, evenals een grotere gevoeligheid aan de algemene economische toestand en de internationale mobiliteit.

- Ook in **Polen** ondervindt de huur een seizoenseffect waarbij de bezettingsgraad in de zomermaanden lager ligt dan tijdens het academiejaar. Voor de verhuur tijdens de zomermaanden wordt veelal ingezet op de verhuur aan groepen (zoals bedrijven of verenigingen met een nood aan korte termijn accommodatie) of aan verhuur in het kader van evenementen. Deze verhuur kenmerkt zich dan ook door een hogere "frictieleegstand" en een grotere beheersinspanning, zoals in Spanje en Portugal, en is eveneens meer gevoelig aan de algemene economische toestand en de internationale mobiliteit.
- In **Denemarken** is studentenhuisvesting gereguleerd als woonruimte en studenten worden beschermd door de Deense huurwet (Lejeloven). Contracten zijn standaard voor onbepaalde tijd en de opzegtermijn is meestal 3 maanden. Er kan ook een tijdslimiet worden afgesproken in het contract. In dit geval eindigt de huur als het contract afloopt en als het wordt verlengd aan dezelfde huurder, is de tijd onbepaald. Xior verhuurt momenteel alleen voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 3 maanden. Deze korte opzegtermijn geeft een risico op onvoorziene leegstand die moeilijk in te vullen kan zijn als het tussen de academische termijnen valt. Als de woning na 1992 is gebouwd of in een niet-gereguleerde wijk ligt, kan de verhuurder de huurprijs vrij bepalen. Maar de huur mag niet hoger zijn dan 10% van de waarde van de huurovereenkomst. Huurders kunnen een claim indienen bij de huisvestingscommissie (Huslejenævnet) die bepaalt of de huur te hoog is.
- In **Zweden** is studentenhuisvesting ook geen aparte beleggingscategorie. Net

als in Denemarken is het gereguleerd als woonruimte en worden studenten beschermd door de Zweedse huurwet (Hyresrättslagen). Contracten zijn over het algemeen van onbepaalde duur en volgens de wet is de opzegtermijn 3 maanden. Maar in de overeenkomst kan ook een tijdsbeperking worden afgesproken. In dat geval eindigt de huur wanneer het contract afloopt. Net als in Denemarken verhuurt Xior voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 3 maanden. Dit creëert hetzelfde risico op onvoorziene leegstand als in Denemarken, maar het gebruik in Zweden is iets flexibeler, zodat we de gaten kunnen opvullen met andere activiteiten dan studenten voor een korte periode. De huurprijs wordt in Zweden bepaald door ofwel de "utiliteitshuur" "bruksvärdeshyra" of de "vermoedelijke huurprijs" (presumtionshyra). Dit is een huurprijs die de verhuurder met de huurder overeenkomt en die voor 15 jaar vastligt. Voor Xior onroerend goed hebben we de huur bepaald op basis van de Utility Value-methode en zijn we de huur individueel overeengekomen met elke student. Er zijn geen algemene regels die ons verbieden om een huurprijs met de huurders overeen te komen die hoger is dan de "gebruikswaarde huur" zolang de vaste huurprijs met de huurder is overeengekomen in een individueel contract, ook de indexering moet vooraf in het contract worden overeengekomen en het is niet toegestaan om de huurprijs te verhogen als gevolg van onvoorziene kosten zoals hogere belastingen. De gebruikswaarde is niet gebaseerd op de werkelijke kosten van de verhuurder voor het appartement, maar op de waarde van het appartement voor een huurder in het algemeen. Het risico bestaat dat de huurder een claim indient bij de huisvestingscommissie (Hyreslagstiftningen) om zijn zaak bewezen te krijgen. De huisvestingscommissie kan een mogelijke aanpassing eisen, al vanaf een eerder tijdstip. Normaal gesproken accepteert de huisvestingscommissie een extra huur van 15-25% van de kale markthuurgrijs als het concept meubilair, internet, gemeenschappelijke ruimten enz. omvat. Maar als er een geval is, wordt de exacte toeslag beoordeeld door de rechtbank.



1 **CAMPUS OVERWALE**
Gent – België

2 **SINT-PIETERSPLEIN**
Gent – België

1.3.2 RISICO'S VERBONDEN AAN FUSIE-, SPLITSINGS- OF OVERNAMEVERRICHTINGEN EN VERWERKING/INTEGRATIE VAN DE OVERGENOMEN ACTIVITEITEN

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

Sinds Xior's IPO in december 2015, is de Reële Waarde van haar vastgoedportefeuille gestegen van 196 MEUR naar 3.213 MEUR op 31 december 2023. Van 1 januari 2023 tot 31 december 2023 is de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille gestegen van 3.027 MEUR naar 3.213 MEUR. Deze groei sinds de IPO is bijna uitsluitend te verklaren door capex en overnameverrichtingen (met inbegrip van overname van vastgoed), zoals in meer detail weergegeven in het overzicht opgenomen in **sectie 10.9.17 en 10.9.29 van de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2023**.

Xior heeft bovendien, met de overname van Basecamp, in de loop van 2022 een zeer substantiële overnametransactie

doorgevoerd (met betrekking tot een vastgoedportefeuille van 671 MEUR per 31 december 2022). Deze transactie heeft eveneens betrekking (in de tweede fase van deze transactie, doorgevoerd in april 2024) op een aantal operationele vennootschappen, samen met de operationele teams die daarin werkzaam zijn en die instaan voor de uitbating van deze portefeuille. Een overname en integratie van een dergelijke omvang gaat, naast bovenstaande risico's, bovendien gepaard met een belangrijk proces van organisationele verandering teneinde de overgenomen organisatie te integreren in de bestaande Xior-organisatie, en de betrokken medewerkers zo snel mogelijk onderdeel te laten vormen van de gehele organisatie. Dit gaat gepaard met risico's op het vlak van het behoud en aantrekken van gemotiveerde medewerkers, het overdragen en behouden van operationele kennis, integratie van processen en het verzekeren van continuïteit van de operaties en rapportering van de Vennootschap. Indien dit proces niet of niet voldoende wordt beheerst, kan dit, ook na doorvoeren van deze operatie, leiden tot het verlies van operationele efficiëntie, het onvoldoende opvolgen van operationele en financiële risico's, vertraging in het uitvoeren van de nodige stappen met betrekking tot onderhoud, reparaties en klantendienst.

1.3.3 RISICO'S IN VERBAND MET HET GROOTSCHALIG DIGITALISERINGSPROJECT

In 2022 is Xior begonnen met een breed uitgevoerde selectieprocedure voor het opzetten van een geïntegreerd IT-platform dat op termijn naar alle landen waarin zij actief is zal worden uitgerold. Dit IT platform zal op termijn ondersteuning bieden voor alle aspecten van de activiteiten van Xior, zowel op operationeel vlak (verhuur, website, onderhoud en reparaties) als financieel vlak (boekhouding en rapportering). Dit project werd in 2023 opgestart en in de volgende jaren wordt verder gewerkt aan de opzet en uitrol in samenwerking met de externe software-partner die hiervoor werd geselecteerd (Yardi). Met dit project gaat een geschat investeringsbedrag van 5 MEUR gepaard, maar de impact van het project raakt op termijn de volledige waardeketen van de Vennootschap.

Dergelijke ambitieuze en verreikende IT-projecten omvatten talloze aspecten en beslissingen die een nauwkeurig en doorgedreven opvolging vergen, zowel van de externe partner als intern, wat een noodzakelijke voorwaarde is om de nodige interne draagkracht voor het project op de lange termijn te verzekeren.

Indien de Vennootschap er niet in zou slagen om dit project samen met haar externe partner tot een goed resultaat te brengen, bestaat niet alleen het risico dat de gedane investering geen enkel resultaat zou kennen, maar een gebrekkig functionerend platform zou ook kunnen leiden tot verminderde verhuringen, frustraties bij de huurders, hogere of niet tijdig onderkende onderhoudskosten, juridische en financiële risico's, leegstand van kamers, foute of onvoldoende rapportering en/of reputatieschade. Rekening houdend met de kwaliteit van de geselecteerde partner, de inzet van een groot deel van de medewerkers van de Vennootschap, het gebruik van een gefaseerde (land per land) aanpak, de complexiteit van een dergelijk traject en de alomvattende impact van het project op de operaties, schat de Vennootschap de kans op het zich materialiseren van het risico zoals beschreven in de voorgaande paragraaf als gemiddeld tot hoog in, en de impact indien het zich materialiseert als gemiddeld tot hoog. Dit risico wordt dan ook verder gemitigeerd door, onder andere, het opstellen van een gedetailleerde, gefaseerde roadmap voor design en implementatie, met tussentijdse evaluatie en bijsturing, het doorvoeren van een uitgebreide "gap" analyse tussen de operationele noden en het opgeleverde platform, rechtstreekse management-aandacht en het feit dat elk van de afdelingen van de Vennootschap mensen en andere resources toewijdt aan het welslagen van dit project.

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

Aangezien de activiteit van de Vennootschap bestaat in de rechtstreekse of onrechtstreekse terbeschikkingstelling van haar vastgoed aan voornamelijk studenten (94,17% van de

Reële Waarde van de portefeuille en 91,79% van haar bruto huurinkomsten per 31 december 2023), bestaat een verhoogd risico (specifiek versus andere vastgoed (sub)sectoren) dat de Vennootschap ingevolge overlast of burenhinder wordt geconfronteerd met klachten of dat (administratieve) maatregelen worden opgelegd met betrekking tot de gebouwen in haar vastgoedportefeuille. Dergelijke klachten en maatregelen zouden zowel rechtstreeks als onrechtstreeks (door reputatieschade, verstoring van de relatie met de betrokken overheden of verminderde verhuurbaarheid van het betrokken pand) tot bijkomende kosten en verminderde inkomsten aanleiding kunnen geven. Bovendien bestaat er een verhoogd risico (versus andere vastgoed (sub) sectoren) dat een huurder bepaalde activiteiten uitvoert in de betrokken woning die niet zijn toegestaan volgens de geldende wetgeving en/of het huurcontract, zonder dat Xior hiervan op de hoogte wordt gebracht. Dergelijke activiteiten zouden aanleiding kunnen geven tot handhavend optreden van overheidswege, met mogelijks, in vergaande omstandigheden, de (tijdelijke) sluiting van een gebouw tot gevolg.

Voor de initiatieven van de Vennootschap terzake wordt verwezen naar het onderdeel "Community Engagement" onder **Hoofdstuk 9.4.2 van dit Jaarverslag**.

1.3.5 RISICO'S VAN HET IN GEBREKE BLIJVEN VAN DE HUURDERS

De Vennootschap kan niet uitsluiten dat haar huurders in gebreke blijven bij het voldoen van hun financiële verplichtingen ten aanzien van de Vennootschap. Dit risico neemt toe naarmate de inflatie (en de daaraan verbonden stijging van de huurprijzen en de energiekosten) toeneemt, zoals in 2022-2023 is gebeurd. Dit risico is, in het segment van studentenhuysvesting waarin de Vennootschap actief is, hoger indien rechtstreeks wordt verhuurd aan studenten (hetgeen op 31 december 2023 het geval was voor ca. 92,50% van de bruto huurinkomsten uit studentenhuysvesting van de Vennootschap, hetgeen op zijn beurt, per 31 december 2023 91,79% van haar bruto huurinkomsten uitmaakt) en lager indien indirect wordt verhuurd aan studenten via

een huisvestingorganisatie verbonden aan een universiteit of een hogeschool (hetgeen op 31 december 2023 het geval was voor ca. 7,50% van de bruto huurinkomsten uit studentenhuysvesting van de Vennootschap). Daartegenover staat dat het tegenpartijrisico in het tweede geval geconcentreerd is bij één enkele partij, waar het bij de rechtstreekse verhuur aan studenten gespreid is. Het risico bestaat dat, indien de betrokken huurders in gebreke blijven hun verplichtingen na te komen ten aanzien van de Vennootschap, de waarborg (ten belope van, al naar het geval, één of twee maanden huur) niet volstaat en de Vennootschap geen verhaal kan uitoefenen op de huurder en bijgevolg het risico draagt niets of niet voldoende te kunnen recupereren van de huurder die in gebreke is gebleven. Bovendien geeft het in gebreke blijven van huurders en de opvolging van deze debiteuren aanleiding tot bijkomende interne en externe kosten (versturen van ingebrekestellingen, dagvaardingen, gerechtskosten).

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

Per 31 december 2023 werd ten belope van 243.802 EUR aan voorzieningen dubieuze debiteuren aangelegd zie **Hoofdstuk 10.9.13 van dit Jaarverslag**. Dit betreft 0,19% van de bruto huurinkomsten (excl. huurgaranties). In 2023 bedroeg de externe kost voor inning van ingebreke blijvende huurders ongeveer

327.766 EUR ten opzichte van 196.000 EUR het jaar voordien (een stijging met 68%). De teams in de verschillende landen worden ingezet om de stand van de inningen en de te nemen maatregelen op te volgen.

1.3.6 RISICO'S VERBONDEN AAN DE (ONMOGELIJKHEID TOT) DIVIDENDUITKERING

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

Er kan geen zekerheid worden verstrekt dat de Vennootschap in de toekomst dividendbetalingen zal kunnen verrichten. Het is mogelijk dat, hoewel het vastgoed van de Vennootschap de verwachte huuropbredingen en operationele winst zou genereren, het technisch onmogelijk wordt voor de Vennootschap om een dividend uit te betalen aan haar Aandeelhouders in overeenstemming met artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-Wetgeving. Gegeven het feit dat de Vennootschap bij haar opstart (erkenning als gereguleerde vastgoedvennootschap en beursgang) over beperkte of geen reserves beschikte (en deze gelet op de verplichte uitkering zoals hierboven vermeld ook slechts langzaam kon opbouwen, rekening houdend met de resultaatsverwerking van 2023, zijn er sinds 2015 53.715 KEUR aan uitkeerbare reserves opgebouwd), kan een daling in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen of een daling in de reële waarde van indekkingsinstrumenten ertoe leiden dat de Vennootschap



1 BASECAMP ŁÓDŹ II
Łódź – Polen

geen dividend kan uitkeren ondanks het positieve operationele resultaat. Per 31 december 2023 zou een daling van 19.5% (of 627 MEUR) in de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille, ertoe hebben geleid dat de schuldgraadgrens van 65% zou zijn bereikt, hetgeen ertoe zou hebben geleid dat er geen dividend zou mogen worden uitgekeerd.

1.3.7 RISICO'S VERBODEN AAN OPERATIES IN POLEN

Polen is lid van de Europese Unie, maar heeft reeds verscheidene geschillen gehad met de Europese Commissie aangaande het respecteren van de rechtsstaat ("rule of law"). Blijvende betwistingen op dat vlak zouden potentieel kunnen leiden tot het verminderen of intrekken van Europese steun, wat dan weer zou kunnen leiden tot een vertraging van de Poolse economie.

Het reeds jaren aanslepende conflict tussen Rusland en Oekraïne (dat in februari 2022 aanleiding gaf tot een invasie door Rusland en een daaropvolgende oorlog die tot vandaag voortduurt en waarvan wordt gevreesd dat deze mogelijk verschillende jaren kan aanslepen) kan mogelijk leiden tot destabiliserende effecten voor Polen, en dit onder meer op volgende vlakken:

- Polen, als naburig land met een uitgestrekte grens met Rusland, heeft een grote instroom aan vluchtelingen te verwerken (meer dan 10 miljoen vluchtelingen werden reeds in Polen opgevangen). Mochten deze vluchtelingen niet voldoende kunnen doorstromen naar andere landen van de Europese Unie noch kunnen terugkeren kan dit leiden tot mogelijke negatieve gevolgen voor Polen op budgetair en/of politiek vlak.
- Hoewel Polen lid is van de NAVO, bestaat er, gelet op de nabijheid, een risico dat de Russische vijandelijkheden zich uitbreiden naar het land.
- Meer in bijzonder dient te worden genoteerd dat, wat betreft de long stay internationale studenten in Polen, de belangrijkste landen van oorsprong Oekraïne en Belarus zijn met een totaal van 1.223.629 studenten in academiejaar 2022-2023. Het is te verwachten dat de oorlogsomstandigheden een negatieve impact hebben op de mogelijkheid van

Oekraïense studenten om in Polen te studeren. Daarnaast wordt Polen mogelijk ook minder aantrekkelijk als Erasmus bestemming (weliswaar aanzienlijk minder belangrijk als bron van internationale studenten, met als voornaamste land van oorsprong Spanje met 1.931 studenten academiejaar 2019/20). De operationele panden in Polen (in Katowice en Lodz, goed voor 105 MEUR vastgoedwaarde of 3,27% van de totale portefeuille of 1,46% van de huurinkomsten per 31 december 2023) ondervinden reeds de effecten van deze toestand (in het bijzonder het pand in Katowice). Het aangekondigde project van de Vennootschap in Warschau (dat 1% vertegenwoordigt van de totale portefeuille inclusief investeringspipeline per 31 december 2023) richt zich niet louter op internationale studenten, maar op een gemengd publiek van binnen- en buitenlandse studenten. Aangezien de exploitatie van dit project slechts zal starten in september 2025 is het op dit ogenblik zeer moeilijk te voorspellen wat op dat ogenblik de eventuele impact kan zijn.

1.4 FINANCIËLE RISICO'S

1.4.1 RISICO'S MET BETREKKING TOT FINANCIËRING – OVERSCHRIJDING SCHULDGRAAD

Per 31 december 2023 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap 52,88%, en de statutaire schuldgraad 51,66%.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de Vennootschap een additionele schuldcapaciteit heeft van 1.165 MEUR op geconsolideerde basis alvorens de voor GVV's wettelijke maximale geconsolideerde schuldgraad van 65% te bereiken, en van 600 MEUR alvorens een geconsolideerde schuldgraad van 60% te bereiken, de maximale schuldgraad die wordt opgelegd in de financieringscontracten die zijn afgesloten met financiële instellingen. De waarde van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de waarde van de vastgoedportefeuille per 31 december 2023, zou de maximale geconsolideerde schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer 627 MEUR of 19,5% van de waarde van de vastgoedportefeuille van 3.213 MEUR. Bij een waardedaling van ongeveer 400 MEUR (of 12,45% van de waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2023), zou de geconsolideerde schuldgraad van 60% overschreden worden. Gelet op het feit dat de statutaire schuldgraad minder gevoelig is aan zowel bijkomende investeringen als waardedalingen van het vastgoed, zijn de relevante drempels daar hoger en is de beperkende factor dus de geconsolideerde schuldgraad.

De niet-naleving van financiële parameters zou kunnen leiden tot: (i) sancties, bijvoorbeeld het verlies van het GVV statuut (zie ook **Risicofactor 1.5.1 van dit Jaarverslag**) en/of strenger toezicht door de relevante toezichthouder(s) indien wettelijke financiële parameters (zoals bijvoorbeeld de maximum schuldratio van 65%) worden overschreden; of (ii) beëindiging van de financieringsovereenkomsten, heronderhandeling van de financieringsovereenkomsten, of verplichte vervroegde terugbetaling van

uitstaande bedragen, alsook een verminderd vertrouwen tussen de Vennootschap en de beleggers en/of tussen de Vennootschap en financiële instellingen, in geval van niet-naleving van contractuele afspraken (zoals bijvoorbeeld ingevolge de overschrijding van de conventionele schuldratio van maximum 60%, ingevolge een wijziging van de controle of de niet-naleving van de "negative pledge" bepalingen), wat op zijn beurt zou kunnen leiden tot een verminderde liquiditeit (zie ook **Risicofactor 1.4.2 van dit Jaarverslag**) en tot moeilijkheden om de groeistrategie voort te zetten.

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

Per 31 december 2023 heeft de Vennootschap bevestigde kredietlijnen voor een bedrag van 1.730 MEUR (excl. 200 MEUR commercial paper), waarvan 49 MEUR nog niet werd opgenomen, en bedroeg de schuldgraad van de Vennootschap 52,88%. Voor de terugbetalingsdata en de spreiding van deze schulden wordt verwezen naar **sectie 10.9.22 van de geconsolideerde jaarrekening 2023**, evenals naar **Hoofdstuk 5.3.1 van dit Jaarverslag**.

Indien de Vennootschap een inbreuk begaat op de bepalingen (convenanten) die in haar financieringsovereenkomsten zijn opgenomen, kunnen de kredietlijnen

worden geannuleerd, heronderhandeld of zou de Vennootschap tot terugbetaling daarvan kunnen worden gedwongen. De geldende convenanten zijn in grote lijnen marktconform en vereisen onder meer dat de schuldratio (zoals gedefinieerd in het GVV-KB), dan wel, in sommige gevallen, de "niet-bezwaarde" schuldgraad, niet hoger is dan 60% (**zie eveneens Risicofactor 1.4.1 van dit Jaarverslag**). Bovendien bestaat het risico van vervroegde beëindiging in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap, in geval van het niet nakomen van "negative pledge" of andere convenanten en verplichtingen van de Vennootschap en, meer in het algemeen, in geval van wanbetaling zoals dit wordt gedefinieerd in deze financieringsovereenkomsten. Een wanprestatie (waarbij dient te worden opgemerkt dat bepaalde gevallen van "wanprestatie" of overtreding van convenanten, zoals een controlewijziging, die in alle financieringsovereenkomsten is opgenomen, zich buiten de controle van de Vennootschap bevinden) onder één financieringsovereenkomst kan, ingevolge zogenaamde "cross acceleration" of "cross default" bepalingen, bovendien leiden tot wanprestaties onder andere financieringsovereenkomsten (ongeacht de toekenning van eventuele "waivers" door andere kredietverstrekkers, in het geval van een "cross default" bepaling) en kan zo leiden tot de verplichte vervroegde terugbetaling door de Vennootschap van al deze kredietlijnen. Zie tevens **Hoofdstuk 10.9.22 van de geconsolideerde jaarrekening 2023**.

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

Als gevolg van het (significant) financieren met vreemd vermogen (schuldgraad per 31 december 2023 was 52,88%, het nominaal bedrag van de uitstaande schulden per 31 december 2023 was 1.683 MEUR) is het rendement van de Vennootschap afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Een stijging in de rente zal het financieren met vreemd vermogen duurder maken voor de Vennootschap.

Voor de afdekking van het renterisico op lange termijn kan de Vennootschap voor leningen die aangegaan worden aan een vlottende rentevoet, gebruik maken van "interest rate swaps" (hedging ratio³ per 31 december 2023 van 85%).

De reële waarde van de afdekkingsinstrumenten wordt bepaald door de rentevoeten op de financiële markten. De wijzigingen in de marktrentevoeten verklaren gedeeltelijk de wijziging in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten tussen 1 januari 2023 en 31 december 2023, wat leidde tot de toename van een last van 39.169 KEUR in de resultatenrekening van de Vennootschap.

De sensitiviteit van de "mark-to-market" waarde van afdekkingsinstrumenten voor

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



1 ASPRELA
Porto – Portugal

2 BASECAMP KATOWICE
Katowice – Polen

een stijging van 20 bps van de rentecurve wordt geschat op ongeveer 7.741 KEUR in de winst- en verliesrekening. Een daling van 20 bps in de rentecurve zou een negatief effect hebben op de winst- en verliesrekening in dezelfde orde van grootte. Zie eveneens toelichting **toelichting 10.9.22 bij de geconsolideerde jaarrekening 2023**.

Per 31 december 2023 bedroeg het effect van de cumulatieve wijzigingen in de reële waarde van de door de Vennootschap aangehouden afdekkingsinstrumenten op de nettoactiefwaarde per aandeel -1,02 EUR.

Indien bijvoorbeeld de Euribor rentevoet stijgt, zal de marktwaarde van deze instrumenten een positieve variatie ondergaan. Indien de rentevoet daalt, ondergaat de marktwaarde een negatieve variatie (de variatie (daling) in deze marktwaarde bedroeg tussen Q3 en Q4 2023 -61,08%).

Daarenboven zal het, in het bijzonder in het geval van een scenario van sterk stijgende en onzekere rentes, niet zeker zijn dat de Vennootschap in de toekomst de afdekkingsinstrumenten vindt die ze wenst af te sluiten, noch dat de voorwaarden verbonden aan de indekkingsinstrumenten aanvaardbaar zullen zijn.

1.4.4 RISICO'S VERBONDEN AAN INFLATIE EN STIJGENDE ENERGIEPRIJZEN

Inflatie kan aanleiding geven tot een toename van de financieringskost (ingevolge de stijging van de rentevoeten, zie hoger) en/of een toename van de kapitalisatievoeten en kan bijgevolg een daling van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille en een lager eigen vermogen van de Vennootschap tot gevolg hebben.

Voor ca. 10,06% van de huurinkomsten (per 31 december 2023) heeft de Vennootschap huurcontracten van langere termijn dan één jaar met een indexeringsclausule. In bepaalde gevallen kunnen deze indexeringsclausules wel voorzien in beperkingen, bv. een maximaal percentage van indexatie per jaar.

Voor de kamers die rechtstreeks worden verhuurd aan studenten (typisch voor een

jaar of korter) mikt de Vennootschap er in principe op deze telkens (zowel bij terugkerende huurders als bij nieuwe verhuur) minstens te indexeren (in bepaalde gevallen, zoals in Vlaanderen, is de toegelaten stijging wettelijk beperkt tot die indexering ten aanzien van terugkerende huurders). Indien de Vennootschap om enige reden niet in staat zou zijn deze indexatie door te voeren, houdt dit het risico in dat de prijzen onvoldoende stijgen. De kosten stijgen wel, want worden grotendeels automatisch geïndexeerd, wat een negatief effect heeft op de rentabiliteit van de Vennootschap.

De principiële indexering van de huurprijs verhindert echter niet noodzakelijk dat de huurprijs die wordt betaald in het kader van de betrokken huurovereenkomst, in het geval van contracten van meer dan één jaar of bij terugkerende huurders, minder snel stijgt dan de huurprijs die op de markt zou kunnen worden verkregen met nieuwe huurders. Langs de andere kant, kan het niet worden uitgesloten dat op een bepaalde verhuurmarkt (bijvoorbeeld in een bepaalde studentenstad) de haalbare markthuursprijzen minder snel stijgen dan de inflatie (of zelfs zouden dalen), waardoor bij de huurnieuwcom of het afsluiten van nieuwe contracten deze indexering de facto niet zou kunnen worden doorgevoerd.

1.4.5 RISICO'S VERBONDEN AAN WISSELKOERSEN

De Vennootschap kan worden blootgesteld aan valutarisico's en wisselkoersrisico's. Activa en inkomsten van bepaalde perimtervennootschappen zijn uitgedrukt in een andere valuta dan de euro (met inbegrip van Poolse zloty, Deense kroon en Zweedse kroon). Er moet op worden gewezen dat Denemarken sinds 1982 een vast wisselkoersbeleid voert, eerst ten opzichte van de Duitse mark en vervolgens ten opzichte van de euro in het kader van het Europees Wisselkoersmechanisme. Dit zorgt ervoor dat de wisselkoersschommelingen tussen de Deense kroon en de euro binnen een marge van 2,25% blijven (d.w.z. binnen een marge van 762,824 Deense kroon per 100 EUR en 729,252 Deense kroon per 100 EUR). Het risico in verband met wisselkoersschommelingen is derhalve materieel beperkt tot de Poolse zloty en de Zweedse kroon. In het geval van schommelingen in de wisselkoers tussen de euro en dergelijke vreemde valuta, zou dit kunnen leiden tot een waardevermindering van de Reële Waarde van het Vastgoed en andere Poolse en Zweedse activa van de Doelvennootschappen, uitgedrukt in EUR. Het kan zijn dat het niet mogelijk is om zich tegen een dergelijk wisselkoersrisico in te dekken. In 2023 waren 5,5% van de geconsolideerde huurinkomsten van de Vennootschap uitgedrukt in Poolse zloty en minder dan 1% van de geconsolideerde huurinkomsten waren uitgedrukt in Zweedse kroon.

1.5 REGLEMENTAIRE EN ANDERE RISICO'S

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

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

Indien de Vennootschap haar vergunning als GVV zou verliezen, zou ze niet langer van het bijzonder fiscaal stelsel voor GVV's genieten (cf. artikel 185bis WIB 92), hetgeen, onder meer zou betekenen dat de huurinkomsten op niveau van de Vennootschap, die nu zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting, aan de vennootschapsbelasting zouden worden onderworpen. Ook voor eventuele buitenlandse statuten die de dochter-

vennootschappen van de Vennootschap verkrijgen of zouden verkrijgen in andere jurisdicties (zoals bv. de Spaanse SOCIMI) geldt dat de eraan verbonden voordelen wegvallen indien het statuut om enigerlei reden verloren zou worden. Bovendien wordt het verlies van de vergunning voor het GVV-statuuut in de regel in de kredietovereenkomsten van de Vennootschap aangemerkt als een gebeurtenis waardoor de kredieten die de Vennootschap heeft afgesloten vervroegd opeisbaar kunnen worden gesteld (al dan niet naar aanleiding van zogenaamde "acceleration" of "cross default" bepalingen begrepen in de kredietovereenkomsten – zie eveneens **Risicofactor 1.4.2 van dit Jaarverslag**). Een dergelijke vervroegde opeising zou het voortbestaan van de Vennootschap in haar huidige vorm met haar huidige vastgoedportefeuille in het gedrang brengen.

Dochtervennootschappen van de Vennootschap die niet het statuut hebben van een GVV of een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds, blijven echter onderworpen aan vennootschapsbelasting zoals elke andere vennootschap, en in de mate dat de Vennootschap rechtstreeks vastgoed bezit in het buitenland, is het mogelijk dat de Vennootschap onderworpen is aan lokale belastingen. De activiteiten van (de dochtervennootschappen van) de Vennootschap in Nederland (39,06% van het netto huurre resultaat per 31 december 2023), Portugal (3,69% van het netto huurre resultaat per 31

december 2023), Denemarken (12,32% van het netto huurre resultaat per 31 december 2023), Polen (6,68% van het netto huurre resultaat per 31 december 2023), Duitsland (3,04% van het netto huurre resultaat per 31 december 2023) en Zweden (1,62% van het netto huurre resultaat per 31 december 2023), worden onderworpen aan de lokale vennootschapsbelasting. De Spaanse activiteiten vallen onder het Spaanse SOCIMI regime dat onder bepaalde voorwaarden aanleiding geeft tot vrijstelling van vennootschapsbelasting. Bovendien bestaat het risico dat het resultaat (in het bijzonder de winstberekening en kostenallocatie evenals toegepaste *transfer pricing* mechanismes), c.q. de belastbare basis (met inbegrip van voorzieningen voor (uitgestelde) belastingen) in deze landen op een andere wijze dient te worden berekend dan op heden het geval is of dat de interpretatie of praktische toepassing van de onderliggende regels zou wijzigen. Voorts is het mogelijk dat het toepasselijk belastingregime, inclusief de toepasbare tarieven, wijzigen. Dit zou kunnen leiden tot een hogere belastingdruk op deze activiteiten, of tot discussies en procedures met de bevoegde fiscale overheden, hetgeen, naast de eventueel verschuldigde belastingen, aanleiding kan geven tot procedurekosten, boetes en verwijlinteressen en met als ultieme gevolg dat er minder dividenden naar de Vennootschap zouden opstroom en bijgevolg minder dividenden aan de aandeelhouders van de Vennootschap zouden kunnen worden uitgekeerd.



1 MALAGA TEATINOS
Malaga – Spanje

2 EISENHOUWERLAAN
Den Haag – Nederland



WOORD VAN DE VOORZITTER

"2023 IS EEN JAAR GEWEEST VAN
HARD WERK ACHTER DE SCHERMEN,
WAARVAN DE RESULTATEN NU
ZICHTBAAR AAN HET WORDEN
ZIJN. DE TEAMS HEBBEN ERVOOR
GEZORGD DAT DIT JAAR
OPERATIONEEL OPNIEUW EEN
ENORM SUCCES WAS"

Zoals verwacht, is 2023 voor Xior Student Housing een uitdagend en boeiend jaar gebleken, waarin de nadruk lag op het verstevigen van de portefeuille, de organisatie en de balans. Het is een jaar geweest van hard werk achter de schermen, waarvan de resultaten nu zichtbaar aan het worden zijn. Door onze weloverwogen aanpak van deze uitdagingen, zijn we ervan overtuigd dat dit ook het jaar zal blijken waarin stevige fundamenten voor de toekomstige ontwikkeling van Xior werden gelegd.

Uiteraard ging de aandacht in de eerste plaats naar het verder verlagen van de schuldgraad, in het licht van de inflatieopstoot en de daarbij horende renteschokken van het voorgaande jaar. De hele vastgoedmarkt heeft zich in het afgelopen jaar dienen aan te passen aan deze veranderende omstandigheden. Deze marktomstandigheden hebben ook hun gevolgen gehad voor de timing van het lopende desinvesteringprogramma. Op dit ogenblik zijn de lopende verkopen volledig onder stoom gekomen en realiseert Xior de nodige daling van de schuldgraad mét behoud van aandeelhouderswaarde, en met een

focus op 'non-core' assets, minder efficiënte en minder duurzame gebouwen. Op die manier zorgt het desinvesteringprogramma eveneens voor een versterking van de portefeuille, die globaal duurzamer en beter wordt.

Ook op het operationele vlak was 2023 een jaar van bouwen aan de fundamenten van de toekomst. Het digitaliseringstraject met de implementatie van Yardi is een bedrijfsomvattend project, dat in 2024 zijn eerste mijlpaal zal bereiken, met de roll-out in de eerste markten. Daarnaast werd een nieuw KPI systeem gelanceerd, dat een uniforme richting voor het bedrijf aangeeft, volledig in lijn met onze kernwaarden "Move as one team" en "You can make the difference". Ook de integratie van de Basecamp teams werd verdergezet, en vond begin 2024 haar sluitstuk. Hierdoor worden we een grotere en gestroomlijnde organisatie, met een nog bredere waaier aan competenties en specialisaties. Dit alles geeft onze medewerkers ook meer mogelijkheden om zich binnen onze internationale organisatie verder te ontploien.



1

2023 was ook een jaar waarin, veelal onder de radar, hard werd gewerkt aan het afwerken van de lopende processen en verstevigen van de fundamenten. We zijn ervan overtuigd dat al deze 'onzichtbare' inspanningen vanaf 2024 verder hun vruchten zullen afwerpen.

Waar de gehele vastgoedsector in 2023 nog steeds worstelde met de naweeën van de plotse rente-opstoot en een periode van hercalibratie heeft gekend sinds de tweede helft van 2022, zijn de dalende inflatiecijfers de eerste, voorzichtige, tekenen van verbeterende marktomstandigheden en nieuw evenwicht. Binnen die brede marktevoluties zijn we blij te kunnen vaststellen dat studentenhuisvesting als subsector haar goede imago heeft bevestigd en zich heel erg weerbaar heeft getoond. Zowel de bezettingsgraad in het licht van stijgende huurprijzen, als de vastgoedwaarderingen hebben opmerkelijk goed stand gehouden in vergelijking met de bredere vastgoedmarkt. De teams hebben ervoor kunnen zorgen dat 2023 operationeel opnieuw een enorm succes is geworden, met een 'Like for Like' inkomstengroei van maar liefst 6,8% (Q4 '23 YoY), zonder impact op de bezettingsgraad, die zoals steeds boven de 98% blijft. Ook voor 2024 wordt nog een sterke groei 'Like for Like' in de huurinkomsten verwacht, die, gekoppeld aan de stijgende efficiëntie, een positieve impact zal hebben voor de operationele resultaten.

Ook op het vlak van onze ESG- en duurzaamheidsinspanningen werd belangrijk, fundamenteel werk verricht in 2023, naast het KPI programma waarvan eerder al sprake. In Q3 2023 werd de "Xior Academy" gelanceerd, waarbij werknemers toegang kregen tot een centraal online platform waar alle opleidingsmogelijkheden worden gebundeld, met o.a. een e-learning platform met meer dan 150 opleidingen en interne trainingen. Daarnaast werd in diverse landen een energiemonitoringsysteem geïmplementeerd, werden Xior's CO2 reductietargets officieel goedgekeurd door SBTi en werd Xior opgenomen in de BEL ESG index.

Hoewel al deze inspanningen ter versterking van de fundamenten van het bedrijf vaak onder de radar blijven, zijn ze van onschatbare waarde om de basis te leggen voor een mooie toekomst. Bouwend op de uiterst solide 'fundamentals' van onze studentenvastgoedsector, zetten we op deze manier een Xior neer dat, met een kwalitatieve en duurzame portefeuille, een wendbare en breed gedragen organisatie en een gezonde en veerkrachtige balans, met vertrouwen kan stellen dat het beste nog moet komen.

WILFRIED NEVEN
Voorzitter
Raad van Bestuur



2

1 LUMIAR
Lissabon – Portugal

2 BASECAMP LYNGBY
Lyngby – Denemarken

" DOOR ONZE POSITIE ALS ÉÉN VAN DE GROOTSTE EIGENAARS EN BEHEERDERS VAN STUDENTENHUISVESTING KUNNEN WIJ NORMEN BEPALEN EN EEN GAMECHANGER ZIJN VOOR DE SECTOR. ZO KUNNEN WE STUDENTENHUISVESTING CONTINU HELPEN TE EVOLUEREN, OM ZOVEEL MOGELIJK STUDENTEN TOEGANG TE GEVEN TOT ONDERWIJS EN HUISVESTING IN EEN GEZONDE OMGEVING."

KERN CIJFERS PER 31 DECEMBER 2023



1

Onze doelgroep
zijn studenten in de
leeftijdscategorie van

17-28
JAAR



2

1 BASECAMP LYNGBY
Lyngby – Denemarken

2 ZERNIKE TOREN
Groningen – Nederland

Geconsolideerde resultatenrekening

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22	31/12/21
Nettohuurresultaat	145.567	112.479	79.599
Vastgoedresultaat	153.590	106.853	77.351
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	112.377	77.782	58.232
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-25.889	-12.680	-9.712
EPRA winst ¹	82.566	62.527	44.796
EPRA winst – deel van de groep	82.070	62.143	44.379
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)	-70.745	59.371	32.761
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)	-39.169	76.221	12.022
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	6.990	519	301
Uitgestelde belastingen ²	10.953	-12.111	-7.567
Nettoresultaat (IFRS)	-9.405	186.527	82.313

	31/12/23	31/12/22	31/12/21
Aantal verhuurbare studentenunits	19.673	18.002	13.984

Bruto yields³

	31/12/23	31/12/22	31/12/21
België	5,29%	5,07%	5,11%
Nederland	5,62%	5,35%	5,87%
Spanje	5,62%	5,40%	5,39%
Portugal	6,13%	5,84%	6,50%
Duitsland	6,62%	5,96%	N/A
Polen	8,36%	7,92%	N/A
Denemarken	5,35%	5,04%	N/A
Zweden	7,13%	N/A	N/A
Globale portefeuille	5,73%	5,40%	5,51%

¹ Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) zijn maatstaven die Xior Student Housing NV hanteert om haar operationele prestatie te meten en op te volgen. De European and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn sinds 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven. De begrippen die Xior beschouwt als APM's zijn opgenomen in **Hoofdstuk 10.8 van dit Jaarlijks Financieel Verslag**. De APM's zijn gemarkeerd met en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie, zoals vereist door de ESMA richtlijn.

² Er wordt verwezen naar **Hoofdstuk 10.9.7 van dit Jaarlijks Financieel Verslag** voor meer uitleg omtrent de inhoud van deze uitgestelde belasting.

³ Berekend als geschatte huur op jaarbasis gedeeld door de Reële Waarde en exclusief ontwikkelingsprojecten. Voor de panden in Iberia wordt dit berekend als de geschatte EBITDA op jaarbasis gedeeld door de Reële Waarde en exclusief de ontwikkelingsprojecten.

Geconsolideerde balans

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22	31/12/21
Eigen vermogen	1.517.667	1.486.461	1.003.852
Eigen vermogen – deel van de groep	1.516.890	1.486.268	984.436
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁴	3.212.855	3.026.885	1.967.056
Loan-to-Value	52,40%	51,39%	46,28%
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁵	52,88%	52,02%	47,58%

Kerncijfers per aandeel

in EUR	31/12/23	31/12/22	31/12/21
Aantal aandelen	38.227.797	34.752.543	27.781.301
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ⁶	37.142.375	30.005.985	24.644.517
EPRA winst ⁷ per aandeel	2,22	2,08	1,82
EPRA winst ⁸ per aandeel – deel van de groep	2,21	2,07	1,80
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)	-1,61	1,58	1,03
Herwaardering indekkingsinstrumenten	-1,05	2,54	0,49
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) ⁹	-0,25	6,22	3,34
Slotkoers van het aandeel	29,70	28,90	49,05
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (vóór dividend)	39,68	42,77	36,13
Uitkeringspercentage (tov EPRA winst) ¹⁰	80%	80%	80%
Voorgesteld dividend per aandeel ¹¹	1,768	1,656	1,44

⁴ Reële Waarde of "Fair value" van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de transactiekosten (cfr. Persbericht BE-REIT Association van 10 november 2016) zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

⁵ Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

⁶ Op basis van dividendgerechtigdheid van de aandelen.

⁷ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

⁸ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

⁹ Op basis van het aantal aandelen.

¹⁰ Het uitkeringspercentage is berekend op basis van het geconsolideerde resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat van Xior Student Housing NV.

¹¹ Onder voorbehoud van goedkeuring door de Algemene Vergadering.

"XIOR IS
UITGEGROEID TOT
DE GROOTSTE EIGENAAR
EN BEHEERDER VAN
STUDENTEN-
HUISVESTING OP HET
EUROPESE VASTELAND.
VANDAAG HEEFT DE
PORTEFEUILLE VAN XIOR
RESIDENTIES IN BELGIË,
NEDERLAND, SPANJE,
PORTUGAL, POLEN,
DUITSLAND, DENEMARKEN
EN ZWEDEN."

COMMERCIEËLE ACTIVITEITEN EN STRATEGIE

4.1 WIE WE ZIJN – ONS PROFIEL

Xior is de toonaangevende continentaal-Europese specialist in studentenhuisvesting. Als eigenaar en beheerder van onze studentenresidenties bieden we een verscheidenheid van product-families aan om zoveel mogelijk studenten een geweldige eerste woonervaring te bieden.

Xior werd in 2007 opgericht door haar huidige CEO, Christian Teunissen. In de loop van zijn studies ontwikkelde Christian een passie voor studentenhuisvesting met een duidelijke visie: elke student een geweldige woonervaring bieden door hen een omgeving te verschaffen waarin ze in de best mogelijke omstandigheden kunnen studeren en zich kunnen voorbereiden op hun toekomst.

Xior is uitgegroeid tot de grootste eigenaar en beheerder van studentenhuisvesting op het Europese vasteland. Vandaag heeft de portefeuille van Xior residenties in België, Nederland, Spanje, Portugal, Polen, Duitsland, Denemarken en Zweden. We hebben een toegewijd team van meer dan 232 medewerkers die huisvesting bieden aan meer dan 19.673 studenten, met de opdracht ze allemaal een thuisgevoel te geven (*feel at home*).

Om trouw te blijven aan deze visie, blijven we bouwen aan een sterke en duurzame basis, door te werken aan de ontwikkeling van de juiste medewerkers, cultuur, processen en milieuvrienden.

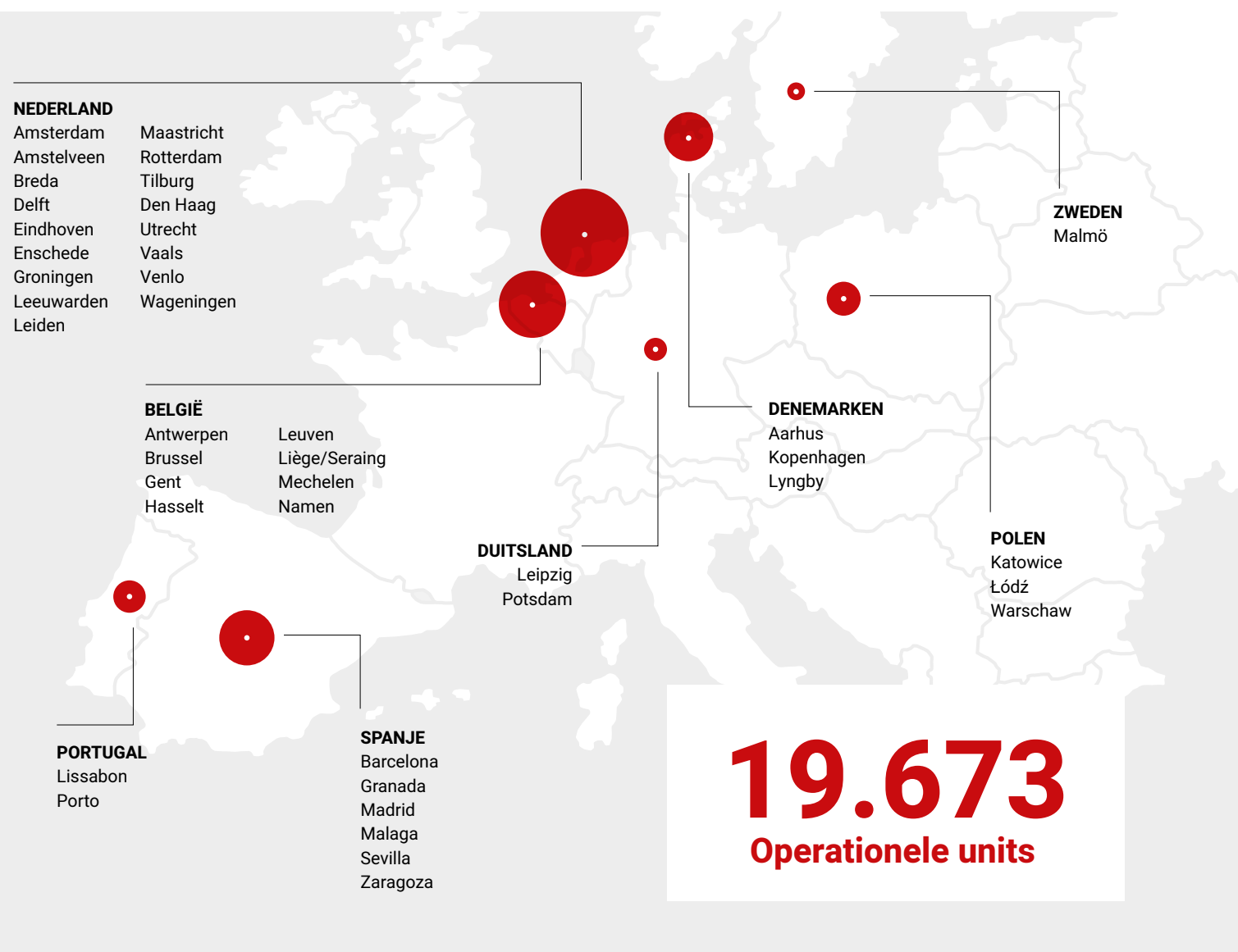
We hebben een
toegewijd team van
meer dan

232
medewerkers

die huisvesting
bieden aan meer dan
19.673
studenten

1 BASECAMP LYNGBY
Lyngby – Denemarken





4.2 WAAROM WE HET DOEN – ONS DOEL

**XIOR
 WIL ZOVEEL
 MOGELIJK
 STUDENTEN EEN
 GEWELDIGE EERSTE
 WOONERVING
 BIJEN.**

Onze basis bestaat uit een geïntegreerde benadering van duurzaamheid in onze activiteiten en onze waarden. Respect voor milieu en maatschappij worden verankerd in het hele bedrijf en in alles wat we doen. We zullen een mensgerichte cultuur hebben en een governance model toepassen dat efficiëntie stimuleert in een groter en breder geografisch verspreid bedrijf. Het governance model omvat een meer evenwichtige werkmethode tussen de regio's en de ondersteunende functies van de groep.

Xior wil meer doen dan enkel bakstenen of infrastructuur ter beschikking stellen. Wij geloven dat we een fundamentele rol spelen

in de weg die studenten afleggen naar zelfstandigheid.

We willen onze studenten een veilige en kwalitatieve omgeving bieden, een plek waar ze zich volledig thuis voelen. We willen onze studenten de basis geven om te slagen door hen te ondersteunen in hun ontwikkeling en leertraject en hen zo te helpen succesvol te zijn in hun opleiding en toekomstige carrières.

Als grootste speler op het Europese vasteland hebben we een grote verantwoordelijkheid ten aanzien van onze studenten, een unieke, toekomstgerichte demografische

groep met snel wisselende generaties en veranderende behoeften. Daarom streven we ernaar om altijd dicht bij onze studenten te staan en op de hoogte te blijven van hun waarden, behoeften en verwachtingen om zo een geweldige woonervaring te bieden.

Door onze positie als één van de grootste eigenaars en beheerders van studentenhuising kunnen wij normen bepalen en een gamechanger zijn voor de sector. Zo kunnen we studentenhuising continu helpen te evolueren, om zoveel mogelijk studenten toegang te geven tot onderwijs en huisvesting in een gezonde omgeving.

4.3 WAT WE DOEN – ONS PRODUCT EN ONS ORGANISATIE

Xior is een beursgenoteerde vastgoedspeler gespecialiseerd in studentenhuising op het Europese vasteland. Als eigenaar en beheerder hebben we de volledige waardeketen in huis, terwijl we een pure player zijn, regelrecht gericht op studentenhuising.

Door dit unieke bedrijfsmodel kunnen we meer zijn dan alleen een verhuurder. We beheren ook de activa, bedienen de studenten en stemmen de activa, kamers en diensten nauwkeurig af op de specifieke behoeften van studenten.

ONZE DOELMARKT:
 Onze doelgroep zijn studenten in de leeftijdscategorie 17-28 jaar. Dat zijn onder meer nationale en internationale studenten, onderzoeksassistenten en onderzoekers, jonge postdoctorale en doctoraatsstudenten aan wie we rechtstreeks in onze verhuurkantoren en residenties verhuren. Daarnaast werkt Xior rechtstreeks samen met onderwijsinstellingen door middel van nominatieovereenkomsten of partnerships. In mindere mate richten we ons ook op uitwisselingsstudenten voor een semester, tijdelijke taalstudenten en beginnende jonge professionals. Ouders zijn belangrijke medebeslissers bij de keuze van een thuis weg van huis voor de student en Xior biedt hen de gemoedsrust dat hun student in de best mogelijke omstandigheden kan wonen, leren en groeien.

DE KERN VAN ONS PRODUCT:
 We beheren een continentaal-Europees platform met lokale aanwezigheid op al onze locaties via lokale teams in de residentie en/of een lokaal verhuurkantoor. Zo staan we altijd klaar voor onze studenten.

Xior heeft verschillende productfamilies, waardoor we huisvesting aan een zo breed mogelijke waaier van studenten kunnen aanbieden. Deze kamertypes zijn onderverdeeld in 4 categorieën gaande van basic tot premium.

Ongeacht het type bieden alle kamers in de residenties van Xior een comfortabele leefomgeving en zijn ze volledig uitgerust voor het welzijn van de studenten van vandaag en morgen.

HOUSING THE FUTURE

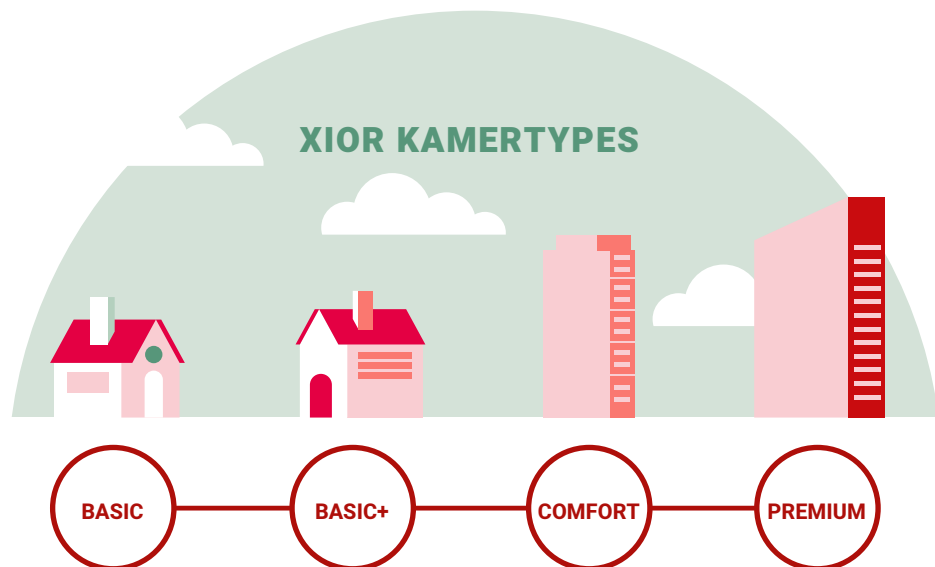
Studenten huisvesten betekent de toekomst huisvesten, de generaties huisvesten die worden geconfronteerd met de gevolgen van keuzes en acties van de maatschappij vandaag. Daarom vinden we het essentieel om de waarden te volgen die deze studenten zelf hebben vastgelegd, door duurzaam te ondernemen en hen tegelijkertijd te leren hun leefomgeving en de planeet goed te behandelen, zodat we samen een impact kunnen maken. Zo kunnen we bouwen aan een mooie toekomst voor onze studenten en onze planeet.





Al onze residenties:

- zijn centraal gelegen op 'triple-A' locaties dicht bij de onderwijsinstellingen en/of het stadscentrum;
 - bevinden zich in de buurt van het openbaar vervoer;
 - zijn van de hoogste kwaliteit en worden regelmatig onderhouden, zijn uitgerust met adequate brand- en andere veiligheidsuitrusting;
 - genieten tal van andere faciliteiten (variërend van gebouw tot gebouw), zoals:
 - aantrekkelijke gemeenschappelijke ruimtes (studieruimtes, kookruimte, gamingruimtes, gyms, buitenruimtes of dakterrassen, ...)
 - parking (voor auto's en/of fietsen)
- In sommige landen biedt Xior zelfs drie maaltijden per dag (volpension), linnenservice, schoonmaak van de kamer, 24/7 aanwezigheid van receptie en security aan evenals een buitenzwembad, airconditioning en een medische telefoondienst 's nachts.



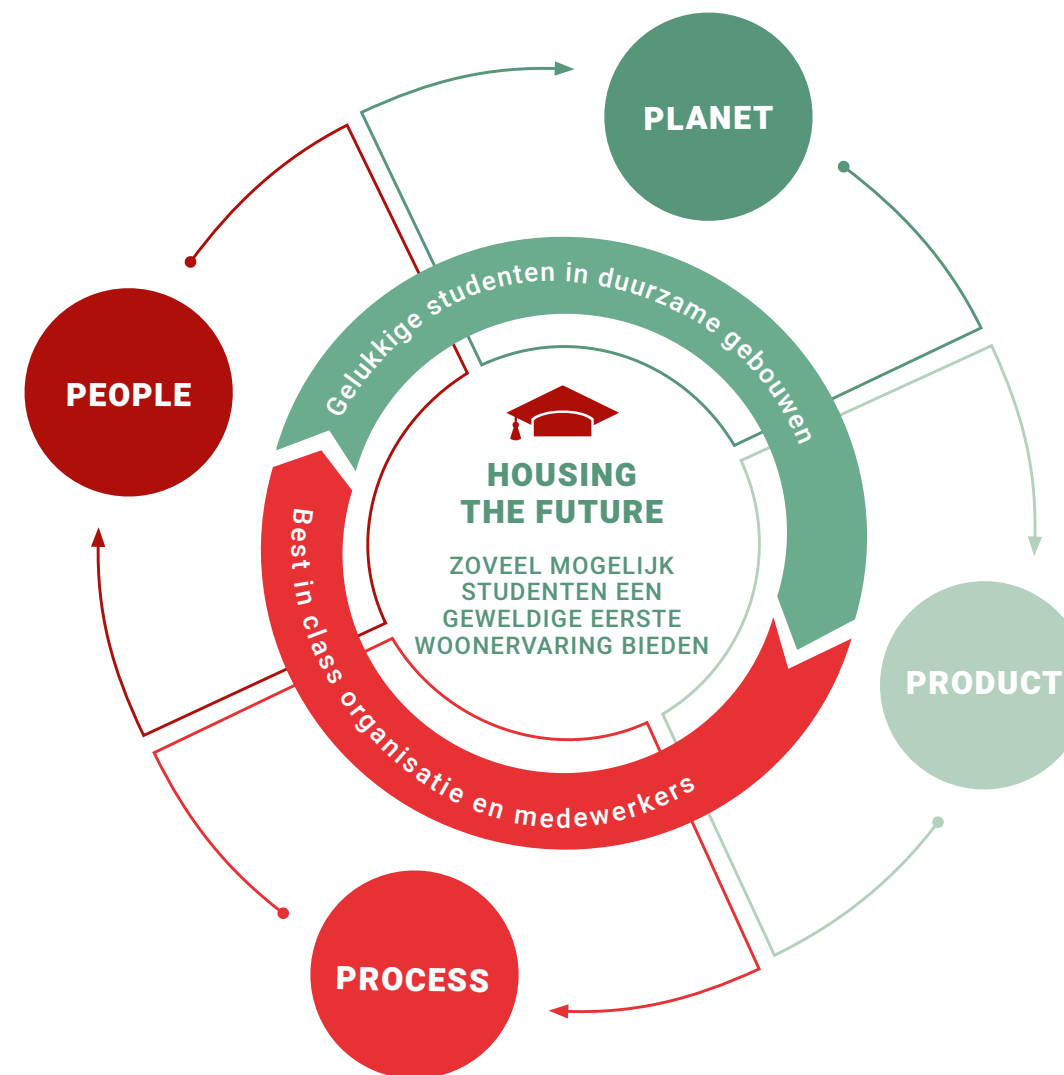
4.4 HOE WE HET DOEN – ONZE STRATEGIE

Onze strategie houdt ons gefocust op onze prioriteiten, zodat we op een duurzame manier een geweldige woonervaring kunnen blijven bieden aan zoveel mogelijk studenten, terwijl we ook waarde creëren voor onze aandeelhouders en al onze belanghebbers.

De strategie van Xior bestaat uit **4 belangrijke pijlers**

Onze waarden maken integraal deel uit van elk van deze pijlers en vormen de lijm die al onze acties met elkaar verbindt.

PEOPLE, PLANET, PRODUCT & PROCESS



PEOPLE – DE #XIORFAMILY

Mensen vormen de kern van ons bedrijf. Elke medewerker is essentieel voor het succes van Xior. Een gemotiveerde medewerker leidt tot blije studenten en sterke partnerships.

Daarom is het voor ons essentieel dat we investeren in onze mensen om hen te helpen slagen. We stimuleren inclusie, persoonlijke groei en koesteren talent, zodat we de best mogelijke service kunnen bieden om zoveel mogelijk **gelukkige studenten** te hebben.

Onze bedrijfscultuur is gebaseerd op onze gedeelde waarden, die dienen als de kernmotor van onze strategie, die ons bedrijf en onze activiteiten sturen en die we handhaven in alles wat we doen.



F

Focus on the client

Hoe kan ik helpen? We zullen klanten altijd centraal stellen en rekening met hen houden als we een beslissing nemen.

A

Act sustainably

We zorgen voor de planeet en blijven ons inspannen om onze impact op het klimaat te verminderen.

M

Move as one team

We zijn één team, één familie. Samen kunnen we zoveel meer bereiken.

I

Integrity and diversity

We respecteren elkaar en ieders verschillen en bijdragen. Elke medewerker wordt gewaardeerd en gerespecteerd voor wie hij of zij is.

L

Learn, teach, grow

We leren samen, we onderrichten samen, we groeien samen.

Y

You can make the difference

We weten dat iedere persoon essentieel is voor het succes van Xior. Iedereen brengt zijn talent mee en heeft een impact op ons bedrijf.

“WE ZIJN ÉÉN TEAM, ÉÉN FAMILIE. SAMEN KUNNEN WE ZOVEEL MEER BEREIKEN.”

PRODUCT (INVESTERINGS- & FINANCIËLE STRATEGIE)

Xior heeft als eigenaar en beheerder de volledige waardeketen in huis. Door dit unieke bedrijfsmodel kunnen we meer zijn dan alleen een verhuurder. We beheren ook de activa en bedienen de studenten. Omdat we zoveel mogelijk studenten een geweldige eerste woonervaring willen bieden, is het van cruciaal belang dat we de juiste producten en diensten aanbieden.

Daarnaast willen we duurzame waarde-groei op lange termijn genereren voor onze aandeelhouders, gemeenschappen, werknemers en het bedrijf zelf. Onze activa zijn geografisch gespreid, waardoor de risico's van één markt afnemen.

Als we kijken naar nieuwe investeringen, zijn we op zoek naar hoogwaardige, duurzame,

goed ontworpen en goed gelegen residenties. Xior past een reeks parameters toe op basis waarvan toekomstige acquisities of ontwikkelingen worden beoordeeld, waaronder criteria die ervoor zorgen dat onze volledige portefeuille (en dus het volledige studentenhuysvestingslandschap) steeds duurzamer wordt.

ONZE INVESTERINGSCRITERIA

Gevestigde studentensteden:

We focussen op steden met een centrum voor hoger onderwijs en een grote en/of groeiende studentenpopulatie

Tier 1-locaties:

Residenties moeten goed gelegen zijn nabij onderwijsinstellingen, openbaar vervoer en indien mogelijk dicht bij het stadscentrum

Minimumgrootte:

Over het algemeen richten we ons op residenties met minstens 100 units om efficiënt beheer en schaalvoordelen mogelijk te maken

Financiële rendementsdrempels:

De toepassing van bepaalde minimale rendementsdrempels per land/stad, rekening houdend met de marktomstandigheden, met een specifieke focus op stabiele cash-on-cash rendementen op lange termijn

Kwaliteit en duurzaamheid:

Duurzaamheid en duurzame ontwikkeling van gebouwen zijn een prioriteit in onze investeringsstrategie. Voor eigen ontwikkelingen stelt Xior kwaliteitsnormen vast op het vlak van comfort, veiligheid en duurzaamheid. Wanneer bestaande gebouwen worden aangekocht, moeten die ook aan die normen voldoen of op een doeltreffende en kostenefficiënte manier kunnen worden verbouwd om aan die normen te voldoen. Xior blijft de toepassing verkennen van innovatieve & meer gevestigde oplossingen, zoals warmteterugwinning, modulaire bouwtechnieken, energieopslag, groene elektriciteit, de beheersing van isolatie- en ventilatie-eigenschappen en het gebruik van zonnepanelen, groene daken, enz.

Productdifferentiatie:

Nieuwe investeringen moeten bijdragen aan een evenwichtig aanbod van producten op stads- en residentiebasis in termen van kamertype, betaalbaarheid voor studenten en serviceniveau

Portefeuillediversificering:

Xior diversifieert zijn portefeuille en activiteiten door het opzetten van een studentenhuysvestingsplatform in meerdere landen van het Europese vasteland. Andere soorten activa, zoals commercieel of onderwijsvastgoed, zijn ondergeschikt of complementair aan de kernfocus van studentenhuysvesting

ONZE INVESTERINGSAANPAK

Verwerving van activa:

Wij verwerven of ontwikkelen duurzame activa van hoge kwaliteit met een lange levensduur

Verbetering en optimalisatie van de investeringswaarde:

We verbeteren de investeringswaarde door schaalbaarheid, operationele efficiëntie en uitmuntendheid

Diversificering:

- We diversifiëren op 4 verschillende niveaus:
1. Internationale diversificering door de portefeuille te spreiden over meerdere landen op het Europese vasteland
 2. Inspelen op de breedte van de markt door actief te zijn in meerdere steden in één land
 3. Verdieping van de markt door meerdere residenties in één stad te beheren
 4. Diversificering van ons product door verschillende productfamilies aan te bieden

Gedisciplineerde financiering:

We hanteren een gedisciplineerde financieringsaanpak, waarbij we onze schuldgraad beheersen en ervoor zorgen dat we ons kapitaal in al onze activa optimaliseren

Duurzaamheid:

We zetten ons in om onze studenten een gezonde leefomgeving te bieden en onze ecologische voetafdruk zoveel mogelijk te beperken. We willen gelukkige studenten in efficiënte gebouwen



“WE WILLEN
ONZE STUDENTEN
EEN THUISGEVOEL
GEVEN:
FEEL AT HOME.”

FINANCIËLE STRATEGIE

Op Belgische REIT's zijn regels betreffende de maximale schuldgraad (wettelijk begrensd op 65%), de rentedekkingsverhouding (minstens 125%) en de pay-out ratio (minstens 80% van de winst in eenvoudige termijnen) van toepassing. Bijgevolg is Xior, net als elke andere REIT, beperkt in zijn mogelijkheden tot zelffinanciering. Het bedrijf zal dan ook blijven streven naar een evenwichtige groei van zowel het eigen vermogen als het vreemd vermogen, naast de verdere uitbouw van de portefeuille. Het bedrijf hanteert een financiële strategie die gebaseerd is op de volgende principes:

- Gezien de huidige macro-economische omgeving blijft continue balansdiscipline de kernfocus om de LTV terug naar 50% te brengen en op termijn onder 50% te brengen.
- Een gediversifieerd looptijdprofiel van onze schuldverplichtingen.
- Een passende rentehedgingstructuur (zie eveneens **Hoofdstuk 5.3.2 van dit Jaarverslag**).
- Een aantrekkelijk dividendbeleid, onder voorbehoud van de beschikbaarheid van uitkeerbare reserves, dat ernaar streeft het dividend per aandeel jaarlijks te verhogen (**zie Hoofdstuk 7.5 van dit Jaarverslag**).

PLANET

Xior engageert zich als eigenaar en beheerder op lange termijn om zoveel mogelijk studenten en al onze medewerkers een gezonde en duurzame omgeving te bieden die persoonlijke groei bevordert.

‘Housing the future’ betekent dat we ons inzetten voor de zorg voor en bescherming van de planeet door op een verantwoorde en duurzame manier zaken te doen. We willen onze studenten een gezonde leefomgeving bieden die hen klaarmaakt voor hun toekomst, aansluit bij hun waarden en hen een eerste blik geeft op hoe duurzaam leven in de praktijk kan werken.

Voor Xior is duurzaamheid een missie, een manier van denken, doen en leven. Xior streeft naar maatschappelijk engagement en een toekomstgerichte visie om zijn positie als verantwoordelijke werkgever en verhuurder verder te verbeteren, door te investeren in ons team en onze studenten, en op lange termijn waarde te creëren voor al zijn stakeholders.

We zorgen voor de planeet en haar gemeenschappen door verschillende acties te ondernemen en verbintenissen aan te gaan. We zetten ons in voor het Science

Based Targets Initiative (SBTI) dat in 2015 werd opgericht om bedrijven te helpen emissiereductiedoelstellingen op te stellen in overeenstemming met de klimaatwetenschap en de doelstellingen van het Akkoord van Parijs, met als einddoel de opwarming van de aarde te beperken tot 1,5 °C boven het pre-industriële niveau. Als onderdeel van die wereldwijde inspanning streeft Xior naar een vermindering van zijn zogenaamde ‘scope 1&2’ broeikasgassen (de uitstoot veroorzaakt door haar activiteiten of de energie die daarvoor nodig is) met 42% tegen 2030 (vanaf 2020 als basisjaar). Onze duurzaamheidsstrategie is ook afgestemd op 7 ‘duurzame ontwikkelingsdoelstellingen’ (SDG’s) van de VN. **Zie Hoofdstuk 9 van dit Jaarverslag** voor onze volledige ESG-rapportering en -strategie.

Met deze acties en verbintenissen streven we ernaar duurzame gebouwen te creëren in duurzame gemeenschappen.

PROCESS

GOVERNANCE, ETHIEK EN INTEGRITEIT

Xior heeft een duidelijke strategie om te allen tijde eerlijk en correct zaken te doen. Dit zorgt voor verantwoorde bedrijfspraktijken in het hele bedrijf met al onze belanghebbers en partners.

ONS NETWERK EN ONZE GEMEENSCHAPPEN

Met jarenlange ervaring in studentenhuusvesting is Xior expert geworden in studentenhuusvesting en heeft het sterke partnerships uitgebouwd met ontwikkelaars, onderwijsinstellingen, lokale gemeenschappen en buurten. We werken nauw met hen samen om residenties te bouwen en te beheren die voldoen aan de behoeften van de studenten, onze investeerders en de gemeenschap en in overeenstemming zijn met onze waarden en duurzaamheidsdoelstellingen. We blijven ons uitgebreide netwerk ondersteunen en er de dialoog mee aangaan om zoveel mogelijk studenten een geweldige eerste woonervaring te bieden. Op die manier kunnen we duurzame, inclusieve gemeenschappen blijven bouwen waarin studenten zich thuis voelen.

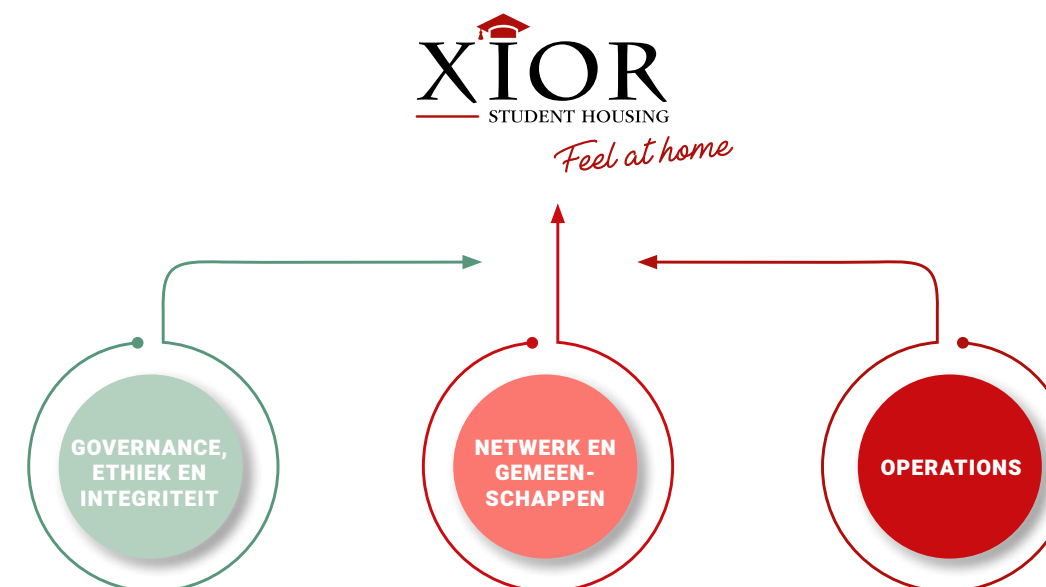
OPERATIONS

De operationele strategie van Xior is om zo dicht mogelijk bij de doelmarkt te staan, ondersteund door gecentraliseerde staffuncties. Het dagelijks beheer van de residenties gebeurt vanuit lokale kantoren, zodat Xior een hoogstaande dienstverlening, korte doorlooptijden en nauwe studentencontacten kan garanderen. Hetzelfde geldt voor de verkoop en huurincasso.

Waar nodig doet Xior een beroep op een netwerk van dienstverleners die consistente servicestandaarden leveren in overeenstemming met onze waarden, en investeert Xior in het uitbouwen van langdurige relaties met deze partners. Hoewel Xior een persoonlijke en op maat gemaakte dienstverlening biedt per residentie, ligt de nadruk evenzeer op digitale communicatie.

Onlinetools vervangen niet het nauwe contact van Xior met studenten, maar zijn er om meer responsiviteit, klanttevredenheid en community building te leveren. Voor de meeste residenties kan de onboardingcyclus

van kamerbezoeken, boekingen en contracten nu online worden uitgevoerd. Het doel is om potentiële huurders de mogelijkheid te geven informatie online te bekijken en te bestuderen. Online marketinginspanningen zoals #xiorfamily ondersteunen het gemeenschapsgevoel dat Xior wil creëren voor zijn huurders. Die marketinginspanningen worden geleverd op groepsniveau en op land-, regio-, stads- en residentieniveau zodat relevante informatie haar weg vindt naar het juiste publiek. De online marketingaanwezigheid wordt voortdurend ondersteund door lokale activering, zoals open dagen en marketing ter plaatse. Functionele gecentraliseerde ondersteuning vanuit het hoofdkantoor van de groep of het hoofdkantoor in een land is mogelijk in de vorm van management, financiën, boekhouding, marketing, HR, juridisch advies, IT, projectmanagement, ESG-implementatie, kwaliteitscontrole en engineering.



ONLINE
MARKETING-
INSPANNINGEN
ZOALS #XIORFAMILY
ONDERSTREPEN HET
GEMEENSCHAPS-
GEVOEL DAT XIOR WIL
CREËREN VOOR ZIJN
HUURDERS.



BEHEER VERSLAG

- 1 **OUDEGERMELAAN**
Brussel – België
- 2 **PXL HASSELT**
Hasselt – België

5.1 STATUUT VAN OPENBARE GVV

Op 24 november 2015 heeft de FSMA aan Xior een vergunning verleend als openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV), overeenkomstig de GVV-Wet. De FSMA heeft de Vennootschap in de officiële lijst van openbare GVV's opgenomen en dit met ingang op 24 november 2015.

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

Dit OGVV- of BE-REIT statuut zal de verdere groei van Xior mogelijk maken, onder een statuut dat aansluit bij de hoedanigheid van Xior als operationeel en commercieel vastgoedbedrijf. Dit statuut laat Xior toe om zich optimaal te positioneren als BE-REIT (*Real Estate Investment Trust*) en zo haar zichtbaarheid bij nationale en internationale stakeholders te optimaliseren.



1

De totale
vastgoedportefeuille
wordt gewaardeerd aan

3,21
miljard EUR



2

5.2 COMMENTAAR BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING BOEKJAAR 2023¹

5.2.1 GECONSOLIDEERDE BALANS

Per 31 december 2023 bestaat de portefeuille uit 19.673 verhuurbare studentenunits. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan een bedrag ten belope van 3.212.855 KEUR per 31 december 2023, wat een stijging van 6% of 185.970 KEUR vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2022. Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit de acquisitie van Hertz in Hasselt (BE) en Rue Mélot in Namen (BE), de verwerving van de overige 75% aandelen in een opgeleverde ontwikkeling te Lissabon (PT), de verdere ontwikkeling van de Brinktoren in Amsterdam (NL), City Lofts in Leeuwarden (NL), Pontoneros in Zaragoza (ES), Boschdijk Veste in Eindhoven (NL), Project Connect-U in Enschede (NL), Basecamp Malmö (SE) en Basecamp Aarhus (DK). Indien alle gecommitteerde acquisities en projecten gerealiseerd worden, zet deze stijging zich verder naar ca. 3,6 miljard EUR, met meer dan 25.200 verhuurbare studentenunits.

De Financiële vaste activa bedragen 26.962 KEUR per 31 december 2023 t.o.v. 66.052 KEUR per 31 december 2022 en zijn vooral gerelateerd aan de marktwaarde per 31 december 2023 van de toegelaten afdekkingsinstrumenten.

De lange termijn vorderingen (14.013 KEUR) zijn gedaald met 6.088 KEUR t.o.v. 31 december 2022 en hebben voornamelijk betrekking op de aandeelhoudersleningen verstrekt aan de joint venture Collegno (13.703 KEUR). Deze zijn gedaald door de verkoop van ons aandeel in de joint venture Lamas.

De uitgestelde belastingen langs actiefzijde bedragen 15.517 KEUR en zijn gestegen met 12.039 KEUR t.o.v. 31 december 2022. Dit bevat uitsluitend de uitgestelde belastingen op buitenlands vastgoed. De stijging heeft voornamelijk betrekking op het Duits, Deens, Pools en Zweeds vastgoed.

De vlottende activa bedragen 111.640 KEUR en zijn gestegen met 40.503 KEUR t.o.v. 31 december 2022. De stijging is voornamelijk te wijten aan de geboekte earn-out verplichting, deze moet nog toegewezen worden aan de nieuwe investeringsopportuniteiten van zodra die worden aangekocht. In afwachting hiervan werd dit bedrag (34 MEUR) geboekt onder de overlopende rekeningen. Er wordt eveneens verwezen naar overige langlopende en kortlopende verplichtingen.

De totale vergoeding voor de overname van de Basecamp beheer- en ontwikkelactiviteiten bestond uit een initiële vergoeding en een earn-out van 34 MEUR indien aan de earn-out voorwaarden werd voldaan. In tussentijd, werden er door de Basecamp teams verschillende nieuwe potentiële investeringsdossiers voorgesteld die aan deze earn-out voorwaarden voldeden met de volledige activering van de earn-out tot gevolg. De effectieve betaling van deze earn-out zal gefaseerd plaatsvinden: 50% op 31 maart 2024 en 50% op 31 maart 2025, aan de hand van een uitgifte van nieuwe aandelen tegen een prijs per aandeel gelijk aan de 30 dagen VWAP per aandeel op Euronext Brussels onmiddellijk voorafgaand aan de relevante betaaldatum van het betrokken deel van de earn-out. Voor al deze aandelen geldt een lock-up van zes maanden. Vermits de earn-out geactiveerd is werd deze als verplichting opgenomen in de balans per 31 december 2023. De earn-out zal betaald worden via de uitgifte van nieuwe aandelen, maar omdat de uitgifteprijs nog niet vastligt, moet de earn-out onder IFRS als een schuld geboekt worden i.p.v. als eigen vermogen. Eens de earn-out betaald wordt, via de uitgifte van aandelen, zal het kapitaal verhogen en wordt de schuld terug tegen geboekt, dit heeft per 31 december 2023 een impact van ca. 1% op de schuldgraad.

De vlottende activa betreffen voornamelijk:

- Nog te innen handelsvorderingen (3.969 KEUR): voornamelijk nog te ontvangen huurgelden;
- Belastingvorderingen en andere vorderingen (28.226 KEUR): dit betreft voornamelijk voorafbetalingen voor Nederlandse vennootschapsbelastingen, terug te ver-

deren BTW (4.896 KEUR) en vooruitbetalingen m.b.t. projectontwikkelingen en meubilair;

- Kas en kasequivalenten aangehouden door de verschillende entiteiten (13.768 KEUR);
- Overlopende rekeningen (65.677 KEUR) met voornamelijk over te dragen kosten vastgoed (38.969 KEUR) – zie hierboven de uitleg over de geactiveerde earn-out, verkregen opbrengsten vastgoed (7.796 KEUR), verkregen huurgaranties (15.200 KEUR), vooruitbetaalde kosten (1.995 KEUR) en af te rekenen servicekosten Nederland (1.717 KEUR).

Het eigen vermogen bedraagt 1.517.667 KEUR. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2023 681.298 KEUR, wat een toename is van 61.195 KEUR t.o.v. 31 december 2022. De uitgiftepremies bedragen 737.356 KEUR per 31 december 2023, wat een toename is van 51.212 KEUR t.o.v. 31 december 2022. Deze toename van het maatschappelijk kapitaal en van de uitgiftepremies is het gevolg van de inbreng in natura van Basecamp (fase II) in april 2023 en de kapitaalsverhoging van december 2023. De reserves zijn positief en bedragen 108.134 KEUR. Deze reserves bestaan hoofdzakelijk uit een negatieve reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, een positieve reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed,

een positieve reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten en een positieve reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten.

Het nettoresultaat van 2023 bedraagt -9.405 KEUR.

Er werden in het boekjaar 2023 3.475.254 nieuwe aandelen gecreëerd.

De langlopende financiële schulden bedragen 1.217.937 KEUR per 31 december 2023 t.o.v. 1.397.028 KEUR per 31 december 2022. De afname vloeit voornamelijk voort uit de herclassificatie naar korte termijn van leningen die hun vervaldag kennen in 2024.

Hierin zijn ook schulden m.b.t. financiële leasing opgenomen (4.878 KEUR). Dit betreft de erfpachtverplichtingen voor een aantal vastgoedprojecten.

De overige langlopende schulden bedroegen hoofdzakelijk 17 MEUR voor het lange termijn deel van de earn-out vergoeding. Het per 31 maart 2024 te betalen kortlopende deel is geboekt onder de overige kortlopende schulden.

Per 31 december 2023 bedroeg de loan-to-value 52,40% t.o.v. 51,39% per 31 december 2022 en bedroeg de schuldgraad (GVV-KB) per 31 december 2023 52,88% t.o.v. 52,02% per 31 december 2022.

De uitgestelde belastingen bedragen 77.545 KEUR en zijn gestegen met 3.722 KEUR. Hierin is enerzijds exit taks opgenomen voor een bedrag van 565 KEUR, gerelateerd aan de acquisities van Belgische vastgoedvennootschappen in de loop van 2022 en 2023. Anderzijds bevat dit de uitgestelde belastingen op buitenlands vastgoed (76.980 KEUR). De stijging heeft voornamelijk betrekking op het Nederlands vastgoed. Aan de andere kant zijn er ook uitgestelde belastingvorderingen geboekt op de waardedalingen.

De financiële kortetermijnschulden bedragen 470.320 KEUR, en hebben voornamelijk betrekking op het Commercial Paper dat is opgenomen (41 MEUR) samen met leningen die in 2024 op vervaldag komen (420 MEUR) en die enerzijds zullen worden vervangen door nieuwe leningen bij andere financiële instellingen. Anderzijds omvat het de aflossingsverplichtingen van sommige leningen die zullen worden gedekt met de opbrengsten van het lopende desinvesteringprogramma.

De andere kortetermijnschulden betreffen voornamelijk:

- Openstaande leveranciersschulden en provisies voor te ontvangen facturen (9.629 KEUR): deze betreffen voornamelijk enkele leveranciersposities m.b.t. uitgevoerde projecten in 2023;
- Overige (24.881 KEUR): deze betreffen voornamelijk provisies voor Nederlandse belastingen van de vaste inrichtingen en van de dochtervennootschappen, te be-

talen BTW en sociale schulden (24.226 KEUR) en voorschotten van huurders (654 KEUR);

- Overige kortlopende verplichtingen (42.379 KEUR): deze hebben voornamelijk betrekking op ontvangen waarborgen van huurders (20.918 KEUR) en het korte termijn deel van de earn-out verplichting (17.000 KEUR);

Overlopende rekeningen passief (18.764 KEUR) betreffen voornamelijk vooruit gefactureerde huuropbrengsten (7.074 KEUR), toe te rekenen interestkosten (2.557 KEUR), provisies (algemene) kosten (2.115 KEUR), toe te rekenen projectkosten (4.247 KEUR), en provisies voor vastgoedbelastingen (826 KEUR).

5.2.2 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

Xior behaalde over 2023 een nettohuurresultaat van 145.567 KEUR, tegenover 112.479 KEUR over 2022. Dit is een stijging van 29%. Dit nettohuurresultaat zal in 2024 verder groeien, aangezien bepaalde gebouwen in de loop van 2023 zijn opgeleverd of aangekocht en dus geen volledig jaar hebben bijgedragen aan het nettohuurresultaat. Daarnaast leveren sommige panden die in aanbouw of renovatie zijn, vanaf Q4 2023 al huurinkomsten op in de vorm van huur- of rendementsgaranties (deze hebben dus ook maar een deel van het jaar bijgedragen aan het resultaat).



1 ARC
Luik – België

2 PAARDENMARKT 67
Antwerpen – België

¹ Voor toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening over 2022 wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag 2022 blz. 50-52. Voor toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening over 2021 wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag 2021 blz. 42-45.

Het gaat om de volgende gebouwen:

- St. Pietersplein Gent, Basecamp Malmö, Basecamp Aarhus, City Lofts Leeuwarden, Hertz Hasselt: residenties zijn opgeleverd in de zomer van 2023 en zullen dus volop bijdragen aan de resultaten van 2024;
- Pontoneros Zaragoza: residentie is gedeeltelijk opgeleverd in de zomer van 2023 en zal daarom bijdragen aan de resultaten van 2024;
- Lumiar Lissabon: overname afgerond in december 2023, echter volledig bijgedragen aan resultaat 2023 door ontvangen compensatie.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98% over 2023.

Over 2023 bedroeg de like-for-like huurgroei 6,25% vergeleken met 2022, hoger dan verwacht. Per 31 december 2023 kon Xior op like-for-like basis 62% van de huurinkomsten over het volledige jaar dekken.

Het vastgoedresultaat bedraagt 153.590 KEUR en het operationeel vastgoedresultaat bedraagt 126.495 KEUR. De vastgoedkosten (-27.096 KEUR) omvatten voornamelijk kosten m.b.t. onderhoud en herstellingen, verzekeringen, beheerskosten van het vastgoed, kosten van de schatters en andere vastgoedkosten, d.i. de niet aan de huurders doorrekenbare onroerende voorheffing. De algemene kosten van de vennootschap voor 2023 bedragen -15.610 KEUR en de ontvangen vergoeding voor beheer aan derden bedraagt 1.492 KEUR.

Het portefeuilleresultaat bedraagt -70.745 KEUR. Gedurende 2023 werd nieuw vastgoed verworven via aandelenovernames, alsook vastgoed verkocht via vastgoedovernames en aandelenovernames.

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

- Voor het vastgoed dat verworven werd via vastgoedovernames (koop-verkoop) wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed verwerkt in de resultatenrekening als *"variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen"*.
- Voor het vastgoed dat verworven werd door middel van aandelenovernames wordt het verschil tussen de boekwaarde en de conventionele waarde van het vastgoed, alsook andere bronnen van verschil tussen de reële waarde en de conventionele waarde van de aandelen, verwerkt in de resultatenrekening als *"ander portefeuilleresultaat"*. Dit *"ander portefeuilleresultaat"* betreft bedragen die voortvloeien uit de toepassing van consolidatieprincipes en fusievoorwaarden en bestaat uit verschillen tussen de betaalde prijs voor vastgoedvennootschappen en de reële waarde van de overgenomen netto activa. Dit *"ander portefeuilleresultaat"* omvat tevens de direct toe te rekenen transactiekosten. Het verschil tussen de conventionele waarde en de Reële Waarde werd verwerkt in de resultatenrekening als *"variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen"*

De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2023 en 31 december 2023 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen. Netto was er een negatieve variatie op vastgoedbeleggingen (-54.849 KEUR).

De gewijzigde marktomstandigheden leidden het voorbije kwartaal tot een daling van de waarderingen, gedreven door een stijging van de waarderingsrendementen die door het positieve effect van hogere huurinkomsten op jaarbasis niet volledig ongedaan werd gemaakt. De totale daling van de waarderingen bedroeg 1,8% tijdens 2023.

Het financieel resultaat bedraagt -65.058 KEUR. Dit resultaat bevat voornamelijk de interesten op de leningen (-39.324 KEUR), kosten van IRS (15.003 KEUR), bankkosten en andere commissies (-2.605 KEUR).

De vennootschap heeft IRS-contracten afgesloten voor een bedrag van 1.026.011 KEUR. De variatie in reële waarde van deze indekkingsinstrumenten wordt rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt (-39.169 KEUR).

Het resultaat voor belastingen bedraagt -16.220 KEUR. Belastingen bedragen 6.816 KEUR en hebben een positief effect op het nettoresultaat. Dit betreft voornamelijk de belastingen op het resultaat van de vaste inrichting in Nederland en de Nederlandse dochtervennootschappen (-4.137 KEUR) en een terugname van de uitgestelde belastingen op het vastgoed (10.953 KEUR).

Het nettoresultaat bedraagt -9.405 KEUR en de EPRA winst² bedraagt 82.566 KEUR. De EPRA-winst² – deel van de groep bedraagt 82.070 KEUR. De EPRA winst² per aandeel bedraagt 2,22 EUR en de EPRA winst² per aandeel – deel van de groep bedraagt 2,21 EUR.

5.2.3 BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

De raad van bestuur stelt voor de winst van het boekjaar, zoals die blijkt uit de enkelvoudige jaarrekening, als volgt te bestemmen:

	31/12/2023
A. Nettoresultaat	17.816
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	-27.656
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	
- boekjaar	-4.475
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	-35.486
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	0
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	19.765
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	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13,§ 1, eerste lid	58.950
D. Vergoeding voor het kapitaal - andere dan C	6.717

Op basis hiervan, is de raad van bestuur voornemens aan de Algemene Vergadering voor te stellen om over 2023 een dividend uit te keren van 1,768 EUR bruto of 1,2376 EUR netto³ per aandeel (rekening houdend met de dividendgerechtigdheid van (resp. coupons die onthecht werden van) de aandelen, vertegenwoordigd door coupon nr. 23 (die reeds werd onthecht van het Xior aandeel⁴ - ten belope van 0,5522 EUR) en coupon nr. 24 (ten belope van 1,2158 EUR).

5.2.4 ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

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

5.2.5 BIJKANTOREN

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

5.3 BEHEER EN GEBRUIK VAN DE FINANCIËLE MIDDELEN

5.3.1 FINANCIËRINGSOVEREENKOMSTEN

Per 31 december 2023 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 20 kredietverstrekkers voor een bedrag van 1.730 MEUR. Per 31 december 2023 had de Vennootschap voor 1.644 MEUR aan financieringen opgenomen.

De vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 4,22 jaar bedraagt per 31 december 2023. Dit omvat niet de *"Commercial Paper"*, de welke allemaal kortlopend zijn.

Xior heeft een aantal groene leningen en een obligatielening afgesloten voor een totaal bedrag van 787 MEUR, waarvan 624 MEUR opgenomen was per jaareinde.

Met het geactualiseerde kader voor duurzame financiering stijgt de totale waarde van de in aanmerking komende activa van 1,77 miljard EUR per 31 december 2022 tot ca. 2,06 miljard EUR per 31 december 2023, een stijging van ca. 16% op jaarbasis, wat eigenlijk wilt zeggen dat Xior alle bestaande financiering een duurzaam karakter zou kunnen geven.

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

² EPRA winst = nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat +/- resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

³ Rekening houdende met een bevrijdende roerende voorheffing van 30%.

⁴ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen, nu dus rekening houdend met de dividendgerechtigdheid van de aandelen uitgegeven ingevolge de kapitaalverhoging van april 2023, een coupononthechting heeft plaatsgevonden. Alle aandelen Xior noteren per 31 december 2023 met coupon nummer 24 en volgende aangehecht. Zie in dit verband ook de in het kader van de kapitaalverhoging gepubliceerde persberichten. Meer info is eveneens beschikbaar op <https://corporate.xior.be/nl/investors/divident>.

We verwijzen eveneens naar **Hoofdstuk 9.3.2.5 Duurzame gebouwen in duurzame gemeenschappen – Duurzame assets en Sustainable Finance Framework van dit Jaarverslag**.

Verder heeft de vennootschap per 31 december 2023 IRS-contracten voor een bedrag van 1.026 MEUR. De opgenomen financieringen (1.683 MEUR) waren per 31 december 2023 voor 85% ingedekt hetzij via Interest Rate Swap overeenkomsten, hetzij via vastrentende interestvoeten (404 MEUR).

De gemiddelde financieringskost over 2023 bedraagt 2,69% (2022: 2,09%).

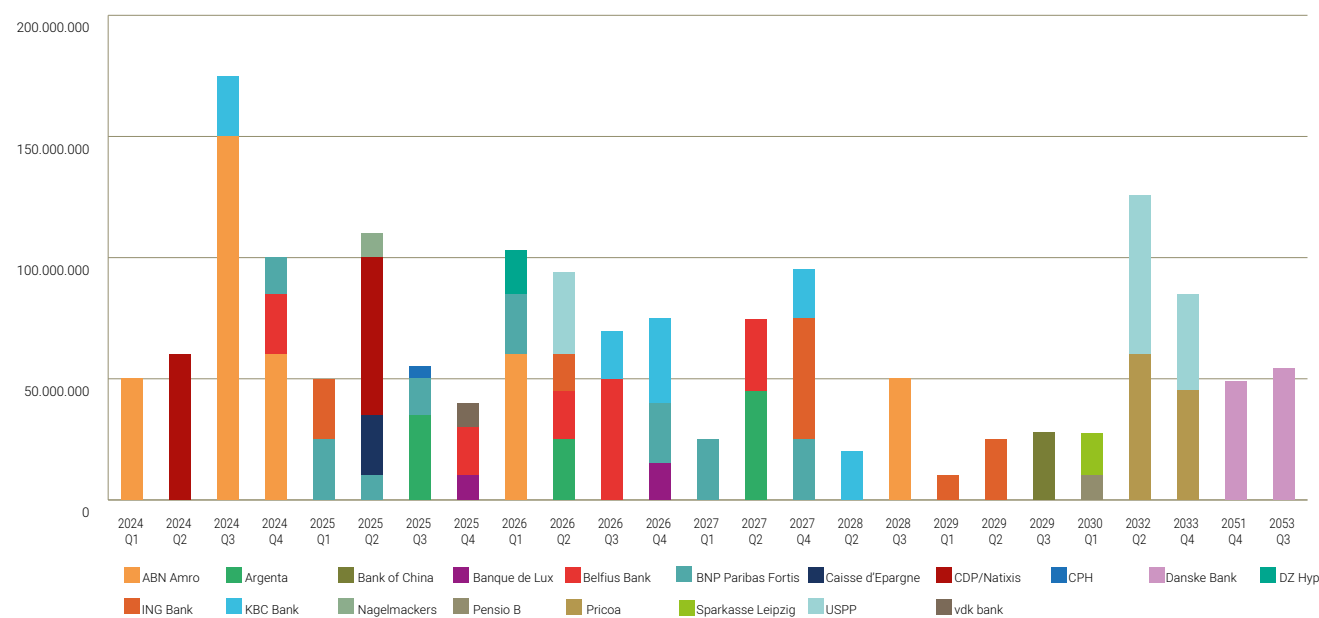
De belangrijkste convenanten die de Vennootschap in het kader van deze financieringsovereenkomsten moet respecteren, betreffen het naleven van een LTV ratio (loan-to-value i.e. openstaand kredietbedrag t.o.v. de waarde van de vastgoedportefeuille (berekening volgens het GVV-KB)) die steeds kleiner moet zijn dan 60%, een *interest coverage ratio* die groter moet zijn dan 2,5 en een indekking van minimum 70% van de financieringsschulden.

De Schuldgraad per 31 december 2023 bedraagt 52,88%. De Schuldgraad wordt als volgt berekend: verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-indekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen), gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-indekkingsinstrumenten). De Schuldgraad is hoger dan de Schuldgraad per einde 2022. Deze stijging vloeit enerzijds voort uit de verdere afwerking van lopende projecten (capex uitgaven), dewelke werd gefinancierd met externe leningen en anderzijds door een waardedaling van het vastgoed. Per 31 december 2023 bedroeg de gemiddelde looptijd van de uitstaande leningen 4,22 jaar. De vennootschap beoogt steeds financieringscontracten af te sluiten met een minimum looptijd van 3 jaar. Er wordt eveneens verwezen naar **Hoofdstuk 10.9.22 van dit Jaarverslag** voor een verdere opdeling van de schulden volgens maturiteit.

Onderstaande grafiek geeft een overzicht van de vervaldagen van de leningen, rekening houdend met de bekomen verlengingen per einde december 2023 m.b.t. een aantal van de leningen die in 2024 op vervaldag komen. In december 2023 kondigde Xior de gedeel-

telijke terugbetaling en verlenging aan van de ABN Bridge Loan tot september 2024 voor een bedrag van 150 MEUR. Alle leningen die aflopen in Q1 2024 zijn ingedekt. Voor de leningen die aflopen in Q2 2024 zijn momenteel vergevorderde onderhandelingen gaande. Xior onderhoudt sterke en langdurige relaties met zijn kredietverstrekkers, die interesse blijven tonen om de financiering te verlengen en te verhogen tijdens de lopende onderhandelingen voor de resterende leningen die in 2024 aflopen. Voor een update rond nieuwe leningen en herfinancieringen die in 2024 werden afgesloten, zie **Hoofdstuk 5.7 van dit Jaarverslag**.

Vervaldagen van de leningen (december 2023)



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

5.3.2 INDEKKING VAN HET RENTERISICO

De Vennootschap wil het renterisico op haar lange termijn financieringen grotendeels indekken, en dit ten belope van minstens 70%, hetzij via een vaste rentevoet voor de ganse periode dat de overeenkomst loopt, hetzij via indekkingsinstrumenten van het type interest rate swap en forward rate agreement.

De indekkingspolitiek van de Vennootschap wordt regelmatig geëvalueerd en desgevallend bijgestuurd (bijvoorbeeld met betrekking tot het type van instrumenten, de periode van indekking, enz.).

Er wordt in dit verband tevens verwezen naar **Hoofdstuk 10.9.10 van dit Jaarverslag** inzake de afgesloten renteindekkingen.

5.3.3 KAPITALISATIE EN SCHULDENLAST

Voor een overzicht van het kapitaal wordt verwezen naar **Hoofdstuk 10.9.17 van dit Jaarverslag**. Onderstaande tabel is excl. resultaat van het boekjaar en excl. minderheidsbelangen.

In duizenden EUR	31/12/2023
Kapitaal	681.298
Uitgiftepremies	737.356
Reserves	108.134
Totaal eigen vermogen	1.526.788
Langlopende verplichtingen	1.313.224
Kortlopende verplichtingen	565.972
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	3.405.984

Per 31 december 2023 bedroegen de langlopende en kortlopende financiële schulden aan nominale waarde 1.688.257 KEUR, zoals in detail weergegeven in de onderstaande tabel:

In duizenden EUR	31/12/2023	Gewaarborgde financiële schulden	Niet-gewaarborgde financiële schulden
Langlopende financiële verplichtingen	1.217.937	164.104	1.053.833
Kortlopende financiële verplichtingen	470.320	3.604	466.716
Totaal	1.688.257	167.708	1.520.549

Overzicht netto schuldpositie

in duizenden EUR	31/12/2023
A Cash	13.768
B Cash equivalenten	-
C Trading securities	-
D Liquiditeiten (A+B+C)	13.768
E Korte termijn bankschulden	- 4.955
F Kortlopende financiële schulden - deel van lange termijn financiering	- 465.365
G Korte termijn schulden (E+F)	-470.320
H Netto korte termijn schuldenlast (G-D)	- 456.552
I Lange termijn bankschulden	- 959.659
J Obligatieleningen en andere	- 258.278
K Overige niet korte termijn schulden	- 95.287
L Lange termijn schuldenlast (I+J+K)	- 1.313.224
M Netto schuldenlast (H + L)	- 1.769.776



5.4 TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN⁵

Ingevolge de verdere uitvoering van de de-sinvesteringsstrategie in 2023 is de vastgoedportefeuille afgenomen van 160 panden per einde 2022 tot 147 panden per einde 2023.

Behoudens hetgeen vermeld wordt onder **Hoofdstuk 5.5 van dit Jaarverslag** heeft er zich geen wijziging van betekenis voorgedaan in de financiële of handelspositie van de Vennootschap na 31 december 2023.

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

OPERATIONELE REALISATIES

• Closing Rue Mélot, Namen

In 2019 werd een overeenkomst ondertekend voor de aankoop van een te ontwikkelen studentenpand in Namen. Xior zou dit pand verwerven na de ontwikkeling ervan. Het pand is voltooid en de aandelen van de vennootschap AXS Namur IV werden dus overgedragen op 9 januari 2023 (de naam is nu gewijzigd naar Xior Namen).

• Beëindiging van de intentieverklaring om Aachen BlueGate te verwerven

Op 22 februari 2023 heeft Xior de beëindiging aangekondigd van de eerder aangekondigde intentieverklaring om het Aachen BlueGate-project te verwerven (totale investering

teringswaarde 150 MEUR). De intentieverklaring werd in onderling overleg en zonder vergoeding beëindigd. Zie voor meer informatie het persbericht van 22 februari 2023.

• Xior oefent haar recht uit om het laatste deel van de Basecamp-transactie uit te stellen.

Op 31 maart 2023 meldde Xior dat zij, zoals toegestaan door de Basecamp-transactiedocumentatie, haar recht uitoefende om het laatste deel van deze transactie, bestaande uit de acquisitie van de beheer- en ontwikkelingsvennootschappen van de Basecamp-groep, uit te stellen met minimaal zes maanden en maximaal één jaar. Als resultaat van de uitoefening van dit uitstelrecht moet Xior de eerste schijf van de aankoopprijs betalen, ca. 36 MEUR. Deze schijf werd betaald in aandelen tegen een uitgifteprijs van 44 EUR per aandeel op 25 april 2023. Het uitstellen van dit laatste deel van de Basecamp-transactie heeft geen invloed op de eerder aangekondigde winst- en dividendprognose voor 2023 van 2,20 EUR EPS en 1,76 EUR DPS. Zie voor meer informatie het persbericht van 31 maart 2023.

• Verlenging van het ESHF-fonds tot 15 oktober 2025

Xior werd door Waystone Management Company (IE) Limited, die optreedt als alternatief beleggingsfondsbeheerder van het European Student Housing Fund ('ESHF'), een subfonds van Waystone QIAIF Platform ICAV, op de hoogte gebracht dat op een buitengewone algemene vergadering van

het ESHF op 19 september 2023 een verlenging van de looptijd van het ESHF (dat op 15 oktober 2023 zou vervallen) in stemming is gebracht door de aandeelhouders van het ESHF (de 'ESHF-aandeelhouders'). De aandeelhouders van het ESHF hebben gestemd om de looptijd van het ESHF met twee jaar te verlengen, tot 15 oktober 2025. Als resultaat van de verlenging wordt de tijdsdruk om deze aandelen te verkopen voor de oorspronkelijke vervaldag van het ESHF weggenomen.

• Tijdelijke huurovereenkomst Keesomlaan-project (Nederland)

Op 18 december 2023 tekende Xior een tijdelijke huurovereenkomst met het COA (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers) voor een initiële niet-opzegbare periode van 5 jaar, waarbij twee van haar drie gebouwen (totale BVO van ca. 9.700 m²) van het project Keesomlaan (totale BVO van ca. 12.000 m² voor de drie gebouwen) zullen voorzien in de noodzakelijke en essentiële huisvesting voor circa 252 asielzoekers. In afwachting van het verkrijgen van de nodige vergunningen zullen deze momenteel leegstaande gebouwen dus huurinkomsten beginnen genereren in de loop van 2024 ten bedrage van ongeveer 2,2 MEUR per jaar. Het derde gebouw van het project is ook (gedeeltelijk) verhuurd.

FINANCIËLE REALISATIES

• Kapitaalverhoging van ca. 38 MEUR

Op 25 april 2023 vond een kapitaalverhoging van ca. 38 MEUR plaats. Hierdoor

werden 865.618 nieuwe aandelen uitgegeven tegen een uitgifteprijs van 44 EUR per aandeel. Deze kapitaalverhoging vond plaats in het kader van het laatste deel van de Basecamp-transactie, die de oprichting vormde van de beheer- en ontwikkelingsactiviteiten van Basecamp. Het merendeel van deze aandelen was eveneens onderworpen aan een lock-up van zes maanden, zoals beschreven in de verrichtingsnota van 13 september 2022. De nieuwe aandelen noteren op de beurs sinds 27 april 2023.

• ABB van ca. 76 MEUR

Op 13 december 2023 heeft Xior met succes een kapitaalverhoging afgerond via een versnelde private plaatsing (ABB). Het resultaat was de uitgifte van 2.609.636 nieuwe aandelen tegen een uitgifteprijs van 29,00 EUR per aandeel. Gezien de uitgifteprijs en het aantal nieuwe aandelen resulteerde de kapitaalverhoging dus in een bruto-opbrengst van 75.679.444 EUR. De nieuwe aandelen worden genoteerd op de beurs vanaf 18 december 2023.

5.5 DESINVESTERINGEN

In 2022 kondigde Xior een desinvesteringprogramma aan om haar portefeuille te optimaliseren en de LTV te verlagen. Op heden zijn er reeds 37 kleinere, minder duurzame, minder efficiënte en niet-kernactiva (ca. 110 MEUR) verkocht, waardoor de algehele kwaliteit van de portefeuille aanzienlijk is verbeterd. Ca. 66 MEUR aan desinvesteringen zijn volledig verkocht en gerealiseerd per einde Q4 2023. Voor de resterende ca. 44 MEUR aan gecommitteerde verkopen, zal het overgrote deel volgens de planning in Q1 2024 worden gerealiseerd. De doelstelling blijft om LTV onder 50% te brengen via verdere desinvesteringen en/of een joint venture. Xior is actief in gesprek met een specifieke potentiële JV-partner. De verkoopwaarden waren in lijn met de algemene waarderingen van de onafhankelijke schatters van Xior.

Land	Activa	(Verwachte) closing	Waarde	
België	Ierse Predikherenstraat (Leuven)	2022		
	Strijdersstraat (Leuven)	2022		
	Sint-Annastraat (Leuven)	2022		
	Diestsevest 85 (Leuven)	2022		
	Kapucijnenvoer (Leuven)	Q1 2023		
	Viaductdam (Antwerpen)	Q1 2023		
	Blindestraat 18-20-22 (Antwerpen)	Q3 2023		
	Gratiekapelstraat 2-4-6 (Antwerpen)	Q3 2023		
	Korte St-Annastraat (Antwerpen)	Q3 2023		
	Paardenmarkt 70-93 (Antwerpen)	Q3 2023		
Kruitmolen (Brussel)		Q4 2023		
	Nieuwbrug (Brussel)	Q4 2023		
Universiteitsstraat 13 (Gent)		Q4 2023		
	Oude Beestenmarkt (Gent)	Q4 2023		
Hoogstraat 33-37 (Gent)		Q4 2023		
		Q4 2023		
Nederland	Wycker Grachtstraat (Maastricht)	Q1 2023		
Portugal	Odalys Granjo studenten (Porto)	Q4 2023		
	Alvalade (Lissabon)	Q4 2023		
	Odalys Lamas (Lissabon)	Q4 2023		
Totaal verkochte en afgesloten activa per 31 december 2023			ca. 66 MEUR	
België	Klapdorp 4-6 (Antwerpen)	Q1 2024		
	Project Roosevelt (Antwerpen)	Q2 2024		
	KVS I en KVS II (Brussel)	Q1 2024		
	Brusselsepoortstraat 89 (Gent)	Q1 2024		
	Bogaardenstraat 11 (Leuven)	Q1 2024		
	Frederik Lintstraat 9 (Leuven)	Q1 2024		
	Justius Lipsiusstraat 9 (Leuven)	Q1 2024		
	Ravenstraat 40 (Leuven)	Q1 2024		
	Nederland	Nieuwlandstraat 1/1a (Tilburg)	Q1 2024	
		Mariastraat (Tilburg)	Q1 2024	
Kapelhof (Tilburg)		Q1 2024		
Korenbloemstraat (Tilburg)		Q1 2024		
Enschotsestraat (Tilburg)		Q1 2024		
Portugal	Granjo appartementen (Porto)	Q1 2024		
Totaal activa onder overeenkomst van exclusiviteit, maar nog niet afgesloten			ca. 44 MEUR	
Totaal desinvesteringprogramma			ca. 340 MEUR	

⁵ Voor de transacties en verwezenlijkingen van 2022 wordt verwezen naar het *Jaarlijks Financieel Verslag 2022 op blz. 56 e.v.*. Voor de transacties en verwezenlijkingen van 2021 wordt verwezen naar het *Jaarlijks Financieel Verslag 2021 op blz. 48 e.v.*. Voor de transacties en verwezenlijkingen van 2020 wordt verwezen naar het *Jaarlijks Financieel Verslag 2020 op blz. 55 e.v.*



1 RUE MÉLOT
Namen – België

2 BASECAMP SOUTH CAMPUS
Kopenhagen – Denemarken

5.6 OPERATIONELE UPDATE

Xior blijft strategisch gepositioneerd in een robuuste studentenmarkt gekenmerkt door een uitgesproken tekort aan kwalitatieve studentenaccommodatie en een groeiende studentenpopulatie. Deze omgeving zorgt voor een stijgende vraag, wat resulteert in een constant hoge bezettingsgraad en een stimulus voor de huurgroei. In de acht landen waar Xior actief is, bereiden de operationele teams zich ijverig voor op de start van het verhuur seizoen 2024-2025, dat in maart 2024 van start is gegaan. Xior is optimistisch over het komende verhuur seizoen, zoals blijkt uit de instroom van aanvragen sinds december. Deze proactieve reactie sluit aan bij het engagement van Xior om tegemoet te komen aan de evoluerende behoeften van de studenten. Met een veerkrachtige markt, grondige operationele voorbereidingen en een vroege piek in de aanvragen is Xior goed gepositioneerd voor een veelbelovende lancering van het komende huurseizoen.

Digitalisering

Na intensieve voorbereiding waarin ca. 20% van de organisatie betrokken werd, en een uitvoerige marktanalyse, heeft Xior in februari 2023 bekendgemaakt dat het Yardi als operationeel platform zal gebruiken op groepsniveau. Yardi is een solide en gerenommeerde leverancier van systemen voor vastgoedmarketing, beheer, boekhouding en onderhoud (wereldwijd meer dan 8.000 FTE's en 1,5 miljard USD omzet). Deze software zal Xior in staat stellen een nieuwe studentenwebsite te creëren met online boekingen, inclusief e-handtekening en online betalingen, samen met verbeterde residentiële diensten via een mobiele app en portaal om de klantervaring te optimaliseren. Het platform voor vastgoedbeheer en financiële boekhouding zal ook verdere efficiëntie opleveren op het gebied van onderhoud, inspecties en tijdsbesparing bij bulk check-ins en check-outs, evenals financiële boekhouding en rapportage. Met de implementatie van de software van Yardi kan Xior zijn digitale aanwezigheid verder opschalen, interne synergiën creëren en de customer journey processen digitaliseren, in lijn met de Gen-Z klantverwachtingen.

In 2023 is de fase van 'Global Design' afgerond en is de configuratie voor Nederland opgestart. In 2024 zal Nederland als eerste land gebruik maken van diverse Yardi-software toepassingen. Gezien Nederland het eerste land is, zal dit gefaseerd uitgerold worden. Aansluitend zal de Yardi-software uitgerold worden in de andere landen.

Acceleratie ESG inspanningen

Ook in 2023 werd vooruitgang geboekt op vlak van ESG. In Q3 2023 werd de "Xior Academy" gelanceerd, waarbij werknemers toegang kregen tot een centraal platform waar alle opleidingsmogelijkheden worden gebundeld, met o.a. een e-learning platform met meer dan 150 opleidingen, interne trainingen, etc. Daarnaast werd in diverse landen een energiemonitoringsysteem geïmplementeerd, werden er BREEAM, LEED en DGNB gebouwen toegevoegd aan de portefeuille, werden Xior's CO₂ reductietargets officieel goedgekeurd door SBTi, werd Xior opgenomen in de BEL ESG index en introduceerde Xior een nieuw KPI programma voor al haar werknemers. Voor meer informatie rond ESG, [zie Hoofdstuk 9 van dit Jaarverslag](#).

5.7 FEITEN NA BALANSDATUM

Nieuwe financiering

Op 31 januari 2024 ondertekenden UHUB Investments Lumiar SA, als kredietnemer, en Xior Student Housing SA, als moederonderneming, een kredietovereenkomst (onder voorwaarden) met Novo Banco SA, als kredietverstrekker, voor een totaalbedrag van 20 MEUR.

Op 22 februari 2024 ondertekenden BC Student Malmö AB, als kredietnemer, en Xior Student Housing SA, als moederonderneming, een kredietovereenkomst met Danske Bank/Realkredit Denmark SA, als kredietverstrekker, voor een totaalbedrag van 258 MSEK (Ca. 23 MEUR).

Op 26 februari 2024 ondertekenden BC Skovbrynet Residential Aps, als kredietnemer, en Xior Student Housing SA, als moederonderneming, een kredietovereenkomst met Nykredit Bank A/S, als kredietverstrekker, voor een totaalbedrag van 200 MDKK (ca. 26,8 MEUR).

Verkoop van ESHF 2 Holdings SARL

Op 2 januari 2024 kondigde Xior aan een transparantiekennisgeving te hebben ontvangen van ESHF 2 Holdings SARL en ST Holdings SARL. Met deze kennisgeving werden alle resterende aandelen van ESHF 2 Holdings SARL verkocht. Samen met de beëindiging van een overeenkomst om in onderling overleg te handelen, vond een neerwaartse overschrijding van de laagste drempel plaats.

Buitengewone Algemene Vergadering van 19 februari 2024

Op 19 januari 2024 hield Xior haar Buitengewone Algemene Vergadering. Op de Buitengewone Algemene Vergadering werd de hernieuwing van de machtiging van het toegestane kapitaal goedgekeurd door de aandeelhouders van de Venootschap. De notariële akte alsook de gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website van Xior.

Update closing Basecamp

Op 31 maart 2023 oefende Xior haar uitstelrecht uit voor het laatste deel van de Basecamp acquisitie (het verwerven van de beheers- en ontwikkelingsactiviteiten en betrokken teams via een call optie). Op 10 april 2024 publiceerde Xior de details rond de afronding van deze overname. Voor meer informatie zie het persbericht van 10 april 2024.

5.8 VOORUITZICHTEN VOOR 2024

5.8.1 GROEIVooruitzichten VOOR HET BOEKJAAR 2024

Op basis van de gewijzigde marktomstandigheden en de informatie die op dit moment beschikbaar is, handhaaft Xior zijn vooruitzichten voor het winst per aandeel (EPS) en de dividend per aandeel (DPS) voor 2024 ten minste stabiel ten opzichte van 2023 op respectievelijk 2,21 EUR en 1.768 EUR (bruto) met een minimale pay-out van 80%. Gezien de huidige onzekere macro-economische omgeving blijft de nadruk liggen op een voortdurende balansdiscipline om de loan-to-value terug te brengen tot ongeveer 50%. Voor heel 2024 verwacht Xior een bezettingsgraad die vergelijkbaar is met de huidige. ([zie eveneens Hoofdstuk 7.6.3 van dit Jaarverslag](#)).

1 BASECAMP LYNGBY Lyngby – Denemarken



XIOR BLIJFT STRATEGISCH GEPOSITIONEERD IN EEN ROBUUSTE STUDENTENMARKT GEKENMERKT DOOR EEN UITGESPROKEN TEKORT AAN KWALITATIEVE STUDENTENACCOMMODATIE EN EEN GROEIENDE STUDENTENPOPULATIE.

5.9 GEGEVENS OVEREENKOMSTIG HET EPRA REFERENTIESYSTEEM⁶

5.9.1 EPRA KEY PERFORMANCE INDICATOREN

De hieronder opgenomen gegevens worden niet vereist door de GVV-regelgeving. De commissaris is nagegaan of de ratio's "EPRA-winst", "EPRA NAW" en "EPRA NNAW" werden berekend volgens de definities hernomen in de "EPRA Best Practice

Recommendations" en of de financiële gegevens die gebruikt werden in de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geconsolideerde financiële staten zijn opgenomen.

Voor de gedetailleerde berekeningen wordt verwezen naar **Hoofdstuk 10.8 Alternatieve prestatie indicatoren (APMs)**.

EPRA metrics	Definitie	31/12/2023		31/12/2022	
		In duizenden EUR	EUR per aandeel	In duizenden EUR	EUR per aandeel
EPRA winst 🏠	Onderliggende resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.	82.566	2,22	62.527	2,08
EPRA NAW 🏠	Netto actiefwaarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	1.553.951	40,65	1.494.686	43,01
EPRA NNAW 🏠	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	1.517.667	39,70	1.486.461	42,77
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.	1.736.284	45,42	1.637.778	47,13
EPRA Net Tangible Asset (NTA) 🏠	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristaliseren.	1.550.013	40,55	1.492.987	42,96
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.	1.585.727	41,48	1.572.207	45,24
			%		%
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.		4,7%		4,4%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR) 🏠	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives.		4,7%		4,4%
EPRA huurleegstand 🏠	Geschatte Huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille.		1,11%		0,89%
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) 🏠	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		29,5%		26,7%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) 🏠	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		29,3%		26,2%

⁶ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practice Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.

5.9.2 EPRA NETTO HUURINKOMSTEN OP CONSTATE VERGELIJKINGSBASIS

In duizenden EUR	31.12.2023				31.12.2022		
	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Acquisities	Des-investeringen	Totale netto-huurinkomsten	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Evolutie netto-huurinkomsten	Evolutie netto-huurinkomsten (in %)
Wijzigingen ten gevolge van indexatie	89.681	57.717	-1.587	145.811	84.403	5.278	6,25%
Wijzigingen in de bezettingsgraad							
Wijzigingen door heronderhandelingen met bestaande huurders							
Wijziging in de ontvangen schadevergoedingen							
Andere wijzigingen							
Totaal huurinkomsten bij gelijkblijvende samenstelling	89.681	57.717	-1.587	145.811	84.403	5.278	6,25%
Reconciliatie met de geconsolideerde netto huurinkomsten							
Waardeverminderingen				-244			
NETTOHUURRESULTAAT				145.567			

Bovenstaande tabel geeft de evolutie van de EPRA-huurinkomsten weer bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille. Like for like kon berekend worden voor 62% van de huuropbrengsten.

De like for like van de EPRA-huurinkomsten vertoont per einde 2023 een stijging van 6,25% tegenover 3,13% vorig jaar. Dit is vnl. te danken aan de indexatie van de huurin-

komsten en de indexatie van commerciële huurcontracten.

5.9.3 EPRA CAPEX TABEL

In duizenden EUR	31/12/2023	31/12/2022
Aankopen van vastgoed	88.675	775.077
Ontwikkelingen	175.876	192.352
Like for like portfolio	4.836	3.770
Overige	21.494	9.218
Totaal	290.882	980.417

Ontwikkelingen betreffen de capex op lopende projectontwikkelingen of projectontwikkelingen die in de loop van 2023 werden afgerond. Like for like portfolio betreft capex

op panden die reeds per 1/1/2023 in bezit waren en verhuurd werden. Het betreft hier verbeteringsinvesteringen en grondige renovaties, waarbij panden tijdelijk uit verhuur

werden gehaald voor renovatie. Overige betreft de geactiveerde interestlasten.

5.10 VEREISTE ONDERDELEN VAN HET JAARVERSLAG

Overeenkomstig de artikelen 3:6 en 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, worden de vereiste onderdelen van het Jaarverslag van Xior weergegeven in de volgende hoofdstukken:

1. Risicobeheer,

2. Beheerverslag – Commentaar bij de geconsolideerde jaarrekening boekjaar 2023,
3. Beheerverslag – Beheer en gebruik van de financiële middelen,
4. Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen,

5.7. Beheerverslag – Feiten na balansdatum,
5.8. Beheerverslag – Vooruitzichten voor 2024,
6. Corporate Governance,
9. Duurzaamheidsverslag,
10. Financieel verslag

"XIOR
PUBLICEEDE
BEGIN 2024 HAAR
HUMAN RIGHTS
POLICY. ALS GROTE
SPELER IN DE EUROPESE
VASTGOEDMARKT
VINDEN WIJ HET
BELANGRIJK OP
INTERNATIONAAL VLAKE
DE STANDAARDEN VAN
DE VERENIGDE NATIES
OP TE VOLGEN"

CORPORATE GOVERNANCE

1 ALMA ROXI
Brussel – België

2 XIOR PICASSO &
XIOR VELAZQUEZ
Madrid – Spanje

6.1 VERKLARING INZAKE DEUGDELIJK BESTUUR

6.1.1 REFERENTIECODE EN CORPORATE GOVERNANCE CHARTER

Dit Hoofdstuk geeft een overzicht van de regels en de principes op basis waarvan het "deugdelijk bestuur" (*corporate governance*) van de Vennootschap is georganiseerd. Deze verklaring bevat de belangrijkste regels die Xior heeft aangenomen in toepassing van de wetgeving en aanbevelingen inzake deugdelijk bestuur en maakt deel uit van het Jaarverslag, overeenkomstig artikel 3:6, § 2 en § 3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De Vennootschap hanteerde voor het afgelopen boekjaar de Belgische Corporate Governance Code 2020 zoals aangeduid door het KB van 12 mei 2019 (de "Governance Code 2020", beschikbaar op de volgende website: <http://www.corporategovernancecommittee.be>) als referentiecode.

Het Corporate Governance Charter (met inbegrip van het Verhandelingsreglement) van de Vennootschap werd goedgekeurd op 25 november 2015 en werd het laatst herzien op 15 september 2022. De Vennootschap heeft tevens een "klokkenluidersregeling" (Interne Meldingsregeling) en een Code of Conduct uitgewerkt. Deze documenten kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap <https://corporate.xior.be/nl/corporate-governance/policies>, en kunnen gratis worden verkregen op de zetel van de Vennootschap.



1

13,4
opleidingsuren
per werknemer

+131%
t.o.v. 2022



2

De Vennootschap doet al het mogelijke om op elk ogenblik te beantwoorden aan de principes met betrekking tot corporate governance zoals uiteengezet in de Governance Code 2020, zonder evenwel afbreuk te doen aan de toepasselijke wettelijke bepalingen (met name het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-Wetgeving) en de statuten van de Vennootschap. Indien de Vennootschap van één of meerdere principes of bepalingen van de Governance Code 2020 afwijkt, legt ze de redenen hiervoor uit in de corporate governance verklaring, d.i. het zogenaamde "pas toe of leg uit"-principe (*"comply or explain"*).

De Raad van Bestuur van Xior staat volledig achter de principes van de Governance Code 2020, maar gelooft dat bepaalde (beperkte) afwijkingen van de bepalingen ervan gerechtvaardigd zijn in het licht van de aard, omvang en complexiteit van de Vennootschap en haar activiteiten. Meer bepaald is Xior in 2023 afgeweken van de volgende aanbeveling van de Governance Code 2020:

- Bepaling 7.6 van de Governance Code 2020: deze bepaling beveelt aan dat de niet-uitvoerende bestuurders een deel van hun remuneratie in de vorm van aandelen van de Vennootschap ontvangen om hen te laten handelen met het perspectief van een lange-termijn aandeelhouder. Zoals reeds toegelicht in het remuneratiebeleid van de Vennootschap (*zie Hoofdstuk 6.5 van het Corporate Governance Charter*), wijkt Xior van dit principe af en kent geen vergoeding in aandelen toe aan bestuurders. De Raad van Bestuur is ervan overtuigd dat de toepassing van dit principe niet zou bijdragen aan het handelen met het perspectief van een langetermijnaandeelhouder, gelet op de aard van de Vennootschap (als GVV) en de feitelijke omstandigheden van de bestuurders. De bedragen van de vergoedingen van de niet-uitvoerende bestuurders van de Vennootschap zijn van dien aard dat de invloed van een dergelijke vergoeding uitgekeerd in aandelen zeer beperkt zou zijn, en het wettelijk kader van de Vennootschap en haar uiteengezette strategie (zoals bepaald door de Raad van Bestuur), waarborgen naar de mening van de Raad van Bestuur afdoen-

de dat wordt gehandeld met het perspectief van de lange-termijn aandeelhouders van de Vennootschap.

6.1.2 INTERNE CONTROLE- EN RISICOBEHEERSYSTEMEN

6.1.2.1 Algemeen

Interne controle is een proces dat o.m. als doel heeft redelijke zekerheid te verschaffen met betrekking tot de doeltreffendheid en verbetering van de werking van de onderneming, de betrouwbaarheid en integriteit van informatie en de overeenstemming met beleidslijnen, procedures, wetgeving en reglementen.

De "interne controle" valt uiteen in drie concrete pijlers: interne audit (interne audit procedures & interne audit functie), risk management (risk management beleid & risk management functie) en compliance (integriteitsbeleid & compliance functie), waarbij de "interne audit" niet alleen als opzichzelfstaande derde pijler dient te worden ingevuld, maar tevens vanuit een "transversale" rol ten opzichte van de twee andere pijlers. De uitoefening van elk van deze functies vormt, in samenwerking met de verantwoordelijken van de operationele diensten, een "verdedigingslijn" tegen de risico's die de Vennootschap loopt. Hierbij wordt rekening gehouden met de invulling van bovenstaande functies op een passende en evenredige wijze, telkens in functie van de aard, omvang en complexiteit van de activiteiten van de Vennootschap qua balans en resultaten alsook qua personeelsbestand. Voor een meer gedetailleerde omschrijving van de interne controle van de Vennootschap, wordt verwezen naar *Hoofdstuk 8 van het Corporate Governance Charter* van de Vennootschap, dat beschikbaar wordt gesteld via de website van de Vennootschap (<https://corporate.xior.be/nl/corporate-governance/charters>).

De effectieve leiders van de Vennootschap, zijnde Christian Teunissen en Frederik Snauwaert, staan in voor de organisatie van de interne controle, en dit onder toezicht van de raad van bestuur van de Vennootschap.

6.1.2.2 Organisatie van de interne controle

Het auditcomité van de Vennootschap is belast met o.m.: (i) de monitoring van het financiële verslaggevingsproces; (ii) de monitoring van de wettelijke controle van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening, inclusief opvolging van de vragen en aanbevelingen geformuleerd door de commissaris; en (iii) de beoordeling en monitoring van de onafhankelijkheid van de commissaris, waarbij met name wordt gelet op de verlening van bijkomende diensten aan de Vennootschap. Het auditcomité neemt zijn taken onder meer waar wanneer de raad van bestuur de jaarrekening, de geconsolideerde jaarrekening en de voor publicatie bestemde verkorte financiële overzichten opstelt. Voorafgaand aan elke halfjaarlijkse vergadering van de raad van bestuur wordt een halfjaarlijks rapport opgesteld dat door de commissaris aan het auditcomité wordt voorgelegd.

6.1.2.3 Risicoanalyse en controlewerkzaamheden

Het auditcomité maakt op geregelde tijdstippen een evaluatie van de risico's waaraan de onderneming is blootgesteld, rapporteert hierover aan de raad van bestuur en deze laatste neemt op basis van deze evaluatie de nodige beslissingen (bijvoorbeeld met betrekking tot de evoluties in de markt (zowel vastgoedmatig als qua verhuurpotentieel), het bepalen van de financierings- en rente-indekkingsstrategie, de evaluatie van de huurdersrisico's, het bepalen en beheersen van de geïdentificeerde residuele risico's etc.).

In dit verband werd op 9 december 2022 een "Risk Voting" sessie georganiseerd waarbij het management de belangrijkste risico's identificeerde en evalueerde (een gelijkwaardige oefening gebeurde in 2019), op basis van een "long list" die gebaseerd werd op interviews met verantwoordelijken van verschillende departementen van de onderneming. Dit resulteerde in een lijst van veertien risico's die elk beoordeeld werden op "residueel" risiconiveau (dus na inachtnaam van de reeds bestaande controlemaatregelen). De interne auditor van de Vennootschap

herhaalt deze oefening op regelmatige basis en zal de conclusies ervan gebruiken om de risico-beheersingsstrategie te bepalen en de resultaten van de genomen initiatieven te evalueren.

6.1.2.4 Financiële informatie en communicatie

Het proces voor het opstellen van de financiële informatie wordt gestructureerd op basis van vooraf bepaalde uit te voeren taken en te respecteren tijdschema's. De controle omgeving wat de financiële verslaggeving betreft, bestaat uit volgende componenten:

- Het finance en accounting team is verantwoordelijk voor de voorbereiding en rapportering van de financiële informatie.
- Xior maakt gebruik van een checklist met daarin een overzicht van alle taken die moeten worden uitgevoerd in het kader van de jaarlijkse, halfjaarlijkse en kwartaalafsluiting van de rekeningen van Xior (op enkelvoudig niveau en op geconsolideerd niveau). Aan elke taak is een verantwoordelijke binnen de financiële afdeling en een te respecteren timing gekoppeld. Aan de hand van deze checklist weet iedereen binnen de financiële afdeling welke taken er moeten uitgevoerd worden en tegen wanneer.
- De controller (d.i. de Finance Manager) is verantwoordelijk voor het nazicht van de enkelvoudige financiële informatie en voor de opvolging van de accountants.
- De Finance & Reporting Director is verantwoordelijk voor de voorbereiding van de geconsolideerde cijfers (in samenspraak met de CFO) en de terugkoppeling van de financiële informatie aan de opera-

tionele activiteiten van Xior. De Finance & Reporting Director staat ook in voor het voorbereiden van alle financiële rapporteringen zowel ten behoeve van de buitenwereld als ten behoeve van het Management en de Raad van Bestuur.

- De Finance & Reporting Director analyseert per kwartaal de cijfers en maakt een vergelijking met het budget of forecast en met de cijfers van het voorgaande kwartaal of met het voorgaande jaar. Deze analyse wordt nadien besproken met de CFO en de CEO.
- De CFO is verantwoordelijk voor het eindnazicht van de geconsolideerde financiële staten, en staat in voor de juiste toepassing van de waarderingsregels.
- De CFO bespreekt op regelmatige tijdstippen de financiële informatie met de CEO als verantwoordelijke voor het dagelijkse beleid.
- De CEO, de CFO en de Finance & Reporting Director hebben op recurrente basis een uitvoerige bespreking waarin de voornaamste financiële aandachtspunten aan bod komen.
- De Raad van Bestuur bevraagt en bespreekt samen met de CEO en CFO elk kwartaal uitvoerig de financiële verslaggeving en de vooruitzichten en ziet toe op de juiste toepassing van de waarderingsregels.

6.1.2.5 Betrokkenen bij de evaluatie van de interne controle

De kwaliteit van de interne controle wordt in de loop van het boekjaar eveneens beoordeeld door:

- De commissaris: enerzijds in het kader van de audit van de jaarcijfers en de beperkte audit van de halfjaarcijfers, en anderzijds in het kader van de jaarlijkse beoordeling van de onderliggende processen en procedures. Op basis van de aanbevelingen van de commissaris worden processen, waar nodig, bijgestuurd.
- Het auditcomité (cf. supra) en de Raad van Bestuur.
- De interne auditor.
- Waarderingsdeskundigen: de Waarderingsdeskundigen van de Vennootschap spelen onrechtstreeks uiteraard een belangrijke rol voor doeleinden van interne controle, in het kader van de waardering van het vastgoed van de Vennootschap.
- FSMA: als beursgenoteerd bedrijf en als openbare GVV staat de Vennootschap onder het toezicht van de FSMA. In dat kader wordt onder meer een specifiek nazicht van de financiële informatie uitgevoerd.
- De Compliance Officer.

6.1.2.6 Pijlers van de interne controle

6.1.2.6.1 Passende risicobeheerfunctie en passend risicobeheerbeleid

De persoon belast met de risicobeheerfunctie (de "Risk Manager") is verantwoordelijk voor o.a. het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerprocedures. De rol van Risk Manager wordt binnen de Vennootschap waargenomen door de CFO, de heer Frederik Snauwaert, waartoe hij werd aangesteld voor onbepaalde duur.



1



2

1 TRAMSINGEL 27
Breda – Nederland

2 NARITAWEG
Amsterdam – Nederland

De Risk Manager vult deze rol in door vanuit zijn functie en operationele ervaring, zowel op regelmatige tijdstippen als op een ad hoc-basis, een analyse te maken van de risico's waarmee de Vennootschap wordt geconfronteerd. Daaruit kunnen concrete adviezen worden geformuleerd aan de andere afdelingen van de Vennootschap. Op frequente basis rapporteert de Risk Manager hierover aan de andere effectieve leider van de Vennootschap, en minstens eenmaal per jaar bespreekt de Risk Manager de voornaamste ontwikkelingen op het gebied van risico's met de Raad van Bestuur, via het auditcomité, die de eindverantwoordelijkheid draagt over het risicobeheer van de onderneming.

Hierbij dient erop gewezen te worden dat risicobeheer integraal deel uitmaakt van de manier waarop het bedrijf wordt gerund, doorheen haar operationele, technische, financiële en juridische bedrijvigheid. Dit gaat van dagelijks financieel en operationeel beheer, constant intern overleg en waar nodig met externe adviseurs, optimale toepassing van het "four eyes"-principe, de analyse van nieuwe investeringsdossiers, *due diligence* procedures, het formuleren van de strategie en objectieven, tot het verankeren van strakke procedures voor de besluitvorming. Daarom is het risicobeheer de verantwoordelijkheid van het ganse team, i.e. over alle lagen van de organisatie heen, zij het op ieder niveau met een verschillende verantwoordelijkheid.

6.1.2.6.2 Passende onafhankelijke interne-auditfunctie

De "interne audit" kan worden begrepen als een onafhankelijke beoordelingsfunctie, ingebed in de organisatie, gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de door de Vennootschap gehanteerde interne (controle-) processen/procedures, met inbegrip van de compliance functie en de risicobeheerfunctie. Interne audit heeft betrekking op onder meer de werking, doeltreffendheid en efficiëntie van processen, procedures en activiteiten inzake: (i) operationele aangelegenheden (kwaliteit en aangepastheid van systemen en procedures, organisatiestructuren, beleidslijnen en

gehanteerde methoden en middelen t.o.v. doelstellingen); (ii) financiële aangelegenheden (betrouwbaarheid van de boekhouding, de jaarrekening en het financiële verslaggevingsproces, en overeenstemming met de geldende (boekhoud)reglementering); (iii) management aangelegenheden (kwaliteit van de managementfunctie en stafdiensten in het kader van de doelstellingen van de onderneming); en (iv) risk management en compliance.

De Vennootschap heeft de interne-auditfunctie sinds 17 oktober 2021 toevertrouwd aan een werknemer van de Vennootschap die voltijds de functie van "Internal Audit Manager" uitoefent en rapporteert aan de Finance & Reporting Director.

6.1.2.6.3 Passende onafhankelijke compliance-functie en passend integriteitsbeleid

De "onafhankelijke compliance-functie" wordt ingevuld als een onafhankelijke functie binnen een organisatie, gericht op het onderzoek naar, en het bevorderen van, de naleving door de onderneming van de wetten, reglementen en gedragsregels van toepassing op de Vennootschap en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap. De regels betreffen zowel deze die voortvloeien uit het beleid van de onderneming, het statuut van de onderneming, alsmede andere wettelijke en reglementaire bepalingen. Het gaat met andere woorden om een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit, het naleven van hoge ethische normen bij het zakendoen, en het naleven van de regelgeving van toepassing op de Vennootschap. Daarbij dienen zowel de onderneming (als GVV) als haar medewerkers zich integer te gedragen, d.i. eerlijk, betrouwbaar en geloofwaardig.

De persoon belast met de compliance-functie staat in voor het opstellen en testen van aanbevelingen. Het werkdomein van de compliance-functie omvat in het bijzonder - doch kan niet beperkt worden tot - het toezicht op de naleving van de toepasselijke regels (i) inzake belangenconflicten, (ii) inzake onverenigbaarheid van mandaten (bvb. voor de beoordeling van de onafhan-

kelijkheid van bestuurders), (iii) vastgelegd in de (eventuele) deontologische code van de Vennootschap, en (iv) inzake marktmisbruik (voorwetenschap en marktmanipulatie). Deze regels zijn nader uitgewerkt in het Corporate Governance Charter, het Verhandelingsreglement en de Code of Conduct van de Vennootschap.

De effectieve leiding onderzoekt (op regelmatige basis) welke andere domeinen en activiteiten deel zouden moeten uitmaken van de werkdomeinen van de compliance-functie. Zij doet dit op basis van een risicoanalyse en in overleg met de Raad van Bestuur, rekening houdend met de specifieke kenmerken van de onderneming.

De Compliance functie wordt sinds 1 april 2021 uitgeoefend door de heer Andries De Smet die daartoe werd aangesteld voor onbepaalde duur.

6.1.3 AANDEELHOUDERSCHAP

6.1.3.1 Oprichters van de Vennootschap

De historische oprichters van de Vennootschap zijn:

- Aloxe, naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te Frankrijklei 70, 2000 Antwerpen, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BE 0849.479.874 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen); en
- Bimmoc, besloten vennootschap, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 34, bus 101, 2018 Antwerpen, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BE 0899.916.906 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen), inmiddels ontbonden ingevolge fusie met Xior Student Housing NV.

6.1.3.2 Aandeelhoudersstructuur

Op 31 december 2023 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van Xior Student Housing NV 668.100.346,00 EUR vertegenwoordigd door 38.227.797 volledig volgestorte aandelen.

Aandeelhouder	# aandelen (31.12.2023)	% aandelen (afgerond)
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. F. Snauwaert	5.093.755	13,32 % ¹
Publiek (free float)	33.134.042	86,68 %
Totaal (noemer)	38.227.797	100 %

¹ Op basis van de transparantiekennisgeving per 21 september 2022 en publiek bekende informatie (met inbegrip van de noemer per 18 december 2023 (38.227.797)).

Geen speciale controlerechten zijn toegekend aan bepaalde categorieën van aandeelhouders.

6.1.3.3 Leden van de Raad van Bestuur of het uitvoerend management

De onderstaande tabel geeft een overzicht weer van het aantal aandelen in handen van leden van de Raad van Bestuur en het uitvoerend management per 31 december 2023.

Lid van de Raad van Bestuur of uitvoerend management per 31 december 2023	Aantal aandelen per 31 december 2023
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. F. Snauwaert (cfr. transparantiekennisgeving/publieke informatie)	5.093.755
<i>Dhr. Christian Teunissen</i>	4.682
<i>Aloxe NV¹</i>	5.084.177
<i>Dhr. Frederik Snauwaert</i>	4.896
Dhr. Joost Uwents	3.511
Dhr. Wouter De Maeseneire	1.648
Mevr. Kristina Olsen	450

¹ Deze deelneming in Xior Student Housing NV wordt rechtstreeks aangehouden door Aloxe NV. Aloxe NV wordt gecontroleerd door de heer Christian Teunissen (rechtstreeks en via Nevi BV, een vennootschap die zelf eveneens wordt gecontroleerd door de heer Christian Teunissen).

6.1.4 RAAD VAN BESTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP

6.1.4.1 Algemeen

De Raad van Bestuur bestaat uit acht bestuurders. Het betreft zes niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders (waaronder de Voorzitter) en twee uitvoerende bestuurders, waaronder de gedelegeerd bestuurder.

De samenstelling van de Raad van Bestuur dient te zijn gekenmerkt door een evenwichtige vertegenwoordiging tussen uitvoerende, onafhankelijke en andere niet-uitvoerende bestuurders. Minstens de helft van de Raad van Bestuur bestaat uit niet-uitvoerende bestuurders, en minstens drie van hen zijn onafhankelijk in de zin van artikel 7:87, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van Bepaling 3.5 van de Governance Code 2020.

De samenstelling van de Raad van Bestuur dient te waarborgen dat beslissingen genomen worden in het vennootschapsbelang. Deze samenstelling wordt bepaald op basis van complementariteit inzake bekwaamheden, ervaring en kennis. Er wordt gestreefd naar een samenstelling van de Raad van Bestuur die de aanwezigheid waarborgt van bestuurders die vertrouwd zijn met vastgoed in het algemeen, studentenhuizing in het bijzonder, en/of met andere belerende expertisedomeinen die van belang worden geacht voor de activiteiten van de Vennootschap. Daarnaast wordt er gestreefd naar een vertegenwoordiging van bestuurders die ervaring hebben in operationele, financiële en andere aspecten van het beheer van een vastgoedvennootschap en een gereguleerde vastgoedvennootschap in het bijzonder en/of in beleidsvoering in beursgenoteerde vennootschappen.

Er wordt eveneens de nodige aandacht besteed aan de vereisten van genderdiversiteit en diversiteit in het algemeen. Artikel 7:86 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bepaalt dat in vennootschappen waarvan de effecten zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, ten minste één derde van de leden van de Raad van Bestuur van een ander geslacht dient te zijn dan dat van de overige

leden. Voor de toepassing van deze bepaling wordt het vereiste minimumaantal van die leden van een ander geslacht afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal. Voor vennootschappen waarvan de effecten voor het eerst toegelaten worden tot een gereguleerde markt moet aan deze verplichting worden voldaan vanaf de eerste dag van het zesde boekjaar dat aanvangt na deze toelating (d.i. vanaf 1 januari 2021). Sinds 19 mei 2022 voldoet de samenstelling van de Raad van Bestuur aan de vereisten van Artikel 7:86 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De bestuurders, effectieve leiders en verantwoordelijken voor de onafhankelijke controlefuncties mogen overeenkomstig de GVV-Wetgeving uitsluitend natuurlijke personen zijn. Overeenkomstig de relevante bepalingen van de GVV-Wetgeving dienen de leden van de Raad van Bestuur steeds voor de uitoefening van hun functie over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid te beschikken. Zij mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-Wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen. Hun benoeming dient voorafgaand ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de FSMA.

6.1.5 SAMENSTELLING

De Raad van Bestuur van de Vennootschap bestaat per 31 december 2023 uit acht leden:

- twee uitvoerende bestuurders, m.n. de heer Christian Teunissen en de heer Frederik Snauwaert; en
- zes niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders, m.n. Joost Uwents, Wilfried Neven, Wouter De Maeseneire, Marieke Bax, Colette Dierick en Conny Vandendriessche

De onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de (niet-)uitvoerende bestuurders en de termijnen van hun bestuursmandaten.

Naam bestuurder	Hoedanigheid	Ingang mandaat	Einde mandaat	Herbenoeming
Christian Teunissen	Uitvoerend bestuurder – CEO	23/11/2015	Gewone algemene vergadering 2026	19/05/2022
Frederik Snauwaert	Uitvoerend bestuurder – CFO	23/11/2015	Gewone algemene vergadering 2026	19/05/2022
Wilfried Neven	Niet-uitvoerend bestuurder	23/11/2015	Gewone algemene vergadering 2026	19/05/2022
Wouter De Maeseneire	Niet-uitvoerend bestuurder	23/11/2015	Gewone algemene vergadering 2026	19/05/2022
Joost Uwents	Niet-uitvoerend bestuurder	23/11/2015	Gewone algemene vergadering 2026	19/05/2022
Marieke Bax	Niet-uitvoerend bestuurder	20/05/2021	Gewone algemene vergadering 2025	Nvt
Colette Dierick	Niet-uitvoerend bestuurder	19/05/2022	Gewone algemene vergadering 2026	Nvt
Conny Vandendriessche	Niet-uitvoerend bestuurder	19/05/2022	Gewone algemene vergadering 2026	Nvt

6.1.6 BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE PROFESSIONELE CARRIÈRE VAN DE BESTUURDERS

Hierna volgen de mandaten en een beknopte beschrijving van de professionele carrière van de bestuurders. Voor wat een overzicht betreft van de professionele carrière van de heer Christian Teunissen en de heer Frederik Snauwaert, wordt verwezen naar **Hoofdstuk 6.1.12 van dit Jaarverslag**.

Dhr. Wilfried Neven – °1966
kantooradres: Rue des Croisiers 24,
4000 Luik



Wilfried Neven is vice-CEO bij Ethias SA waar hij sinds december 2021 de sleutelrol van Chief Customer Experience Officer op zich neemt. Voordien was hij sinds 2011 actief binnen de Allianz groep, waar hij CEO Belgium van Allianz Benelux NV was tot einde 2019. Eerder vervulde hij mandaten bij P&V Group en ING Insurance Belgium. Hij behaalde het diploma van handelsingenieur in 1989 en vervulde tevens de opleiding Risk Management aan de Antwerp Management School. Daarnaast voltooide hij bijkomende opleidingen aan de ING Business School, Heemskerk (Nederland).

Lopende mandaten: Ethias SA (lid van het directiecomité), Ethias Services NV (bestuurder), EURESA (bestuurder) en Ethias Ventures NV (bestuurder), Ethias Lease Coporation NV (bestuurder).

Beëindigde mandaten: Allianz Benelux NV (CEO Belgium en lid van de Raad van Bestuur), Allianz Nederland Groep NV (lid van raad van Management en Raad van Bestuur), Assuralia (uitvoerend comité en Raad van Bestuur), EDB Investments SCA (lid van de "Conseil de Surveillance"), Portima CBVA (Voorzitter Raad van Bestuur), Viaxis CVBA (Bestuurder), De Koninklijke Kring van Verzekeraars van België (Bestuurder).

Wilfried Neven is sinds 19 mei 2022 voorzitter van de Raad van Bestuur van de Vennootschap.

Dhr. Joost Uwents – °1969
kantooradres: Blakebergen 15,
1861 Wolvertem



Joost Uwents is CEO van de beursgenoteerde openbare GVV WDP (Warehouses De Pauw) waar hij sinds 2002 zetelt in de Raad van Bestuur. Hij behaalde het diploma van handelsingenieur in 1991 en is tevens houder van een MBA van de Vlerick Business School. Joost startte zijn carrière als Accountmanager bij de Generale Bank in 1994.

In 1999 ging hij aan de slag als CFO bij de toenmalige beursgenoteerde vastgoedbevak WDP, waar hij sinds 2010 CEO is. Hij is mede verantwoordelijk voor de uitbouw van WDP tot marktleider in de verhuur van logistiek en semi-industrieel vastgoed in de Benelux, actief in onder meer België, Nederland, Roemenië en Duitsland met een vastgoedportefeuille van meer dan 6 miljard EUR.

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

Beëindigde mandaten: lid van de Raad van Bestuur van Unifiedpost Group NV

Prof. Dr. Wouter De Maeseneire – °1977
kantooradres: Reep 1,
9000 Gent



Wouter De Maeseneire is associate professor in corporate finance aan de Vlerick Business School en gastprofessor aan Erasmus/Universiteit Gent en werd benoemd tot academic dean van de Vlerick Master opleidingen in augustus 2015 en is daarginds tevens Programme Director van de Master in Financial Management. Hij studeerde Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Universiteit Gent en behaalde een doctoraat aan de Erasmus Universiteit Rotterdam. Zijn onderzoek werd voorgesteld op verscheidene internationale congressen, waaronder Financial Management Association en Academy of Management Meeting, Babson Entrepreneurship Conference, Strategic Management Society, Real Options Conference en Midwest Finance Association. Wouter publiceerde in wetenschappelijke tijdschriften zoals 'Research Policy' en 'Journal of Business, Finance and Accounting'. Bovendien heeft hij bijdragen geleverd aan tal van managementboeken. Na het afronden van zijn proefschrift, schreef hij een boek over reële opties, een nieuwe techniek voor het waarderen van bedrijven/projecten die het mogelijk maakt de waarde in te schatten van flexibiliteit die vaak aanwezig is bij risicovolle investeringsprojecten. Wouter kreeg verschillende Best Teacher Awards en won de 2012 EFMD Banking & Finance Case Writing Competition met een analyse van de ABInbev-deal. Zijn huidige onderzoeksinteresses situeren zich op het vlak van beursintroductions, waardering, reële opties, risicokapitaal, private equity, overnames en financieringsbeperkingen.

Lopende mandaten: Vlerick Partner CVBA.



1 ZERNIKE TOREN
Groningen – Nederland

Mevr. Marieke Bax – *1961
kantooraadres: Plantage Westermanlaan 13,
1018 DK Amsterdam (Nederland)



Marieke Bax is van Nederlandse nationaliteit. Zij heeft een MA Law van de universiteit Amsterdam, een LLM van Cambridge University en een MBA van INSEAD. Marieke bekleedt verschillende bestuursmandaten in diverse sectoren. Vandaag heeft zij bestuursmandaten als voorzitter van het auditcomité bij Inpost, Mediq en Superbet en als voorzitter van het benoemingscomité bij Frontier Economics. Daarnaast neemt ze deel aan het ESG comité bij Inpost en Mediq.

Lopende mandaten: InPost (voorzitter van het auditcomité en lid van het ESG comité), Mediq (voorzitter van het auditcomité en lid van het ESG comité), Superbet (voorzitter van het audit & risk comité) en Frontier Economics (voorzitter van het benoemingscomité).

Beëindigde mandaten: Fastned (lid van het auditcomité), VastNed Retail (voorzitter van het remuneratiecomité en het benoemingscomité), Fonds Podiumkunsten (bestuurder), CLSA (lid van het auditcomité), Euroclear/EESA (voorzitter van het audit- en riskcomité), Frans Hals Museum (lid van het auditcomité), Corbion Nederland (bestuurder), ASR Insurance (voorzitter van het remuneratiecomité), Gooseberry Amsterdam (managing partner), KMPG The Netherlands (partner), Sara Lee Corporation (director), Hot Orange Amsterdam (Chief Financial Officer), Vion Food (voorzitter van het auditcomité), Climate Transition Capital (voorzitter van de raad van bestuur).

Mevr. Colette Dierick – *1960
kantooraadres: Wolfsmelkweg 8,
8620 Nieuwpoort



Colette Dierick behaalde het diploma van burgerlijk ingenieur aan de UGent en startte na haar studies als management trainee bij ING, waar zij tot eind juni 2022 actief was als CEO en managing director van ING Luxemburg. Voorafgaand aan die functie was ze verantwoordelijk voor onder meer de Belgische Retail en Private Banking activiteiten, Digitale Channels en Marketing voor ING Belgium en Record Bank.

Lopende mandaten: Belfius Bank (onafhankelijk bestuurder en lid van het auditcomité en groepscomité).

Beëindigde mandaten: Nextensa (bestuurder), Patronale Groep (bestuurder), Patronale Life (lid van het audit en risk comité en het remuneratie- en benoemingscomité).

Mevr. Conny Vandendriessche – *1964
kantooraadres: Westwing Park,
Kwadestraat 153 b 4.2, 8800 Rumbeke



Conny Vandendriessche volgde opleidingen aan de Vlerick Business School, Guberna en Stanford. Zij is oprichter, en was gedurende ruime tijd CEO, van Accent Jobs dat intussen uitgroeide tot The House of HR, waar ze vandaag nog steeds actief is als bestuurder en lid van het ESG Comité. Conny richtte ook andere verschillende andere bedrijven op, zoals Stella P. (een bedrijf gespecialiseerd in de samenstelling van raden van bestuur en adviesorganen) en We are Jane (een investeringsfonds specifiek gericht op bedrijven geleid door vrouwen).

Lopende mandaten: Ardo NV (bestuurder), House of HR (bestuurder en lid van het ESG Comité)

Beëindigde mandaten: JBC NV (bestuurder)

6.1.7 VOORZITTERSCHAP VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Wilfried Neven werd door de Raad van Bestuur van de Vennootschap van 25 april 2022 voor een onbepaalde termijn benoemd als voorzitter van de Raad van Bestuur.

6.1.8 BETROUWBAARHEID, DESKUNDIGHEID EN ERVARING

Artikel 14 van de GVV-Wet legt bestuurders van een openbare GVV specifieke verplichtingen op inzake professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

In het kader van deze verplichtingen hebben de bestuurders en leden van de bedrijfsleiding van de Vennootschap verklaard dat zij gedurende de voorgaande vijf jaar niet zijn veroordeeld voor fraudemisdrijven. Alle bestuurders van de Vennootschap hebben daarenboven verklaard dat zij als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichtsorgaan de voorgaande vijf jaar niet betrokken zijn geweest bij enig faillissement, surseance of liquidatie. Tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen bestaan geen familiebanden.

Bovendien hebben alle bestuurders en leden van de bedrijfsleiding verklaard dat zij niet het voorwerp zijn geweest van enige officiële of openbaar geuite beschuldigingen en/of sancties opgelegd door een wettelijk of toezichthoudende autoriteit, noch dat zij door de rechtbank verhinderd werden om op te treden (i) als een lid van het bestuurs-, leidinggevend of toezichtsorgaan van een emittent van financiële instrumenten of (ii) met het oog op het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een emittent van financiële instrumenten.

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

Tot slot voldoen de bestuurders van de Vennootschap elk aan de selectie- en competentiecriteria opgenomen in het Corporate Governance Charter van de Vennootschap

(zie Hoofdstuk 6.1.4.1 van dit Jaarverslag), als volgt:

- De heer Christian Teunissen beschikt over kennis van de vastgoed- en bouwsector en in het bijzonder van de sector van studentenhuisvesting;
- De heer Frederik Snauwaert beschikt over kennis van de vastgoed- en bouwsector en in het bijzonder van de sector van studentenhuisvesting, en beschikt tevens over financiële kennis;
- De heer Wilfried Neven beschikt over kennis uit de verzekeringssector en risk management, evenals kennis inzake digitale transformatie;
- De heer Joost Uwents beschikt over kennis van de vastgoed- en bouwsector (zowel in België als Nederland) alsook van openbare GVV's; bovendien beschikt de heer Uwents, in zijn hoedanigheid van CEO van WDP, als een GVV die aan de top staat van de sector wat betreft ESG doelstellingen, visie en rapportering, over bijzonder relevante ervaring voor de uitdagingen van de Vennootschap op dit vlak;
- De heer Wouter De Maeseneire beschikt over kennis inzake corporate finance en capital markets alsook in het bijzonder over het doelpubliek van de Vennootschap;
- Mevrouw Marieke Bax beschikt over kennis op zowel financieel, strategisch als juridisch vlak. Bovendien beschikt zij over bijzondere kennis op digitaal vlak;
- Mevrouw Colette Dierick beschikt over kennis in de bank- en financiële sector. Gelet op haar bestuursmandaat bij andere genoteerde vastgoedvennootschappen, beschikt zij tevens over kennis in het vastgoed;
- Mevrouw Conny Vandendriessche beschikt over een uitgebreide ervaring in het domein van Human Capital.

6.1.9 WERKING EN TAKEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur vergadert minstens vier maal per jaar, en in ieder geval vaak genoeg om zich daadwerkelijk van zijn verantwoordelijkheden te kunnen kwijten. De Voorzitter kan andere of bijkomende vergaderingen samenroepen telkens de belangen van de Vennootschap dit vereisen of op vraag van minstens twee bestuurders of de CEO.

In 2023 vonden er 13 vergaderingen van de Raad van Bestuur plaats. Daarnaast besliste de Raad van Bestuur ook éénmaal via de procedure van schriftelijke besluitvorming.

In overleg met de CEO legt de Voorzitter de agendapunten vast van elke vergadering van de Raad van Bestuur. Tijdens de vergadering kan de Raad van Bestuur beslissen een bijkomend punt op de dagorde te plaatsen voor zover alle leden aanwezig zijn en met deze wijziging van de agenda instemmen.

Iedere bestuurder kan volmacht geven aan een ander lid van de Raad van Bestuur om hem of haar op een welbepaalde vergadering te vertegenwoordigen.

De Raad van Bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien ten minste de meerderheid van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien dit quorum niet is bereikt, kan een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen met dezelfde agenda, die geldig zal beraadslagen en beslissen indien ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Indien een bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de Raad van Bestuur, dient hij zich te richten naar de bepalingen van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De leden van de Raad van Bestuur dienen eveneens artikelen 37-38 van de GVV-Wet na te leven.

Besluiten van de Raad van Bestuur worden bij meerderheid van de uitgebrachte stemmen genomen. Blanco of ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen binnen de Raad van Bestuur is het voorstel verworpen.

De Raad van Bestuur streeft het lange termijn succes van de Vennootschap na door ondernemend leiderschap te garanderen en tegelijkertijd de risico's van de Vennootschap te beoordelen en te beheren, en dit binnen een kader van efficiënte en effectieve controles.

De Raad van Bestuur beslist vanuit haar beleidsfunctie over de waarden en de stra-

tegie van de Vennootschap, de voornaamste beleidslijnen, en haar bereidheid om risico's te nemen. Zij ziet erop toe dat de verplichtingen van de Vennootschap ten aanzien van al haar aandeelhouders duidelijk zijn en dat eraan wordt voldaan, rekening houdend met de belangen van de overige stakeholders.

De Raad van Bestuur beoordeelt vanuit haar toezichtsfunctie de verwezenlijking van de strategie en doelstellingen van de Vennootschap en de prestaties van het uitvoerend management.

Om de doeltreffendheid van de Raad van Bestuur voortdurend te verbeteren, evalueert de Raad van Bestuur ten gepaste tijde zijn omvang, samenstelling, prestaties en de interactie met het uitvoerend management. De daadwerkelijke bijdrage en aanwezigheid van elke bestuurder wordt periodiek geëvalueerd om - rekening houdend met wijzigende omstandigheden - de samenstelling van de Raad van Bestuur te kunnen aanpassen.

De Raad van Bestuur heeft een audit- en riskcomité, een remuneratie- en benoemings-

comité, een investeringscomité, een ESG & ethics comité en een uitvoerend comité opgericht (zie infra).

Voor een gedetailleerde beschrijving van de taken en de werking van de Raad van Bestuur wordt verwezen naar **Hoofdstuk 2.6 van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap**.

6.1.10 OVERZICHT OMTRENT DE WERKING VAN DE RAAD VAN BESTUUR IN 2023

Naam	Hoedanigheid	Aanwezigheden
Wilfried Neven	Voorzitter (sinds 19/05/2022) Niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder	Raad van Bestuur 13/13 Audit- en riskcomité: 5/5
Joost Uwents	Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	Raad van Bestuur 13/13 Investeringscomité: 10/10
Wouter De Maeseneire	Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	Raad van Bestuur 13/13 Remuneratiecomité: 3/3
Marieke Bax	Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	Raad van bestuur: 10/13 Audit- en riskcomité: 5/5 Ethics & ESG-comité: 1/1
Colette Dierick	Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	Raad van bestuur: 11/13 Audit- en riskcomité: 5/5 Remuneratiecomité: 3/3
Conny Vandendriessche	Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	Raad van bestuur: 10/13 Remuneratiecomité: 3/3 Ethics & ESG-comité: 0/1
Christian Teunissen	Uitvoerend bestuurder	Raad van Bestuur: 13/13 Audit- en riskcomité: 5/5 (op uitnodiging van het comité) Remuneratiecomité: 3/3 (op uitnodiging van het comité) Investeringscomité: 10/10 Ethics & ESG-comité: 1/1
Frederik Snauwaert	Uitvoerend bestuurder	Raad van Bestuur: 11/13 Audit- en riskcomité: 5/5 (op uitnodiging van het comité) Remuneratiecomité: 3/3 (op uitnodiging van het comité)

6.1.11 GEDELEGEERD BESTUURDER EN EFFECTIEVE LEIDING

De Raad van Bestuur van de Vennootschap heeft het dagelijks bestuur toevertrouwd aan één gedelegeerd bestuurder, namelijk de heer Christian Teunissen (CEO). De gedelegeerd bestuurder werd op de vergadering van de Raad van Bestuur van 25 november 2015 benoemd voor een onbepaalde termijn, met dien verstande dat zijn mandaat van gedelegeerd bestuurder een einde zal nemen op het moment dat zijn mandaat als bestuurder van de Vennootschap een einde neemt.

Christian Teunissen (CEO) en Frederik Snauwaert (CFO) zijn voor onbepaalde duur aangesteld als effectieve leiders van de Vennootschap in de zin van artikel 14 van de GVV-Wet.

6.1.12 UITVOEREND MANAGEMENT

Naam	Hoedanigheid	Ingang mandaat	Einde mandaat
Christian Teunissen	CEO	23/11/2015	Onbepaald
Frederik Snauwaert	CFO	23/11/2015	Onbepaald
Kristina Olsen	COO	19/10/2022	Onbepaald

Het uitvoerend management van de Vennootschap telt op heden drie leden, m.n. twee uitvoerende bestuurders, zijnde de CEO en de CFO, en de Chief Operating Officer ("COO"), zijnde Kristina Olsen.

De CEO, CFO en de COO worden benoemd door de Raad van Bestuur. In functie van haar toekomstige omvang, activiteiten en behoeften kan de Vennootschap het uitvoerend management op termijn uitbreiden of wijzigen.

Aan het hoofd van het uitvoerend management staat Christian Teunissen, CEO. De CEO staat onder meer in voor het dagelijks bestuur van de Vennootschap en de prospectie en identificatie van nieuwe vastgoedprojecten. De CEO leidt tevens de operationele beheers- en verhuuractiviteiten van de Vennootschap. De CFO staat in voor de leiding van het financieel, boekhoudkundig en administratief departement.

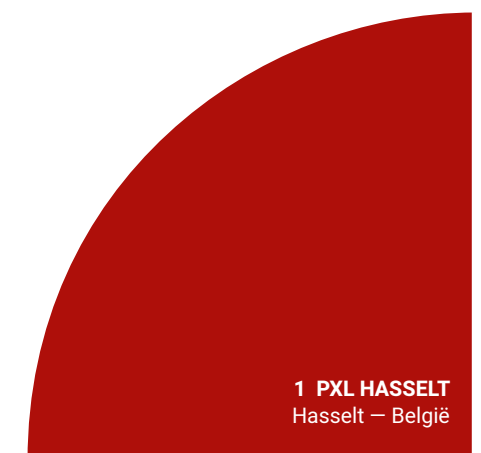
De COO is verantwoordelijk voor het beheer van de dagelijkse en (niet-financiële) administratieve werking van de Vennootschap.

De CGO (voorheen "CIO") staat in voor de coördinatie en uitvoering van de investeringen en transacties waartoe de Vennootschap wenst over te gaan. Er werd beslist om voorlopig geen CGO aan te stellen, de voormelde verantwoordelijkheden worden waargenomen door de CEO.

De rol en bevoegdheden van de leden van het uitvoerend management staan beschreven in **artikel 5.2 van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap**.

Het beroepsadres van het uitvoerend management bevindt zich op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, d.i. Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen, België.

Hierna wordt een beknopte omschrijving gegeven van de professionele carrière van de leden van het uitvoerend management.



(i) Christian Teunissen (*1973)

Christian Teunissen voltooide in 1996 zijn licentiaat handelswetenschappen (optie accountancy) aan de EHSAL te Brussel. Hij startte zijn carrière in de verzekeringssector bij Fortis AG. In 2000 startte hij zijn eigen verzekeringskantoor via de overname van AdB Business Partners, dat in 2005 verkocht werd aan Van Dessel Verzekeringen. Op deze wijze heeft Christian Teunissen gedurende 9 jaar kennis vergaard en ervaring opgedaan in de verzekeringsindustrie. Sinds 2005 legt Christian zich toe op de uitbouw van een vastgoedportefeuille, zowel als ontwikkelaar, als investeerder, en als beheerder. In 2007 realiseerde Christian Teunissen zijn eerste studenthuisvestingsproject, bestaande uit 45 studentenkamers. Hij staat reeds 16 jaar aan het hoofd van de Xior groep. In het kader van zijn professionele vastgoeddactiviteiten, werd een bijzondere focus gelegd op de sector van het studentenvastgoed, die aan de grondslag ligt voor de uitbouw van de huidige portefeuille van de Vennootschap. Hij is (mede-)oprichter en bestuurder van diverse vastgoedvennootschappen, waaronder Xior Student Housing NV.

Lopende mandaten: Naast zijn mandaat als lid van de Raad van Bestuur van de Vennootschap, vervult hij tevens mandaten in volgende vennootschappen (waarvan het overgrote merendeel echter geen deelname aan het dagelijks bestuur impliceert): Aloxe NV, Student House Building BV, Limimmo BV, Proinvest BV, Eland Group NV, Mopro Antigoon NV, M-Building BV, Moose Real Estate BV, X-Building BV, Den Hill Diar BV, Anthonis Verzekeringen NV, Nevi BV, Livec NV, Landwin BV, Gropius BV, Coral BV, Coral Build BV, Teuvan NV, Immo DDL NV, Silex BV.

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

(ii) Frederik Snauwaert (*1980)

Frederik Snauwaert behaalde een master in handelswetenschappen optie financieel beleid en beleggingsleer aan EHSAL te Brussel in 2003. In 2009 voltooide hij de vastgoedopleiding Postgraduaat Vastgoedkunde aan de KULeuven.

Frederik is sinds 2012 CFO van de Vennootschap. Hij startte zijn loopbaan in 2003 bij PwC, waar hij tot 2006 actief was als Senior Auditor. Vervolgens was hij actief als Group Credit/Asset Risk Officer van Fortis Lease Group Services. Van 2008 tot 2012 was hij Relationship Manager Midcorporates & Institutionals (Real Estate) bij ING België, waarna hij de overstap maakte naar de Vennootschap.

Lopende mandaten: Naast zijn mandaat als lid van de Raad van Bestuur van de Vennootschap, vervult hij tevens mandaten in volgende vennootschappen (waarvan het overgrote merendeel echter geen deelname aan het dagelijks bestuur impliceert): Aloxe NV, CaliXto BV, Anthonis Verzekeringen NV, Eland Group NV, M-Building BV, Mopro Antigoon NV, Studium Invest GCV, Leuven Building BV, Den Hill Diar BV, PDH Invest BV, Immo DDL NV, Nevire BV, Tyche Investments BV, Silex BV, Krijgimmo BV, Boerenkrijg Construct BV, Immo Parkland BV, Charflo BV.

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

(iii) Kristina Olsen (* 1967)

Kristina Olsen heeft postgraduaatcertificaten van zowel Oxford University als INSEAD en is een erkend vastgoedmakelaar.

Kristina bekleedde tussen 2000 en 2016 verschillende managementfuncties binnen het beursgenoteerde Scandinavische bouwbedrijf NCC. Toen ze zich op de woningbouw richtte, werd ze Managing Director van Denemarken en Noorwegen. In 2021 trad Kristina toe tot het Basecamp-team als Managing Director van Basecamp Nordics. Sinds 19/10/2022 bekleedt Kristina de functie van COO binnen Xior en is zij verantwoordelijk voor het algemeen beheer van de dagelijkse activiteiten van Xior.

Overzicht van het bestuur en het uitvoerend management	
Uitvoerende bestuurders	Christian Teunissen (CEO) Frederik Snauwaert (CFO)
Niet-uitvoerende, onafhankelijke bestuurders	Joost Uwents Wilfried Neven Wouter De Maeseneire Marieke Bax Colette Dierick Conny Vandendriessche
Voorzitter raad van bestuur	Wilfried Neven
Gedelegeerd bestuurder	Christian Teunissen (CEO)
Uitvoerend management	Christian Teunissen (CEO) Frederik Snauwaert (CFO) Kristina Olsen (COO)
Effectieve leiders	Christian Teunissen (CEO) Frederik Snauwaert (CFO)

6.1.13 COMITÉS VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur heeft de volgende comités opgericht: een investeringscomité, een audit- en riskcomité, een remuneratie- en benoemingscomité, een ethics en ESG comité en sinds 15 september 2022 ook een uitvoerend comité.

De Raad van Bestuur kan, in overeenstemming met artikel 7:93 WvV, in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een of meerdere adviserende comités oprichten, zoals bijvoorbeeld een strategisch comité. De Raad van Bestuur bepaalt de samenstelling en de bevoegdheden van deze comités, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving.

(i) Het investeringscomité

In de loop van 2018 werd een investeringscomité ingericht, bestaande uit Joost Uwents (onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder), Christian Teunissen (uitvoerend bestuurder en CEO) en Frederik Snauwaert (uitvoerend bestuurder en CFO).

Het investeringscomité heeft als doel de verdere groei van de Vennootschap mee te faciliteren, door als brug te fungeren tussen het uitvoerend management en de Raad van Bestuur.

Hiermee wordt de interactie met de Raad van Bestuur, en dus ook het besluitvormingsproces, verder geoptimaliseerd, om zo op nog efficiëntere wijze te kunnen inspelen op investeringsopportuniteiten.

De rol en verantwoordelijkheden, samenstelling en werking van het investeringscomité, staan beschreven in **Hoofdstuk 4.5 van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap**.

Het investeringscomité kwam in 2023 in totaal 10 keer samen (via fysieke bijeenkomst of videoconferentie).

(ii) Het audit- en riskcomité

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

Tot 31 december 2022 werd het auditcomité gevormd door alle onafhankelijke

bestuurders van de Vennootschap met Wilfried Neven als voorzitter. Sinds 1 januari 2023 bestaat het auditcomité uit 3 leden, zijnde Marieke Bax, Wilfried Neven en Colette Dierick. Colette Dierick werd benoemd als voorzitter van dit comité. Gelet op de groei van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap in 2022, besloot de Raad van Bestuur om het aantal leden van dit comité te reduceren naar 3 zodat het comité in staat is regelmatig en uitgebreider te vergaderen, en dit comité wordt sinds 1 januari 2023 aangeduid worden als "Audit & Risk Comité".

De rol en verantwoordelijkheden, samenstelling en werking van het auditcomité, staan beschreven in **Hoofdstuk 4.2 van het Corporate Governance Charter** van de Vennootschap.

Het auditcomité kwam in 2023 in totaal 5 keer samen (via fysieke bijeenkomst of videoconferentie).

(iii) Het remuneratie- en benoemingscomité

Op 31 maart 2020 heeft de Vennootschap een apart remuneratie- en benoemingscomité opgericht, waarvan gedurende 2022 alle onafhankelijke bestuurders van de Vennootschap deel van uitmaakten en met Wouter De Maeseneire als voorzitter. Sinds 1 januari 2023 bestaat het remuneratie- en benoemingscomité uit 3 leden, zijnde Wouter de Maeseneire, Conny Vandendriessche en Colette Dierick. Gelet op de groei van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap in 2022, besloot de Raad van Bestuur om het aantal leden van dit comité te reduceren naar 3 zodat het comité in staat is regelmatig en uitgebreider te vergaderen.

De rol en verantwoordelijkheden, samenstelling en werking van het remuneratie- en benoemingscomité, staan beschreven in **Hoofdstuk 4.3 van het Corporate Governance Charter** van de Vennootschap.

Het remuneratie- en benoemingscomité kwam in 2023 in totaal 3 keer samen (via fysieke bijeenkomst of videoconferentie).

(iv) Het ethics & ESG comité

In april 2022 heeft de Vennootschap een Ethics & ESG Comité opgericht. Marieke Bax, Christian Teunissen en Conny Vandendriessche werden benoemd als leden van dit comité.

Het comité heeft als taak enerzijds het toezicht houden op de naleving door de Vennootschap van de hoogste ethische standaarden in de meest ruime zin, met inbegrip van de code of conduct van de Vennootschap (m.i.v. de "Xior Values") en anderzijds advies en aanbevelingen verstrekken aan de Raad van Bestuur over het ESG-beleid inclusief in de context van de uitvoering of de herziening van de duurzaamheidsstrategie van de Vennootschap. Het eerste luik beoogt in het algemeen het zaken doen door de Vennootschap op een eerlijke, transparante en ethische wijze en het op systematische wijze voorkomen van zaken zoals fraude, corruptie, discriminatie, schendingen van mensenrechten en inbreuken op antiwitwaswetgeving of mededingingsrecht. Het tweede luik past in de door de Vennootschap gecommuniceerde ambitie om haar ESG-inspanningen te versnellen.

De rol en verantwoordelijkheden, samenstelling en werking van het ethics & ESG comité staan beschreven in **Hoofdstuk 4.6 van het Corporate Governance Charter** van de Vennootschap.

Het ethics & ESG comité kwam in 2023 één keer samen (via fysieke bijeenkomst of videoconferentie).

(v) Het uitvoerend comité

Het uitvoerend comité werd op 15 september 2022 opgericht en bestaat uit de CEO, CFO, COO en CGO (momenteel is er geen CGO in functie en bestaat het comité dus uit de CEO, CFO en COO). Het comité heeft als taak de CEO (die op zijn beurt de Raad van Bestuur zal adviseren) te adviseren over belangrijke aangelegenheden, het nemen van uitvoerende beslissingen en het maken van belangrijke aanbevelingen aan de Raad van Bestuur binnen de reikwijdte van de verantwoordelijkheden van elk van de leden van het uitvoerend comité.

De rol en verantwoordelijkheden, samenstelling en werking van het uitvoerend comité, staan beschreven in **Hoofdstuk 4.4 van het Corporate Governance Charter** van de Vennootschap.

Het uitvoerend comité kwam in 2023 in totaal 8 keer samen (via fysieke bijeenkomst of videoconferentie).

6.1.14 BELANGENCONFLICTEN

6.1.14.1 Algemeen

De Vennootschap heeft een aantal procedures ingebouwd met het oog op het beperken van het risico van enige nadelige impact van belangenconflicten op de Vennootschap.

De wettelijke regeling inzake belangenconflicten voor bestuurders (artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) is in principe van toepassing op beslissingen of verrichtingen die tot de bevoegdheid van de Raad van Bestuur behoren in het geval een bestuurder daarbij rechtstreeks of onrechtstreeks een vermogensrechtelijk belang heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de Raad van Bestuur.

De Vennootschap dient eveneens de procedure van artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen na te leven indien zij een beslissing neemt of een verrichting uitvoert die verband houdt met: (i) betrekkingen van de Vennootschap met een verbonden vennootschap, met uitzondering van haar dochtervennootschappen en (ii) betrekkingen tussen een dochtervennootschap van de Vennootschap met een daarmee verbonden vennootschap, met uitzondering van dochtervennootschappen van die dochtervennootschap.

Ook de regeling van artikelen 37 en 38 van de GVV-Wet is van toepassing op de Vennootschap. Artikel 37 GVV-Wet bevat een functionele belangenconflictenregeling die inhoudt dat de openbare GVV de FSMA moet informeren telkens bepaalde met de openbare GVV verbonden personen (opgesomd in hetzelfde artikel, waaronder onder meer de bestuurders, de personen die de

GVV controleren, ermee verbonden zijn of er een deelneming in bezitten, de promotor en de andere aandeelhouders van alle dochtervennootschappen van de openbare GVV) rechtstreeks of onrechtstreeks optreden als tegenpartij bij, of enig vermogensvoordeel halen uit, een verrichting met de openbare GVV of een van haar dochtervennootschappen. Verrichtingen in het kader waarvan een functioneel belangenconflict bestaat, dienen ter kennis te worden gebracht van de FSMA en dienen onmiddellijk openbaar te worden gemaakt (zonder afbreuk te doen aan de regels inzake voorwetenschap). Ze worden in dit Jaarverslag en in het verslag van de commissaris toegelicht. Deze verrichtingen dienen tevens tegen normale marktvoorwaarden te worden uitgevoerd en dienen te kaderen in de normale koers van de ondernemingsstrategie van de Vennootschap. Wanneer een dergelijke verrichting betrekking heeft op vastgoed, is de waardering van de vastgoedexpert bindend als minimumprijs (bij verkoop door de GVV) of als maximumprijs (bij aankoop door de GVV). Artikel 38 GVV-Wet voorziet in een aantal uitzonderingen waarin de bepalingen van artikel 37 van de GVV-Wet niet van toepassing zijn.

De Vennootschap legt bovendien aan elk lid van de Raad van Bestuur en van het uitvoerend management op dat hij of zij het ontstaan van belangenconflicten zoveel mogelijk moet trachten te vermijden. Bovendien hanteert de Vennootschap, op vrijwillige basis, een strengere politiek inzake belangenconflicten, met betrekking tot materies die tot de bevoegdheid van de Raad van Bestuur of het uitvoerend management behoren.

Aangezien de bestuurders van de Vennootschap worden benoemd op grond van hun competenties en ervaring inzake vastgoed en andere belendende expertise-domeinen, komt het voor dat zij bestuursmandaten hebben in andere vastgoedvennootschappen of in vennootschappen die vastgoedvennootschappen controleren, of dat zij als natuurlijke persoon vastgoedactiviteiten uitoefenen. Het kan voorvallen dat een verrichting die aan de Raad van Bestuur wordt voorgelegd (bijvoorbeeld de aankoop van een gebouw in

het kader van een veiling), de belangstelling kan wekken van een andere vennootschap waarin een bestuurder een mandaat uitoefent. Voor dergelijke "corporate opportunities", die soms tot belangenconflicten kunnen leiden, heeft de Vennootschap besloten om eveneens een bijzondere procedure toe te passen die in zekere mate ontleend is aan deze die artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen inzake belangenconflicten voorziet.

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

6.1.15 SPECIFIEKE BELANGENCONFLICTEN

Er werd in 2023 in 3 vergaderingen van de Raad van Bestuur gebruik gemaakt van de procedure van artikel 7:96 en 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Uittreksel uit de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur van 13 februari 2023 inzake de variabele remuneratie van het uitvoerend management met betrekking tot boekjaar 2022:

"II. Vaststelling van de variabele remuneratie van het uitvoerend management met betrekking tot boekjaar 2022

1. Inleiding

De Raad van Bestuur neemt kennis van de melding door Christian Teunissen en Frederik Snauwaert, zoals hieronder weergegeven, van een vermogensrechtelijk belangenconflict in hun hoofde, in toepassing van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ("WVV"). Na dit belangenconflict te hebben gemeld, verlaten Christian Teunissen en Frederik Snauwaert de vergadering.

2. Kennisname van de verklaring van Christian Teunissen en Frederik Snauwaert overeenkomstig artikel 7:96 WVV

De Raad van Bestuur neemt kennis van de verklaring van Christian Teunissen resp. Frederik Snauwaert in toepassing van arti-

kel 7:96 WVV, betreffende hun belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met de voorgenomen beslissing van de Raad van Bestuur. Dit tegenstrijdig vermogensrechtelijk belang wordt aan de bestuurders gemeld vóór de bespreking van en besluitvorming over dit agendapunt.

Een kopie van voornoemde verklaringen wordt aan deze notulen gehecht als Bijlage 1.

3. Bespreking en goedkeuring van de concrete toekenning van de variabele remuneratie van de leden van het uitvoerend management over 2022

De Raad van Bestuur neemt kennis van de respectievelijke meldingen in het kader van de voorgestelde bespreking van de concrete toekenning van de variabele remuneratie aan de leden van uitvoerend management over het boekjaar 2022, die logischerwijze ten laste komt van Xior, en waar Xior bijgevolg de financiële gevolgen van ondergaat, waardoor een vermogensrechtelijk belangenconflict bestaat tussen Xior en Christian Teunissen resp. Frederik Snauwaert. De vermogensrechtelijke gevolgen voor Xior ten gevolge van het ten laste nemen van de remuneratie, blijken uit Bijlage 2 bij deze notulen, waarin het overzicht van de totale vaste verloning (incl. vaste onkostenvergoeding) en de totale maximale variabele verloning van de heren Christian Teunissen en Frederik Snauwaert is opgenomen.

Vervolgens verwijst de Raad van Bestuur naar de vergadering van het Remuneratie- en Benoemingscomité die op heden plaatsvond en wordt er eveneens kennis genomen van de berekening van de kwantitatieve KPIs en een inhoudelijke status update van de kwalitatieve KPIs. Het Remuneratie- en Benoemingscomité heeft een aanbeveling geformuleerd omtrent de variabele vergoeding en de Raad van Bestuur beslist, in navolging van deze aanbeveling, tot toekenning van de variabele vergoeding aan de heren Christian Teunissen en Frederik Snauwaert ten belope van 116 %, na te hebben vastgesteld in welke mate de verschillende KPIs werden gehaald (Bijlage 3).

Uittreksel uit de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur van 2 augustus 2023 inzake de goedkeuring van de finale invulling van de KPI's van het uitvoerend comité met betrekking tot de variabele vergoeding voor boekjaar 2023:

“3. Bespreking en goedkeuring van finale invulling van de KPI's van het uitvoerend comité met betrekking tot de variabele vergoeding voor boekjaar 2023

a) Inleiding

De Raad van Bestuur neemt kennis van de melding door Christian Teunissen en Frederik Snauwaert, zoals hieronder weergegeven, van een vermogensrechtelijk belangenconflict in hun hoofde, in toepassing van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (“WVV”). Na dit belangenconflict te hebben gemeld, verlaten Christian Teunissen en Frederik Snauwaert de vergadering.

b) Kennisname van de verklaring van Christian Teunissen en Frederik Snauwaert overeenkomstig artikel 7:96 WVV

De Raad van Bestuur neemt kennis van de verklaring van Christian Teunissen resp. Frederik Snauwaert in toepassing van artikel 7:96 WVV, betreffende hun belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met de voorgenomen beslissing van de Raad van Bestuur. Dit tegenstrijdig vermogensrechtelijk belang wordt aan de bestuurders gemeld vóór de bespreking van en besluitvorming over dit agendapunt. Een kopie van voornoemde verklaringen wordt aan deze notulen gehecht als Bijlage 5.

c) Finale invulling KPI's van toepassing op de variabele vergoeding van het uitvoerend comité met betrekking tot boekjaar 2023

De Raad van Bestuur neemt kennis van de respectievelijke meldingen in het kader van de voorgestelde bespreking van de criteria (KPI's) voor de variabele remuneratie van het uitvoerend comité, die logischerwijze ten laste komt van Xior, en waar Xior bijgevolg de financiële gevolgen van ondergaat, waardoor een vermogensrechtelijk belangenconflict bestaat tussen Xior en Christian Teunissen resp. Frederik Snauwaert. De vermogensrechtelijke gevolgen voor Xior ten gevolge van het ten laste nemen van

de remuneratie, blijken uit Bijlage 6 bij deze notulen, waarin het overzicht van de totale vaste verloning (incl. vaste onkostenvergoeding) en de totale maximale variabele verloning van het uitvoerend management is opgenomen.

Er wordt vervolgens een kort verslag gegeven door de voorzitter van het Remuneratie- en Benoemingscomité. Deze brengt in herinnering dat de principes van de KPI's vorig jaar in december al in hoofdlijnen werden besproken, maar gelet op de sterk wijzigende marktomstandigheden en de nieuwe structuur die vanaf dit jaar van toepassing is op variabele vergoeding (in het bijzonder het meer lange termijn karakter van de KPI's), werd gekozen om voldoende tijd te nemen om de details en berekeningswijze zo helder mogelijk te definiëren.

Vervolgens verwijst de Raad van Bestuur naar de vergadering van het Remuneratie- en Benoemingscomité die op heden plaatsvond. Deze heeft een aanbeveling geformuleerd omtrent de gepaste KPI's en de Raad van Bestuur beslist om, in navolging van deze aanbeveling, de KPI's goed te keuren die uiteengezet zijn in Bijlage 6.

Uittreksel uit de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur van 11 december 2023 inzake de kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders in het kader van een ABB:

“2 VOORAFGAANDE VERKLARING

Christian Teunissen en Frederik Snauwaert verklaren een belang van vermogensrechtelijke aard te hebben dat mogelijks strijdig is met dat van de Vennootschap met betrekking tot deze agendapunten. Aloxe NV, de huidige referentieaandeelhouder van de Vennootschap waarvan Christian Teunissen en Frederik Snauwaert de (ultieme) aandeelhouders zijn (Aloxe), heeft in het kader van de Aanbieding (zoals hierna gedefinieerd) ten aanzien van de Vennootschap de niet-bindende intentie geuit om een order te plaatsen om in te schrijven op de aangeboden nieuwe aandelen, tegen hun finale uit-

gifteprijs, voor een bedrag van drie miljoen euro (de Inschrijvingsintentie).

Mede gelet op (i) het feit dat de Inschrijvingsintentie de intentie betreft om in te schrijven op nieuwe aandelen aan de finale uitgifteprijs die in het kader van de Aanbieding bepaald zal worden door de Raad van Bestuur (of door de Raad van Bestuur bijzonder gevolmachtigde leden van de Raad van Bestuur en/of het uitvoerend management) in overleg met de Joint Global Coordinators (zoals hierna gedefinieerd) en (ii) het voornemen van de Raad van Bestuur om in de met de Joint Global Coordinators overeen te komen “solicitation, allocation and pricing protocol” te bepalen dat Aloxe bij de allocatie van de nieuwe aandelen op dezelfde voet (aan hetzelfde geschatte allocatiepercentage van de uitgedrukte vraag) zal worden behandeld als “long only” investeerders die betrokken waren bij de marktpeiling voorafgaand aan de Aanbieding, zou de Raad van Bestuur het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders van de Vennootschap, voor zover nodig, deels ten gunste van Aloxe opheffen.

Indien en in de mate dat er nieuwe aandelen worden gealloceerd aan Aloxe ingevolge een eventueel order geplaatst in uitvoering van de Inschrijvingsintentie, zal Aloxe kunnen inschrijven op een bepaald aantal nieuwe aandelen aan die finale uitgifteprijs. Als gevolg hiervan zal Aloxe de verwatering van haar deelneming als gevolg van de voorgenomen Kapitaalverhoging (zoals hierna gedefinieerd) in bepaalde mate kunnen beperken.

Overeenkomstig artikel 7:96 WVV, zullen de betrokken bestuurders niet deelnemen aan de beraadslaging of beslissing en dienen deze notulen de volgende vermeldingen te bevatten: aard van de verrichtingen, verantwoording van de genomen besluiten en de vermogensrechtelijke gevolgen van de verrichtingen voor de Vennootschap. Deze vermeldingen zijn hierboven en hieronder opgenomen.

De aard van de verrichting

De Vennootschap overweegt over te gaan tot de Aanbieding. De voornaamste doelstelling van de Aanbieding kadert in de financiering van de acquisitie van twee toplocaties in Portugal (vaste activa in Lissabon en een ontwikkeling in Porto). Daarnaast streeft de Vennootschap naar een evenwichtige financieringsstructuur en laat de Aanbieding de Vennootschap toe nieuwe financiële middelen te verwerven en haar eigen vermogen te versterken zodat zij de uitvoering van haar groeistrategie kan verderzetten en de balans te versterken door het verlagen van de schuldgraad. De Vennootschap heeft de intentie om de netto-opbrengst van de Kapitaalverhoging, in voorkomend geval in combinatie met kredietfinanciering, aan te wenden ter financiering van haar investeringspijplijn en verdere groei.

De verantwoording van de genomen besluiten

De Inschrijvingsintentie van Aloxe toont nogmaals het vertrouwen in de Vennootschap en haar toekomstperspectieven. De Raad van Bestuur is van mening dat dit het succes en de prijszetting van de Aanbieding zal ondersteunen.

De opheffing van het wettelijk voorkeurrecht (voor zover nodig, deels ten gunste van Aloxe) en de eventuele allocatie van nieuwe aandelen aan Aloxe ingevolge een eventueel order geplaatst in uitvoering van de Inschrijvingsintentie zou geen bijkomende verwatering van de rechten van de bestaande aandeelhouders (andere dan Aloxe) tot gevolg hebben en zou evenmin een bijkomende financiële verwatering van de bestaande aandeelhouders (andere dan Aloxe) tot gevolg hebben, aangezien Aloxe zou inschrijven op de nieuwe aandelen aan de finale uitgifteprijs die in het kader van de Aanbieding bepaald zal worden.

De vermogensrechtelijke gevolgen van de verrichtingen voor de Vennootschap

Indien de Kapitaalverhoging niet of slechts voor een lager bedrag dan het door de Raad van Bestuur bepaalde maximumbedrag zal worden verwezenlijkt, zal de Vennootschap mogelijks in grotere mate beroep moeten doen op andere financieringsvormen om haar investeringspijplijn en verdere groei

te financieren die mogelijks een stijgende invloed kunnen hebben op de schuldgraad van de Vennootschap.

De commissaris van de Vennootschap wordt in kennis gesteld van dit belangenconflict. Elke overige bestuurder, aanwezig of vertegenwoordigd, (heeft) verklaar(t)(d), elk individueel, geen belangenconflict te hebben in de zin van artikel 7:96 WVV, artikel 7:97 WVV of in de zin van artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de GVV-Wet) in verband met de beslissingen of verrichtingen die beschreven zijn in de agenda. De Raad van Bestuur bevestigt bovendien dat de te nemen besluiten, anders dan zoals hierboven aangegeven, geen beslissing of verrichting betreffen die verband houden met enige verbonden partij in de zin van de internationale standaarden voor jaarrekeningen die zijn goedgekeurd overeenkomstig verordening (EG) 1606/2002.

De heer Christian Teunissen en de heer Frederik Snauwaert verlaten de vergadering.

3 BERAADSLAGING EN BESLUITEN

3.1 TOEPASSING VAN ARTIKEL 7:97 WVV

In toepassing van artikel 7:97 WVV bracht het comité van onafhankelijke bestuurders voorafgaandelijk advies uit aan de Raad van Bestuur omtrent de verrichting met verbonden personen die de Kapitaalverhoging impliceert, namelijk de Inschrijvingsintentie van Aloxe die mogelijk kan leiden tot een verrichting met verbonden personen.

Dit advies wordt opgenomen als Bijlage 1 bij deze notulen. De conclusie van dit advies luidt als volgt: “Gelet op het voorgaande, adviseert het Comité aan de raad van bestuur van de Vennootschap dat de beoogde Kapitaalverhoging, die zal plaatsvinden in het kader van de ABB, niet strijdig is met het belang van de Vennootschap en niet onrechtmatig is. Het Comité is eveneens van mening dat het hoogst onwaarschijnlijk is de Inschrijvingsintentie zou leiden tot nadelen voor de Vennootschap die niet zouden worden gecompenseerd door de voordelen uiteengezet in bovenstaand advies.”

Overeenkomstig artikel 7:97, §4 WVV bracht de commissaris verslag uit betreffende hun oordeel over de getrouwheid en over de eventuele tegenstrijdigheden van materieel belang in de financiële en boekhoudkundige gegevens die vermeld worden in het advies van het Comité van onafhankelijke bestuurders of in de huidige notulen. De beoordeling van de commissaris is gehecht aan deze notulen als Bijlage 2. Zijn besluit luidt als volgt:

“Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de boekhoudkundige en financiële gegevens - opgenomen in het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders dd. 11 december 2023 en in de notulen van de Raad van Bestuur dd. 11 december 2023 - niet in alle materiële opzichten getrouw en consistent zijn ten opzichte van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Aangezien de prospectieve boekhoudkundige en financiële gegevens en de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd betrekking hebben op de toekomst en daarom beïnvloed kunnen worden door onvoorziene gebeurtenissen, brengen wij geen oordeel tot uitdrukking over de vraag of de gerapporteerde eigenlijke resultaten zullen overeenkomen met die opgenomen in de toekomstige financiële informatie en de verschillen kunnen van materieel belang zijn. Onze opdracht werd uitsluitend uitgevoerd in het kader van de bepalingen van artikel 7:97 WVV en ons verslag kan daardoor geenszins gebruikt worden in een andere context.

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid

Doordat het aantal nieuwe aandelen op datum van dit verslag nog niet gekend is, kan er geen precieze inschatting worden gemaakt van het exacte financiële verwateringseffect dat zal worden veroorzaakt door de Kapitaalverhoging voor de bestaande aandeelhouders. Wij hebben vastgesteld dat, vertrekkende van de gegeven netto-waarde per Aandeel (IFRS), zoals vastgesteld door de Raad van Bestuur, de berekeningen inzake de verwatering opgenomen in het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur, rekenkundig correct zijn.”

3.2 BESPREKING VAN DE VOorgenomen AANBIEDING

Michael Truyen en Andries De Smet lichten aan de Raad van Bestuur toe dat de mogelijkheid onderzocht wordt om, aan voor de Vennootschap aanvaardbare voorwaarden, over te gaan tot een kapitaalverhoging in geld door uitgifte van maximaal 2.609.636 nieuwe aandelen binnen het toegestane kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht (voor zover nodig, deels ten gunste van Aloxe), en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders (de Kapitaalverhoging). De Kapitaalverhoging zal plaatsvinden in het kader van (de ABB):

i. een vrijgestelde private aanbieding van de nieuwe aandelen door middel van een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek ("accelerated bookbuilding");

A. buiten de Verenigde Staten, in "offshore transactions" zoals gedefinieerd in en op basis van Regulation S onder de U.S. Securities Act of 1933, zoals gewijzigd (de US Securities Act), in:

a. de lidstaten van de Europese Economische Ruimte, aan "gekwalificeerde beleggers" zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, zoals gewijzigd (de Prospectusverordening), in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 1.4, a) van de Prospectusverordening;

b. het Verenigd Koninkrijk, aan "qualified investors" zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Prospectusverordening, zoals gewijzigd en omgezet in het recht van het Verenigd Koninkrijk ingevolge de "European Union (Withdrawal) Act 2018" en de "European Union (Withdrawal Agreement) Act 2020", die zich ook kenmerken als (i) personen met professionele ervaring inzake investeringen die

kwalificeren als "investment professionals" overeenkomstig artikel 19(5) van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, zoals gewijzigd (het Order), (ii) "high net worth companies", "unincorporated associations", etc.", die vallen binnen het toepassingsgebied van artikel 49(2) (a) tot (d) van het Order, of (iii) andere personen zijn aan wie een aanbod van nieuwe aandelen anderszins rechtmatig mag gecommuniceerd worden en die rechtmatig kunnen deelnemen aan de ABB;

c. Zwitserland, aan investeerders die kwalificeren als "professionele cliënten" zoals gedefinieerd in artikel 4 van de Zwitserse wet op financiële diensten ("Finanzdienstleistungsgesetz") van 15 juni 2018, zoals gewijzigd (de FinSA), in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel van de 36 FinSA; alsook

d. andere geselecteerde rechtsgebieden buiten de Verenigde Staten, aan bepaalde gekwalificeerde en/of institutionele beleggers, met inachtneming van de geldende beperkingen; en

B. in de Verenigde Staten, aan investeerders die redelijkerwijs geacht worden te kwalificeren als "gekwalificeerde institutionele kopers" ("QIBs") zoals gedefinieerd in Rule 144A onder de US Securities Act, die een US investor representation letter zullen ontvangen,

ii. waarbij de toelating tot de verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels van de in dit kader uitgegeven nieuwe aandelen zal worden aangevraagd in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 1.5, a) van de Prospectusverordening (de Aanbieding).

De ABB zou plaatsvinden via ABN AMRO Bank N.V. (samen handelend met zijn verbonden vennootschap ODDO BHF SCA) en KBC Securities NV (samen, de Joint Global Coordinators) en Belfius Bank SA/NV (samen handelend met zijn onderaannemers Kepler Cheuvreux S.A., Kepler Cheuvreux (Suisse) S.A. en Kepler Capital Markets Inc.), BNP Paribas Fortis SA/NV en Natixis SA.

3.3 GOEDKEURING VAN DE EPS GUIDANCE VOOR 2024 EN BESLISSING TOT COMMUNICATIE HIEROVER.

De Raad van Bestuur neemt kennis van de EPS guidance voor 2024 van minstens EUR 2.20 zoals voorgesteld door het management. De Raad van Bestuur keurt deze EPS guidance voor 2024 goed. De Raad van Bestuur beslist om de EPS guidance voor 2024 van minstens EUR 2.20 reeds te communiceren in het persbericht met betrekking tot de Aanbieding (zie agendapunt 9 en Bijlage 3).

3.4 VASTSTELLING DAT DE VOorgenomen AANBIEDING EN DE EPS GUIDANCE VOOR 2024 MOGELIJKS VOORWETENSCHAP UITMAKEN.

De Raad van Bestuur stelt vervolgens vast dat de voorgenomen Aanbieding en de EPS guidance voor 2024 mogelijk als voorwetenschap kunnen kwalificeren in de zin van Verordening 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad betreffende marktmisbruik (Verordening Marktmisbruik). Met name, kunnen beide elementen (de voorgenomen Aanbieding en de EPS guidance voor 2024) een significante invloed hebben op de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap en is de voorgenomen Aanbieding, noch de EPS guidance voor 2024 nog niet bekendgemaakt. De Raad van Bestuur stelt vast dat de vereiste maatregelen binnen de Vennootschap reeds werden genomen ter bescherming van de confidentialiteit van deze voorwetenschap, waaronder het opstellen van een insiderlijst, en bekrachtigt deze.

3.5 BESLISSING TOT UITSTEL VAN DE PUBLICATIE VAN VOORWETENSCHAP.

De Raad van Bestuur beslist vervolgens om gebruik te maken van de mogelijkheid voorzien in artikel 17, lid 4 van Verordening Marktmisbruik en de bekendmaking van de voornoemde voorwetenschap uit te stellen. Er is voldaan aan de wettelijke voorwaarden hiertoe:

1) de onmiddellijke bekendmaking zou waarschijnlijk schade toebrengen aan de rechtmatige belangen van de Vennootschap aangezien:

- a. het nog onzeker is of de Vennootschap effectief met de Aanbieding zal doorgaan (wat onder meer zal afhangen van het resultaat van de wall-crossing);
- b. de EPS guidance maar zal gecommuniceerd worden in het kader van de Aanbieding, of indien deze niet zou doorgaan, in het jaarlijks persbericht van de Vennootschap dd. 8 februari 2024 om 7u; en
- c. de onmiddellijke bekendmaking bijgevolg onnodige onzekerheid en speculatie met zich mee zou kunnen brengen.

De Raad van Bestuur is derhalve van oordeel dat het noodzakelijk is te wachten tot de lancering van de Aanbieding, teneinde de markten hier volledig en correct te informeren en niet te misleiden;

2) het is niet waarschijnlijk dat het publiek door het uitstel van de openbaarmaking zou worden misleid;

3) de Vennootschap is in staat om de vertrouwelijkheid van de betreffende informatie te garanderen en zal dit doen op de volgende manieren:

i) Insider lijst

Alle personen die toegang hebben tot informatie met betrekking tot de voorgenomen transactie werden op de ad hoc insider lijst (de Lijst) van de Vennootschap opgenomen. De Vennootschap zal hen in kennis stellen van de opname van de Lijst en zij zullen een verklaring dienen te ondertekenen waarin zij stellen op de hoogte te zijn van de wettelijke en regelgevende taken die hun activiteiten met zich meebrengen, alsook van de sancties die van toepassing zijn op handel met voorwetenschap en het wederrechtelijk meedelen van voorwetenschap.

ii) Confidentialiteitsafspraken

De Vennootschap zal met haar dienstverleners (die niet automatisch gebonden zijn door professionele geheimhoudingsverplichtingen) die betrokken zijn bij de voorgenomen Aanbieding, passende confidentialiteitsafspraken maken.

iii) Persbericht

De Vennootschap zal een persbericht voorbereiden dat meteen kan worden gepubliceerd indien de vertrouwelijkheid van de voornoemde voorwetenschap niet langer kan worden gegarandeerd. Zodra de Vennootschap deze voorwetenschap zou bekendmaken, dient ze de FSMA hiervan onmiddellijk op de hoogte te brengen en zet ze onder meer schriftelijk uiteen op welke wijze aan de voorwaarden voor het uitstel is voldaan met naleving van artikel 4 van de Uitvoeringsverordening (EU) 2016/1055 van de Commissie van 29 juni 2016 tot vaststelling van technische uitvoeringsnormen met betrekking tot de technische middelen voor een passende openbaarmaking van voorwetenschap en voor het uitstellen van de openbaarmaking van voorwetenschap overeenkomstig de Verordening Marktmisbruik.

3.6 BESLISSING OVER DE START VAN DE WALL-CROSSING

Michael Truyen en Andries De Smet geven toelichting bij de market update call met de Joint Global Coordinators die vanochtend heeft plaatsgevonden. Op basis van deze toelichting beslist de Raad van Bestuur om de wall-crossing te laten opstarten door de Joint Global Coordinators. Daarnaast beslist de Raad van Bestuur dat de EPS guidance voor 2024 zal niet worden meegedeeld tijdens de wall-crossing.

3.7 BEKRACHTIGING

De Raad van Bestuur besluit verder om alle handelingen die in het kader van de voorgenomen Aanbieding tot op heden door één of meerdere van de bestuurders of leden van het uitvoerend management van de Vennootschap of andere personen werden gesteld, te bekrachtigen, waaronder (niet-limitatief): de vragen en antwoorden tijdens de doorlopende "legal & business due diligence".

3.8 BESLISSING TOT MAXIMUM KORTING IN HET KADER VAN DE AANBIEDING.

De Raad van Bestuur beslist dat de finale uitgifteprijs per nieuw uit te geven aandeel in het kader van de Aanbieding niet mag vastgesteld worden op een niveau dat een korting van meer dan 10%

vertegenwoordigt ten opzichte van de laatste slotkoers van het aandeel (i.e., de laatste prijs voor de schorsing van de handel in het aandeel).

3.9 TRANSACTIEDOCUMENTATIE EN MACHTIGING

De Raad van Bestuur neemt kennis van volgende documenten in het kader van de Aanbieding (de Transactiedocumentatie):

- het ontwerpverslag van de Raad van Bestuur overeenkomstig artikel 7:179 juncto 7:191 en, voor zover nodig, 7:193 WVV;
- het ontwerpverslag van de commissaris overeenkomstig artikel 7:179 juncto 7:191 en, voor zover nodig, 7:193 WVV;
- het ontwerp van persbericht met betrekking tot de aankondiging van de Aanbieding (Bijlage 3);
- het ontwerp van persbericht met betrekking tot de pricing en de resultaten van de Aanbieding;
- het ontwerp van persbericht tot bekendmaking van de nieuwe noemer (uit hoofde van de transparantiereguleerdering) ingevolge de Aanbieding;
- het ontwerp van statutenwijziging;
- de Publicity Guidelines (incl. Blocker) in verband met de Aanbieding (Bijlage 4);
- de Engagement Letter van 11 december 2023 tussen de Joint Global Coordinators en de Vennootschap (Bijlage 5);
- de Appointment Letter zal worden gesloten op of rond 13 december 2023 tussen de Joint Bookrunners en de Vennootschap (Bijlage 6);
- het ontwerp van Placement Agreement, die in het kader van de Aanbieding zal worden gesloten op of rond 13 december 2023 tussen de Vennootschap en de Joint Bookrunners (Bijlage 7);
- de solicitation, allocation and pricing protocol in verband met de Aanbieding (Bijlage 8);
- het ontwerp van Authorisation Letter, zoals vermeld in artikel 5.1.6 (iii) van, en als bijlage gehecht aan, de Placement Agreement, en die door de Vennootschap zal worden ondertekend en aan de Joint Global Coordinators zal worden bezorgd op of rond 15 december 2023 (Bijlage 9);
- het ontwerp van Company's Certificate, zoals vermeld in artikel 5.1.6 (ii) van, en als bijlage gehecht aan, de Placement

Agreement, en dat door de Vennootschap zal worden ondertekend en aan de Joint Global Coordinators zal worden bezorgd op of rond 18 december 2023 (Bijlage 10). - enige vertalingen van voormelde documenten;

Andries De Smet geeft een uiteenzetting van de stand van zaken omtrent de Transactiedocumentatie. Betreffende het ontwerp van Placement Agreement, is de Raad van Bestuur van mening dat deze geen bepalingen, voorwaarden of modaliteiten (in het bijzonder wat betreft de afspraken inzake vergoeding en vrijwaring) bevat die (op kennelijk disproportionele manier) vallen buiten het kader van de in de praktijk gangbare (en redelijke) bepalingen voor een dergelijke overeenkomst.

Na beraadslaging, besluit de Raad van Bestuur om de Transactiedocumentatie goed te keuren, dan wel te bekrachtigen, onder opschortende voorwaarde van de informele goedkeuring van de Transactiedocumentatie door de dossierbeheerder van de FSMA. De Raad van Bestuur besluit eveneens machtiging te verlenen aan iedere bestuurder (met uitzondering van Christian Teunissen en Frederik Snauwaert) van de Vennootschap, elk alleen handelend en met macht tot indeplaatsstelling, om de (ontwerpen van) Transactiedocumentatie en daarmee verband houdende documenten die in verband met de Aanbieding zouden worden opgesteld, in naam en voor rekening van de Vennootschap, verder uit te onder-

handelen, te wijzigen, te finaliseren, goed te keuren, te ondertekenen en uit te voeren.”

6.1.15.1 Overige vastgoedactiviteiten van de uitvoerende bestuurders en met hen verbonden vennootschappen

De heer Christian Teunissen (CEO) en de heer Frederik Snauwaert (CFO) zijn naast hun activiteiten in de Vennootschap onrechtstreeks (via participaties in andere vastgoedvennootschappen en/of als lid van een bestuursorgaan) betrokken bij andere vastgoedactiviteiten. Deze activiteiten zijn echter niet van dien aard dat zij een dagelijkse of actieve opvolging of betrokkenheid vereisen, en vormen dus geenszins een beletsel voor de operationele activiteiten van de CEO en de CFO in de Vennootschap.

Bovendien houden deze activiteiten geen noemenswaardige concurrerende activiteiten in ten opzichte van de studentenhuisvestingsactiviteiten van de Vennootschap. Volledigheidshalve wordt vermeld dat de heer Christian Teunissen (CEO) resp. de heer Frederik Snauwaert (CFO) elk een participatie bezitten in een respectieve vennootschap die een beperkt aantal units bestemd voor studentenhuysvesting aanhoudt, maar waarover zij geen controle uitoefenen of kunnen uitoefenen. Het betreft telkens een uitdoofscenario, waarbij beide personen geen intenties hebben om dergelijke studentenhuysvestingsactiviteiten in de toekomst uit te breiden. Bovendien zijn deze activiteiten gelet op hun beperkte omvang

niet van dien aard dat zij enige significante concurrentie zouden kunnen vormen voor de studentenhuysvestingsactiviteiten van de Vennootschap.

6.1.16 VERKLARINGEN

De Vennootschap heeft geen enkele regeling of overeenkomst gesloten met belangrijke aandeelhouders, cliënten, leveranciers of andere personen, krachtens welk enig van de voormelde personen gekozen werd als lid van een bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen of als lid van de bedrijfsleiding.



1 BASECAMP LYNGBY
Lyngby – Denemarken

6.1.17 REMUNERATIEVERSLAG

6.1.17.1 Algemeen – betrokken personen

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

Dit verslag behandelt de periode van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Dit verslag werd goedgekeurd door het benoemings- en remuneratiecomité en de Raad van Bestuur van de Vennootschap op 10 april 2024.

Het remuneratiebeleid met betrekking tot 2023 werd ten opzichte van de voorgaande verslagperiode ingrijpend gewijzigd. Op de bijzondere algemene vergadering van 15 september 2022 werd het aangepaste remuneratiebeleid goedgekeurd. Bovendien werd op de algemene vergadering van de Vennootschap van 19 mei 2023 de aanpassing van de bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders goedgekeurd. Het remuneratiebeleid werd overeenkomstig dit besluit aangepast. Dit beleid kan worden geraadpleegd in het corporate governance charter van de Vennootschap en staat gepubliceerd op de website van de Vennootschap.

6.1.17.2 Bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur

Het bedrag van de vergoedingen van de leden van de Raad van Bestuur van de Vennootschap wordt voorgesteld aan de algemene vergadering door de Raad van Bestuur. Het remuneratiebeleid wordt jaarlijks geëvalueerd, op basis van een externe benchmarking die op tweejaarlijkse basis wordt uitgevoerd of in geval van een belangrijke wijziging in de omvang van de Vennootschap of functies en verantwoordelijkheden van het uitvoerend management.

Wat de remuneratie betreft, streeft de Vennootschap ernaar zich te positioneren op de mediaan van de benchmarkgroep. De referentiegroep die de Vennootschap in dit

verband heeft geïdentificeerd, bestaat uit een groep vergelijkbare beursgenoteerde vastgoedvennootschappen (waaronder, onder andere, andere GVV's).

Op vierjaarlijkse basis wordt het voorgelegd aan de Algemene Vergadering ter goedkeuring, met dien verstande dat indien de jaarlijkse evaluatie of benchmarking tot materiële wijzigingen leiden, deze wijzigingen eveneens onderworpen zijn aan de goedkeuring van de Algemene Vergadering.

Deze benchmarking werd voor de eerste maal uitgevoerd in 2018 door onafhankelijke specialist Hudson, en werd gebruikt bij de aanpassing van de vergoedingen in de loop van 2018.

In 2021 werd voor de tweede maal een analyse uitgevoerd van de vergoeding van de bestuurders, deze keer door het remuneratiecomité. Op 14 april 2021 besliste de Raad van Bestuur (op voorstel van het remuneratiecomité) om de vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders te verhogen.

Op 12 april 2023 werd door het remuneratiecomité een derde maal een analyse uitgevoerd van de vergoeding van de bestuurders. De Algemene Vergadering van 19 mei 2023 besliste bijgevolg om de bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders opnieuw te verhogen (zie Hoofdstuk 6.1.17.4 van dit Jaarverslag).

Alle leden van de Raad van Bestuur zijn gedekt door een polis burgerlijke aansprakelijkheid bestuurders ("D&O Insurance") waarvan de premie (exclusief taksen) (50.801,25 EUR) wordt betaald door Xior. De bestuurders genieten geen andere voordelen (bedrijfswagen, pensioen, GSM, enz.).

Het vergoedingsbeleid van de Vennootschap maakt een onderscheid tussen twee types van bestuurders: de uitvoerende bestuurders en de niet-uitvoerende, al dan niet onafhankelijke bestuurders. Aan de bestuurders wordt (in hun hoedanigheid van bestuurder) geen variabele vergoeding toegekend (voor de variabele vergoeding van de uitvoerende bestuurders in hun hoedanigheid van lid van het uitvoerend management, wordt verwezen naar Hoofdstuk 6.1.17.5 van dit Jaarverslag) noch enige vergoeding in

functie van een specifieke verrichting of transactie van de openbare GVV of haar dochtervennootschappen. Bijgevolg is deze vergoeding in overeenstemming met artikel 35 van de GVV-Wet.

Aan de leden van de Raad van Bestuur werden over 2023 geen aandelen als vergoeding toegekend.

6.1.17.3 Uitvoerende bestuurders

De bestuurders van de Vennootschap die tevens lid zijn van het uitvoerend management, ontvangen geen vaste vergoeding, noch een zitpenning. Zij ontvangen als lid van het uitvoerend management een managementvergoeding (zie hieronder Hoofdstuk 6.1.17.5 van dit Jaarverslag).

6.1.17.4 Niet-uitvoerende bestuurders

De bezoldiging van niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders houdt rekening met hun rol als lid van de Raad van Bestuur en hun specifieke rollen, als voorzitter van de Raad van Bestuur of (in voorkomend geval) als lid of voorzitter van een comité van de Raad van Bestuur en de daaruit voortvloeiende verantwoordelijkheden en tijdsbesteding.

De Algemene Vergadering van 19 mei 2023 heeft beslist om de bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders met ingang van 1 januari 2023 als volgt aan te passen:

Op niveau van de Raad van Bestuur ontvangen de niet-uitvoerende bestuurders enkel een vaste jaarlijkse vergoeding en geen zitpenningen meer voor deelname aan vergaderingen. Voor de niet-uitvoerende bestuurder die voorzitter is van de raad van bestuur bedraagt deze vaste vergoeding 47.500 EUR per jaar. Voor elke andere niet-uitvoerende bestuurder bedraagt deze 37.500 EUR per jaar.

Op niveau van het Audit & Riskcomité ontvangt de niet-uitvoerende bestuurder die voorzitter is van het comité een vaste jaarlijkse vergoeding van 8.000 EUR. De andere niet-uitvoerende bestuurders die lid zijn van het comité ontvangen 4.000 EUR per jaar. Er zullen geen zitpenningen worden betaald voor deelname aan vergaderingen van dit comité.

Op niveau van het Remuneratie- en Benoemingscomité ontvangt de niet-uitvoerende bestuurder die voorzitter is van het comité een vaste jaarlijkse vergoeding van 8.000 EUR. De andere niet-uitvoerende bestuurders die lid zijn van het comité ontvangen 4.000 EUR per jaar. Er zullen geen zitpenningen worden betaald voor deelname aan vergaderingen van dit comité.

Op niveau van het Ethics & ESG comité ontvangen alle niet-uitvoerende bestuurders die lid zijn van dit comité een vaste jaarlijkse vergoeding van 4.000 EUR. Er zullen geen zitpenningen worden betaald voor deelname aan vergaderingen van dit comité.

Op het niveau van het Investeringscomité ontvangen alle niet-uitvoerende bestuurders die lid zijn van het comité (op heden enkel de heer Joost Uwents) een vaste jaarlijkse vergoeding van 20.000 EUR. Er zullen geen zitpenningen meer worden betaald voor deelname aan de vergaderingen van dit comité.

De niet-uitvoerende bestuurders, gedomicilieerd in België ontvangen tevens een forfaitaire onkostenvergoeding van 2.500 EUR per jaar. Voor de niet-uitvoerende bestuurder die gedomicilieerd zijn buiten België wordt deze verhoogd naar 5.000 EUR.

Het remuneratiebeleid van de Vennootschap werd aangepast in overeenstemming met bovenstaande regeling.

Er worden geen aanvullende vergoedingen in natura toegekend aan de niet-uitvoerende (al dan niet onafhankelijke) bestuurders voor de duurtijd van hun mandaat. Er bestaan geen voorwaardelijke, variabele, of uitgestelde betalingen.

6.1.17.5 Bezoldiging van de leden van het uitvoerend management

De leden van het uitvoerend management die tevens lid zijn van de Raad van Bestuur, ontvangen geen vergoeding in hun hoedanigheid van lid van de Raad van Bestuur. Zij ontvangen als lid van het uitvoerend management een managementvergoeding.

De vergoeding van de leden van het uitvoerend management bestaat uit een vast bedrag per maand of per jaar, dat wordt vastgelegd in een bijzondere overeenkomst goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de Vennootschap op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité.

De CEO en CFO hebben op 23 november 2015 elk een managementovereenkomst afgesloten met de Vennootschap. Ten gevolge van het nieuw opgerichte uitvoerend comité in september 2022 en het nieuwe remuneratiebeleid dat vanaf 2023 van toepassing is, werden eind 2022 nieuwe managementovereenkomsten gesloten met de CEO en CFO die in werking zijn getreden vanaf 1 januari 2023.

De COO werd benoemd op 19 oktober 2022 en heeft op 25 oktober 2022 een managementovereenkomst afgesloten met de Vennootschap. De remuneratie van de COO is van toepassing sinds 1 november 2022.

Naar aanleiding van het nieuw opgerichte uitvoerend comité in september 2022, werd in 2022 een nieuwe benchmarkoefening uitgevoerd. Aan de leden van het uitvoerend comité werd een long-term incentive plan voorgesteld door middel van een jaarlijkse bonus in contanten en een nettobedrag dat door de leden van het uitvoerend comité moet worden gebruikt om aandelen van de Vennootschap te kopen in overeenstemming met een driejarig verwervingsprogramma. Aangezien dit long-term incentive plan het huidige remuneratiebeleid in belangrijke mate wijzigt, werd het nieuwe remuneratiebeleid voorgelegd aan en goedgekeurd door de bijzondere algemene vergadering van 15 september 2022. Dit nieuwe long-term incentive plan werd van toepassing vanaf 1 januari 2023. Op basis van de in dat nieuwe remuneratiebeleid uiteengezette benchmarkoefening bij de in het remuneratiebeleid aangeduide "peers" en in het licht van de door de significante groei van de Vennootschap in 2022 en de daarbij horende uitgebreide managementverantwoordelijkheden, werd de totale vaste jaarlijkse vergoeding van de CEO voor 2023 aangepast naar 400.000,00 EUR (jaarlijks te indexeren), en de totale vaste jaarlijkse vergoeding voor de overige leden van het uitvoerend comité

(CFO en COO) naar 660.000 EUR (jaarlijks te indexeren).

Jaarlijks beslist de Raad van Bestuur van de Vennootschap (op voorstel van het remuneratiecomité) over de variabele vergoeding waarop de leden van het uitvoerend management effectief recht kunnen hebben m.b.t. hun activiteiten voor het afgelopen boekjaar. In hoeverre de financiële criteria werden gerealiseerd, wordt gecontroleerd aan de hand van de boekhoudkundige en financiële gegevens van de Vennootschap. De cijferberekening van wat de variabele bezoldiging kan zijn, op basis van de mate waarin de doelstellingen werden gerealiseerd, dient als richtsnoer voor de Raad van Bestuur (op voorstel van het remuneratiecomité) om de variabele bezoldiging definitief vast te leggen.

Voor alle leden van het uitvoerend Management is het totale maximumpakket van de variabele remuneratie bepaald op 150% van hun vaste remuneratie, zodanig dat het maximaal 60% van hun totale remuneratie kan vertegenwoordigen. De variabele remuneratie met betrekking tot boekjaar 2023 wordt verder opgesplitst (voor de uitvoerende bestuurders, overeenkomstig de bepalingen van artikel 7:91 WvV) in drie schijven: (i) remuneratie gekoppeld aan kortetermijncriteria bepaald over 2023 (50% van de variabele remuneratie), (ii) een remuneratie gekoppeld aan langetermijncriteria bepaald over de periode 2023-2024 (25% van de variabele remuneratie) en (iii) remuneratie gekoppeld aan langetermijncriteria bepaald over de periode 2023-2025 (25% van de variabele remuneratie).

Op 5 februari 2024 werd, met betrekking tot de variabele vergoeding van boekjaar 2023 gekoppeld aan kortetermijncriteria over het jaar 2023 (i.e. de eerste schijf), aan de hand van de volgende vooraf vastgelegde KPI's (in volgorde van belang) waarbij eveneens "minimum", "target" en "maximum" drempels werden vastgelegd):

- "EPRA Earnings per Share (EPS)" woog voor 40% van de beoordeling;
- Bezettingsgraad woog voor 20%;
- "Net debt to EBITDA Ratio" weegt voor 20% (dit is de nieuwe invulling van de

KPI "groei van de portefeuille" aangezien de focus nu ligt op de optimalisatie van de samenstelling van de portefeuille met het oog op het bereiken van een gepaste schuldgraad eerder dan groei in de absolute zin);

- Kwalitatieve en organisatorische KPI's wogen voor de overige 20%. Deze zijn gelinkt aan concrete milestones op het vlak van:

> ESG:

- (1) Environment: afwerken van CSRD gap analyse, validatie van SBTI Scope 1 & 2 targets, uitvoeren double materiality threshold, 100% implementatie IQBI digitale monitoring in Nederland, Spanje en Portugal
- (2) Social: Operationele start van de Xior Academy

> Finance:

Optimalisatie van portefeuille in lijn met de door de Raad van Bestuur goedgekeurde strategie

> Digitale transformatie:

Afwerken van global design phase en business requirements en sign-off van de country managers en uitvoerend comité in het kader van de Yardi implementatie.

beslist dat de KPI's voor de CEO, COO en CFO het "maximum" niveau hadden behaald, behoudens met betrekking tot de kwalitatieve KPI's waarvoor het "target" niveau werd behaald en bezettingsgraad waarvoor een niveau tussen "target" en "maximum" werd behaald (en dus in het totaal 90% van het maximale bedrag van de variabele vergoeding over 2023 werd behaald). Zoals hoger toegelicht, wordt de variabele vergoeding van boekjaar 2023 in drie schijven betaald. De bovenstaande KPI's waren van toepassing op de eerst schijf van de variabele vergoeding, die gekoppeld is aan KPI's voor boekjaar 2023. De volgende twee schijven zijn afhankelijk van het behalen van KPI's vastgesteld daarvoor, welke KPI's geëvalueerd zullen worden in respectievelijk 2025 (voor wat betreft de tweede schijf met KPI's voor de periode 2023-2024) en 2026 (voor wat betreft de derde schijf met KPI's voor de periode 2023-2025).

Er bestaat voor 2023 geen enkele vorm van aandelen-gebaseerde vergoeding binnen de Vennootschap.

Indien er wordt voorgesteld om een systeem op te zetten op basis waarvan de leden van het uitvoerend management worden vergoed in de vorm van aandelen, aandelenopties of elk ander recht om aandelen te verwerven, dient dit systeem vooraf goedgekeurd te worden door de aandeelhouders van de Vennootschap. Er bestaat wel de mogelijkheid dat de Raad van Bestuur oplegt aan de leden van het uitvoerend management om een deel van hun variabele vergoeding te gebruiken om aandelen van de Vennootschap te kopen in overeenstemming met een driejarig verwervingsprogramma. Hiervan werd geen toepassing gemaakt voor de eerste schijf van de variabele vergoeding met betrekking tot boekjaar 2023.

De criteria voor de toekenning van de variabele vergoeding aan de uitvoerende bestuurders dat van de resultaten afhangen, hebben uitsluitend betrekking op het geconsolideerde nettoresultaat van de openbare GVV, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten. Er wordt geen vergoeding toegekend in functie van een specifieke verrichting of transactie van de openbare GVV of haar dochtervennootschappen. Bijgevolg is deze vergoeding in overeenstemming met artikel 35 van de GVV-Wet.

Er worden geen andere aanvullende vergoedingen toegekend aan de leden van het uitvoerend management. Er bestaan geen

voorwaardelijke, andere variabele, of uitgestelde betalingen.

In overeenstemming met Principe 7.9 van de Corporate Governance Code, bestaat er een minimumdrempel voor het aantal aandelen in de Vennootschap dat elk lid van het uitvoerend comité dient te bezitten. Dit wordt nader toegelicht in **Hoofdstuk 6.7.4 van het Corporate Governance Charter**.

De overeenkomsten met de leden van het uitvoerend management voorzien in terugvorderingsmechanisme voor zowel de korte-termijn- als de lange-termijn incentives, waarbij de Vennootschap het recht heeft om tot één jaar na de betaling de variabele remuneratie geheel of gedeeltelijk terug te vorderen van de begunstigde indien tijdens die periode blijkt dat de betaling is gebeurd op basis van onjuiste informatie met betrekking tot het bereiken van de doelstellingen die aan de variabele remuneratie ten grondslag lagen of met betrekking tot de omstandigheden waarvan de variabele remuneratie afhankelijk was. De overeenkomsten met het uitvoerend management werden afgesloten tegen marktconforme voorwaarden. Met het oog op het bepalen van de vergoedingen van het uitvoerend management, werd bij het aangaan van de relevante overeenkomsten tevens overgegaan tot een beperkte benchmarking met vergelijkbare beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.

Voor het overige heeft de Vennootschap geen andere overeenkomsten afgesloten met de overige leden van haar bestuurs-, leidinggevende-, en toezichtsorganen.



6.1.17.6 Overzicht bezoldiging leden van de Raad van Bestuur en uitvoerend management 2023

Raad van Bestuur	Vaste vergoeding	Onkostenvergoeding	Totaal
Joost Uwents	57.500 EUR	2.500 EUR	60.000 EUR
Wilfried Neven	51.500 EUR	2.500 EUR	54.000 EUR
Wouter De Maeseneire	45.500 EUR	2.500 EUR	48.000 EUR
Marieke Bax	45.500 EUR	5.000 EUR	50.500 EUR
Colette Dierick	49.500 EUR	2.500 EUR	52.000 EUR
Conny Vandendriessche	45.500 EUR	2.500 EUR	48.000 EUR
Christian Teunissen	-	-	
Frederik Snauwaert	-	-	
Totaal	295.000 EUR	17.500 EUR	312.500 EUR

Uitvoerend management	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Totaal
CEO	400.000 EUR	270.000 EUR	670.000 EUR (100%)
CFO en COO	660.000 EUR	445.500 EUR	1.105.500 EUR (100 %)
Totaal	1.060.000 EUR	715.000 EUR	1.775.500 EUR

De verloning van het uitvoerend management wordt jaarlijks geïndexeerd.

In de tabel hieronder worden de jaarlijkse verandering in de remuneratie van de

niet-uitvoerende bestuurders en het uitvoerend management, de jaarlijkse verandering in de ontwikkeling van de prestaties van de Vennootschap en de jaarlijkse verandering in de gemiddelde remuneratie (uitgedrukt in

voltijdse equivalenten) van andere werknemers van de Vennootschap dan de niet-uitvoerende bestuurders en het uitvoerend management over de laatste vijf boekjaren gezamenlijk gepresenteerd.

Jaarlijkse wijziging in %	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022
1. Remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders (totaal)					
Joost Uwents	45%	8%	41%	5 %	-1,67%
Wilfried Neven	0%	-3%	50%	16 %	22,7%
Wouter De Maeseneire	0%	-3%	47%	19 %	9 %
Marieke Bax	Nvt	Nvt	Nvt	86 % ²	26,2 %
Conny Vandendriessche	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	103,60 % ³
Colette Dierick	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	116 % ³
2.CEO (totaal)					
Christian Teunissen	2%	-4%	5%	6 %	35,50 %
3. Gemiddelde vergoeding van de overige leden van het uitvoerend management					
CFO, CIO (tot en met 15 september 2022) & COO (vanaf 19 oktober 2022)	34% ¹	79%	14%	- 8 %	40,7%
4. Prestaties van de Vennootschap					
EPRA EPS	10%	6%	6%	15 %	7%
DPS	4%	5%	6%	15 %	7%
FV Portefeuille	46%	31%	26%	54 %	6%
Beurskapitalisatie	85%	7%	32%	- 26 %	13%
5. Gemiddelde verloning van de medewerkers van de Vennootschap (FTE)					
	-3%	-2%	0%	4 %	11 %

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

² De vergoeding van Marieke Bax had in boekjaar 2021 slechts betrekking op de periode vanaf haar benoeming, zijnde 20 mei 2021, tot 31 december 2021.

³ De vergoedingen van Conny Vandendriessche en Colette Dierick hadden in boekjaar 2022 slechts betrekking op de periode vanaf hun benoeming, zijnde 19 mei 2022, tot 31 december 2022.

De ratio tussen de hoogste remuneratie van de managementleden en de laagste verloning van de werknemers van de Vennootschap bedraagt 13,8.

6.1.17.7 Aandelenopties

Tot 1 januari 2023 had de Vennootschap geen aandelenoptieplannen, aandelenaankoopplannen of werknemers-participatieovereenkomsten afgesloten, ingevolge waarvan de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen en de bedrijfsleiding aandelen zouden kunnen verwerven in de Vennootschap. Sinds 1 januari 2023 bestaat er de mogelijkheid dat de Raad van Bestuur oplegt aan de leden van het uitvoerend management om een deel van hun variabele vergoeding te gebruiken om aandelen van de Vennootschap te kopen in overeenstemming met een driejarig verwervingsprogramma. Hiervan werd geen toepassing gemaakt voor de eerste schijf van de variabele vergoeding met betrekking tot boekjaar 2023.

6.2 INFORMATIE KRACHTENS ARTIKEL 34 VAN HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 14 NOVEMBER 2007

6.2.1 KAPITAALSTRUCTUUR

Per 31 december 2023, bedroeg het kapitaal van de Vennootschap 688.100.346 EUR verdeeld in 38.227.797 aandelen, zonder nominale waarde, die elk 1/38.227.797^{ste} deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen geeft recht op één stem op de algemene vergadering. In geval van een kapitaalverhoging in de Vennootschap genieten de bestaande aandeelhouders van een voorkeurrecht (*zie eveneens Hoofdstuk 10.9.17 van dit Jaarverslag*).

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

Er is geen wettelijke of statutaire beperking van het stemrecht. De statuten van Xior be-

vatten geen bepaling die de vrije overdraagbaarheid van de aandelen beperkt.

In het kader van de kapitaalverhoging door middel van inbreng in natura (n.a.v. de overname van de Basecampportefeuille) op 15 september 2022 zijn STH en E2H verbintenissen aangegaan, waarbij zij zich ertoe hebben verbonden om gedurende de eerste 6 maanden na voormelde inbreng in natura de aandelen die zij naar aanleiding van deze inbreng hebben verkregen enkel te verkopen via één of meer private plaatsingen. Bovendien gelden, ook na afloop van voornoemde termijn, de volgende beperkingen met betrekking tot voormelde aandelen:

- elke overdracht te worden uitgevoerd op een zodanige manier dat wordt vermeden dat een aantal aandelen dat meer bedraagt dan 5% van de aandelen op het moment van een dergelijke overdracht, wordt toegewezen aan één enkele belegger (hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks).
- De overdracht zal voorts worden gecoördineerd via een investeringsbank om de volatiliteit van de aandelenkoers tot een minimum te beperken.
- De aandelen mogen niet worden overgedragen aan een uitbater of belegger die de controle heeft over een uitbater van activa voor studentenhuisvesting, noch aan een entiteit waarvan een aanzienlijk deel van de activa wordt aangehouden in studentenhuisvesting (inclusief specifiek geïdentificeerde uitbaters of beleggers).

Zolang STH en/of E2H de voormelde aandelen houden, zullen zij de stemrechten verbonden aan deze aandelen niet uitoefenen. Blijkens de laatste transparantiemelding vanwege STH en E2H dd. 2 januari 2024 houdt E2H niet langer aandelen van de vennootschap, en is STH beneden de laagste meldingsdrempel gezakt, waardoor de Vennootschap geen verdere informatie zal ontvangen over het aantal aandelen dat door STH wordt aangehouden.

De Vennootschap is niet op de hoogte van het bestaan van enige aandeelhouderovereenkomst tussen de bestaande aandeelhouders met betrekking tot de Vennootschap.

6.2.2 BESLISSINGSORGANEN

De regels die gelden bij de benoeming of de vervanging van de leden van de Raad van Bestuur en die op de wijziging van de statuten van Xior van toepassing zijn, zijn deze die zijn opgenomen in de geldende wetgeving – in het bijzonder het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen en de GVV-Wetgeving – en in de statuten van de Vennootschap (*zie eveneens Hoofdstuk 6.1.4 van dit Jaarverslag*).

6.2.3 TOEGESTAAN KAPITAAL

Bij de buitengewone algemene vergadering van 19 februari 2024 werd de Raad van Bestuur gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen (zie eveneens *Hoofdstuk 10.9.17 van dit Jaarverslag* en artikel 7 van de gecoördineerde Statuten zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap.

6.2.4 INKOOP AANDELEN

De Vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven of kan ze in pand nemen in overeenstemming met de voorwaarden voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (cf. artikel 7:215, §1, 1 tot 4 WVV).

De Vennootschap bezit geen eigen aandelen.

6.2.5 CONTRACTUELE BEPALINGEN

De voorwaarden waaronder de financiële instellingen aan Xior financiering verschaft hebben, vereisen het behoud van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. De algemene voorwaarden waaronder deze financieringen toegekend zijn, bevatten een beding van vervroegde opeisbaarheid naar discretie van de bankinstellingen bij controlewijziging.



HET AANDEEL XIOR

7.1 HET AANDEEL OP EURONEXT BRUSSELS

Het aandeel Xior (ISIN-code BE0974288202) is sinds 11 december 2015 genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. Het Xior-aandeel verhuisde in 2017 van de BEL Small naar de BEL Mid index van Euronext Brussels en werd in 2017 bovendien opgenomen in de EPRA Index, waarmee Xior de eerste *fully dedicated student housing REIT* is in continentaal Europa die werd opgenomen in deze index. Sinds November 2021 werd Xior ook opgenomen in de Morgan Stanley Capital International (MSCI) Global Small Cap Index.

Op de laatste handelsdag van 2023 (29 december 2023) bedroeg de slotkoers 29,70 EUR, wat een discount vertegenwoordigt van ca. 25% ten opzichte van de nettowaarde per aandeel per 31 december 2023 (cfr. GVV-KB), die 39,70 EUR¹ per aandeel bedroeg. De marktkapitalisatie van Xior op Euronext Brussels steeg in 2023 tot ca. 1.135 MEUR.

NETTOWAARDE
PER AANDEEL PER
31 DECEMBER 2023

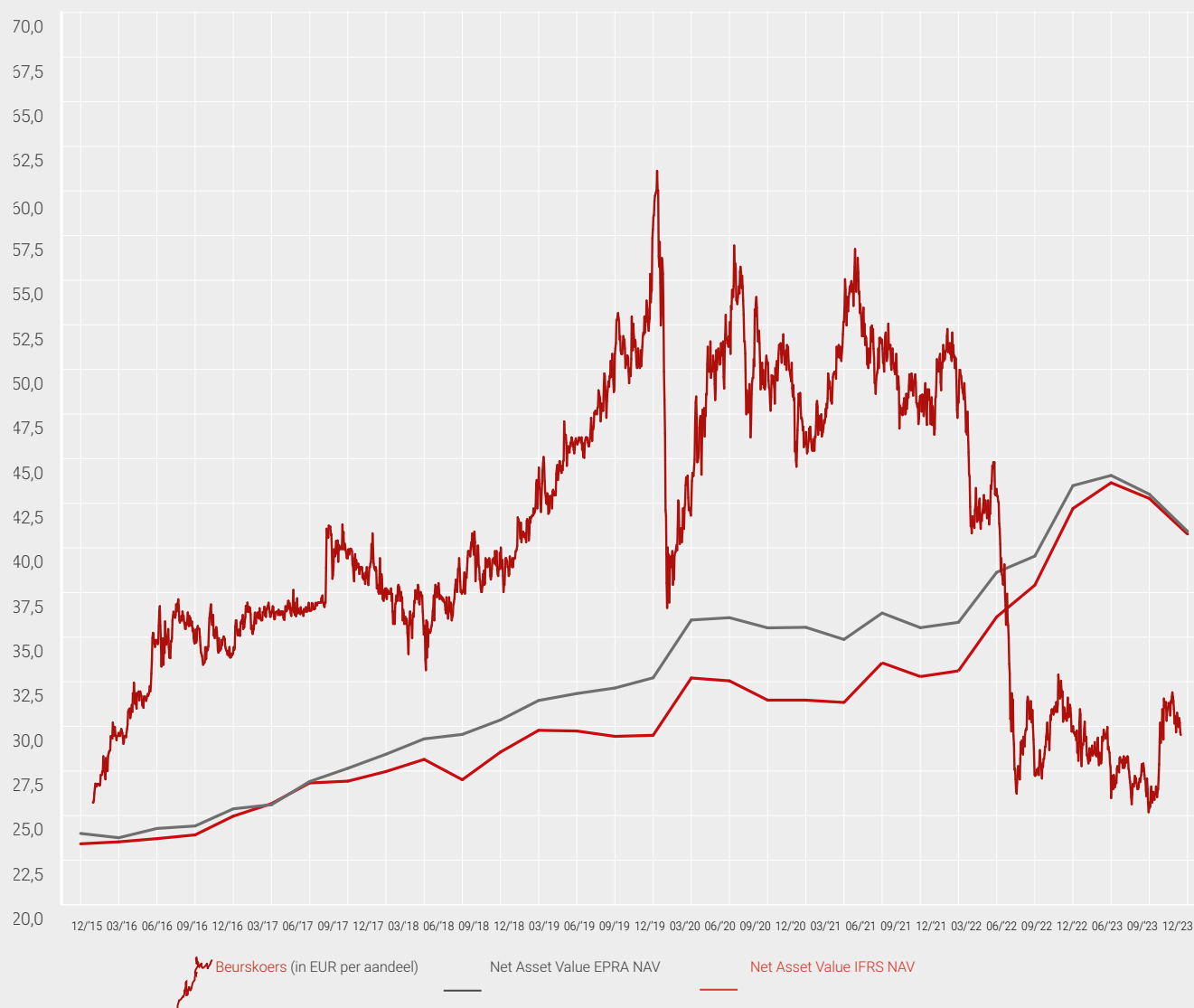
39,70 EUR

DE MARKTKAPITALISATIE
VAN XIOR OP EURONEXT
BRUSSELS STEEG IN 2023
TOT CA.




1,14 MILJARD EUR

¹ Op basis van aantal uitgegeven aandelen.

KOERSEVOLUTIE VS. INTRINSIEKE WAARDE




De beurskoers van het aandeel Xior klokte op het einde van het achtste jaar als genoteerde vennootschap af op 29,70 EUR. Het gemiddeld dagelijks volume op basis van het aantal uitstaande aandelen per jaareinde bedroeg 44.670 aandelen. De velociteit – het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van het jaar – bedroeg 30,79%.

GEGEVENS PER AANDEEL	31/12/23	31/12/22	31/12/21	31/12/20
Aantal uitgegeven aandelen ¹	38.227.797	34.752.543	27.781.301	21.046.441
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ²	37.142.375	30.005.985	24.644.517	19.560.351
Marktkapitalisatie (in EUR)	1.135.365.571	1.004.348.493	1.362.672.814	1.033.380.253
Free float ³	86,68%	72,15%	76,61%	74,60%
Beurskoers (slotkoers) over betrokken periode (in EUR)				
Hoogste	32,95	52,40	56,90	61,30
Laagste	25,20	26,25	44,65	36,70
Gemiddelde	28,90	41,40	49,87	49,29
Bij afsluiting boekjaar	29,70	28,90	49,05	49,10
Volume (in aantal aandelen)				
Verhandeld aantal aandelen	11.435.588	11.426.394	5.750.438	7.812.361
Gemiddeld dagvolume	44.670	44.461	22.375	30.398
Velociteit	30,79%	38,08%	23,33%	39,94%
NAV (IFRS) (in EUR)	39,70	42,77	36,13	31,34
EPRA NAV  (in EUR) ⁴	40,65	43,01	38,63	34,87
Uitkeringspercentage	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
EPRA winst  /aandeel ⁵ (in EUR)	2,22	2,08	1,82	1,74
EPRA winst  /aandeel ⁵ (in EUR) – deel van de groep	2,21	2,07	1,80	1,70
Brutodividend/aandeel (in EUR) ⁶	1,768	1,656	1,440	1,360
Nettodividend/aandeel (in EUR) ⁶	1,2376	1,159	1,008	0,952
Brutodividendrendement ⁷	6,33%	6,08%	3,02%	2,85%
Nettodividendrendement ⁸	4,43%	4,25%	2,12%	1,99%

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

² In functie van de respectievelijke dividendgerechtigdheid.

³ Inschatting bij benadering, rekening houdend met de bekende percentages van de aandeelhouders die een transparantiekennisgeving hebben verricht (aan de hand van het op dat ogenblik geldende totaal aantal aandelen (noemer)).

⁴ Op basis van het totaal aantal uitstaande aandelen. - Voor de definities, het gebruik en de reconciliatietabellen van de APM's wordt verwezen naar **Hoofdstuk 10.8 van dit Jaarverslag**. Alle APM's worden aangeduid met een .

⁵ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

⁶ Rekening houdend met een roerende voorheffing van 30%.

⁷ Berekend als bruto dividend gedeeld door (slotkoers - bruto dividend).

⁸ Berekend als (bruto dividend - 30% roerende voorheffing) gedeeld door (slotkoers - bruto dividend).

Xior zal zich blijven inspannen om net zoals in de voorbije jaren regelmatig deel te nemen aan roadshows, conferenties en events voor zowel institutionele als particuliere beleggers, om zo de

beleggers op een transparante manier te blijven informeren en de investeerdersbasis verder te verbreden en versterken.

XIOR
LISTED
EURONEXT

Markt: Euronext Brussels
Symbol: XIOR
ISIN code: BE0974288202
Notering: continu
Index: BEL Mid, EPRA Index & MSCI Global Small Cap Index
Liquidity provider: Van Lanschot Kempen Wealth Management NV

7.2 AANDEELHOUDERSCHAP

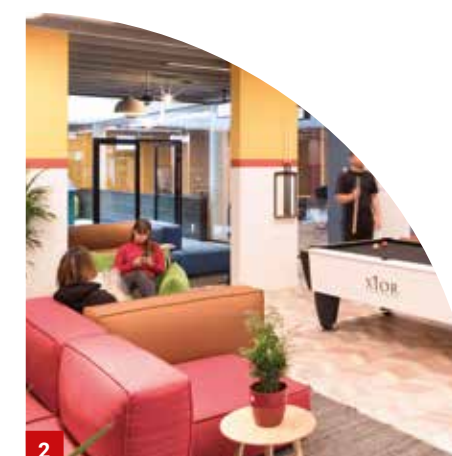
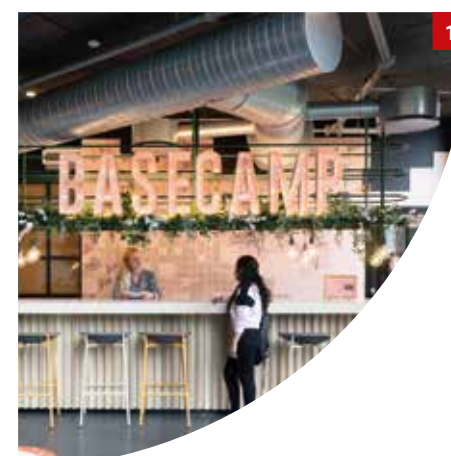
Voor een overzicht van de aandeelhoudersstructuur van Xior wordt verwezen naar *Hoofdstuk 6.1.3 van dit Jaarverslag*.

7.3 COUPONINFORMATIE

N°	Type	Dividend-periode	Waarde brutodividend	Reden van onthechting	Ex date	Record date	Payment date
1	Dividend	01/01/16 – 10/09/16	EUR 0,892	Inbreng in natura	12/10/17	13/10/17	19/05/17
2	Dividend	11/09/16 – 31/12/16	EUR 0,258	Inbreng in natura	18/01/17	19/01/17	19/05/17
3	OTR ¹ (SPO 2017)	N/A	N/A	SPO 2017	08/06/17	09/06/17	N/A
4	Dividend	01/01/17 – 21/06/17	EUR 0,565	SPO 2017	08/06/17	09/06/17	22/05/18
5	Dividend	22/06/17 – 31/12/17	EUR 0,635	Inbreng in natura	29/03/18	03/04/18	22/05/18
6	OTR ¹ (SPO 2018)	N/A	N/A	SPO 2018	31/05/18	01/06/18	N/A
7	Dividend	01/01/18 – 11/06/18	EUR 0,555	SPO 2018	31/05/18	01/06/18	04/06/19
8	Dividend	12/06/18 – 04/12/18	EUR 0,603	Inbreng in natura	06/12/18	07/12/18	04/06/19
9	Dividend	05/12/18 – 31/12/18	EUR 0,092	–	17/05/19	20/05/19	04/06/19
10	Dividend	01/01/19 – 12/06/19	EUR 0,581	Inbreng in natura	14/06/19	17/06/19	27/05/20
11	OTR ¹ (SPO 2019)	N/A	N/A	SPO 2019	17/10/19	18/10/19	N/A
12	Dividend	13/06/19 – 28/10/19	EUR 0,492	SPO 2019	17/10/19	18/10/19	27/05/20
13	Dividend	29/10/19 – 31/12/19	EUR 0,227	–	25/05/20	26/05/20	27/05/20
14	Dividend	01/01/20 – 06/10/20	EUR 1,0104	Inbreng in natura	09/10/20	12/10/20	26/05/21
15	Dividend	07/10/20 – 24/11/20	EUR 0,1821	ABB 2020	23/11/20	24/11/20	26/05/21
16	Dividend	25/11/20 – 31/12/20	EUR 0,1375	SPO 2021	25/02/21	26/02/21	26/05/21
17	Dividend	01/01/21 – 08/03/21	EUR 0,2643	SPO 2021	25/02/21	26/02/21	09/06/22
18	OTR ¹ (SPO 2021)	N/A	N/A	SPO 2021	25/02/21	26/02/21	N/A
19	Dividend	09/03/21 – 06/12/21	EUR 1,0770	ABB 2021	03/12/21	06/12/21	09/06/22
20	Dividend	07/12/21 – 31/12/21	EUR 0,0987		23/05/22	24/05/22	09/06/22
21	Dividend	01/01/22 – 14/09/22	EUR 1,1660	Inbreng in natura	15/09/22	16/09/22	24/05/23
22	Dividend	15/09/22 – 31/12/22	EUR 0,4900	Inbreng in natura	21/04/23	24/04/23	24/05/23
23	Dividend	01/01/23 – 24/04/23	EUR 0,5522 ²	Inbreng in natura	21/04/23	24/04/23	22/05/24
24	Dividend	25/04/23 – 31/12/23	EUR 1,2158 ²		20/05/24	21/05/24	22/05/24

¹ Onherleidbaar toewijzingsrecht.
² Voor de waarde van de dividenden, met betrekking tot het lopende boekjaar, die nog uitgekeerd en betaald dienen te worden, betreft dit een schatting onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering en wordt verwezen naar de relevante gepubliceerde financiële informatie.

SPO: Secondary Public Offering
 ABB: Accelerated Bookbuild



1 BASECAMP LYNGBY
 Lyngby – Denemarken

2 ALMA
 Brussel – België

7.4 FINANCIËLE KALENDER 2024

Hieronder wordt de financiële kalender voor 2024 opgenomen.

Datum	Item
26 april 2024	Bekendmaking resultaten per 31 maart 2024 (voor beurs)
16 mei 2024	Algemene Vergadering
22 mei 2024	Betaaldatum dividend 2023 (coupon 23-24)
8 augustus 2024	Bekendmaking resultaten per 30 juni 2024 (voor beurs)
25 oktober 2024	Bekendmaking resultaten per 30 september 2024 (voor beurs)

Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen. Voor mogelijke wijzigingen wordt

verwezen naar de financiële agenda op de website www.xior.be.

7.5 DIVIDENDBELEID

Overeenkomstig de GVV-Wetgeving dient de Vennootschap in haar hoedanigheid van openbare GVV ieder jaar een minimum bedrag uit te keren als vergoeding van het kapitaal. Ten minste 80% van het gecorrigeerd nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB), verminderd met de netto-daling van de schuldenlast van de Vennootschap in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal.

Deze verplichting tot uitkering is aan twee grenzen onderworpen. Enerzijds mag dit niet leiden tot een uitkering van een bedrag dat niet zou mogen worden uitgekeerd over-

eenkomstig artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en anderzijds is zulke uitkering niet mogelijk indien de Schuldgraad (enkelvoudig en geconsolideerd) na uitkering boven de grens van 65% van de enkelvoudige resp. geconsolideerde activa zou uitstijgen.

Voor het boekjaar 2023 stelt de vennootschap een bruto-dividend van 1,768 EUR per aandeel voor, onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van de Vennootschap. Op grond van de artikelen 171, 3° io. 269 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen, is de roerende voorheffing op de dividenden die uitgekeerd

worden door een openbare GVV (zoals Xior), met ingang van 1 januari 2017, principieel gelijk aan 30% (cf. artikelen 171, 3° io. 269, §1, 1° van het Wetboek van de inkomstenbelastingen).

Onder voorbehoud van de beschikbaarheid van uitkeerbare reserves, en steeds onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering, heeft de Vennootschap de intentie om het dividend over de komende 3 jaar te laten groeien.

7.6 VOORUITZICHTEN - WINSTPROGNOSE

7.6.1 ALGEMEEN

De hieronder beschreven vooruitzichten bevatten de verwachtingen voor het boekjaar 2024, met betrekking tot de geconsolideerde EPRA-winst³ en de geconsolideerde balans van Xior Student Housing NV.

De hierna vermelde vooruitzichten en winstprognose werden opgesteld door de raad van bestuur met het oog op het opstellen van de verwachtingen voor het boekjaar 2024, rekening houdende met de operationele trends tot dusver geïdentificeerd, op vergelijkbare basis met de historische financiële informatie. Het budget voor 2024 werd opgesteld rekening houdend met de huidige bezettingsgraad en een inschatting van de toekomstige bezettingsgraad rekening houdend met het verleden (incl. 2023). Voor de nieuwe acquisities en opgeleverde gebouwen van 2023, wordt eveneens rekening gehouden met de ontvangen garanties.

De gebruikte boekhoudkundige basis voor de vooruitzichten is conform de door Xior gehanteerde boekhoudkundige methoden, in het kader van de voorbereiding van haar geconsolideerde rekeningen per 31 december 2023 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het GVV-KB.

De prognoses met betrekking tot de geconsolideerde EPRA-winst³ zijn voorspellingen waarvan de effectieve realisatie afhangt van de evolutie van de economie, de financiële markten en de vastgoedmarkten.

Deze vooruitzichten werden opgemaakt op basis van de informatie beschikbaar op 31 december 2023 en houden tevens rekening met de feiten na balansdatum indien die er zijn⁴. In **Hoofdstuk 5.7 Feiten na balansdatum** worden deze opgesomd. Deze vooruitzichten werden opgesteld en voorbereid op een basis die vergelijkbaar is met de historische financiële informatie en in overeen-

stemming met de waarderingsregels van Xior.

De prognoses met betrekking tot de geconsolideerde EPRA-winst³ zijn voorspellingen waarvan de effectieve realisatie afhangt van de evolutie van de economie, de financiële markten en de vastgoedmarkten. Deze vooruitziende informatie, voorspellingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de momenteel verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin Xior actief is, vormen geen verbintenis voor de Vennootschap. Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen bereikt worden.

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

- De evolutie van de vastgoedmarkt in België, Nederland, Spanje, Portugal, Duitsland, Polen, Denemarken en Zweden in het bijzonder de markt van studentenhuusvesting;
- De toekomstige vraag naar studentenkamers, die onder meer beïnvloed wordt door het aantal 18 tot 25-jarigen, het aantal inschrijvingen in het hoger onderwijs, de verdere democratisering van het hoger onderwijs, de kwaliteit van het onderwijs, het aantal buitenlandse studenten, het inschrijvingsgeld, de afweging van op een studentenkamer dan wel thuis te studeren. Deze evolutie zou een impact kunnen hebben op de huuropbrengsten of op de waardering van de portefeuille zoals bepaald door de Waarderingsdeskundige;
- De regionale wetgeving die onder meer een aantal veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen oplegt;
- De evolutie van de interestvoeten en de marges van de banken.

7.6.2 HYPOTHESEN

Gehanteerde boekhoudmethoden

De gebruikte boekhoudkundige basis voor deze vooruitzichten is conform de door Xior gehanteerde boekhoudkundige methoden, in het kader van de voorbereiding van haar geconsolideerde rekeningen per 31 december 2023 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het GVV-KB.

Hypothesen met betrekking tot elementen die Xior niet rechtstreeks kan beïnvloeden

- Bij de evolutie van de huuropbrengsten werd vanaf september 2024 per land beperkt rekening gehouden met inflatie van de huurprijzen en/of huurprijswijzigingen, ook altijd rekening houdend met de wetgeving en een inschatting van de retentiegraad. Bij de inschatting van de huuropbrengsten werd rekening gehouden met de huidige bezettingsgraad en werd een inschatting gemaakt voor de toekomstige bezettingsgraad op basis van het verleden. Voor een aantal gebouwen werd een verkoopcompromis getekend, of werd het pand geïdentificeerd om te verkopen, voor deze gebouwen werden er nog huuropbrengsten opgenomen in de forecast tot de datum van akte of de vermoedelijke datum van verkoop.
- De onroerende voorheffing wordt bepaald op basis van historische cijfers (indien beschikbaar) of inschattingen van het management in functie van vergelijkbare gebouwen. De onroerende voorheffing kan beïnvloed worden door wijzigingen in wetgeving. Onroerende voorheffing voor commerciële ruimtes wordt integraal aan de huurder doorgerekend in tegenstelling tot onroerende voorheffing voor studenthuusvesting dewelke niet kan worden doorgerekend aan de huurders en volledig ten laste komt van het resultaat van de GVV of haar dochtervennootschappen;
- De noteringskosten (zoals de zgn. "abonnementstaks", vergoeding Euronext Brussels NV, kosten FSMA, enz.) worden

geschat op basis van de gangbare markt-tarieven, die de GVV niet controleert;

- Indien een belangrijk aantal huurders hun huurgelden niet betalen of indien de beoogde bezettingsgraad niet gehaald wordt, kan dit een impact hebben op het netto-huurresultaat;
- De financiële indekkingsinstrumenten (IRS'en) worden conform IFRS (IAS 39) gewaardeerd tegen marktwaarde. Gezien de volatiliteit op de internationale financiële markten, werd geen rekening gehouden met de variaties van deze marktwaarden. Deze variaties zijn tevens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA-winst⁵, waarop de dividenduitkering is gebaseerd;
- In lijn met IFRS worden de vastgoedbeleggingen (IAS 40) gewaardeerd aan Reële Waarde. Er worden echter geen voorspellingen gedaan wat de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen betreft, aangezien dit onbetrouwbaar zou zijn en onderhevig is aan een aantal externe factoren waarop de Vennootschap geen invloed heeft. Deze variaties zijn tevens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA-winst⁶, waarop de dividenduitkering is gebaseerd;
- De Vennootschap gaat uit van een wettelijk, reglementair en fiscaal kader zoals van toepassing op de datum van dit Jaarverslag voor het bepalen van de vooruitzichten.

Hypothesen met betrekking tot elementen die Xior rechtstreeks kan beïnvloeden

Nettohuurresultaat:

- Dit resultaat werd geraamd op basis van de huidige contracten en inschatting van de contracten voor het nieuwe academiejaar, startende in september 2024. Voor nieuwe gebouwen, werd op basis van kennis van de markt een inschatting gemaakt van de verwachte huurinkomsten. Qua bezettingsgraad voor 2024 wordt rekening gehouden met een niveau dat in lijn ligt met de bezettingsgraad van 2023;

- Normaliter worden de huurprijzen herbekeken bij het nieuwe academiejaar, hiervoor werd een inschatting opgenomen in het budget voor 2024. Zittende huurders zijn onderhevig aan indexatie (wettelijk bepaald per land obv inflatie%). Voor nieuwe huurders kunnen nieuwe huurprijzen worden aangerekend, hetgeen niet moet overeenstemmen met het inflatiepercentage.
- Voor panden waarvoor de Vennootschap een huurgarantie heeft ontvangen bij acquisitie werd deze in rekening genomen voor de bepaling van het resultaat;
- Er werd in het budget een inschatting gemaakt voor dubieuze debiteuren, dit is een percentage van de huurinkomsten en werd bepaald op basis van historische informatie en een inschatting naar de toekomst. Er werd voor 2024 rekening gehouden met 0,50% niet-inbare verderingen, waar dit historisch werd ingeschat op 0,3%. Qua bezettingsgraad werd rekening gehouden met een bezettingsgraad die in lijn ligt met de bezettingsgraad van 2023.

Vastgoedkosten:

- Deze kosten bevatten vooral de kosten voor onderhoud en herstellingen, verzekeringen, belastingen m.b.t. onroerend goederen dewelke niet worden doorgerekend aan de studenten, direct student gerichte publiciteit, leegstandskosten bij structurele leegstand, beheer van het vastgoed en kosten Waarderingsdeskundigen. Deze werden voor 2024 geraamd op basis van de huidige portefeuille.
- Er werd een analyse gedaan van de lopende onderhoudscontracten als basis voor het budget 2024, tevens werd er een inschatting gemaakt van de variabele onderhoudskosten per gebouw.
- Er werd een volledig marketingbudget per gebouw en/of per land opgesteld.
- De beheerskosten van het vastgoed bevatten voor het overgrote deel de personeelskosten, deze werden ingeschat per persoon op basis van de tewerkgestelde personeelsleden per land, alsook rekening houdend met nieuwe aanwervingen,

indien nodig en met de verhogingen van de loonkosten ten gevolge van inflatie.

Algemene kosten:

- Deze kosten omvatten de interne werkingskosten van de Vennootschap, zijnde de vergoedingen van het management, bestuurdersvergoedingen, kosten van het HQ personeel (IR, legal, finance en accounting, onthaal, etc.), kosten aansprakelijkheidsverzekeringen, kantoorkosten, afschrijvingen en inrichtingskosten. Hiertoe behoren ook de afschrijvingen voor de maatschappelijke zetel in Antwerpen en de huur voor kantoren in het buitenland waar het administratief personeel werkzaam is;
- Hierin zijn ook de geraamde kosten voor externe adviseurs, advocaten, fiscale experts, boekhoud- en IT kosten, compliance kosten en de vergoeding voor de commissaris opgenomen;
- Als beursgenoteerde vennootschap bestaan de overheadkosten eveneens uit de jaarlijkse taksen op de GVV, vergoedingen verschuldigd aan de financiële agent en de liquiditeitsverstrekker, vergoedingen voor de notering op Euronext Brussels, kosten inzake prudentieel toezicht op GVV's, budget voor financiële communicatie. Enkel de kost van de financiële communicatie kan beïnvloed worden door de Vennootschap.
- De algemene kosten werden ingeschat op basis van de algemene kosten opgelopen in 2023 incl. een verhoging van deze algemene kosten, ten gevolge van een verdere uitbreiding van het team en verdere interne groei professionalisering. Anderzijds zijn er in 2023 eenmalige kosten opgelopen, dewelke dus niet meer voorzien zijn in het budget voor 2024.

Interestlasten:

- Wat de inschatting van de interestlasten betreft, wordt uitgegaan van de evolutie van de financiële schulden, startend vanaf de actuele situatie op 31 december 2023 en met een raming van de bijkomende schulden voor de financiering van het in uitvoering zijnde investeringsprogram-

³ Alternative Performance Measures of Alternatieve prestatie maatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, zijn de definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatie-tabellen in **Hoofdstuk 10.8 van de geconsolideerde jaarrekening 2023** opgenomen.

⁴ Zie tevens **Hoofdstuk 5.6 van dit Jaarverslag**.

⁵ Alternative Performance Measures of Alternatieve prestatie maatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, zijn de definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatie-tabellen in **Hoofdstuk 10.8 van de geconsolideerde jaarrekening 2023** opgenomen.

⁶ Alternative Performance Measures of Alternatieve prestatie maatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, zijn de definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatie-tabellen in **Hoofdstuk 10.8 van de geconsolideerde jaarrekening 2023** opgenomen.

ma in 2024. De interestlasten worden per contract gebudgetteerd op basis van de afgesloten financieringsovereenkomsten en de afgesloten Interest Rate Swap Kosten. Voor de inschatting werd ook rekening gehouden met de nieuwe leningen die in het begin van 2024 werden afgesloten alsook met de voorwaarden voor de contracten die in 2024 vervallen en waarvoor er reeds een akkoord tot verlenging werd bekomen.

Belastingen:

- Deze bevatten de jaarlijks verschuldigde vennootschapsbelasting. De belastbare basis in België is quasi nihil gezien de fiscale transparantie die de Vennootschap geniet. Ook in Spanje heeft de Vennootschap een fiscaal transparant statuut bekomen, bijgevolg is ook hier de belastbare basis quasi nihil. De verschuldigde vennootschapsbelasting heeft voornamelijk betrekking op de taxatie van de inkomsten van de Nederlandse vaste inrichting, de Nederlandse dochtervennootschappen, de Portugese, Deense,

Poolse, Duitse en Zweedse dochtervennootschappen voor zover er geen fiscale verliezen zijn die kunnen verrekend worden. Dit is een berekening o.b.v. de geldende tarieven vennootschapsbelastingen. Daar waar er zicht is op aanpassingen van de provisos voor belastingen uit het verleden, ten gevolge van het indienen van aangiften, werd dit ook mee opgenomen in het budget voor 2024.

7.6.3 PROGNOSE VAN DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN EN DIVIDENDVERWACHTINGEN

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

Op basis van de gewijzigde marktomstandigheden en de informatie die op dit moment beschikbaar is, handhaaft Xior zijn vooruitzichten voor de winst per aandeel (EPS) en de dividend per aandeel (DPS) voor 2024

ten minste stabiel ten opzichte van 2023 op respectievelijk 2,21 EUR en 1.768 EUR (bruto) met een minimale pay-out van 80%. Gezien de huidige onzekere macro-economische omgeving blijft de nadruk liggen op een voortdurende balansdiscipline om de loan-to-value terug te brengen tot ongeveer 50%. Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van de resultaten en de goedkeuring door de gewone algemene vergadering met betrekking tot het boekjaar 2024.

Xior verwacht een schuldgraad die rond 50% ligt ten gevolge van de verdere uitvoering van de gecommiteerde pipeline en het desinvesteringsprogramma.

Deze winstprognose houdt rekening met de terugbetaling van 150 MEUR aan leningen per 1/9/2024. Deze terugbetaling wordt gefinancierd uit de verkoop van assets voor een zelfde bedrag, waarbij er eveneens rekening gehouden werd met verlies van NOI voor deze waarde vanaf 1/9/2024.



MET JARENLANGE ERVARING IN STUDENTENHUISVESTING IS XIOR EXPERT GEWORDEN IN STUDENTENHUISVESTING EN HEEFT HET STERKE PARTNERSHIPS UITGEBOUWD MET ONTWIKKELAARS, ONDERWIJSINSTELLINGEN, LOKALE GEMEENSCHAPPEN EN BUURTEN.

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

ASSURANCE VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE ANALYSE VAN DE TOEKOMSTGERICHTE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR OPNAME IN HET REGISTRATIEDOCUMENT

Op uw verzoek en in toepassing van Sectie 11 van Annex 1 van de Gedelegeerde EU verordening 2019/980 van de Commissie, tot aanvulling van de EU Verordening nr. 2017/1129 hebben wij onderhavig verslag opgesteld over de toekomstgerichte financiële informatie van de vennootschap Xior Student Housing NV ("de Vennootschap"), opgenomen in hoofdstuk 7.6 van haar Jaarlijks Financieel Verslag 2023 van de groep (het jaarlijks financieel verslag 2023) (hierna "het Registratiedocument").

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur

In toepassing van de beschikkingen van Sectie 11 van Annex 1 van de Gedelegeerde EU verordening 2019/980 van de Commissie is de raad van bestuur van de Vennootschap verantwoordelijk voor het opstellen van de toekomstgerichte financiële informatie en voor het bepalen van de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen waarop deze toekomstgerichte financiële informatie gebaseerd is. Voornoemde toekomstgerichte financiële informatie evenals de bepalingen en veronderstellingen werden opgenomen in hoofdstuk 7.6 van het Registratiedocument (de "Criteria").

Verantwoordelijkheden van de commissaris

De commissaris is verantwoordelijk voor het uitdrukken van een oordeel of de toekomstgerichte financiële informatie in alle van materieel belang zijnde opzichten, op basis van de geschikte Criteria door de raad van bestuur is samengesteld.

Voor de projectie mbt het boekjaar eindigend per 31 december 2024 hebben wij daartoe de toekomstgerichte financiële informatie van de Vennootschap, evenals de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen waarop deze toekomstgerichte financiële informatie gebaseerd is, zoals opgenomen in het Registratiedocument, onderzocht.

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd in overeenstemming met de "Internationale Standaard voor Assurance Opdrachten zoals van toepassing bij de analyse van toekomstgerichte financiële informatie" (ISAE 3400). De bedoeling van dergelijke opdracht is het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid dat het assurance-risico tot een in de omstandigheden aanvaardbaar niveau wordt verlaagd om als basis te dienen voor een conclusie, uitgedrukt in de negatieve vorm, over de toekomstgerichte informatie, en meer bepaald of er iets onder onze aandacht is gekomen dat ons ertoe brengt van mening te zijn dat de toekomstgerichte financiële informatie in alle van materieel belang zijnde opzichten niet is samengesteld in overeenstemming met de geschikte Criteria zoals opgenomen in hoofdstuk 7.6 van het Registratiedocument.

Voor wat betreft de toekomstgerichte informatie hebben we werkzaamheden uitgevoerd met als doel voldoende geschikte informatie te verkrijgen om te bepalen of de veronderstelling niet onredelijk zijn, gebruik makend van geschikte boekhoudprincipes.

Conclusie

Op basis van ons onderzoek is er niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe zou brengen van mening te zijn dat de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de opstelling van de toekomstgerichte financiële informatie.

Verder zijn we van mening dat de toekomstgerichte financiële informatie op adequate wijze opgesteld is op basis van de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen, in overeenstemming met de beschikkingen van Sectie 11 van Annex 1 van de Gedelegeerde EU verordening 2019/980 van de Commissie, tot aanvulling van de EU Verordening nr. 2017/1129 en gebruik makend van geschikte boekhoudprincipes.

Aangezien de werkelijkheid hoogstwaarschijnlijk zal afwijken van de voorspellingen, en aangezien de projecties en onderliggende hypothesen betrekking hebben op de toekomst, kunnen wij geen verklaring geven over het feit of de werkelijke te rapporteren resultaten zullen overeenstemmen met diegene zoals vermeld in de projecties. Naar aanleiding van de huidige corona crisis zijn deze projecties in de huidige omstandigheden nog onzekerder dan gebruikelijk. Eventuele afwijkingen kunnen materieel zijn.

Omwille van het feit dat de hierboven beschreven werkzaamheden noch een controle, noch een beoordeling uitmaken overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden dan wel de Internationale Standaarden voor Beoordelingsopdrachten, brengen wij geen enkele mate van zekerheid tot uitdrukking over de toekomstgerichte financiële informatie. Mochten we bijkomende werkzaamheden hebben uitgevoerd dan waren mogelijks andere aangelegenheden onder onze aandacht gekomen waarop wij uw aandacht zouden hebben gevestigd.

Dit verslag werd opgesteld en toegevoegd aan het Registratiedocument in toepassing van en conform Sectie 11 van Annex 1 van de Gedelegeerde EU verordening 2019/980 van de Commissie, tot aanvulling van de EU Verordening nr. 2017/1129 en mag voor geen enkel ander doel worden gebruikt. Het verslag dient noodzakelijk samengelezen te worden met Hoofdstuk 7.6 van het Registratiedocument.

Diegem, 15 april 2024

PwC Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris van Xior Student Housing NV
vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert*
Bedrijfsrevisor

*Handelend in naam van Jeroen Bockaert BV

VASTGOED VERSLAG

8.1 VASTGOEDMARKT

De Venootschap houdt hoofdzakelijk vastgoed bestemd voor studentenhuysvesting aan in continentaal Europa: België, Nederland, Spanje, Portugal, Duitsland, Polen, Denemarken en Zweden.

De volgende paragrafen beschrijven de algemene stand van zaken in de onderliggende Belgische resp. Nederlandse, Spaanse, Portugese, Duitse, Poolse, Deense en Zweedse vastgoedmarkt voor studentenhuysvesting, op basis van informatie die de Venootschap bekomen heeft van BONARD (Museumstraße 3b/16 1070 Wenen, Oostenrijk). BONARD heeft ermee ingestemd dat deze informatie wordt opgenomen in het Jaarverslag.

"XIOR BIJDT MET HAAR RESIDENTIES EEN ANTWOORD OP HET TEKORT AAN KWALITIEVE, DUURZAME MAAR BETAALBARE WONINGEN DIE IN HARMONIE ZIJN MET DE LOKALE GEMEENSCHAPPEN EN IDEALITER OOK WAARDE TOEVOEGEN AAN DE LOKALE OMGEVING."

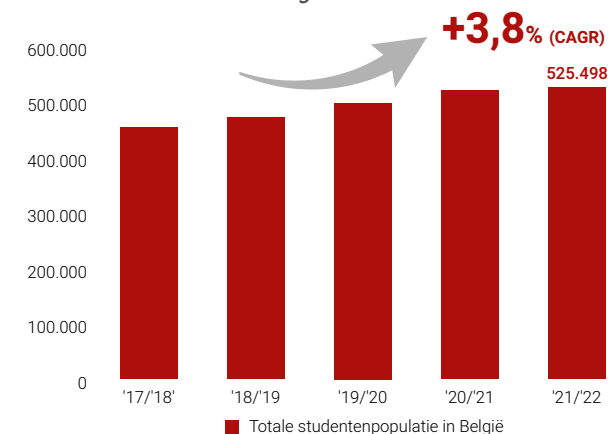
8.1.1 STUDENTENHUISVESTINGSMARKT IN BELGIË

Het aantal totale en internationale studenten stijgt

De Belgische studentenpopulatie maakt een groeifase door, zowel voor totale als internationale studenten.

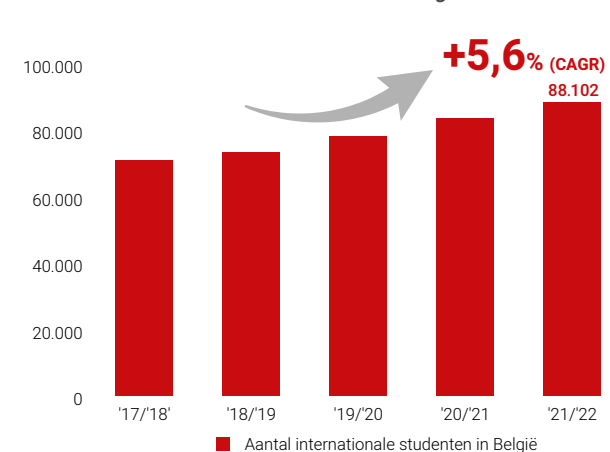
In 2021-2022 bedroeg de totale studentenpopulatie 525.498, wat neerkomt op een vierjarig groeipercentage van 3,8%.

Totaal aantal studenten in België



Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2024.

Totaal aantal internationale studenten in België



Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2024.

De internationale studentenpopulatie in België bedraagt daarentegen 16,8% van het totaal, met een jaarlijks samengesteld groeipercentage van 5,6% over vier jaar, wat neerkomt op een totale stijging van 25% van 2017-2018 tot 2021-2022.

Land	Referentiejaar	Totaal aantal studenten	Aantal internationale studenten	% internationale studenten
België	2017/2018	453.499	70.762	15,6%
	2018/2019	472.117	73.271	15,5%
	2019/2020	498.117	78.000	15,7%
	2020/2021	520.275	83.353	16,0%
	2021/2022	525.498	88.102	16,8%

Opmerking: Wegens beschikbaarheid hebben de gegevens voor België betrekking op de periode AY 2017/18 - AY 2021/22.

Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2024.

De meeste internationale studenten komen uit Frankrijk, Nederland, Kameroen, Luxemburg en Marokko, om te studeren aan de uitstekende Belgische instellingen voor hoger onderwijs, waaronder drie topuniversiteiten: de KU Leuven, die op de 45^e plaats staat van Times Higher Education, de Universiteit Gent en de Universiteit Antwerpen.

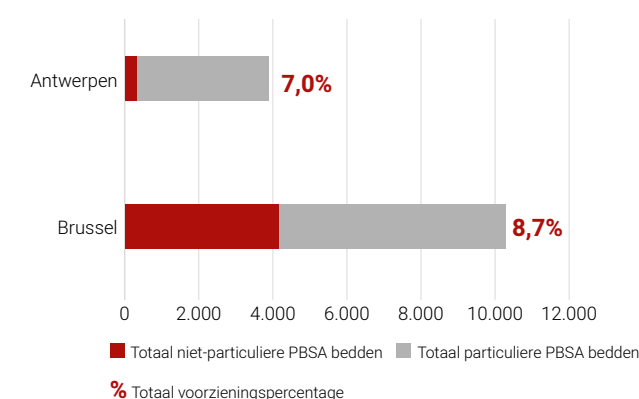


Bron: BONARD, 2024, Mobiliteit van deelnemers aan Erasmus + in 2021.

In Brussel studeren 117.874 studenten aan 26 instellingen voor hoger onderwijs, waaronder vier universiteiten die wereldwijd een toppositie innemen. Met 26,8% van het totale aantal studenten in Brussel afkomstig uit het buitenland, wordt de hoofdstad door velen beschouwd als een geweldige studentenbestemming, een reputatie die wordt bevestigd door QS, dat Brussel op de 50^{ste} beste plaats ter wereld rangschikt. Tegelijkertijd biedt Antwerpen, de op één na grootste universiteitsstad van het land, onderdak aan 55.184 studenten aan negen instellingen voor hoger onderwijs, waaronder twee wereldwijd erkende instellingen.

Naast het onderwijsaanbod en de vele Engelstalige programma's worden internationale studenten aangetrokken door de multiculturele omgeving van België en de centrale ligging in het hart van West-Europa, waardoor Parijs of Londen binnen enkele uren te bereiken zijn.

Totaal aantal PBSA-bedden in België



Bron: BONARD, 2024.

Sterk privéaanbod

Met een onderontwikkelde PBSA-markt kan België zich de komende jaren voorbereiden op een tekort aan studentenhuisvesting als gevolg van de groeiende kloof tussen vraag en aanbod, gevoed door de constante toename van internationale studenten.

Het nationale provisiepercentage van 8,2% en het private provisiepercentage van 8,1% weerspiegelen een PBSA-markt die gedomineerd wordt door particuliere marktspelers, voornamelijk vertegenwoordigd door lokale aanbieders.

Brussel heeft 10.285 bedden en huisvest 8,7% van alle studenten, terwijl Antwerpen 3.886 bedden heeft en 7,0% van de studenten huisvest. Van het totale bestand in het land is 68% privé.

Land	Stad	Totaal aantal studenten
België	Antwerpen	55.184
	Brussel	117.874

Bron: BONARD, 2024; data voor Brussel dateren van academiejaar 2021/2022

De meeste studentenhuisvesting in België bestaat uit kleine, verouderde "koten" (studentenkamers) met weinig voorzieningen. Met de duidelijke interesse onder internationale studenten voor studentenhuisvesting van hoge kwaliteit, begint de Belgische PBSA-markt echter te veranderen.

Lokale belanghebbenden zoals Xior Student Housing, UpKot en Generation Campus domineren de markt, terwijl andere merken, waaronder Eckelmans, Wilgimmo, Diggit Studentlife, P2R, Studeo Living, Kotnatie, Q4S en LIFE, helpen om het aanbod van PBSA-bedden uit te breiden.

Ondanks de beperkte transactieactiviteit in België in 2023, wijst de sterke toename van zowel het totale aantal als het aantal internationale studenten in het land op het potentieel van een hogere investeringsactiviteit van zowel lokale als internationale spelers in de toekomst.

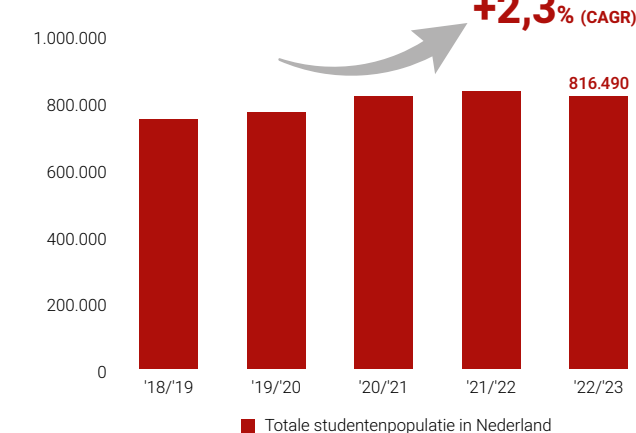
8.1.2 STUDENTENHUISVESTINGSMARKT IN NEDERLAND

Thuisbasis van topuniversiteiten

Na een aantal jaren van voortdurende groei, geeft de huidige 816.490 totale studentenpopulatie in Nederland een daling van 1,8% te zien van 2021-2022 naar 2022-2023, grotendeels als gevolg van sociaal-economische factoren.

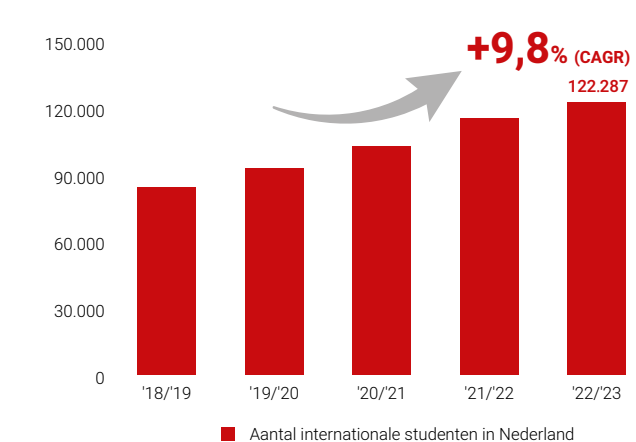
Terwijl het totale aantal studenten stagneerde, groeide de internationale studentenpopulatie met meer dan 6% tot 122.287 studenten in dezelfde periode en met een jaarlijks samengesteld groeipercentage van 9,8% over een periode van vier jaar - één van de hoogste percentages in Europa.

Totaal aantal studenten in Nederland



Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2024.

Totaal aantal internationale studenten in Nederland



Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2024.

Onvoldoende PBSA-aanbod en overvolle collegezalen hebben ertoe geleid dat de Nederlandse regering universiteiten heeft verzocht om vrijwillig te stoppen met het actief werven van internationale studenten voor het schooljaar 2023-2024. Er zijn nog steeds discussies gaande binnen de regering, die zouden kunnen leiden tot een wets-

voorstel dat het aantal internationale studenten dat universiteiten mogen werven verplicht stelt. Andere pogingen zijn gericht op het verminderen van het percentage cursussen dat in het Engels wordt gegeven.

De meeste internationale studenten komen uit Duitsland, Italië, Roemenië, China en Spanje en kiezen voor Nederland vanwege de kwaliteit van het onderwijs, de mogelijkheid om een Engelstalige graad te behalen, de beschikbare werkmogelijkheden en de open-minded samenleving.



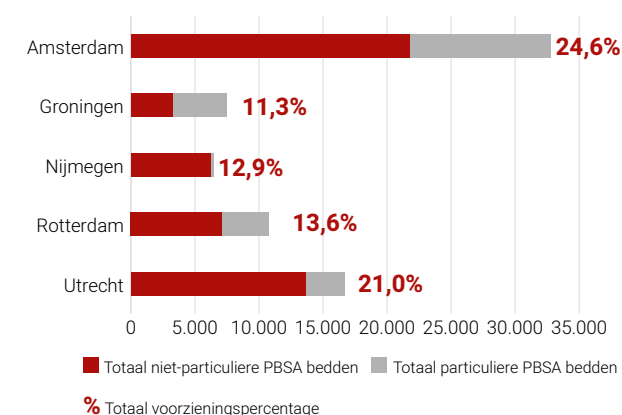
Bron: BONARD, 2024, Mobiliteit van deelnemers aan Erasmus + in 2021.

In Amsterdam, de grootste studentenstad van het land, bestaat 18,6% van de totale Amsterdamse studentenpopulatie (133.042) uit buitenlandse studenten. Amsterdam staat op de 24^e plaats van beste studentensteden en biedt 29 instellingen voor hoger onderwijs, waaronder vier universiteiten met een wereldwijde reputatie, in een stad met een aanbod van 24,6% en een particulier aanbod van 12,7%.

De op één na grootste studentenpopulatie van Nederland is te vinden in Utrecht, waar twee van de 14 instellingen voor hoger onderwijs in de stad een wereldwijde ranglijst hebben. Internationale studenten maken 8,8% uit van de in totaal 79.695 studenten in de stad. In Rotterdam komt 14% van de in totaal 78.917 studenten uit het buitenland om één van de 14 instellingen voor hoger onderwijs in de stad te bezoeken, waaronder één instelling met een wereldwijde positie.

Utrecht heeft een provisiepercentage van 21,0% en een particulier provisiepercentage van 6,3%. Rotterdam heeft een provisiepercentage van 13,6% en een particulier provisiepercentage van 7,3%.

Totaal aantal PBSA-bedden in Nederland



Bron: BONARD, 2024.

Veel van de topuniversiteiten in Nederland staan in de top 150 van beste instellingen voor hoger onderwijs ter wereld, waaronder de Technische Universiteit Delft, de Universiteit van Amsterdam, de Universiteit Utrecht, de Technische Universiteit Eindhoven, de Universiteit Leiden en de Rijksuniversiteit Groningen.

Stoppen van een onderbevoorrade Nederlandse markt

Ondanks een landelijk provisiepercentage van 19,8% en een privé provisiepercentage van 9,4% is de Nederlandse PBSA-markt extreem onderbezet. Het gebrek aan huurwoningen heeft geresulteerd in lange wachtlijsten die in secundaire steden een jaar kunnen oplopen en in Amsterdam wel drie jaar. De huisvestingsmogelijkheden zijn beperkt en hebben ertoe geleid dat sommige studenten soms in tenten slapen.

Land	Referentiejaar	Totaal aantal studenten	Aantal internationale studenten	% internationale studenten
Nederland	2018/2019	745.917	84.139	11,3%
	2019/2020	765.981	92.497	12,1%
	2020/2021	815.817	102.561	12,6%
	2021/2022	831.471	115.068	13,8%
	2022/2023	816.490	122.287	15,0%

Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2024.

Traditioneel gedomineerd door studentenhuysvesters als DUWO, SSH en Lieven de Key, is het grootste deel van de PBSA-voorraad in Nederland niet-privaat.

Echter, in de afgelopen 10 jaar zijn zowel internationale als lokale merken zoals Holland2Stay, Xior Student Housing, The Social Hub, Plaza Resident Services, Student Experience en, in mindere mate, The Fizz by IC Campus en Greystar, de Nederlandse studentenhuysvestingsmarkt beginnen infiltreren.

Met een tekort van tienduizenden aan PBSA's in Nederland, heeft de Nederlandse overheid ook een plan geïnitieerd om 60.000 nieuwe bedden toe te voegen tegen 2030 door nieuwbouw en optimalisatie van bestaande gebouwen.

In het kader van het Nationaal Actieplan Studentenhuisvesting zullen overheidsafdelingen, huysvestingsontwikkelaars, universiteiten en studentenverenigingen de rest van het decennium samenwerken om het tekort aan studentenhuisvesting aan te pakken. Meer dan een derde van het actieplan is al uitgevoerd.

8.1.3 STUDENTENHUISVESTINGSMARKT IN SPANJE

Kwalitatief hoogwaardig onderwijs stimuleert de vraag

Met een bezettingsgraad van 98% biedt Spanje veel ruimte voor uitbreiding en zal het de komende jaren naar verwachting een toptarget blijven voor investeerders.

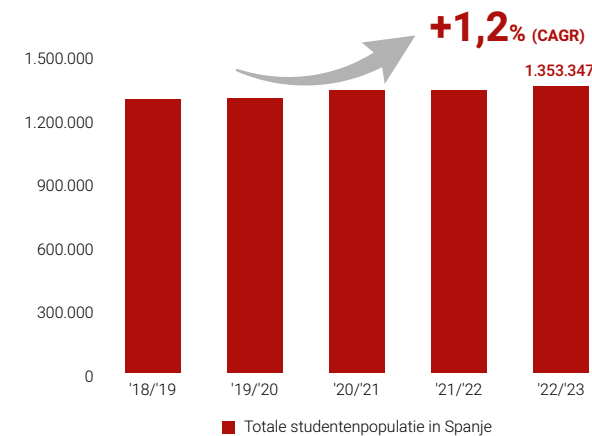
De mogelijkheid om een opleiding van hoge kwaliteit te volgen en tegelijkertijd een bruisende culturele levensstijl te ervaren, heeft geleid tot een gestage vraag naar huysvesting van internationale studenten in Spanje, naast de vraag van de lokale studenten.

Land	Referentiejaar	Totaal aantal studenten	Aantal internationale studenten	% internationale studenten
Spanje	2018/2019	1.290.455	179.784	13,9%
	2019/2020	1.296.379	186.120	14,4%
	2020/2021	1.336.009	155.083	11,6%
	2021/2022	1.333.567	200.164	15,0%
	2022/2023	1.353.347	207.435	15,3%

Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2024.

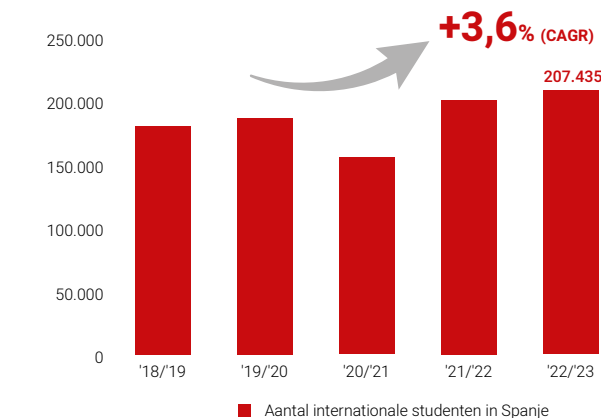
In de afgelopen vier jaar is het aandeel internationale studenten gestaag gegroeid met een jaarlijks samengesteld groeipercentage van 3,6%, terwijl het totale aantal studenten steeg met een jaarlijks samengesteld groeipercentage van 1,2%. De internationale studenten komen voornamelijk uit Frankrijk, Colombia, Italië, Ecuador en China en vertegenwoordigen 207.435 (15,3%) van de in totaal 1.353.347 studenten in Spanje.

Totaal aantal studenten in Spanje



Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2024.

Totaal aantal internationale studenten in Spanje



Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2024.



Bron: BONARD, 2024, Mobiliteit van deelnemers aan Erasmus + in 2021.

Naast de cultuur en levensstijl worden buitenlandse studenten aangetrokken door de hoge kwaliteit van de Spaanse onderwijsinstellingen, waarvan er 62 op de wereldranglijst staan.

Velen kiezen voor Madrid en Barcelona, die beide tot de 50 beste studentensteden van QS worden gerekend. In 2022-2023 ontving Madrid, met 51 instellingen voor hoger onderwijs waaronder zeven wereldwijd gerenommeerde scholen, in totaal 275.746 studenten, waarvan 15,0% internationale studenten waren.

Land	Stad	Totaal aantal studenten
Spanje	Barcelona	153.204
	Granada	55.615
	Madrid	275.746
	Sevilla	81.557
	Valencia	113.915

Bron: BONARD, 2024.

In totaal gaan 153.204 studenten, waarvan 22,7% afkomstig is uit landen buiten Spanje, naar school in Barcelona, waar 35 instellingen voor hoger onderwijs zijn, waaronder zes universiteiten met een wereldwijde reputatie.

Toptarget voor investeerders

Grote exploitanten, waaronder Resa, Micampus Residencias, Livensa Living, YUGO, Xior Student Housing, Nodis, LIV, Novel Student, Mi

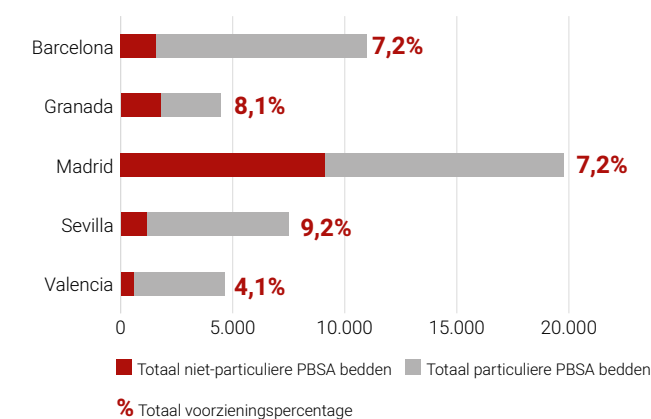
Casa Inn, evenals internationale merken Amro, aparto, Nido, The Social Hub, CRM Student, Vita Student en Student Experience, spelen in op de sterke vraag naar studentenhuysvesting in Spanje. Het gemiddelde landelijke aanbod bedraagt 7,7% en het particuliere aanbod 9,0%.

De Spaanse PBSA-markt, die zich nog in de vroegrijpe fase van zijn levenscyclus bevindt, consolideert geleidelijk.

In Madrid wordt meer dan de helft (54%) van de in totaal 19.786 PBSA-bedden privé beheerd. Met een provisiepercentage van 7,2% en een privé provisiepercentage van 9,4% biedt Madrid echter ruimte voor groei onder particuliere PBSA-ontwikkelaars om tegemoet te komen aan de huisvestingsbehoeften van internationale en binnenlandse mobiele studenten.

Ter vergelijking: in Barcelona, waar 86% van de in totaal bijna 11.000 bedden privé wordt geëxploiteerd, weerspiegelen een provisiepercentage van 7,2% en een privé provisiepercentage van 12,9% een hoger aandeel van internationale en binnenlandse mobiele studenten die door particuliere ontwikkelaars worden bediend.

Totaal aantal PBSA-bedden in Spanje



Bron: BONARD, 2024.

Privéspeleers vullen ook de pijp in zowel Madrid als Barcelona, waar toekomstige privéprojecten respectievelijk minimaal 3.117 en 3.722 bedden omvatten.

Naast de primaire, grotere steden in Spanje richten PBSA-stakeholders zich ook op secundaire en tertiaire markten.

Ontwikkelingsmogelijkheden in het verschie

Vershillende grote spelers en investeerders zien Spanje als een ontwikkelingskans van de bovenste plank. In 2023 ging AMRO Partners een partnerschap aan met IP Investment Management (IPIM) en Heed Capital voor de aankoop van een €30 miljoen kostend PBSA-project, dat naar verwachting 221 bedden zal bieden net buiten het stadscentrum van Valencia.

Harrison Street is een partnerschap aangegaan met T3N Sport & Investment om te investeren in sportgerichte studentenwoningen in Madrid, dicht bij het stadscentrum en op loopafstand van de Europese Universiteit van Madrid.

Daarnaast heeft Hines een overeenkomst bereikt over de aankoop van hotel- en woongebouwen in Barcelona voor de huisvesting van studenten en jonge professionals onder de merknaam Aparto. Het pand zal studio's, gedeelde kamers, een- en tweekamerappartementen bieden met in totaal 526 kamers.

Ook noemenswaardig is dat Greystar de Spaanse markt opnieuw heeft betreden onder zijn pan-Europese merk Canvas met de aankoop van een vestiging in Madrid.

In de komende jaren zal het Spaanse vastgoedlandschap zich blijven ontwikkelen, wat zowel uitdagingen als kansen biedt voor investeerders, huiseigenaren en belanghebbenden in de sector.

8.1.4 STUDENTENHUISVESTINGSMARKT IN PORTUGAL

Stijgende vraag

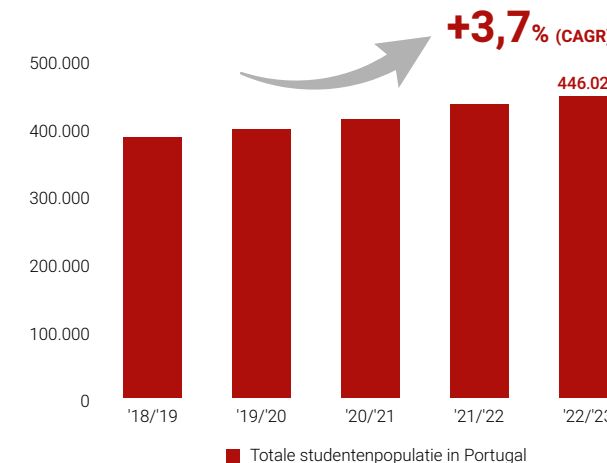
Met één van de laagste provisiepercentages en toch één van de hoogste jaarlijkse groeipercentages onder internationale studenten die op zoek zijn naar huisvesting, vertegenwoordigt Portugal één van de minst verzadigde PBSA-markten in Europa.

Land	Referentiejaar	Totaal aantal studenten	Aantal internationale studenten	% internationale studenten
Portugal	2018/2019	385.247	58.092	15,1%
	2019/2020	396.909	65.196	16,4%
	2020/2021	411.995	58.960	14,3%
	2021/2022	433.217	69.965	16,2%
	2022/2023	446.028	78.113	17,5%

Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2024.

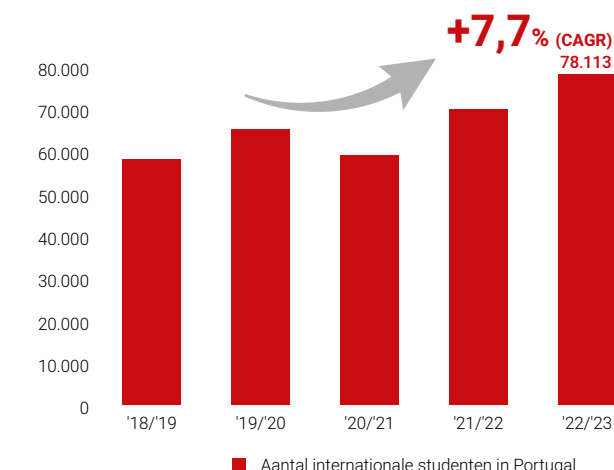
Momenteel maken internationale studenten 17,5% uit van de meer dan 446.000 studenten die ingeschreven staan aan het hoger onderwijs van het land. Hun aantal neemt toe met een jaarlijks samengesteld groeipercentage van 7,7% over de afgelopen vier jaar en de verwachting is dat dit alleen maar zal stijgen.

Totaal aantal studenten in Portugal



Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2024.

Totaal aantal internationale studenten in Portugal



Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2024.

De twee belangrijkste studentensteden in Portugal zijn Lissabon en Porto met respectievelijk 131.696 en 71.750 studenten.

Studenten uit Brazilië, Kaapverdië, Guinee-Bissau, Angola en Frankrijk worden aangetrokken door de ontspannen levensstijl, het aangename klimaat en de prestigieuze instellingen voor hoger onderwijs in Portugal.



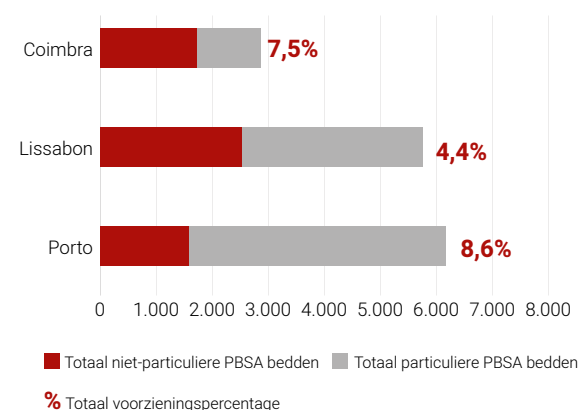
Bron: BONARD, 2024, Mobiliteit van deelnemers aan Erasmus + in 2021.

Aanbod blijft krap

De hoge bezettingsgraad (99%) van de private studentenwoningen in Portugal weerspiegelt de constant hoge vraag naar studentenhuysvesting in het land.

Porto en Lissabon vormen het grootste deel van het Portugese aanbod van PBSA's, waarbij het grootste deel van de huidige studentenhuysvesting in private handen is. Met minder dan 6.000 PBSA-bedden heeft Lissabon één van de laagste provisiepercentages (4,4%) van alle Europese steden. En terwijl het aanbod in Porto bijna het dubbele is (8,6%) van dat in de hoofdstad van het land, heeft het ook een laag aanbod in vergelijking met de meer volwassen markten van Europa.

Totaal aantal PBSA-bedden in Portugal



Bron: BONARD, 2024.

De prestaties van de markt en de stijgende vraag leiden ertoe dat velen hun blik buiten Lissabon en Porto richten op de secundaire en tertiaire markten van Portugal, zoals Coimbra, Aveiro, Faro, Braga en Covilhã.

Land	Stad	Totaal aantal studenten
Portugal	Coimbra	38.156
	Lissabon	131.696
	Porto	71.750

Bron: BONARD, 2024.

Een markt in ontwikkeling

In de afgelopen jaren hebben verschillende internationale investeerders en exploitanten, waaronder Livensa Living, NIDO Student, Xior Student Housing, LIV en Bcome, geholpen de groeiende PBSA-markt in Portugal te transformeren door de toevoeging van moderne studentenwoningen met goed uitgeruste kamers, gemeenschappelijke faciliteiten en een hoog niveau van huurderszorg.

Terwijl private ontwikkelaars voornamelijk de drijvende kracht zijn achter de zeer actieve pijplijn van het land, kan een door de overheid gefinancierd initiatief, dat in 2020 van start is gegaan met een waarde van meer dan €500 miljoen, het lage aanbod tegen 2026 met nog eens 20.000 bedden vergroten. De bouw van nieuwe woningen en de renovatie van oude panden in verschillende delen van Portugal zullen helpen om dit doel te bereiken.

Toch blijven een langdurig vergunningsproces en een gebrek aan beschikbaar land de ontwikkelingsactiviteiten belemmeren, terwijl de huisvestingskosten stijgen door het gebrek aan voorraad, de grote vraag en de gestegen huurprijzen.

Kapitaalkansen

Door de sterke vraag naar studentenhuisvesting, de hoge bezettingsgraad, de solide marges op het nettobedrijfsresultaat en de toegenomen ontwikkelingsactiviteit in de Portugese PBSA-markt richten meer investeerders hun aandacht op deze alternatieve woonsector.

Terwijl de Europese vastgoedmarkt in 2023 achterbleef, zijn er meerdere investeerders bezig met hun eerste stappen in de zich ontwikkelende markt van Portugal. M&G investeerde bijvoorbeeld in een PBSA-project in Lissabon, waarbij 333 bedden werden geopend met een investering van €34,7 miljoen.

Stoneshield heeft voor €50 miljoen geïnvesteerd in twee studenten-huisvestingsprojecten in Porto, met de aankoop van Big City Asprela en Milestone Port Asprela, een aankoop die gedekt werd door het Evergreen Student Housing Core+ (ESAF) fonds, ondersteund door Stoneshield Capital en gefinancierd door institutionele beleggers van UBS Asset Management.

Daartegenover verkocht Xior twee eigendommen in Porto en Lissabon aan Ageas als onderdeel van hun desinvesteringsplan.

De stijgende vraag naar PBSA-accommodaties, in combinatie met de krappe woningvoorraad, maakt Portugal tot een zeer aantrekkelijke markt die investeerders de komende jaren zullen in de gaten willen blijven houden.

Tegelijkertijd heeft de regering, om het algemene huisvestingsprobleem in het land op te lossen, het programma "More Housing" geïmplementeerd met als doel de toegang tot betaalbare huisvesting te bevorderen en het woningaanbod te vergroten. Portugal is van plan om een nieuw huisvestingsbeleid aan te nemen en nieuwe voorzieningen te treffen op het gebied van vergunningen, huurzekerheid, belastingprijken en andere gebieden.

8.1.5 STUDENTENHUISVESTINGSMARKT IN POLEN

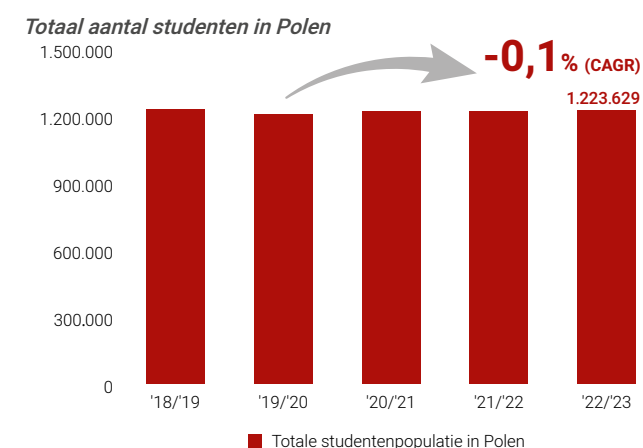
Internationale studenten stimuleren de markt

Na een decennium van minder binnenlandse studenten aan de Poolse instellingen voor hoger onderwijs, is de neerwaartse trend afgezwakt, terwijl het aantal internationale studenten sterk is toegenomen.

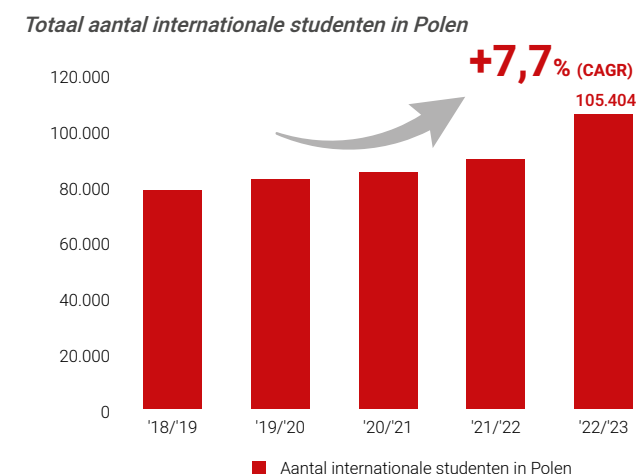
Land	Referentiejaar	Totaal aantal studenten	Aantal internationale studenten	% internationale studenten
Polen	2018/2019	1.230.254	78.259	6,4%
	2019/2020	1.203.998	82.194	6,8%
	2020/2021	1.218.046	84.689	7,0%
	2021/2022	1.218.166	89.420	7,3%
	2022/2023	1.223.629	105.404	8,6%

Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2024.

Zowel een jaarlijks samengesteld groeipercentage van 7,7% over de afgelopen vier jaar als een algemene stijging van 35% van 2018-2019 tot 2022-2023 weerspiegelen de toename van studenten uit het buitenland. Daarnaast werd een sterke stijging van 18% op jaarbasis waargenomen van 2021-2022 tot 2022-2023.



Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2024.



Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2024.

De internationale studenten in Polen vertegenwoordigen 8,6% van de totale studentenpopulatie van 1.223.629, waarvan de meesten uit Oekraïne en Wit-Rusland komen.



Bron: BONARD, 2024, Mobiliteit van deelnemers aan Erasmus + in 2021.

Velen gaan naar instellingen voor hoger onderwijs in Warschau, Krakau en Wroclaw, die elk 100.000 of meer studenten huisvesten. Warschau, één van de grootste studentensteden in Europa en de thuisbasis van 75 instellingen voor hoger onderwijs, waaronder zes internationaal gerenommeerde scholen, biedt onderdak aan 236.716 studenten, waaronder 29.546 internationale studenten - meer dan Amsterdam en bijna evenveel als de internationale studentenpopulatie in Brussel. Andere steden die grote aantallen internationale studenten aantrekken zijn Poznan, Lodz en Gdansk.

Land	Stad	Totaal aantal studenten
Polen	Gdansk	56.544
	Krakau	130.242
	Lodz	64.281
	Poznan	101.065
	Warschau	236.716
	Wroclaw	104.585

Bron: BONARD, 2024.

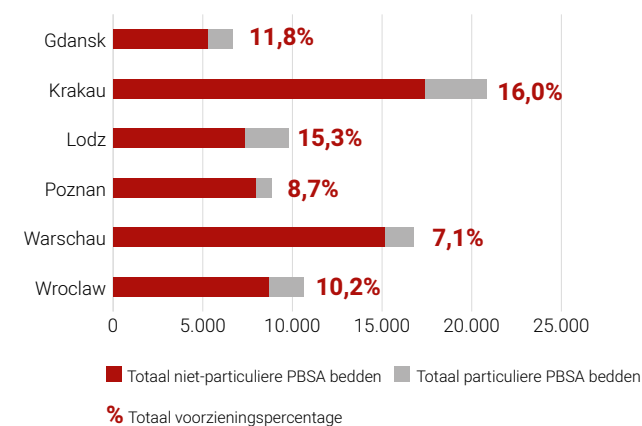
Lage private voorraad

Aangezien private PBSA-spelers zo'n vijf tot zeven jaar geleden voor het eerst de markt betraden, wordt grotendeels aangenomen dat Polen zich nog in de ontwikkelingsfase bevindt en zo'n vijf tot tien jaar achterloopt op West-Europese markten.

Polen heeft een totaal provisiepercentage van 10,5% en een privaat provisiepercentage van 2,5% - één van de laagste in Europa, wat ertoe leidt dat slechts één op de 40 mobiele studenten toegang heeft tot private PBSA's.

Warschau's 7,1% totale provisiepercentage is ook één van de laagste in Europa. De 1,0% private voorzieningen in de hoofdstad weerspiegelen een extreem lage private voorraad te midden van een studentenhuisvestingslandschap van meestal niet-private, verouderde, door universiteiten beheerde één- en tweepersonsunits met een gemeenschappelijke keuken en badkamer en beperkte voorzieningen.

Totaal aantal PBSA-bedden in Polen



Bron: BONARD, 2024.

Sterke stijgingen van de huurniveaus in Polen - 14% van 2021-2022 tot 2022-2023 en 17% tussen 2022-2023 en 2023-2024 - en een bezettingsgraad van 98%, zelfs tijdens de COVID-19 pandemie - wijzen op een aanzienlijke kloof tussen vraag- en aanbodgroei.

Belangrijke lokale exploitanten, waaronder Student Depot met meer dan 4.000 bedden in het hele land, Basecamp, Milestone, SHED Co-living van IAM European Student Housing Fund en Zeitgeist, stimuleren de private markt en bieden moderne PBSA van hoge kwaliteit.

Ondanks de beperkte investeringsactiviteit in 2023 startte IAM met Solida Capital Europe de ontwikkeling van een pand met 340 bedden in Warschau, terwijl Kajima de minderheidsaandelen van Student Depot verwierf van zijn mede-eigenaar Griffin Capital Partners en een nieuwe ontwikkeling in Poznan aankondigde.

Polen heeft ook verschillende nieuwe openingen gezien in 2023: Student Depot opende panden in Warschau en Lodz met al tweede panden toegevoegd in elke stad; Milestone in Krakau en Wroclaw; en IAM in Krakau.

In het licht van de aanzienlijke kloof tussen vraag en aanbod in het land en de goed presterende PBSA-ontwikkelingen, verwachten marktwatchers de komende jaren een groeiende interesse van internationale belanghebbenden.

Nu ontwikkelaars en investeerders een omvangrijke portefeuille proberen op te bouwen in meerdere steden in Europa, kan Polen profiteren van zijn omvang en het aantal academische steden, vergelijkbaar met Spanje, Frankrijk, Duitsland en Italië.

8.1.6 STUDENTENHUISVESTINGSMARKT IN DUITSLAND

Hoog aangeschreven studentensteden trekken vraag aan

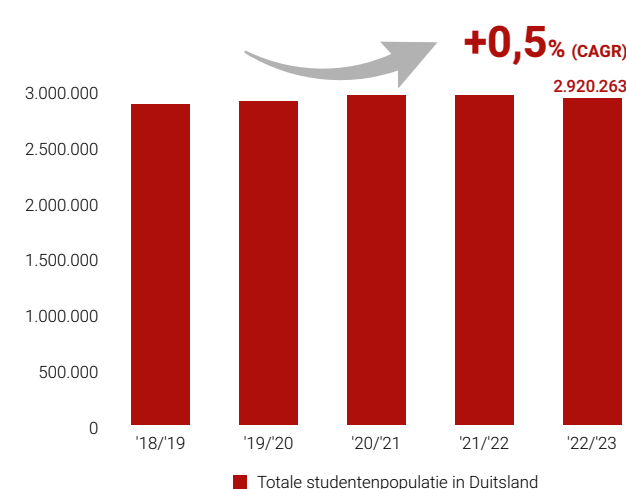
In 2022-2023 bereikte de totale Duitse studentenpopulatie 2.920.263 studenten, waarmee Duitsland het op één na grootste land van Europa is qua totale studentenpopulatie na Frankrijk, waarbij internationale studenten 15,7% van het totale aantal uitmaken.

Land	Referentiejaar	Totaal aantal studenten	Aantal internationale studenten	% internationale studenten
Duitsland	2018/2019	2.868.222	394.665	13,8%
	2019/2020	2.891.049	411.601	14,2%
	2020/2021	2.944.145	416.437	14,1%
	2021/2022	2.946.141	440.817	15,0%
	2022/2023	2.920.263	458.210	15,7%

Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2024.

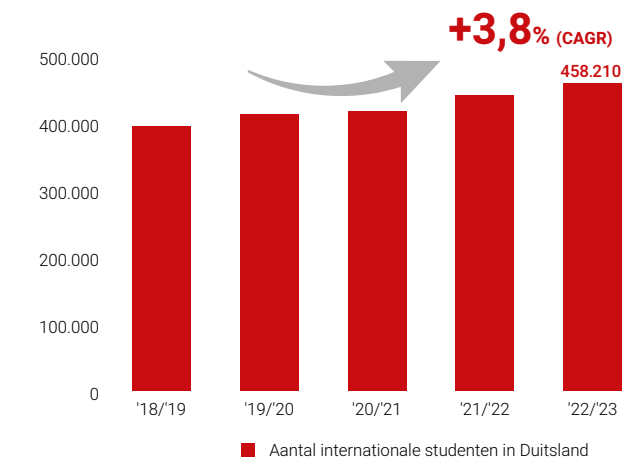
Een daling van het aantal binnenlandse studenten heeft echter geleid tot een lagere totale studentenpopulatie vergeleken met 2021-2022. De voorlopige cijfers voor het wintersemester van 2023-2024 wijzen ook op een verdere daling van 1,7% in het aantal inschrijvingen, wat resulteert in een huidige totale studentenpopulatie van 2.871.481. De internationale studentenpopulatie groeit echter gestaag met een jaarlijks samengesteld groeipercentage van 3,8% over de afgelopen vier jaar.

Totaal aantal studenten in Duitsland



Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2024.

Totaal aantal internationale studenten in Duitsland



Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2024.

De meeste internationale studenten komen uit China, India, Syrië, Oostenrijk en Turkije en kiezen voor Duitsland vanwege de cultuur, geschiedenis en sterke arbeidsmarkt, maar ook vanwege de vele prestigieuze Engelstalige studieprogramma's en openbare universiteiten waar ze in veel gevallen een opleiding kunnen volgen voor weinig tot geen collegegeld.



Bron: BONARD, 2024, Mobiliteit van deelnemers aan Erasmus + in 2021.

In Berlijn bestaat 23,3% van de totale studentenpopulatie van 199.627 uit internationale studenten, een van de hoogste internationale studentenratio's op het Europese vasteland. Er zijn 53 instellingen voor hoger onderwijs in de hoofdstad, waaronder vier wereldwijd gerenommeerde scholen. Op de achtste plaats van beste studentensteden volgens QS staat Berlijn met een totaal aanbod van 12,1% en een privé aanbod van 6,9%.

Als op één na grootste studentenstad ontvangt Hamburg 119.714 studenten, waarvan 13,8% uit het buitenland komt om één van de 32 instellingen voor hoger onderwijs in de stad te bezoeken, waaronder twee wereldwijd gerenommeerde universiteiten. Het totale aanbod in Hamburg is 9,2% en het particuliere aanbod is 5,7%.

München staat op de vijfde plaats van beste studentensteden volgens QS en biedt onderdak aan 106.928 studenten, van wie 21,9% internationaal, aan 22 instellingen voor hoger onderwijs, waaronder twee wereldwijd gerenommeerde instellingen. Het totale aanbod in München is 15,3% en het particuliere aanbod is 15,1%.

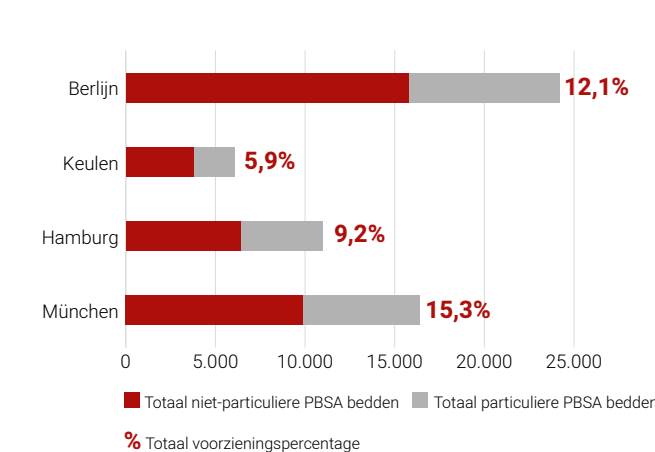
Land	Stad	Totaal aantal studenten
Duitsland	Berlijn	199.627
	Keulen	102.941
	Hamburg	119.714
	München	106.928

Bron: BONARD, 2024.

Internationale studenten zorgen voor groei

Duitsland, dat wordt beschouwd als één van de meer volwassen PBSA-markten in Europa op basis van het aantal spelers op de markt, hun aanwezigheid en hun track record, heeft een nationaal provisiepercentage van 11,6% en een privaat provisiepercentage van 7,2%.

Totaal aantal PBSA-bedden in Duitsland



Bron: BONARD, 2024.

De markt wordt voornamelijk gedreven door de groei van internationale studenten, gunstig overheidsbeleid van PBSA's dat de kwaliteit en betaalbaarheid van studentenhuysvesting ondersteunt, en een stijgend besteedbaar inkomen, waardoor een investering in accommodaties van hogere kwaliteit beter betaalbaar wordt voor gezinnen van studenten.

Het gebrek aan evenwicht tussen vraag en aanbod in Duitsland, de vele studentencentra, de sterke bezettingsgraad van 99% en het gunstige investeringsklimaat hebben de aandacht getrokken van een toenemend aantal internationale spelers, zoals AMRO, dat onlangs is begonnen met zijn expansie in het land.

Een gemiddelde huurstijging van 6% op jaarbasis tussen 2022-2023 en 2023-2024 in de PBSA-sector weerspiegelt ook het huidige aanbodtekort.

Zowel lokale als internationale marktspelers vormen de top 10 van actieve exploitanten op basis van het aantal bedden, waaronder i-Live, The Fizz, SMARTments student, Home & Co, Mondial Campus,

Die Zimmerei, Campo Novo, Campus VIVA, Wohnen in Bayern en Neon Wood. Andere grote spelers op de markt zijn BaseCamp, Uni Apart en Yugo.

Private en niet-privaat aanbod stuwt de markt met pijplijn niet alleen in de belangrijkste steden, maar ook in regio's met kleinere studentenpopulaties zoals Rostock, Lübeck en Saarbrücken.

Kapitaalmarkt

De huidige macro-economie, met name de hogere rente, heeft de Duitse vastgoedmarkt getroffen en de PBSA-rendementen met meer dan 100 basispunten verhoogd, waardoor de transactiemarkt is afgekoeld.

Hoewel het aantal transacties in 2023 daalde ten opzichte van 2022, waren er wel een aantal opvallende transacties:

- De aankoop door Mondial van een studentenhuus met 145 appartementen in Münster.
- Capital Bay's investering in Düsseldorf, waar het samen met strategische partner Daiwa House Modular Europe 400 appartementen wil bouwen voor young professionals en studenten.
- De aankoop door The Flag van een voormalig administratiegebouw in Keulen met plannen om het te verbouwen tot een appartementengebouw met 125 eenheden voor studenten en young professionals.
- Patrizia's aankoop van het project "Smarts" voor studenten en young professionals in Münster om haar portefeuille alternatieve woonvormen uit te breiden met 345 duurzame wooneenheden in de buurt van een universiteitscampus en een technologiepark.
- Patrizia kocht eerder in 2023 ook 459 microappartementen van Instone in Nürnberg als een andere toevoeging aan haar portefeuille studentenwoningen.

8.1.7 STUDENTENHUISVESTINGSMARKT IN DENEMARKEN

Vraag weer op schema

De beperkingen van de Deense overheid op het aantal Engelstalige cursussen aan de nationale instellingen voor hoger onderwijs, in combinatie met de economische gevolgen van de COVID-19-pandemie, resulteerden in een geleidelijke afname van het totale aantal studenten en internationale studenten aan de Deense instellingen voor hoger onderwijs.

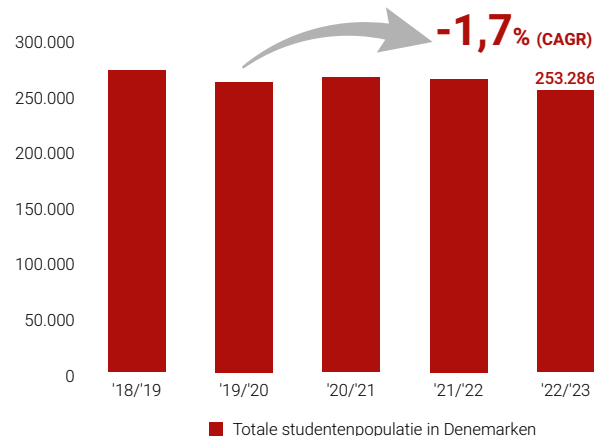
Tegen het einde van 2023 besloot de regering echter om de beperkingen voor internationale studenten op te heffen na twee jaar van gemaximeerde studentenaantallen voor Engelstalige opleidingen. Deze maatregel werd genomen om de daaruit voortvloeiende verstoringen van de arbeidsmarkt te verminderen en de vraag weer op gang te helpen.

In 2021 sloot de regering ook een overeenkomst om het aantal en de kwaliteit van de onderwijsmogelijkheden in heel Denemarken te verhogen door een groot deel van de studentenbevolking buiten de grote steden van het land te plaatsen.

Land	Referentiejaar	Totaal aantal studenten	Aantal internationale studenten	% internationale studenten
Denemarken	2018/2019	271.060	48.156	17,8%
	2019/2020	261.059	38.079	14,6%
	2020/2021	265.025	37.656	14,2%
	2021/2022	263.616	37.799	14,3%
	2022/2023	253.286	35.675	14,1%

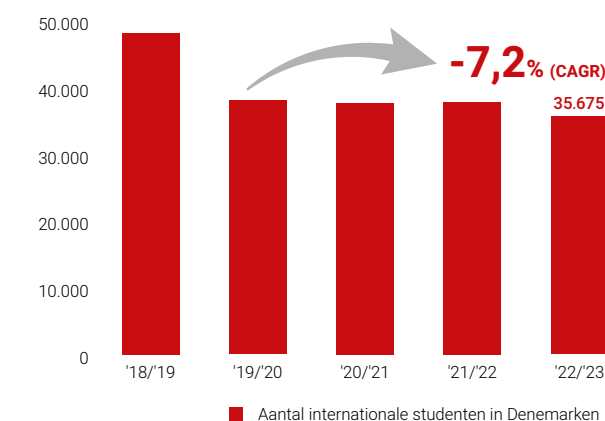
Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2024.

Totaal aantal studenten in Denemarken



Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2024.

Totaal aantal internationale studenten in Denemarken



Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2024.

Op dit moment heeft Denemarken een totale studentenpopulatie van 253.286, waarvan 14,1% internationale studenten zijn, voornamelijk uit Duitsland, Noorwegen, Zweden, China en Roemenië.

PBSA-markt blijft actief

Het belangrijkste studentencentrum van Denemarken is de hoofdstad Kopenhagen, waar 110.001 studenten ingeschreven zijn aan 25 instellingen voor hoger onderwijs, waaronder vijf universiteiten met een wereldwijde reputatie. Studenten van over de hele wereld kiezen Kopenhagen als populaire bestemming vanwege de uitstekende onderwijsmogelijkheden, studentvriendelijke cafés, het efficiënte lokale transportsysteem en de veilige omgeving. Dit maakt Kopenhagen de 43ste beste stad voor studenten volgens QS.

Kopenhagen beschikt over 30.408 studentenbedden, waarvan 76% wordt gerund door niet-private exploitanten en meestal wordt vertegenwoordigd door huisvestingsorganisaties.

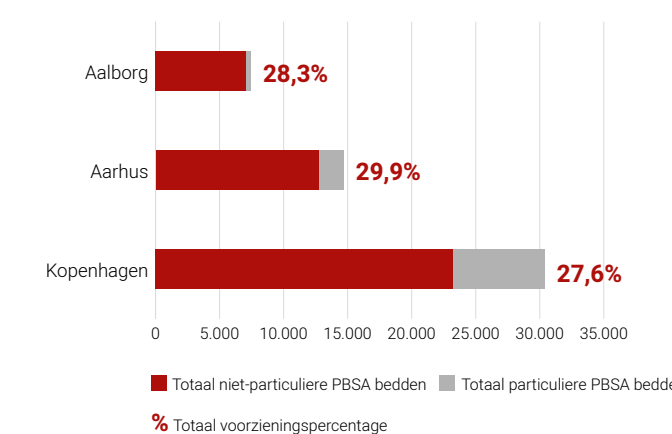
Land	Stad	Totaal aantal studenten
Denemarken	Aalborg	26.187
	Aarhus	49.231
	Kopenhagen	110.001

Bron: BONARD, 2024.

In de afgelopen jaren hebben internationale spelers, waaronder Basecamp, Blaekhus, Heimstaden, Umeus en Nido Student, de markt betreden en hun portfolio uitgebreid in Denemarken. Zo dragen ze bij aan de ontwikkeling van de lokale markt, samen met particuliere PBSA-platformen Pulse Living en CPH Villages.

Ondanks de sterke activiteit in 2021 en 2022 met overnames door Franklin Templeton, Studentbostäder i Norden, Patrizia en Xior Student Housing, bleef het in 2023 relatief rustig op de Deense PBSA-markt door een verslechtering van het macro-economische klimaat.

Totaal aantal PBSA-bedden in Denemarken



Bron: BONARD, 2024.

Ondanks de macro-economische uitdagingen zal de Deense PBSA-markt naar verwachting actief blijven. De sterke vraag onder een jongere bevolking, evenals de verwachte toename van het aantal Engelstalige programma's, zou de kloof tussen vraag en aanbod de komende jaren moeten vergroten, waardoor nieuwe kansen ontstaan voor potentiële investeerders.



Bron: BONARD, 2024, Mobiliteit van deelnemers aan Erasmus + in 2021.

8.1.8 STUDENTENHUISVESTINGSMARKT IN ZWEDEN

Vraag blijft stabiel stijgen

Met één van de beste systemen voor hoger onderwijs ter wereld en toegang tot studentenbeurzen is Zweden erg in trek bij internationale studenten.

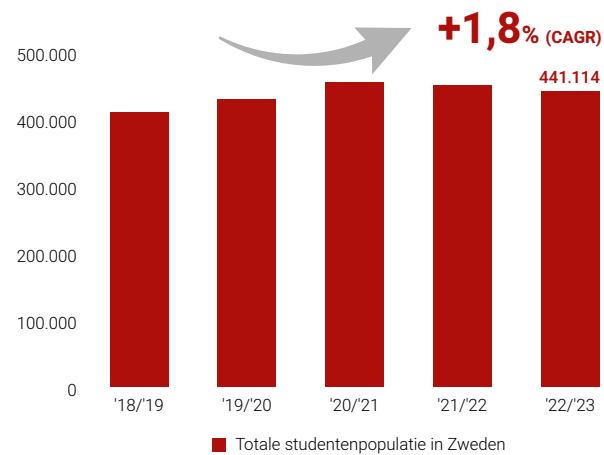
Tot 2022-2023, toen de instroom in het hoger onderwijs licht daalde met 2,1% als gevolg van de COVID-19 pandemie, heeft de totale studentenpopulatie van het land van meer dan 441.000 een gestage opwaartse trend aangehouden, en de 41.699 internationale studenten van Zweden zijn geen uitzondering.

Het internationale cohort, dat voornamelijk afkomstig is uit China, India, Duitsland, Finland en Pakistan, komt het land binnen met een jaarlijks samengesteld groeipercentage van 2,1% over vier jaar, aantrokken door de topinstellingen in Zweden, waaronder topscholen in Stockholm, Lund en Uppsala.

Land	Stad	Totaal aantal studenten
Zweden	Göteborg	57.545
	Lund	35.476
	Malmö	21.976
	Stockholm	105.220
	Uppsala	43.482

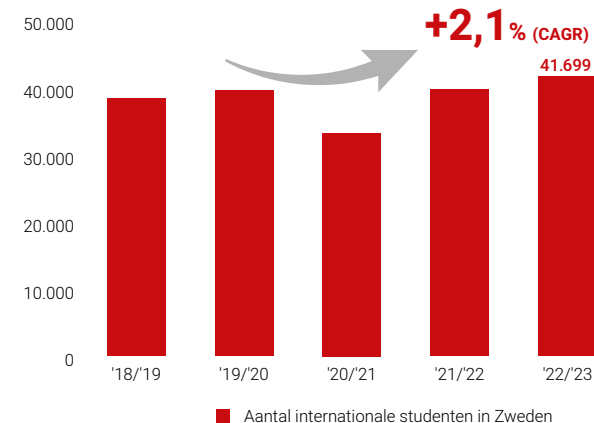
Bron: BONARD, 2024.

Totaal aantal studenten in Zweden



Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2024.

Totaal aantal internationale studenten in Zweden



Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2024.

Stockholm is de grootste studentenstad in Zweden met 105.220 studenten, waarvan 11% uit het buitenland komt. De stad, met 20 instellingen voor hoger onderwijs en vier universiteiten die wereldwijd de hoogste scores halen, staat volgens QS op de 22^{ste} beste studentenstad ter wereld.

Laag aanbod, lange wachtlijsten

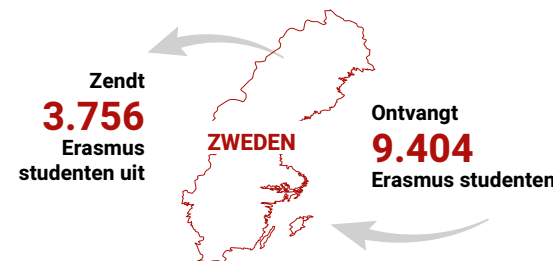
Door de overheid gestimuleerde, niet-private, lokale instellingen zijn de drijvende kracht achter de Zweedse markt voor studentenhuysvesting. Ondanks de langetermijninspanningen van deze lokale spelers is het totale aanbod van 100.000 bedden echter ontoereikend om aan de behoefte aan studentenhuysvesting in het land te voldoen, wat leidt tot lange wachtlijsten van enkele maanden tot enkele jaren.

Land	Referentiejaar	Totaal aantal studenten	Aantal internationale studenten	% internationale studenten
Zweden	2018/2019	409.932	38.409	9,4%
	2019/2020	428.692	39.601	9,2%
	2020/2021	454.046	33.285	7,3%
	2021/2022	450.405	39.806	8,8%
	2022/2023	441.114	41.699	9,5%

Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2024.

Maatschappelijke en culturele trends hebben bijgedragen aan de brede kloof tussen vraag en aanbod. Meer Zweedse jongeren verlaten bijvoorbeeld het ouderlijk huis op een gemiddelde leeftijd van 21,4 jaar, vijf jaar jonger dan hun Europese tegenhangers.

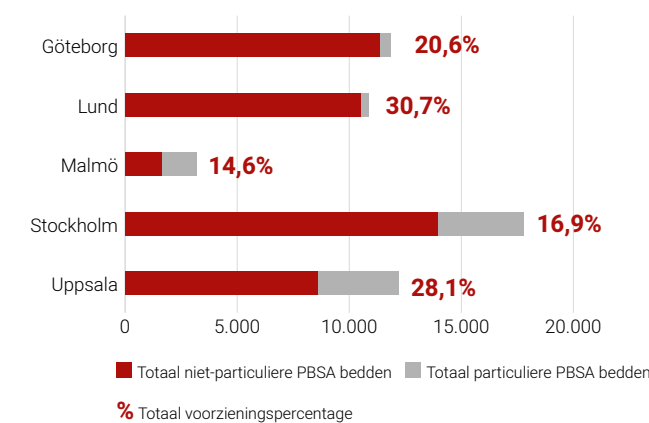
Steden met de grootste kloof tussen vraag en aanbod zijn Lund, Uppsala en Malmö, waar studenten te maken hebben met een wachtlijst van zes tot twaalf maanden. In Göteborg en Stockholm bedraagt de wachttijd één tot meerdere jaren. Andere steden met grote gevolgen zijn Halmstad, Kiruna, Skövde, Umeå en Visby.



Bron: BONARD, 2024, Mobiliteit van deelnemers aan Erasmus + in 2021.

Het gebrek aan aanwezigheid van private belanghebbenden is vooral voelbaar in Göteborg, waar een provisiepercentage van 20,6% in schril contrast staat met het private provisiepercentage van de stad van 1,0%, en in Stockholm, waar het provisiepercentage van 16,9% een privé provisiepercentage van 4,1% overschaduw. Het percentage private voorzieningen in Zweden van 4,3% biedt voldoende ruimte voor investeerders die willen voldoen aan de groeiende vraag van internationale en binnenlandse mobiele studenten.

Totaal aantal PBSA-bedden in Zweden



Bron: BONARD, 2024.

Lopende PBSA-ontwikkelingen kunnen de druk helpen verlichten. Spelers als Heimstaden, SBS Student, K2A, Rikshem en Live to Grow voegen zich bij de niet-private spelers in Zweden en vullen een actieve pijplijn van projecten die voornamelijk gevestigd zijn in Stockholm, Göteborg en Lund.

Voorlopig blijft Basecamp één van de weinige actieve internationale exploitanten in Zweden die helpt het aanbodtekort te verkleinen.

Hoog potentieel voor internationale investeerders

Binnenlandse investeerders hebben de Zweedse woningmarkt grotendeels gedomineerd, terwijl internationale investeerders, deels gehinderd door de sterke regulering van de Zweedse huurwoningmarkt, grotendeels stil zijn gebleven. Dit zou binnenkort kunnen veranderen nu veel internationale investeerders met toenemende interesse naar Noord-Europa kijken.

Met sterk stijgende huizenprijzen die het gemiddelde van de eurozone overtreffen en een sterk geregeuleerde huurmarkt, wordt huren steeds meer de norm in Zweden. Dit creëert een vruchtbare omgeving voor potentiële nieuwe investeringen in de Zweedse huurmarkt.

Begrippenlijst	
Totaal aantal studenten:	aantal studenten (voltijds en deeltijds) cumulatief ingeschreven aan de respectieve universiteiten en hogescholen in een respectieve stad / land.
Aantal binnenlandse studenten:	aantal studenten (voltijds en deeltijds) cumulatief ingeschreven aan de respectieve universiteiten en hogescholen in een respectieve stad / land die zijn ingeschreven in hun land van herkomst.
Aantal binnenlandse mobiele studenten:	indicatie van het aantal studenten dat cumulatief is ingeschreven aan de respectieve universiteiten en hogescholen in een respectieve stad die zijn ingeschreven in hun land van herkomst en afkomstig zijn uit een andere stad/ regio dan de stad waar ze studeren.
Aantal internationale studenten:	aantal studenten (voltijds en deeltijds) cumulatief ingeschreven aan de respectieve universiteiten en hogescholen in een respectieve stad / land die een nationale of territoriale grens hebben overschreden voor het doel van onderwijs en zijn nu ingeschreven buiten hun land van herkomst.
Totaal provisie:	een verhouding van het totale aantal bedden tot het totale aantal studenten in de betreffende stad. In het geval van het voorzieningspercentage per land worden geaggregeerde gegevens over vraag en aanbod op stadsniveau gebruikt.
Particuliere provisie:	een ratio van het aantal particuliere PBSA-bedden tot de som van binnenlandse mobiele en internationale studenten in de betreffende stad. Voor het percentage particuliere voorzieningen per land worden geaggregeerde gegevens over de vraag en het aanbod op stadsniveau gebruikt.
Particuliere woonvoorziening (private PBSA):	een PBSA-vestiging die eigendom is van of geëxploiteerd wordt door een particuliere (commerciële) onderneming/persoon. Ten behoeve van de prijsbenchmarking zijn particuliere stichtingen ook opgenomen in deze categorie. Openbare, religieuze en universitaire instellingen en andere niet-commerciële aanbieders vallen niet onder deze categorie.
Wereldwijd gerangschikte instelling voor Hoger Onderwijs:	een HOI die is gerangschikt door ten minste een van de drie meest gerenommeerde wereldwijde ranglijsten van universiteiten: QS World University Rankings, Shanghai Ranking en Times Higher Education World University Rankings.
PBSA:	Purpose Built Student Accommodation.

Bron: BONARD, 2024.

8.2 VASTGOEDPORTEFEUILLE

Hieronder volgt een overzicht en beschrijving van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap, met inbegrip van de samenstelling en spreiding.

8.2.1 SAMENSTELLING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 31 DECEMBER 2023

Land	Stad	Straat	Totale huur ⁽ⁱ⁾	Geschatte huur op jaarbasis ⁽ⁱⁱ⁾	Huurinkomsten ⁽ⁱⁱⁱ⁾	Bezettingsgraad ^(iv)	Reële Waarde per 31.12.2023	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden kamers verhuurbaar	Eenheden overige	m ²
BE	Antwerpen		4.504.238	9.269.285	4.504.238		172.429.127		727	3	49.316
		1 Franklin Rooseveltplaats 7-9, Osystraat 3-5	Te reconverteren	935.818	nvt		19.282.564		51	0	5.234
		2 Frankrijklei 70 - retail		31.794	nvt	100%	579.089	2015	0	1	90
		3 Groenenborgerlaan 149 (Felix)	In verbouwing	1.306.205	nvt		23.819.072	2024	0	0	14.410
		4 Italiëlei 48		39.574	39.574	100%	1.071.953	2003	5	1	231
		5 Italiëlei 80-82		127.390	127.390	100%	2.639.851	2012	20	0	695
		6 Kipdorpvest 49		1.290.872	1.258.087	100%	24.573.169	2013	207	0	4.825
		7 Klapdorp 4-6		141.073	139.363	100%	2.392.428	2011	22	0	528
		8 Koningstraat 8 (Prince)		1.127.631	1.108.363	100%	21.583.077	2021	156	0	7.165
		9 Paardenmarkt 10		202.716	178.453	100%	2.614.756	2014	28	1	155
		10 Paardenmarkt 100-102		65.551	63.050	100%	1.220.313	2009	10	0	293
		11 Paardenmarkt 67		150.852	165.826	100%	3.151.804	2015	23	0	1.031
		12 Rijnpoortvest 19-21		113.490	110.321	100%	2.548.057	2013	16	0	567
		13 Rodestraat 15		83.102	81.678	100%	1.532.888	2015	14	0	459
		14 Rodestraat 17		143.660	144.659	100%	2.773.407	2021	28	0	579
		15 Rodestraat 19-23		484.926	487.554	100%	10.007.627	2021	91	0	2.155
		16 Rodestraat 2		138.350	163.441	100%	3.240.885	2021	16	0	1.021
		17 Rodestraat 31		47.697	49.968	100%	1.055.397	1996	8	0	431
		18 Stadswaag 6-8 J. de Hasquestraat		347.354	279.479	100%	6.427.166	2019	32	0	1.556
		19 Universiteitsplein 1 (3 Eiken)	In verbouwing	2.571.413	nvt		41.915.624	2024	0	0	7.891
BE	Brussel		10.726.934	10.282.445	10.726.934		194.890.277		1.341	102	47.256
		20 Antoine Breartstraat 60-62		137.640	137.635	100%	2.359.048	2021	21	0	562
		21 Antoine Dansaertstraat 121	Te ontwikkelen								730
		22 Camuselstraat 30, 32 en 34 (Woodskot)		701.184	684.114	100%	13.416.023	2019	91	0	1.533
		23 Hippokrateslaan 14 (Alma)		3.132.868	2.557.034	100%	47.605.614	2019	339	102	12.369
		24 Kroonlaan 365 (365 rooms)		2.089.892	2.205.742	100%	41.904.011	2014	323	0	13.774
		25 Ladderstraat 15-19 en Ladderstraat 11-13, Sint-Jan Nepomucenusstraat 32-34 (KVS II)		322.096	313.934	100%	6.662.579	2017	39	0	1.174
		26 Lakensestraat 157/159 en Ladderstraat 6, 14 en 16 (KVS I)		211.072	202.773	100%	4.207.770	2017	30	0	488
		27 Middaglijnstraat 46		127.562	99.667	100%	1.721.811	1992	18	0	386
		28 Ommegangstraat 2		991.264	922.270	100%	17.229.555	2016	135	0	5.276
		29 Oudergemlaan 269-275		849.027	848.309	100%	15.891.454	2018	118	0	2.391
		30 Sint-Pietersstraat 17-27 (Marivaux)		1.259.010	1.188.262	100%	25.316.103	2022	141	0	6.705
		31 Van Orleystraat 14 (Bischoffsheimlaan 38-38A) + Zavelput 20		905.319	1.122.707	100%	18.576.308	2016	86	0	1.868

Land	Stad	Straat	Totale huur ⁽ⁱ⁾	Geschatte huur op jaarbasis ⁽ⁱⁱ⁾	Huurinkomsten ⁽ⁱⁱⁱ⁾	Bezettingsgraad ^(iv)	Reële Waarde per 31.12.2023	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden kamers verhuurbaar	Eenheden overige	m ²
BE	Gent		6.313.774	6.835.363	6.313.774		122.459.308		1.102	1	27.973
	32	Brusselsepoortstraat 89	500.302	457.807	500.302	100%	8.428.214	2016	83	0	1.369
	33	Oude Schaapmarkt 1	146.383	156.294	146.383	100%	3.135.541	2019	20	0	686
	34	Project Bagattenstraat - Rozendaalken	Te ontwikkelen	338.823	nvt		3.220.637		0	0	1.203
	35	Sint-Pietersnieuwstraat 186 / G. Magnelstraat 13A	273.564	272.007	273.564	100%	5.033.919	2019	38	0	1.320
	36	Sint-Pietersplein 52 / Sint-Amandsplein 1 - 3 / Sint-Amandstraat 33	317.128	299.970	317.128	100%	5.622.817	2021	50	0	1.931
	37	Overpoortstraat 49a	652.520	665.281	652.520	100%	12.262.217	2014	119	0	4.330
	38	Voskenslaan 203-207	647.866	651.313	647.866	100%	12.991.623	2022	110	0	4.916
	39	Voskenslaan 58, Overwale 42-44 (Overwale - Campus Schoonmeersche)	2.634.818	2.711.009	2.634.818	100%	50.626.211	2016	490	1	8.046
	40	Waarschootstraat 1	842.608	984.936	842.608	100%	15.395.928	2018	145	0	3.052
	41	Zuidstationstraat 24	298.585	297.925	298.585	100%	5.742.200	2015	47	0	1.120
BE	Hasselt		1.975.995	1.963.273	1.843.894		37.127.237		354	1	12.324
	42	Gouverneur Verwilghensingel 3b	1.095.324	1.071.433	1.095.324	100%	19.734.925	2020	193	1	8.718
	43	Armand Hertzstraat 2	880.671	891.840	748.570	85%	17.392.312	2023	161	0	3.606
BE	Leuven		5.512.429	5.801.724	5.512.429		110.582.561		953	10	25.845
	44	Arendstraat 11	54.962	55.533	54.962	100%	1.103.572	2017	11	0	179
	45	Bogaardenstraat 11	60.474	60.448	60.474	100%	1.132.420	2014	8	0	203
	46	Bondgenotenlaan 74 - retail/kamers	268.236	279.529	268.236	100%	6.297.690	2017	18	1	988
	47	Brusselsestraat 182-184	165.913	166.067	165.913	100%	3.243.277	2015	24	1	951
	48	Brusselsestraat 242	111.821	112.560	111.821	100%	2.325.748	2014	17	0	350
	49	Brusselsestraat 244	39.248	39.331	39.248	100%	812.985	2019	8	0	152
	50	Frederik Lintsstraat 148-150	202.877	199.243	202.877	100%	3.836.911	2009	37	0	516
	51	Frederik Lintsstraat 9	64.064	73.207	64.064	100%	1.330.000	2023	14	0	243
	52	Janseniusstraat 38	684.914	681.295	684.914	100%	12.036.786	2013/2015	160	0	3.568
	53	Justus Lipsiusstraat 9	60.413	59.599	60.413	100%	1.125.000	2014	10	0	150
	54	Martelarenlaan 40 (Studax)	1.569.871	1.778.610	1.569.871	100%	35.502.317	2016	292	0	4.772
	55	Mechelsestraat 77	140.384	139.576	140.384	100%	2.482.420	2015	21	0	425
	56	Minderbroedersstraat 19	237.181	237.066	237.181	100%	4.782.853	2014/2015	33	0	628
	57	Minderbroedersstraat 21	757.064	769.373	757.064	100%	12.389.776	2013	116	0	8.554
	58	Naamsestraat 58-60 - parkings		4.487	0	100%	142.015	2015	0	3	90
	59	Parkstraat 137	425.601	422.582	425.601	100%	7.859.337	2017	72	0	1.483
	60	Ravenstraat 40	75.752	76.039	75.752	100%	1.315.000	2018	17	1	242
	61	Tiensestraat 184-186 / Windmolenveldstraat 86-88	242.959	242.121	242.959	100%	4.706.514	2011	39	0	689
	62	Tiensestraat 251	76.115	77.550	76.115	100%	1.478.761	2012	10	0	289
	63	Tiensestraat 274/Windmolenveldstraat 2-4	96.748	141.515	96.748	100%	2.936.127	2018	17	4	591
	64	Vlamingenstraat 91/ Parkstraat 11	177.831	185.991	177.831	100%	3.743.052	2019	29	0	782
BE	Luik		2.542.920	5.110.937	2.305.883		50.876.689		378	0	17.435
	65	Boulevard d'Avroy 67	817.393	802.595	735.654	90%	13.636.637	2015	146	0	2.668
	66	Quai Louva 19	Te ontwikkelen	45.878	nvt		612.105		0	0	605
	67	Place Xavier Neujean	Te reconverteren	763.483	nvt		2.711.396		0	0	3.869
	68	Rue Ernest Solvay 21 (ARC)	1.725.527	1.716.726	1.570.230	91%	32.231.611	2021	232	0	10.293
	69	Trasenster	Te ontwikkelen	1.782.254	nvt		1.684.940		0	0	
BE	Mechelen		89.617	121.086	89.617		1.757.743		15	0	390
	70	Ontvoeringsplein 6	89.617	121.086	89.617	100%	1.757.743	2013	15	0	390
BE	Namen		1.265.827	1.235.054	1.265.827		24.073.847		218	0	2.646
	71	Avenue des Combattants 15 (Rue Mélot)	1.265.827	1.235.054	1.265.827	100%	24.073.847	2022	218	0	2.646

Land	Stad	Straat	Totale huur ⁽ⁱ⁾	Geschatte huur op jaarbasis ⁽ⁱⁱ⁾	Huurinkomsten ⁽ⁱⁱⁱ⁾	Bezettingsgraad ^(iv)	Reële Waarde per 31.12.2023	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden kamers verhuurbaar	Eenheden overige	m ²	
NL	Amstelveen		0	12.960.224	0		106.606.227		0	1	22.743	
	72	Project Prof. W.H. Keesomlaan 6-10	In verbouwing	3.613.742	nvt		59.459.820	2024	0	0	22.743	
	73	Project Regio Amsterdam	Te reconverteren	9.346.482	nvt		47.146.408		0	1	0	
NL	Amsterdam		6.613.555	14.038.020	6.613.555		225.546.058		567	0	31.378	
	74	Barajasweg 60-70		1.087.077	1.161.143	1.087.077	100%	22.476.906	2018	88	0	2.741
	75	Naritaweg 139-149		882.380	964.241	882.380	100%	18.332.848	2018	73	0	2.099
	76	Naritaweg 151-161		1.106.847	1.180.929	1.106.847	100%	22.728.579	2018	86	0	2.755
	77	Brink Toren - Kavel 7	In aanbouw	3.416.345	nvt		85.211.131	2025	0	0	11.433	
	78	Karspeldreef 15-18		3.537.251	3.877.382	3.537.251	100%	72.592.501	2019	320	0	12.350
	79	Karspeldreef toren 2	Te ontwikkelen	3.437.979	nvt		4.204.092		0	0		
NL	Breda		3.110.428	3.353.260	3.074.102		52.895.598		450	32	14.536	
	80	Rat Verlegstraat 5		1.481.391	1.725.480	1.451.763	98%	26.564.452	2017	224	31	4.928
	81	Tramsingel 21		323.738	326.311	323.738	100%	5.201.307	2016	60	0	2.251
	82	Tramsingel 27		970.393	956.063	970.393	100%	16.322.619	2016	122	0	5.754
	83	Vismarkt - Kraanstraat 1 en 5		334.906	345.406	328.208	98%	4.807.220	2015	44	1	1.603
NL	Delft		2.685.599	2.820.511	2.665.716		56.299.017		317	0	12.276	
	84	Antonia Veerstraat 1-15		1.118.642	1.160.271	1.118.642	100%	23.084.089	2017	118	0	4.689
	85	Barbarasteeg 2		904.186	948.010	904.186	100%	19.552.258	2016	108	0	4.187
	86	Phoenixstraat 16		662.771	712.230	642.888	97%	13.662.670	2018	91	0	3.400
NL	Den Haag		2.995.525	3.111.968	2.995.525		59.783.149		407	3	15.256	
	87	Eisenhowerlaan 146		417.410	427.737	417.410	100%	7.571.412	2014	64	0	1.355
	88	Eisenhowerlaan 148		413.827	424.271	413.827	100%	7.468.316	2014	64	0	1.355
	89	Eisenhowerlaan 150		325.930	332.242	325.930	100%	5.398.528	2015	68	0	1.322
	90	Burgwal - Lutherse Burgwal 10		1.221.152	1.302.556	1.221.152	100%	26.569.877	2020	139	3	8.521
	91	Waldorpstraat 600-742		617.205	625.163	617.205	100%	12.775.016	2017	72	0	2.703
NL	Eindhoven		731.473	2.855.731	731.473		55.172.071		95	0	8.747	
	92	Boschdijk 146 (Boschdijk Veste)	In verbouwing	2.102.684	nvt		41.605.686	2024	0	0	5.104	
	93	The Spot - Kronehoefstraat 1-11F		731.473	753.047	731.473	100%	13.566.385	2016	95	0	3.643
NL	Enschede		2.554.388	6.554.975	2.554.388		77.079.178		400	2	45.246	
	94	Ariënsplein 1-163 - Fase I		2.554.388	2.429.312	2.554.388	100%	38.229.175	2018/2019	278	2	17.375
	95	Ariënsplein 1-163 - Fase II	In verbouwing	4.125.662	nvt		38.850.003	2023/2024	122	0	27.871	
NL	Groningen		10.455.603	10.816.032	10.455.603		205.080.838		1.161	0	61.354	
	96	Hoogeweg 1-3 (Zernike Toren)		6.081.213	6.282.803	6.081.213	100%	117.743.728	2020	698	0	33.659
	97	Oosterhamrikkade 103-107		1.614.945	1.651.023	1.614.945	100%	30.464.280	2018	180	0	8.685
	98	Eendrachtsskade 2 (Black Box)		2.759.445	2.882.205	2.759.445	100%	56.872.830	2021	283	0	19.010
NL	Leeuwarden		2.137.345	2.103.736	2.137.345		34.644.147		265	1	7.774	
	99	Tesselschadestraat 7-19B (The Block)		703.499	704.957	703.499	100%	12.307.767	2016	82	1	3.912
	100	Tweebaksmarkt		1.433.846	1.398.779	1.433.846	100%	22.336.380	2023	183	0	3.862
NL	Leiden		967.475	1.148.992	967.475		17.293.490		134	0	9.610	
	101	Campus Verbeek - Verbeekstraat 11-29		967.475	1.148.992	967.475	100%	17.293.490	2016	134	0	9.610
NL	Maastricht		9.281.397	11.344.960	9.238.670		166.486.051		1.257	43	70.543	
	102	Annadal - project grond	Te ontwikkelen	1.921.217	nvt		10.411.677	nvt	0	0		
	103	Brouwersweg 100 / Becanusstraat 13-17 (Annadal)		4.272.680	4.446.264	4.229.953	99%	66.405.048	2017/2019	723	37	45.695
	104	Tongerseweg 135-145 (Bonnefanten College)		2.302.699	2.275.841	2.302.699	100%	44.534.188	2019	257	0	16.366
	105	Tongerseweg 43-57 (Carré)		2.086.916	2.055.759	2.086.916	100%	36.253.570	2016	143	5	6.155
	106	Vijverdalseweg 2		619.102	645.881	619.102	100%	8.881.569	2018	134	1	2.327

Land	Stad	Straat	Totale huur ⁽ⁱ⁾	Geschatte huur op jaarbasis ⁽ⁱⁱ⁾	Huurinkomsten ⁽ⁱⁱⁱ⁾	Bezettingsgraad ^(iv)	Reële Waarde per 31.12.2023	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden kamers verhuurbaar	Eenheden overige	m ²
NL	Rotterdam		2.229.929	2.245.106	2.229.929		128.706.745		280	0	41.051
		107 Burgemeester Oudlaan 480-1008 (Woudestein)	2.229.929	2.245.106	2.229.929	100%	42.325.245	2017	280	0	9.308
		108 Project Bokelweg - Heer Bokelweg 121-171	Te reconverteren	0	nvt		86.381.500	2021	0	0	31.743
NL	Tilburg		399.733	426.834	399.733		5.687.007		72	4	2.136
		109 Enschtsestraat 78-84	118.762	126.943	118.762	100%	1.635.771	2019	17	0	520
		110 Kapelhof 31 / Heuvelstraat 126	81.407	84.583	81.407	100%	1.253.024	2006	21	0	350
		111 Korenbloemstraat 42-44a	71.537	74.127	71.537	100%	801.792	2019	14	2	366
		112 Mariastraat 27a/b/c / Nieuwlandstraat 14	69.930	69.231	69.930	100%	1.057.894	2014	9	1	481
		113 Nieuwlandstraat 1/1a	58.098	71.950	58.098	100%	938.527	2014	11	1	419
NL	Utrecht		3.155.575	3.057.350	3.155.575		60.722.075		340	0	10.959
		114 Rotsoord 19-263 / Diamantweg 2-168	2.483.353	2.412.277	2.483.353	100%	47.570.580	2018	206	0	5.983
		115 Willem Dreeslaan 113 (The Hive)	672.222	645.073	672.222	100%	13.151.495	2015	134	0	4.976
NL	Vaals		2.767.423	2.771.186	2.269.287		41.892.754		460	0	20.582
		116 Sneeuwberglaan 1	2.767.423	2.771.186	2.269.287	82%	41.892.754	2018	460	0	20.582
NL	Venlo		1.377.527	1.464.794	1.377.527		23.615.985		166	5	9.223
		117 The Bank - Spoorstraat 9-229 / Keulse Poort 12	873.772	950.571	873.772	100%	15.355.301	2017	110	1	5.795
		118 The Safe - Peperstraat 8A1-8C14 / Kwietheuvel 51-77	503.755	514.223	503.755	100%	8.260.684	2016	56	4	3.428
NL	Wageningen		907.281	894.152	907.281		14.777.123		201	0	3.933
		119 Costerweg 50 (Duivendaal)	682.118	673.042	682.118	100%	10.783.877	2019	179	0	2.897
		120 Duivendaal 2 (Meteogebouw)	225.163	221.110	225.163	100%	3.993.246	2019	22	0	1.036
ESP	Barcelona		4.687.226	6.766.362	4.630.606		75.598.000		397	2	13.434
		121 Av. De Francesc Botey 51 (Diagonal Besòs)	1.779.048	2.504.297	1.779.048	100%	26.980.000	2019	191	1	5.336
		122 Carrer De Sèneca 24-26 (The Lofttown)	1.415.500	1.952.900	1.358.880	96%	23.424.000	2016	78	0	2.850
		123 Carrer Ferran Jaume I Clua 20 (Collblanc)	1.492.678	2.309.165	1.492.678	100%	25.194.000	2022	128	1	5.248
ESP	Granada		2.154.379	3.068.625	1.917.397		36.398.000		347	0	10.243
		124 Callejón De Lebrija 3	2.154.379	3.068.625	1.917.397	89%	36.398.000	2020	347	0	10.243
ESP	Madrid		8.956.306	12.591.805	8.956.306		152.789.000		640	0	22.311
		125 Calle de Don Ramon de la Cruz 37	2.143.919	2.422.499	2.143.919	100%	32.900.000	2018	146	0	5.840
		126 Calle Tajo S/N (Xior Picasso - Xior Velázquez)	6.812.387	8.787.618	6.812.387	100%	104.574.000	2016	494	0	16.471
		127 Project Campus UEM / Calle Tajo s/n	Te ontwikkelen	1.381.688	nvt		15.315.000	nvt	0	0	nvt
ESP	Malaga		2.747.732	4.113.936	2.747.732		44.050.000		450	0	13.669
		128 Av. Editor Angel Caffarena 1	1.400.978	2.226.358	1.400.978	100%	23.250.000	2021	229	0	6.680
		129 Blvr Louis Pasteur 33	1.346.754	1.887.578	1.346.754	100%	20.800.000	2021	221	0	6.989
ESP	Sevilla		1.633.618	2.374.286	1.225.214		26.700.000		309	0	7.882
		130 Av. De la Palmera 17	1.633.618	2.374.286	1.225.214	75%	26.700.000	2021	309	0	7.882
ESP	Zaragoza		977.007	1.503.767	771.836		29.153.000		151	0	7.400
		131 Pontoneros	977.007	1.503.767	771.836	79%	29.153.000	2023/2024	151	0	7.400
PT	Lissabon		4.979.352	7.197.000	4.979.352		82.233.000		870	0	23.245
		132 Avenida Almirante Reis 178 (Alameda)	177.501	249.000	177.501	100%	819.000	2015	32	0	865
		133 Avenida Colégio Militar 16 (Benfica)	2.133.965	2.920.000	2.133.965	100%	33.580.000	2020	340	0	9.700
		134 Rua A do Pal, 1760-065	2.667.886	4.028.000	2.667.886	100%	47.834.000	2023	498	0	12.680
PT	Porto		2.180.307	2.773.000	2.180.307		36.194.000		456	0	17.493
		135 Rua da Fábrica Do Bairro Da Areosa 31 (Asprela)	2.180.307	2.773.000	2.180.307	100%	31.469.000	2020	456	0	12.600
		136 Rua António Granjo 142 (appartementen)	0	0	0		4.725.000	2022	0	0	4.893

Land	Stad	Straat	Totale huur ⁽ⁱ⁾	Geschatte huur op jaarbasis ⁽ⁱⁱ⁾	Huurinkomsten ⁽ⁱⁱⁱ⁾	Bezettingsgraad ^(iv)	Reële Waarde per 31.12.2023	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden kamers verhuurbaar	Eenheden overige	m ²
PLN	Warschau		0	3.065.295	0		35.330.000		0	0	9.076
		137 Project Wenedow	In aanbouw	3.065.295	nvt		35.330.000	2025	0	0	9.076
PLN	Lodz		5.589.291	5.768.063	5.589.291		71.450.000		1.118	6	54.868
		138 45 Rewolucji 1905r. St. (Lodz I)	2.764.668	2.720.081	2.764.668	100%	34.850.000	2017	487	5	26.304
		139 16/18 Rembielinskiego St. (Lodz II)	2.824.623	3.047.982	2.824.623	100%	36.600.000	2020	631	1	28.564
PLN	Katowice		2.834.462	2.997.253	2.834.462		33.450.000		733	4	34.807
		140 29 Krasinskiego St.	2.834.462	2.997.253	2.834.462	100%	33.450.000	2021	733	4	34.807
DK	Aarhus		6.376.264	5.957.406	6.376.264		120.500.000		175	0	20.105
		141 Helsingforsgade 4	6.376.264	5.957.406	6.376.264	100%	120.500.000	2023	175	0	20.105
DK	Kopenhagen		4.089.772	4.085.563	4.069.323		75.300.000		350	0	13.900
		142 Birketinget 6 (South Campus)	4.089.772	4.085.563	4.069.323	100%	75.300.000	2021	350	0	13.900
DK	Kongens Lyngby		11.055.419	10.922.446	11.055.419		205.000.000		786	1	35.555
		143 Skovbrynet 2 and 2A	7.903.883	7.825.105	7.903.883	100%	143.000.000	2020	639	1	23.500
		144 Skovbrynet 4	3.151.536	3.097.341	3.151.536	100%	62.000.000	2020	147	0	12.055
SE	Malmö		5.185.533	5.125.726	5.185.533		83.500.000		583	0	20.492
		145 Tätplatsen, Einar Hansens Esplanad 10, 211 77	5.185.533	5.125.726	5.185.533	100%	83.500.000	2023	583	0	20.492
DE	Leipzig		2.693.321	3.224.811	2.693.321		46.450.000		385	0	15.818
		146 Prager Str. 53	2.693.321	3.224.811	2.693.321	100%	46.450.000	2018	385	0	15.818
DE	Potsdam		2.105.050	2.185.572	2.105.050		28.250.000		263	0	10.131
		147 Kossätenweg 25	2.105.050	2.185.572	2.105.050	100%	28.250.000	2017	263	0	10.131
Totaal			153.547.027	206.307.913	151.653.192		3.228.829.300		19.673	221	900.960

⁽ⁱ⁾ Totale Huur vertegenwoordigt de huur die de Venootschap zou factureren op basis van haar vraagprijs per 31 december 2023, indien 100% van de vastgoedportefeuille, die beschikbaar is voor verhuur dus exclusief kamers die in verbouwing of aanbouw zijn, verhuurd zou zijn, inclusief een inschatting voor de jaarlijkse huurinkomsten van de hostel activiteit. De Spaanse en Portugese panden hebben een all-in prijs, voor opname in deze tabel werd er bepaald welk deel effectieve huur betreft exclusief de vergoedingen voor kosten zoals F&B, linnen, schoonmaak, elektriciteit, gas, water en internet..

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

⁽ⁱⁱⁱ⁾ Gecontracteerde huren op jaarbasis op basis van de tenancy schedule per 31 december 2023. Voor Iberia wordt er rekening gehouden met de gecontracteerde huur in het academiejaar. Voor wat betreft de zomerverhuur hebben wij nog geen zicht op de bezetting.

^(iv) Verhouding tussen de Huurinkomsten en de Totale Huur.

^(v) Voor enkele panden zijn per 31 december 2023 geen gecontracteerde Huurinkomsten beschikbaar; het betreft (a) Franklin Rooseveltplaats 7-9 (b) Groenenborgerlaan 149 (c) Universiteitsplein 1 (e) Bagattenstraat (f) Quai Louva 19 (g) Project Amstelveen Keesomlaan (h) Project Regio Amsterdam (i) Brink Toren (j) Karspeldreef Toren 2 (k) Boschdijk 146 (l) Ariënsplein phase II (m) Place Xavier Neujean (n) Projectgrond Annadal (o) Project Bokelweg (p) Trasenster (q) Project UEM (r) Project Wenedouw. Dit betreffen ontwikkelingsprojecten die nog in opbouw zijn. Bagatten, projectgrond Annadal en project UEM betreffen landposities die nog moeten ontwikkeld worden.

De totale Reële Waarde zoals geschat door de Waarderingsdeskundige bedroeg per 31 december 2023 3.228.829 KEUR. In de geconsolideerde balans werden vastgoedbeleggingen opgenomen voor een bedrag van 3.212.885 KEUR. Het verschil is te wijten aan a) het vastgoed m.b.t. de joint ventures, de 100% waarde van het vastgoed is opgenomen in bovenstaande tabel, maar wordt niet geboekt onder de lijn vastgoedbeleggingen (35.330 KEUR); b) een aantal panden is in

aanbouw / renovatie, voor de bepaling van het bedrag opgenomen in de geconsolideerde balans werd rekening gehouden met nog te verwachten bouwkosten (33.016 KEUR); c) bij een aantal panden in portefeuille zullen bepaalde structurele werkzaamheden worden uitgevoerd (vernieuwing van lift, update van installaties, energieinvesteringen, etc.), ook hiervoor werd voor de bepaling van het bedrag opgenomen in de geconsolideerde balans rekening gehouden

met nog te verwachten kosten (3.231 KEUR); en d) voor een aantal projecten werden reeds kosten gemaakt en geactiveerd, waarvoor op vandaag het project nog preliminair is en er nog geen accurate inschatting kan gemaakt worden van de toekomstige projectwaarde. We zijn van mening dat de waarde ten minste overeenstemt met de gemaakte kosten (55.603 KEUR).



1 ALMA
Brussel – België

2 ZERNIKE TOREN
Groningen – Nederland

	Totale huur ⁽ⁱ⁾	Geschatte huur op jaarbasis ⁽ⁱⁱ⁾	Huurinkomsten ⁽ⁱⁱⁱ⁾	Reële Waarde per 31.12.2023	Eenheden kamers	Eenheden overige
België	32.931.734	32.875.293	32.562.596	620.950.450	5.037	117
Denemarken	15.145.191	15.008.009	15.124.742	280.300.000	1.136	1
Duitsland	4.798.371	5.410.383	4.798.371	74.700.000	648	0
Nederland	52.370.255	54.003.718	51.773.183	959.017.197	6.450	90
Polen	8.423.753	8.765.316	8.423.753	104.900.000	1.851	10
Portugal	7.159.659	9.970.000	7.159.659	118.427.000	1.326	0
Spanje	20.179.261	27.533.326	19.477.255	320.220.000	2.143	2
Zweden	5.185.533	5.125.726	5.185.533	83.500.000	583	0
In aanbouw - Denemarken	6.376.264	5.957.406	6.376.264	120.500.000	175	0
In aanbouw - Nederland	0	3.416.345	0	85.211.131	0	0
In aanbouw - Polen	0	3.065.295	0	35.330.000	0	0
In aanbouw - Spanje	977.007	1.503.767	771.836	29.153.000	151	0
In verbouwing - België	0	3.877.618	0	65.734.696	0	0
In verbouwing - Nederland	0	9.842.089	0	139.915.508	122	0
Te ontwikkelen - België	0	2.166.955	0	5.517.682	0	0
Te ontwikkelen - Nederland	0	5.359.196	0	14.615.769	0	0
Te ontwikkelen - Spanje	0	1.381.688	0	15.315.000	0	0
Te reconverteren - België	0	1.699.301	0	21.993.960	51	0
Te reconverteren - Nederland	0	9.346.482	0	133.527.908	0	1
Totaal	153.547.027	206.307.913	151.653.192	3.228.829.300	19.673	221

In België en Nederland zijn er nog panden die geconverteerd zullen worden van kantoorgebouw naar studentenkamers. Het betreft hier het pand aan Place Xavier Neujean te Luik, het pand aan de Heer Bokelweg in Rotterdam, het pand aan de Prof W.H. Keesomlaan in Amstelveen en project Regio Amsterdam. Sommige van deze panden worden momenteel deels verhuurd als kantoorgebouw in afwachting van het toekennen van de bouwvergunning en de aanvang van de verbouwingswerken.

8.2.2 BESCHRIJVING EN SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

8.2.2.1 Algemene beschrijving van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap bestaat per 31 december 2023 uit 147 panden (waarvan twee projectgronden). Hiervan zijn 71 panden gelegen in België, 49 panden in Nederland, 11 in Spanje, 5 in Portugal, 4 in Polen, 4 in Denemarken, 1 in Zweden en 2 in Duitsland. Deze panden voor-

zien in het aanbod van in totaal 19.673 verhuurbare units per 31 december 2023 (resp. ca. 25.246 studentenkamers in 148 panden na uitvoering van de volledige gecommitteerde pipeline van de Vennootschap per 31 december 2023), waarbij er in 26 van deze gebouwen eveneens winkelactiviteiten op het gelijkvloers zijn. De vastgoedportefeuille omvat verder een pand die uitsluitend bestemd is voor hostelactiviteit, "Roxi" Zaventem met 99 units. De Vennootschap heeft een aantal panden die momenteel als kantoor worden verhuurd, in afwachting van de reconversie naar studentenkamers. De vastgoedportefeuille, exclusief de panden die in verbouwing zijn en de te converteren panden, heeft over 2023 een totale bezettingsgraad van 98%.

De totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille per 31 december 2023 bedroeg 3.212.855¹ KEUR. Het betreft een strategisch gediversifieerde vastgoedportefeuille met ook binnen het studentenvastgoed, wat de kernactiviteit uitmaakt van de Vennootschap als pure player in studen-

tenhuisvesting, een mix, zowel wat betreft de geografische spreiding als wat het type studentenvastgoed betreft (cf. verschillende types van studentenkamers). Gelet op het grote aantal verschillende huurders enerzijds, en de diverse types van kamers anderzijds (waardoor met andere woorden niet één type van student of huurder wordt aangetrokken), is er ook aan spreiding per type huurder voldaan.

8.2.2.2 Opsplitsing in deelportefeuilles

In onderstaand overzicht is de vastgoedportefeuille opgelijst per deelportefeuille, per land en bijkomend per stad.

Per deelportefeuille zijn de Aanschaffingswaarde, Reële Waarde, Huurinkomsten en verzekerde waarde opgenomen.

De Huurinkomsten betreffen de huur op jaarbasis op basis van het tenancy schedule per 31 december 2023.

Land	Stad	Reële Waarde	Totale huur ⁽ⁱ⁾	Verzekerde waarde	Aanschaffingswaarde excl. Kosten	
België	Antwerpen	172.429.127	4.504.238	74.203.284	141.874.652	
	Brussel	194.890.277	10.726.934	114.000.134	168.765.097	
	Gent	122.459.308	6.313.774	69.245.276	112.166.535	
	Hasselt & Luik	88.003.926	4.518.915	59.588.808	90.468.090	
	Leuven	110.582.561	5.512.429	45.304.216	99.885.348	
	Mechelen	1.757.743	89.617	2.080.538	1.908.641	
Denemarken	Namen	24.073.847	1.265.827	14.248.000	22.137.490	
	Aarhus	120.500.000	6.376.264	120.500.000	176.303.681	
	Kongens Lyngby	205.000.000	11.055.419	205.000.000	229.350.000	
Duitsland	Kopenhagen	75.300.000	4.089.772	75.300.000	75.900.000	
	Leipzig	46.450.000	2.693.321	25.000.000	42.420.000	
Nederland	Potsdam	28.250.000	2.105.050	25.000.000	28.300.000	
	Amstelveen	106.606.227	0	50.977.290	120.002.999	
Nederland	Amsterdam	225.546.058	6.613.555	72.253.556	245.084.145	
	Breda	52.895.598	3.110.428	31.452.048	44.179.166	
	Delft	56.299.017	2.685.599	23.248.489	40.629.667	
	Den Haag	59.783.149	2.995.525	34.155.483	46.154.963	
	Eindhoven	55.172.071	731.473	18.414.928	37.026.933	
	Enschede	77.079.178	2.554.388	32.238.338	71.720.024	
	Groningen	205.080.838	10.455.603	91.351.987	129.175.196	
	Leeuwarden	34.644.147	2.137.345	25.424.783	31.016.119	
	Leiden	17.293.490	967.475	15.702.480	13.144.482	
	Maastricht	166.486.051	9.281.397	137.468.226	137.090.859	
	Rotterdam	128.706.745	2.229.929	68.706.325	91.931.773	
	Tilburg	5.687.007	399.733	5.229.167	5.565.563	
	Utrecht	60.722.075	3.155.575	33.675.215	48.772.933	
	Vaals	41.892.754	2.767.423	24.141.677	38.523.117	
	Venlo	23.615.985	1.377.527	15.813.324	19.175.630	
	Wageningen	14.777.123	907.281	12.472.745	14.246.434	
	Polen	Katowice	33.450.000	2.834.462	42.984.275	40.750.000
Lodz		71.450.000	5.589.291	74.374.394	68.180.000	
Portugal	Warschau	35.330.000	0	0	0	
	Lissabon	82.233.000	4.979.352	36.200.000	32.107.732	
Portugal	Porto	36.194.000	2.180.307	16.400.000	28.597.416	
	Barcelona	75.598.000	4.687.226	33.166.312	66.700.745	
Spanje	Granada	36.398.000	2.154.379	16.675.000	37.020.559	
	Madrid	152.789.000	8.956.306	72.777.758	108.401.331	
	Malaga	44.050.000	2.747.732	23.900.000	44.333.040	
	Sevilla	26.700.000	1.633.618	11.100.000	27.079.971	
	Zaragoza	29.153.000	977.007	13.000.000	34.154.593	
	Zweden	Malmö	83.500.000	5.185.533	83.500.000	125.017.412
	Eindtotaal		3.228.829.300	153.547.027	1.946.274.055	2.935.262.335

¹ Dit is de Reële Waarde zoals opgenomen op de balans per 31 december 2023. Voor de reconciliatie tussen de waarde opgenomen op de balans en de waardering van de Waarderingsdeskundige wordt verwezen naar **Hoofdstuk 8.2.1**.

De vastgoedportefeuille van Xior Student Housing wordt verzekerd voor een totale heropbouwwaarde van 1.946 MEUR, exclusief de terreinen waarop de panden zich bevinden, tegenover een Reële Waarde van 3.235 MEUR (inclusief terreinen) per 31 december 2023, i.e. 60% van de Reële Waarde. Over 2023 werd er 1.185 KEUR betaald aan verzekeringspremies.

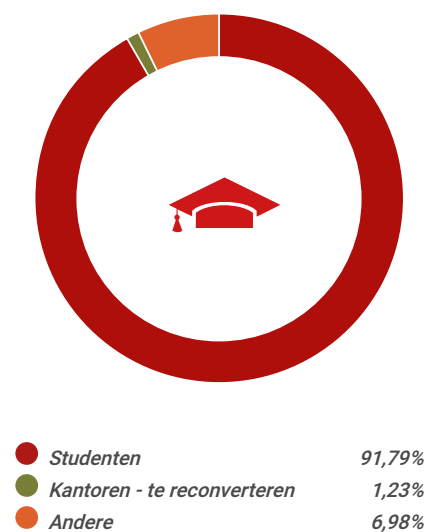
De verzekerde waarde houdt geen rekening met verzekeringen "alle bouwplaatsrisico's" voor projecten die in ontwikkeling zijn. Vanaf dat het project gefinaliseerd is en klaar is voor verhuur wordt er een brandverzekering afgesloten voor de totale heropbouwwaarde van het pand.

De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen door huurdering. De gederfde huur wordt vergoed zolang het gebouw niet heropgebouwd is. Xior Student Housing beschikt tevens over een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering.

8.2.2.3 Aard van de vastgoedportefeuille

Onderstaande grafiek geeft de spreiding van de Huurinkomsten per type pand weer, op basis van de Totale Huur van de respectieve panden in de vastgoedportefeuille.

Huurinkomsten per type pand



De sterke focus op het studentenvastgoed, met een aandeel van 91,79% van de huurinkomsten blijkt uit bovenstaand overzicht. Tijdelijk zijn er, in afwachting van reconversie, ook huurinkomsten van kantoren. Deze vertegenwoordigen 1,23% van de Huurinkomsten. Verder is de portefeuille opgebouwd uit een beperkt aantal winkelvastgoedruimtes dewelke in belangrijke mate gevestigd zijn op het gelijkvloers van panden die het studentenvastgoed als primaire functie kennen. Het segment "Andere" (6,98% van de Totale Huur) bevat naast de retail ruimtes Totale Huur afkomstig van overige activiteiten waaronder "Roxi" Brussel, enkele parkings en de residentiële appartementen in Basecamp Lyngby.

8.2.2.4 Beschrijving van het type van studentenkamers

De Vennootschap stelt binnen het segment van studentenhuisvesting diverse types van studentenkamers ter beschikking. Het merendeel van de gebouwencomplexen bevatten diverse types van kamers, waardoor een diversiteit aan type huurders kan worden aangetrokken. Ook het aantal kamers per pand kan sterk verschillen, en hangt vaak samen met de ligging van het pand. Het kleinste pand (niet bestemd voor winkelvastgoed) dat onderdeel uitmaakt van de vastgoedportefeuille bestaat uit vijf studenteenheden (Italiëlei 48, Antwerpen) en het grootste complex betreft het complex te Krasnińskiego 29 in Katowice met onder andere 733 studenteenheden. Louter bij wijze van vuistregel, kan worden gesteld dat de werkelijk individuele verhuurbare oppervlakte (exclusief gemeenschappelijke ruimtes) gemiddeld 60% bedraagt van de totale oppervlakte.

De diverse kamertypes van Xior zijn als volgt opgedeeld:

Basic: Een studentenkamer met wastafel op de kamer en een gemeenschappelijk toilet en douche op de gang.

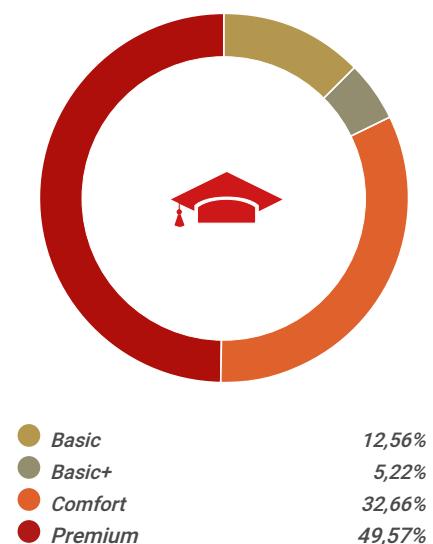
Basic +: Een studentenkamer met wastafel en eigen douche. Het toilet is gemeenschappelijk en bevindt zich op de gang.

Comfort: Een studentenkamer met een eigen koelkast en badkamer (wastafel, douche en toilet).

Premium: Een studentenstudio met een eigen volledig uitgeruste badkamer (wastafel, douche en toilet) en een eigen kitchenette (koelkast en kookvuur).

De onderstaande grafiek geeft de mix weer per type kamer van het totaal aan beschikbare kamers binnen de vastgoedportefeuille. Het kamer type Premium heeft met 49,57% het belangrijkste aandeel. De sterke vertegenwoordiging van dit kamer type samen met Basic + (5,22%) en Comfort (32,66%) illustreert de sterke vraag naar privacy en eigen comfort. Verder bedraagt het aandeel van het type Basic 12,56%.

Aantal kamers – spreiding per type kamer

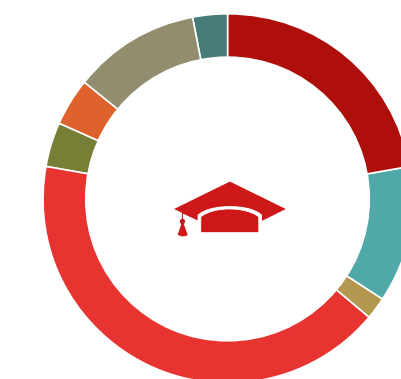


8.2.2.5 Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille

De onderstaande grafieken geven de spreiding van de vastgoedportefeuille weer per land op basis van de Reële Waarde. In Nederland telt de portefeuille 49 panden, goed voor een totale Reële Waarde van 1.332 MEUR, hetgeen 41% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt, in België telt de portefeuille 71 panden, goed voor een totale Reële Waarde van 714 MEUR, hetgeen 22% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt, in Spanje en Portugal telt de portefeuille 16 panden, goed voor een totale Reële Waarde van 483 MEUR, hetgeen 15% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt. De overige 22% situeert zich in Denemarken, Duitsland, Polen en Zweden met een totaal van 11 panden en een Reële Waarde van 699 MEUR. Op basis van Totale Huur vertegenwoordigt België met een bedrag van 33 MEUR, 22% van de vastgoedportefeuille, Nederland vertegenwoordigt 52,4 MEUR, wat overeenstemt met 34% van de Totale Huur, Spanje en Portugal vertegenwoordigen 28,3 MEUR, wat overeenstemt met 18%. De overige 26% situeert zich in Denemarken, Duitsland en Polen met een Totale Huur van 39,9 MEUR.

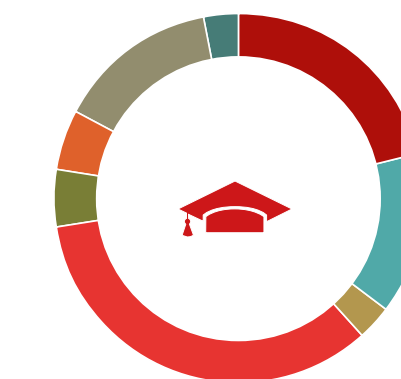
De gediversifieerde vastgoedportefeuille van de GVV is met 147 panden verspreid over 42 steden in 8 Europese landen. De locaties van de verschillende panden in België, Nederland, Spanje, Portugal, Polen, Denemarken, Zweden en Duitsland en hun vertegenwoordiging in de Reële Waarde en de Totale Huur van de vastgoedportefeuille worden hiernaast weergegeven:

Reële waarde – spreiding per land



België	22%
Denemarken	12%
Duitsland	2%
Nederland	41%
Polen	4%
Portugal	4%
Spanje	11%
Zweden	3%

Totale Huur – spreiding per land



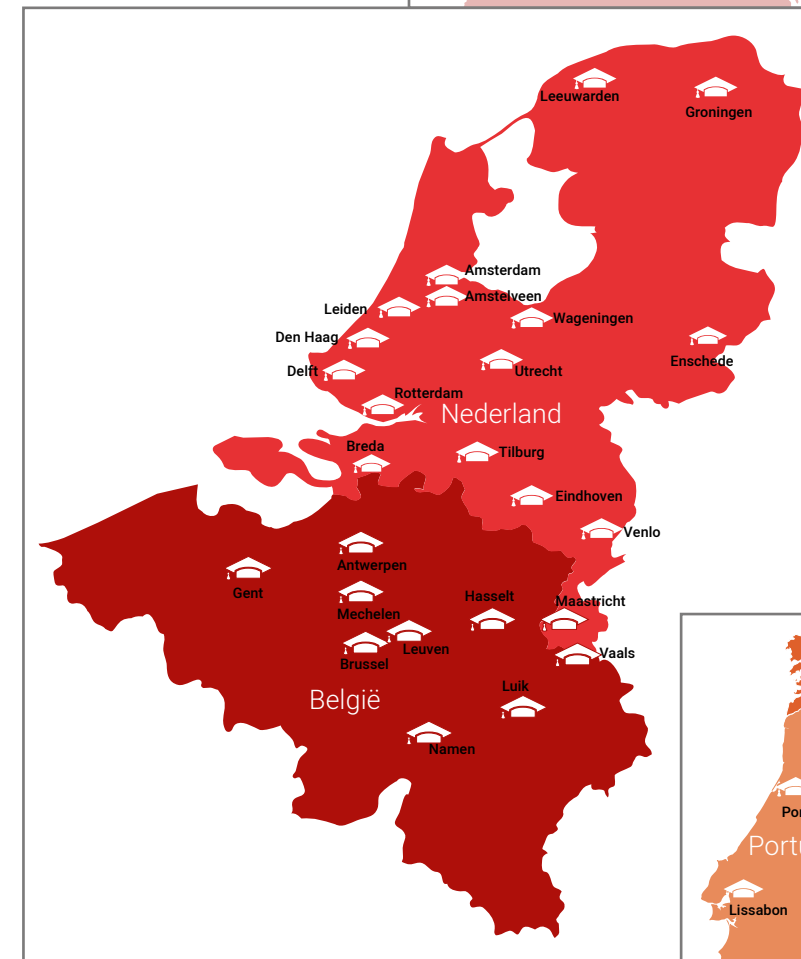
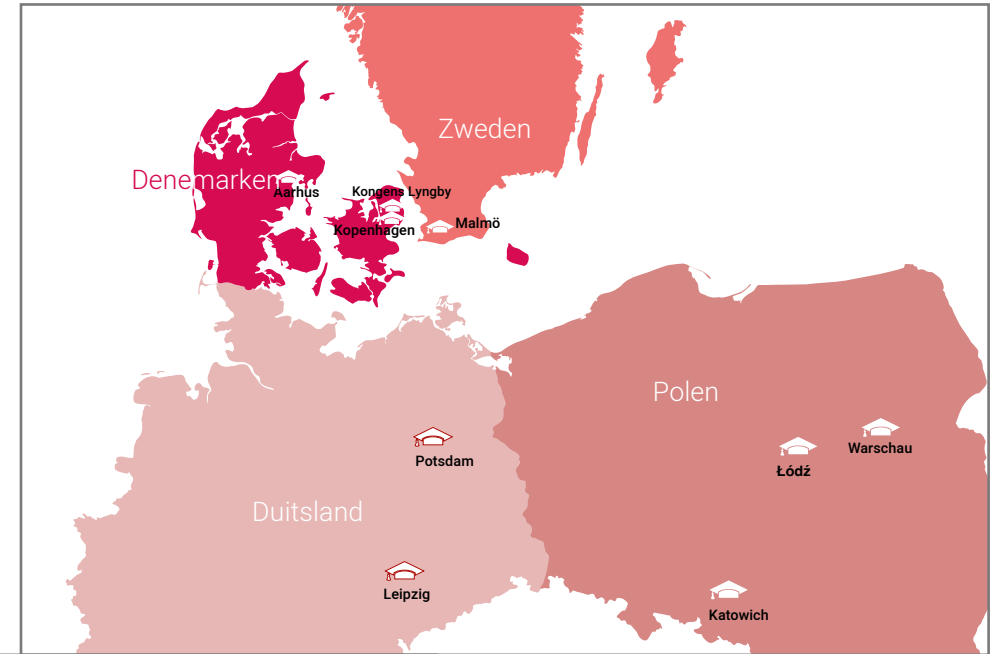
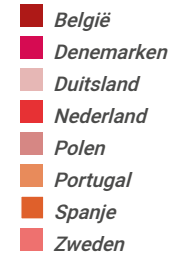
België	21%
Denemarken	14%
Duitsland	3%
Nederland	34%
Polen	5%
Portugal	5%
Spanje	14%
Zweden	3%



1 ARC
Luik – België

Reële waarde & Totale Huur – spreiding per stad

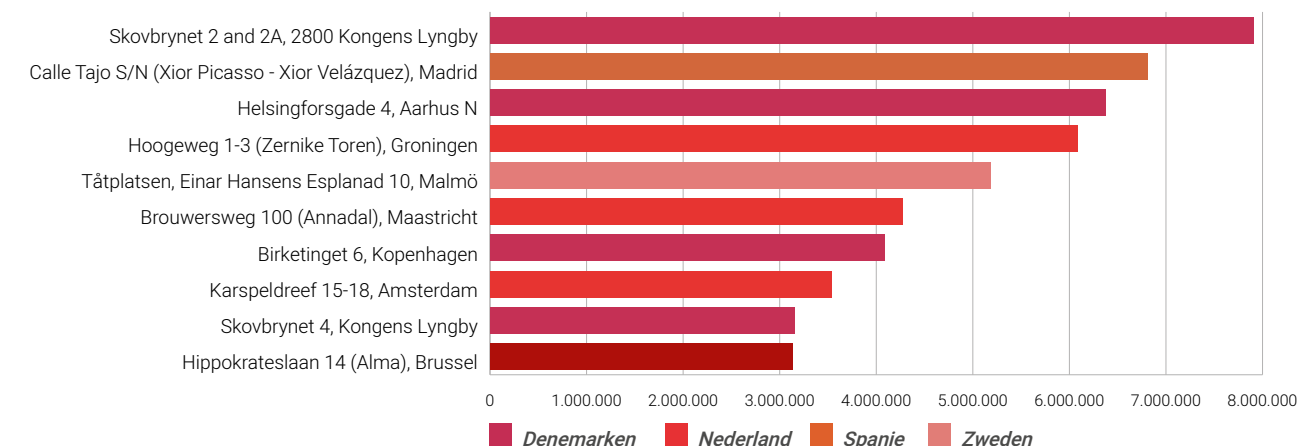
Stad	Reële Waarde	Totale Huur
Aarhus	4%	4%
Amstelveen	3%	0%
Amsterdam	7%	4%
Antwerpen	5%	3%
Barcelona	2%	3%
Breda	2%	2%
Brussel	6%	7%
Delft	2%	2%
Den Haag	2%	2%
Eindhoven	2%	0%
Enschede	2%	2%
Gent	4%	4%
Granada	1%	1%
Groningen	6%	7%
Hasselt	1%	1%
Katowice	1%	2%
Kongens Lyngby	6%	7%
Kopenhagen	2%	3%
Leeuwarden	1%	1%
Leiden	1%	1%
Leipzig	1%	2%
Leuven	3%	4%
Lissabon	3%	3%
Lodz	2%	4%
Luik	2%	2%
Maastricht	5%	6%
Madrid	5%	6%
Malaga	1%	2%
Malmö	3%	3%
Mechelen	0%	0%
Namen	1%	1%
Porto	1%	1%
Potsdam	1%	1%
Rotterdam	4%	1%
Sevilla	1%	1%
Tilburg	0%	0%
Utrecht	2%	2%
Vaals	1%	2%
Venlo	1%	1%
Wageningen	0%	1%
Warschau	1%	0%
Zaragoza	1%	1%



8.2.2.6 Spreiding in functie van huuropbrengsten en Reële Waarde

Onderstaande tabellen geven de Top 10 weer van de vastgoedportefeuille in functie van de Totale Huur respectievelijk de Reële Waarde.

Top 10 totale huur per 31.12.2023

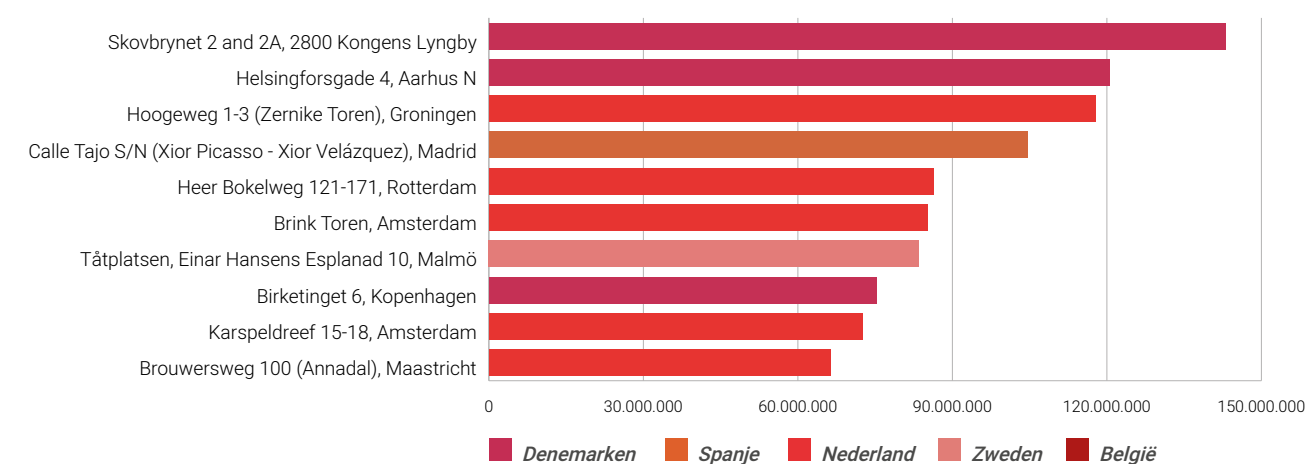


Het pand Skovbrynet 2-2A gelegen te Kongens Lyngby is met een totaalbedrag van 7.904 MEUR de site die het grootste deel van de Totale Huur (5,15% van de Totale Huur) van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt.

De site gelegen te Calle Tajo S/N (Xior Picasso - Xior Velázquez), Madrid en het pand in Helsingforsgade 4 te Aarhus vervolledigen de top 3 van grootste panden van de vastgoedportefeuille in termen van

Totale Huur. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 4,44% en 4,15% van de Totale Huur van de vastgoedportefeuille. De overige 144 panden omvatten 86,26% van de Totale Huur van de vastgoedportefeuille.

Top 10 Reële waarde per 31.12.2023



De site te Skovbrynet 2-2A te Kongens Lyngby is met een totaal bedrag van 143 MEUR de site met de hoogste Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. Het vertegenwoordigt 4,43% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. De panden Helsingforsgade te Aarhus en Hogeweg 1-3 (Zernike Toren) te Groningen vervolledigen de top 3 van grootste panden van de vastgoedportefeuille in termen van Reële Waarde. Zij vertegenwoordigen respectie-

velijk 3,73% en 3,65% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. De overige 144 panden vertegenwoordigen 88,19% van de vastgoedportefeuille in termen van Reële Waarde.

8.2.2.7 Spreiding gemiddelde looptijd van de contracten

De tabel hieronder geeft een opsplitsing van de vervalddagen van de huurinkomsten. Vermits de activiteit van Xior het verhuren van studentenkamers betreft, worden de meeste contracten aangegaan voor een periode van één jaar. Elk jaar moeten deze huurovereenkomsten met de studenten hernieuwd worden.

Looptijd van de huurcontracten ²	Huurinkomsten (iii)
1 jaar	141.332.446
tussen 1 en 5 jaar	4.830.484
meer dan 5 jaar	7.384.097

De gemiddelde looptijd van de contracten werd niet opgenomen, aangezien dergelijk gemiddelde weinig of geen informatieve waarde heeft, gelet op de korte termijn aard van de contracten voor studentenhuysvesting.

Voor een beschrijving van de andere contracten, wordt verwezen naar **Hoofdstuk 10.9.1 van dit Jaarverslag**.

8.2.2.8 Spreiding gemiddelde kamerprijs

De huurprijs van de diverse kamers hangt af van diverse factoren, waaronder de geografische locatie (Gent en Leuven zijn bijvoorbeeld duurder dan Mechelen), de specifieke locatie van een pand (bijvoorbeeld in functie van de afstand naar de onderwijsinstelling), maar ook binnen het pand zelf (bvb. straatkant, eerste verdieping of achtste verdieping, etc.), alsook de oppervlakte en de graad van comfort. Hoewel alle panden aan minimale kwaliteitsstandaarden voldoen, kan nog een verschil bestaan in relatieve ouderdom, kwaliteit, afwerking, faciliteiten in de gemeenschappelijke ruimtes, etc. voor elk gebouw, wat zich tevens kan vertalen in de huurprijs van een welbepaalde kamer.

Voor België en Nederland bedraagt de gemiddelde kamerprijs bij benadering 360 EUR voor een standaard kamer (zonder eigen voorzieningen), 480 EUR voor een kamer met eigen sanitair, en 660 EUR voor een studio, maar dit is op zichzelf weinig betekenisvol, gelet op de diverse bovengenoemde parameters die de prijzen van de kamers kunnen beïnvloeden (met dus bij uitstek geografische verschillen).

Voor Spanje liggen de prijzen ver uit elkaar omdat er ook dubbele kamers verhuurd worden. De prijzen bedragen rond de 915 EUR per maand voor een studio zonder catering. De prijzen incl. catering variëren tussen 1.350 EUR en 1.650 EUR per maand.

In Spanje is het zo dat er altijd extra diensten worden meegeleverd aan de student, zoals linnen, schoonmaak van de kamer, half board of full board. De vergoeding voor deze diensten is mee inbegrepen in de huurprijs.

De minimum- en maximumhuurprijzen (respectievelijk 250 EUR en 649 EUR) hebben een grote spreiding in Polen. Het gewogen gemiddelde van de kamerprijzen bedraagt 392 EUR. De prijzen zijn afhankelijk van de stad waar de woning zich bevindt. Ook het kamertype of de extra voorzieningen in de kamer zijn van invloed op de prijs. Er zijn verschillende kamertypes beschikbaar, maar ze vallen allemaal onder de Xior-categorieën comfort of premium kamers. Binnen deze 2 categorieën is er een breed scala aan kamers beschikbaar in de Poolse woningen (loft, studio, met balkon, grote kamers, middelgrote kamers, enz.), die allemaal een invloed hebben op de huurprijs.

In Duitsland hebben de minimum en maximum huurprijzen (respectievelijk 640 EUR en 1.040 EUR) een niet zo grote spreiding. Het gewogen gemiddelde van de kamerprijzen bedraagt 784 EUR. De woningen bevinden zich in 2 steden, die een vergelijkbare tariefkaart hebben. Ook het kamertype of de extra voorzieningen in de kamer zijn van invloed op de prijs. De meeste kamers zijn van hetzelfde type in Duitsland, ze vallen allemaal onder de Xior-categorieën comfort of premium kamers.

De minimum en maximum huurprijzen (respectievelijk 658 EUR en 1.526 EUR) hebben een grote spreiding in Denemarken. Het gewogen gemiddelde van de kamerprijzen bedraagt 1.050 EUR. De prijzen zijn afhankelijk van of de woning in het centrum van Kopenhagen ligt, iets daarbuiten of in Aarhus. Ook het kamertype of de extra voorzieningen in de kamer zijn van invloed op de prijs. Er zijn verschillende kamertypes beschikbaar, maar ze vallen allemaal onder de Xior-categorieën comfort of premium kamers. Binnen deze 2 categorieën is er een breed scala aan kamers beschikbaar in de Deense woningen (grote studio, middelgrote studio, met mezzanine, met kitchenette, enz.), die allemaal een invloed hebben op de huurprijs.

In Zweden hebben de minimum en maximum huurprijzen (respectievelijk 588 EUR en 1.263 EUR) een grote spreiding. Het gewogen gemiddelde van de kamerprijzen bedraagt 925 EUR. De prijzen zijn afhankelijk van het kamertype of de extra voorzieningen in de kamer. Er zijn verschillende kamertypes beschikbaar, maar ze vallen allemaal onder de Xior-categorieën comfort of premium kamers. Binnen deze 2 categorieën is er een breed scala aan kamers beschikbaar in de Zweedse woningen (grote studio, middelgrote studio, met mezzanine, met kitchenette, enz.), die allemaal een invloed hebben op de huurprijzen.

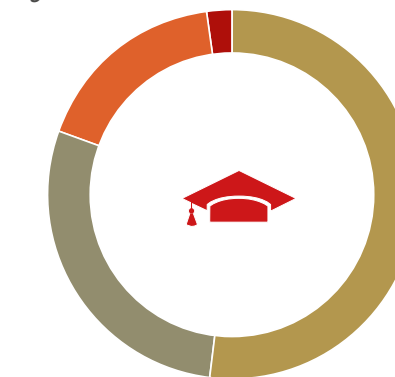
8.2.2.9 Spreiding in functie van ouderdom van de gebouwen

Voor de berekening van de ouderdom van de panden van de vastgoedportefeuille, wordt het bouwjaar, hetzij de datum sinds de laatste verbouwing gehanteerd. Voor wat betreft de spreiding naar ouderdomscategorie werden volgende intervallen weerhouden:

- 0 tot 3 jaar
- 3 tot 6 jaar
- 6 tot 9 jaar
- Ouder dan 9 jaar

In functie van de Reële Waarde gelden volgende verhoudingen per categorie voor de Vastgoedportefeuille:

Spreiding in functie van ouderdom van de gebouwen



- 0 tot 3 jaar 52,22%
- 3 tot 6 jaar 28,37%
- 6 tot 9 jaar 17,39%
- Ouder dan 9 jaar 2,03%

² Deze tabel is verschillend van de tabel opgenomen in **Hoofdstuk 10.9.1**. De tabel in 10.9.1 is opgemaakt op basis van de gerealiseerde huur in het boekjaar 2023, daar waar deze tabel werd opgesteld op basis van de tenancy schedule per 31 december 2023 (d.i. op basis van de Totale Huur).

128

8.2.3 BESCHRIJVING VAN DE PANDEN VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

8.2.3.1 Beschrijving van de panden van de vastgoedportefeuille excl. pipeline

Hieronder volgt een beschrijving van de diverse panden die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille.

Frankrijklei 70 Antwerpen



Verhuurbare oppervlakte	90m ²
Bouw- of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2022
Eigendomsstructuur	Het gelijkvloers behoort toe aan Xior. Dit betreft 5,3% van de mede-eigendom.

Deze winkelruimte is aanpalend aan het gebouw gelegen te Kipdorpvest 49 en Frankrijklei 64 aan de Leien te Antwerpen in de onmiddellijke omgeving van de Meir en Hopland.

1
commerciële
ruimte



BELGIË

Project Groenenborgerlaan 149 (Felix) Antwerpen (Wilrijk)



Verwachte oplevering	2024
Eigendomsstructuur	Erfpacht 60 jaar

Deze site, momenteel in ontwikkeling bevindt zich in een groene oase tussen Campus Groenenborger en het Middelheimpark. Na een grondige renovatie en extensie zal het totaal aantal kamers 199 bedragen.

199 units
(vooropgesteld)



PROJECT

Italiëlei 48 Antwerpen



Bouw- of verbouwingsjaar	2003
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenhuis ligt op slechts enkele stappen van het Xior pand aan de Italiëlei 82, vlakbij de universiteitsbuurt, diverse supermarkten, openbaar vervoer en de stadscampus.

5
units



Italiëlei 80-82 Antwerpen



Bouw- of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2012
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen op de Leien van Antwerpen in de onmiddellijke omgeving van de stadscampus en campus Park Spoor Noord.

20
units



129

Kipdorpvest 49 Antwerpen



Bouw- of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2013
---------------------------------	---------------------

Eigendomsstructuur	Eigendom – erfpacht. Tréfonds wordt aangehouden door Stubis BVBA.
---------------------------	---

Dit studentenpand is gelegen in centrum Antwerpen op wandelafstand van het centraal station en de Meir.

207
units



Klapdorp 4-6 Antwerpen



Bouw- of verbouwingsjaar	2011
---------------------------------	------

Eigendomsstructuur	Volle eigendom
---------------------------	----------------

Dit studentenpand is gelegen in centrum Antwerpen nabij de stadscampus van de Universiteit Antwerpen en de Academie.

22
units



Koningstraat 8 (Prince) Antwerpen



Bouw- of verbouwingsjaar	2021
---------------------------------	------

Eigendomsstructuur	Erfpacht 50 jaar
---------------------------	------------------

Prince, met 12 verdiepingen, bevindt zich in het hartje van de Antwerpse studentenbuurt. De residentie beschikt over alle moderne faciliteiten waaronder een 360° skybar, fitness, wasbar, leefkamer, gemeenschappelijke keukens, meeting- en studieruimtes, etc.

156
units



Paardenmarkt 10 Antwerpen



Bouw- of verbouwingsjaar	2014
---------------------------------	------

Eigendomsstructuur	Volle eigendom
---------------------------	----------------

Deze residentie is de eerste van een reeks panden gelegen aan de Paardenmarkt, vlakbij lokale supermarkten, de stadscampus van de Universiteit Antwerpen en de studentenbuurt en heeft op het gelijkvloers een winkelruimte.

28
units



1
commerciële
ruimte



Paardenmarkt 67 Antwerpen



Bouw- of verbouwingsjaar	2015
---------------------------------	------

Eigendomsstructuur	Volle eigendom
---------------------------	----------------

Deze residentie is gelegen aan de Paardenmarkt, vlakbij de lokale supermarkten, de stadscampus van de Universiteit Antwerpen, de studentenbuurt en de overige panden aan de Paardenmarkt.

23
units



Paardenmarkt 100-102

Antwerpen



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2009

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Deze residentie is gelegen aan de Paardenmarkt, vlakbij de lokale supermarkten, de stadscampus van de Universiteit Antwerpen, de studentenbuurt en de overige panden aan de Paardenmarkt.

10 units 

Rijnpoortvest 19-21

Antwerpen



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2013

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit pand ligt in het hartje van de studentenbuurt, vlak aan de Ossenmarkt en de stadscampus van de Universiteit Antwerpen. Het ligt ook vlakbij de panden in de Rodestraat.

16 units 

Rodestraat 2

Antwerpen



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2021

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit pand ligt in het hart van de universiteitsbuurt, vlakbij de stadscampus en de Ossenmarkt. Het pand is verhuurd aan de James Madison Universiteit. Dit is het eerste pand van de cluster panden gelegen in Rodestraat.

16 units 

Rodestraat 15

Antwerpen



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd 2015

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand bevat 14 kamers op een ideale ligging in de universiteitsbuurt.

14 units 

Rodestraat 17

Antwerpen



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2021

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit pand is complementair gelegen met de andere studentenpanden in de Rodestraat, vlakbij de universiteit van Antwerpen, de Ossenmarkt en de Paardenmarkt.

28 units 

Rodestraat 19-23

Antwerpen



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2021

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Deze residentie ligt tussen de andere panden aan de Rodestraat, in het hartje van de universiteitsbuurt, vlakbij de Ossenmarkt, Paardenmarkt en op wandelafstand van de stadscampus.

91 units 

Rodestraat 31

Antwerpen



Bouw- of verbouwingsjaar 1996

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Deze residentie ligt tussen de andere panden aan de Rodestraat, in het hartje van de universiteitsbuurt, vlakbij de Ossenmarkt, Paardenmarkt en op wandelafstand van de stadscampus.

8 units 

Project Rooseveltplaats 7-9 (Roosevelt)

Antwerpen



Verwachte oplevering Nader te bepalen

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Het centraal gelegen 'Antwerp Inn Hotel' met 51 hotelkamers zal samen met de ernaast gelegen opbrengsteigendom (Rooseveltplaats 7), na het bekomen van de nodige vergunningen, worden omgevormd tot de moderne studentenresidentie 'Roosevelt'.

51 units
(vooropgesteld) 

PROJECT

Stadswaag 6-8

Antwerpen



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2019

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Deze residentie bevat 32 startersflats, volledig uitgerust met eigen keuken en badkamer. Daarnaast zijn er gezamenlijke co-working ruimtes, meetingruimtes, een klein kantoor, 5 ondergrondse parkeerplaatsen en 4 motorparkeerplaatsen.

32 units 

Project Universiteitsplein 1 (Campus 3 Eiken)

Antwerpen (Wilrijk)



Verwachte oplevering 2024

Eigendomsstructuur Erfpacht 50 jaar

Naast 334 gloednieuwe kamers (met mogelijks nog een extra uitbreiding) zal op de campus centraal een nieuw sport- en vrijetijdscentrum gerealiseerd worden en wordt studentenrestaurant "Komida" gerenoveerd en uitgebreid. Na oplevering zal Campus Drie Eiken herleven met behoud en respect van de omliggende groene omgeving.

334 units
(vooropgesteld) 

PROJECT

Antoine Breartstraat 60-62 (Kothouse)

Brussel (Sint-Gillis)



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2021

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Kothouse, een oud rusthuis, werd in 2021 volledig herbestemd tot 21 studentenkamers in de trendy Sint-Gillis wijk te Brussel. In de omgeving bevinden zich diverse onderwijsinstellingen zoals enkele campussen van Saint-Luc, de Narafi campus van de Luca universiteit, etc. Het ligt ook vlakbij het openbaar vervoer wat zorgt voor een makkelijke verbinding naar de ULB.

21 units 

Bischoffsheimlaan 38, Zavelput 20 (Van Orley / Zavelput)

Brussel



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2016

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Deze residentie bestaat uit 3 te onderscheiden gebouwen. Van Orley (63 units en 1 kantoor), Zavelput bestaand (7 units en 1 kantoor) en Zavelput extensie (16 units). Van Orley is een historisch Beaux-Arts gebouw dat zich bevindt op 10 minuten van het centrum, vlakbij verschillende universiteiten en openbaar vervoer. Het gebouw biedt onderdak aan 100 studenten, een mix van dubbele en enkele kamers, allen verhuurd via langetermijncontracten met BRIK. Er is ook 2.150m² aan kantoorruimte voorzien. Het naastliggende complex Zavelput omvat studio's en heeft op de gelijkvloers het kantoor van BRIK. Ook deze studio's worden op lange termijn verhuurd aan BRIK.

86 units  **2 commerciële ruimtes** 

Camuselstraat 30, 32 en 34 (Woodskot)

Brussel



Bouw- of verbouwingsjaar 2019

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Woodskot is gelegen in het hart van Brussel en biedt een mix van zowel kamers met gedeelde voorzieningen als studio's. Het pand is opgebouwd uit een duurzame houtstructuur.

91 units 

Hippocrateslaan 14 (Alma)

Brussel (Zaventem)



Bouw- of verbouwingsjaar 2019

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Alma is een voormalig kantoorgebouw dat werd omgevormd tot 240 zelfstandige studio's en 99 ROXI-units. Op de gelijkvloers bevinden zich retail voorzieningen (buurtsupermarkt, wasserij, horeca, ...). De ondergrondse parking is eigendom van een derde-investeerder.

240 units **99 hotelkamers** **3 commerciële ruimtes**



Kroonlaan 365 (365 Rooms)

Brussel (Elsene)



Bouw- of verbouwingsjaar 2014

Eigendomsstructuur Volle eigendom

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

323 units **9 appartementen** **1000 m² polyvalente ruimten**



Ladderstraat 15-19 / Ladderstraat 11-13 / Sint-Jan Nepomucenusstraat 32-34 (KVS II)

Brussel



Bouw- of verbouwingsjaar 2017

Eigendomsstructuur KVS II in volledige eigendom gehouden door Xior niettegenstaande de formele mede-eigendomsstructuur

KVS II biedt 39 studio's, gelegen in het hart van Brussel, vlakbij het openbaar vervoer en nabij diverse onderwijsinstellingen (o.m. Vlerick Business School, Odisee Campus, Université Saint-Louis) en ligt tegenover residentie KVS I.

39 units 

Lakensestraat 157-159 / Ladderstraat 6, 14 en 16 (KVS I)

Brussel



Bouw- of verbouwingsjaar 2017

Eigendomsstructuur Mede-eigendom ten belope van 23,5%

KVS I heeft 30 units met eigen badkamer, in het hart van Brussel, vlakbij het openbaar vervoer en nabij diverse onderwijsinstellingen (o.m. Vlerick Business School, Odisee Campus, Université Saint-Louis) en ligt tegenover residentie KVS II.

30 units 

Middaglijnstraat 46 (Méri dien)

Brussel (Sint-Joost-ten-Node)



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 1992

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Méri dien ligt vlakbij de Botanische tuinen van Brussel, diverse onderwijsinstellingen en op slechts 10 minuten van het historische centrum. Ook het openbaar vervoer is vlakbij, met metrostations op slechts 5 minuten wandelen. Het gebouw wordt op lange termijn verhuurd aan de Université Saint-Louis Brussel.

18 units 

Ommegangstraat 2

Brussel



Bouw- of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Residentie Ommegang werd ontwikkeld in samenspraak met de Université Saint-Louis Bruxelles tot 135 studentenkamers. Het overige deel van het gebouw fungeert als campus van de USLB. Het ligt op 10 minuten van het historisch centrum en op 5 minuten van diverse metrostations. De studentenkamers worden voor lange termijn gehuurd door de Université Saint-Louis.

135 units



Oudergemlaan 269-275

Brussel (Etterbeek)



Bouw- of verbouwingsjaar	2018
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand werd omgevormd tot een complex met 118 zelfstandige studio's en diverse gemeenschappelijke ontspanningsruimtes.

118 units



Sint-Pietersstraat 17-27 (Marivaux)

Brussel



Bouw- of verbouwingsjaar	2022
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit gebouw betreft de herontwikkeling van het voormalig cinemacomplex "Marivaux" tot een residentie inclusief flats voor young professionals en in totaal 141 studentenkamers. Op het gelijkvloers bevindt zich de inkom, een conci rgeappartement, een grote gemeenschappelijke ruimte en een kantoor voor de beheerder. Ondergronds zijn parkeerplaatsen en een fietsenstalling voorzien.

141 units



Project Bagattenstraat (Rozendaalken)

Gent

Verwachte oplevering	Nader te bepalen
Eigendomsstructuur	Volle eigendom
Bijzonderheden	Projectgrond

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

50 units
(vooropgesteld)



PROJECT

Brusselsepoortstraat 89 (Campus BXL)

Gent



Bouw- of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

"Campus BXL" is gelegen in het centrum van Gent aanpalend aan de Artevelde hogeschool en bestaat uit twee afzonderlijke gebouwen met een grote gemeenschappelijke leefruimte en keuken die uitgaat op het atrium en de gezellige tuin.

83 units



Oude Schaaapmarkt 1

Gent



Bouw- of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2019
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenhuis ligt op een toplocatie in centrum Gent, vlakbij de bekende Vlasmarkt, Vlerick Management School en de HoGent. Het gebouw omvat 10 kamers en 9 studio's. Op het gelijkvloers bevindt zich een restaurant.

19 units



1 restaurant



Overpoortstraat 49a (Octopus)

Gent



Bouw- of verbouwingsjaar	2014
Eigendomsstructuur	Erfpacht 96 jaar

Octopus is ideaal gelegen vlakbij de populaire studentenbuurt 'De Overpoort' en in de onmiddellijke nabijheid van de Artevelde Hogeschool. De residentie van 4.400m² omvat 118 studentenkamers en 1 conci rgeflat en maakt afzonderlijk deel uit van een complex met nog eens 4.000 m² retail in eigendom van Wereldhave.

119 units



Sint-Pietersplein 52 / Sint-Amandplein 1-3 / Sint-Amandstraat 33

Gent



Bouw- of verbouwingsjaar	2023
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit betreft een gloednieuwe studentenresidentie met 50 studentenkamers gelegen op een toplocatie te Gent.

50 units



Sint-Pietersnieuwstraat 186 / Gustaaf Magnelstraat 13a

Gent



Bouw- of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2019
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand ligt in centrum Gent in de buurt van de Vooruit en de Overpoort, dé studentenbuurt bij uitstek. De residentie bestaat uit 2 gebouwen met een binnentuin.

38 units 

Voskenslaan 58 / Overwale 42-44 (Overwale – Campus Schoonmeersche)

Gent



Bouw- of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand ligt vlakbij het station van Gent met onmiddellijke toegang tot campus Schoonmeersen van de HoGent. De Overwale campus telt 490 units verspreid over 5 aaneengeschakelde gebouwen met alle moderne faciliteiten die de hedendaagse student verlangt. In 2016 werd met de HoGent een lange termijn huurcontract afgesloten voor 20 jaar betreffende 318 van de 490 units.

490 units  **1 kantoor** 

Voskenslaan 203-207

Gent



Bouw- of verbouwingsjaar	2021
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit gebouw werd herontwikkeld tot een residentie met 110 studentenkamers gelegen op een toplocatie te Gent, vlakbij campus Overwale.

110 units  **1 kantoor** 

Waarschootstraat 1 (Iepenburg)

Gent



Bouw- of verbouwingsjaar	2018
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Iepenburg is gelegen nabij de "Coupure" in Gent en op 10 minuten van het historisch centrum. Campus Bijloke ligt vlakbij, net over het Coupure kanaal. De residentie omvat 145 studio's, elk met eigen keuken en badkamer en diverse gemeenschappelijke ruimtes, parkings en fietsstalling.

145 units  **19 parkings** 

Zuidstationstraat 24

Gent



Bouw- of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze residentie ligt in het zuiden van Gent, in het hartje van de studentenbuurt nabij de Universiteit Gent, bibliotheek, openbaar vervoer, parken, sportcentra, etc. Het gebouw heeft diverse gemeenschappelijke faciliteiten, een fietsstalling en een centrale tuin/patio.

47 units 

Gouverneur Verwilghensingel 3b (PXL)

Hasselt



Bouw- of verbouwingsjaar	2020
Eigendomsstructuur	Opstalrecht 50 jaar

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

193 units 

Armand Hertzstraat 2 (Hertz)

Hasselt



Bouw- of verbouwingsjaar	2023
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit voormalig schoolgebouw/internaat werd herontwikkeld naar een modern studentencolplex met 161 kamers. Het is gelegen op een toplocatie in Hasselt, vlak aan het nieuw uitgebate commercieel centrum 'Quartier Bleu', een echte hotspot in Hasselt vlak aan de Hasseltse jachthaven met een mix van woningen en retail, leuke restaurants en bars.

161 units 

Arendstraat 11

Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2017
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in centrum Leuven in een zijstraat van het Ladeuzeplein. Het werd in 2017 volledig gereneveerd.

11 units 

Bogaardenstraat 11

Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2014

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit pand is gelegen in het centrum van Leuven op een boogsecht van het Ladeuzeplein. Dit gebouw werd volledig gerenoveerd in 2014 en heeft een tuintje met een overdekt terras.

8 units 

Bondgenotenlaan 74

Leuven



Verhuurbare oppervlakte retail 566m²

Bouw- of verbouwingsjaar 2017

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand met handelsgelijkvloers is gelegen in de hoofdwinkelstraat van Leuven, die de centrale verbindings-as is tussen het station en de binnenstad. De bovenliggende studentenunits werden in 2017 volledig verbouwd.

18 units 

1 commerciële ruimte 

Brusselsestraat 182-184 (Verbrande poort)

Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2015

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

"Residentie Verbrande Poort" is een renovatieproject dat voltooid werd in september 2015. Het pand is gelegen in centrum Leuven nabij UZ Gasthuisberg. Alle kamers zijn met oog voor detail afgewerkt.

24 units 

Brusselsestraat 242

Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2014

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Residentie "T Kolenhuis" ligt dichtbij UZ Gasthuisberg. Dit studentenpand is gelegen in centrum Leuven.

17 units 

Brusselsestraat 244

Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2019

Eigendomsstructuur Volle eigendom

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

8 units 

Frederik Lintsstraat 9

Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2023

Eigendomsstructuur Volle eigendom

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

14 units 

Frederik Lintsstraat 148-150

Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2009

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in centrum Leuven vlakbij Groep T en de faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen. Dit voormalig klooster van de Witte Paters werd volledig gerenoveerd en uitgebreid in 2009 tot een studentencomplex met een gezellige binnentuin en groot terras.

37 units 

Janseniusstraat 38 (Regina Mundi)

Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2013-2015

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit voormalig klooster "Regina Mundi" uit 1962 werd in 1995 verbouwd en omgevormd tot een studentenresidentie waarna het grondig vernieuwd werd tussen 2013 en 2015. De eigendom, gelegen in centrum Leuven, bestaat uit een rechthoekig gebouw met 2 zijvleugels rondom een grote binnentuin. In deze residentie is er een in-house ontbijtservice.

160 units 

Justus Lipsiusstraat 9

Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2014

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in centrum Leuven, in een zijstraat van de Bondgenotenlaan. "Residentie Justus" werd volledig gerenoveerd in 2014 en ligt op slechts 5 minuten wandelen van het station.

10 units 

Martelarenlaan 40 (Studax)

Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar 2016

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Deze residentie, beter bekend als "Studax", ligt in de volledig herontwikkelde "Kop van Kessel-Lo" en op wandelafstand van centrum Leuven. Studax ligt vlak aan het station van Leuven met rechtstreekse doorgang tot de perrons. De gebouwen van de KU Leuven zijn vlot bereikbaar met de fiets, te voet of per stadbus. Deze duurzame residentie omvat ook diverse gemeenschappelijke voorzieningen.

292 units 

140

Mechelsestraat 77

Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand is gelegen in centrum Leuven nabij de pittoreske Vismarkt. Residentie "Malines" werd volledig gerenoveerd en heeft door zijn centrale doch rustige ligging een extra troef voor elke student.

21 units 

Minderbroedersstraat 19

Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2014-2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand is aanpalend aan het gebouw gelegen te Minderbroedersstraat 21. Het is gelegen in centrum Leuven en werd nieuw gebouwd in 2013. Studenten kunnen gebruik maken van een overdekt terras en een binnentuin.

33 units 

Minderbroedersstraat 21 (De Goede Herder)

Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2013
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit voormalig klooster "De Goede Herder", gelegen in het centrum van Leuven, werd gebouwd in 1782 en in 1995 volledig omgevormd tot een volwaardige studentenresidentie. Het is aanpalend aan het gebouw gelegen te Minderbroedersstraat 19. Achter het gebouw bevindt er zich een grote tuin met parkeergelegenheid.

116 units 

Naamsestraat 58-60

Leuven

Bouw- of verbouwingsjaar	2015
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom waarvan 2,28% toebehoort aan Xior.

Deze parkeerplaatsen zijn gelegen in centrum Leuven en bieden voornamelijk plaats aan het eigen verhuurteam.

3 parkings  

Parkstraat 137

Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2017
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand ligt in centrum Leuven dichtbij diverse campussen van de KUL. "Residentie Vinckebosch" werd gebouwd begin jaren '90 en in 2017 volledig opgefrist en biedt een mooie tuin. De gemeenschappelijke ruimtes werden gedecoreerd door bekende graffiti-artisten.

72 units 

141

Ravenstraat 40

Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2018
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

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

17 units  **1 appartement** 

Tiensestraat 184-186 / Windmolenveldstraat 86-88

Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2011
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand is gelegen in centrum Leuven vlakbij Groep T. Deze gerenoveerde site biedt de studenten een gezellig tuintje en BBQ.

39 units 

Tiensestraat 251

Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2012
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand is gelegen in centrum Leuven op wandelafstand van Groep T en andere faculteiten. Dit gebouw is gekend als "Residentie Timidus" waarvan de kamers volledig gerenoveerd werden en beschikt over een klein binnenpleintje.

10 units 


Tiensestraat 274 / Windmolenveldstraat 2-4

Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2018
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom waarvan 50,7% aan Xior toebehoort.

Dit pand is gelegen op een toplocatie en beschikt over 17 studentenkamers en 4 appartementen.

17 units  **4 appartementen** 

Vlamingenstraat 91 / Parkstraat 11

Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar	Gereneveerd in 2019
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand in centrum Leuven werd recent opgefrist. Deze residentie is naast de Vlerick Business School gelegen en kijkt uit over het Stadspark.

29 units 

Boulevard d'Avroy 67 (Ruhl)

Luik



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2008

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Home Ruhl is één van de grootste studentenresidenties in Luik en heeft 146 kamers met elk hun eigen badkamer. Het ligt op 5 minuten van het historische centrum, en vlakbij de levendige "Carré" buurt. De universiteit is vlot te bereiken via het openbaar vervoer vlakbij de residentie.

146 units 

Project Place Neujean

Luik

Verwachte oplevering Nader te bepalen

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Op 13 april 2022 verwierf Xior 100% van de aandelen in City'zen BV dat eigenaar is van twee aanpalende gebouwen in het centrum van Luik (Place Xavier Neujean). Het betreft een leegstaand pand en een pand dat momenteel wordt uitgebaut als een rusthuis. Het is de bedoeling van Xior om de panden te converteren in een studentenresidentie. Het project is nog niet vergund en de ontwikkelingsmogelijkheden worden onderzocht.

nader te bepalen 

PROJECT

Rue Ernest Solvay 21 (ARC)

Luik



Bouw- of verbouwingsjaar 2021

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Deze nieuwe residentie betreft 232 loft-style units voor studenten en young professionals, aangevuld met 2.000 m² aan gemeenschappelijke ruimtes (o.a. living, studieruimte, cinema, fitness, wellness en skylounge met dakterras). Dit duurzaam gebouw bevat zonnepanelen, warmtepompen, een gebalanceerd ventilatiesysteem en smart building technologie.

232 units 

Quai Louva 19

Seraing (Luik)

Verwachte oplevering Nader te bepalen

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Quai Louva, met een grondoppervlakte van 1.661m². is gelegen pal naast de door Xior Student Housing te ontwikkelen projectsite Trasenster., Het is de bedoeling om dit op termijn mee te integreren in het project voor studentenhuisvesting.

Nader te bepalen 

Ontvoeringsplein 6

Mechelen



Bouw- of verbouwingsjaar 2013

Eigendomsstructuur Mede-eigendom

Deze residentie is gelegen te Ontvoeringsplein 6 in Mechelen en heeft 15 studentenkamers.

15 units 

Avenue des Combattants 32 (Rue Mélot)

Namen



Bouw- of verbouwingsjaar 2022

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Deze gloednieuwe residentie (verworven in januari 2023) in Namen is ideaal gelegen vlakbij het treinstation van Namen en op wandelafstand van het centrum en het Louise-Marie park. De universiteit van Namen ligt op slechts 2 minuten stappen van de residentie. Naast 218 studentenkamers beschikt de residentie over verschillende gemeenschappelijke faciliteiten zoals o.a. een fitness, ontspanningsruimtes en meer.

218 units 



NEDERLAND

Project Amstelveen – Prof. W.H. Keesomlaan 6-10

Amstelveen



Verwachte oplevering Nader te bepalen

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Project Amstelveen is een ontwikkelingsproject bestaande uit een kantorencomplex met drie torens, dat na het bekomen van de vereiste vergunningen herontwikkeld zal worden tot ca. 357 studentenunits. Het complex ligt naast studentencampus Uilenstede, op fietsafstand van de Vrije Universiteit Amsterdam en heeft een directe verbinding naar de binnenstad via het openbaar vervoer. In afwachting van de vergunning werd een 5-jarige huurovereenkomst (tot 2029) afgesloten met het COA voor ongeveer 2,2 MEUR per jaar.

357 units

(vooropgesteld)



PROJECT

Project Regio Amsterdam

Amstelveen

Verwachte oplevering

Nader te bepalen

Eigendomsstructuur

Volle eigendom

700-900 units

(vooropgesteld)



PROJECT

Barajasweg 60-70

Amsterdam



Bouw- of verbouwingsjaar 2018

Eigendomsstructuur Erfpacht

Dit gebouw is één van de drie gebouwen gelegen aan de Naritaweg. De gebouwen werden in 2018 opgeleverd en zijn samen goed voor in totaal 247 units gaande van 23m² tot 52m² en 94 parkeerplaatsen, gericht op studenten en jonge starters. De site ligt nabij het openbaar vervoer en wordt volledig opgewaarderd door diverse herontwikkelingsprojecten, waarbij aandacht wordt besteed aan voldoende groene ruimte.

88 units



Project Brinktoren

Amsterdam



Verwachte oplevering 2025

Eigendomsstructuur Eeuwigdurend recht van erfpacht

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

250 units

(vooropgesteld)



PROJECT

Project Toren Karspeldreef

Amsterdam



Verwachte oplevering Nader te bepalen

Eigendomsstructuur Erfpacht

Xior gaat haar residentie in Amsterdam-Zuidoost aan Karspeldreef 15 uitbreiden met een duurzame woontoren, goed voor ca. 350 extra woningen voor studenten en jongeren.

357 units

(vooropgesteld)



PROJECT

Karspeldreef 15-18

Amsterdam



Bouw- of verbouwingsjaar 2019

Eigendomsstructuur Erfpacht

Deze site, die voortdurend in erfpacht is, is vlakbij het Amsterdam Bijlmer Arena Station gelegen, en is voorzien van in totaal 320 studio's voor studenten. Het betreft een reconversieproject van een kantoorgebouw bestaande uit 6 aaneengeschakelde gebouwen met elk hun eigen voorzieningen en 170 parkeerplaatsen.

320 units



Naritaweg 139-149

Amsterdam



Bouw- of verbouwingsjaar 2018

Eigendomsstructuur Erfpacht

Dit gebouw is één van de drie gebouwen gelegen aan de Naritaweg te Amsterdam. De gebouwen werden in 2018 opgeleverd en zijn samen goed voor in totaal 247 units gaande van 23m² tot 52m² en 94 parkeerplaatsen, gericht op studenten en jonge starters. De site ligt nabij het openbaar vervoer en wordt volledig opgewaarderd door diverse herontwikkelingsprojecten, waarbij aandacht wordt besteed aan voldoende groene ruimte.

73 units



Naritaweg 151-161

Amsterdam



Bouw- of verbouwingsjaar 2018

Eigendomsstructuur Erfpacht

Dit gebouw is één van de drie gebouwen gelegen aan de Naritaweg te Amsterdam. De gebouwen werden in 2018 opgeleverd en zijn samen goed voor in totaal 247 units gaande van 23m² tot 52m² en 94 parkeerplaatsen, gericht op studenten en jonge starters. De site ligt nabij het openbaar vervoer en wordt volledig opgewaarderd door diverse herontwikkelingsprojecten, waarbij aandacht wordt besteed aan voldoende groene ruimte.

86 units



146

Rat Verlegstraat 5 (Studio Park Breda)

Breda

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2017**Eigendomsstructuur** Erfpacht tot 2041 (verlengbaar met 25 jaar)

Deze bijzonder populaire studentencampus, gelegen op een ideale locatie aan de rand van het centrum van Breda, bevindt zich op een afgesloten terrein en beschikt over 224 zelfstandige studio's, allen gebouwd rondom een gesloten gezellige binnentuin.

224 units **Tramsingel 21**

Breda

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2016**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Dit volledig gerenoveerd studentcomplex bestaat uit 60 onzelfstandige kamers en is ideaal gelegen vlakbij het centraal station, het stadscentrum en diverse onderwijsinstellingen. Daarnaast vlakbij het pand aan Tramsingel 27, waardoor een complementair aanbod kan worden aangeboden aan de studenten.

60 units **Tramsingel 27**

Breda

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2016**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Dit volledig gerenoveerd studentcomplex bestaat uit 122 zelfstandige studentenunits en is ideaal gelegen vlakbij het centraal station, het stadscentrum en diverse onderwijsinstellingen. Daarnaast ligt het vlakbij het pand Tramsingel 21, waardoor een complementair aanbod kan worden aangeboden aan de studenten.

122 units **Vismarkt – Kraanstraat 1 en 5**

Breda

**Verhuurbare oppervlakte retail** 628m² horecazaak**Bouw- of verbouwingsjaar** 2015**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

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

44 units  **1 horecazaak** **Antonia Veerstraat 1-15**

Delft

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2017**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

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

118 units 

147

Barbarasteeg 2

Delft

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2016**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Dit herontwikkeld pand bestaat uit 108 zelfstandige units. Het is gelegen op een toplocatie in centrum Delft, vlakbij het NS station en de TU Delft, die meer dan 20.000 studenten telt.

108 units **Phoenixstraat 16**

Delft

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2018**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Dit herontwikkeld postmodernistisch kantoorpand werd door Xior in 2017 verworven van de Gemeente Delft. Het is gelegen op een toplocatie in Delft, op slechts een boogschuit van het studentenpand aan de Barbarasteeg en vlakbij het station van Delft.

91 units **Lutherse Burgwal 10 (Burgwal)**

Den Haag

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2020**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Xior reconverteerde dit kantoorgebouw naar een residentie met 139 studentenunits. Het gebouw ligt tussen de bestaande panden aan de Eisenhowerlaan en het pand aan de Waldorpstraat, waardoor het een complementair aanbod biedt op de bestaande panden.

139 units  **3 commerciële ruimtes** **Eisenhowerlaan 146**

Den Haag

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2014**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Dit studentenpand behoort tot één van de drie naast elkaar gelegen woontorens gelegen in het Statenkwartier van Den Haag tegenover het Joegoslaviëtribunaal, centraal tussen centrum Den Haag en Scheveningen. Naast 64 zelfstandige units en 18 parkeerplaatsen werden ook diverse ontspanningsruimtes en tv-ruimtes voorzien.

64 units 

Eisenhowerlaan 148

Den Haag



Bouw- of verbouwingsjaar 2014

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand behoort tot één van de drie naast elkaar gelegen woontorens gelegen in het Statenkwartier van Den Haag tegenover het Joegoslaviëtribunaal, centraal tussen centrum Den Haag en Scheveningen. Naast 64 zelfstandige units en 18 parkeerplaatsen werden ook diverse ontspanningsruimtes en tv-ruimtes voorzien.

64 units 

Eisenhowerlaan 150

Den Haag



Bouw- of verbouwingsjaar 2015

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand behoort tot één van de drie naast elkaar gelegen woontorens gelegen in het Statenkwartier van Den Haag tegenover het Joegoslaviëtribunaal, centraal tussen centrum Den Haag en Scheveningen. Naast 64 zelfstandige units en 18 parkeerplaatsen werden ook diverse ontspanningsruimtes en tv-ruimtes voorzien.

68 units 

Waldorpstraat 600-742

Den Haag



Bouw- of verbouwingsjaar 2017

Eigendomsstructuur Eeuwigdurende erfpacht

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

72 units 

Kronehoefstraat 1-11F

Eindhoven



Bouw- of verbouwingsjaar 2016

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentencomplex telt 95 zelfstandige units en diverse gemeenschappelijke ruimten (fietsenberging, binnenplaats, wasplaats, etc.). Het pand ligt dichtbij de TU Eindhoven en de treinstations van Eindhoven.

95 units 

Project Boschdijk 146 (Boschdijk Veste)

Eindhoven



Verwachte oplevering 2024

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit kantoorgebouw zal worden getransformeerd tot een studentenresidentie voorzien van alle hedendaags comfort, bestaande uit naar verwachting 240 zelfstandige studentenkamers, diverse gemeenschappelijke ruimtes, een binnentuin, fietsparking, etc.

240 units
(vooropgesteld) 

PROJECT

Ariënsplein 1-163 Fase I

Enschede



Bouw- of verbouwingsjaar 2018-2019

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

Dit gereconverteerd voormalig ziekenhuis bestaat uit 278 studentenkamers gelegen op een uitstekende locatie vlakbij het stadscentrum en het openbaar vervoer. Naast de kamers maken ook diverse onderwijsruimtes deel uit van het bouwdeel van Xior. De onzelfstandige units en verschillende onderwijsruimte zijn op lange termijn verhuurd aan de onderwijsinstelling Saxion.

278 units 

onderwijs-ruimtes 

Project Ariënsplein 1-163 – Fase II

Enschede



PROJECT

Verwachte oplevering 2024 kantoren

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

Xior bezit reeds de eerste fase van de site en bezit nu ook de overige bouwdeelen van dit ontwikkelingsproject zodat de 55.000 m² in zijn geheel in één hand in volle eigendom herenigt.

222 units
(vooropgesteld) 

onderwijs-ruimtes 

kantoren 

Eendrachtskade 2 (Black Box)

Groningen



Bouw- of verbouwingsjaar 2021

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Deze site, bekend als de 'Zwarte Doos' werd ontwikkeld tot een multifunctioneel project met 283 woningen en 80 parkeerplaatsen. Deze residentie ligt op een zeer gunstige locatie vlakbij centrum Groningen op wandelafstand van verschillende universiteiten en hogescholen.

283 units 

Hoogeweg 1-3 (Zernike Toren)

Groningen

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2020**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Deze 23 verdiepingen tellende studententoren biedt 698 volledig ingerichte zelfstandige studio's en bestaat uit twee afzonderlijke gebouwen; een opvallende toren met 467 long-stay studio's en een aangrenzende laagbouw met 231 short-stay units. Bovendien zijn er 48 parkeerplaatsen en een fietsenstalling voor meer dan 700 fietsen. Deze 'flagship' residentie is strategisch gelegen, vlakbij centrum Groningen en op slechts twee minuten fietsen van de Zernike campus.

698 units **Oosterhamrikkade 103-107**

Groningen

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2018**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Dit studentencomplex is gelegen aan de Oosterhamrikkade te Groningen. Het complex bestaat uit 180 zelfstandige units met een gemiddelde oppervlakte van 31,8 m² en voorziet tal van gemeenschappelijke ruimtes, zoals een inpandige fietsenstalling en een buitenruimte.

180 units **Tesselschadestraat 7-19b**

Leeuwarden

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2016**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Dit getransformeerde en volledig digitaal uitgerust kantoorgebouw is gelegen vlakbij het centrum, het station en diverse uitvalswegen. De diverse onderwijsinstellingen in Leeuwarden zijn eveneens vlot bereikbaar. Studenten kunnen gebruik maken van diverse gemeenschappelijke ruimtes en een fietsenberging. In het gebouw bevindt zich tevens een commerciële ruimte die op lange termijn verhuurd is.

82 units  **1 commerciële ruimte** **City Lofts Tweebakmarkt 23**

Leeuwarden

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2023**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Dit voormalig KPN-gebouw werd herontwikkeld tot een gloednieuwe studentenresidentie met 183 studentenkamers op de Tweebakmarkt in Leeuwarden. Naast de studentenkamers beschikt de residentie ook over een groene binnentuin van ca. 700 m² en een ruime ondergrondse verdieping van ca. 1.900m².

183 units **Verbeekstraat 11-29**

Leiden

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2016**Eigendomsstructuur** Eeuwigdurende erfpacht

Dit studentencomplex werd in 2016 opgeleverd na volledige reconversie van een kantoorpand. Het bestaat uit 134 zelfstandige units en twee gemeenschappelijke dakterrassen, een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, was- en droogfaciliteiten, alsook twee afsluitbare fietsenstallingen, 107 parkeervoorzieningen en 42 externe bergingen.

134 units **Brouwersweg 100 en Becanusstraat 13-17 (Annadal)**

Maastricht

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2017-2019**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Deze site van in totaal 6,6 hectare bestaat uit verschillende gebouwen met 723 onzelfstandige studentenunits, die via lange-termijn huurcontracten ter beschikking zijn gesteld aan de Universiteit Maastricht en Stichting Veste, die ze op hun beurt aan studenten verhuren. De site bevat tevens zorg- en kantoorruimtes die worden verhuurd aan de UM, verschillende zorginstellingen en (para)medische professionals. Ook basketbal- en tennisvelden, parkeervoorzieningen, fietsenberging en diverse groenzones zijn voorzien. Het complex is gelegen in de Brusselsepoortwijk, vlakbij het centrum en de campus UM en is goed ontsloten naar de uitvalswegen en vlot bereikbaar met het openbaar vervoer.

723 units  **37 zorg- en kantoorruimtes** **Tongerseweg 43-57 (Carré)**

Maastricht

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2016**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Dit monumentale pand is gelegen in het centrum van Maastricht, vlakbij diverse onderwijsinstellingen. Het biedt onderdak aan 143 studenten en beschikt over diverse gemeenschappelijke voorzieningen. Op het gelijkvloers bevinden zich vijf retail ruimtes, overwegend verhuurd op lange termijn.

143 units  **5 commerciële ruimtes** **Tongerseweg 135-145 (Bondefanten)**

Maastricht

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2019**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Dit voormalige klooster heeft het statuut van Rijksmonument en werd herontwikkeld tot een studentencomplex met 257 zelfstandige kamers en verschillende gemeenschappelijke ruimtes. Het pand is gelegen aan de Tongerseweg, vlakbij het Carré gebouw van Xior.

257 units 

152

Vijverdalseweg 2

Maastricht



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2018

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand ligt in de buurt van het academisch ziekenhuis en wordt hoofdzakelijk aan internationale studenten verhuurd. Er werden contracten op middellange termijn afgesloten met diverse onderwijsinstellingen voor meer dan de helft van de beschikbare units.

134 units



1 commerciële ruimte

**Burgemeester Oudlaan 480-1008 (Woudestein)**

Rotterdam



Bouw- of verbouwingsjaar 2017

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit complex bestaat uit 280 zelfstandige studentenunits, die variëren van 20m² tot 39m², verspreid over 8 verdiepingen, met tal van gemeenschappelijke ruimtes, een fietsenstalling en een dakterras. Het is gelegen op een uitstekende locatie, in de bruisende stad Rotterdam en op de campus van de Erasmus Universiteit.

280 units

**Project Bokelweg – Heer Bokelweg 121-171**

Rotterdam



Verwachte oplevering Nader te bepalen

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit pand is gelegen in centrum Rotterdam, op 200m van het centraal station. Xior beoogt hier de ontwikkeling van een 350-tal units, dat een perfecte aanvulling vormt op Campus Woudestein (Erasmus Universiteit).

350 units
(vooropgesteld)

**PROJECT****Enschotsestraat 78-84**

Tilburg



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2019

Eigendomsstructuur Volle eigendom

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

17 units



153

Kapelhof 31 / Heuvelstraat 126

Tilburg



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2006

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

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

21 units

**Korenbloemstraat 42-44a**

Tilburg



Verhuurbare oppervlakte retail 140m²

Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2019

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Deze twee panden met 14 kamers zijn gelegen in een residentiële wijk van Tilburg. Er zijn ook twee commerciële ruimtes aanwezig in de panden.

14 units



2 commerciële ruimtes

**Mariastraat 27a/b/c – Nieuwlandstraat 14**

Tilburg



Verhuurbare oppervlakte retail 140m²

Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2014

Eigendomsstructuur Mede-eigendom

Dit pand is gelegen in één van de belangrijke winkelstraten van Tilburg en omvat drie units op elke verdieping. Het gelijkvloers is verhuurd als winkel.

9 units



1 commerciële ruimte

**Nieuwlandstraat 1/1a**

Tilburg



Verhuurbare oppervlakte retail 146 m² horecazaak

Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2014

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit pand is gelegen in het centrum van Tilburg en omvat een gelijkvloerse horecazaak en bovenliggende studentenunits, dewelke gehuurd worden door een lokale studentenvereniging.

11 units



1 horecazaak



Rotsoord 16-263 – Diamantweg 2-168

Utrecht

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2018**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Deze studentensite, gelegen aan het Rotsoord, werd in 2018 opgeleverd met 206 zelfstandige studenteenheden, verdeeld over twee gebouwen. Vlakbij het terrein ligt tevens het trein-, bus- en tramstation Utrecht Vaartsche Rijn.

206 units **Willem Dreeslaan 113**

Utrecht

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2015**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

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

134 units **Sneeuwberglaan 1**

Vaals

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2018**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Deze residentie beschikt over 460 studentenkamers en is gelegen aan de Sneeuwberglaan in Vaals, Nederland. Het is de ideale plek voor studenten om te wonen op een groene site, met alle voordelen van een dichtbij gelegen stad. De residentie biedt de studenten diverse ontspanningsfaciliteiten en parkeergelegenheden.

460 units **Peperstraat 8A1-8C14 / Kwietheuvel 51-77**

Venlo

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2016**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

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

56 units **4 commerciële ruimtes** **Spoorstraat 9-229 / Keulse Poort 12**

Venlo

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2017**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

"The Bank" is een studentenpand, gelegen in centrum Venlo, vlakbij het station, bestaande uit 110 zelfstandige units. De gelijkvloerse verdieping is verhuurd aan een financiële instelling.

110 units  **1 commerciële ruimte** **Costerweg 50 (Duivendaal)**

Wageningen

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2019**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

Het gebouw, gekend als Duivendaal, ligt vlakbij het centrum en ook binnen vlot bereik van de onderwijsinstellingen in Wageningen. Het imposante pand bestaat uit twee blokken met vier verdiepingen, verbonden door een groot met glas overdekt atrium. Het gebouw is omgeven door groene ruimte en biedt studenten ook fietsenstallingen.

179 units **Duivendaal 2 (Meteogebouw)**

Wageningen

**Bouw- of verbouwingsjaar** 2019**Eigendomsstructuur** Volle eigendom

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

22 units 



SPANJE

Av. de Francesc Botey 51 (Diagonal Besòs)

Barcelona



Bouw- of verbouwingsjaar 2019

Eigendomsstructuur Concessie voor 50 jaar

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

191 units
(251 bedden)  **1 commerciële ruimte** 

Carrer de Sèneca 24-26 (The Lofttown)

Barcelona



Bouw- of verbouwingsjaar 2016

Eigendomsstructuur Volle eigendom

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

78 units
(140 bedden) 

C/ Ferran Jaume I Clua 20 (Collblanc)

Barcelona (Hospitalet de Llobregat)



Bouw- of verbouwingsjaar 2022

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit gebouw betreft een studentenresidentie in Barcelona. De residentie telt 128 units en diverse gemeenschappelijke ruimtes, en is ontwikkeld volgens de blauwdruk van 'The Lofttown'. Het is gelegen op een triple A-locatie, dicht bij de universitaire clusters van UPC en UB.

128 units
(223 bedden) 

Callejón de Lebrija 3 (Xior Granada)

Granada



Bouw- of verbouwingsjaar 2020

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Deze residentie is ideaal gelegen op de campus Cartuja van de universiteit Granada op wandelafstand van het stadscentrum. De uitbating van deze residentie werd in 2022 in eigen beheer genomen.

347 units
(354 bedden) 

Calle Tajo S/N (Xior Picasso en Xior Velázquez)

Madrid



Bouw- of verbouwingsjaar 2016

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Deze studentenresidentie bekend als Xior Picasso en Xior Velázquez is on-campus, en biedt capaciteit voor 528 studenten verdeeld over twee gebouwen, elk met zijn eigen faciliteiten zoals cafetaria, restaurant, theater/cinema, 24/7 permanentie, etc. De hele campus, op 25 km van Madrid en goed ontsloten met openbaar vervoer, is uitgestrekt over 250.000 m² en omvat top-notch faciliteiten zoals diverse indoor en outdoor sportfaciliteiten (tennisvelden, paddle courts, voetbalvelden, atletiekpistes, binnen- en buitenzwembad), parken, groene zones en 1.500 parkeerplaatsen.

494 units
(528 bedden) 

Project Campus UEM/Calle Tajo S/N

Madrid

Verwachte oplevering Nader te bepalen

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Samen met de acquisitie van Xior Picasso en Xior Velázquez werd op dezelfde campus ook deze bouwgrond verworven waarop een studentenresidentie zal ontwikkeld worden met ca. 200 bedden met vrij gebruik van de sportfaciliteiten op de campus.

PROJECT

200 units
(vooropgesteld) 

Don Ramón de la Cruz 37 (Madrid Retiro)

Madrid



Bouw- of verbouwingsjaar	2018
Eigendomsstructuur	Volle eigendom (99,99%) van SPS Socimi

Deze residentie, gelegen aan Don Ramón de la Cruz 37, één van de beste buurten van Madrid, telt 146 kamers elk met een eigen badkamer en 11 met een eigen terras. De residentie biedt onder andere een indrukwekkend dakterras met een fantastisch panoramisch uitzicht op het stadscentrum en een ruim aanbod aan gemeenschappelijke faciliteiten.

146 units
(189 bedden) 


Av. del Editor Ángel Caffarena (Malaga Atalaya)

Malaga



Bouw- of verbouwingsjaar	2021
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze studentenresidentie heeft 229 studentenkamers en 231 bedden en beschikt over een zwembad, verschillende groene tuinen en een externe parking met 60 parkeerplaatsen. De oppervlakte van het gebouw is verdeeld over ongeveer 6.000 m² bovengronds en 1.100 m² ondergronds. Het pand werd ontwikkeld in samenwerking met AMRO Estudiantes.

229 units
(231 bedden) 

Bulevar Louis Pasteur 23 (Malaga Teatinos)

Malaga



Bouw- of verbouwingsjaar	2021
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze gloednieuwe residentie beschikt over 221 studio's, allemaal uitgerust met eigen badkamer en kitchenette. De residentie biedt een mix van gemeenschappelijke faciliteiten, zoals een dakterras met panoramisch uitzicht over de stad en de zee, een fantastisch restaurant, high speed wifi en kabel in alle kamers, schoonmaak/linnen service, 24-uurs receptie en beveiligingscamera's.

221 units
(228 bedden) 

Avenida de la Palmera 17 (Sevilla)

Sevilla



Bouw- of verbouwingsjaar	2021
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze gloednieuwe residentie ligt pal in het midden van de Avenida de La Palmera 17, één van de meest exclusieve wijken van Sevilla, de grootste studentenstad van Andalusië en opende in september 2021 haar deuren. De residentie is voorzien van alle moderne faciliteiten zoals een fitness, studieruimtes, een groene tuin, beveiligingscamera's, een zwembad, etc.

309 units
(309 bedden) 

Zaragoza Pontoneros

Zaragoza



Verwachte oplevering	2024 voor de resterende kamers
Eigendomsstructuur	Concessie 75 jaar

Xior won in 2021 de publieke tender van Zaragoza Vivienda voor de ontwikkeling en exploitatie van een 'flagship' studentenresidentie op een historische locatie in het centrum van Zaragoza.

388 units
(151 reeds opgeleverd) 

Avenida Colégio Militar 16 (Benfica)

Lissabon



Bouw- of verbouwingsjaar 2020

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit betreft een gebouw uit de U.hub portefeuille. De gloednieuwe residentie Benfica te Lissabon heeft 340 units en biedt meerdere gemeenschappelijke ruimtes zoals een lounge ruimte, privétuin, bibliotheek, wasruimte, etc. Benfica is optimaal gelegen in de nabijheid van openbaar vervoer en diverse universiteiten.

340 units



PORTUGAL



Avenida Almirante Reis 178 (Alameda)

Lissabon



Bouw- of verbouwingsjaar 2015

Eigendomsstructuur Erfpacht 15 jaar

Xior Alameda is reeds enkele jaren een gevestigde waarde binnen het Portugese studentenlandschap. De historische site met een gezellige binnenplaats omvat 32 zelfstandige units verspreid over een oppervlakte van 865 m2. De residentie is optimaal gelegen op wandelafstand van Instituto Superior Técnico (IST) en Alameda metro station.

32 units



Lumiar

Lissabon



Bouw- of verbouwingsjaar 2023

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Lumiar (onderdeel van de U.hub portefeuille) betreft 498 units verdeeld over 3 gebouwen. De site is optimaal gelegen in de nabijheid van openbaar vervoer (metro) en van diverse universiteiten en beschikt over verschillende gemeenschappelijke ruimtes.

498 units



Granjo Apartments - Rua António Granjo 142

Porto



Bouw- of verbouwingsjaar 2022

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Granjo te Porto is een herontwikkeling van een bestaand gebouw tot een studentencomplex met 211 units (420 bedden), 3 parkeerplaatsen en 16 residentiële appartementen. Xior is enkel in het bezit van de appartementen.

16 appartementen



Rua da Fábrica do Bairro da Areosa 31 (Asprela)

Porto



Bouw- of verbouwingsjaar 2020

Eigendomsstructuur Volle eigendom

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

456 units





DENEMARKEN

DGNB

Birketinget 6 (Basecamp South Campus)

Kopenhagen



Bouw- of verbouwingsjaar	2021
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

South campus is ideaal gelegen, vlakbij de universiteit en het stadscentrum van Kopenhagen. Deze moderne residentie beschikt over volledig uitgeruste kamers en studio's, fitness, wasruimte, cinema, ontspanningsruimte en co-working ruimte.

350 units

Helsingforsgade 4 (Basecamp Aarhus)

Aarhus



Bouw- of verbouwingsjaar	2023
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Residentie Aarhus is ideaal gelegen, vlakbij de campus van Aarhus University en het centrum van Aarhus. De kamers worden volledig bemeubeld en studenten zullen toegang hebben tot een fitness, cinema en co-working ruimtes.

650 units **commerciële ruimte**

Skovbrynet 2-4 (Basecamp Lyngby)

Kopenhagen (Lyngby)



Bouw- of verbouwingsjaar	2020
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Basecamp Lyngby betreft 2 aaneengeschakelde activa, Lyngby student (639 units) en Lyngby residential (147 residentiële appartementen). De residentie in Lyngby ligt vlakbij de Technische Universiteit en op twee minuten lopen van treinstation Sorgenfri, waardoor Kopenhagen binnen 20 minuten te bereiken is. Het pand werd ontworpen met een uniek design, waarvoor het al meermaals in de prijzen viel. Studenten kunnen genieten van verschillende gemeenschappelijke faciliteiten, alsook het groene dak met prachtig uitzicht. Lyngby werd gebouwd volgens de hoogste milieunormen, met gebruik van zonne-energie en warmterugwinning via het ventilatiesysteem.

639 units **147 residentiële appartementen**

164



DUITSLAND

Kossätenweg 25 (Basecamp Potsdam)

Potsdam



Bouw- of verbouwingsjaar	2017
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

In Potsdam krijg je het beste van twee werelden - de stad Potsdam zelf en gemakkelijke toegang tot Berlijn. De moderne kamers en inspirerende gedeelde ruimtes maken van Potsdam de perfecte plek om te wonen, studeren en ontspannen. Studenten kunnen gebruikmaken van o.a. co-working ruimtes, fitness, cinema, chill-out zones en meer. Deze residentie beschikt over de externe duurzaamheidsverifiëring LEED-gold.

263 units 

Prager Str. 53 (Basecamp Leipzig)

Leipzig



Bouw- of verbouwingsjaar	2018
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze residentie heeft een vlotte verbinding naar het centrum en ligt slechts een korte wandeling van de Universiteit van Leipzig. De residentie heeft verschillende kamertypes, van éénpersoonskamers tot appartementen voor drie. Elke student heeft toegang tot verschillende gemeenschappelijke faciliteiten zoals keukens, co-working ruimtes, wasruimte, fitness, cinema, etc. Deze residentie beschikt over de externe duurzaamheidsverifiëring LEED-gold.

385 units 

165



POLEN

Krasinskiego St. 29 (Basecamp Katowice)

Katowice

Bouw- of verbouwingsjaar	2021
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand in Katowice is ideaal gelegen, net om de hoek van de universiteit. Deze moderne residentie beschikt over o.a. fitness, cinema, co-working ruimtes, een on-site service team en 24/7 security. De residentie won in 2022 ook de GSL award voor "Best Learning Environment" in Europa. Deze residentie heeft een BREEAM Very Good externe duurzaamheidsverifiëring.

733 units 



Rembielinskiego St. 16/18 (Basecamp Łódź II)

Łódź



Bouw- of verbouwingsjaar	2020
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Łódź II ligt direct naast de Technische Universiteit en heeft een uitstekende verbinding voor studenten in de stad. De residentie beschikt over moderne kamers en studio's en biedt diverse gemeenschappelijke ruimtes waaronder fitness, cinema, wasruimte, chillzones en meer. De residentie heeft een BREEAM Very Good externe duurzaamheidsverifiëring.

631 units



Rewolucji 1905r. St. 45 (Basecamp Łódź I)

Łódź



Bouw- of verbouwingsjaar	2017
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Łódź I ligt vlakbij de universiteit en op korte wandelafstand van het bruisende Manufaktura winkelcentrum en de Piotrowska wijk. De residentie heeft loft-style units en studio's. Alle studenten hebben toegang tot de gemeenschappelijke keukens, fitness, wasruimte, cinema, chillzone en co-working ruimtes.

487 units



Project Warschau

Warschau



Verwachte oplevering	2025
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Project Warschau betreft een nieuw te ontwikkelen en reeds vergunde studentenresidentie met 521 kamers (elk met eigen sanitair) op een zeer gunstige locatie dicht bij bus- en tramhaltes en op amper 500m van de "Wyzsza Szkola Bezpieckzenstwa" school en nog 10 andere onderwijsinstellingen op wandelafstand.

521 units
(vooropgesteld)



PROJECT



ZWEDEN

Malmö (Basecamp Malmö)

Malmö

Bouw- of verbouwingsjaar	2023
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Residentie Malmö is uniek gelegen vlakbij de lokale universiteiten, winkels, restaurants en slechts 10 minuten van centrum Malmö. Naast 583 volledig uitgeruste kamers beschikt de residentie ook over 24/7 security, fitness, cinema, co-working ruimtes en meer.

583 units



8.2.3 BESCHRIJVING VAN DE PANDEN VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE


8.2.3.2 Beschrijving van de panden van in de pipeline

Hieronder volgt een beschrijving van de diverse panden die deel uitmaken van de pipeline

PROJECT	Project Dansaert Brussel	Verwachte oplevering	Nader te bepalen
		Eigendomsstructuur	Volle eigendom
		Dit nog te renoveren pand (in overeenstemming met de nog vanwege de Stad Brussel te bekomen stedenbouwkundige vergunning) ligt in de hippe Dansaertwijk in Brussel. Het pand ligt in de onmiddellijke nabijheid van verschillende campussen van de Erasmus Hogeschool Brussel. Met de Erasmus Hogeschool Brussel werd een lange termijn huurovereenkomst voor 25 jaar afgesloten voor alle 52 studentenkamers.	
		52 units (vooropgesteld)	

PROJECT	Project Trasenster Seraing (Luik)	Verwachte oplevering	Nader te bepalen
		Eigendomsstructuur	Volle eigendom, erfpacht 50 jaar op kasteel
		Dit project betreft de bouw van c. 300 units met uiteenlopende gemeenschappelijke ruimtes en winkels. Het omvat ook de ontwikkeling van een openbaar plein dat de residentie verbindt met de rest van de buurt. Het plein ligt aan het einde van de 'Ateliers Centraux' loopbrug en is een ontmoetingsplaats en woonruimte. Het kasteel van Trasenster zal ook gerenoveerd worden voor openbare dienstverlening: restaurants en terrassen voor het grote publiek en een bibliotheek en kamers voor studie, lezen en recreatie exclusief voor de studenten. Xior Student Housing wordt volle eigenaar van de studentenresidentie en krijgt een erfpacht van 50 jaar voor Kasteel Trasenster.	
		300 units (vooropgesteld)	



Project Boavista Porto	
Verwachte oplevering	2026
Bijzonderheden	Dit betreft een gebouw uit de U.hub portefeuille
Eigendomsstructuur	Volle eigendom
Project Boavista betreft de ontwikkeling van een nieuw studentencomplex met circa 532 units gelegen te Lissabon. Het project bevindt zich momenteel nog in de vergunningsfase.	
532 units (vooropgesteld)	

PROJECT

8.2.4 WAARDERING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE DOOR DE WAARDERINGSDESKUNDIGEN

8.2.4.1 Algemeen

De waardering van de vastgoedportefeuille werd opgesteld door Stadim (België en Nederland), Cushman & Wakefield (Spanje en Portugal) en CBRE (Spanje, Polen, Denemarken, Zweden en Duitsland). Deze waardering heeft als referentiedatum 31 december 2023.

Het waarderingsproces binnen Xior is geënt op een gestructureerde aanpak waarbij het beleid inzake vastgoedschattingen wordt bepaald door het uitvoerend management, met goedkeuring van de raad van bestuur. Elk jaar zal het uitvoerend management dit beleid evalueren, en nagaan welke onafhankelijke Waarderingsdeskundigen worden aangesteld voor de respectieve delen van de vastgoedportefeuille. Typisch zullen contracten worden afgesloten voor een hernieuwbare termijn van drie jaar waarbij een dubbele rotatieverplichting geldt volgens de GVV-Wet (*zie Hoofdstuk 12.3.1 van dit Jaarverslag*). De selectiecriteria omvatten onder andere lokale marktkennis, reputatie, onafhankelijkheid en verzekering van de hoogste professionele standaarden. De honoraria van de Waarderingsdeskundigen worden vastgelegd voor de termijn van hun mandaat en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de geschatte objecten.

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

De waarderingsmethoden worden bepaald door de externe deskundigen. De waarderingsmethode die gehanteerd wordt is de Discounted Cash Flow-methode (actualisatie van de toekomstige kasstromen), waarbij de yield wordt afgetoetst evenals de opsplitsing van de waarde over grond, gebouw en financials. Dit aan de hand van een gedetailleerde actualisatie van de financiële stromen op basis van expliciete veronderstellingen van de toekomstige evolutie van deze inkomsten en de eindwaarde. In dit geval houdt de actualisatievoet rekening met de financiële interessen op de kapitaalmarkten,

vermeerderd met een specifieke risicopremie voor vastgoedinvesteringen. In de evaluaties wordt op een conservatieve manier rekening gehouden met schommelende rentevoeten en inflatieperspectieven. Deze evaluaties worden eveneens getoetst aan de eenheidsprijzen die worden genoteerd bij de verkoop van vergelijkbare gebouwen, waarna men een correctie zal toepassen die rekening houdt met de eventuele verschillen tussen deze referenties en de betrokken goederen. De ontwikkelingsprojecten (bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken) worden gewaardeerd door de kosten van het project bij de voltooiing ervan af te trekken van zijn verwachte waarde die werd bepaald door bovenvermelde benaderingen toe te passen. De kosten van de studiefase van de bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden aan hun aanschaffingswaarde gewaardeerd. De onafhankelijke deskundige bepaalt de reële marktwaarde op basis van een discounted cash flow model. Bovendien worden de aldus bekomen schattingen vergeleken met de initiële yield en beschikbare vergelijkingspunten via recente markttransacties voor vergelijkbare objecten (waaronder ook de objecten aangekocht door Xior zelf gedurende dat jaar). De waarderingscyclus binnen een boekjaar bestaat uit een bezoek aan de site waarna een gedetailleerd schattingsverslag wordt opgesteld per individueel object en tevens drie desktop reviews waarin de nieuwe gegevens aangeleverd door Xior met betrekking tot de huursituatie worden gereflecteerd alsook de belangrijkste assumpties met betrekking tot de significant niet-observeerbare inputs worden gerationaliseerd.

8.2.4.2 Conclusies van de Waarderingsdeskundigen Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE per 31 december 2023

"Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van Xior Student Housing NV (71 panden in België en 49 panden in Nederland, voor wat Stadim betreft, resp. 5 voor wat Cushman & Wakefield Portugal betreft, 4 voor wat Cushman & Wakefield Spanje betreft, 7 voor wat CBRE Spanje en 11 voor wat CBRE Limited betreft) van Xior Student Housing NV op datum van 31 december 2023 voor te leggen.

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

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

huidige brutomarge van zelffinanciering (of cashflow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en van de verwachte kosten.

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

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

Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met

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

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door Stadim geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (71 panden in België en 49 in Nederland) van Xior op 31 december 2023 EUR 2.046.484.300 (twee miljard zesenvierhonderd miljoen vierhonderdvierentachtigduizend driehonderd euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door Cushman & Wakefield Portugal geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (5 panden in Portugal) van Xior op 31 december 2023 afgerond EUR 118.427.000 (honderdachtien

miljoen vierhonderdzevenentwintigduizend euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door Cushman & Wakefield Spanje geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (4 panden in Spanje) van Xior op 31 december 2023 afgerond EUR 103.650.000 (honderddrie miljoen zeshonderdvijftigduizend euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door CBRE Spanje geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (7 panden in Spanje) van Xior op 31 december 2023 afgerond EUR 261.038.000 (tweehonderdeenenzestig miljoen achten-dertigduizend euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door CBRE Limited geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (4 panden in Polen, 2 panden in Duitsland, 4 panden in Denemarken en 1 pand in Zweden) van Xior op 31 december 2023 afgerond EUR 699.230.000 (zes-honderdneuenennentig miljoen tweehon-derddertigduizend euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

Stadim
Cushman & Wakefield Portugal
Cushman & Wakefield Spanje
CBRE Spanje
CBRE Limited."

1 BASECAMP LYNGBY
Lyngby – Denemarken

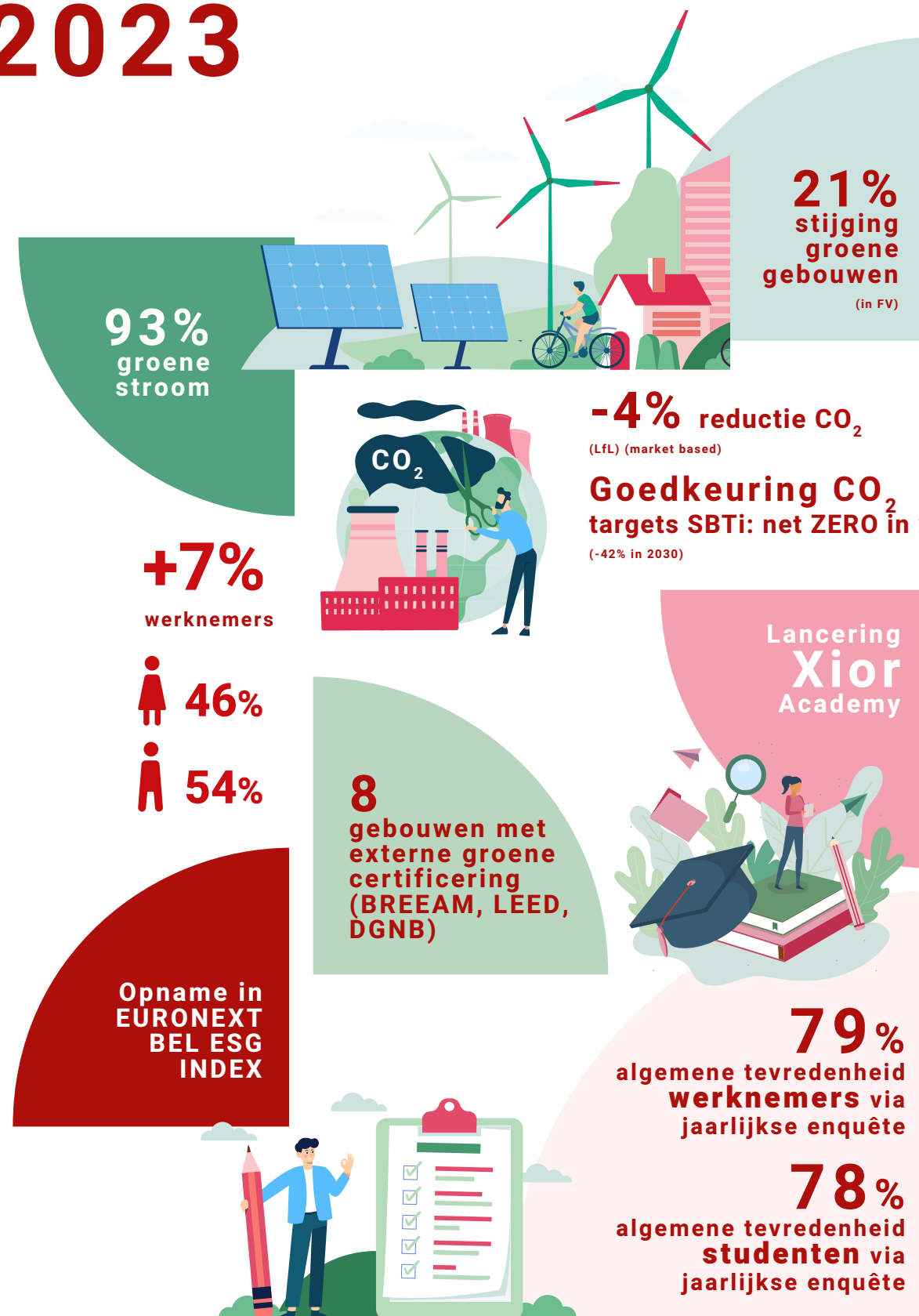
2 ARC
Luik – België



DUUR- ZAAMHEIDS- VERSLAG



Voornaamste duurzaamheidsprestaties 2023



9.1 WOORD VAN DE CEO

Met genoeg presenteer ik u ons nieuwste ESG-rapport, waarin we onze toewijding aan duurzaamheid en verantwoorde bedrijfsvoering binnen de vastgoedsector tonen en ons inzetten om studenten een duurzame toekomst te bieden. De vastgoedindustrie blijft evolueren, en ik ben trots op de aanzienlijke stappen die we hebben gezet binnen de drie peilers van ESG.

Één van onze opmerkelijke prestaties dit jaar is de succesvolle implementatie van ons energiemonitoring systeem, dat nu reeds operationeel is in meer dan de helft van onze landen en in 2024 volledig zal zijn uitgerold. Dit systeem stelt ons in staat het energieverbruik bij te houden en te optimaliseren, waardoor we onze ecologische

voetafdruk verminderen en operationele efficiëntie verbeteren. Daarnaast hebben we ook weer een mooie toename van het aantal panden binnen onze portefeuille dat BREEAM-, LEED- of DGNB certificeringen heeft behaald. Deze certificeringen duiden op onze toewijding aan het bouwen en onderhouden van duurzame, milieuvriendelijke gebouwen die milieubehoud voorop hebben staan. Ook bij onze projecten zetten we in op het behalen van deze certificaten zodat onze gebouwen future-proof zijn. Een belangrijke stap in ons CO₂ reductieplan en het behalen van onze SBTi targets.

In lijn met ons doel om onze medewerkers meer ontwikkelingsmogelijkheden te geven, hebben we in 2023 onze "Xior Academy" gelanceerd, een intern online platform waar iedere werknemer eenvoudig toegang

heeft tot ons volledige opleidingsaanbod met meer dan 150 trainingen. Dit initiatief onderstreept ons geloof in het empoweren van ons personeel met de kennis en vaardigheden die nodig zijn om succesvol te zijn in het dynamische vastgoedlandschap van vandaag. Op die manier kan iedereen zich niet alleen op professioneel vlak, maar ook persoonlijk verder ontwikkelen en kunnen we talenten binnen ons bedrijf niet alleen behouden, maar ook aantrekken.

Om als organisatie nog meer te professionaliseren en de samenwerking tussen onze teams verder te optimaliseren, rolden we begin 2024 ook een nieuw KPI plan uit voor alle werknemers, met een verhoogde nadruk op ESG, klanttevredenheid en gebouwkwaliteit. Door onze prestatie-indicatoren af te stemmen op deze belangrijke prioriteiten, streven we ernaar de waarde die we leveren aan onze huurders, belanghebbenden en de gemeenschappen die we bedienen, verder te verbeteren. Onze werknemers hebben dit goed onthaald en we zien begin 2024 naast extra engagement ook al mooie resultaten binnenkomen.

Verder zijn we ook bezig met het ontwerp van onze dubbele materialiteit volgens de CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) principes, waarbij er een roadmap zal worden opgemaakt die zal vaststellen welke duurzaamheidskwesties het belangrijkste zijn voor Xior en haar stakeholders voor de komende jaren.

Terwijl we onze duurzaamheidsambitie voortzetten, wil ik mijn dank uitspreken aan onze toegewijde teams wiens harde werk en inzet deze prestaties mogelijk hebben gemaakt. Samen blijven we vastberaden in onze ambitie om een duurzamere toekomst voor onze studenten en stakeholders.



Christian Teunissen,
CEO



**"HOUSING
THE FUTURE
BETEKENT OOK
RESPECTING THE
FUTURE"**

9.2 DUURZAAMHEIDSSTRATEGIE

'Housing the future' betekent een thuis bieden aan de generatie van de toekomst. We willen zoveel mogelijk studenten een geweldige eerste woonervaring bieden, waar ze in de best mogelijke omstandigheden worden klaargestoomd voor de toekomst. We willen een tweede thuisgevoel creëren, waar studenten kunnen groeien en zich

verder ontplooiën, zowel op persoonlijk, academisch, als op professioneel vlak.

'Housing the future' betekent ook 'respecting the future', wat enkel kan worden bereikt door ook zorg te dragen en respect te tonen voor mens, planeet en omgeving.

We willen onze studenten een gezonde leefomgeving bieden die hen klaarstoomt voor hun toekomst, aansluit bij hun waarden en

hen een eerste blik geeft op hoe duurzaam leven in de praktijk kan werken. Xior vertaalt deze ambitie door dagelijks op een verantwoorde en duurzame manier te ondernemen. Door als onderneming het goede voorbeeld te geven, geloven wij dat we samen met de generatie van de toekomst (onze studenten) een nog grotere impact kunnen maken op de toekomst.

In dit hoofdstuk geven we een overzicht van op welke manier Xior als organisatie zorg draagt voor haar studenten, personeel en de planeet.

9.2.1 STAKEHOLDER ENGAGEMENT

Het management van Xior identificeerde onderstaande belangrijke stakeholdergroepen. De noden en verwachtingen van deze stakeholdergroepen vormen de basis van Xior's duurzaamheidsbeleid en beantwoordt de verwachtingen aan de hand van duidelijke engagementen.

HOUSING THE FUTURE



STUDENTEN/HUURDERS

Hun verwachtingen

- Een tweede thuis die voldoet aan alle noden en behoeften
- Een betrouwbare en bereikbare eigenaar en beheerder
- Duurzame gebouwen die veiligheid, welzijn en comfort voor huurders garanderen
- Een vlot check-in en check-out proces
- Eenvoudige toegang tot informatie en extra diensten



Het engagement van Xior

- Zoveel mogelijk studenten een fantastische eerste woonervaring bieden
- Professioneel team in front- & backoffice dat de noden van de huurders perfect begrijpt en omzet in kwaliteitsvolle gebouwen, inclusief een best in class service en operationeel beheer
- Lokale aanwezigheid en 24/7 bereikbaarheid
- Gezonde & veilige leefomgeving waar studenten kunnen ontspannen en concentreren op hun studies
- Jaarlijkse tevredenheidsenquête
- Yardi – nieuwe studentenwebsite voor optimaal gebruikersgemak (online betaling, mobiele app, klantenportaal, ...)
- Webshop: aankoop starterspakketten (linnen-, kook-, schoonmaak- en starterspakket)
- KPI's werknemers gelinkt aan studententevredenheid

MEDEWERKERS

Hun verwachtingen

- Hoge ethische waarden
- Goede work-life balance
- Een gezonde, veilige en aangename werkomgeving
- Persoonlijke en professionele ontwikkeling
- Tewerkstelling in lijn met het wetgevend kader
- Inhoudelijk aantrekkelijke, gevarieerde jobs of stageplaatsen
- Werkzekerheid
- Marktconforme verloning
- Duurzame kantoren
- Interne mobiliteit



Het engagement van Xior

- Xior Family: open en horizontale bedrijfscultuur
- Aangenaam werk kader gebaseerd op bedrijfswaarden en Code of Conduct
- Regelmatige beoordelings- en evaluatiegesprekken
- Xior Academy: ondersteuning van persoonlijke ontwikkeling, regelmatige opleidingen en workshops
- Corporate wellbeing programma Xiorize
- Health & Safety Policy
- Getrainde HR-professionals met gespecialiseerde dienstverleners
- Correct salarisbeleid
- Financieel gezond bedrijf
- Jaarlijkse anonieme medewerkerenquête
- Mentorprogramma bij onboarding nieuwe werknemers

GEMEENTEN

Hun verwachtingen

- Antwoord bieden op nood aan studentenhuisvesting
- Betrouwbaar overleg met langetermijn samenwerking



Het engagement van Xior

- Open dialoog met lokale gemeenten om oplossing te geven aan huisvestingsbehoeften
- Deelnemen aan tenders/openbare aanbestedingen
- Proactief overleg tijdens vergunnings- en ontwikkelingsfase
- Monitoring en naleving van geldende lokale regelgeving

AANNEMERS/
ONTWIKKELAARS
EN ANDERE
LEVERANCIERS

Hun verwachtingen

- Naleving van contracten en betalingstermijnen
- Evenwichtige commercieel lange termijn relatie
- Respect voor personeel van aannemers



Het engagement van Xior

- Streven naar lange termijn relaties
- Samenwerking met duidelijke afspraken en naleving van betalingstermijnen
- Supplier code of conduct
- Dialoog en openheid bij geschillen

BELEIDSMAKERS

Hun verwachtingen

- Naleving geldende regelgeving inzake stedenbouw, openbare ruimtelijke ordening, ...
- Naleving regelgeving GVV statuut & financiële communicatie
- Naleving voorwaarden vergunningen, conformiteit, etc. inzake verhuur en operations
- Naleving verplichtingen sociale en fiscale wetgeving
- Naleving duurzaamheidsdoelstellingen in lijn met de Europese Green Deal



Het engagement van Xior

- Financiële publicaties in lijn met reglementaire vereisten
- Tijdig overmaken van informatie aan controleautoriteit in het kader van transacties
- Open dialoog via beroepsverenigingen
- Monitoring en naleving van geldende reglementering en procedures
- Open dialoog met regelgevende instanties voor bouwvragen nieuwe ontwikkelingen
- Targets en CO₂ reductieplan volgens SBTi (max. 1.5°C)

LOKALE
GEMEENSCHAPPEN
EN OMWONENDEN

Hun verwachtingen

- Overleg & informatie in verband met nieuwe (her)ontwikkelingen
- Minimale impact van activiteiten op de directe omgeving



Het engagement van Xior

- Regelmatig buurtoverleg
- Respect voor omwonenden bij ontwikkeling en uitbating van de residenties
- Uitnodigen omwonenden bij officiële openingen
- Xior Connect: ontwikkeling van platform ter ondersteuning van de community tussen studenten en hun directe omgeving
- Lokale initiatieven gebouwen beter te integreren in de buurt

ONDERWIJS-
INSTELLINGEN

Hun verwachtingen

- Betrouwbaar overleg
- Langetermijn samenwerkingen of partnerships
- Antwoord bieden op nood aan studentenhuisvesting
- Kennis delen en mee bouwen aan een sterke link tussen het onderwijs en het bedrijfsleven



Het engagement van Xior

- Open dialoog om antwoord te bieden aan huisvestingsbehoeften
- Deelname aan tenders/openbare aanbestedingen
- Geven van opleidingen, workshops, presentaties en organisatie van property tours i.f.v. opleidingsprogramma's
- Aanbieden van stageplaatsen
- Begeleiden studenten bij thesis, projecten, ...

INVESTEERDERS EN
CAPITAL MARKETS

Hun verwachtingen

- Waardecreatie en winstgeneratie met een groeiend dividend
- Corporate financial performance
- Stabiel langetermijn partnership
- Tijdige verspreiding van betrouwbare & nauwkeurige informatie
- Maatschappelijk verantwoorde investering
- Terugbetaling van schuld en betaling van interesten



Het engagement van Xior

- Duidelijk & consistent investeringsbeleid
- Jaarverslagen, persberichten & andere publicaties
- Deelname roadshows, seminars, beurzen
- Jaarlijkse Algemene Vergadering
- Organisatie van Investor Day en property tours
- Dedicated IR contact
- Corporate governance charter
- Sustainable Finance Framework

ASSOCIATIES EN VERENIGINGEN

Xior is lid van de volgende associaties en verenigingen en heeft in 2023 geen bijdragen geleverd aan politieke partijen of campagnes.



ONTVANGEN AWARDS IN 2023

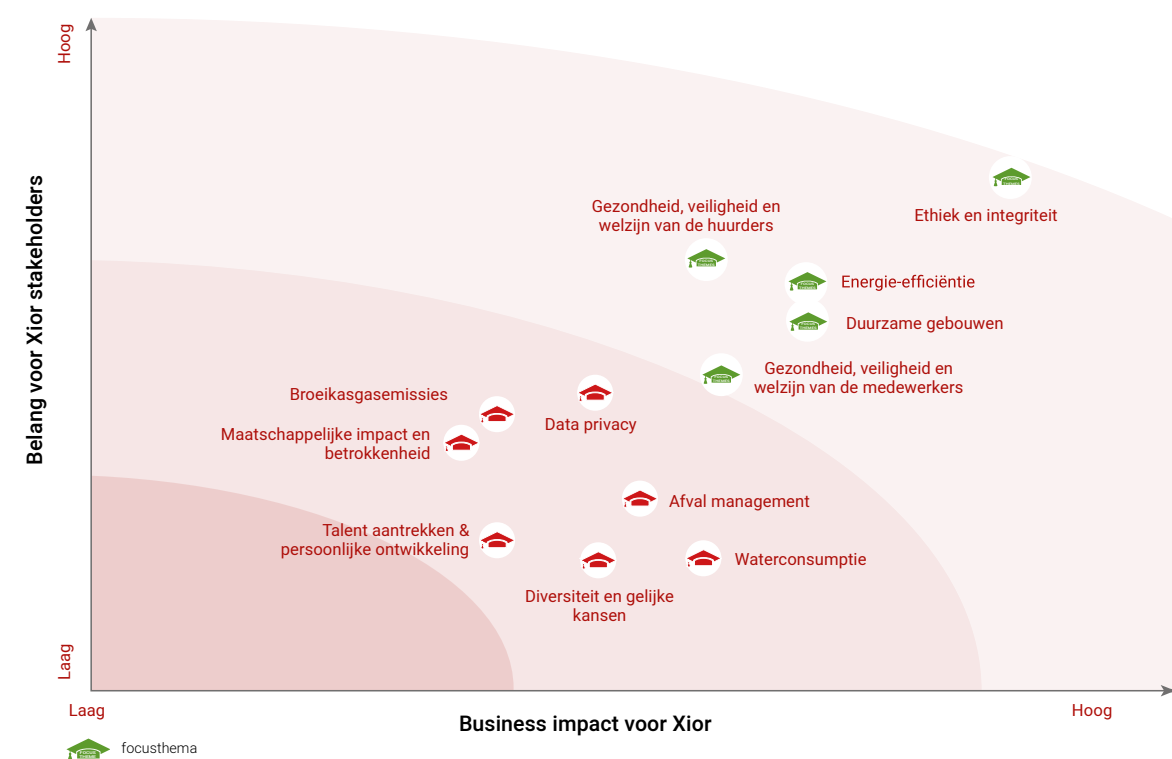


9.2.2 MATERIALITEITSMATRIX

In 2019 heeft Xior een analyse gemaakt van de belangrijkste thema's inzake ESG die relevant zijn voor onze voornaamste stakeholdergroepen. Hierbij werd rekening gehouden met zowel het belang van deze materialiteiten voor de stakeholders even-

als de potentiële maatschappelijke impact voor Xior (rekening houdend met de eraan verbonden risico's en opportuniteiten). Het resultaat van deze analyse heeft geleid tot het definiëren van de 5 meest relevante focusthema's of materialiteiten. Door het koppelen van deze materialiteiten aan de Sustainable Development Goals (SDG's) van

de Verenigde Naties komt Xior's ESG framework tot stand, wat de basis vormt van het gehele ESG beleid met acties, initiatieven en implementaties. Momenteel is Xior bezig met een nieuwe dubbele materialiteitsoefening.



"HET IS XIOR'S AMBITIE OM BIJ TE DRAGEN AAN EEN DUURZAME TOEKOMST AAN DE HAND VAN DE SDG'S VAN DE VERENIGDE NATIES"

9.2.3 XIOR'S ESG FRAMEWORK: HOUSING THE FUTURE IS RESPECTING THE FUTURE

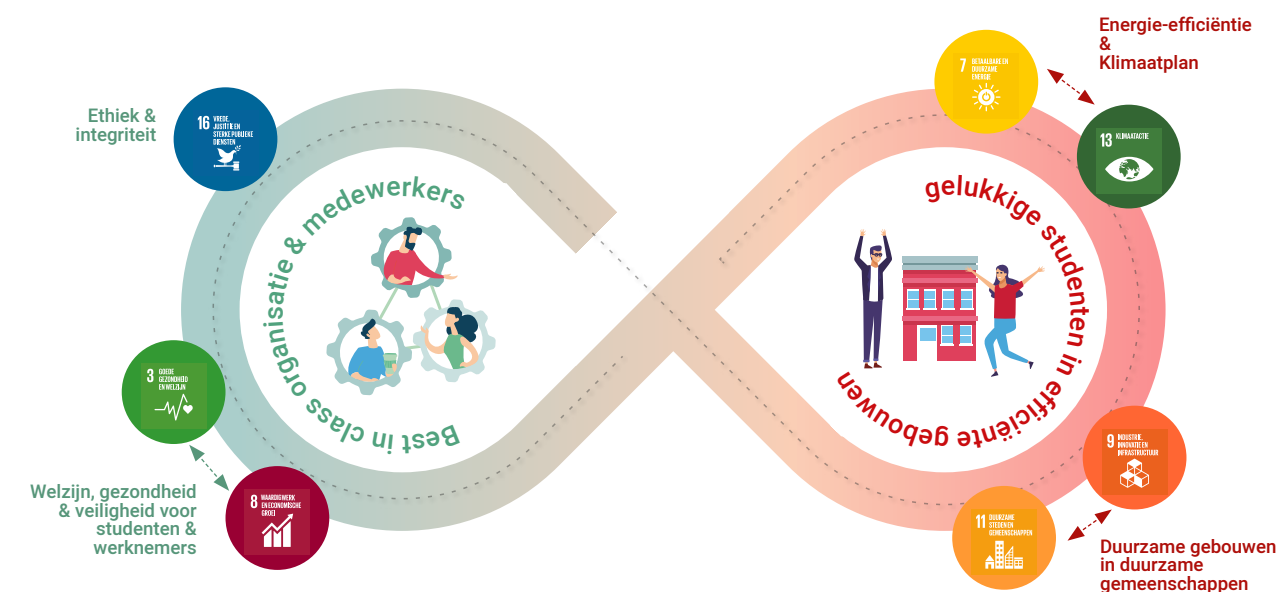
Het ESG framework (planet, people, process) bestaat uit twee pijlers die de belangrijkste materiële thema's onderbrengen die gelinkt zijn aan de SDG's van de Verenigde Naties waaraan Xior een bijdrage levert.

- **'Best in class' organisatie en medewerkers:** Het realiseren van operationele uitmuntendheid door ervoor te zorgen dat de organisatie werkt op een ethische en transparante manier, en dat de mensen kunnen floreren.
- **Gelukkige studenten in efficiënte gebouwen:** Het aanbieden van kwaliteitsvolle en duurzame huisvesting aan

zoveel mogelijk studenten, waar ze zich comfortabel, veilig en thuis voelen.

Deze pijlers vormen de basis van het duurzaamheidsbeleid van Xior waarbij Xior de voorbije jaren gewerkt heeft op de verschillende focusthema's met concrete actiepunten en prioriteiten die ook de leidraad zullen vormen voor de toekomst.

PEOPLE-PLANET-PROCESS



9.2.4 XIOR'S BIJDRAGE AAN DE SDG'S

PLANET

E: Environment (milieuverantwoordelijkheid)

- 7** **REINIGEN EN DUURZAME ENERGIE** De verbruiksgegevens van al onze residenties en kantoren worden in kaart gebracht met de bedoeling zowel het verbruik als energiekosten te verlagen. Ook wordt steeds meer ingezet op duurzame energie.
- 9** **INDUSTRIË, INNOVATIE EN INFRASTRUCTUUR** Xior investeert niet alleen in nieuwe duurzame gebouwen maar investeert ook in haar bestaande portefeuille waarbij residenties worden geoptimaliseerd aan de hand van de laatste innovaties & milieuvriendelijke technologieën.
- 13** **KLIAMAATACIE** Xior heeft een ambitieus klimaatplan met concrete reductietargets (volgens SBTi) ingediend, die aansluiten bij de klimaatakkoorden van Parijs van 2015 (max. 1.5°C).
- 11** **DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN** Xior biedt met haar residenties een antwoord op het tekort aan kwalitatieve, duurzame maar betaalbare woningen die in harmonie zijn met de lokale gemeenschappen en idealiter ook waarde toevoegen aan de lokale omgeving.

PEOPLE

S: Social (sociale verantwoordelijkheid)

- 3** **GOEDE GEZONDHEID EN WELZIJN** Een veilige, gezonde en aangename omgeving voor zowel onze studenten als onze werknemers vormt een essentieel onderdeel van Xior's bedrijfsvoering.
- 8** **MANAGEMENT EN ECONOMISCHE GROEI** Xior streeft als internationaal bedrijf steeds naar een gezonde mix van talenten, culturen, persoonlijkheden en genders in haar aanwervingsbeleid. Xior biedt haar werknemers een inclusieve werkomgeving waar diversiteit, respect en gelijkwaardigheid hand in hand gaan.

PROCESS

G: Governance (deugdelijk bestuur verantwoordelijkheid)

- 16** **VEERZAME, VERANTWOORDELIJK EN TRANSPARANT BESTUUR** Xior is een doeltreffend, verantwoordelijk en transparant bedrijf waarin hoge ethische standaarden en waarden worden aangehouden doorheen het hele bedrijf.

9.2.5 ESG ACTIEPLAN 2021-2023: HET NORTH STAR PROJECT

Xior's ambitie om bij te dragen aan een duurzame toekomst en aan de SDG's van de Verenigde Naties werden ingekaderd in een meerjarig actieplan gekend als het "North Star" project. Een concrete roadmap met meetbare KPI's en duidelijke acties gelinkt aan Xior's materialiteiten en na te streven SDG's. De KPI's uit het North Star Project werden volledig afgewerkt. Xior is momenteel bezig met het uitvoeren van een dubbele materialiteitsanalyse om een nieuw actieplan voor 2024 en verder op te stellen.

“ ONZE ZOON VERBLEEF IETS MEER DAN 2 JAAR IN RESIDENTIE XIOR OVERWALE. VANAF DAG 1 KONDEN WE REKENEN OP DE HULP VAN MICHIEL EN ZIJN TEAM. VLOTTE COMMUNICATIE, OPLOSSINGSGERICHT EN ZEER REACTIEF... KORTOM 'CUSTOMER CENTRIC'. GROTE DANK AAN HET TEAM VOOR DE ONDERSTEUNING.”

Materialiteit	Actie	KPI's	
Ethiek & Integriteit 	✓ Xior Values & policies	Participatiegraad	
	✓ Jaarlijkse Code of Conduct & Ethics training	# inbreuken op de code of conduct	
	✓ Formele anti-bribery & anti-corruptie policy	Score MSCI / Sustainalytics	
	✓ Integriteitstraining	EPRA award	
	✓ Transparante rapportering		
	✓ Ethics & ESG comité		
	✓ Ethics audit (3-jaarlijks)		
	✓ Supplier code of conduct		
	✓ Human rights policy		
	✓ Aanvullende opleidingen ethiek en integriteit op de Xior Academy		
	⏸ Uitbreiding whistle blower policy		
	⏸ Formele klachtenprocedure		
	Energie-efficiëntie & klimaatplan  	✓ Dedicated Energy Management team	CO ₂ uitstoot
✓ Klimaatplan met CO ₂ targets a.d.h.v. SBTi		CO ₂ -reductie targets & reductieplan	
✓ Implementatie EMS (verbeteren datacollectie)		Geïnstalleerde capaciteit zonnepanelen	
⏸ Energie audits bestaande gebouwen		% hernieuwbare energie (aangekocht / geproduceerd)	
⏸ Green building policy		% geïnstalleerde digitale energiemonitoring	
⏸ Aandeel hernieuwbare energie naar 100%			
⏸ Digitalisering – overgang naar paperless			
Duurzame gebouwen in duurzame gemeenschappen  		✓ Verhogen aandeel groene/sociale assets volgens criteria Sustainable Finance Framework (continue target)	% duurzame leningen
		✓ Verhogen aandeel duurzame leningen (continue target)	% groene assets
		✓ Verhogen aantal extern geverifieerde gebouwen (BREEAM, LEED, DGNB) (continue target)	% sociale assets
	✓ Continu dialoog met buurtbewoners & overheid	# extern gecertificeerde gebouwen	
	✓ Kennis delen (presentaties universiteiten, ...)	KPI's werknemers	
	✓ Sociale inclusie jobs		
	⏸ EPC mapping		
	⊙ Charity policy		
	Welzijn, gezondheid & veiligheid werknemers  	✓ Xior Academy: digitaal leerplatform met alle opleidingsmogelijkheden binnen Xior (meer dan 150 trainingen)	Algemene tevredenheidsscore werknemers
		✓ Xiorize corporate wellbeing program	% jaarlijkse evaluatie
✓ Jaarlijkse werknemersenquête & psychosociale risicoanalyse		# opleidingsuren	
✓ EHBO Training		% arbeidsongevallen	
✓ Frequente interne ESG-workshops		% afwezigheid door ziekte	
✓ Nieuw KPI bonusplan voor ieder personeelslid met focus op ESG, klanttevredenheid en gebouwkwaliteit		# werknemers met EHBO certificaat	
✓ Mogelijkheden tot interne promotie of rotatie		#/% vrijwillige vertrekkers	
✓ Referral programma aanwerving nieuwe werknemers, met schenking aan goed doel naar keuze		Resultaten KPI's werknemers	
⏸ Formaliseren individueel opleidingsplan			
⏸ Verbetering onboarding nieuwe medewerkers (inclusief employee handbook)			
Welzijn, gezondheid & veiligheid studenten 		✓ Jaarlijkse tevredenheidsenquête	Participatiegraad en score
		✓ Jaarlijkse H&S controle van de gebouwen	# incidenten of non-compliance met regulering / health & safety
		✓ KPI's werknemers gelinkt aan tevredenheid studenten	
	✓ Awareness campagnes energie/milieu		
	⏸ Stageprogramma bij Xior		
⏸ International internship programma			
⏸ Student board			

✓ done ⏸ ongoing ⊙ to be initiated

9.3 ENERGIE

9.3.1 KLIMAATIMPACT: NAAR NET ZERO IN 2050

Klimaatverandering is één van de grootste uitdagingen van vandaag. Xior wil een duurzame leefomgeving creëren voor haar studenten en werknemers en samen met hen een positieve impact maken op het klimaat. We willen de verantwoordelijkheid over onze eigen impact nemen en actief werken aan het minimaliseren van onze klimaatimpact. Onze ambitie is om net zero te zijn tegen 2050. Een belangrijke mijlpaal in ons klimaatbeleid was dan ook het indienen van een Science Based Target ter reductie van onze emissies in lijn met wat de klimaatwetenschap voorschrijft.

“DOOR ZICH AAN TE SLUITEN BIJ SBTi TOONT XIOR NIET ALLEEN DAT WE ONZE KLIMAATAMBITIES SERIEUS NEMEN, MAAR OOK MEER SPECIFIEK DAT WE ONS ENGAGEREN TOT EEN REDUCTIENIVEAU IN LIJN MET INTERNATIONALE VERWACHTINGEN.”

Xior's CO₂ targets (SBTi)

Xior zal haar CO₂ uitstoot verlagen naar net zero volgens SBTi (Science Based Targets initiative). Xior diende haar CO₂ reductieplan in 2023 in bij SBTi, die de targets officieel hebben gevalideerd en bevestigt dat Xior in lijn is met de 1.5°C target van de Paris Agreement. Hiervoor heeft Xior het jaar 2020 genomen als baseline.

Roadmap Xior

-42%

CO₂ emissies (tegen 2030 vs. 2020)

“DE REDUCTIETARGET IS ABSOLUUT EN VAN TOEPASSING OP ALLE SCOPE 1 & 2 EMISSIES. HIERDOOR DEKKEN WE DE TOTALE ENERGIEVRAAG VAN ONZE HELE PORTFOLIO”

Scope 1 & 2: Voor Xior is scope 1 & 2 het voornaamste deel van de CO₂ impact, aangezien het verbruik van alle studenten in scope 1 & 2 valt en Xior als eigenaar en uitbater de energiecontracten beheert. Het reduceren van deze emissies is dan ook de grootste uitdaging voor Xior. Enerzijds heeft deze target betrekking op onze kantoor gebonden emissies en bedrijfswagens, anderzijds nemen we ook verantwoordelijkheid voor de energievraag van onze volledige portefeuille. Ondanks het doel om verder te groeien in de toekomst is dus ook daar onze absolute reductietarget van toepassing.

Scope 3: Daarnaast zijn we er ons ook van bewust dat we een impact kunnen maken op andere categorieën in onze waardeketen. Conform de aanbevelingen van SBTi brengen we onze scope 3 emissies in kaart met het doel deze ook te reduceren. Zo nemen we bijvoorbeeld stappen om door middel van interne green building guidelines de klimaatimpact van onze portfolio tijdens de verschillende levensfasen van een gebouw aan te pakken. We categoriseren dit in de sector als embodied en operationele emissies.

CO₂ FOOTPRINT XIOR



Scope 1: dit zijn directe emissies zoals gasconsumptie studentenresidenties & eigen kantoren, bedrijfswagens



Scope 2: dit zijn indirecte gegenereerde emissies zoals elektriciteitsgebruik studenten & eigen kantoren, district heating en district cooling



Scope 3: dit zijn alle emissies gelinkt aan activiteiten binnen onze gehele value chain. Bijvoorbeeld aangekochte goederen en embodiëd carbon

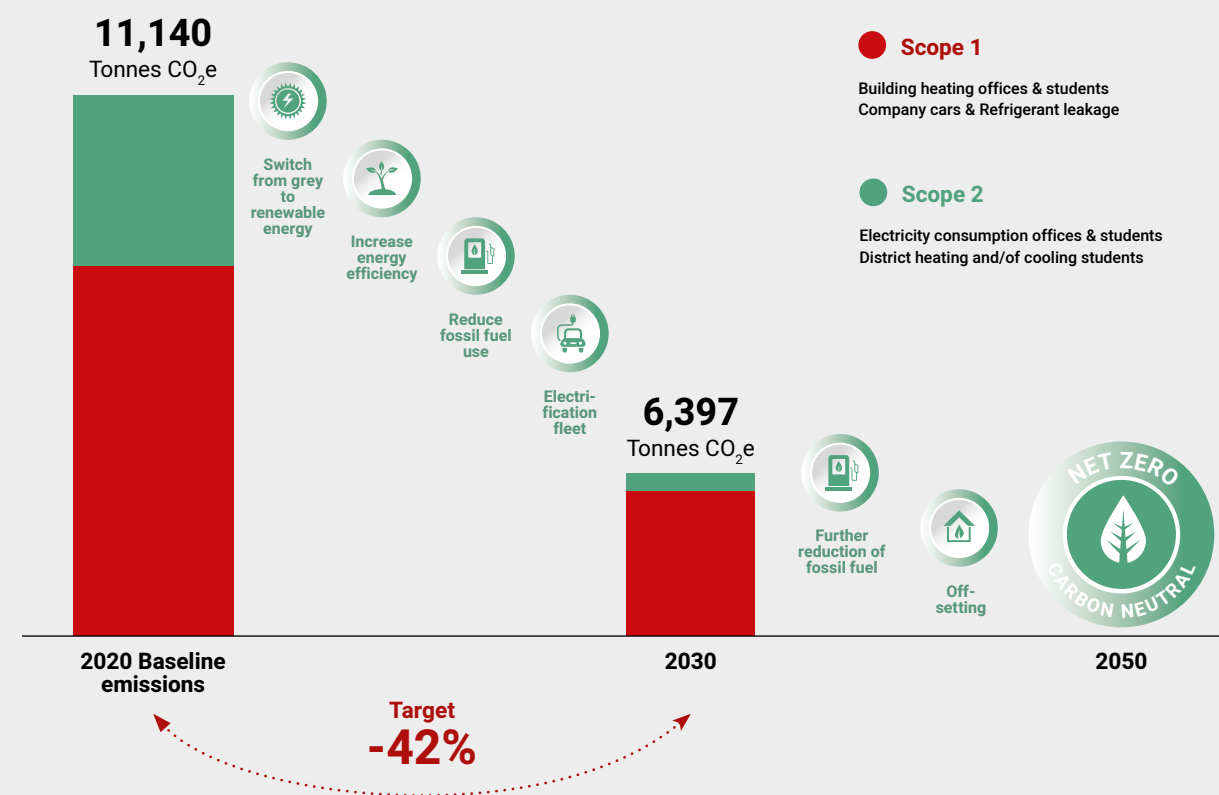
ONZE TARGETS VOOR 2030

42% CO₂ reductie scope 1 & 2 (t.o.v. 2020)

100% groene elektriciteit

100% assets digitaal gemonitord

XIOR'S PAD NAAR NET ZERO CARBON TEGEN 2050



De voortgang ten opzichte van de target zal jaarlijks transparant gerapporteerd worden. In de loop van 2024 zal een hercalculatie plaatsvinden van de baseline emissies om rekening te houden met de grote groei van de portefeuille tussen 2020 en 2024, naar aanleiding van acquisities zoals Basecamp, Quares, Zernike, ...

Doelstellingen reductieplan

Xior brengt al enkele jaren systematisch de klimaatimpact van haar studenthuizen in kaart met reductie tot doel. De voorbije jaren zijn reeds meerdere inspanningen geleverd via o.a. sensibilisatie, groene stroomcontracten, eigen PV productie en afstappen van aardgas ten voordele van warmtenetten en warmtepompen.

Lopende doelstellingen van het reductieplan:

1. Afnemen van 100% groene elektriciteit
2. Verhogen van energie-efficiëntie door o.a. nieuwe gebouwen volledig in lijn met green building framework te bouwen, verbruik beter op te volgen & te optimaliseren via energiemonitoring, awareness campagnes te houden bij de studenten, ...
3. Verdere reductie van CO₂ voetafdruk van bestaande gebouwen, die na grondige analyse in aanmerking komen voor investeringen in energie efficiënte systemen.
4. Wagenpark volledig elektrisch maken via nieuwe car policy

Momenteel is reeds een groot deel van de residenties aangesloten op het warmtenet of in sommige gevallen op pelletverwarming, wat reeds duurzamere verwarmingsvormen zijn. Gas blijft wel nog de meest gebruikte verwarmingsvorm. Dit vormt voor Xior dus het grootste onderdeel van haar CO₂ reductieplan, door o.a. gasketels te vervangen door warmtepompen waar mogelijk. Anderzijds werd er via het desinvesteringprogramma afscheid genomen van een aantal minder duurzame gebouwen.

9.3.2 ALGEMENE RESULTATEN

Als vastgoedspeler in studentenhuisvesting blijft Xior samen met alle studenten actief inzetten op de reductie van haar ecologische voetafdruk. Sinds 2019 heeft Xior er zich toe verbonden om de milieuprestaties verder systematisch in kaart te brengen, mede aan

de hand van een uitgebreid aantal (EPRA) indicatoren.

Tevens wordt de klimaatimpact van de studentenhuizen berekend en worden alle afvalophalers gecontacteerd om een beeld te krijgen van de evolutie van de afvalstromen.

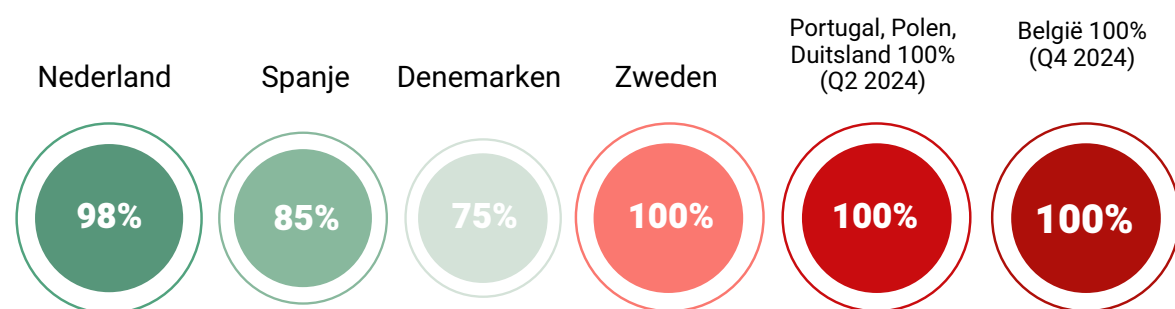
In de Europese Unie zijn gebouwen verantwoordelijk voor 40%¹ van de totale energievraag en 36% van de totale CO₂ emissies. Het verbeteren van de energieprestatie van de gebouwen over de hele levensduur speelt dan ook een cruciale rol bij de ambitieuze doelstellingen die Europa naar voren

heeft geschoven m.b.t. energiereducties en klimaatneutraliteit. Bij Xior begrijpen we dan ook zeer goed dat het bedrijf met haar groeiende portfolio een grote verantwoordelijkheid heeft, die niet uit de weg wordt gegaan. Het in kaart brengen van het energieverbruik en de klimaatimpact van de studentenresidenties vormt de basis om deze impact verder te doen dalen via verdere initiatieven tijdens de bouw- en gebruiksfase.

Xior sloot in 2022 een overeenkomst met IQBI, een specialist in energiemonitoring, om haar data-collectie en milieuprestaties nog beter & efficiënter in kaart te brengen. Via

IQBI kan Xior het verbruik makkelijk digitaal meten en opvolgen. Het doel is in real-time alle energiestromen op te volgen om zo een duidelijk zicht te krijgen op piekverbruiken, lekkages, defecten, etc. Daarnaast kunnen gebouwen met elkaar vergeleken worden teneinde op een gestructureerde manier gepaste maatregelen te kunnen treffen om de energie-efficiëntie te verbeteren. Tot slot kunnen we dankzij deze monitoring ook een duidelijker beeld scheppen aan onze studenten betreffende hun energieverbruik, en nog concretere maatregelen nemen om de energiekosten voor zowel Xior als haar eindklanten te drukken.

VOORUITGANG INSTALLATIE DIGITALE MONITORING:

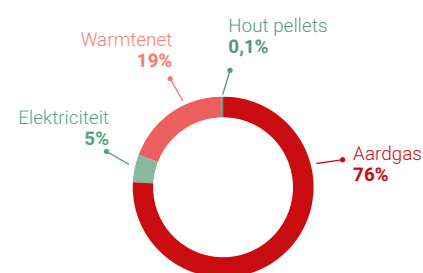


Alle verbruiken en bijhorende broeikasgasemissies worden centraal verzameld op basis van metingen en facturen. In dit verslag wordt uitsluitend over de prestatiegegevens van de units onder eigen beheer gerapporteerd en wordt 2021 als basisjaar beschouwd voor de trendanalyse tussen 2021, 2022 en 2023. De verbruiken van het vorig rapportagejaar werden retrospectief aangepast aan de hand van de daadwerkelijke cijfers uit facturen en metingen. De gebruikte methodologie voor alle metingen staat uitgebreid omschreven in **Hoofdstuk 9.6 van dit Jaarverslag**. Deze methodologie is in lijn met de EPRA-rapportage richtlijnen en geldt voornamelijk voor het milieudeel, maar ook voor het sociale deel.

Een overzicht van alle milieuprestatie-indicatoren wordt weergegeven in de EPRA-tabellen in **Annex van dit Jaarverslag**. De voornaamste waarnemingen en trends worden hieronder besproken.

9.3.2.1 BROEIKASGASEMISSIES

Totale broeikasgasemissies in 2023: verdeling per bron



Elektriciteit

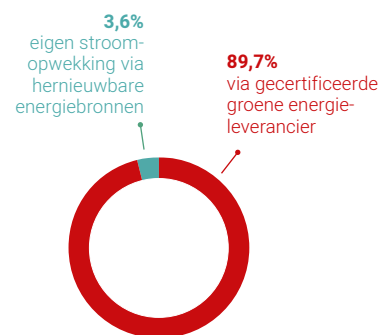
Elektriciteitsconsumptie is vandaag verantwoordelijk voor ca. 5% van de totale klimaatimpact van Xior. In het kader van deze klimaatstudie worden emissies zowel op market- als location-based methodologie berekend en gerapporteerd. Beide methodes worden aanbevolen door het GHG-Protocol.

De location based elektriciteitsemissies worden berekend op basis van de gemiddelde CO₂-intensiteit per kWh van de nationale elektriciteitsnetwerken waarvan Xior gebruik maakt. Dalingen in deze emissies zijn te danken aan verminderd verbruik, meer eigen stroomproductie en een verbeterd nationaal CO₂/kWh.

- De market-based methodiek biedt de mogelijkheid om onderscheid te maken tussen het type stroom dat aangekocht werd. De klimaatimpact van de elektriciteitsproductie verschilt immers van producent tot producent en van het al dan niet aankopen van groene stroom.

Hoewel beide waarden transparant berekend en gedeeld worden, focust Xior zich in eerste plaats op de market-based emissies in haar communicatie, grafieken en Science Based Target traject.

93,3% elektriciteitsconsumptie 2023 via groene elektriciteit (86,1% in 2022)



Binnen het CO₂ reductieplan heeft Xior een duidelijke ambitie om 100% groene elektriciteit te consumeren. Zo lopen er diverse initiatieven in de landen om de productie van eigen stroom via zonnepanelen te verhogen.

Fossiele brandstoffen

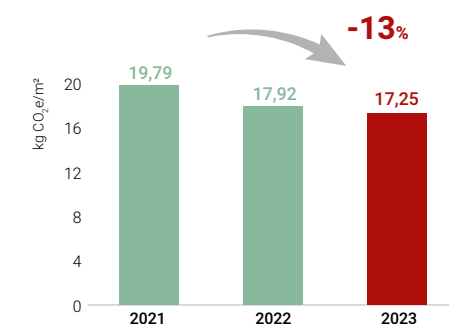
De meeste sites van Xior worden verwarmd op aardgas. Uit de metingen blijkt dat aardgas gemiddeld verantwoordelijk is voor 76% van de broeikasemissies gelinkt aan de portfolio in de meetscope. Dit vormt voor Xior dus het grootste onderdeel van haar CO₂ reductieplan. De eerste onderzoeken naar de implementatie van warmtepompen die vanuit Xior's digitale EMS werden naar voren geschoven zijn reeds opgestart.

CO₂ emissies: Absoluut, Like for Like en intensiteit

(GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Dir-Lfl, GHG-Indir-Lfl, GHG-Int)

Het is duidelijk dat de klimaatstrategie van Xior om in te zetten op duurzame energie-efficiënte gebouwen werkt. Door de uitbreiding van de scope zijn weliswaar de absolute emissies gestegen naar 10.106 tCO₂e (market-based) maar daalt de GHG intensiteit per m² met 7%. Ook op een Like for Like basis daalden de GHG emissies t.o.v. 2022 met 4%. Deze analyse vergelijkt de klimaatimpact van de studentenresidenties die operationeel waren in de laatste 3 jaar en waarvoor volledige data beschikbaar is. De hoofdoorzaak hiervoor is de sterke daling van de scope 2 emissies en geeft weer dat inzetten op energie-efficiënte energiebronnen een grote impact heeft op de totale CO₂ uitstoot. T.o.v. 2021 daalde de Like for Like uitstoot zelfs met -13%. Dit is enerzijds het rechtstreekse gevolg van de inspanningen in de afgelopen jaren om voor de meeste sites het stroomcontract aan te passen naar groene stroom, evenals het verder uitbreiden van het geïnstalleerd vermogen aan PV-capaciteit. Anderzijds is dit ook het effect van toenemende energieprijzen in 2022 en het bijhorende sensibiliseringseffect. Tot slot hebben verscheidene van de recent toegevoegde assets aan de portefeuille een aansluiting op een stadswarmtenet, wat hun directe impact op het milieu drastisch vermindert t.o.v. een aansluiting op het aardgasnetwerk.

CO₂-intensiteit (Lfl, market based)



“ IN LIJN MET HAAR INTERNATIONALE AMBITIES RAPPORTEERT XIOR VOOR HET 5^e JAAR OP RIJ DE KLIMAATIMPACT VAN DE PORTFOLIO. DE STRATEGIE OM DE PORTEFEUILLE TE VERDUURZAMEN WERPT HAAR VRUCHTEN AF MET HET OOG OP DE EVOLUTIE NAAR NET ZERO CARBON”

9.3.2.2 Energie-efficiëntie

De basis om de klimaatimpact te verminderen ligt bij het verbeteren van de energie-efficiëntie van de gebouwen, wat reeds start bij het ontwerp van een nieuwe studentenresidentie en verder loopt tijdens de ontwikkeling en uiteindelijke ingebruikname. Tijdens het ontwerp wordt gekeken naar de beste technieken en materialen (bv. zonnepanelen, kwo-installaties, ...). Wanneer het gebouw operationeel is, zet Xior in op het beïnvloeden van gebruikersgedrag (ook gekend als 'nudging') via sensibiliseringscampagnes bij haar huurders.



¹ Zie <https://europeanclimate.org/wp-content/uploads/2022/03/ecf-building-emissions-problem-march2022.pdf>

Energie-intensiteit van gebouwen (Energy-Int)

Er is in de Like for Like scope een lichte stijging van de energie-intensiteit vastgesteld van 3% (gemiddelde energieconsumptie van 148 kWh/m² t.o.v. 144 kWh/m² in 2022). Deze stijging is te verklaren door het feit dat het verbruik in 2022 relatief lager was als gevolg van de hoge energieprijzen (eenmalig effect in dat jaar). T.o.v. 2021 blijft de Like for Like energie intensiteit dan ook stabiel.

Indien alle gebouwen in de scope worden opgenomen ligt de gemiddelde consumptie per m² een stuk lager, namelijk 138 kWh/m². Dit toont aan dat de klimaatstrategie van Xior om in te zetten op duurzame energie-efficiënte gebouwen werkt.

“DOOR HET UITBREIDEN VAN DE SCOPE MET ENERGIE-EFFICIËNTE GEBOUWEN EN DOOR HET RENOVEREN VAN HUIDIGE GEBOUWEN IN SCOPE WORDT DE ENERGIE INTENSITEIT VERDER GEREDUCEERD”

Zonne-energie en groene stroom

In vergelijking met rapporteringsjaar 2022 is het geïnstalleerde vermogen aan zonnepanelen in Xior's portefeuille verder gestegen. In België is het gecumuleerde vermogen eind 2023 toegenomen tot een totaal van (402,8 kWp). In combinatie met de recent verworven panden in Denemarken, Duitsland en Polen bedraagt het gecumuleerd vermogen eind 2023 nu in totaal meer dan 1.635kWp. Een stijging t.o.v. rapporteringsjaar 2022 met meer dan 30%.

1.635 kWp (+30%)
geïnstalleerde capaciteit
zonnepanelen



In 2023 werd 93,3% van de totale elektriciteitsvraag gedekt door groene stroom (uit hernieuwbare energiebronnen) van de sites in meetscope waarbij 3,6% zelf geproduceerd werd en 89,7% afkomstig is via groene stroom contracten.

In België is in juni 2023 de laatste site overgezet naar een 100% groene elektriciteitsvoorziening. Dit maakt dat vanaf rapporteringsjaar 2024 de volledige Belgische, Nederlandse, Spaanse, Portugese, Poolse, Deense en Zweedse portefeuille 100% toegeleverd worden door elektriciteit afkomstig uit hernieuwbare energiebronnen (indien landlord-obtained). In Duitsland wordt getracht om in het lopende kalenderjaar 2024 beide assets ook onder een groen elektriciteitscontract te brengen opdat uiterlijk vanaf januari 2025 100% van de volledige portefeuille een net zero uitstoot rapporteert wat betreft aangekochte elektriciteit (landlord-based).

Door de verkoop van meerdere panden waar studenten nog zelf instonden voor hun eigen elektriciteitscontract is het relatief percentage landlord obtained elektriciteit in de portefeuille verder gestegen. Verder heeft Xior voor de panden waar ze zelf de operationele bevoegdheid heeft ook een tenant based garantie op 100% groene elektriciteit.

Elektriciteitsverbruik: absoluut en Like for Like (Elec-Abs, Elec-LfL)

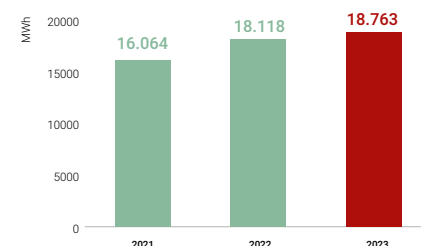
In 2023 telde de scope (waarvoor contracten op naam van Xior staan) 106 gebouwen verantwoordelijk voor een absoluut elek-

tricititeitsverbruik van 28.507 MWh. Van dit verbruik is 93% afkomstig uit hernieuwbare bronnen. Door de grote groei van de portefeuille en automatische stijging van het absoluut elektriciteitsverbruik is het analyseren van het LfL verbruik als indicator van de verbruiksevolutie veel relevanter. Daarom is het voor Xior van belang de trends te analyseren op basis van een constante scope in plaats van op basis van de absolute verbruiken.

De Like for Like analyse vergelijkt het elektriciteitsverbruik van 75 gebouwen die operationeel waren in de laatste 3 jaar. De analyse toont een stijging van 4% ten opzichte van 2022. Het aandeel groene stroom in de Like for Like scope is aanzienlijk gestegen van 89% naar 97%.

Gezien het toenemende aantal gebouwen dat elektrisch verwarmd wordt (warmtepompen) in de LfL score, wordt verwacht dat dit percentage ook in de komende jaren systematisch zal blijven stijgen.

Elektriciteitsverbruik 2021-2023 (LfL)



Verbruik fossiele brandstoffen: absoluut en Like for Like (Fuel-Abs, Fuel-LfL)

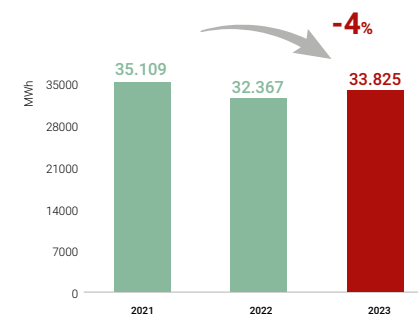
De verwarming van de studentenresidenties vertegenwoordigt het grootste deel van het gerapporteerd energieverbruik (48% in 2023). De panden worden voornamelijk verwarmd aan de hand van aardgas.

In 2023 werd absoluut 42.457 MWh aan aardgas verbruikt, verspreid over 83 gebouwen. Een stijging van 17% t.o.v. 2022,

te verklaren door de toevoeging van de Basecamp gebouwen aan de meetscope, wat zorgt voor een grote portefeuillering. Door de groeiende portefeuille en betere dataverzameling is het interessant om een vergelijkbare scope (LfL-analyse) te bestuderen als indicator voor de evolutie in het aardgasverbruik.

Over 2023 werd een stijging van de LfL waargenomen van 5% (van 32.367 MWh naar 33.825 MWh). Deze stijging is te verklaren door het feit dat het verbruik in 2022 relatief lager was als gevolg van de hoge energieprijzen en er een eenmalig effect in dat jaar was. T.o.v. 2021 daalde het Like for Like verbruik weliswaar met 4%. Deze analyse vergelijkt het verbruik van 63 gebouwen die operationeel waren in de laatste 3 jaar en waarvoor volledige data beschikbaar zijn.

Aardgasverbruik 2021-2023 (LfL)



Een normalisatie van de verbruiksgegevens aan de hand van graaddagen is in deze context niet relevant, aangezien een deel van het aardgas ook gebruikt wordt voor het verwarmen van het sanitair water. Meer uitleg hierover staat beschreven in de meetmethodologie in Hoofdstuk 9.6 van dit Jaarverslag.

Warmtenetten (DH&C-Abs & LfL)

Met een gemiddelde CO₂-uitstoot die 49% lager ligt dan bij aardgas per kWh geleverde energie (op basis van vergelijking tussen emissiefactoren voor aardgas en warmtenetten, respectievelijk afkomstig van BaseCarbone 8.8 en emissiefactoren.

nl-warmtelevering), heeft het gebruik van warmtedistributie een positief effect op de ecologische afdruk van een gebouw. Residentie Ariënsplein realiseert zelf een CO₂ reductie van meer dan 83% tov een traditionele verwarming met behulp van aardgas. In totaal zijn 17 residenties van Xior zijn aangesloten op een dergelijk systeem:

- **Woudestein** (Rotterdam, Nederland)
- **Ariënsplein** (Enschede, Nederland)
- **Bokelweg** (Rotterdam, Nederland)
- **Amsterdam, Nederland** Naritaweg/Barajasweg (3 gebouwen) & Karspeldreef
- **Lutherse Burgwal** (Den Haag, Nederland)
- **Diagonal Besòs** (Barcelona, Spanje)
- **Zernike** (Groningen, Nederland)
- **Basecamp Katowice** (Katowice, Polen)
- **Basecamp Lodz I en Lodz II** (Lodz, Polen)
- **Basecamp Leipzig** (Leipzig, Duitsland)
- **Basecamp Malmö** (Malmö, Zweden)
- **Basecamp South Campus** (Kopenhagen, Denemarken)
- **Basecamp Aarhus** (Aarhus, Denemarken)

Dit jaar zitten 14 van de 17 gebouwen mee in de EPRA meetscope. De stijging in absolute cijfers van 8.646 MWh naar 17.392 MWh is een positieve evolutie aangezien warmtenetten een veel duurzamere energievorm zijn dan fossiele brandstoffen (aardgas). Deze stijging is volledig te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met de duurzame Basecamp assets. De LfL analyse behelst slechts 9 gebouwen en geeft een daling weer van -2% t.o.v. 2022.

Sensibilisering bij huurders

Naast eigen investeringen in duurzaamheid zet Xior ook in op sensibilisering of 'nudging' bij haar studenten. In de residenties hangt informatie en tips en tricks om verantwoord met energie om te gaan of correct te recyclen, en ook op social media worden regelmatig tips gegeven.



9.3.2.3 Efficiënter waterverbruik

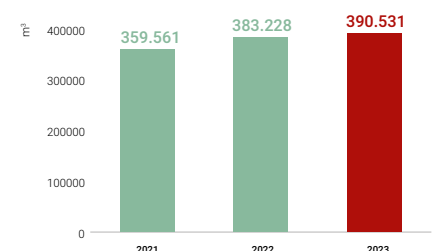
Waterverbruik (Water-Abs & LfL, Water-Int)

Het grootste deel van Xior's watergebruik komt uit het verbruik van haar huurders of studenten. Toch zet Xior waar mogelijk in op efficiënt watermanagement, waarbij ook snel wordt ingegrepen bij lekkages om zo waterverspilling te beperken. Via diverse maatregelen blijft Xior studenten sensibiliseren: via interne communicatie, het geven van douchezandlopers, ... In de ontwerp en ontwikkelingsfase van gebouwen wordt ook steeds gekeken naar waterbesparende technieken (spaardouchekoppen, dubbele doorspoelknoppen, recuperatie van regenwater, ...). Het digitale monitoringsysteem dat momenteel wordt uitgerold, zal ook de waterconsumptie digitaal meten waardoor de datakwaliteit zal verbeteren en ook een betere monitoring in de toekomst mogelijk wordt. Bovendien gaan eventuele lekken sneller gedetecteerd kunnen worden waardoor verliezen tot een minimum beperkt blijven.

In 2023 werd 664.895m³ aan water verbruikt, verspreid over 109 gebouwen waarbij

de contracten op naam van Xior staan. Dit komt overeen met 1,06 m³ water per m². Om de evolutie van het waterverbruik 2023 vast te stellen ten opzichte van voorgaande jaren wordt de Like for Like consumptie van 68 sites bestudeerd. De resultaten laten een lichte stijging zien van 2% ten opzichte van vorig jaar. De verbruiken van 2022 & 2021 (zie EPRA-tabel in Annex van dit Jaarverslag) werden aangepast aan de hand van de daadwerkelijke cijfers uit de facturen en metingen. Ook voor de volledige meetscope registreert Xior een stijging van 2% in de waterintensiteit. Door middel van intensiteitsanalyses per m² en per kamer, gaat Xior afwijkingen in de portfolio na, met het doel het waterverbruik te doen dalen.

Waterconsumptie 2021-2023 (Lfl)



9.3.2.4 AFVALPRODUCTIE

Absolute en Like for Like afvalproductie en intensiteit (Waste-Abs & Lfl, Waste-Int)

Sinds 2019 engageert Xior zich om de afvalproductie in haar residenties in kaart te brengen om ook deze indicator op te volgen en te rapporteren. Dit gebeurt voor verschillende afvalstromen (rest, glas, papier & karton en PMD). In samenwerking met diverse afvalophalers werd voor 2023 voor 42 van de gebouwen in de meetscope data verzameld.

Xior zet zich actief in om ook voor de resterende sites verder inzicht te krijgen op de afvalstroom zodat ook daar gericht kan ingezet worden op sensibiliserings- en sorteringcampagnes. Vooral in Spanje en Portugal vormt dit een uitdaging en is de

analyse bezig om de hoeveelheid afval in kaart te brengen, ondanks het feit dat deze vandaag veelal bij het totale afval van de campus verzameld wordt.

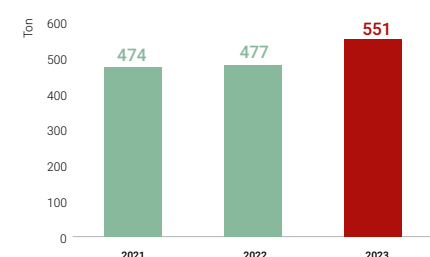
Bij die 42 gebouwen waarvan reeds data beschikbaar zijn voor 2023, werd een totale afvalproductie vastgesteld van 1.848 ton. De absolute stijging voor rapporteringsjaar 2023 valt volledig toe te wijzen aan de rapportering van afvaldata uit de Poolse portefeuille en een aanzienlijke toename van kwalitatieve rapporteerbare afvaldata in de Belgische portefeuille.

Xior zet sterk in op het sorteerbeleid in de verschillende panden. In 2023 behoorde 77% van het afval tot rest-afval, De overige 23% was PMD, glas of papier. We zien een duidelijke stijging in recycling in 2023, wat wijst op het effect van diverse sensibiliserings- en sorteringcampagnes naar de studenten toe.

Als een kleinere scope in beschouwing wordt genomen met daarin de 25 gebouwen waarvoor data van zowel 2021,2022 en 2023 beschikbaar zijn, dan wordt een stijging van ca. 16% vastgesteld in de totale hoeveelheid afval. Deze stijging doet zich voor in elke afvalcategorie waarover gerapporteerd wordt, maar ook hier zien we een verbetering van het sorteerbeleid (zie EPRA-tabel in Annex van dit Jaarverslag). Xior blijft inzetten op verbeterde data om het aantal gebouwen in de Like for Like scope te kunnen uitbreiden en een vollediger beeld te geven.

Wanneer er wordt gekeken naar het afvalverbruik per m², wordt ook daar een stijging van +16% waargenomen in de Lfl scope.

Afvalproductie 2021-2023 (Lfl)



9.3.2.5 Duurzame gebouwen in duurzame gemeenschappen

Urban Brownfields: pand in de kijker

Xior vermijdt ontwikkelingen op "virgin" green fields. Gezien het binnenstedelijke karakter van studentenhuisvesting heeft Xior al vele urban brownfield projecten in het verleden ontwikkeld. Enkele voorbeelden hiervan zijn Bonnefanten (Maastricht), Kipdorpevest (Antwerpen), Black Box (Groningen), Alma (Brussel), en Ariënsplein (Enschede). Hierbij krijgen leegstaande en/of verouderde gebouwen zoals scholen, ziekenhuizen, kantoorgebouwen een tweede leven, met een positief revitaliseringseffect op de hele buurt.

Certificaten (Cert-Tot)

83% van de gebouwen in scope zijn in bezit van een EPC of gelijkaardige Energie Index (EI). Enerzijds ontbreken sommige verslagen die nog in aanvraag zijn ten gevolge van recente renovaties of nieuwbouwprojecten. Anderzijds kunnen wij niet voor alle gebouwen over een EPC beschikken aangezien bijvoorbeeld in Brussel en Nederland enkel de verplichting bestaat om de energieprestatie van zelfstandige units op te meten. Xior heeft de ambitie om van zo veel mogelijk panden de certificaten te verzamelen om een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de energieprestatie van de portefeuille.



Het merendeel (76%) van de oppervlakte van de gebouwen heeft een goede energiescore, met name A, B en C. Door de uitvoering van het desinvesteringprogramma (met name de minst performante en minst duurzame residenties) en door de uitvoering van het CO₂ reductieplan zullen de scores verbeteren, wat een duidelijke weerspiegeling is van de strategische inzet van Xior om haar portfolio te vergroenen. Zo doen we ook in de bestaande residenties de nodige investeringen om deze gebouwen te optimaliseren en dit niet enkel op vlak van comfort maar ook op vlak van duurzaamheid.

Externe certificaten

Xior beschikt momenteel over 8 panden met een externe certificering (BREEAM Very Good, LEED Gold, DGNB Silver en BREEAM in use). Dit is reeds een aanzienlijk deel van de portefeuille (4.011 units op een totaal van 19.673 units of ca. 20%). Voor volgende ontwikkelingen of recent opgeleverde panden is een aanvraag voor een duurzaamheidscertificaat lopende: Zaragoza Spanje (LEED),

Aarhus Denemarken (DGNB), Brinktoren Amsterdam (BREEAM) en Warschau Polen (BREEAM). Daarnaast bestudeert Xior ook voor bestaande panden de haalbaarheid voor externe certificering. Zo werd in Nederland de eerste BREEAM in use voor gebouw Woudestein behaald. Xior's doel is

om het aantal externe certificaten te verhogen waar mogelijk.

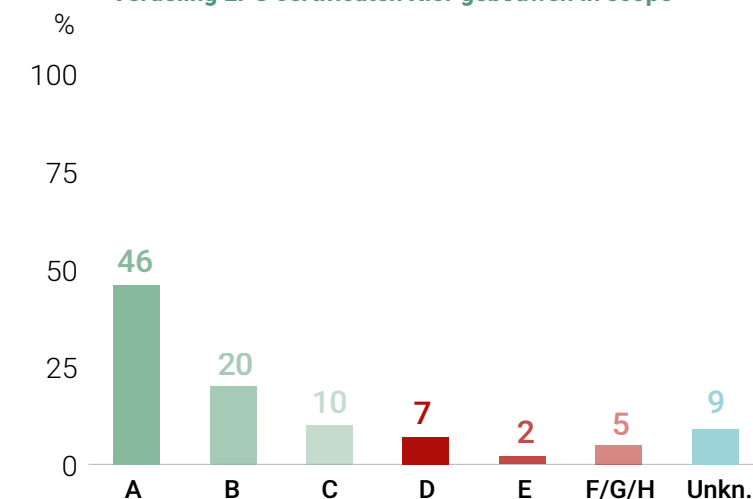
Duurzame assets & Sustainable Finance Framework (Cert-Tot)

Xior's Sustainable Finance Framework omvat niet alleen mileucriteria € om haar meest groene activa te financieren, maar ook sociale criteria (S) op basis van betaalbaarheid en sociale prijsstelling.

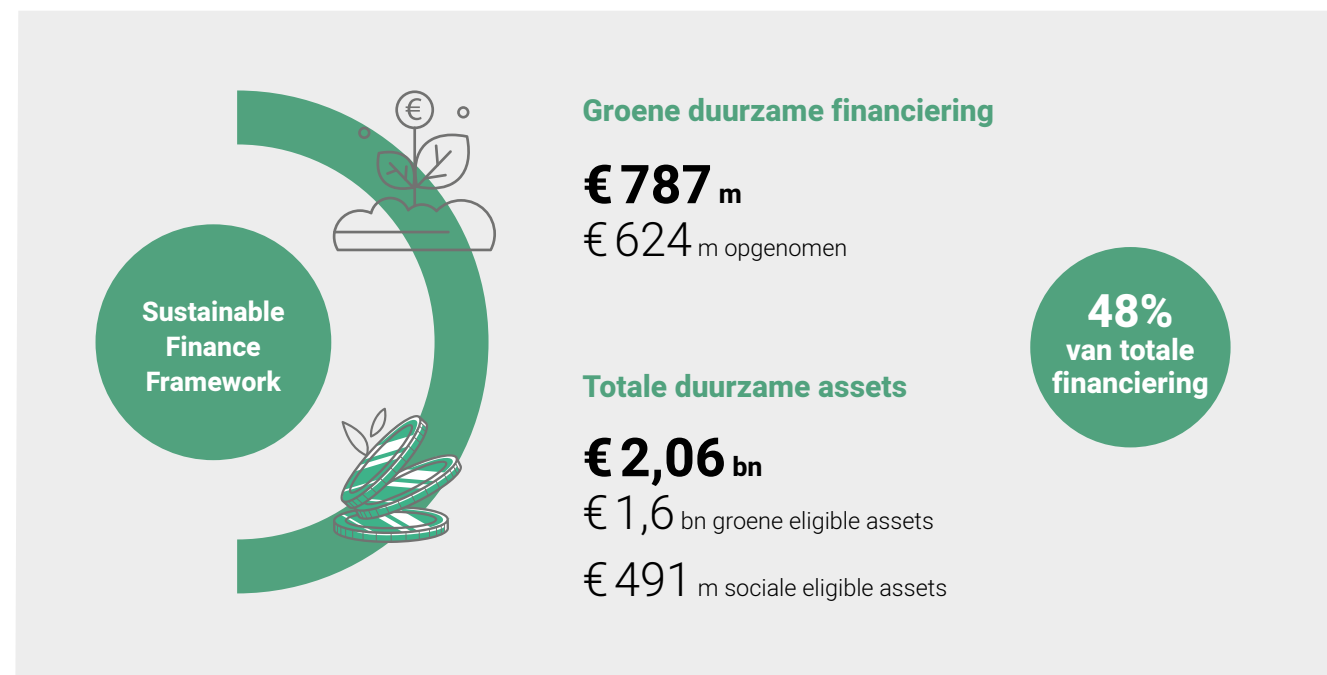
In totaal omvat het sustainable finance framework van Xior ca. 2,06 miljard EUR aan eligible assets.

In het kader van de duurzaamheidsambities van Xior en met als doel om specifieke financiering aan te trekken voor het (her) financieren van groene of sociale projecten en assets, heeft Xior een Sustainable Finance Framework ontwikkeld. Dit framework biedt een kader dat voldoet aan de beginselen van de groene obligaties (GBP-Green Bond Principles) en sociale obligaties (Social Bond Principles), ondersteund door de International Capital Market Association (ICMA) en met certificering door een Second Party Opinion van Sustainalytics.

Verdeling EPC certificaten Xior gebouwen in scope



Duurzame assets & Sustainable Finance Framework (Cert-Tot)



BELGIE	Externe certificering	E-score of EPC label (Kwh/m ²)	FV 31/12/2023	
1 Gent	Campus Overwale	E59 (72,94)		
2 Gent	Campus BXL	E67 (85,67) & E68 (92,66)		
3 Gent	Overpoortstraat	E70 (83,02) & E65 (168,26)		
4 Leuven	Studax	Tussen E47 - E51 (49,12 - 71,50)		
5 Brussels	KVS II	A, B & C (gemiddeld 95)		
6 Brussels	Woodskot	B+ (gemiddeld 65)		
7 Luik	ARC	A & B (gemiddeld 96)		
8 Hasselt	Campus PXL	E67 (272,15)		
9 Namen	Rue Mélot	A (66)		
Totaal FV België			€202.937.943	
NEDERLAND	Residentie	Externe certificering	EI (label) / EPC (label)	FV 31/12/2023
10 Delft	Antonia Veerstraat		0,72-0,80 (A+ label) / 0,4 (A+++)	
11 Delft	Barbarasteeg		0,70-0,97 (A+/A label)	
12 Den Haag	Waldorpstraat		0,99-1,17 (A label) / 0,6 (A++)	
13 Utrecht	Rotsoord		1,02-1,19 (A label) / 0,4 (A+++)	
14 Rotterdam	Woudestein	BREEAM in use Good	0,66-1,20 (A+/A label) / 0,52 (A++)	
15 Groningen	Oosterhamrikkade		0,72-0,79 (A+ label) / 0,57 (A++)	
16 Amsterdam	Karspeldreef		0,50-1,03 (A++/A+/A label) / 0,57 (A++)	
17 Amsterdam	Naritaweg 139-147		0,46-0,92 (A++/A+/A label) / 0,36 (A+++)	
18 Amsterdam	Naritaweg 151-159		0,50-0,78 (A++/A+ label) / 0,34 (A+++)	
19 Amsterdam	Barajasweg		0,48-0,77 (A++/A+ label) / 0,34 (A+++)	
20 Groningen	Zernike toren		0,34 (A+++)	
21 Breda	Studio Park		0,81-1,20 (A label) / 0,53 (A++)	
22 Vaals	Katzensprung		0,40 (A++)	
Totaal FV Nederland			€460.060.673	

SPANJE	Residentie	Externe certificering	E-score of EPC label (Kwh/m ²)	FV 31/12/2023
23 Barcelona	Diagonal Besos		A (33)	
24 Barcelona	The Lofttown		A (115)	
25 Madrid	Hubr Madrid		A (194)	
26 Malaga	Hubr Malaga		A (55,89)	
27 Sevilla	Hubr Sevilla		A (122,05)	
28 Granada	Amro Granada		B (97,59 & 113,81)	
29 Malaga	Amro Teatinos		A (154,37)	
30 Barcelona	Collblanc		A (239)	
Totaal FV Spanje				€215.646.000
PORTUGAL	Residentie	Externe certificering	E-score of EPC label (Kwh/m ²)	FV 31/12/2023
31 Porto	Asprela		B	
32 Porto	Granjo		A	
33 Lisboa	Benfica		B	
Totaal FV Portugal				€69.774.000
Denemarken	Residentie	Externe certificering	E-score of EPC label (Kwh/m ²)	FV 31/12/2023
34 Lyngby	Lyngby Student	DGNB Silver	A (2015)	
35 Lyngby	Lyngby residential	DGNB Silver	A (2015)	
36 Aarhus	Basecamp Aarhus	DGNB Silver	A (2020)	
37 Copenhagen	South Campus	DGNB Silver		
Totaal FV Denemarken				€394.634.388
Polen	Residentie	Externe certificering	E-score of EPC label (Kwh/m ²)	FV 31/12/2023
38 Lodz	Lodz II	BREEAM Very Good 55.8%	(89,38)	
39 Katowice	Basecamp Katowice	BREEAM Very Good 63.4%	(83,95)	
Totaal FV Polen				€70.050.000
Duitsland	Residentie	Externe certificering	E-score of EPC label (Kwh/m ²)	FV 31/12/2023
40 Leipzig	Basecamp Leipzig	LEED GOLD	A (29,2)	
41 Potsdam	Basecamp Potsdam	LEED GOLD	(20,44)	
Totaal FV Duitsland				€74.700.000
Zweden	Residentie	Externe certificering	E-score of EPC label (Kwh/m ²)	FV 31/12/2023
42 Malmö	Basecamp Malmö	BREEAM Very Good 64.2%	B (56)	83.500.000
Totaal FV Zweden				€83.500.000
TOTAAL FAIR VALUE				€1.571.303.004

Per eind december 2023 bestond deze portefeuille uit:

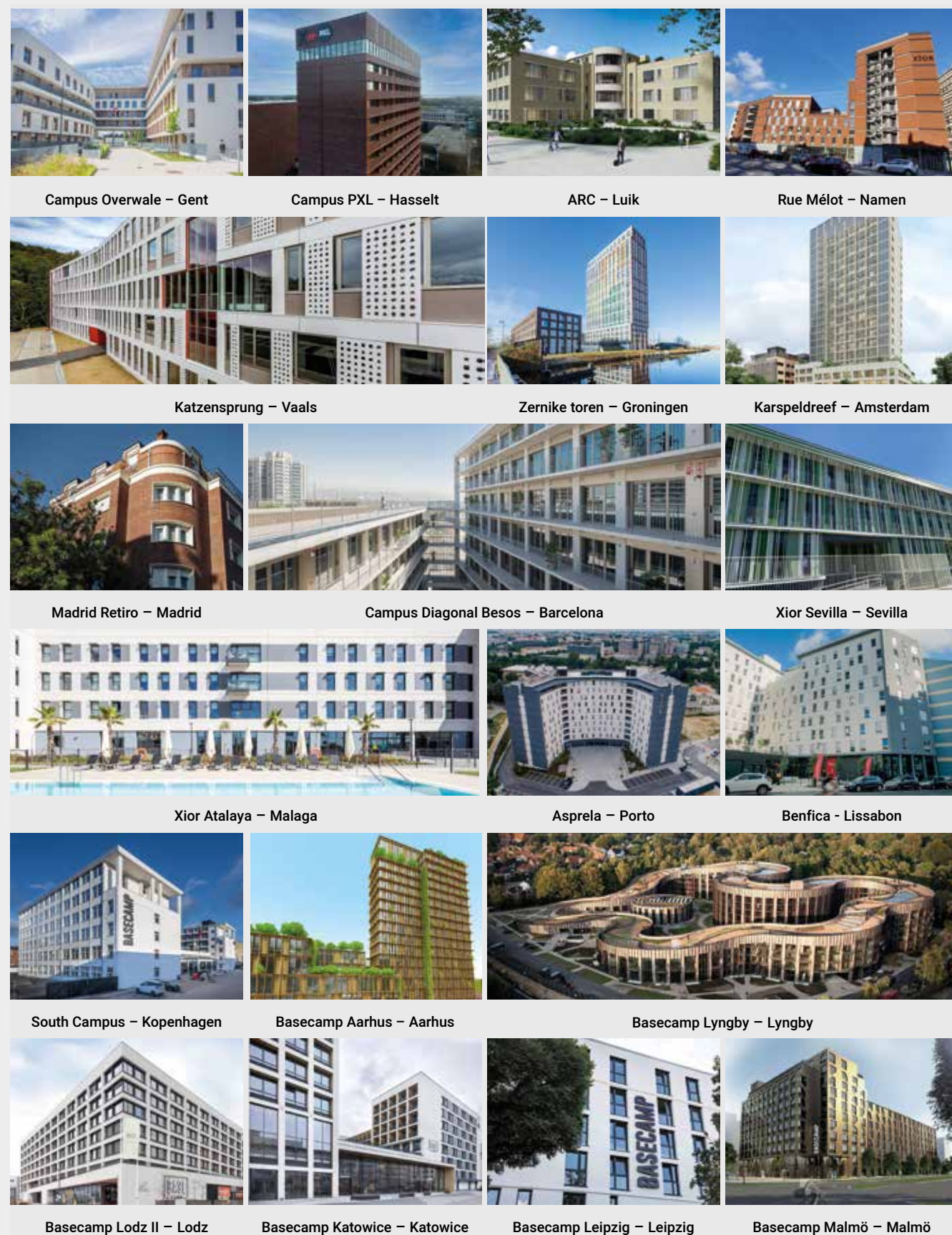
- 42 groene gebouwen (waarvan 39 in EPRA meetscope), voor een totale waarde van 1,6 miljard EUR (ten opzichte van 1,3 miljard EUR (37 gebouwen) per eind 2022).
- 6.268 sociale/betaalbare units, voor een totale waarde van 847 MEUR.
- Rekening houdend met de panden die reeds onder groene financiering vallen, bedraagt het resterende bijkomende bedrag aan sociale assets 491 MEUR

- Dit brengt het totaal aan duurzame te financieren assets op 2,06 miljard EUR

Zoals aangegeven in de EPRA tabel (*zie volledige EPRA tabellen in Annex*), behoren 39 sites uit de meetscope tot onze groene portefeuille. Bovenstaande tabel geeft meer inzicht in de volledige groene portefeuille, inclusief de gebouwen die dit jaar nog niet mee in de EPRA meetscope zaten.

Het is de ambitie van Xior om deze portefeuille aan duurzame *eligible* assets elk jaar

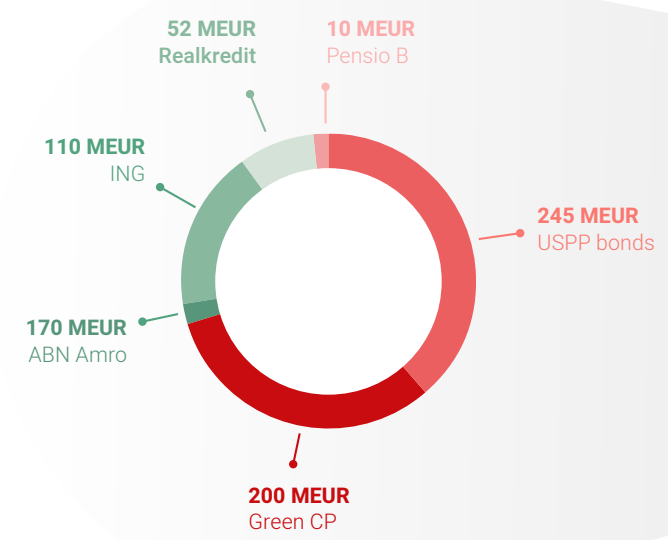
verder te doen toenemen samen met de groei van de portefeuille aan de hand van nieuwe duurzame ontwikkelingen of door de aankoop van bestaande residenties die voldoen aan de criteria om opgenomen te worden in de groene portefeuille.



Duurzame financiering

Per eind december 2023 bedraagt het totaal aan groene leningen 787 MEUR waarvan 624 MEUR reeds opgenomen en reeds volledig toegevoerd aan 'eligible' groene assets.

VERDELING GROENE LENINGEN



Het totaal aantal groene leningen bedraagt 48% van het totaal aan financieringen. Door het toevoegen van de sociale assets en het uitbreiden van de portefeuille groene assets, kunnen in principe alle leningen een duurzaam karakter krijgen.

48%

SAMENVATTING EPRA TABEL ENERGIE¹

EPRA KPI (totale portfolio)	Meeteenheid	Absolute Meting			Like for Like meeting		% verandering	
		2021	2022	2023	2021	2022	2023	2023 vs 2022
Totaal elektriciteitsverbruik	Elec-Abs & LfL kWh/jaar	16.474.346	21.767.687	28.506.764	16.064.155	18.118.177	18.762.616	4%
Totaal verbruik van stadsverwarming en -koeling	DH&C-Abs & LfL kWh/jaar	9.199.357	8.645.787	17.392.077	9.199.357	8.645.787	8.432.522	-2%
Totaal verbruik brandstoffen	Fuels-Abs & LfL kWh/jaar	37.503.305	36.382.349	42.456.877	35.108.661	32.366.614	33.824.721	5%
Totale energie-intensiteit van het gebouw	Energy-Int kWh/jaar/m²	150	137	138	147	144	148	3%
Totale GHG emissies (scope 1 & 2 - market based)	Ton CO ₂ /jaar	8.639	8.270	10.106	8.161	7.386	7.126	-4%
Directe GHG emissies (scope 1)	GHG-Dir-Abs & LfL Ton CO ₂ /jaar	6.938	6.731	7.700	6.495	5.988	6.245	4%
Indirecte GHG emissies (scope 2 - market based)	GHG-Indir- Abs & LfL Ton CO ₂ /jaar	1.701	1.540	2.406	1.666	1.398	880	-37%
Totale GHG intensiteit (market based)	GHG-Int kg CO ₂ /jaar/m²	20,47	16,94	15,74	19,79	17,92	17,25	-4%
Totaal water verbruik	Water- Abs & LfL m³/jaar	381.781	476.336	664.895	359.561	383.228	390.531	2%
Totale water-intensiteit van het gebouw	Water-Int m³ per m²	0,98	1,03	1,06	0,97	1,04	1,06	2%
Totale afvalproductie	Waste-Abs & LfL Ton afval/jaar	740	759	1.848	474	477	551	16%

¹ Voor volledige tabel, zie Annex, Hoofdstuk 14 van dit Jaarverslag.

9.4 SOCIAL

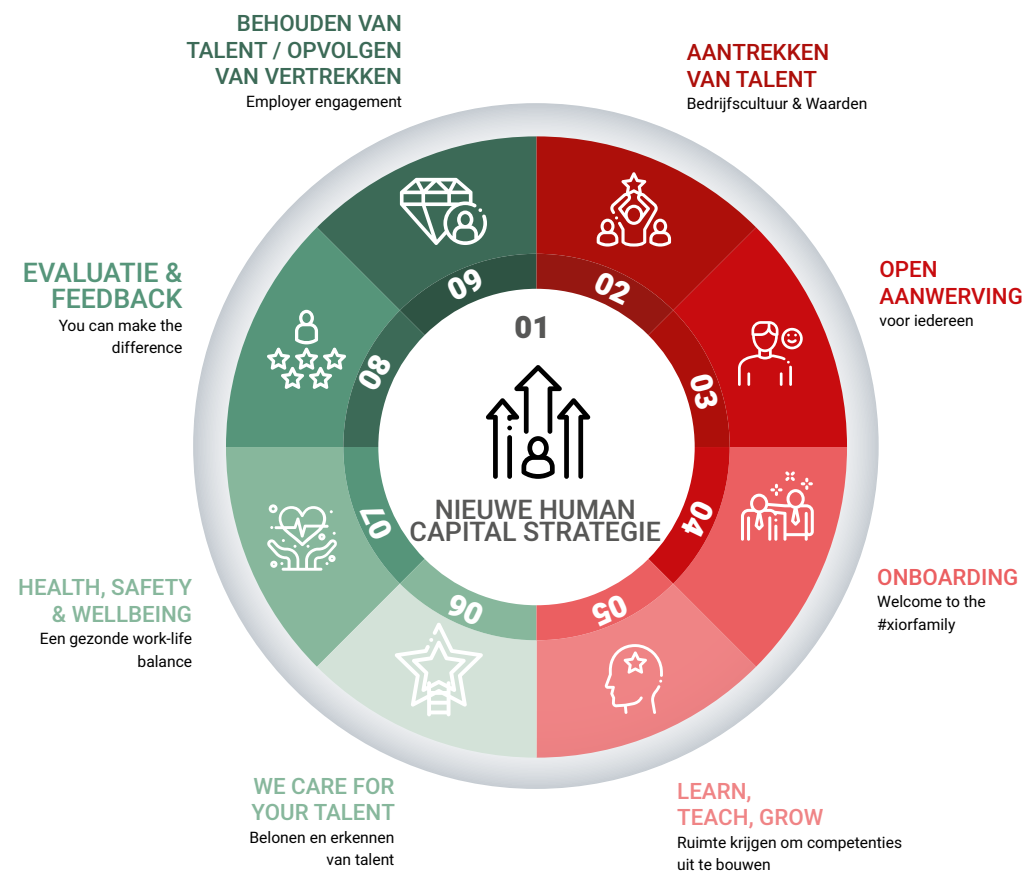
Xior is een organisatie die niet enkel op vlak van haar medewerkers maar ook op vlak van haar huurders een grote sociale mix samenbrengt van mensen uit alle hoeken van de wereld en uit alle bevolkingsgroepen.

9.4.1 SOCIAL EMPLOYEES: WELZIJN, GEZONDHEID, VEILIGHEID PERSONEEL

Bij Xior geloven we sterk in het creëren van een stimulerende omgeving waarin werknemers kunnen groeien samen met het bedrijf en waar ze hun volledige potentieel kunnen

bereiken in elke fase van hun loopbaan. Xior's benadering van de employee life cycle omvat een uitgebreide reeks initiatieven en programma's die gericht zijn op het ondersteunen en ontwikkelen van onze medewerkers, vanaf het moment van aanwerving tot aan het pensioen.

SOCIAL EMPLOYEES: WELZIJN, GEZONDHEID, VEILIGHEID PERSONEEL

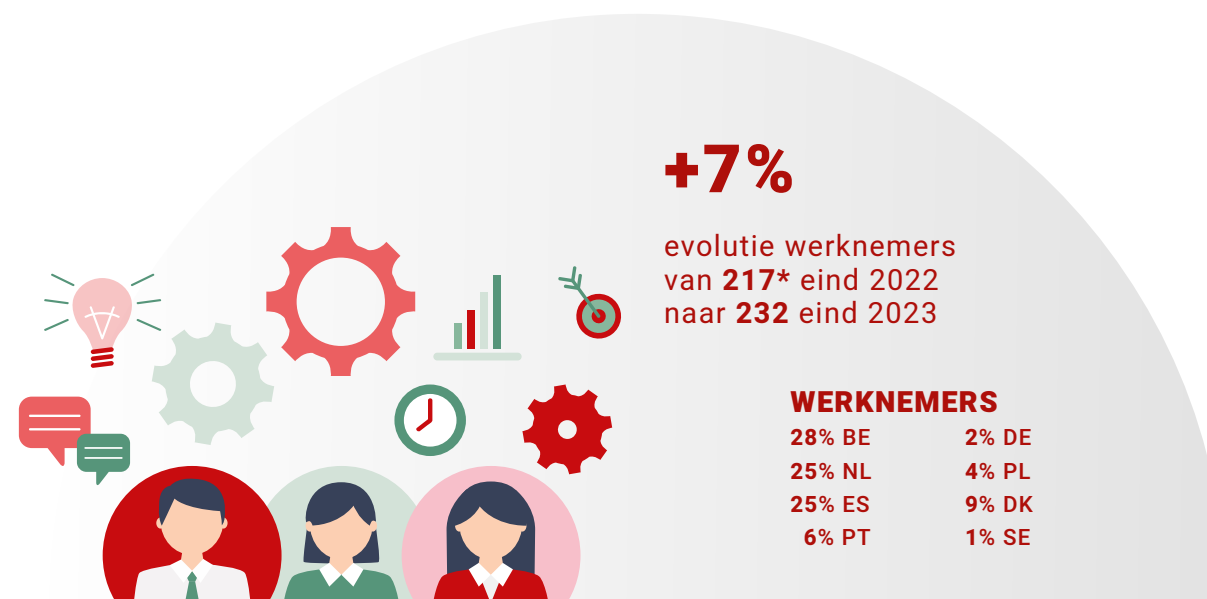


1. Xior's Human Capital strategie

Xior's strategie is om een coherent en duurzaam personeelsbeleid te voeren dat de langetermijndoelstellingen van Xior ondersteunt en de onderneming people-driven en future-proof zal maken. De doelstellingen

van het HR-departement bestaan uit: geschikte en getalenteerde kandidaten aan te trekken, training te optimaliseren, professionele en persoonlijke groei te stimuleren, loyaliteit van de werknemers te versterken en personeelsverloop te verminderen. Als internationale speler in studentenhuysvesting

vindt Xior het belangrijk om niet alleen aan de organisatie van vandaag maar ook aan die van morgen te bouwen, door proactief het juiste talent aan te trekken en bestaande werknemers verder te ontwikkelen.



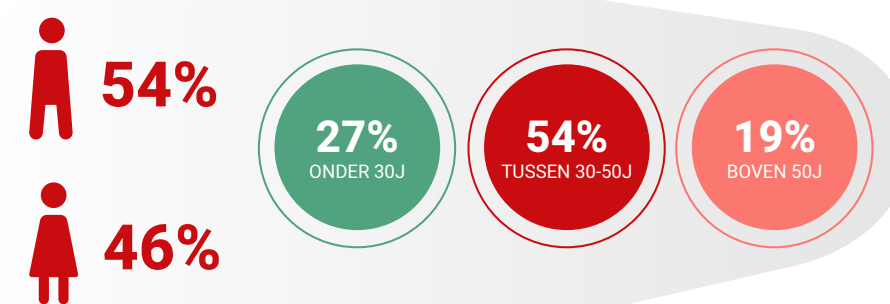
*Het cijfer voor 2022 werd aangepast van 180 naar 217 dit jaar

Gezien de geografische expansie van Xior (4 nieuwe landen in 2022), werd Xior's HR strategie verder aangescherpt om ons divers en inclusief personeelsbestand te bevorderen en te zorgen voor een naadloze culturele integratie in alle regio's. De implementatie van een nieuwe matrixorganisatiestructuur, gekenmerkt door gedecentraliseerde business units, vereist een strategische bena-

dering van talentmanagement, waarbij de nadruk ligt op autonomie en samenwerking binnen teams. Daarnaast stroomlijnt het shared service center via het hoofdkantoor de administratieve functies, waardoor we onze middelen kunnen optimaliseren en de operationele efficiëntie kunnen verbeteren. Door deze strategische aanpassingen willen we een soepele overgang mogelijk maken,

synergiën benutten en een uniforme organisatiecultuur cultiveren die is afgestemd op onze overkoepelende bedrijfsdoelstellingen.

Deze strategie zal verder ingebed worden op de verschillende fases van de volledige employee lifecycle om de ambitie van Xior als duurzame, langetermijn werkgever nog verder te versterken.

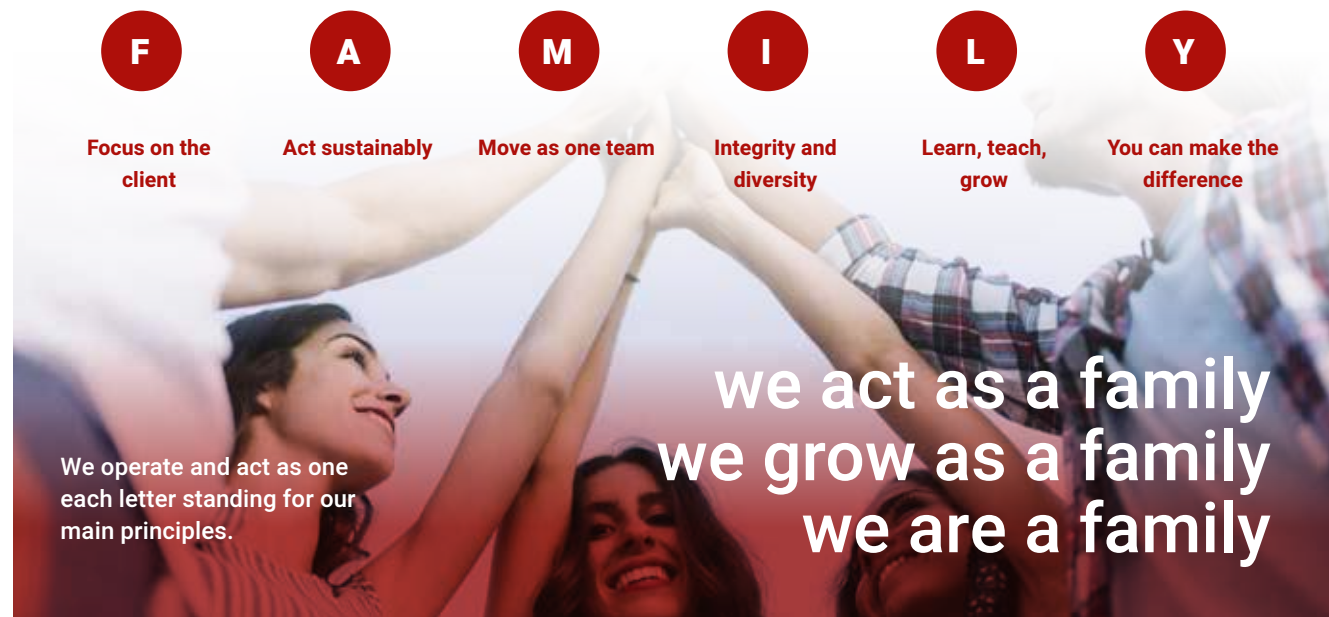


2. Aantrekken van talent – Bedrijfscultuur & Waarden (Diversity-Emp)

Als toonaangevend vastgoedbedrijf begrijpen we het cruciale belang van het aantrekken en behouden van toptalent voor het succes van onze onderneming. Onze toewij-

ding aan employer branding gaat verder dan alleen werving; het gaat om het stimuleren van een inclusieve en dynamische werkcultuur waarin individuen zich kunnen ontplooiën. We investeren actief in initiatieven die onze waarden, mogelijkheden en toewijding aan de groei van onze werknemers onder de aandacht brengen, zodat onze employer

brand aanslaat bij zowel huidig als potentieel talent. Diversiteit vormt het hart van onze organisatie en weerspiegelt de levendige gemeenschappen waarin we actief zijn. We erkennen de unieke perspectieven en talenten die elk individu met zich meebrengt. Door een cultuur van inclusiviteit te koesteren, trekken we niet alleen divers talent aan,



maar creëren we ook een omgeving waarin iedereen zich gewaardeerd en gerespecteerd voelt en in staat wordt gesteld om het beste van zichzelf te geven.

Om getalenteerd, geschikt personeel aan te trekken voor Xior en zo een kwalitatieve "talent pool" te creëren en behouden, alsook het "employer brand" op lange termijn te versterken, wordt de recruiting uitgebreid en aangepast aan de huidige trends op de arbeidsmarkt en de behoeften van Xior en potentiële sollicitanten. In 2023 lanceerde Xior een gloednieuwe careers pagina, met meer focus op employer branding en een duidelijk overzicht van de vacatures per land. Daarnaast heeft Xior ook een "referral programma" waarbij huidige werknemers gekwalificeerde kandidaten kunnen aanbrengen om vacatures in te vullen. Indien de kandidaat wordt aangenomen, krijgt de werknemer van Xior een som die hij mag schenken aan een goed doel naar keuze.

Xior zal ook evolueren naar strategische Human Capital Asset planning, waarbij Xior zal trachten toekomstige aanwervingsbehoeften in te schatten en te matchen met de juiste talenten en kwaliteiten. Deze proactie-

ve aanpak zal ervoor zorgen dat de jobs future-proof zijn en Xior steeds de juiste talenten en vaardigheden in house heeft. Xior past haar strategie aan op basis van de feedback van werknemers, veranderende marktomstandigheden en best practices om steeds pionier te zijn op vlak van talent attraction en talent management.

Xior heeft de ambitie een gewaardeerde werkgever te zijn door een open, inclusieve en verwelkomende werkplek te creëren voor zowel studenten als medewerkers. Deze cultuur wordt verder uitgedragen door de **Xior "FAMILY"** waarden, waarbij elke letter een staat voor één van onze kernwaarden.

3. Open aanwerving voor iedereen

Xior's wervingsbeleid is verankerd in de principes van diversiteit en open werving. We gaan proactief met gerichte wervingscampagnes op zoek naar mensen met de juiste competenties die zich ook herkennen in onze bedrijfscultuur, waarden en activiteiten. Hierbij representeren we ook een beeld van de samenleving in de markten waar Xior in aanwezig is. Het is daarbij van belang dat er een mix van culturen, talenten, competen-

ties, persoonlijkheden, socio-economische achtergronden en talen te zien is die bij onze studenten ook weerspiegeld wordt naar onze werknemers.

Daarom is het voor Xior primordiaal dat er tijdens het selectieproces ruimte is voor iedereen met oog voor diversiteit. De selectieprocedures zijn kort, laagdrempelig en op basis van objectieve selectiecriteria en zijn vrij van enige discriminatie gebaseerd op de kandidaat zijn of haar leeftijd, etniciteit, geslacht, nationaliteit, religie, seksuele geaardheid of enige andere persoonlijke karaktereigenschap die geen enkele invloed hebben op de voorwaarden voor tewerkstelling of de werkprestaties.

De medewerkers van Xior in België vallen onder het Paritair Comité 323 met uitzondering van enkele werknemers die werkzaam zijn voor Roxi die onder Paritair Comité 302 vallen. In de andere landen zijn er verschillende cao's die afhangen van het type residentie, de aangeboden diensten, locatie etc.

4. Onboarding – welcome to the #xiorfamily

Een belangrijk onderdeel van de strategie is het onboardingstraject. In 2023 werd het onboardingstraject verder uitgebreid door extra in te zetten op een vlotte integratie in de eerste maanden. Het onboardingstraject vertrekt vanuit de principes **Culture, Connection, Clarification en Compliance**. Elke werknemer maakt kennis met Xior door middel van een welkomstvideo, introductie presentatie en interactieve sessies waarbij ze de business leren kennen. De video en introductie bevatten o.a. een code of conduct & integriteitstraining, inclusief de policies, een algemene presentatie over Xior en de bedrijfswaarden en een GDPR training. Ze krijgen dan ook een introductie tot de Xior Academy waar ze verdere opleiding kunnen volgen en relevante trainingen op

dat moment ingepland worden. Elke nieuwe werknemer krijgt ook een introductie tot hun persoonlijk KPI plan. Het traject gaat dan verder naar learning-on-the-job, waarbij werknemers een "buddy" toegewezen krijgen als mentor die klaarstaat voor alle vragen.

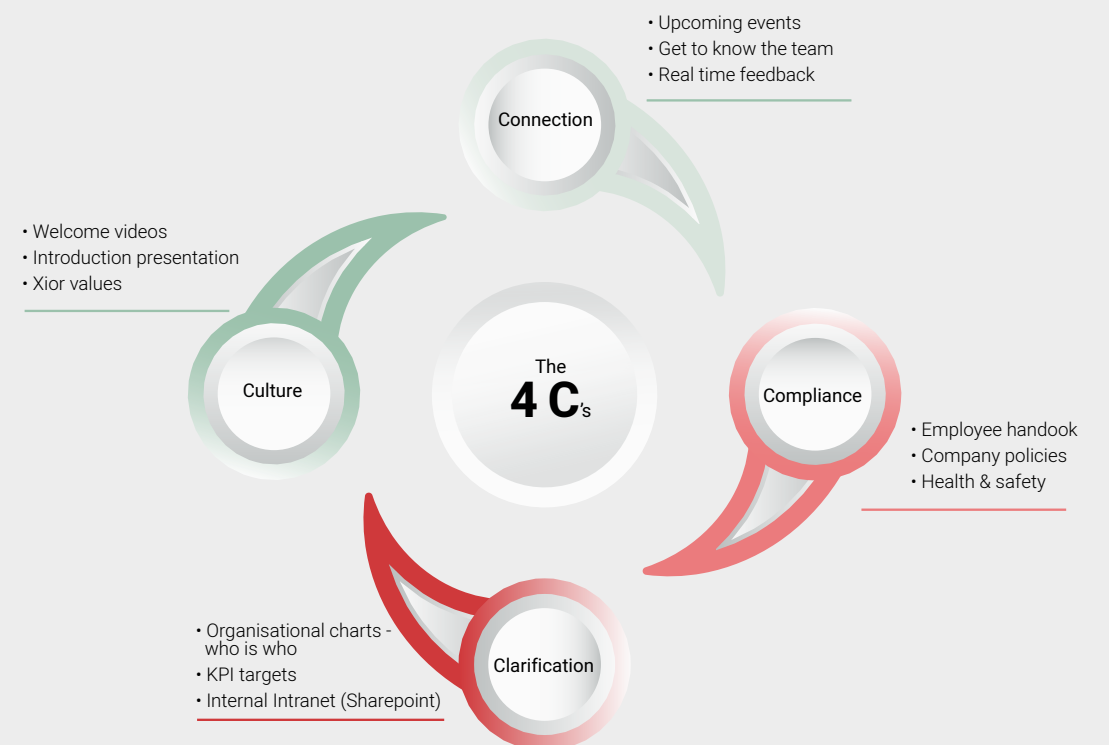
Xior voorziet ook voldoende contactmomenten tussen werknemers via verschillende initiatieven, zodat iedereen met elkaar geconnecteerd blijft. Nieuwe personeelsleden worden voorgesteld aan de hand van de periodieke interne People Flash, een belangrijk intern communicatiedocument met allerhande nieuws over de organisatie en haar teams. Het HR team zal in 2024 een uitgebreid "employee handbook" uitrollen in alle landen, dat als leidraad kan dienen voor nieuwe en bestaande werknemers.

5. Learn, Teach, Grow

Learn (Emp-Training)

De cultuur bij Xior wordt gekenmerkt door een platte organisatiestructuur en een familiale sfeer waar ondernemerschap en initiatieven worden aangemoedigd en ondersteund. Xior wil dat haar werknemers hun rol op de meest optimale manier vervullen, in een omgeving waar iedereen binnen de Xior Family zich goed en gewaardeerd voelt en de ruimte krijgt om hun competenties verder uit te bouwen.

Alle werknemers (ook parttime, interim en zelfstandige medewerkers) krijgen de kans om zich persoonlijk verder te ontwikkelen. In 2023 lanceerde Xior hiervoor haar "Xior Academy", een centraal platform dat alle opleidingsmogelijkheden bundelt en dat



openstaat voor alle werknemers. Op deze manier kunnen ze makkelijk diverse opleidingen volgen. Zowel in-house opleidingen, alsook externe trainingen zijn hier te vinden (o.a. meer dan 150 gratis te volgen online opleidingen in samenwerking met het opleidingsplatform "GoodHabitz"). Ook andere externe opleidingen, degree programma's, leadership programma's en certificaatopleidingen kunnen eenvoudig worden aangevraagd via dit platform en in overleg met de respectievelijke manager, of tijdens de jaarlijkse evaluatie.

Naast de online Academy gebeuren opleidingen ook via 'on the field' trainingen voor de ontwikkeling van jobspecifieke, ESG en software skills (bv. GDPR training, EHBO training, Excel, ESG workshops, integriteitstraining rond ethische standaarden en gelijke kansen, ...) alsook voor soft skills. Voor externe opleidingen wordt naast GoodHabitz beroep gedaan op erkende leerinstaties (bv. EHBO training via het Rode Kruis, vastgoedopleidingen via Sociaal Fonds 323,

Real Estate Specialization courses via IEB (Instituto De Estudios Bursatiles).

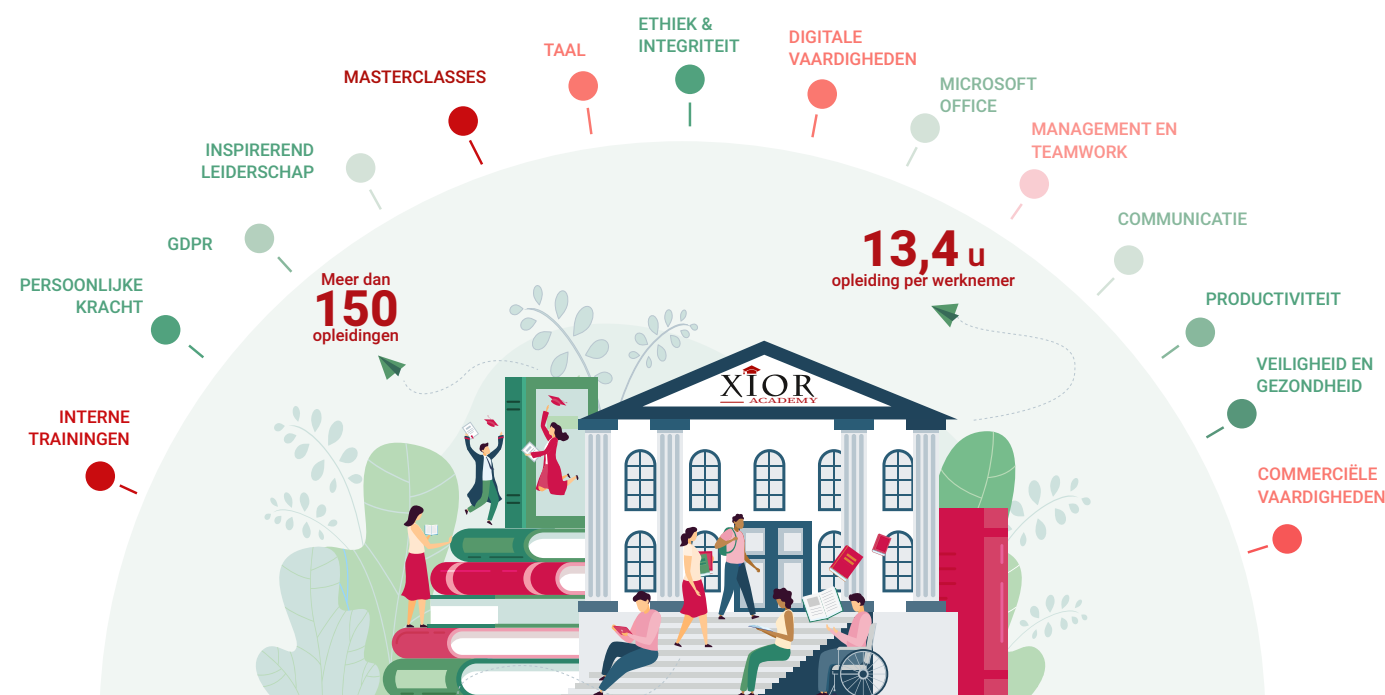


In 2023 werd officieel 13,4u opleiding per werknemer gegeven, een stijging van 131% t.o.v. 2022. Rekening houdend met het feit dat de Academy pas in november werd gelanceerd, verwacht Xior dat het aantal opleidingsuren in 2024 nog verder zal stijgen, terwijl de Academy en het opleidingsplan verder uitgebreid worden.

Voor meer informatie rond de meetmethodologie van de bovenstaande indicatoren wordt verwezen naar **Hoofdstuk 9.6.6 van dit jaarverslag ('analyse van de berekeningen')**.

Teach: Sharing knowledge

Xior bevindt zich als studentenhuisvester in de ideale positie om te connecteren en kennis te delen met de jonge talenten van vandaag. Daarom hebben we een traineeship programma waarbij we elk jaar de kans bieden aan studenten om stage te lopen om waardevolle ervaring op te doen en hun carrière goed te starten. Tegelijkertijd biedt het voor Xior de kans om jonge talenten aan te trekken en mogelijks te behouden na hun stage, om een kwalitatieve talent pool te creëren.



KPI PLAN WERKNEMERS

- 1 Verloning gelinkt aan NOI & occupancy rate
- 2 Verloning gelinkt aan klanttevredenheid, meetbaar via o.a. google review score & resultaten student wellbeing survey
- 3 Verloning gelinkt aan departement-specifieke target (bv. opvolging van gebouwkwaliteit, aanleveren en opvolgen van de nodige attesten,...)



Grow



Er zal in de strategie ook meer ingezet worden op ownership en leadership development, zodat de Xior Family elkaar kan blijven inspireren en motiveren. Ook interne mobiliteit speelt een belangrijke rol, zelfs op internationaal vlak, waarbij personeelsleden de mogelijkheid krijgen om ook voor Xior in één van de andere landen te werken. De doelstelling is om ook een individueel opleidingsplan uit te rollen.

In de People Flash worden ook de lopende vacatures meegegeven, waarvoor werknemers ook intern kunnen solliciteren.

6. Belonen en erkennen van talent (nieuw annual incentive plan) (Diversity-Pay)

Xior biedt al haar werknemers een eerlijk salarispakket aangevuld met een variabele vergoeding en extralegale voordelen die afhankelijk zijn van de plaats van tewerkstelling, rekening houdend met lokale wetgevingen, het sociale statuut en de functie

van de medewerker. Eind 2023 lanceerden we een nieuw KPI plan dat van toepassing is voor alle werknemers. Dit plan omvat meetbare KPI's gefocust op financiële en ESG KPI's (waaronder klanttevredenheid en gebouwkwaliteit). Dit variabele loon of deze variabele bonus wordt uitbetaald in cash of via een warrantsplan, afhankelijk van het landspecifieke wettelijke en fiscale kader. Of de doelstellingen al dan niet (gedeeltelijk) worden bereikt, wordt berekend aan de hand van meetbare scorecards waarvan medewerkers bij introductie van het KPI plan op de hoogte zijn. Per kwartaal wordt een feedbackmoment georganiseerd waarbij de tussentijdse scores worden bekeken, zodat werknemers goed op de hoogte zijn van hun vooruitgang.

Tijdens drukke periodes (rapportering, start verhuurperiodes, openkotdagen, ...) doet de organisatie ook beroep op jobstudenten. Daarnaast geven we ook regelmatig lezingen en opleidingen bij diverse Universiteiten en Hogescholen (o.a. KU Leuven, KDG Hogeschool, Thomas More Hogeschool, Vlerick, Hogeschool Rotterdam, Universidad Europea Madrid).

Bij het bepalen van de lonen wordt uitgegaan van het principe "gelijk loon voor gelijk werk" om te zorgen voor een faire en evenwichtige verloning. Om een competitief salaris te garanderen voor haar werknemers herbekijkt Xior jaarlijks haar jobomschrijvingen en bijhorende weging en benchmarking voor personeel dat reeds in dienst is bij Xior. Wat het salaris en andere extralegale voordelen betreft wordt geen enkel onderscheid gemaakt tussen mannen en vrouwen en worden mannen en vrouwen met dezelfde functie gelijk behandeld en streven we naar een goede loonkloofverhouding.

Door de grote verschillen tussen de gemiddelde loonniveaus, alsook de verhouding mannen/vrouwen in de diverse landen geeft het geaggregeerd cijfer een vertekend beeld. Het verschil op nationaal niveau is veel beperkter en te wijten aan de mix van arbeiders & bedienden.

Naast vaste en variabele vergoeding worden alle werknemers bij Xior op tal van andere manieren erkend en beloond. Zo krijgt iedereen jaarlijks een kerstpakket van Xior, zijn er e-bikes beschikbaar voor de werknemers, worden er team events georganiseerd, worden er "Xior Awards" uitgereikt ter erkenning van de medewerkers, ...

De Raad van Bestuur kan vanaf 2023 bepalen dat de leden van het Uitvoerend Management een gedeelte van hun variabele vergoeding moeten aanwenden om aandelen van de Vennootschap te verwerven, onderhevig aan een driejarige verwervingsregeling. Voor de niet-uitvoerende bestuurders en voor de medewerkers van Xior bestaat er momenteel geen aandelen(optie)plan.

7. Health, safety & wellbeing (H&S-Emp)

Xior wil haar werknemers ook de nodige flexibiliteit bieden, met een gezonde work-life balance en ruimte voor interne mobiliteit. Xior heeft ook een formele telewerk policy uitgewerkt, waarbij werknemers hybride kunnen werken waar mogelijk. Om ongevallen en ziekteverzuim te voorkomen, worden regelmatig gezondheids- en veiligheids-trainingen georganiseerd. Werknemers kunnen ook verschillende opleidingen rond gezondheid en veiligheid op het werk volgen op de Xior Academy (bv. mentale gezondheid, burn-out preventie, stressmanagement, veiligheid op het werk).



"HET IS DE AMBITIE VAN XIOR OM ELK JAAR DE PORTEFEUILLE DUURZAME ASSETS TE DOEN TOENEMEN."



In 2023 werden geen arbeidsgerelateerde sterfgevallen geregistreerd. Xior promoot een gezonde work-life balance en volgt het ziekteverzuim op met oog voor het verbeteren van de werkplaats. Het ziekteverzuim in 2023 komt neer op 6,68% en lag weliswaar hoger dan gewoonlijk als gevolg van enkele langdurige ziekten (*zie EPRA tabel in Annex van dit Jaarverslag*).² Conform EPRA-richtlijnen werden deze cijfers bovendien genormaliseerd om geen vertekend beeld te geven ten gevolge van het stijgend personeelsbestand. Voor meer achtergrond rond de rapportage van de veiligheids- en gezondheidsindicatoren wordt verwezen naar de meetmethodologie in *Hoofdstuk 9.6.6 van dit Jaarverslag ('normalisatie en intensiteiten')*.

Xior heeft ook een corporate wellbeing programma genaamd "Xiorize". Hierbij worden tal van evenementen georganiseerd om het fysieke en mentale welzijn van de werknemers te verbeteren. Voorbeelden hiervan zijn: deelname aan een kwart triatlon met volledige professionele coaching, diverse sportevenementen zoals bv. de 10 Miles in Antwerpen, lokale fitnesslessen, tennistoernooien, teambuildings, ...

8. Evaluatie & feedback – You can make the difference (Emp-Dev)

Voor alle werknemers wordt minimaal jaarlijks een (in)formeel feedbackmoment georganiseerd met de rechtstreekse leidinggevende. Voor het nieuwe KPI plan wordt per kwartaal ook een evaluatie ingepland, waarbij werknemers een overzicht krijgen van hun progressie. Dit zal ook leiden tot een stijging van het formele evaluatiepercentage. Daarnaast wordt verwacht dat de lijnmanagers ook regelmatige één op één gesprekken houden met hun werknemers met aandacht voor persoonlijke ontwikkeling, ambities en prestaties. Via reguliere informele overlegmomenten krijgt iedereen nog bijkomende kansen om extra feedback te geven. In 2023 werd voor 50% van de werknemers een formeel evaluatiemoment georganiseerd. Dit percentage ligt lager dan gewoonlijk door de integratie van de nieuwe landen, waarbij alle formele processen nog niet volledig werden overgenomen.

Voor meer achtergrond rond de rapportage van de ontwikkelings-indicatoren wordt verwezen naar de meetmethodologie in *Hoofdstuk 9.6.6 van dit jaarverslag 'analyse van de berekeningen'*.

Xior organiseert ook een jaarlijkse **online werknemersenquête**. Deze wordt door een externe professionele partij georganiseerd om zo de nodige anonimiteit te garanderen. Hierin worden alle werknemers over de landen heen bevroegd over o.a. hun tevredenheid bij Xior als werkgever, de opleidingsmogelijkheden, persoonlijke ontwikkeling, salaris, etc.

Werknemerstevredenheid is een cruciale factor voor de duurzaamheid en succes van Xior als bedrijf. Daarom heeft Xior vanaf 2024 werknemerstevredenheid opgenomen in de ESG KPI's gelinkt aan de remuneratie van het Management team.

² Afwezigheidsoverzicht: ziekte & herstel (5,32%), ouderschapsverlof (0,78%), herstel arbeidsongeval (0,01%), overige (0,57%). Ratio's berekend ten opzichte van geplande werkdagen.

9. Behouden van talent / opvolgen van vertrekken (employee engagement) (Emp-Turnover)

Binnen de HR strategie wordt op meerdere sporen gewerkt rond employee engagement om ervoor te zorgen dat het juiste talent binnen de organisatie kan gehouden worden, onder meer door in te zetten op persoonlijke ontwikkeling, interne mobiliteit, mentoring, coaching, loopbaanadvies en een evenwichtige en degelijke verloningsstructuur. Bij elke werknemer die het bedrijf verlaat, wordt een gestructureerd exit-interview ingepland. Zo houden we onze aanpak geregeld met kritische zin tegen het licht en kunnen we bijsturen waar nodig.

Xior beseft ook dat het verliezen van gekwalificeerd, gespecialiseerd personeel een risico is voor het succes van het bedrijf. Het is het doel van het HR team om getalenteerde werknemers in het bedrijf te houden, zodat ze zich verder kunnen specialiseren en deze kennis in het bedrijf behouden blijft. Xior probeert dit risico te mitigeren aan de hand van diverse initiatieven en succesplanning. Concrete initiatieven die Xior hiervoor neemt zijn: Xior Academy waar personeel zich verder kan ontwikkelen, carrièreplanning, het nieuwe KPI bonusplan, regelmatige feedbackmomenten, leadership development, wellbeing initiatieven, jaarlijkse tevredenheidsenquête en meer.

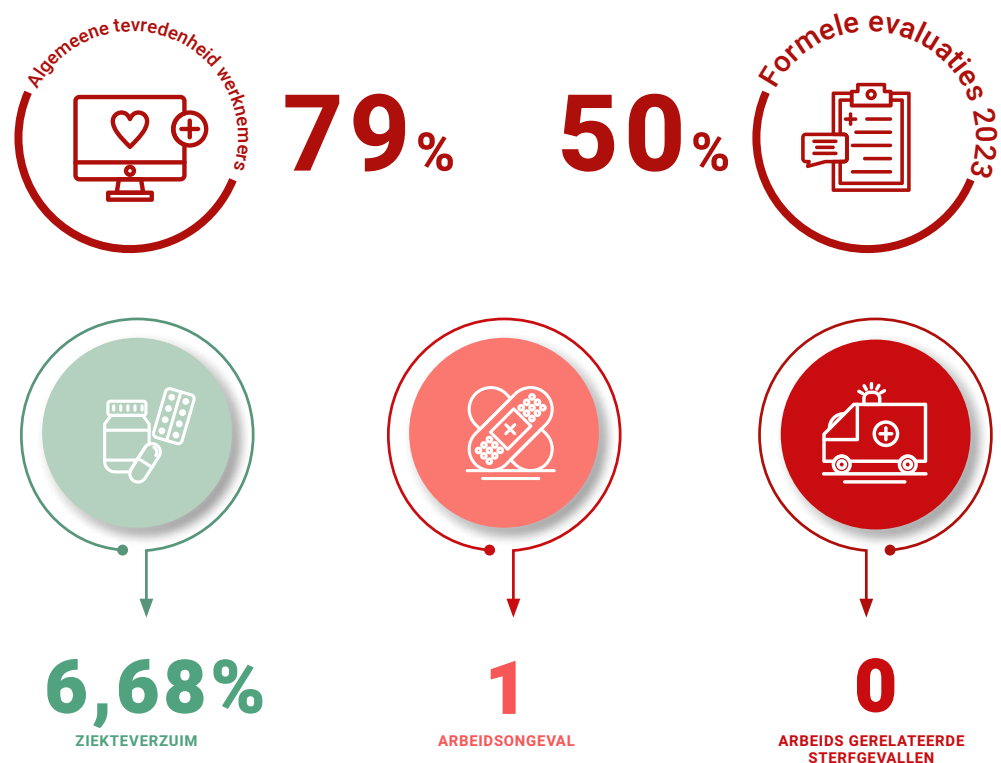
9.4.2 SOCIAL TENANTS: WELZIJN, GEZONDHEID VEILIGHEID STUDENTEN

Naast een diverse groep medewerkers, brengt Xior ook op vlak van huurders een grote sociale mix van mensen samen, uit diverse culturen, landen en socio-economische klassen. In 2023 bood Xior onderdak aan meer dan 147 verschillende nationaliteiten die in alle harmonie samen konden studeren, wonen en leven.

Gerust, gezond en veilig op kot (H&S-Assets & H&S-Comp)

Xior hecht veel belang aan het welzijn, de gezondheid en veiligheid van zowel haar huurders als haar medewerkers. De slogan "feel

GEZONDHEID, VEILIGHEID & WELZIJN



FROM AROUND THE GLOBE XIOR A WORLD CLASS FAMILY
STUDENT HOUSING



**"FEEL AT HOME!
XIOR WIL ZOVEEL
MOGELIJK
STUDENTEN
EEN TWEEDE
THUISGEVOEL
GEVEN, WAAR
ZE IN IDEALE
OMSTANDIGHEDEN
KUNNEN STUDEREN,
WONEN EN LEVEN."**

We currently count **147** nationalities in **147** buildings

+9,28%

Evolutie aantal studenten 2022-2023

at home" is dan ook bewust gekozen, want bij Xior zal de veiligheid, comfort en gezondheid van haar studenten altijd voorop staan, zodat ze zorgeloos kunnen genieten van hun studententijd en Xior voor hen echt aanvoelt als een tweede thuis. Residenties voldoen steeds aan de hoogste veiligheidsnormen en beschikken over toegangscontrole en brandveiligheidssystemen.

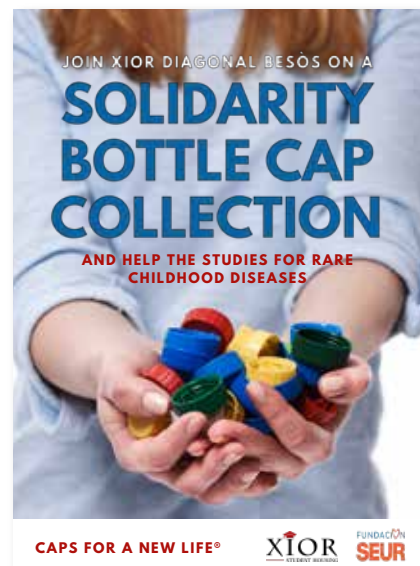
100% van de assets ondergaat een **veiligheidsbeoordeling** conform de woningcode in het kader van de vergunningverlening. Deze conformiteitscontroles zijn wettelijk

vastgelegd en omvatten o.a. (afhankelijk van de diverse regionale richtlijnen) controle van de brandveiligheid en een technische beoordeling van o.a. de liften, de elektriciteit, de waterkwaliteit, de verluchting en de verwarmingssystemen. Zoals aangegeven in de EPRA-tabel (*zie Annex van dit jaarverslag*) werden in 2023 30 incidenten³ (van niet-naleving van de voorschriften en vrijwillige codes met betrekking tot de gezondheids- en veiligheidseffecten van onze assets) vastgesteld. Hierbij werd, volgens ons beleid, na vaststelling onmiddellijk ingegrepen.

³ Het aantal incidenten bevat ook nog de incidenten van de voorgaande jaren zolang deze nog niet volledig zijn opgelost.

Daarnaast voeren de operationele medewerkers of residence managers regelmatig site visits uit. Zij identificeren de noden en mogelijke verbeteringen en zorgen ervoor dat eventuele problemen snel worden aangepakt. Mocht er zich alsnog een dringend technisch probleem voordoen, dan staan de operationele teams 24/7 ter beschikking van de studenten. De operationele teams krijgen ook jaarlijkse gezondheids- en veiligheids-trainingen zodat ze steeds de beste zorg kunnen bieden aan de studenten.

Xior blijft ook inzetten op **sensibiliserings-campagnes** om studenten bewuster te maken over hun eigen energieverbruik. Deze campagnes worden per mail, in de residenties en op social media gedeeld.



Engagement: meeleven met de studenten

Het is voor Xior belangrijk om te weten wat er leeft bij haar huurders. Daarom organiseert Xior sinds 2021 jaarlijks een tevredenheidsenquête bij haar huurders, in samenwerking met een professionele organisatie. De resultaten van deze enquête worden ten harte genomen door Xior en concrete acties worden ook gecommuniceerd naar de studenten om zo Xior's dienstverlening nog verder te verbeteren. Naast de enquête wil Xior ook diverse student boards lanceren in de verschillende landen, waarbij een selectie



studenten kan bijdragen aan het verbeteren van de Xior-beleving voor alle studenten.

Verder worden er ook **lokale en internationale acties** opgezet door Xior zoals onder meer een Go sharing groene mobiliteit voor studenten in België en Nederland, exclusieve avant-premières in de bioscoop voor Xior studenten, bezoek aan een filmset of voetbalmatch,...

78%

algemene tevredenheid studenten

Ook ter bevordering van het gemeenschapsgevoel organiseert Xior in alle landen verschillende evenementen zoals een openingsevenement, welkomstdrink, speeddating om elkaar te leren kennen, filmavonden, pingpongtoernooien en nog veel meer. Ook seizoensevenementen zoals sinterklaas, Pasen, kerst, halloween, carnaval, worden frequent georganiseerd. In Nederland, voor de gebouwen waar standaard geen residentie manager aanwezig is, organiseren we 'koffie uurtjes' waarbij personeel van Xior ter plekke gaat en beschikbaar is voor de studenten, zo krijgen we ook een beter beeld van wat er leeft in de studentenresidenties.

“DE RESIDENTIE WAS EEN ZEER COMFORTABELE PLEK VOOR MIJ, DE MODERNE STUDIO MET UITZICHT OP ZEE WAS FANTASTISCH. XIOR IS GEWELDIG OM VRIENDEN TE MAKEN EN HET PERSONEEL IS ERG VRIENDELIJK EN BEHULPZAAM! SUPER BLIJ DAT IK HET MIJN THUIS MOCHT NOEMEN.”

In residentie Lyngby in Denemarken is ook een *running track* van 700 meter op het dak aanwezig waar regelmatig loopwedstrijden worden georganiseerd. Deze wedstrijden zijn niet alleen open voor de studenten, maar ook voor de lokale buurt.

Met de integratie van het Yardi platform zal ook de administratieve kant van studenten hun verblijf nog gebruiksvriendelijker en efficiënter verlopen (zie digitalisering).

Betaalbaarheid voor de huurders

Xior beseft zeer goed dat studeren en op kot gaan een grote investering vergt van studenten en hun ouders. We doen er dan ook alles aan om kwalitatieve en betrouwbare huis-

vesting, waar studenten in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven, toegankelijk te maken voor zo veel mogelijk studenten. We streven naar een optimale mix van studentenkamers, waaronderook 'budgetkamers', zodat studentenhuysvesting geen luxeproduct hoeft te zijn.

“IK HEB DE AFGELOPEN 2 JAAR IN POTSDAM GEWOOND TERWIJL IK MIJN STUDIE AFRONDDE. PERFECTE HUISVESTING VOOR STUDENTEN EN JONGE PROFESSIONALS. DE KAMERS ZIJN GOED ONTWERPEN MET MEUBELS VAN HOGE KWALITEIT, COMFORTABELE MATRASSEN EN EEN MOOIE BADKAMER. OOK AL IS DE LOCATIE MISSCHIEF NIET DE MEEST CENTRALE, DE NATUUR IN DE BUURT IS GEWELDIG EN JE KUNT OVERAL MAKKELIJK HEEN MET HET OPENBAAR VERVOER. WANNEER WE PROBLEEMEN HADDEN, WAS MANAGER JENNA ER OM ONS TE HELPEN. 'S AVONDS EN IN HET WEEKEND IS ER ALTIJD BASEBUDDY OM HET PROBLEEM OP TE LOSSEN. IK HEB EEN GEWELDIGE TIJD GEHAD EN RAAD DEZE PLEK TEN ZEEERSTE AAN.”

We werken samen met onderwijsinstellingen en woningcorporaties om een extra 'sociaal' aanbod te kunnen verzekeren. In verschillende steden gaat Xior een contract aan met de lokale universiteiten om een sociaal aanbod te garanderen, of biedt zij samen met hen 'scholarships' aan, waardoor studenten een kamer kunnen huren aan een sterk verlaagde huurprijs.

inzetten op sociale/betaalbare huisvesting. Zie **Hoofdstuk 9.3.2.5** voor meer informatie over dit framework.

Xior Connect

Ook de student kreeg een centrale plaats in het digitaal transformatieproject dat in 2021 opgestart werd. De volledige customer journey van de student werd in detail in beeld gebracht en zal in 2023-2024 dienen als basis voor diverse platformen, waaronder ook de nieuwe Yardi website. Het doel is om in de loop van 2023-2024 een efficiënt maar vooral homogeen platform, van check-in tot check-out te creëren, dat zal zorgen voor een nog sterkere studentenbeleving alsook voor interessante partnerships met het bedrijfsleven. In 2022 werd er o.a. al een webshop voor studenten gelanceerd, waar ze makkelijk starterspakketten kunnen kopen (zoals bv. keuken-, schoonmaak-, linnenpakket, ...)

Xior breidde ook haar 'Green Finance Framework' uit naar een 'Sustainable Finance Framework' om ook meer te kunnen



Duurzame gemeenschappen: sociale inclusie & charity

Xior besteedt ook de nodige aandacht aan voorzieningen voor andersvaliden. Zo beschikken vele gebouwen over bv. bredere deuren voor rolstoelpatiënten, ruimere kamers en badkamers voor andersvaliden.

In diverse residenties werkt Xior samen met verschillende sociale non-profit organisaties die zich focussen op **mensen met een beperking** of kansen wil bieden aan mensen met een sociale achterstand. Zo wordt er in Barcelona samengewerkt met:

- *Foundation Formació i Treball* voor het restaurant, de catering en de schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimtes. Deze Caritas-foundation heeft als doel om mensen aan een job te helpen die niet of moeilijker in het reguliere arbeidscircuit terecht kunnen.
- ILUNION voor het verwerken van de was en linnen. Deze organisatie wil kwalitatieve jobs creëren voor mensen met een beperking.
- Diswork voor al de nachtconciërges, dit is een organisatie die mensen met een beperking aan jobs helpt.

In 2019 lanceerde Xior met ROXI een nieuw hybride housingconcept. Deze combinatie van short –en long stay richt zich op doelgroepen in de bredere omgeving en leefwereld van de student: bijvoorbeeld ouders die hun kind komen bezoeken, doctorerende studenten, young professionals, etc. Momenteel is er 1 operationele Roxi residentie in Brussel.

In 'The Lofttown' in Barcelona worden lekkere, gezonde en uitgebalanceerde maaltijden geserveerd (gemaakt met zoveel mogelijk lokale en biologische producten) aan de studenten. Alle voedseloverschotten worden aan een goed doel geschonken dat die overschotten op zijn beurt verdeelt onder de meest kansarmen in de stad.

Xior weet maar al te goed dat een goede opleiding en onderdak van zeer groot belang zijn voor jongeren. De organisatie draagt deze twee waarden dan ook nauw aan het hart en daarom is Xior sinds 2020 officiële corporate partner geworden van "Little Hearts". Dit is een non-profit weeshuis in Cambodja dat een 40-tal weeskindjes onder zich neemt en ook lesgeeft aan ca. 120 kinderen uit de buurt. Xior ondersteunt deze organisatie met een maandelijkse bijdrage en occasionele acties of evenementen.

Eind 2023 steunde Xior ook de warmste week in België, een jaarlijks initiatief van Belgische radiozenders. Dit jaar was het thema "opgroeien zonder zorgen" voor kinderen, jongeren en studenten. Xior stelde een ruimte in één van haar panden in Brussel ter beschikking van studenten van de RITCS School of Arts voor een 82-uur durende live radioshow die donaties inzamelde voor dit initiatief.

Op vlak van aanwerving heeft Xior ook een referral policy gelinkt aan goede doelen. Hierbij kan een huidige werknemer een kandidaat voorstellen voor een openstaande vacature. Indien die kandidaat uiteindelijk door Xior wordt aangenomen (en minstens 3 maanden werkzaam is bij Xior), krijgt de voorgenoemde werknemer de kans om een cheque in naam van Xior te schenken aan een goed doel naar hun keuze.

Xior heeft de doelstelling is om een charity policy op te stellen om een kader te scheppen om initiatieven van werknemers en studenten te ondersteunen.

Community engagement (Comty-Eng)

Een constante en interactieve communicatie met onderwijsinstellingen en (lokale) overheden is een belangrijk aandachtspunt voor Xior. Per 31 december 2023 is ca. 10% van de huurinkomsten uit de vastgoedportefeuille verbonden aan een vorm van

samenwerking met een onderwijsinstelling (contracten, garanties en samenwerkingen).

Xior streeft naar goede relaties en een goede verstandhouding met de **buren** van alle residenties. Om dat te bewerkstelligen vindt er regelmatig overleg plaats met de burens, van bij het begin van het vergunningstraject, maar ook na ingebruikname van het gebouw. Daarnaast wordt er door de **residence managers** vaak een gangverantwoordelijke aangesteld, die fungeert als extra contactpersoon tussen de studenten en Xior. Er wordt gestreefd om eventuele overlast (geluid, afval, ...) voor zowel medebewoners als omwonenden tot een absoluut minimum te beperken. Dit gebeurt aan de hand van sensibiliseringsacties, maar ook door een actieve en intensieve opvolging door de residence managers die ter plaatse aanwezig zijn.

57%

gebouwen met residence manager

Verder **sponsort** Xior ook diverse jeugdclubs, sportclubs en studentenclubs, zowel op financieel vlak als door het voorzien van goederen zoals sportkleding, gadgets en andere.

Over de verschillende landen heen worden ook diverse lokale initiatieven ondersteund, zoals bv. in Portugal het "cycling without age" initiatief waarbij jongeren de oudere, mindervalide generatie mee op stap nemen op de fiets.

SAMENVATTING EPRA TABEL SOCIAL¹

EPRA KPI (totale portfolio)		Meeteenheid	2021	2022	2023	
Werknemersdiversiteit	Diversity-Emp	Gender diversiteit onder directe werknemers				
		Alle medewerkers	%vrouwen/%mannen	49%/51%	54%/46%	46%/54%
	Diversity-Pay	Genderverhouding van het salaris incl. beloningen				
		Alle medewerkers	Ratio man/vrouw	1,52	1,46	1,27
Werknemersontwikkeling	Emp-Training	Training ter ontwikkeling van de werknemers	Gemiddeld aantal u/ werknemer	5,0	5,8	13,4
	Emp-Dev	Prestatiebeoordeling van de werknemers	% werknemers met prestatiebeoordeling	69%	99%	50%
	Emp-Turnover	Personeelsverloop en retentie				
		Nieuwe medewerkers	%	50%	34%	42%
	Vertrokken medewerkers	%	29%	27%	36%	
Veiligheid en gezondheid	H&S-Emp	Veiligheid en gezondheid van de werknemers				
		Ongevallen	aantal	0	4	1
		Afwezigheidspercentage	ratio t.o.v. geplande werkdagen	3,86%	4,12%	6,68%
		Werkgerelateerde fataliteiten	aantal	0	0	0
	H&S-Assets	Gezondheids en veiligheidsbeoordelingen van onze assets	% van assets in de meetscope	100%	100%	100%
	H&S-Comp	Incidenten van het niet naleven van de gezondheids en veiligheidsbeoordelingen	aantal incidenten in de meetscope	5	8	30
Gemeenschap	Comty-Eng	Onze impact op de gemeenschap	% van assets in meetscope met een studentencoach	55%	47%	57%

¹ Voor volledige tabel, zie Annex, Hoofdstuk 14 van dit Jaarverslag.

9.5 GOVERNANCE: ETHIEK EN INTEGRITEIT**Transparante rapportering**

Xior engageert zich om te allen tijde eerlijk en correct zaken te doen, open te communiceren en zo volledig en transparant mogelijk te rapporteren. Voor respectievelijk het vijfde en het vierde jaar op rij behaalde Xior EPRA gold voor haar financiële rapportering en voor haar duurzaamheidsrapportering.

Corporate Governance charter & Code of Conduct

Om een ethische bedrijfsvoering te bewerkstelligen en om iedereen binnen de organisatie van duidelijke richtlijnen te voorzien

voorziet Xior een Corporate Governance charter (opgesteld met de Belgische Corporate Governance Code als referentie) en een Code of Conduct. Dit charter en de Code of Conduct, inclusief alle policies kunnen vrij geconsulteerd worden op de website van Xior. Er wordt jaarlijks gerapporteerd over de bedrijfsvoering via de Corporate Governance verklaring in het jaarverslag.

Policies

Xior's policies worden gebundeld in de Code of Conduct en vormen de Xior standaard voor alle werknemers (inclusief parttime, externen, alle leden van het executive management en de raad van bestuur). Deze policies behandelen onder andere discriminatie, diversiteit, gelijke kansen, pesterijen, vrijheid van vereniging, corruptie, databescherming & GDPR, moderne slavernij, ecologische verantwoordelijkheid, De volledige Code of Conduct inclusief policies kan geraadpleegd worden op de website.

Xior beschikt ook over volgende aparte en uitgebreide policies:

- Interne meldingsregeling
- Verhandelingsreglement
- Health & Safety policy
- Anti-bribery & anti-corruptie policy
- Supplier Code of Conduct
- Human rights policy

Via de interne meldingsregeling kunnen medewerkers een (potentiële) schending van het Corporate Governance charter of de Code of Conduct rapporteren in alle vertrouwen en confidentialiteit.

Ethics & ESG comité en ethics audit

Xior heeft sinds 2022 ook een apart Ethics & ESG comité dat waakt over de verschillende policies en mogelijke inbreuken hiervan (zoals diversiteit, human rights, corruptie, ...). Hierbij worden ook concrete targets gezet en er vindt ook driejaarlijks een ethics audit plaats. Het Ethics & ESG comité bestaat uit de CEO en 2 niet-uitvoerende bestuursleden.



Opleidingen: integriteit & GDPR training

Xior organiseert jaarlijks een training rond ethiek, diversiteit en integriteit voor alle werknemers (inclusief parttime en zelfstandigen) waarin alle policies en values duidelijk worden toegelicht aan de hand van concrete voorbeelden. Verder wordt er ook een jaarlijkse GDPR-training georganiseerd om iedereen op de hoogte te houden van de laatste privacywetgeving. Daarnaast kunnen werknemers ook extra trainingen rond deze onderwerpen vinden op de Xior Academy.

Digitalisering

In 2021 werd een uitgebreid digitaal transformatieproject aangekondigd voor een betere customer experience en een nog efficiënter beheer en rapportering. In een eerste fase (2021-2022) heeft Xior o.a. een nieuwe IR website gelanceerd, PowerBI-

rapporteringstools, een webshop voor studenten, freshdesk als klantenservicetool en jaarlijkse studenten -en personeelsenquêtes uitgerold. Na intensieve voorbereiding, waarin ca. 20% van de organisatie betrokken werd, en een uitvoerige marktanalyse heeft Xior in februari 2023 bekendgemaakt dat het Yardi als operationeel platform zal gebruiken op groepsniveau. Yardi is een solide en gerenommeerde leverancier van systemen voor vastgoedmarketing, beheer, boekhouding en onderhoud (wereldwijd meer dan 8.000 FTE's). Deze software zal Xior in staat stellen een nieuwe studentenwebsite te creëren met online boekingen, inclusief e-handtekening en online betalingen, samen met verbeterde residentiële diensten via een mobiele app en portaal om de klantervaring te optimaliseren. Het platform voor vastgoedbeheer en financiële boekhouding zal ook verdere efficiëntie opleveren op het gebied van onderhoud, inspecties en tijdsbesparing bij bulk check-ins en check-outs, evenals

financiële boekhouding en rapportage. Met de implementatie van de software van Yardi kan Xior zijn digitale aanwezigheid verder opschalen, interne synergiën creëren en de customer journey processen digitaliseren, in lijn met de Gen-Z klantverwachtingen.²

In 2023 is de fase van "global design" afgerond en is de configuratie voor Nederland opgestart. In 2024 zal Nederland als 1e land gebruik maken van diverse Yardi-software toepassingen. Gezien Nederland het eerste land is, zal dit gefaseerd uitgerold worden. Aansluitend zal de Yardi-software uitgerold worden in de andere landen.

EPRA SBPR TABEL MET GOVERNANCE PRESTATIE INDICATOREN

Impact gebied	GRI Standaard Indicatoren	EPRA Duurzaamheidsprestatiemeting	Meeteenheid	Prestatie 2023		
Totaal						
Governance		102-22	Gov-Board	Samenstelling van het bestuursorgaan (board)	Zie ook hoofdstuk 6.1.5 en 6.1.6 Corporate Governance – Raad van Bestuur van de Vennootschap	
				Aantal executive board leden	aantal	2
				Aantal onafhankelijk/non-executive board leden	aantal	6
				Gemiddelde termijn	duur	5,77
			Ervaring van bestuursleden omtrent milieu of sociaal gerelateerde topics	aantal	8 ¹	
		102-24	Gov-Select	Nominatie en selectie van de board	Zie hoofdstuk 6.1.4.1 Corporate Governance – Algemeen	
		102-25	Gov-Col	Proces voor het beheren van belangenconflicten	Zie hoofdstuk 6.1.14 Corporate Governance – Belangenconflicten	

¹ Elk van onze bestuursleden heeft competenties inzake milieu en sociaal gerelateerde onderwerpen

9.6 MEETMETHODOLOGIE EN ASSUMPTIES

Xior rapporteert de milieu-, sociale- en governanceprestaties in overeenstemming met de EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR). Deze rapportage is opgesplitst in meerdere secties bestaande uit de overkoepelende EPRA-aanbevelingen, de milieuprestatie-indicatoren, de sociale prestatie-indicatoren en de governance prestatie-indicatoren. De richtlijnen zijn niet veranderd ten opzichte van ons vorig jaarlijks verslag, vandaar dat er geen fundamentele veranderingen zijn in de manier waarop wij onze indicatoren rapporteren. Meer uitleg over de meetmethodologie, vindt u hieronder.

9.6.1 RAPPORTERINGSPERIODE EN ORGANISATORISCHE GRENZEN

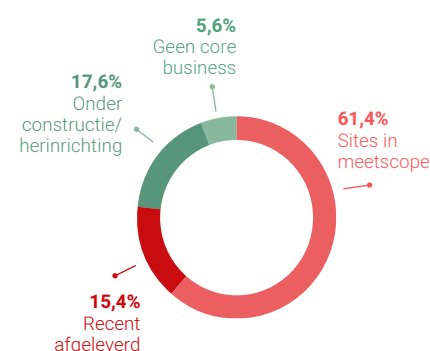
De rapporteringsperiode van dit verslag is gelijk aan die van het jaarlijks financieel verslag, in dit geval het boekjaar 2023. Xior publiceert vanaf 2019 in dit verslag jaarlijks een update van haar activiteiten op het vlak van duurzaamheid. De portefeuille van Xior werd geanalyseerd op 31 december 2023 waar vervolgens een selectie gemaakt werd van de assets die opgenomen worden in de berekeningsscope van de EPRA-indicatoren.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen 'core' en 'non-core' assets in de portfolio. Studentenhuisen maken het grootste deel uit van de totale portfolio en zijn de core business van Xior. Momenteel valt 93,4% van de fair value onder core business. De portfolio buiten de scope (6,6%) is divers en omvat retail, parkeergarages en bureaus.

Voor een deel van deze 'core' assets zijn momenteel geen gegevens voor handen, waardoor ook deze uitgesloten worden uit de meetscope voor 2023:

- 8,7% van de fair value is afkomstig van sites in ontwikkeling of in afwachting tot reconversie;
- 9,1% van de locaties was te recent afgerond of verworven om voldoende gegevens te verzamelen;

Verdeling van de portefeuille volgens "fair value" boekjaar 2023



9.6.2 MEETSCOPE EN COVERAGE

In 2023 behoorde 61,4% van de totale fair value tot de meetscope. Dit is een daling t.o.v. 2022 (71%). Dit jaar komt de meetscope overeen met 119 studentenhuisen en de verschillende Xior kantoren. Vorig jaar waren dit 127 gebouwen. Doorheen het jaar 2023 werden namelijk verschillende panden verkocht. De verbruiksgegevens werden verzameld aan de hand van digitale metering & factuurdata. In het geval de data onvolledig zijn of ontbreken, werden de data conform met EPRA bevestigde methodologieën geëxtrapoléerd.

In *Annex in Hoofdstuk 14* kan u de volledige EPRA-tabellen met de diverse prestaties vinden, inclusief het aandeel van gebouwen in scope voor elk van de prestatie-indicatoren en de grootte van de extrapolatie.

9.6.3 SCHATTING EN EXTRAPOLATIE VAN DE VERBRUIKSgegevens ONDER VERANTWOORDELIJKHEID VAN XIOR

Zoals eerder aangegeven, zijn op het moment van publicatie van dit rapport niet alle data beschikbaar voor het meetjaar 2023. Indien er data voor minimaal 183 dagen aanwezig is, wordt data conform EPRA-richtlijnen geëxtrapoléerd naar het volledige jaar. Indien minder dan 183 dagen aan data, wordt eerst de voorkeur gegeven

aan data van vorig jaar om de missende data aan te vullen. Dit gebeurt enkel in het geval data van vorig jaar volledig was. Indien er geen data in 2023 of in 2022 beschikbaar zijn, dan wordt van een mediaanverbruik per kamer gebruikt om een inschatting van het gebruik te maken. Aangezien voor afval het verbruik en de data beschikbaarheid meer fluctueert over verschillende jaren, is de extrapolatie regel over 183 dagen hier niet van toepassing en wordt de extrapolatie rechtlijnig toegepast ongeacht het aantal dagen.

Bovenstaande methodiek staat ons toe een zicht te hebben op de volledige portefeuille evenals op het doel om het totale percent aan geëxtrapoléerde data verder te doen zakken. Immers, in geval van extrapolatie wordt conform EPRA-methodiek het % geëxtrapoléerde data aangegeven.

Conform de EPRA-richtlijnen werd voor meerdere milieu-indicatoren een dergelijke like for like analyse uitgevoerd. De analyse stelt Xior in staat om evoluties waar te nemen in de verbruiken los van het feit dat jaarlijks nieuwe sites toegevoegd worden aan de meetscope. Het schetst dus een zicht op de evoluties ten gevolge van technische en sensibilisatie acties. Gelieve op te merken dat in 2023 voor het eerst ook gerapporteerd wordt over panden in Duitsland, Polen & Denemarken. Vandaar dat voor deze landen nog geen like-for-like analyse beschikbaar is.

In de komende jaarverslagen zal de like for like scope telkens opschuiven om de laatste 3 jaren weer te geven. Xior merkt op dat inspanningen door het toevoegen van energiezuinige woningen aan de meetscope slechts zichtbaar zijn in de absolute metingen. Deze sites bevinden zich vandaag immers nog niet in de like for like scope. Op vlak van intensiteiten wordt er dan ook beter gekeken naar de absolute metingen. Om bovengenoemde redenen is het bijvoorbeeld zo dat de absolute energie-intensiteit voor 2023 lager is dan deze van de like for like scope.

9.6.4 RAPPORTAGE VAN DE VERBRUIKSgegevens ONDER VERANTWOORDELIJKHEID VAN XIOR EN ONDER VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE STUDENT

Xior rapporteert conform een "operational control approach", wat inhoudt dat alle nutsgegevens voor de gerapporteerde assets 100% gebaseerd zijn op facturen ter attentie van Xior. Echter, in een deel van onze panden wordt door de huurder een individueel elektriciteitscontract afgesloten voor de gehuurde unit. Deze rapportering bevat zodus enkel het verbruik dat Xior als verhuurder aanschaft en is exclusief de verbruiksgegevens van de huurder zelf (facturen die direct door de huurder ontvangen worden). Het blijft de visie van Xior deze contracten waar mogelijk te internaliseren.

Sites waarvoor verbruiksgegevens op naam van studenten of andere externe partijen staan, worden conform EPRA-richtlijnen niet meegenomen in de tabel van landlord-obtained indicatoren.

Xior staat zelf in voor het grootste deel van de contracten van de studentenhuisen in de meetscope. Voor elektriciteitsfacturen betreft het 89% van de gebouwen, dit is een stijging ten opzichte van vorig jaar (83%) dankzij het internaliseren van contracten in Nederland. Voor aardgas is dit 97%, hetgeen gelijkaardig is als vorig jaar. Voor warmtenetten staan voor 7% van de gebouwen de contracten op naam van de student, hetgeen te wijten valt aan de toevoeging van onze site in Copenhagen aan de meetscope. Tot slot en voor waterfacturen staan voor 92% van de gebouwen de gegevens op naam van Xior. Ook dit is een stijging ten opzichte van vorig jaar (89%) Door de contracten zelf te beheren gaat men laattijdige betaling tegen en kan Xior op grotere schaal optimale stroomcontracten afsluiten. Het past binnen onze ambitie om onze energievraag te vergroenen.

9.6.5 RAPPORTAGE VAN HET EIGEN HOOFDKANTOOR

Dit jaar rapporteren we voor een 4^e maal over het hoofdkantoor en werden ook de verbruiken van andere locale offices toegevoegd. Het hoofdkantoor betreft de ruimte die Xior inneemt in haar hoofdkantoor te Antwerpen (Frankrijk). Voor de eigen kantoren worden enkel hetgeen gerapporteerd over het verbruik dat betrekking heeft op de verdiepingen die zelf ingenomen worden in het gebouw. De gegevens zijn afkomstig uit verbruiksfacturen ter attentie van Xior of inschattingen op basis van het oppervlak. Daarnaast rapporteert Xior sinds vorig jaar ook het waterverbruik in onze bureaus, al zijn de gegevens niet altijd voorhanden als huurder. We werken hier op verder. Ook voor de energieprestatiecertificaten rapporteren we sinds vorig jaar data over onze eigen (al dan niet gehuurde) kantoren. We zetten het werk verder om het % geëxtrapoléerde data te doen zakken in de toekomst. Immers, conform de EPRA-methodologie en conform de rapportage rond deze assets wordt ook hier aangegeven welk percentage van de data geëxtrapoléerd werd. Voor EPC & water is er een kleine verbetering merkbaar.

9.6.6 ANALYSE VAN DE BEREKENING

Normalisatie en intensiteiten

Xior berekent de intensiteitsindicatoren op basis van het vloeroppervlak (m²), aangezien deze variabele vergelijkbaar is overheen de hele scope. In lijn met vorig jaarverslag werd enkel nuttig verwarmd oppervlak werd meegenomen en werden daarmee dus parkings en trappenhallen bijvoorbeeld uitgesloten. De analyse van gemiddelde verbruiken per m² en per kamer, staat Xior toe verschillende uitschieters meer in detail te analyseren en aangepaste maatregelen te nemen in het kader van de eigen duurzaamheidsengagementen. Daarnaast werkt Xior intern ook met een indicator per kamer, omdat ook op die manier verschillende uitschieters vastgesteld kunnen worden, ongeacht de grootte van de kamer.

Om een relevante intensiteitsindicator te berekenen werden enerzijds sites uitgesloten waarvoor er data onder naam van de student vallen en anderzijds enkel sites meegenomen waarvoor data voorhanden waren voor elke vorm van energie geconsumeerd op de site.

De verbruiksgegevens werden niet genormaliseerd volgens graaddag-analyses. Er worden geen hypothesen toegevoegd om de onzekerheden op de berekeningen zo laag mogelijk en bovendien zichtbaar te houden. Het is immers niet mogelijk een onderscheid te maken tussen het aandeel energie dat dient ter verwarming van de kamers en het deel dat dient ter verwarming van het sanitair water. Dat laatste staat immers los van de hoeveelheid graaddagen en dus de al dan niet milde winter.

Daarnaast is Xior zich bewust dat niet voor 100% van de sites geweten is of er al dan niet ook elektrisch verwarmd wordt door het bijplaatsen van verwarmingselementen door de studenten zelf.

Ook de indicatoren die betrekking hebben op de veiligheid en gezondheid van onze medewerkers worden genormaliseerd om een betrouwbaar overzicht van de evolutie over de tijd te kunnen vaststellen. Conform de meest recente EPRA-richtlijnen rapporteren we de verloren werkdagen en de ongevallen als een ratio ten opzichte van de totale gewerkte tijd (uren). Door op deze manier te normaliseren kan een absolute stijging in de getallen al dan niet verklaard worden aan de hand van een stijgend personeelsbestand. Ook voor het ziekteverzuim worden conform de EPRA-richtlijnen de verloren werkdagen genormaliseerd ten opzichte van de ingeplande werkdagen voor 2023. Op die manier kan een reële stijging in het ziekteverzuim beter vastgesteld worden. Voor de scope van werknemers waarvoor de indicatoren berekend zijn, verwijzen we naar onderstaande alinea "meetmethodologie werknemerscategorieën".

Segmentatieanalyse: geografische ligging

Binnen de meetscope vallen alle sites onder de 'core'-categorie 'studentenhuis'. Deze bevinden zich in België, Nederland, Portugal, Spanje, Duitsland, Polen & Denemarken. In Zweden zijn er nog geen sites die in de meetscope van dit jaar vallen, gezien de site in Malmö te recentelijk opgeleverd werd. Er werd dan ook geen onderscheid gemaakt per type asset in de rapportage, maar wel een op basis van geografische segmentatie. Veelal verschillen de energieleveranciers immers per land, evenals de klimaatimpact van de elektriciteitsproductie. Aangezien Polen, Duitsland en Nederland bijvoorbeeld een meer koolstofintensieve elektriciteitsproductie hebben dan België en Denemarken, is het mogelijks interessanter eerst daarin te zetten op het vergroenen van de elektriciteit. De EPRA-tabellen met de diverse prestaties, inclusief de onderverdeling per land, staan in **Annex in Hoofdstuk 14 van dit Jaarverslag**. Ook voor de sociale indicatoren die betrekking hebben op de sites is een segmentatie analyse op basis van geografie toegepast.

Ook voor de verschillende energieprestatie scores is de geografische ligging een relevante manier van segmentatie aangezien de certificatie schema's verschillen van land per land.

Meetmethodologie werknemer categorieën

Xior rapporteert diversiteitsindicatoren voor werknemers en hen desbetreffende bruto jaarlonen. Jaarlonen uit Denemarken, Zweden of Polen worden genormaliseerd naar euro's via de gemiddelde wisselkoers doorheen het jaar.

Om een volledig beeld te scheppen worden naast werknemers in dienst van het bedrijf ook dezelfde indicatoren berekend voor het Executive management en voor het Non-executive board. Zo kan men bijvoorbeeld vaststellen dat het board doorheen de jaren al meer gediversifieerd is.

Indien niet expliciet vermeld, focust Xior zich voor de andere indicatoren enkel op de werknemers in loondienst excl. Executive management & non-Executive board. Daarnaast worden conform EPRA-richtlijnen ook zelfstandigen, contractors, interims en studenten niet mee beschouwd in deze indicatoren. Door een blijvende focus verdere data verbetering, beogen we dit in de komende jaren mee te nemen in de rapportage.

Xior maakt in de rapportage van de werknemers in loondienst geen verder onderscheid tussen management en non-management functies. De snelle groei en de verschillende overnames, maakt het irrelevant om vandaag een dergelijk onderscheid te maken over de verschillende landen heen. Xior zet extra in op ondersteunend personeel om de werknemers een goede werkplaats te bieden, zo ook in HR-diensten. Het zal het in de toekomst mogelijk maken het bedrijf verder te structureren en een relevant onderscheid te maken tussen verschillende functiecategorieën voor onder ander onze rapportage.

Meetmethodologie van de werknemers ontwikkeling

Sinds 2019 rapporteert Xior op verschillende indicatoren rond de ontwikkeling van onze werknemers. Zo worden de gemiddelde trainingsuren evenals de prestatiebeoordeling in kaart gebracht voor de bedienden en arbeiders.

Voor de trainingsuren worden alle aantoonbare trainingen voor het jaar 2023 meegenomen voor alle werknemers die tijdens 2023 in dienst waren. Zo werden onder andere externe opleidingen als EHBO meegenomen. Daarnaast krijgen werknemers ook jaarlijkse code of conduct trainingen en kunnen ze deelnemen aan verschillende softskill training zoals GDPR-trainingen, ESG workshops, Integriteitstrainingen en andere. Meer concreet worden sinds dit jaar ook verschillende trainingen via het platform Good Habitz aangeboden. Op dit platform kunnen de werknemers allerhande trainingen volgen om hun kennis en soft-skills bij te schaven.

Dit kan gaan over Excel, time management, teamwork, stress management, talen, ... Dit systeem is doorheen 2024 ingevoerd en zal op zijn succes geëvalueerd worden.

Voor de prestatiebeoordeling verbindt Xior zich ertoe om zo veel mogelijk elke werknemer minstens 1 maal per jaar een officiële feedback te geven met zicht op prestaties en toekomstmogelijkheden. Om een correct beeld te vormen baseren we ons voor deze indicator dus op werknemers dat minstens 1 jaar in dienst zijn bij het bedrijf. Daarbij wordt geteld hoeveel van hen een officieel evaluatiegesprek gekregen hebben in 2023. Dit doen we conform de GRI-richtlijn om zo door de significante verandering in ons werknemersbestand geen vertekend beeld te krijgen. Dit jaar werden onze werknemers in Polen, Zweden, Duitsland & Denemarken toegevoegd aan de scope. Hoewel ook deze werknemers over het algemeen hun prestatiebeoordeling krijgen, is de onboarding in het overkoepelende Xior proces nog gaande, hetgeen ook duidelijk wordt in de desbetreffende EPRA indicator (Emp-Dev).

Meetmethodologie van de klimaatimpact

Om de klimaatimpact gerelateerd aan de core business te meten, werden de CO₂-emissies berekend volgens het Greenhouse Gas (GHG) Protocol. Dat protocol laat toe om op een consequente manier de klimaatimpact van bedrijven te berekenen. Zowel CO₂ als andere broeikasgassen die vrijkomen bij de productie van de energievraag (CH₄, N₂O) worden in rekening gebracht en uitgedrukt in CO₂-equivalenten.

Xior berekent de scope 1 (directe emissies ter plaatse – aardgas), scope 2 (emissies van elektriciteit en warmte die elders wordt geproduceerd) en enkele van de scope 3 emissies (netverliezen) door de consumpties te vermenigvuldigen met bijhorende emissiefactoren. De emissiefactoren zijn afkomstig van de IEA (International Energy Agency), van de Bilan Carbone® database voor Europese emissiefactoren en van DEFRA-2023.

Het protocol schrijft m.b.t de klimaatimpact van elektriciteit voor dat deze berekend kan worden op basis van zowel een gemiddelde CO₂-intensiteit per kWh van de nationale elektriciteitsnetwerken ('location-based') als op basis van de energiemix van de producent ('market-based'). In deze rapportage werd de klimaatimpact berekend voor beide manieren. De evolutie in location-based emissies zijn gelinkt aan evolutie in verbruiken bij Xior, de-carbonisatie van net-emissies en het aandeel stroom dat zelf geproduceerd wordt en dus niet moet worden aangekocht. Market based emissies laten dan weer toe om de inspanningen van Xior te reflecteren in de aankoop van groene stroom dat een lagere CO₂ impact heeft dan het net-gemiddelde.



9.7 EXTERNE VERIFICATIE VAN DE RAPPORTERING

ASSURANCE RAPPORT MET BEPERKTE MATE VAN ZEKERHEID VAN DE ONAFHANKELIJKE AUDITOR MET BETREKKING TOT DE INFORMATIE OVER HET ONDERZOEKSOBJECT VAN HET JAARVERSLAG 2023 VAN XIOR STUDENT HOUSING NV

Ter attentie van de Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV

Dit rapport is opgesteld in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in onze opdrachtbrief gedateerd op 8 december 2023 (de "Overeenkomst"), waarbij we werden aangesteld om een onafhankelijk assurance rapport met beperkte mate van zekerheid uit te brengen met betrekking tot de 2023 EPRA duurzaamheidsindicatoren opgenomen in *hoofdstukken 9.3, 9.4 en 9.5*, alsook in *hoofdstukken 14.1, 14.2 en 14.3 in de annex van het Jaarverslag* voor het jaar afgesloten op 31 december 2023 (het "Verslag").

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV ("de Vennootschap") is verantwoordelijk voor het opstellen en presenteren van de 2023 EPRA duurzaamheidsindicatoren opgenomen in *hoofdstukken 9.3, 9.4 en 9.5, alsook in hoofdstukken 14.1, 14.2 en 14.3 in de annex* van het Verslag (de "Informatie Over Het Onderzoeksobject"), in overeenstemming met de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines – Version 3, September 2017 (de "Criteria").

Deze verantwoordelijkheid bevat de selectie en toepassing van de meest gepaste methodes om de Informatie Over het Onderzoeksobject op te stellen, alsook de betrouwbaarheid van de onderliggende informatie en het gebruik van assumpties

en schattingen voor de opmaak van individuele toelichtingen inzake duurzaamheid, die redelijk zijn in de gegeven omstandigheden. Bovendien is de Raad van Bestuur ook verantwoordelijk voor het ontwerpen, het implementeren en het onderhouden van de systemen en processen die de Raad van Bestuur noodzakelijk acht om het opstellen van de Informatie Over het Onderzoeksobject mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ONAFHANKELIJKE AUDITOR

Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een onafhankelijke conclusie te formuleren met betrekking tot de Informatie Over Het Onderzoeksobject, gebaseerd op de door ons uitgevoerde werkzaamheden en de verkregen onderbouwende informatie.

We hebben onze werkzaamheden verricht in overeenstemming met de International Standard on Assurance Engagements 3000 (Herzien) "Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (ISAE 3000), uitgegeven door de International Auditing and Assurance Standards Board. Deze standaard schrijft voor dat we voldoen aan de ethische vereisten en dat we de opdracht plannen en uitvoeren om een beperkte mate van zekerheid te verkrijgen of er niets onder onze aandacht is gekomen dat ons doet aannemen dat de informatie over de Informatie Over Het Onderzoeksobject in alle van materieel belang zijnde opzichten niet opgesteld zou zijn overeenkomstig de Criteria.

In een assurance opdracht met beperkte zekerheid hebben de uitgevoerde werkzaamheden een kleinere omvang dan het geval is bij een assurance opdracht met redelijke zekerheid. Dienovereenkomstig is het niveau van zekerheid verkregen in een assurance opdracht met beperkte zekerheid substantieel lager dan het niveau van zekerheid dat

zou worden verkregen indien een assurance opdracht met redelijke zekerheid was uitgevoerd. De keuze van de uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van de door ons toegepaste oordeelsvorming en van de inschatting van het risico op afwijkingen in de Informatie Over Het Onderzoeksobject overeenkomstig de Criteria. Het geheel van de door ons uitgevoerde werkzaamheden bestond onder meer uit de volgende procedures:

- Het beoordelen en toetsen van het opzetten en het functioneren van de systemen en processen die gebruikt werden voor het verzamelen, het analyseren, het aggregeren en valideren van de gegevens, inclusief de gebruikte berekenings- en inschattingmethodes voor de Informatie Over Het Onderzoeksobject voor het jaar afgesloten op 31 december 2023 van het Verslag;
- Het interviewen van de verantwoordelijke personeelsleden;
- Het inspecteren van interne en externe documenten;
- Het uitvoeren van een analytische beoordeling van de gegevens en trends in de voor consolidatie ingediende informatie;
- Rekening houdend met de openbaarmaking en presentatie van de Informatie Over Het Onderzoeksobject.

De scope van onze werkzaamheden is beperkt tot assurance over de Informatie Over Het Onderzoeksobject. Onze assurance strekt zich niet uit tot informatie met betrekking tot eerdere perioden of tot enige andere informatie die in het Verslag is opgenomen.

ONZE ONAFHANKELIJKHEID EN KWALITEITSCONTROLE

We hebben de onafhankelijkheids- en overige ethische voorschriften van de International Code of Ethics for Professional Accountants zoals uitgevaardigd door de International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA), nageleefd, evenals de Belgische wettelijke vereisten met betrekking tot de

onafhankelijkheid van de bedrijfsrevisor, en meer bepaald de regels opgenomen in de artikelen 12, 13, 14, 16, 20, 28 en 29 van de Wet van 7 december 2016 tot organisatie van het beroep en het publiek toezicht op de bedrijfsrevisoren, en artikelen 3:62, 3:63 en 3:64 en 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Ons kantoor past de International Standard on Quality Management n°1 toe, een kwaliteitsbeheer voor bedrijven die controle- en beoordelingsopdrachten van financiële overzichten en andere assurance-gerelateerde opdrachten uitvoeren, en handhaaft dienovereenkomstig een uitgebreid kwaliteitsbeheersingssysteem, inclusief (gedocumenteerde) beleidslijnen en procedures met betrekking tot het naleven van de ethische vereisten, professionele normen en toepasselijke wettelijke en regelgevende vereisten.

CONCLUSIE

Op basis van de uitgevoerde werkzaamheden en de verkregen bewijzen, is er geen aanleiding onder onze aandacht gekomen dat ons laat vermoeden dat de Informatie Over Het Onderzoeksobject opgenomen in uw Jaarverslag voor het jaar afgesloten op 31 december 2023 niet is opgesteld, in alle van materieel belang zijnde opzichten, overeenkomstig de Criteria.

ANDERE ESG-GERELATEERD INFORMATIE

De overige informatie omvat alle ESG-gerelateerde informatie in het Verslag anders dan de Informatie Over Het Onderzoeksobject en ons assurance-rapport. De bestuurders zijn verantwoordelijk voor de overige ESG-gerelateerde informatie. Zoals hierboven uitgelegd, strekt onze assurance-conclusie zich niet uit tot de andere ESG-gerelateerde informatie en

daarom geven we hierover geen enkele vorm van assurance. In verband met onze assurance van de Informatie Over Het Onderzoeksobject is het onze verantwoordelijkheid om de andere ESG-gerelateerde informatie te lezen en daarbij te overwegen of de andere ESG-gerelateerde informatie materieel inconsistent is met de Informatie Over Het Onderzoeksobject of onze kennis die is verkregen tijdens de assurance-opdracht, of anderszins een materiële onjuistheid van de feiten lijkt te bevatten. Als we een schijnbare materiële inconsistentie of materiële onjuistheid van de feiten vaststellen, zijn we verplicht om werkzaamheden uit te voeren om te concluderen of er een materiële onjuistheid is in de Informatie Over Het Onderzoeksobject of een materiële onjuistheid in de andere informatie, en om passende maatregelen te nemen in de omstandigheden.

BEPERKING VAN HET GEBRUIK EN DE VERDELING VAN ONS RAPPORT

Ons rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door de Vennootschap, met betrekking tot het Verslag over het jaar afgesloten op 31 december 2023 en kan niet gebruikt worden voor andere doeleinden. Wij zijn niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor dit rapport of voor de door ons getrokken conclusies ten aanzien van enige derde partij.

Diegem, 15 April 2024

PwC Bedrijfsrevisoren BV
vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert¹
Bedrijfsrevisor

¹ Handelend in naam van Jeroen Bockaert BV

FINANCIËEL VERSLAG

“De huurgroei
in combinatie met
het optimaliseren
van de portefeuille leidde
tot een
stijging van
29%
in het netto huurresultaat”

EPS:
2,21 EUR
per aandeel

DPS :
1,768 EUR
per aandeel

10.1 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

in duizenden EUR		Note	31/12/23	31/12/22	
I	(+)	Huurinkomsten	145.811	113.132	
	(+)	Huurinkomsten	130.798	105.521	
	(+)	Huurgaranties	15.715	7.970	
	(+/-)	Huurkortingen	-702	-359	
III	(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	-244	-653	
		<i>Waardeverminderingen op handelsvorderingen</i>	-244	-653	
NETTO HUURRESULTAAT			10.9.1	145.567	112.479
V	(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	26.942	21.239	
		<i>Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar</i>	26.635	21.028	
		<i>Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	306	211	
VII	(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-30.492	-26.079	
		<i>Huurlasten gedragen door de eigenaar</i>	-30.214	-25.971	
		<i>Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	-279	-109	
VIII	(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	11.574	-786	
VASTGOEDRESULTAAT			10.9.1	153.590	106.853
IX	(-)	Technische kosten	-6.799	-5.277	
	(-)	<i>Recurrente technische kosten</i>	-6.984	-5.326	
	(-)	Herstellingen	-5.798	-4.539	
	(-)	Verzekeringspremies	-1.185	-787	
	(-)	<i>Niet-recurrente technische kosten</i>	184	49	
	(-)	Schadegevallen	184	49	
X	(-)	Commerciële kosten	-837	-826	
	(-)	Publiciteit	-509	-630	
	(-)	Honoraria advocaat, juridische kosten	-328	-196	
XI	(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-294	-553	
XII	(-)	Beheerskosten van het vastgoed	-12.871	-7.792	
	(-)	Externe beheervergoedingen	0	0	
	(-)	Interne beheerskosten van het patrimonium	-12.871	-7.792	
XIII	(-)	Andere vastgoedkosten	-6.295	-4.464	
	(-)	Honoraria architecten	-47	-14	
	(-)	Honoraria schatters	-741	-526	
	(-)	Andere	-5.507	-3.924	
VASTGOEDKOSTEN			10.9.2	-27.096	-18.912
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT				126.495	87.941
XIV	(-)	Algemene kosten van de vennootschap	10.9.3	-15.610	-10.658
XV	(+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	10.9.4	1.492	499

In duizenden EUR (vervolg)		Note	31/12/23	31/12/22	
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			112.377	77.782	
XVI	(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	10.9.5	-1.569	0
	(+)	<i>Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)</i>		50.143	0
	(-)	<i>Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen</i>		-51.712	0
XVIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.9.5	-54.849	96.621
	(+)	<i>Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>		41.732	155.308
	(-)	<i>Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>		-96.580	-58.687
XIX	(+/-)	Ander portefeuilleresultaat	10.9.5	-14.327	-37.250
OPERATIONEEL RESULTAAT			41.632	137.153	
XX	(+)	Financiële opbrengsten		1.469	1.622
	(+)	<i>Geïnde intresten en dividenden</i>		1.469	1.622
XXI	(-)	Netto interestkosten		-24.753	-12.196
	(-)	<i>Nominale intrestlasten op leningen</i>		-39.324	-9.030
	(-)	<i>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden</i>		-432	-408
	(-)	<i>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>		15.003	-2.757
XXII	(-)	Andere financiële kosten		-2.605	-2.106
	(-)	<i>Bankkosten en andere commissies</i>		-387	-1.572
	(-)	<i>Andere</i>		-2.218	-534
XXIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-39.169	76.221
FINANCIËEL RESULTAAT			10.9.6	-65.058	63.540
XXIV		Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		7.205	519
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN				-16.220	201.213
XXV	(+/-)	Vennootschapsbelasting		-4.137	-2.575
XXVI	(+/-)	Exit taks		1.695	-248
XXVII	(+/-)	Uitgestelde belastingen		9.258	-11.863
BELASTINGEN			10.9.7	6.816	-14.686
NETTO RESULTAAT				-9.405	186.527

Resultaat per aandeel	31/12/23	31/12/22
Aantal gewone aandelen in omloop	38.227.797	34.752.543
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	37.142.375	30.005.985
Nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	-0,25	6,22
Verwaterde nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	-0,25	6,22
EPRA winst per aandeel (in EUR)	2,22	2,08
EPRA winst per aandeel (in EUR) - Deel van de groep	2,21	2,07

Het resultaat per aandeel werd berekend rekening houdend met het gewogen gemiddelde aantal aandelen dat in omloop was gedurende het boekjaar 2023.

10.2 GECONSOLIDEERDE STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
Nettoresultaat	-9.405	186.527
Andere componenten van het globaalresultaat		
(+/-) Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
Globaal resultaat	-9.405	186.527
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	493	341
Aandeelhouders van de groep	-9.898	186.186

10.3 GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA	In duizenden EUR	Note	31/12/23	31/12/22
I	Vaste Activa		3.285.224	3.144.761
B	Immateriële vaste activa		3.161	1.506
C	Vastgoedbeleggingen	10.9.8	3.212.855	3.026.885
	<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</i>		2.710.234	2.517.237
	<i>Projectontwikkelingen</i>		502.621	509.647
D	Andere materiële vaste activa	10.9.9	11.476	11.105
	<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>		11.476	11.105
E	Financiële vaste activa	10.9.10	26.962	66.052
	<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	10.9.10	25.179	64.347
	<i>Andere</i>		1.783	1.705
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa	10.9.11	14.013	20.101
H	Uitgestelde belastingen - activa		15.517	3.478
I	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	10.9.12	1.240	15.635
II	Vlottende Activa		111.640	71.137
D	Handelsvorderingen	10.9.13	3.969	3.732
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	10.9.14	28.226	44.491
	<i>Belastingen</i>		4.896	11.327
	<i>Andere</i>		23.330	33.164
F	Kas en kasequivalenten	10.9.15	13.768	7.824
G	Overlopende rekeningen	10.9.16	65.677	15.091
	<i>Voorafbetaalde vastgoedkosten</i>		38.969	3.711
	<i>Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten</i>		18.130	3.821
	<i>Andere</i>		8.578	7.559
TOTAAL ACTIVA			3.396.864	3.215.899

PASSIVA		In duizenden EUR	Note	31/12/23	31/12/22
EIGEN VERMOGEN			10.4	1.517.667	1.486.461
I	Eigen Vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap			1.516.890	1.486.268
A	Kapitaal	10.9.17		681.298	620.103
	Geplaatst kapitaal			688.100	625.546
	Kosten kapitaalverhoging			-6.802	-5.443
B	Uitgiftepremies	10.9.17		737.356	686.144
C	Reserves	10.4		108.134	-6.164
	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed			62.055	24.298
	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-30.421	-34.736
	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			60.123	-12.838
	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			-7.774	-7.405
	Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit			4.723	-2.755
	Andere reserves			102	29.602
	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren			19.325	-2.330
D	Nettoresultaat van het boekjaar			-9.897	186.186
II	Minderheidsbelangen			777	193
VERPLICHTINGEN				1.879.197	1.729.437
I	Langlopende verplichtingen			1.313.224	1.472.890
B	Langlopende financiële schulden	10.9.22		1.217.937	1.397.028
	a. Kredietinstellingen			959.659	1.138.689
	b. Financiële leasing			4.878	5.018
	c. Andere			253.400	253.322
C	Andere langlopende financiële verplichtingen			0	0
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten			0	0
E	Andere langlopende verplichtingen	10.9.20		17.741	2.038
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	10.9.21		77.545	73.824
	a. Exit taks			565	1.252
	b. Andere			76.980	72.572

PASSIVA		In duizenden EUR	Note	31/12/23	31/12/22
II	Kortlopende verplichtingen			565.972	256.548
B	Kortlopende financiële schulden			470.320	163.592
	a. Kredietinstellingen			470.320	163.592
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10.9.23		34.510	47.573
	a. Exit taks			0	0
	b. Andere			34.510	47.573
	Leveranciers			9.629	22.291
	Huurders			654	1.351
	Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten			24.226	23.932
E	Andere kortlopende verplichtingen	10.9.24		42.379	29.335
	Andere			42.379	29.335
F	Overlopende rekeningen	10.9.25		18.764	16.048
	a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten			7.074	3.702
	b. Gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten			2.557	3.343
	c. Andere			9.133	9.003
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN				3.396.864	3.215.899

10.4 GECONSOLIDEERD MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Cijfers in duizenden EUR	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	Eigen vermogen
Balans op 1 januari 2022	494.772	508.008	-99.519	81.175	19.416	1.003.852
Netto resultaatverwerking 2021						0
<i>Overboeking resultaat portefeuille naar reserves</i>			26.019	-26.019		0
<i>Overboeking operationeel resultaat naar reserves</i>						0
Resultaat van de periode				186.186	341	186.527
Andere elementen erkend in het globaal resultaat						0
<i>Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>						0
<i>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</i>			11.671	-11.671		0
Uitgifte van nieuwe aandelen	10.965					10.965
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	296.614					296.614
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-152	-3.961				-4.113
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-182.097	182.097				0
Dividenden				-35.488	-97	-35.585
Acquisitie minderheidsaandeel			19.572		-19.572	0
Overige reserves			29.500			29.500
Omrekening buitenlandse activiteiten			-2.755			-2.755
Overige Reserves			9.348	-7.997	105	1.456
Balans per 31 december 2022	620.102	686.144	-6.164	186.186	193	1.486.461
Netto resultaatverwerking 2022						0
<i>Overboeking resultaat portefeuille naar reserves</i>			41.703	-41.703		0
<i>Overboeking operationeel resultaat naar reserves</i>			6.438	-6.438		0
Resultaat van de periode				-9.897	492	-9.405
Andere elementen erkend in het globaal resultaat						0
<i>Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>						0
<i>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</i>			72.961	-72.961		0
Uitgifte van nieuwe aandelen						0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	113.766					113.766
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-1.359					-1.359
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-51.212	51.212				0
Dividenden				-49.690		-49.690
Acquisitie minderheidsaandeel						0
Overige reserves			-29.500			-29.500
Omrekening buitenlandse activiteiten			7.478			7.478
Overige Reserves			15.218	-15.394	90	-86
Balans per 31 december 2023	681.298	737.356	108.134	-9.897	777	1.517.667

Detail van reserves	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en JV's die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
Balans per 31 december 2021	-2.018	-34.439	-24.509	-5.456	0	102	-33.199	-99.519
Netto resultaatverwerking							78.068	78.068
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	26.316	-297		-1.949			-24.070	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 de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen								0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			11.671				-11.671	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
Acquisitie minderheidsaandeel							19.572	19.572
Dividenden							-35.585	-35.585
Omrekeningsverschillen					-2.755			-2.755
Andere						29.500	4.554	34.054
Balans per 31 december 2022	24.298	-34.736	-12.838	-7.405	-2.755	29.602	-2.330	-6.164
Netto resultaatverwerking							170.792	170.792
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	37.757	4.315		-369			-41.703	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 de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen								0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			72.961				-72.961	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
Acquisitie minderheidsaandeel								0
Dividenden							-49.690	-49.690
Omrekeningsverschillen					7.478			7.478
Andere						-29.500	15.217	-14.283
Balans per 31 december 2023	62.055	-30.421	60.123	-7.774	4.723	102	19.325	108.134

10.5 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (In duizenden EUR)	31/12/23	31/12/22
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	7.824	10.849
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	26.079	7.301
Kasstroom m.b.t. de exploitatie:	61.922	51.788
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	112.377	77.782
Betaalde interesten	-49.474	-22.203
Ontvangen interesten	0	0
Betaalde vennootschapsbelastingen	-981	-3.791
Andere	0	0
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	-34.263	-64.970
* Afschrijvingen en waardeverminderingen		
Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immateriële activa	581	502
* Andere niet-kas elementen	-34.844	-65.472
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0	0
Andere niet-kaselementen	-34.844	-65.472
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal¹:	-1.579	20.483
* Beweging van activa:	5.622	32.619
Handelsvorderingen en overige vorderingen	-59	101
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	16.683	31.875
Overlopende rekeningen	-11.002	643
* Beweging van verplichtingen:	-7.201	-12.136
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-22.943	-15.658
Andere kortlopende verplichtingen	12.752	1.405
Overlopende rekeningen	2.990	2.117
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-134.616	-552.875
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-194.638	-480.753
Verkoop Vastgoedbeleggingen ³	50.640	8.913
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen ²	0	-56.568
Aanschaffing van Andere materiële activa	-2.277	-3.679
Aanschaffing van langlopende financiële vast activa	5.571	-822
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	6.088	-19.966
Activa bestemd voor verkoop	0	0

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (In duizenden EUR - vervolg)	31/12/23	31/12/22
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	114.078	528.239
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
- Toename van de financiële schulden	289.668	564.858
- Afname van de financiële schulden	-200.000	-4.500
- Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	0	-1.348
*Verandering in andere verplichtingen	-220	-6.000
- Toename minderheidsbelangen	0	0
* Verandering in eigen vermogen		
- Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	75.679	0
- Kosten voor uitgifte van aandelen	-1.359	-152
Dividend van het vorige boekjaar	-49.690	-24.619
Toename cash nav fusie	403	14.310
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	13.768	7.824

¹ De beweging in het werkkapitaal kan niet aangesloten worden met de beweging op de balans, want hierin is een correctie gedaan voor de impact van de acquisities van het jaar. Voor overzicht van overgenomen activa en passiva wordt verwezen naar **toelichting 10.9.29**.

² Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen: Dit betreft de betaalde prijs voor de aandelen van de verschillende vastgoedvennootschappen die verworven werden. Deze prijs stemt niet overeen met de prijs van het vastgoed vermits de vennootschappen deels gefinancierd waren met schulden.

³ Dit heeft alleen betrekking op de verkoop van vastgoedbeleggingen en niet op de verkoop van vastgoed in JV's.

10.6 BIJLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

10.6.1 ALGEMENE BEDRIJFSINFORMATIE

Xior Student Housing NV is een openbare GVV (Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap) en heeft de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel gevestigd in Antwerpen.

De geconsolideerde jaarrekening van de onderneming voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 omvat Xior Student Housing NV en haar dochterondernemingen (de "Groep"). De jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 10 april 2024 en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders worden voorgelegd op 16 mei 2024.

10.6.2 BELANGRIJKE GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Verklaring van overeenstemming

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretatie gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB), voor zover van toepassing op activiteiten van de Groep en van toepassing voor boekjaren die starten vanaf 1 januari 2023.

De geconsolideerde jaarrekening wordt voorgesteld in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2023 en 2022 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2021, verwijzen we naar de Jaarverslagen van 2022 en 2021.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

Het Jaarverslag werd opgesteld in overeenstemming met ESEF-rapporteringsvereisten (European Single Electronic Format). Volgens de ESEF-vereisten zijn de primaire financiële overzichten gelabeld met XBRL-tags. Het Jaarverslag in de XBRL standaard kan geraadpleegd worden via www.xior.be en zie eveneens **10.9.36 verslag van de commissaris inzake de jaarrekening**.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2023

- IFRS 17, 'Verzekeringscontracten' (effectief vanaf 1 januari 2023), inclusief de wijzigingen gepubliceerd in juni 2020.
- Wijzigingen aan IAS 8, 'waardingsregels, schattingswijzigingen en fouten': definitie van schattingen (effectief vanaf 1 januari 2023).

- Wijzigingen aan IAS 12 'Winstbelastingen': uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie (effectief vanaf 1 januari 2023 maar onmiddellijke toepassing toegestaan).
- Wijzigingen aan IFRS 17 'Verzekeringscontracten': Eerste toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende informatie (effectief vanaf 1 januari 2023).
- Wijzigingen aan IAS 12 'Inkomstenbelastingen': Internationale belastinghervorming – regels voor het tweede-pijlermodel (effectief vanaf 1 januari 2023).

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2023

- Wijzigingen aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback (van kracht per 1 januari 2024).
- Wijzigingen aan IAS 1, 'Presentatie van de jaarrekening: classificatie van verplichten als kortlopend of langlopend' (effectief vanaf 1 januari 2024).
- Wijzigingen aan IAS 7 'Kasstroomoverzicht' en IFRS 7 'Financiële instrumenten: toelichtingen': financieringsovereenkomsten met leveranciers (effectief vanaf 1 januari 2024).
- Wijzigingen aan IAS 21 'De effecten van wijzigingen in wisselkoersen: gebrek aan uitwisselbaarheid' (van kracht per 1 januari 2025).

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

10.6.3 GRONDSLAG VOOR DE OPSTELLING

De financiële informatie wordt opgesteld in duizenden euro's, afgerond op het dichtste duizendtal. De Vennootschap voert haar boekhouding eveneens in euro. De vastgoedbeleggingen (inclusief de projecten) en de afdekkingsinstrumenten worden aan werkelijke waarde geboekt. De andere rubrieken van de geconsolideerde financiële rekeningen zijn opgesteld op basis van de historische kostprijs. Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving.

10.6.4 SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN EN BELANGRIJKE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN

Significante beoordelingen bij het opstellen van de financiële staten

- Bepalen bij de verwerving van de controle over een entiteit die vastgoedbeleggingen aanhoudt, of zo'n acquisitie wordt beschouwd als business combination. In alle gevallen werden de respectievelijke transacties verwerkt als directe aankopen van activa (ook bij verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen) en werd IFRS 3 *Business Combinations* niet toegepast (zie toelichting 10.6.6). IFRS 3 Revised werd toegepast vanaf het boekjaar beginnend op 1 januari 2020 (zie toelichting 10.6.2).

- Bepalen of afgeleide financiële instrumenten kwalificeren voor hedge accounting. De Vennootschap heeft geen hedginginstrumenten die kwalificeren als *hedge accounting* en de evoluties in de *fair value* van de hedginginstrumenten worden dan ook verwerkt via de resultatenrekening.

Bepaling van de fair value van de vastgoedbeleggingen

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

10.6.5 GRONDSLAG VOOR CONSOLIDATIE

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

(i) Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent. Een onderneming oefent derhalve controle over een dochteronderneming uit als, en alleen als, de moederonderneming:

- controle over de deelneming heeft;
- is blootgesteld aan, of rechten heeft op veranderlijke opbrengsten, uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming en;
- over de mogelijkheid beschikt haar controle over de deelneming te gebruiken om de omvang van de opbrengsten van de investeerder te beïnvloeden.

De vennootschappen waarover de Groep de controle heeft om het financieel en operationeel beleid te bepalen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten, worden volledig opgenomen in de geconcolideerde jaarrekening van de Groep (integrale consolidatie).

Dit betekent dat de activa, passiva en resultaten van de Groep integraal worden tot uiting gebracht. Intragroepstransacties en –winsten worden voor 100% geëlimineerd. De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die rechtstreeks noch onrechtstreeks door de Groep worden aangehouden.

Wijzigingen in het belang van de Vennootschap in een dochtervennootschap die niet tot een verlies van zeggenschap leiden, worden behandeld als eigenvermogenstransacties. De boekwaarden van het belang van de Groep en de minderheidsbelangen worden derhalve aangepast om de nieuwe proportionele belangen in de dochteronderneming te weerspiegelen.

Wanneer de Vennootschap de zeggenschap verliest over een dochtervennootschap wordt de winst of het verlies bij afstoting berekend als het verschil tussen (i) de som van de reële waarde van de ontvangen vergoeding en de reële waarde van het aangehouden belang en (ii)

de voorheen opgenomen boekwaarden van de activa (met inbegrip van goodwill) en de verplichtingen van de dochteronderneming en de eventuele minderheidsbelangen. Bedragen die voorheen opgenomen zouden zijn in de andere elementen van het totaalresultaat met betrekking tot de dochteronderneming worden op dezelfde manier opgenomen (d.i. herclassificatie naar winst of verlies of rechtstreeks naar het overgedragen resultaat) als wanneer de betreffende activa of verplichtingen werden afgestoten. De reële waarde van elk aangehouden belang in de vroegere dochteronderneming op datum van het verlies van zeggenschap wordt als de reële waarde bij initiële opname beschouwd voor waardering volgens IAS 39 *Financiële instrumenten: opname en waardering*, of indien van toepassing, als de kost bij initiële opname van een geassocieerde deelneming of entiteit waarover gezamenlijk zeggenschap wordt uitgeoefend.

(ii) Joint Ventures

Joint ventures zijn die ondernemingen waarover de groep gezamenlijke zeggenschap heeft, vastgelegd bij contractuele overeenkomst. Zulke gezamenlijke zeggenschap is van toepassing wanneer de strategische, financiële en operationele beslissingen met betrekking tot de activiteit, unanieme instemming vereisen van de partijen die de zeggenschap delen (de deelnemers in de joint venture). Zoals gedefinieerd in IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, worden de resultaten en de balansimpact van de joint ventures (Collegno) waarin Xior 26% aanhoudt verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

(iii) Uit de consolidatie geëlimineerde transacties

Alle transacties tussen de groepsondernemingen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de Groep, worden bij de opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd.

10.6.6 BEDRIJFSCOMBINATIES EN GOODWILL

Wanneer de Groep de controle verwerft over een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa, zoals gedefinieerd in IFRS 3 *Bedrijfscombinaties*, worden de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de verworven onderneming aan hun reële waarde opgenomen op de aanschaffingsdatum. De 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 ver-

volgens aan de andere activa van de eenheid, verhoudingsgewijs aan hun boekwaarde.

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

10.6.7 VREEMDE VALUTA

De individuele jaarrekeningen van elk groepslid, worden gepresenteerd in de munteenheid van de primaire economische omgeving waarin de entiteit actief is (haar functionele valuta). Voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, worden de resultaten en de financiële positie van elke entiteit uitgedrukt in euro, met name de functionele valuta van de moederonderneming, en de valuta voor het presenteren van de geconsolideerde jaarrekening.

Transacties in vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden meteen geboekt tegen de wisselkoers op datum van de transactie. Monetaire activa en passiva in vreemde valuta worden omgerekend aan de slotkoers.

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoersverschillen worden opgenomen in de resultatenrekening, behoudens deze met betrekking tot intragroepsleningen die beantwoorden aan de definitie van netto-investering in een buitenlandse activiteit. Leningen aan dochtervennootschappen worden altijd in euro verstrekt. In dat geval worden de valutakoersverschillen opgenomen in een afzonderlijke component van het eigen vermogen en worden ze in de winst-en verliesrekening verwerkt na afstoting van de netto-investering of na terugbetaling.

Buitenlandse activiteiten

Activa en passiva worden omgerekend tegen slotkoers. De resultatenrekening wordt omgerekend tegen de gemiddelde koers over het boekjaar. De omrekeningsverschillen die hieruit ontstaan, worden opgenomen in een afzonderlijke component van het eigen vermogen. Deze omrekeningsverschillen worden opgenomen in de resultatenrekening wanneer de buitenlandse entiteit wordt afgestoten, verkocht of geliquideerd.

10.6.8 VASTGOEDBELEGGINGEN

(i) Algemeen

Onroerende goederen die worden aangehouden voor huur-opbrengsten op lange termijn, voor waardestijgingen of voor beide, en die niet dienen voor eigen gebruik door de Vennootschap, worden als een vastgoedbelegging geboekt.

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

Terreinen die worden aangehouden met als doel hierop projectontwikkelingen te starten met het oog op latere verhuur en waardestijging op termijn, maar waarvoor nog geen concrete bouwplannen of projectontwikkelingen zijn gestart (grondreserve), worden tevens als vastgoedbelegging beschouwd.

Ook de gebruiksrechten erkend in de balans voor de concessie of erfpacht worden tevens als vastgoedbelegging beschouwd.

De financieringskosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de verwerving van een vastgoedbelegging, worden mee geactiveerd.

(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 aftrekbaar 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 8.2.4.1 van dit Jaarverslag**), desgevallend na aftrek van verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de yield factor die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand. De Waarderingsdeskundige voert zijn waardering uit in overeenstemming met nationale en internationale waarderingsstandaarden en zijn toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van waardering van een gereguleerde vastgoedvennootschap.

Vervolgens worden de vastgoedbeleggingen, conform IAS 40, in de balans opgenomen aan Reële Waarde. Reële Waarde of "Fair value" van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke Waarderingsdeskundige, waarvan de mutatierechten zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtsbelastingen of 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 MEUR.⁴ Voor transacties met een globale waarde lager dan 2,5 MEUR moet rekening worden gehouden met overdrachtsbelastingen van 10% (Vlaams gewest) tot 12,5% (Brussels en Waals gewest), afhankelijk van het gewest waar de gebouwen gelegen zijn.

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

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

Registratiebelastingen van toepassing per land

Nederland	10,4 %
Spanje	2,5 % - 3%
Portugal	2,5 %
Denemarken	0,61%
Zweden	0
Polen	0
Duitsland	4,8 – 7,8%

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".

10.6.9 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 minus nog op te lopen kosten 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. Potentiële winsten op projectontwikkelingen worden pas bij realisatie van het project opgenomen, eens ze vaststaand zijn.

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.

⁴ 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.

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;
- 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.

10.6.10 UITGAVEN VOOR WERKEN AAN VASTGOEDBELEGGINGEN

De uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat indien de uitgaven geen positief effect hebben op de verwachte toekomstige economische voordelen en worden geactiveerd indien de verwachte economische voordelen die aan de entiteit toekomen erdoor verhogen. Er zijn drie soorten uitgaven:

- Kosten van structureel en occasioneel onderhoud, herstellingen en oprisingswerken aan bestaande inrichting en meubilair, inclusief de interne personeelskosten van de werknemers die deze herstellingen uitvoeren: deze komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat en worden opgenomen onder de post 'technische kosten';
- Nieuwe investeringen en vervangingsinvesteringen in inrichting en meubilair: deze kosten worden geactiveerd en toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen in de mate dat de studentenkamers gemeubeld verhuurd worden en de nieuwe investeringen en vervangingsinvesteringen tot een verhoging van het huurniveau leiden. In de mate dat de nieuwe inrichting enkel leidt tot het in stand houden 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, aannemings-

werken 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.

10.6.11 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.

10.6.12 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:

- Gebouwen voor eigen gebruik: 4%
- Installaties, machines en uitrusting: 20%
- Meubilair: 10%
- Rollend materieel: 20%
- Informaticamaterieel: 33%

De verwachte gebruiksduur en afschrijvingsmethode worden ten minste jaarlijks herzien bij de afsluiting van het boekjaar. Indien er

indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardeverminderingverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies opgenomen.

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

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

10.6.13 VASTE ACTIVA OF GROEPEN VAN ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

Vaste activa en groepen activa die worden afgestoten, worden geclassificeerd als activa bestemd voor verkoop indien hun boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd in een verkooptransactie en niet door het voortgezette gebruik ervan. Deze voorwaarde is enkel en alleen vervuld wanneer de verkoop zeer waarschijnlijk is en het actief (of de groep activa die wordt afgestoten) in zijn huidige staat onmiddellijk beschikbaar is voor verkoop. Het management moet zich verbonden hebben tot een plan voor de verkoop van het actief (of de groep activa die wordt afgestoten), die naar verwachting in aanmerking komt voor opname als een voltooide verkoop binnen één jaar na de datum van de classificatie.

Vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop worden op dezelfde wijze gewaardeerd als andere vastgoedbeleggingen (aan Reële Waarde), conform IAS 40.

Andere vaste activa aangehouden voor verkoop worden gewaardeerd tegen de laagste waarde van hun boekwaarde en hun Reële Waarde minus verkoopkosten (conform IFRS 5).

10.6.14 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 vaste 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 balansda-

tum 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.

10.6.15 VLOTTENDE ACTIVA

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

Niet-afgeleide financiële instrumenten, die worden aangehouden in het kader van een bedrijfsmodel dat gericht is op het aanhouden van financiële activa om contractuele kasstromen te ontvangen en contractvoorwaarden van het financiële actief die op een bepaald moment zorgen voor kasstromen die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op uitstaande hoofdsommen betreffen, worden gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs. Deze waarderingsmethode wordt voornamelijk toegepast op langetermijnvorderingen en handelsvorderingen.

Bijzondere waardevermindering: conform IFRS 9 is Xior verplicht verwachte kredietverliezen op handelsvorderingen te erkennen: voorziening voor dubieuze debiteuren worden op individuele basis aangelegd wanneer deze nodig zijn. 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. Daarbovenop wordt er een algemene provisie aangelegd ten belope van 25% van vorderingen die meer dan 180 dagen uitstaan.

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.

10.6.16 EIGEN VERMOGEN

Het kapitaal omvat de geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging. De externe kosten (notaris, honoraria plaatsingspartners, ...) die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen worden afgetrokken van het eigen vermogen. Kosten van *due diligence* worden geactiveerd op het actief.

Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat totdat de algemene vergadering van aandeelhouders de dividenden toekent. Daarna worden deze dividenden geboekt als een schuld.

10.6.17 VOORZIENINGEN

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

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

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

Volledigheidshalve wordt in het kader van deze Voorzieningen eveneens verwezen naar **Hoofdstuk 10.9.35 van dit Jaarverslag** in verband met 'Gerechtelijke en arbitrageprocedures'.

10.6.18 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) 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 kortetermijn leases of activa met een lage waarde). In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasingnemer, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 – Lease-overeenkomsten met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dit wil zeggen dat leasinggevers blijvend de lease-overeenkomsten moeten classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.

Ten gevolge van de XL Fund transactie in 2020 heeft Xior 2 vastgoedobjecten verworven waarvoor IFRS 16 van toepassing is. Hiervoor werd dan ook de nodige schuld opgenomen onder de overige langlopende schulden. In 2021 werd een vastgoedobject in Breda verworven waarvoor eveneens IFRS 16 van toepassing is. Hetzelfde geldt voor het ontwikkelingsproject in Zaragoza.

Opties op aandelen worden verwerkt in de balans aan de verwachte uitoefenprijs, indien de prijs gelinkt is aan de Reële Waarde van het vastgoed, of aan de overeengekomen conventionele waarde, indien de prijs vastligt.

Deze opties worden onder langlopende of kortlopende schulden geboekt. Voor opties op de aandelen van een minderheidsaandeelhouder wordt de optie geboekt t.o.v. het eigen vermogen (Debiteren Eigen vermogen van de groep).

Opties op de aandelen van joint ventures worden geboekt t.o.v. *Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie*.

10.6.19 VASTGOEDRESULTAAT

Het *netto huurresultaat* omvat de huren, operationele lease-vergoedingen en andere inkomsten die hiermee verband houden min de met verhuur verbonden kosten zoals te betalen huur op gehuurde activa, waardeverminderingen op handelsvorderingen.

Huurkortingen worden gespreid in de resultatenrekening opgenomen over de minimum duurtijd van het contract.

De *recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen* omvat voornamelijk de recuperatie van kosten van verwarming, water, elektriciteit en internet die door middel van een kostenforfait in één bedrag bij de start van de huurovereenkomst betaald worden door de huurder en die gespreid in resultaat worden genomen over de duurtijd van het huurcontract. Onroerende voorheffing wordt niet doorgerekend en blijft ten laste van de Vennootschap voor wat betreft studentenhuisvesting. Voor Spanje en Portugal wordt er gewerkt met een all-in huurprijs. Op basis van de kosten voor huurlasten wordt een deel van de huur die

betaald wordt door de huurder uit de netto huur geherklasseerd naar recuperatie van huurlasten.

De *huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen* omvatten de gemeenschappelijke lasten alsook de kost van de onroerende voorheffing. De schuld en kost van de onroerende voorheffing wordt conform IFRIC 21 volledig erkend op het moment dat deze door de Vennootschap verschuldigd zijn (in casu op 1 januari van het boekjaar).

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen en worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

10.6.20 VASTGOEDKOSTEN

De vastgoedkosten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is en worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

De technische kosten omvatten onder meer structureel en occasioneel onderhoud en verliezen uit schadegevallen gedekt door de verzekeringsmaatschappijen. De commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De beheerskosten van het vastgoed omvatten hoofdzakelijk: (i) de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, (ii) de operationele kosten van de verhuurkantoren en (iii) de erelonen betaald aan derde partijen.

10.6.21 ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP EN ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

Algemene kosten van de Vennootschap zijn kosten die verband houden met het beheer en de algemene werking van de Vennootschap. Dit betreft onder meer algemene administratieve kosten, personeelskosten voor algemeen beheer en afschrijvingen voor activa die gebruikt worden voor het algemeen beheer.

10.6.22 FINANCIËEL RESULTAAT

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

10.6.23 WINSTBELASTING

Deze rubriek omvat de actuele belastinglast op het resultaat van het boekjaar en de uitgestelde belastingen. Het statuut van GVV voorziet in een fiscaal transparant statuut, gezien de GVV enkel nog onderworpen is aan belastingen op specifieke bestanddelen uit het resultaat zoals verworpen uitgaven en abnormale en goedgunstige voordelen. Op de winst die voortkomt uit verhuringen en gerealiseerde meerwaarden (in België) wordt geen vennootschapsbelasting

betaald. Onze Spaanse vastgoedentiteiten hebben in 2022 het statuut van Socimi verworven, hetgeen gelijkaardig is aan het GVV statuut. Bijgevolg zijn ook de winsten uit verhuringen in Spanje vrijgesteld van vennootschapsbelastingen.

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. Zie onderstaande tabel voor de percentages in de overige landen.

Spanje	25%
Portugal	21%
Polen	19%
Denemarken	22%
Duitsland	15,825%
Zweden	20,60%

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

Bij vervreemding van het vastgoed via een 'asset transactie' is deze belasting mogelijks verschuldigd. Dit geeft aanleiding tot een *contingent liability*. Deze bedraagt 48.707 KEUR per 31 december 2023.

10.6.24 EXIT-TAKS

Uitgestelde belastingverplichtingen worden voor de dochtervennootschappen geboekt op het verschil tussen de boekwaarde van de vastgoedbeleggingen na afschrijvingen in de statutaire jaarrekening van deze dochtervennootschappen en de Reële Waarde. Deze uitgestelde belastingen worden geboekt aan het geldende tarief van de exit taks indien de respectieve raden van bestuur van de Vennootschap en de dochtervennootschap de intentie hebben om de dochtervennootschap te fuseren met de Vennootschap.

(i) Algemeen

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

(ii) Percentage van de exit-taks

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

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

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

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

van toepassing op het afgesplitste vermogen van de hierbij betrokken vastgoedvennootschap(pen).

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

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

iii. Kredietrisico

De achterstallige huren worden nauwlettend opgevolgd door Xior Student Housing. Ingeval van niet-betaling bezit de Vennootschap meestal een huurwaarborg. Er wordt verwezen naar **Hoofdstuk 10.9.13 van dit Jaarverslag** voor verdere details.

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.

10.6.25 FINANCIËEL RISICOBEBEER**i. Evolutie van de rentevoeten**

Hogere rentevoeten leiden tot een stijging van de financiële kosten en een daling van het EPRA resultaat. 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 85% van de opgenomen leningen afgedekt met een vaste rentevoet. De gemiddelde financieringskost  van de openbare GVV bedraagt 2,69%. Er wordt verwezen naar **Hoofdstuk 10.9.22 van dit Jaarverslag** voor de potentiële impact van interestwijzigingen.

ii. Financieringsrisico

De langetermijnfinanciering werd voor het merendeel afgesloten onder de vorm van "bulletleningen". Dit zijn leningen waarvan het kapitaal na een looptijd van drie à tien jaar in zijn geheel terugbetaald te worden. De diversificatie van de financiering over verschillende banken beperkt het liquiditeitsrisico van Xior Student Housing. De leningen zijn deels afgesloten tegen een variabele interestvoet en deels tegen een vaste rentevoet. Xior Student Housing heeft de nodige afdekkingsverrichtingen afgesloten, waarbij 85% van haar opgenomen leningen werd omgezet naar een vaste interestvoet. Het nettoresultaat is dus slechts in beperkte mate gevoelig voor renteschommelingen.

10.7 SEGMENTINFORMATIE

De segmenteringsbasis voor de rapportering per segment gebeurt per geografische regio. De huurresultaten worden opgesplitst op basis van geografische locatie: België, Nederland, Iberia (Spanje en Portugal), Nordics (Denemarken en Zweden), Duitsland en Polen. 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, het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, de variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen en het ander portefeuilleresultaat opgesplitst per segment.

31/12/23												
In duizenden EUR	België		Nederland		Iberia		Nordics		Duitsland + Polen		Niet toegewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto huurresultaat	30.019	2.946	50.577	4.823	22.770	0	16.458	3.833	13.214	928		145.567
Vastgoedresultaat											8.023	153.590
Vastgoedkosten											-27.096	-27.096
Operationeel vastgoedresultaat												126.495
Algemene kosten											-15.610	-15.610
Andere operationele kosten en opbrengsten											1.492	1.492
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille												112.377
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-673	-533	0	0	-363	0	0	0	0	0	0	-1.569
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.684	-1.736	14.890	-69	-4.502	362	-37.087	-7.418	-12.606	0	0	-54.849
Ander portefeuilleresultaat	-3.186	0	-1.844	181	-802	0	-5.971	-781	-1.366	0	-558	-14.327
Operationeel resultaat												41.632
Financieel resultaat											-65.058	-65.058
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures											7.205	7.205
Resultaat voor belastingen												-16.220
Belastingen											6.816	6.816
Netto resultaat												-9.404
EPRA winst											82.566	82.566
Resultaat van de portefeuille	-10.543	-2.269	13.046	112	-5.667	362	-43.058	-8.199	-13.972	0	-558	-70.745
Totaal Activa	705.438	721	1.241.844	119.730	481.028	4.725	416.430	61.980	180.957	0	184.009	3.396.864
Vastgoedbeleggingen	705.438	721	1.241.844	119.730	481.028	4.725	416.430	61.980	180.957			3.212.855
Andere activa											184.009	184.009
Totaal passiva en eigen vermogen											3.396.864	3.396.864
Eigen vermogen											1.517.667	1.517.667
Verplichtingen											1.879.197	1.879.197

242

243

31/12/22												
In duizenden EUR	België		Nederland		Iberia		Nordics		Duitsland + Polen		Niet toegewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto huurresultaat	25.375	4.964	47.023	4.264	22.962	0	3.272	1.251	3.369	0		112.479
Vastgoedresultaat											-5.626	106.853
Vastgoedkosten											-18.912	-18.912
Operationeel vastgoedresultaat												87.941
Algemene kosten											-10.658	-10.658
Andere operationele kosten en opbrengsten											499	499
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille												77.782
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen											0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20.801	47	102.284	-30	28.629	0	-42.537	-7.759	-4.813	0	0	96.621
Ander portefeuilleresultaat	-7.586	0	43	0	-4.607	0	-52.588	20.879	6.608	0	0	-37.250
Operationeel resultaat												137.153
Financieel resultaat											63.540	63.540
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures											519	519
Resultaat voor belastingen												201.213
Belastingen											-14.686	-14.686
Netto resultaat												186.527
EPRA winst											62.526	62.526
Resultaat van de portefeuille	13.215	47	102.327	-30	24.022	0	-95.125	13.120	1.795	0	0	59.371
Totaal Activa	642.942	10.433	1.181.953	84.044	436.277	0	416.877	69.522	184.837	0	189.014	3.215.899
Vastgoedbeleggingen	642.942	10.433	1.181.953	84.044	436.277	0	416.877	69.522	184.837	0		3.026.885
Andere activa											189.014	189.014
Totaal passiva en eigen vermogen											3.215.899	3.215.899
Eigen vermogen											1.486.461	1.486.461
Verplichtingen											1.729.438	1.729.438

10.8 ALTERNATIEVE PRESTATIE INDICATOREN (APM'S)⁶

APM benaming	Definitie	Gebruik
EPRA winst	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- anderportefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties.	Meten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.
Resultaat van de portefeuille	Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat.	Meten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst/verlies op de vastgoedbeleggingen.
Gemiddelde interestvoet	Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Meten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
Gemiddelde interestvoet excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Meten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
Gemiddelde financieringskost	Interestkosten inclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Meten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
Gemiddelde financieringskost excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Meten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
EPRA winst per aandeel	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA NAW	Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA NNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de (i) reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de reële waarde van de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
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.

APM benaming	Definitie	Gebruik
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-ervallen huurincentives.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA huurleegstand	Geschatte huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA Kost Ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA Kost Ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	Financieel resultaat gecorrigeerd voor de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.

⁶ De APM's met uitzondering van EPRA Netto Initieel Rendement, EPRA Huurleegstand en EPRA kost ratio werden gecontroleerd door de Commissaris.

Alternatieve Prestatie Indicatoren (APM's): reconciliatietabellen

EPRA winst	31/12/23	31/12/22
Nettoresultaat	-9.405	186.527
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	54.849	-96.621
Ander portefeuilleresultaat	14.327	37.250
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.569	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	39.169	-76.221
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-6.990	-519
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	-10.953	12.111
EPRA winst	82.566	62.527
EPRA winst – deel van de groep	82.070	62.143

Resultaat van de portefeuille	31/12/23	31/12/22
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.569	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-54.849	96.621
Ander portefeuilleresultaat	-14.327	-37.250
Resultaat van de portefeuille	-70.745	59.371

EPRA winst per aandeel	31/12/23	31/12/22
Nettoresultaat	-9.405	186.527
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	54.849	-96.621
Ander portefeuilleresultaat	14.327	37.250
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.569	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	39.169	-76.221
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-6.990	-519
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	-10.953	12.111
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	37.142.375	30.005.985
EPRA winst per aandeel	2,22	2,08
EPRA winst per aandeel – deel van de groep	2,21	2,07

Gemiddelde interestvoet	31/12/23	31/12/22
Nominale interestlasten op leningen	39.324	9.030
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-15.003	2.757
Geactiveerde interesten	21.494	9.218
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	1.736.158	1.125.344
Gemiddelde interestvoet	2,64%	1,87%
Gemiddelde interestvoet excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3,50%	1,62%

Gemiddelde financieringskost	31/12/23	31/12/22
Nominale interestlasten op leningen	39.324	9.030
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-15.003	2.757
Geactiveerde interesten	21.494	9.218
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	432	408
Bankkosten en andere commissies	387	2.106
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	1.736.158	1.125.344
Gemiddelde financieringskost	2,69%	2,09%
Gemiddelde financieringskost excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3,55%	1,84%

EPRA Netto Initieel Rendement	31/12/23	31/12/22
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom fair value	3.162.912	3.022.801
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures	35.330	56.969
Verminderd met projectontwikkelingen	-521.893	-566.589
Afgewerkte vastgoedportefeuille	2.676.349	2.513.182
Transactiekosten	145.016	115.545
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.821.365	2.628.727
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	152.570	132.172
Vastgoedkosten	19.563	15.568
Geannualiseerde netto huurinkomsten	133.007	116.603
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode	0	0
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	133.007	116.603
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	4,7%	4,4%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)	4,7%	4,4%

EPRA Huurleegstand	31/12/23	31/12/22
Geschatte huurwaarde van de leegstaande units	1.689	1.180
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille	152.570	132.171
EPRA Huurleegstand	1,11%	0,89%

EPRA kost ratio	31/12/23	31/12/22
Algemene kosten	15.610	10.658
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	244	653
Vastgoedkosten	27.096	18.912
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	42.950	30.223
Leegstandskosten	294	553
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	42.656	29.670
Bruto huurinkomsten	145.811	113.132
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	29,5%	26,7%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	29,3%	26,2%

Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	31/12/23	31/12/22
Financieel resultaat	-65.058	63.540
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-39.169	76.221
Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-25.889	-12.681

Per 31/12/2023	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.516.890	1.516.890	1.516.890	1.516.890	1.516.890
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	777	777
IN MINDERING					
DT in relation to FV gains of IP	61.463	61.463	XXXXXXXXXX	61.463	XXXXXXXXXX
FV van financiële activa	-25.179	-25.179	XXXXXXXXXX	-25.179	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	3.161	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGEN					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	68.837	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	183.110	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	1.736.284	1.550.013	1.585.727	1.553.951	1.517.667
Volledig verwaterd aantal aandelen	38.227.797	38.227.797	38.227.797	38.227.797	38.227.797
NAV per aandeel	45,42	40,55	41,48	40,65	39,70
NAV per share – deel van de groep	45,42	40,55	41,48	40,63	39,68

Aanvullende uitgestelde belasting toelichting indien gekozen wordt voor optie (i) of (ii)	Reële Waarde	% 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.	3.212.855	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0

Per 31/12/2022	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.486.268	1.486.268	1.486.268	1.486.268	1.486.268
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	193	193
IN MINDERING					
DT in relation to FV gains of IP	72.572	72.572	XXXXXXXXXX	72.572	XXXXXXXXXX
FV van financiële activa	-64.347	-64.347	XXXXXXXXXX	-64.347	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	1.506	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGEN					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	85.939	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	143.285	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	1.637.778	1.492.987	1.572.207	1.494.686	1.486.461
Volledig verwaterd aantal aandelen	34.752.543	34.752.543	34.752.543	34.752.543	34.752.543
NAV per aandeel	47,13	42,96	45,24	43,01	42,77
NAV per share – deel van de groep	47,13	42,96	45,24	43,00	42,77

Aanvullende uitgestelde belasting toelichting indien gekozen wordt voor optie (i) of (ii)	Reële Waarde	% 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.	3.026.885	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0

10.9 OVERIGE TOELICHTINGEN

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

10.9.1 VASTGOEDRESULTAAT

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
(+) Huurinkomsten	145.811	113.132
<i>Huur</i>	130.798	105.521
<i>Huurgaranties</i>	15.715	7.970
<i>Huurkortingen</i>	-702	-359
(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-244	-653
Netto huurresultaat	145.567	112.479
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	26.942	21.239
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-30.492	-26.079
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	11.574	-786
Vastgoedresultaat	153.590	106.853

De met verhuur verbonden kosten bevatten waardeverminderingen op huurvorderingen.

Gegarandeerde inkomsten per 31/12/2023 bevatten de huurgaranties gegeven door de verkopers bij acquisities in 2022 of 2023. Deze huurgaranties hebben een looptijd van 1 à 2 jaar en dekken de leegstaande units.

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten		
Binnen één jaar	118.621	98.880
Tussen één en vijf jaar	4.959	2.318
Meer dan vijf jaar	7.218	4.323
Totaal	130.798	105.521

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel van de huurinkomsten die tussen 1 januari 2023 en 31 december 2023 werden gerealiseerd, theoretisch kunnen vervallen in de toekomst indien de huidige

huurders de huurovereenkomst op de eerstvolgende contractueel toegestane datum zouden opzeggen en er geen nieuwe huurder zou gevonden worden.

De meeste huurovereenkomsten van Xior Student Housing betreffen korte termijncontracten voor de verhuur van studentenunits. Deze contracten worden typisch afgesloten voor een termijn van één jaar, waarbij ze nadien kunnen verlengd worden. Anderzijds tracht Xior langetermijncontracten 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	Object	Eind datum
Huurcontract			
Universiteit Antwerpen	Antwerpen	Prince	31/08/26
James Madison University	Antwerpen	Rodestraat 2	30/06/24
Brik	Brussel	Van Orley + Zavelput	15/09/31
Université ST Louis	Brussel	Ommegang	14/09/26
Université ST Louis	Brussel	Méridien	14/09/26
Université Libre de Bruxelles	Brussel	Couronne	14/09/24
EPHEC	Brussel	ALMA	31/08/24
Hogeschool PXL	Hasselt	PXL	31/08/24
Hogeschool PXL	Hasselt	PXL (gastdocenten)	31/08/24
Hogeschool PXL	Hasselt	PXL (12 ^e verdieping))	28/02/30
HoGent	Gent	Voskenslaan	31/08/36
HoGent	Gent	Overwale	31/08/36
KUL	Leuven	Martelarenlaan	14/10/44
Saxion Hogescholen	Enschede	Ariënsplein 1-200	31/07/26
Saxion Hogescholen	Enschede	Ariënsplein 1-300 (onderwijsruimte 1 - bouwdeel 15 & 16 - BG)	31/08/27
Saxion Hogescholen	Enschede	Ariënsplein (onderwijsruimte 2 - bouwdeel 14 BG)	28/02/29
Saxion Hogescholen	Enschede	Ariënsplein 1 - 300	28/02/25
Saxion Hogescholen	Enschede	Ariënsplein 1 - 300	30/04/29
Stichting Regionaal Opleidingen Centrum van Twente	Enschede	Ariënsplein 1-300 (kantoor)	31/03/30
Stichting Regionaal Opleidingen Centrum van Twente	Enschede	Ariënsplein 1-300 (kantoor)	31/07/30
Universiteit Maastricht	Maastricht	Vijverdalseweg 8	Onbepaalde duur
Universiteit Maastricht	Maastricht	Brouwersweg 100	31/01/31
Universiteit Maastricht	Maastricht	Brouwersweg 100	2031
Universiteit Maastricht	Maastricht	Brouwersweg 100	31/01/31
Universiteit Maastricht	Maastricht	Brouwersweg 100	31/01/31
Stichting Veste	Maastricht	Brouwersweg 100	31/07/29
Garantieovereenkomst			
Navitas	Enschede	Ariënsplein 1 -163	31/05/25
Hogeschool Zuyd	Maastricht	Vijverdalseweg 8	31/07/24
Hogeschool Zuyd	Maastricht	Brouwersweg 100	31/07/24
Hogeschool Utrecht	Utrecht	Willem Dreeslaan 113	31/03/25
Rotterdam School of Management	Rotterdam	Burgemeester Oudlaan	31/12/24

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

In totaal is 6,45% van de geannualiseerde huurinkomsten van Xior op lange termijn ingedekt via deze huur- of garantiecontracten. Daarnaast zijn er ook nog partnerships met universiteiten en hoge-

scholen. Dit zijn eerder 'soft commitments'. Deze vertegenwoordigen 2,5% 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.

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

10.9.2 VASTGOEDKOSTEN

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
(-) Technische kosten	-6.799	-5.277
Recurrente technische kosten	-6.983	-5.326
Onderhoud	-5.798	-4.539
Verzekeringspremies	-1.185	-787
Niet-recurrente technische kosten	184	49
(-) Commerciële kosten	-837	-826
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-328	-196
Makelaarscommissies	0	0
Publiciteit	-509	-630
Andere	0	0
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-294	-553
(-) Beheerskosten van het vastgoed	-12.871	-7.792
Externe beheervergoedingen	0	0
Interne beheerskosten van het patrimonium	-12.871	-7.792
(-) Andere vastgoedkosten	-6.295	-4.464
Honoraria schatters	-741	-526
Honoraria architecten	-47	-14
Onroerende voorheffing en andere taksen	-5.507	-3.924
Vastgoedkosten	-27.096	-18.912

De toename in de vastgoedkosten per 31.12.2023 t.o.v. 31.12.2022 is voornamelijk het gevolg van de uitbreiding van de vastgoedportefeuille in 2022. Voornamelijk de panden die werden toegevoegd door de acquisitie van Basecamp droegen in 2022 slechts bij voor drie

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. In bepaalde landen wordt bij aanvang van het huurcontract ook de laatste maand huur voorafbetaald.

maanden aan het resultaat, waar deze in 2023 meedroegen voor 12 maanden. Dit geldt ook voor de overige panden die tijdens 2022 of 2023 werden toegevoegd aan de portfolio.

10.9.3 ALGEMENE KOSTEN

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-15.610	-10.658
Erelonen van advocaten, notaris en juridische kosten	-666	-424
Audit	-660	-375
Fiscaal advies, accounting services en compliance	-841	-665
Bestuurders en uitvoerend management	-1.447	-640
Personeelskosten	-8.233	-4.773
Huisvestingskosten	-704	-682
Kantoorkosten	-1.367	-687
Publiciteit, communicatie en Jaarverslag	-884	-771
Taksen en wettelijke kosten	-464	-1.267
Business development	-321	-277
Verzekeringen	-111	-78
ESG	-281	-110
Andere algemene kosten	369	91
Algemene kosten van de vennootschap	-15.610	-10.658

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, een toename van de kantoorkosten en een toename van de kosten voor bestuurders en uitvoerend management.

10.9.4 ANDERE OPERATIONELE KOSTEN EN OPBRENGSTEN

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
(+)/(-) Andere operationele kosten en opbrengsten	1.492	499
Beheer voor derden	1.492	499
Algemene kosten van de vennootschap	1.492	499

Met toepassing van artikel 6 van de GVV-Wet verleende BC Student Operations Aps, een 100% dochter van Xior Student Housing NV, beperkte vastgoeddiensten aan derden. De opbrengsten hiervan werden onder andere operationele kosten en opbrengsten geboekt. Het resultaat voor belastingen voor deze diensten aan derden over

2023 vertegenwoordigt een niet-significant percentage (0,5%) van het geconsolideerd resultaat voor belastingen. Naar asset waarde, vertegenwoordigt dit ca. 3,4% van de vastgoedportefeuille van Xior Student Housing NV.

10.9.5 RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.569	0
<i>Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten) (+)</i>	50.143	0
<i>Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen (-)</i>	-51.712	0
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-54.849	96.621
<i>Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	41.732	155.308
<i>Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	96.580	58.687
(+/-) Andere portefeuilleresultaat	-14.327	-37.250
Resultaat op de portefeuille	-70.746	59.371

Gedurende 2023 werd er nieuw vastgoed verworven door middel van aandelenovernames, alsook vastgoed verkocht via vastgoedovernames en aandelenovernames.

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



- Voor al het verworven vastgoed wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed verwerkt in de resultatenrekening als *“variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen”*.
- Voor het vastgoed dat verworven werd door middel van aandelenovernames wordt het verschil tussen de boekwaarde en de conventionele waarde van het vastgoed, alsook andere bronnen van verschil tussen de reële waarde en de conventionele waarde van de aandelen, verwerkt in de resultatenrekening als *“ander portefeuilleresultaat”*. Dit *“ander portefeuilleresultaat”* betreft bedragen die voortvloeien uit de toepassing van consolidatieprincipes en 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.

- Voor het vastgoed dat verkocht werd door middel van vastgoed- of aandelenovernames wordt het verschil tussen de boekwaarde en de netto verkoopprijs verwerkt in de resultatenrekening als *“resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen”*. Dit *“resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen”* vloeit voort uit enerzijds de boekwaarde van het pand die uitboekt wordt tegenover “Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen” en de netto verkoopprijs die geboekt wordt tegenover *“Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)”*.
- De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2023 en 31 december 2023 werd geboekt onder *“negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen”*.

De totale negatieve herwaardering van de portefeuille bedraagt 54.849 MEUR. De gewijzigde marktomstandigheden leidden het voorbije jaar tot een daling van de waarderingen, gedreven door een stijging van de waarderingsrendementen die door het positieve effect van hogere huurinkomsten op jaarbasis niet volledig ongedaan werd gemaakt. De totale daling van de waarderingen bedroeg 1,8% tijdens 2023.

10.9.6 FINANCIËEL RESULTAAT

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
(+) Financiële opbrengsten	1.469	1.622
(-) Netto interestkosten	-24.753	-12.195
<i>Nominale intrestlasten op leningen</i>	-39.324	-9.030
<i>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden</i>	-432	-408
<i>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	15.003	-2.757
(-) Andere financiële kosten	-2.605	-2.106
<i>Bankkosten en andere commissies</i>	-387	-1.572
<i>Andere</i>	-2.218	-534
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-39.169	76.221
<i>Marktwaaarde Interest Rate Swaps</i>	-39.169	76.221
<i>Andere</i>	0	0
Financieel resultaat	-65.058	63.540

De gemiddelde interestvoet  bedraagt 2,64% (3,50% zonder afdekkingsinstrumenten) per 31 december 2023 en bedroeg 1,87% per 31 december 2022. De gemiddelde financieringskost  bedraagt 2,69% per 31 december 2023 t.o.v. 2,09% per 31 december 2022.

De Vennootschap is onderhevig aan de schommelingen in de interestvoeten, vermits een significant deel van de lange termijnverplichtingen werden aangegaan aan variabele interestvoeten. Een stijging van de interestvoet kan dus een stijging van de interestlasten veroor-

zaken. De vennootschap heeft echter de nodige IRS-contracten afgesloten. Per 31 december 2023 is 85% van de opgenomen leningen ingedekt via een IRS-contract of afgesloten aan een vaste rentevoet. **(zie Hoofdstuk 5.3.2 van dit Jaarverslag).**

De derivaten die door Xior Student Housing worden gebruikt kwalificeren niet als afdekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

⁷ Voor de berekening van de APM's wordt er verwezen naar **Hoofdstuk 10.8 van dit Jaarverslag.**

10.9.7 VENNOOTSCHAPSBELASTING

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
Moedervenootschap		
Vennootschapsbelasting aan het tarief van 25%	-98	47
Dochterondernemingen		
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting	-1	-176
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-4.038	-2.446
Buitenlandse uitgestelde belastingen	9.258	-11.863
Belgische uitgestelde belastingen	0	0
Totaal	5.121	-14.438
Exit-taks	1.695	-248
Totaal	6.816	-14.686

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

Verder heeft de Vennootschap een aantal panden die in Nederland gelegen zijn. Voor een deel van de panden zijn deze ondergebracht in een Nederlandse vaste inrichting. Andere Nederlandse panden worden aangehouden door een 100% dochtervennootschap van Xior Student Housing. De winstbelasting, verschuldigd door de Nederlandse vaste inrichting en door de Nederlandse dochtervennootschappen wordt ingeschat op 25,8% van het belastbaar resultaat van de vaste inrichting en dochtervennootschappen. De Spaanse vastgoedentiteiten hebben in 2022 het statuut van Socimi verworven, hetgeen gelijkaardig is aan het GVV statuut. Bijgevolg zijn ook de winsten uit verhueringen in Spanje vrijgesteld van vennootschapsbelastingen.

De vennootschap heeft ook enkele panden in Spanje, Portugal, Polen, Denemarken, Zweden en Duitsland. Volgende belastingpercentages worden toegepast voor de berekening van de winstbelasting.

Nederland	25,8%
Spanje	25%
Portugal	21%
Polen	19%
Denemarken	22%
Duitsland	15,825%
Zweden	20,60%

In aanvulling van de winstbelasting wordt een passieve uitgestelde belastinglatentie toegerekend aan de latente meerwaarde van het vastgoed. Deze latente meerwaarde wordt berekend als het verschil tussen de conventionele waarde en de Reële Waarde.

Deze passieve uitgestelde belastinglatentie wordt aangepast indien de Reële Waarde of de boekwaarde van het vastgoed wijzigt, onder meer ten gevolge van waardeschommelingen of fiscale afschrijvingen. Het toegepaste percentage wordt jaarlijks geëvalueerd door rekening te houden met de geprojecteerde brutomarge op de vastgoedopbrengsten in Nederland in de komende jaren. Voor de overige landen ligt het toegepaste percentage in lijn met bovenstaande tabel.

Ten gevolge van de toepassing van IFRS 3 Revised en daaraan gekoppeld de 'initiële recognition exemption' onder IAS 12 §15b, werden er vanaf 2020 geen uitgestelde belasting geboekt op het verschil tussen de boekwaarde bij acquisitie en de conventionele waarde.

Bij vervreemding van het vastgoed via een 'asset transactie' is deze belasting mogelijks verschuldigd.

Dit geeft aanleiding tot een 'contingent liability'. Deze bedraagt 48.707 KEUR per 31 december 2023.

Er wordt verwezen naar **Hoofdstuk 10.9.21 van dit Jaarverslag**.

10.9.8 VASTGOEDBELEGGINGEN

Investeringsstabel - In duizenden EUR	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Totaal
Saldo per 01/01/2022	1.817.597	149.459	1.967.056
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	554.731	214.388	769.119
Verdere investering in capex	30.890	165.231	196.121
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	466	5.492	5.958
Verkoop van vastgoedbeleggingen	-8.030	0	-8.030
Geactiveerde interestlasten	2.375	6.843	9.218
Variatie in de reële waarde	119.198	-22.577	96.621
Transfer van/naar	9.189	-9.189	0
Ingebruikname pand voor eigen gebruik	-9.179	0	-9.179
Saldo per 31/12/2022	2.517.237	509.647	3.026.885
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	88.675	0	88.675
Verdere investering in capex	50.223	130.569	180.792
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen	-50.143	0	-50.143
Geactiveerde interestlasten	2.678	18.816	21.494
Variatie in de reële waarde	-9.597	-45.252	-54.849
Transfer van/naar	111.161	-111.161	0
Ingebruikname pand voor eigen gebruik	0	0	0
Saldo per 31/12/2023	2.710.234	502.621	3.212.855

Geactiveerde interestlasten, m.b.t. onroerende goederen die het voorwerp zijn van projectontwikkelingen, werden gedurende de eerste jaarhelft van 2023 geactiveerd aan een interestvoet van 2,5%. In lijn met de stijgende financieringskosten werden deze in de tweede jaarhelft van 2023 geactiveerd aan een interestvoet van 3%. Voor projecten waar er een project financiering werd bekomen, werd de effectieve interestvoet gehanteerd voor de bepaling van de geactiveerde interesten.

Verdere investering in capex heeft betrekking op de uitgevoerde investeringen in het kader van nieuwe aankopen, de eigen projectontwikkelingen en investeringen binnen de bestaande portefeuille. Er wordt verwezen naar **Hoofdstuk 10.9.29 van dit Jaarverslag** voor een gedetailleerde beschrijving van alle realisaties van 2023.

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 2023 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 Nederland), Cushman & Wakefield (Spanje en Portugal) en CBRE (Spanje, Polen, Denemarken, Zweden en Duitsland).

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

Voor een nadere toelichting bij de waarderingsmethoden wordt verwezen naar **Hoofdstuk 8.2.4.1 van dit Jaarverslag**.

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

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

De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan reële waarde. De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van niet-observeerbare inputs en bijgevolg behoren de activa binnen de vastgoedbeleggingen tot het niveau 3 van de fair value hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS.

Niet observeerbare inputs in de bepaling van de reële waarde⁸

31/12/23 Type activa	Reële Waarde op 31/12/2023	Evaluatie - methode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Studentenflats	711.190	DCF	België	Huur per studentenkot	250	1 359	526
				Discontovoet	4,35%	9,28%	5,51%
				Leegstand	2,47%	6,02%	3,08%
				Inflatie	2,25%	2,25%	2,25%
				Aantal units	5.088		
Andere	3.007	DCF	België	BHW/m ²	168	378	366
				Discontovoet	3,60%	7,10%	5,38%
				Leegstand	2,01%	8,43%	4,75%
				Inflatie	2,25%	2,25%	2,25%
				Aantal m²	860		
Studentenflats	1.317.508	DCF	Nederland	Huur per studentenkot	225	1 405	652
				Discontovoet	4,48%	8,60%	6,11%
				Leegstand	2,81%	10,03%	3,85%
				Inflatie	2,25%	2,25%	2,25%
				Aantal units	6.572		
Andere	14.780	DCF	Nederland	BHW/m ²	84	174	137
				Discontovoet	6,85%	9,00%	7,91%
				Leegstand	6,02%	8,07%	7,11%
				Inflatie	2,25%	2,25%	2,25%
				Aantal m²	8.639		
Studentenflats	364.688	DCF	Spanje	Huur per studentenkot	386	2 500	999
				Discontovoet	7,03%	8,10%	7,36%
				Bezettingsgraad academisch jaar	95%	98%	97%
				Bezettingsgraad zomer	20%	84%	52%
				Inflatie	1,80%	1,80%	1,80%
				Aantal units	2.294		
Studentenflats	118.427	DCF	Portugal	Huur per studentenkot	410	821	524
				Discontovoet	7,30%	7,85%	7,59%
				Bezettingsgraad academisch jaar	97%	99%	98%
				Bezettingsgraad zomer	80%	95%	89%
				Inflatie	2,60%	2,60%	2,60%
				Aantal units	1.326		
Studentenflats	338.800	DCF	Denemarken	Huur per studentenkot	658	1 526	1 050
				Discontovoet	6,28%	6,45%	6,35%
				Bezettingsgraad	97%	98%	98%
				Inflatie	2%	2%	2%
				Aantal units	1.164		

Andere	62.000	DCF	Denemarken	BHW/m ²	257	257	257
				Discontovoet	5,92%	5,92%	5,92%
				Bezettingsgraad	98%	98%	98%
				Inflatie	2%	2%	2%
				Aantal m²	12.055		
Studentenflats	74.700	DCF	Duitsland	Huur per studentenkot	640	1 040	784
				Discontovoet	6,48%	6,72%	6,60%
				Bezettingsgraad	98%	98%	98%
				Inflatie	2,76%	2,90%	2,83%
				Aantal units	648		
Studentenflats	140.230	DCF	Polen	Huur per studentenkot	250	649	392
				Discontovoet	8,85%	9,29%	9,09%
				Bezettingsgraad academisch jaar	98%	98%	98%
				Bezettingsgraad zomer	50%	60%	53%
				Inflatie	4,06%	4,10%	4,08%
				Aantal units	1.851		
Studentenflats	83.500	DCF	Zweden	Huur per studentenkot	588	1 263	925
				Discontovoet	7,20%	7,20%	7,20%
				Bezettingsgraad	98%	98%	98%
				Inflatie	2,26%	2,26%	2,26%
				Aantal units	583		
Totaal	3.228.829						

⁸ De Reële Waarde is deze zoals bepaald door de Waarderingsdeskundige en wijkt af van de waarde opgenomen in de balans per 31.12.2023. Voor de reconciliatie met de balans per 31.12.2023 wordt verwezen naar **Hoofdstuk 8.2.1 van dit Jaarverslag**.

31/12/22 Type activa	Reële Waarde op 31/12/2022	Evaluatie - methode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Studentenflats	678.196	DCF	België	Huur per studentenkot	250	1 256	492
				Discontovoet	3,55%	7,86%	5,31%
				Leegstand	2,00%	8,29%	3,07%
				Inflatie	2,25%	2,25%	2,25%
				Aantal units	4.978		
Andere	12.707	DCF	België	BHW/m ²	163	372	312
				Discontovoet	3,55%	7,05%	5,48%
				Leegstand	2,01%	8,29%	4,35%
				Inflatie	2,25%	2,25%	2,25%
				Aantal m²	2.296		
Studentenflats	1.265.467	DCF	Nederland	Huur per studentenkot	255	1.432	616
				Discontovoet	5,00%	8,24%	5,75%
				Leegstand	0,54%	26,00%	6,49%
				Inflatie	2,25%	2,99%	2,55%
				Aantal units	6.249		
Andere	8.862	DCF	Nederland	BHW/m ²	87	204	150
				Discontovoet	6,55%	8,25%	7,32%
				Leegstand	0%	5,87%	0,84%
				Inflatie	2,25%	2,99%	2,88%
				Aantal m²	5.328		
Studentenflats	364.773	DCF	Spanje	Huur per studentenkot	466	2.230	1.080
				Discontovoet	6,75%	8,00%	7,26%
				Bezettingsgraad academisch jaar	95%	99%	97%
				Bezettingsgraad zomer	25%	83%	53%
				Inflatie	1,90%	1,90%	1,90%
				Aantal units	2.127		
				Aantal m²	1.105		
Studentenflats	149.086	DCF	Portugal	Huur per studentenkot	375	1.000	507
				Discontovoet	7,45%	7,90%	7,73%
				Bezettingsgraad academisch jaar	95%	99%	98%
				Bezettingsgraad zomer	80%	95%	89%
				Inflatie	2,20%	2,20%	2,20%
Studentenflats	358.852	DCF	Denemarken	Huur per studentenkot	860	1.593	1.058
				Discontovoet	5,58%	5,74%	5,67%
				Bezettingsgraad	98%	98%	98%
				Inflatie	2%	2%	2%
				Aantal units	989		

Andere	69.523	DCF	Denemarken	BHW/m ²	257	257	257
				Discontovoet	5,28%	5,28%	5,28%
				Bezettingsgraad	98%	98%	98%
				Inflatie	2%	2%	2%
				Aantal m²	12.055		
Studentenflats	74.150	DCF	Duitsland	Huur per studentenkot	580	970	710
				Discontovoet	6,36%	6,80%	6,58%
				Bezettingsgraad	98%	98%	98%
				Inflatie	3,16%	3,16%	3,16%
				Aantal units	648		
Studentenflats	147.795	DCF	Polen	Huur per studentenkot	280	726	449
				Discontovoet	13,09%	13,17%	13,12%
				Bezettingsgraad academisch jaar	98%	98%	98%
				Bezettingsgraad zomer	60%	70%	67%
				Inflatie	6,29%	6,29%	6,29%
				Aantal units	1.851		
				Aantal m²	1.851		
Studentenflats	92.089	DCF	Zweden	Huur per studentenkot	nvt	nvt	nvt
				Discontovoet	7,48%	7,48%	7,48%
				Bezettingsgraad	97%	97%	97%
				Inflatie	3,49%	3,49%	3,49%
				Aantal units	nvt		
Totaal	3.221.500						

BELGIË EN NEDERLAND

De minimale en maximale huurprijzen per studentenkamer liggen ver uit elkaar. Dit komt doordat de huurprijs van de diverse kamers afhankelijk is van het type kamer. We hebben 4 types kamers (basic, basic+, comfort en premium). Elk type heeft een andere vorm van comfort en dus is de prijs afhankelijk van diverse factoren (grootte van de kamer, met of zonder eigen sanitair, met of zonder eigen kitchenette, ligging in het gebouw, ...). Er wordt verwezen naar **Hoofdstuk 8.2.2.4 van dit Jaarverslag** voor meer informatie omtrent de gemiddelde kamerprijs en beïnvloedende factoren.

Voor de bepaling van de DCF houdt de schatter enerzijds rekening met een bruto huurwaarde en anderzijds met een aantal kosten die verbonden zijn aan het object. De kosten die in rekening worden genomen zijn: brandverzekering, onroerend goed belastingen, onderhoudskosten en beheerskosten van het vastgoed. Verder houden ze ook rekening met een bepaalde leegstand (zie ook tabel hierboven). Voor de effectieve leegstand per 31 december 2023 wordt verwezen naar de vastgoedtabel opgenomen onder **Hoofdstuk 8 van dit Jaarverslag**.

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

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

SPANJE EN PORTUGAL

De minimale en maximale huurprijzen per studentenkamer liggen veel hoger dan voor België en Nederland. Dit komt omdat er in Spanje meer diensten mee inbegrepen zijn in de huurprijzen, zoals linnen, schoonmaak van de kamer en in sommige gevallen ook *half of full board*. De units in Spanje zijn allen met eigen sanitair, dus er zijn maar 2 types kamers: comfort en premium. Er wordt verwezen naar **Hoofdstuk 8.2.2.4 van dit Jaarverslag** voor meer informatie omtrent de gemiddelde kamerprijs en beïnvloedende factoren.

Voor de bepaling van de DCF houdt de schatter enerzijds rekening met een bruto huurwaarde en anderzijds met een aantal kosten die

verbonden zijn aan het object om zo tot een netto huurwaarde te komen. De NOI-marge is een bepalende factor in het bepalen van de waardering. Verder houden ze ook rekening met een bepaalde bezetting en wordt een onderscheid gemaakt tussen bezetting tijdens het academiejaar (september tot juni) en bezetting in de zomermaanden (juli en augustus) (zie ook tabel hierboven). Voor de effectieve leegstand per 31 december 2023 wordt verwezen naar de vastgoedtabel opgenomen onder **Hoofdstuk 8 van dit Jaarverslag**.

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.

POLEN, DUITSLAND, DENEMARKEN EN ZWEDEN - ALGEMEEN

Bij de waardering van het vastgoed hebben de schatters belangrijke veronderstellingen gemaakt met betrekking tot zaken als, maar niet beperkt tot, geschatte huurwaarden en verwachte toekomstige huuropbrengsten van het vastgoed en marktconforme rendementen. Met betrekking tot ontwikkelingsvastgoed omvatten aanvullende veronderstellingen, maar zijn niet beperkt tot, de goedgekeurde ontwikkeling, veronderstelde tijdschema's voor voltooiing, veronderstelde toekomstige ontwikkelingskosten en passende financieringspercentages en winstpercentages.

Tijdelijke huurinkomsten

De schatter stelt de kamermix vast (aantal van elk type). De schatter heeft de voorgestelde huurprijzen voor het academisch jaar 2023/2024 onderzocht en vergeleken met andere markthuren. Vervolgens past hij de huurprijzen toe waartegen het project volgens hem volledige bezetting zal bereiken. Heel vaak zijn dit de geadverteerde huurprijzen, maar soms past de schatter huurprijzen toe die hoger of lager zijn dan deze huurprijzen in vergelijking met de bredere markt.

Met het waarderingsmodel kunnen zij de verwachte inkomsten voor de komende twaalf maanden berekenen, gewogen over de academische jaren, die de basis van de waardering vormen.

De schatter houdt rekening met de huurtermijnen die in elk pand worden gerealiseerd en ook met de lokale marktnormen voor het land waar een project zich bevindt.

Zij hebben de markthuren geraamd op basis van vergelijkbare huurgegevens. Zij hebben de markthuren toegepast met inachtneming van de macro- en microkenmerken, zoals de ligging van het pand in elke stad en de grootte en specificatie van elk kamertype.

Beheerskosten

De schatters hebben beheerskosten vastgesteld die marktconform zijn, over het algemeen 5% van de brutohuuropbrengsten van het onroerend goed dat in de taxatie is opgenomen. De brutohuuropbrengsten minus de beheerskosten vormen de nettohuuropbrengsten.

Nettoaanvangsrendement

De belangrijkste rendementsfactor in de waarderings- en waarderingen is het netto-aanvangsrendement. Het toegepaste netto-aanvangsrendement

is afgeleid van vergelijkbare transacties met de nettohuuropbrengsten.

Huur en kosten inflatie

De studentenhuisvestingssector biedt een jaarlijkse kans op huurgroei. De schatter modelleert de huurgroei op lange termijn in lijn met de tienjarige CPI-prognose voor het betreffende land of de CPI-prognose plus 1% voor de drie Poolse objecten, waar de huurgroei naar verwachting sterker zal zijn als gevolg van het aanzienlijke onevenwicht tussen vraag en aanbod op de Poolse PBSA-markt.

Gewoonlijk wordt de kostengroei op lange termijn gemodelleerd aan de hand van de tienjaarlijkse CPI-prognose voor het betrokken land.

Exit Opbrengsten

De exit wordt verondersteld aan het einde van de cashflowperiode van 10 jaar. Het exitrendement is doorgaans 50 basispunten hoger dan het toegepaste netto-aanvangsrendement. Het exitrendement wordt toegepast op de verwachte huurinkomsten aan het einde van de cashflow. De schatter past koperskosten en makelaarskosten toe op de exitwaarde, indien van toepassing, afhankelijk van de taxatiepraktijk in een bepaald land waar een actief zich bevindt.

De exitwaarde is opgenomen in de cashflow om een IRR-berekening mogelijk te maken. De IRR is een nuttig instrument om de waardering verder te benchmarken, maar is minder bepalend voor de waardering dan het netto-aanvangsrendement of de kapitaalwaarde per bedruimte.

Vastgoed in ontwikkeling

Vastgoed dat voor ontwikkeling of in ontwikkeling is, is gewaardeerd volgens de residuele waarderingsmethode.

Dit is de gangbare methode voor de taxatie van ontwikkelingsvastgoed, waarbij de geraamde totale kosten voor de realisatie van de voorgestelde ontwikkeling (inclusief bouwkosten, honoraria en andere onkosten, onvoorziene uitgaven, financieringskosten en winst van de ontwikkelaar) worden afgetrokken van de bruto ontwikkelingswaarde van het voltooide project bij PC om de residuele grondwaarde te bepalen.

Voor de ontwikkelingslocaties hebben zij de verwachte bruto ontwikkelingswaarden berekend zoals hierboven beschreven. Zij hebben geen rekening gehouden met huurgroei tussen de waarderingsdatum en de praktische voltooiing.

Aangezien de ontwikkelingsactiva zich in de ontwikkelingsfase bevinden en de werkzaamheden ter plaatse zijn gevorderd, zijn de uitstaande bouwkosten in aanmerking genomen als bouwkosten, zoals voorzien. Daarnaast is rekening gehouden met de voorziene onvoorziene uitgaven en de kosten voor de mobilisatie van het project en de marketing.

De restwaarde weerspiegelt de financieringskosten op het passende niveau in elk land waar een actief zich bevindt.

De waardering richt zich op een winstmarge die de stand van het project weerspiegelt en op risicofactoren zoals het risico van een late oplevering, rekening houdend met de vraag of de ontwikkeling op schema ligt.

POLEN

De minimum- en maximumhuurprijzen hebben een grote spreiding in Polen. De prijzen zijn afhankelijk van de stad waar de woning zich bevindt. Ook het kamertype of de extra voorzieningen in de kamer zijn van invloed op de prijs. Er zijn verschillende kamertypes beschikbaar, maar ze vallen allemaal onder de Xior-categorieën comfort of premium kamers. Binnen deze 2 categorieën is er een breed scala aan kamers beschikbaar in de Poolse woningen (loft, studio, met balkon, grote kamers, middelgrote kamers, enz.), die allemaal een invloed hebben op de huurprijs. Voor meer informatie over de gemiddelde kamerprijs en de beïnvloedende factoren wordt verwezen naar **Hoofdstuk 8.2.2.4 van dit Jaarverslag**.

Voor de bepaling van de DCF houdt de schatter rekening met enerzijds een brutohuuropbrengst en anderzijds een aantal kosten die verband houden met het onroerend goed, om te komen tot een netto exploitatieopbrengst, waarop een rendement wordt toegepast. Er wordt ook rekening gehouden met enige leegstand. Voor Polen is er een verschil tussen het academisch jaar en de zomerperiode. Voor de werkelijke leegstand per 31 december 2023 verwijzen wij naar de **vastgoedtabel in Hoofdstuk 8 van dit Jaarverslag**. Voor de van Basecamp verworven panden geldt een NOI-garantie voor respectievelijk 12, 18 of 24 maanden. De waarderingsdeskundige heeft hiermee rekening gehouden.

DUITSLAND

De minimum en maximum huurprijzen hebben een niet zo grote spreiding in Duitsland. De woningen bevinden zich in 2 steden, die een vergelijkbare tariefkaart hebben. Ook het kamertype of de extra voorzieningen in de kamer zijn van invloed op de prijs. De meeste kamers zijn van hetzelfde type in Duitsland, ze vallen allemaal onder de Xior-categorieën comfort of premium kamers. Voor meer informatie over de gemiddelde kamerprijs en de beïnvloedende factoren wordt verwezen naar **Hoofdstuk 8.2.2.4 van dit Jaarverslag**.

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

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

Voor de bepaling van de DCF houdt de taxateur rekening met enerzijds een brutohuuropbrengst en anderzijds een aantal kosten die verband houden met het onroerend goed, om te komen tot een netto exploitatieopbrengst, waarop een rendement wordt toegepast. Er wordt ook rekening gehouden met enige leegstand. Voor de werkelijke leegstand per 31 december 2023 verwijzen wij naar de vastgoedtabel in **Hoofdstuk 8 van dit Jaarverslag**. Voor de van Basecamp verworven panden geldt een NOI-garantie voor respectievelijk 12, 18 of 24 maanden. De waarderingsdeskundige heeft hiermee rekening gehouden.

DENEMARKEN

De minimum en maximum huurprijzen hebben een grote spreiding in Denemarken. De prijzen zijn afhankelijk van of de woning in het centrum van Kopenhagen ligt of iets daarbuiten. Ook het kamertype of de extra voorzieningen in de kamer zijn van invloed op de prijs. Er zijn verschillende kamertypes beschikbaar, maar ze vallen allemaal onder de Xior-categorieën comfort of premium kamers. Binnen deze 2 categorieën is er een breed scala aan kamers beschikbaar in de Deense woningen (grote studio, middelgrote studio, met mezzanine, met kitchenette, enz.), die allemaal een invloed hebben op de huurprijs. Voor meer informatie over de gemiddelde kamerprijs en de beïnvloedende factoren wordt verwezen naar **Hoofdstuk 8.2.2.4 van dit Jaarverslag**.

Voor de bepaling van de DCF houdt de schatter rekening met enerzijds een brutohuuropbrengst en anderzijds een aantal kosten die verband houden met het onroerend goed, om te komen tot een netto exploitatieopbrengst, waarop een rendement wordt toegepast. Er wordt ook rekening gehouden met enige leegstand. Voor de werkelijke leegstand per 31 december 2023 verwijzen wij naar de vastgoedtabel in **Hoofdstuk 8 van dit Jaarverslag**. Voor de van Basecamp verworven panden geldt een NOI-garantie voor respectievelijk 12, 18 of 24 maanden. De waarderingsdeskundige heeft hiermee rekening gehouden.

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):

Indien de discountvoet of de huurprijzen respectievelijk zou stijgen of dalen zou de impact op de Reële Waarde als volgt zijn:

Impact op Fair Value	In duizenden EUR
Huur +10%	418.508
Huur +5%	209.512
Huur -5%	-209.530
Huur -10%	-419.281
Discountvoet +0,5%	-322.538
Discountvoet +0,3%	-179.084
Discountvoet +0,1%	-67.257
Discountvoet -0,1%	73.920
Discountvoet -0,3%	202.786
Discountvoet -0,5%	408.399

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.

10.9.9 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
	Overige materiële vaste activa	Overige materiële vaste activa
Aanschaffingswaarde		
Saldo per begin van het boekjaar	12.157	1.904
Aanschaffingen (incl. overboeking vaste activa voor eigen gebruik)	566	10.253
Per einde van het boekjaar	12.723	12.157
Afschrijvingen		
Saldo per begin van het boekjaar	-1.052	-870
Afschrijvingen	-195	-182
Per einde van het boekjaar	-1.247	-1.052
Nettoboekwaarde	11.476	11.105

10.9.10 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
Financiële derivaten (IRS)	25.179	64.347
Andere	1.783	1.705
Totaal	26.962	66.052

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 discountvoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en kennis van de markt.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de methode van waardering toegepast door de Waarderingsdeskundigen wordt verwezen naar **Hoofdstuk 8.2.4 van dit Jaarverslag** ("Waardering van de vastgoedportefeuille door de Waarderingsdeskundigen").

De informatie die ter beschikking gesteld wordt van de Waarderingsdeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden intern nagekeken. Dit houdt een nazicht in van de variaties in de Reële Waarde tijdens de betreffende periode.

Tenslotte wordt er naar **Hoofdstuk 9.3.2.5 van dit Jaarverslag** verwezen voor meer informatie omtrent de duurzaamheid van de gebouwen.

De toegelaten afdekkingsinstrumenten bedragen 25.179 KEUR per 31 december 2023 en hebben betrekking op de marktwaarde per 31 december 2023 van de uitstaande interest rate swap (IRS) overeenkomsten.

31/12/2023					
Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag	Rentevoet (in %)	Vervalt per	Fair Value verplichtingen
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/25	1.301.435
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/25	1.301.435
Interest Rate Swap	2	50.000.000	2,5135	30/09/25	220.889
Interest Rate Swap	2	55.000.000	1,5	31/12/25	1.263.344
Interest Rate Swap	2	18.000.000	1,193	27/02/26	881.097
Interest Rate Swap	2	60.000.000	2,72	30/06/26	-243.965
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,09	30/09/26	961.007
Interest Rate Swap	2	665.000	0,074	30/09/26	50.358
Interest Rate Swap	2	6.412.500	0,074	30/09/26	485.600
Interest Rate Swap	2	6.863.750	0,074	30/09/26	519.771
Interest Rate Swap	2	6.887.500	0,074	30/09/26	521.570
Interest Rate Swap	2	3.776.250	0,074	30/09/26	285.964
Interest Rate Swap	2	35.000.000	1,5	30/12/26	934.280
Interest Rate Swap	2	40.000.000	3,299	31/12/26	-1.122.231
Interest Rate Swap	2	50.000.000	3,255	31/03/27	-1.339.120
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,895	30/06/27	1.074.229
Interest Rate Swap	2	48.000.000	1,3466	9/11/27	1.967.176
Interest Rate Swap	2	45.000.000	1,401	30/12/27	1.611.541
Interest Rate Swap	2	22.000.000	0,9765	30/06/28	1.277.928
Interest Rate Swap	2	54.093.574	3,559	30/09/28	-2.419.959
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,185	11/12/28	2.382.310
Interest Rate Swap	2	21.312.500	0,785	7/02/29	1.676.572
Interest Rate Swap	2	30.000.000	0,413	9/08/29	3.177.306
Interest Rate Swap	2	28.000.000	4,04	9/09/29	-799.167
Interest Rate Swap	2	60.000.000	2,98	28/09/29	-2.183.800
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,14	28/09/29	1.653.133
Interest Rate Swap	2	50.000.000	2,73	30/09/29	-1.136.051
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,7	1/04/25	985.057
Interest Rate Swap	2	18.000.000	0,59	30/12/24	483.996
Interest Rate Swap	2	43.000.000*	0,391	31/12/29	3.258.067
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,85	31/12/29	654.092
Interest Rate Swap	2	50.000.000	2,9521	27/06/30	-1.922.869
Interest Rate Swap	2	52.000.000	0,397	31/12/30	6.801.160
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,95	31/12/30	617.054
TOTAAL					25.179.210

* Dit betreft een uitgestelde IRS die aanvangt op 30/12/2024 en die bovenstaande twee Interest Rate Swaps vervangt.

31/12/2022					
Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag	Rentevoet (in %)	Vervalt per	Fair Value verplichtingen
Interest Rate Swap	2	60.000.000	2,98	28/09/29	318.231
Interest Rate Swap	2	60.000.000	2,72	30/06/26	842.050
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,09	30/09/26	1.407.846
Interest Rate Swap	2	679.000	0,074	30/09/26	74.095
Interest Rate Swap	2	6.547.500	0,074	30/09/26	714.490
Interest Rate Swap	2	7.008.250	0,074	30/09/26	764.769
Interest Rate Swap	2	7.032.500	0,074	30/09/26	767.415
Interest Rate Swap	2	3.855.750	0,074	30/09/26	420.755
Interest Rate Swap	2	22.687.500	0,785	7/02/29	2.351.910
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,14	28/09/29	2.299.685
Interest Rate Swap	2	18.000.000	0,59	30/12/24	922.466
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,7	1/04/25	1.438.495
Interest Rate Swap	2	43.000.000*	0,391	31/12/29	4.513.392
Interest Rate Swap	2	52.000.000	0,397	31/12/30	9.961.157
Interest Rate Swap	2	50.000.000	2,73	30/09/29	1.032.150
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,85	31/12/29	1.930.027
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,95	31/12/30	2.002.893
Interest Rate Swap	2	28.000.000	4,04	9/09/29	392.172
Interest Rate Swap	2	18.000.000	1,193	27/02/26	1.534.618
Interest Rate Swap	2	48.000.000	1,3466	9/11/27	3.777.123
Interest Rate Swap	2	22.000.000	0,9765	30/06/28	2.338.799
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,185	11/12/28	3.744.083
Interest Rate Swap	2	30.000.000	0,413	9/08/29	4.821.676
Interest Rate Swap	2	55.000.000	1,5	31/12/25	2.644.894
Interest Rate Swap	2	45.000.000	1,401	30/12/27	3.509.261
Interest Rate Swap	2	35.000.000	1,5	30/12/26	2.114.978
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/25	2.358.059
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/25	2.358.059
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,895	30/06/27	2.093.878
Interest Rate Swap	2	50.000.000	2,5135	30/09/25	898.267
TOTAAL					64.347.313

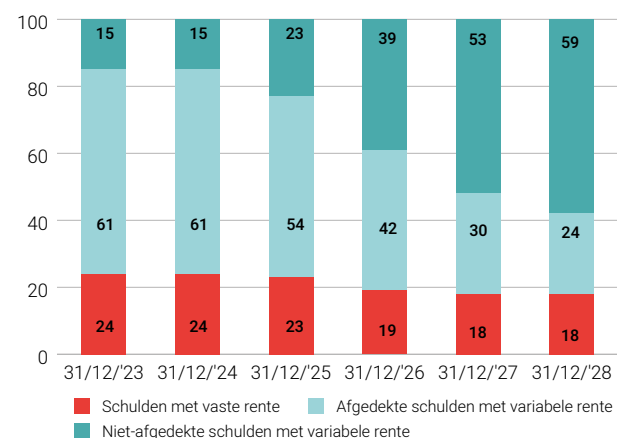
* Dit betreft een uitgestelde IRS die aanvangt op 30/12/2024 en die bovenstaande twee Interest Rate Swaps vervangt.

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

Alle financiering is grotendeels (85%) afgedekt tegen rentestijgingen gedurende 6 jaar door middel van vastrentende contracten en macro-hedges die zowel bestaande schuld als de toekomstige herfinanciering van aflopende schuld dekken. Macro hedging houdt in dat deze hedges niet gekoppeld zijn aan een individuele lening, maar de onderliggende leningen voor een langere looptijd overkoepelen.

Op deze manier wordt de herfinanciering van een aflopende lening automatisch afgedekt door de bestaande macro-hedge, waardoor extra renterisico wordt beperkt. Stijgende rentevoeten zullen daarom slechts geleidelijk de financieringskost verhogen gedurende 2024.

Overzicht schulden met vaste rente, afgedekte schulden met variabele rente en niet-afgedekte schulden met variabele rente (in %)



10.9.11 HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA

De lange termijn vorderingen (14.013 KEUR) hebben voornamelijk betrekking op de aandeelhoudersleningen verstrekt aan de joint venture Collegno (13.703 KEUR).

10.9.12 DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES - VERMOGENSMUTATIEMETHODE

Per 31 december 2023 heeft Xior een 26% deelneming in de joint venture Collegno. 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 Collegno per 31 december 2023.

Overzicht van activa en passiva (100%)	
A. Collegno	
Vastgoedbeleggingen	14.233
Overige activa	574
Eigen vermogen	-125
Overige schulden	14.932

Per 31 december 2023 bedroeg de uitstaande vordering 13.703 KEUR. De vordering is interestdragend aan 2,05% per jaar.

Na oplevering van het project zal Xior de resterende 74% van de aandelen overnemen.

10.9.13 HANDELSVORDERINGEN

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
Handelsvorderingen		
Handelsvorderingen	4.947	4.448
Op te maken facturen	105	279
Te innen opbrengsten	0	0
Geboekte waardeverminderingen	-1.084	-995
Totaal	3.968	3.732

Nog te innen handelsvorderingen (3.969 KEUR) omvatten nog te ontvangen huurgelden.

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
Waardeverminderingen op dubieuze debiteuren - mutatietafel		
Per einde van het vorige boekjaar	995	686
Uit overgenomen vennootschappen	0	1
Toevoegingen	209	521
Terugnages	-85	-197
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar	-36	-16
Per einde van het boekjaar	1.084	995

Het risico bestaat dat er een verlies wordt geleden op een schuld-vordering. 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. Daarbovenop wordt er een algemene provisie aangelegd van 25% van de vorderingen die meer dan 180 dagen open staan. Per 31 december 2023 was een voorziening opgezet ten belope van 1.084 KEUR.

Overzicht van de ageing van de vorderingen

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
Ageing van de openstaande klanten		
niet vervallen	624	174
30 dagen	752	1.115
31-60 dagen	260	544
meer dan 60 dagen	3.311	2.615
Totaal	4.947	4.448

10.9.14 BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		
Terug te vorderen belastingen	821	349
Terug te vorderen BTW	4.075	10.998
Andere	23.329	33.144
Totaal	28.226	44.491

Belastingvorderingen en andere vorderingen (28.226 KEUR): dit betreft voornamelijk terug te vorderen BTW (4.075 KEUR) en een vordering op Aloxe NV (2.477 KEUR – dewelke vergoed wordt tegen marktconforme rente). Verder zijn hierin ook vooruitbetalingen m.b.t. projectontwikkelingen en meubilair opgenomen (7.472 KEUR).

10.9.15 KAS EN KASEQUIVALENTEN

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
Kas en kasequivalenten		
Banken	13.742	7.751
Geldmiddelen	26	73
Totaal	13.768	7.824

In een aantal entiteiten met directe vastgoedfinanciering is een deel van de cash beperkt in gebruik of aanwending ten voordele van de kredietverstrekker. Voor het overgrote deel is de cash vrij beschikbaar in gebruik of aanwending.

10.9.16 OVERLOPENDE REKENINGEN – ACTIVA

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
Overlopende rekeningen - activa		
Verkregen huuropbrengsten	18.130	3.821
Voorafbetaalde vastgoedkosten	38.969	3.711
Andere	8.578	7.559
Totaal	65.677	15.091

Overlopende rekeningen (65.677 KEUR) met voornamelijk over te dragen kosten vastgoed (38.969 KEUR, waarvan 34 MEUR gerelateerd aan de earn-out verplichting), verkregen huurgaranties (15.200 KEUR), verkregen opbrengsten vastgoed (7.796 KEUR), vooruitbetaalde kosten (1.995 KEUR) en af te rekenen service kosten Nederland (1.717 KEUR).

10.9.17 KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIËS

Cijfers in EUR		Vroeger kapitaal (EUR)	Kapitaalverhoging (EUR)	Nieuw kapitaal (EUR)	Vroeger aantal aandelen	Nieuw aantal aandelen	Fractiewaarde (EUR)
Datum	Verrichting						
Evolutie kapitaal							
10/03/14	Oprichting vennootschap		20.000	20.000		200	100,00
23/09/15	Kapitaalverhoging	20.000	1.230.000	1.250.000	200	12.500	100,00
23/11/15	Aandelensplitsing	1.250.000		1.250.000	12.500	42.500	29,41
11/12/15	Zusterfusies	1.250.000	23.328.937	24.578.937	42.500	975.653	25,19
11/12/15	Kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura ingevolge de Aandeleninbreng	24.578.937	3.256.783	27.835.720	975.653	1.105.923	25,17
11/12/15	Overnamefusies	27.835.720	3.696.060	31.531.780	1.105.923	1.253.764	25,15
11/12/15	Kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van inbreng in geld voor de uitgifte van nieuwe aandelen	31.531.780	58.710.898	90.242.678	1.253.764	4.626.780	19,50
11/12/15	Kapitaalvermindering tot het aanleggen van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen	90.242.678	-6.960.638	83.282.040	4.626.780	4.626.780	18,00
1/03/16	Fusie met Devimmo	83.282.040	4.151.826	87.433.866	4.626.780	4.857.437	18,00
1/08/16	Fusie met CPG	87.433.866	1.320.948	88.754.814	4.857.437	4.930.823	18,00
11/10/16	Inbreng in natura Woonfront Tramsingel BV	88.754.814	6.114.204	94.869.018	4.930.823	5.270.501	18,00
17/01/17	Inbreng in natura Project KVS	94.869.018	2.669.976	97.538.994	5.270.501	5.418.833	18,00
22/06/17	Kapitaalverhoging	97.538.994	48.769.488	146.308.482	5.418.833	8.128.249	18,00
26/03/18	Inbreng in natura Project Enschede	146.308.482	9.317.304	155.625.786	8.128.249	8.645.877	18,00
12/06/18	Kapitaalverhoging	155.625.786	77.812.884	233.438.670	8.645.877	12.968.815	18,00
12/12/18	Inbreng in natura All-In Annadal B.V.	233.438.670	14.400.000	247.838.670	12.968.815	13.768.815	18,00
4/06/19	Keuzedividend	247.838.670	2.702.574	250.541.244	13.768.815	13.918.958	18,00
13/06/19	Inbreng in natura Stratos KvK N.V.	250.541.244	7.756.002	258.297.246	13.918.958	14.349.847	18,00
27/10/19	Kapitaalverhoging	258.297.246	86.099.076	344.396.322	14.349.847	19.133.129	18,00
18/06/20	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	344.396.322	2.918.916	347.315.238	19.133.129	19.295.291	18,00
7/10/20	Inbreng in natura Patrimoine Couronne - Franck NV	347.315.238	11.835.702	359.150.940	19.295.291	19.952.830	18,00
25/11/20	Kapitaalverhoging	359.150.940	19.684.998	378.835.938	19.952.830	21.046.441	18,00
18/03/21	Kapitaalverhoging	378.835.938	75.767.184	454.603.122	21.046.441	25.255.729	18,00
14/12/21	Kapitaalverhoging	454.603.122	45.460.296	500.063.418	25.255.729	27.781.301	18,00
7/06/22	Keuzedividend	500.063.418	4.140.378	504.203.796	27.781.301	28.011.322	18,00
15/09/22	Inbreng in natura Basecamp (fase 1)	504.203.796	121.341.978	625.545.774	28.011.322	34.752.543	18,00
25/04/23	Inbreng in natura Basecamp (fase 2)	625.545.774	15.581.124	641.126.898	34.752.543	35.618.161	18,00
15/12/23	Kapitaalverhoging	641.126.898	46.973.448	688.100.346	35.618.161	38.227.797	18,00

Evolutie uitgiftepremies

In duizenden EUR		
Datum	Verrichting	Uitgiftepremies
31/12/15		25.615
1/03/16	Fusie Devimmo	1.615
1/08/16	Fusie CPG	514
11/10/16	Inbreng in natura Woonfront	4.517
17/01/17	Inbreng in natura Project KVS	2.394
22/06/17	Kapitaalverhoging	35.222
26/03/18	Inbreng in natura project Enschede	8.800
12/06/18	Kapitaalverhoging	53.332
12/12/18	Inbreng in natura All-In Annadal	15.230
4/06/19	Keuzedividend	3.378
13/06/19	Inbreng in natura Stratos KvK N.V.	10.241
27/10/19	Kapitaalverhoging	115.582
18/06/20	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	4.581
7/10/20	Inbreng in natura Patrimonne Couronne - Franck NV	22.047
25/11/20	Kapitaalverhoging	34.996
18/03/21	Kapitaalverhoging	99.228
14/12/21	Kapitaalverhoging	70.716
7/06/22	Keuzedividend	6.825
15/09/22	Inbreng in natura Basecamp (fase 1)	171.311
25/04/23	Inbreng in natura Basecamp (fase 2)	22.506
15/12/23	Kapitaalverhoging	28.706
Totaal uitgiftepremies per 31/12/2023		737.356
Onbeschikbare uitgiftepremies		480.544*
Beschikbare uitgiftepremies		256.812

* Op basis van de BAV van 19/02/2024 werd er 175.272 KEUR geherklasseerd van de onbeschikbare reserves naar de beschikbare reserves.

Bij de kapitaalverhogingen van 2023 werd een bedrag van 51.212 KEUR toegewezen aan de beschikbare uitgiftepremies.

Toegestane kapitaal

Bij de buitengewone algemene vergadering van 19 februari 2024 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 344.050.173,00 EUR,
- (b) voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend, met een maximumbedrag van 344.050.173,00 EUR,
- (c) voor kapitaalverhogingen bij wijze van (i) 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 en (ii) inbreng in natura, met een maximumbedrag van 68.810.034,60 EUR,

voor (a) kapitaalverhogingen bij wijze van en (b) enige andere kapitaalverhogingen dan deze hierboven vermeld, met een maximumbedrag van EUR, 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 19 februari 2024 zijnde 688.100.346,00 EUR.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 19 februari 2024.

Zie hiervoor artikel 7 van de gecoördineerde statuten per 19 februari 2024 zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap.

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 uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de raad van bestuur beslist heeft, door de raad van bestuur op een onbeschikbare reserverekening geplaatst moeten worden die op dezelfde wijze als het kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschafte bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging.

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. Principieel kan dit slechts voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten (voor zover wettelijk vereist). Dat onherleidbaar toewijzingsrecht dient tenminste te voldoen aan de modaliteiten vermeld in artikel 11.1 van de statuten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 7:190 tot 7:194 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zijn dergelijke beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, (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 2023 werd het kapitaal tweemaal verhoogd via het toegestane kapitaal, enerzijds via een kapitaalverhoging door de inbreng in natura van schuldvorderingen hetgeen resulteerde in de uitgifte van 865.618 nieuwe aandelen op 25 april 2023 en anderzijds in het kader van een versnelde private plaatsing op 13 december 2023, hetgeen resulteerde in de uitgifte van 2.609.636 nieuwe aandelen.

Het saldo van het toegestane kapitaal bedraagt per 31 december 2023 (a) (maximaal) 227.301.561,00 EUR (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) 227.301.561 EUR (voor kapitaalverhogingen in het kader van het keuzedividend), (c)(maximaal) 5 EUR (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 door de aandeelhouders van de Vennootschap en inbreng in natura).

10.9.18 AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Rekening houdend met de ontvangen transparantieverklaringen en de informatie in het bezit van Xior Student Housing, zijn de belangrijkste aandeelhouders per 31 december 2023:

	2023	2022
Aandeelhouder		
Aloxe NV	13,32% ⁽¹⁾	14,48%

¹ Op basis van de transparantiekennisgeving per 21 september 2022 en publiek bekende informatie (met inbegrip van de noemer per 18 december 2023 (38.227.797)). Er wordt eveneens verwezen naar **Hoofdstuk 6.1.3 van dit Jaarverslag**.

De transparantieverklaringen zijn te consulteren op de website van de Vennootschap (<https://corporate.xior.be/nl/investors/aandeelhoudersstructuur>) onder de rubriek Investor Relations – Aandeelhoudersstructuur).

10.9.19 RESULTAAT PER AANDEEL

Resultaat per aandeel	31/12/23	31/12/22
Aantal gewone aandelen in omloop	38.227.797	34.752.543
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	37.142.375	30.005.985
Nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	-0,25	6,22
Verwaterde nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	-0,25	6,22
EPRA winst per aandeel (in EUR)	2,22	2,08
EPRA winst per aandeel (in EUR) - Deel van de groep	2,21	2,07

10.9.20 ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
Uitgestelde betaling acquisitie HUBR	0	1.685
Earn-out verplichting	17.000	0
Overige verplichtingen	741	353
Totaal:	17.741	2.038

De overige langlopende schulden bedragen hoofdzakelijk 17 MEUR voor het lange termijn deel van de earn-out vergoeding.

10.9.21 UITGESTELDE BELASTINGEN

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
Uitgestelde belastingen verplichtingen		
Exit-tax	565	1.252
Uitgestelde belastingen op meerwaarde onroerend goed buitenland	76.980	72.572
Totaal	77.545	73.824

De uitgestelde belastingen betreffen de uitgestelde belastingen op Nederlands, Spaans, Portugees, Deens, Pools en Duits vastgoed. Aan de andere kant zijn er ook uitgestelde belastingvorderingen geboekt op de waardedalingen (15.517 KEUR).

Er wordt eveneens verwezen naar **Hoofdstuk 10.9.7 van dit Jaarverslag**.

10.9.22 FINANCIËLE SCHULDEN

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
Langlopende financiële schulden		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rentevoet	1.215.197	1.393.973
Kosten opname leningen	-2.138	-1.963
Totaal	1.213.059	1.392.010¹

¹ Deze bedragen zijn exclusief de financiële leaseverplichtingen (2023: 4.878 KEUR, 2022: 5.018 KEUR)

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
Langlopende financiële schulden (excl. interesten)		
Opdeling volgens de maturiteit		
Binnen het jaar		
Tussen één en twee jaar	287.743	437.631
Tussen twee en vijf jaar	536.355	611.384
Meer dan vijf jaar	391.099	344.958
Totaal	1.215.197	1.393.973

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
Niet opgenomen kredieten		
Vervallende binnen het jaar	15.750.000	0
Vervallende na één jaar	70.000.000	162.500
Totaal	85.750.000	162.500

De financiële schulden die op het niveau van Xior Student Housing zijn zonder onderliggende zekerheden afgesloten. Uitzonderingen hierop zijn leningen die door dochtervennootschappen zijn aangegaan, i.e. de lening van Stratos KVK, de lening van Uhub Benfica, lening van Uhub São João, de lening van ST Potsdam S.à r.l., de lening

van Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH, de lening van ESHF 2 Birketinget ApS en de lening van Lyngby Student ApS. Deze werden mee overgenomen bij overname van 100% van de aandelen. Deze leningen zijn deels gedekt door zekerheden.

Het merendeel van de financiële schulden hebben een variabele rentevoet, een deel van de afgesloten financieringen hebben een vaste rentevoet. Er werden IRS-contracten afgesloten om een deel van de leningen in te dekken waarbij de variabele rentevoeten werden geswapt tegen vaste rentevoeten. In totaal is er 1.026 KEUR aan financieringen ingedekt via IRS-contracten. Dit stemt overeen met een dekking van 61% t.o.v. de opgenomen financieringen. Er zijn voor 404 MEUR leningen aan vaste rentevoeten, hetgeen resulteert in een dekking (IRS + vaste rentevoet) van 85% t.o.v. de opgenomen financieringen.

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
Inschatting toekomstige interestlasten		
Binnen één jaar	20.373	22.780
Tussen één en vijf jaar	45.724	54.907
Meer dan vijf jaar	43.673	46.027
Totaal	109.770	123.715

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
Liquiditeitsverplichting op vervaldagen verbonden aan de indekkingsinstrumenten		
Binnen één jaar	18.745	10.781
Tussen één en vijf jaar	53.874	36.850
Meer dan vijf jaar	7.420	11.313
Totaal	80.039	58.944

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 31 december 2023.

Xior Student Housing had per 31 december 2023 1.730.675 KEUR aan gecommitteerde kredietovereenkomsten. Er wordt verwezen naar **Hoofdstuk 10.9.33 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 4,22 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 31/12/2023
-0,20%	-7.629 KEUR
+0,20%	+7.741 KEUR

Wijziging van de rente	Impact op wijziging van de reële waarde van de IRS'en per 31/12/2022
-0,20%	-7.239 KEUR
+0,20%	+7.126 KEUR

Reconciliatie van schulden uit financieringsactiviteiten⁹

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

	31/12/2022	Cash flows	Niet-kaswijzigingen		Herklassering	31/12/2023	
			Wedersamenstelling van het nominaal bedrag	wijzigingen in de reële waarde	overgenomen bij acquisitie		
Lange termijn kredieten	1.392.011	244.920	250		0	-424.122	1.213.059
Korte termijn kredieten	163.592	-117.394				424.122	470.320
Financiële instrumenten	-64.347			39.168			-25.179
	1.491.256	127.526	250	39.168	0	0	1.658.200

10.9.23 HANDESSCHULDEN

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
Handelsschulden		
Handelsschulden	8.350	21.426
Te ontvangen facturen	1.279	865
Belastingen en sociale schulden	24.226	23.931
Andere	654	1.351
Exit-taks	0	0
Totaal	34.510	47.573

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

De Venootschap moet de nodige convenanten respecteren in het kader van haar financieringsovereenkomsten. Per 31 december 2023 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 en een minimale dekking van 70%. Voor een nadere beschrijving van de financieringsovereenkomsten die werden afgesloten door de Venootschap wordt eveneens verwezen naar **Hoofdstuk 5.3.1 van dit Jaarverslag**.

Sensitiviteit interesten 2023

Indien de Euribor rente (3m, 12m en/of 6m) met 20 basispunten zou stijgen dan zou dit voor 2024 een impact hebben van 507 KEUR op de intresten die door de Venootschap moeten betaald worden. Voor deze sensitiviteitsanalyse werd rekening gehouden met de afgesloten afdekkingsinstrumenten.

10.9.24 ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
Andere kortlopende verplichtingen		
Andere schulden	42.379	29.335
Totaal	42.379	29.335

Andere kortlopende verplichtingen 42.379 KEUR (2022: 29.335 KEUR) betreffen o.a. ontvangen huurwaarborgen van huurders en het korte termijn deel van de earn-out vergoeding. (voor meer informatie en de opsplitsing, **zie eveneens 5.2.1 van dit Jaarverslag**).

10.9.25 OVERLOPENDE REKENINGEN – PASSIEF

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
Overlopende rekeningen - passief		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	7.074	3.702
Toe te rekenen kosten vastgoed	0	890
Toe te rekenen interesten	2.557	3.343
Andere	9.133	8.114
Totaal	18.764	16.048

De over te dragen opbrengsten hebben voornamelijk betrekking op vooruitbetaalde huren. Toe te rekenen kosten vastgoed betreffen voornamelijk nog te ontvangen aanslagen onroerende voorheffing en vastgoedtaksen.

Andere overlopende rekeningen betreffen voornamelijk nog te betalen algemene kosten.

10.9.26 FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/23	31/12/22	31/12/22	Niveau
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
Overzicht van financiële activa en verplichtingen					
Activa					
Financiële vaste activa	57.732	57.732	105.265	105.265	
Financiële vaste activa	1.783	1.783	1.704	1.704	niveau 2
Financiële derivaten	25.179	25.179	64.347	64.347	niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	14.013	14.013	20.101	20.101	niveau 2
Uitgestelde belastingen activa	15.517	15.517	3.478	3.478	niveau 2
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.240	1.240	15.635	15.635	niveau 2
Financiële vlottende activa	45.963	45.963	56.047	56.047	
Handelsvorderingen	3.969	3.969	3.732	3.732	niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	28.226	28.226	44.491	44.491	niveau 2
Kas en kasequivalenten	13.768	13.768	7.824	7.824	niveau 1
Totaal financiële activa	103.695	103.695	161.312	161.312	
Verplichtingen					
Langlopende financiële verplichtingen	1.235.678	1.166.841	1.399.066	1.313.127	
Langlopende financiële verplichtingen	1.217.937	1.149.100	1.397.028	1.311.089	niveau 2
Andere langlopende verplichtingen	17.741	17.741	2.038	2.038	niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen	547.209	547.209	240.500	240.500	
Kortlopende financiële verplichtingen	470.320	470.320	163.592	163.592	niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	34.510	34.510	47.573	47.573	niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	42.379	42.379	29.335	29.335	niveau 2
Totaal financiële verplichtingen	1.782.887	1.714.050	1.639.566	1.553.627	

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

⁹ Dit overzicht houdt geen rekening met de financiële leasing schulden (erfpachtcontracten).

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 2023 404 MEUR financiële schulden aan vaste interestvoet, de rest van de financiële schulden zijn aan variabele interestvoet. Voor de leningen die aan vaste interestvoet werden afgelost werd de reële waarde berekend, die afwijkt van de boekwaarde. Voor de leningen aan variabele interestvoet, is de reële waarde van deze verplichtingen gelijk aan de boekwaarde. Deze leningen zijn gedeeltelijk ingedekt via IRS-contracten.

Voor de definities van de niveaus wordt verwezen naar **Hoofdstuk 10.9.8 van dit Jaarverslag**.

10.9.27 TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
Transacties met verbonden partijen		
Vergoeding management	1.977	971
Vergoeding onafhankelijke bestuurders	348	220
Totaal	2.325	1.191
Vordering op Aloxe	2.477	826

De verbonden partijen waarmee de Vennootschap handelt zijn haar dochterondernemingen en haar bestuurders en directieleden. De transacties met de dochterondernemingen worden geëlimineerd in de consolidatie.

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

De bestuurders en directieleden ontvangen bijkomend geen voordelen ten laste van de Vennootschap. We verwijzen hiervoor naar het remuneratieverslag in **Hoofdstuk 6.1.17 van dit Jaarverslag**.

Per 31 december 2023 heeft Xior Student Housing NV een vordering op Aloxe, referentieaandeelhouder van de Vennootschap, voor een bedrag van 2.477 KEUR. Deze vordering is voornamelijk ontstaan uit de gegeven huurgaranties op bepaalde projecten bij IPO.

10.9.28 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.

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
Vergoeding van de commissaris		
Mandaat van de commissaris (Xior Student Housing NV)	88	98
Mandaat van de commissaris (dochterondernemingen)	122	172
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van vennootschappen	28	14
Andere controle-opdrachten (comfort letter, etc.)	8	383
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	39	6
Totaal	285	673

10.9.29 VERWORVEN VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN

Ingevolge de verwezenlijking van de desinvesteringstrategie beschikt de Vennootschap per 31 december 2023 over een vastgoedportefeuille bestaande uit 147 panden. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven van de acquisities die in de loop van 2023 werden verwezenlijkt.

10.9.29.1 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.

Closing Rue Mélot, Namen

In 2019 werd een overeenkomst ondertekend voor de aankoop van een te ontwikkelen studentenpand in Namen. Xior zou dit pand verwerven na de ontwikkeling ervan. Het pand is voltooid en de aandelen van de vennootschap AXS Namur IV werden dus overgedragen op 9 januari 2023 (de naam is nu gewijzigd naar Xior Namen).

Xior Namen B.V.	In duizenden EUR
Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)	
Vastgoedbeleggingen	22.975
Liquide middelen	6
Eigen vermogen	2.029
Langlopende schulden	20.098
Overige schulden	854
Gecorrigeerd eigen vermogen	2.029
Aankoopprijs aandelen	2.667

Closing Armand Hertzstraat, Hasselt

In de zomer van 2023 werd residentie Hertz in Hasselt opgeleverd. Xior zou dit pand verwerven na de ontwikkeling ervan. Het pand is nu voltooid en de aandelen van de vennootschap UVG Grondmaatschappij werden dus overgedragen op 1 september 2023 (de naam is nu gewijzigd naar Xior Hasselt).

Xior Hasselt N.V.	In duizenden EUR
Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)	
Vastgoedbeleggingen	16.910
Liquide middelen	2
Eigen vermogen	3.403
Langlopende schulden	12.845
Overige schulden	664
Gecorrigeerd eigen vermogen	3.403
Aankoopprijs aandelen	3.300

Volledige verwerving van de overige 75% van JV Lumiar

Volledig verwerven van de recent opgeleverde, volledig operationele en volledig verhuurde (100% bezetting) residentie Lumiar met 498 units in Lissabon met een totale investeringswaarde van ca. 39 MEUR tegen een initieel bruto investeringsrendement van ca. 9%. De huidige waardering van Lumiar in afgewerkte toestand bedroeg reeds ca. 47,8 MEUR, waarbij de ontwikkelingsmeerwaarde werd erkend op het ogenblik van overname.

Uhub Investments Lumiar S.L.	In duizenden EUR
Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)	
Vastgoedbeleggingen	47.834
Overige activa	623
Liquide middelen	397
Eigen vermogen	28.317
Langlopende schulden	18.011
Overige schulden	2.526
Gecorrigeerd eigen vermogen	28.317
Aankoopprijs aandelen	21.442

10.9.30 GEMIDDELD PERSONEELSBESTAND EN UITSPLOITING VAN DE PERSONEELSKOSTEN

	31/12/2023	31/12/2022
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE)	223	188
Arbeiders	18	40
Bedienden	236	223
- Kaderpersoneel	1	1
- Administratief bedienden	48	45
- Commerciële medewerkers	177	167
- Technische medewerkers	10	10
Personeelskosten (in duizenden EUR)	13.027	9.037
- Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	10.746	6.643
- Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	1.620	1.556
- Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	32	29
- Andere personeelskosten	629	809

10.9.31 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Voor de gebeurtenissen na balansdatum wordt verwezen naar **Hoofdstuk 5.7 van dit Jaarverslag**.

Er hebben zich voor het overige geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na afsluiting van het boekjaar met impact op de jaarrekening.

10.9.32 CONSOLIDATIEPERIMETER

Volgende dochterondernemingen maken deel uit van de consolidatieperimeter van Xior Student Housing per 31 december 2023:

31 december 2023		
Naam	Land	Aandeel in het kapitaal
Stubis BVBA	België	100
Stratos KVK N.V.	België	100
XL Fund N.V.	België	100
Invest Drève St Pierre N.V.	België	100 [🏠]
Roosevelt BV	België	100 ^{**}
Xior Ommegang N.V.	België	100
Xior Ruhl N.V.	België	100
Tri-Bis B.V.	België	100
Xior Octopus N.V.	België	100
City'zen B.V.	België	100 [🏠]
Xior OAM N.V.	België	100
Xior Namen B.V.	België	100
Xior Hasselt N.V.	België	100
Xior Student Housing NL B.V.	Nederland	100
Xior Student Housing NL 2 B.V.	Nederland	100
Xior Naritaweg B.V.	Nederland	100
All-In Annadal B.V.	Nederland	100
Stubis NL B.V.	Nederland	100
Amstelveen Laan van Kronenburg 2 B.V.	Nederland	100 ^{***}
Xior Rotsoord B.V.	Nederland	100
Xior Karspeldreef Amsterdam BV	Nederland	100
Xior Groningen B.V.	Nederland	100
Leeuwarden Tesselschadestraat B.V.	Nederland	100
STUBISNL IV B.V.	Nederland	100
Borgondo Facilities B.V.	Nederland	100
XL NL Cooperatie 1 U.A.	Nederland	100 ¹
XL NL Cooperatie 2 U.A.	Nederland	100 ¹
Xior Zernike Coöperatie U.A.	Nederland	100
Xior LBW N.V.	Nederland	100
Xior Carré N.V.	Nederland	100
Xior Bonnefanten N.V.	Nederland	100
Xior Enschede I N.V.	Nederland	100
Xior Wageningen N.V.	Nederland	100
Xior Delft N.V.	Nederland	100
Xior Breda N.V.	Nederland	100

[🏠] Onderneming die in 2023 gefuseerd is met Xior Student Housing NV

^{**} Onderneming voor 100% aangehouden door holding Stubeant BV (100% dochter van Xior Student Housing NV)

^{***} Onderneming voor 100% aangehouden door Stubis NL BV (100% dochter van Xior Student Housing NV)

¹ Ondernemingen voor 100% aangehouden door holding XL Fund (100% dochter van Xior Student Housing NV)

31 december 2023 (vervolg)		
Naam	Land	Aandeel in het kapitaal
Stubeant B.V.	Nederland	100
Studio Park Breda N.V.	Nederland	100
Xior Tweebakmarkt N.V.	Nederland	100
Xior Brinktoren N.V.	Nederland	100
Xior Brinktoren 2 N.V.	Nederland	100
Xior Brinktoren 3 N.V.	Nederland	100
XSHPT Portugal S.A.	Portugal	100
Uhub Investments Benfica S.L.	Portugal	100 ²
Uhub Investments São João S.L.	Portugal	100 ²
Uhub Operations S.L.	Portugal	85 ²
Porto Granjo Student Residences S.A. ³	Portugal	0 ³
Uhub Investments Lumiar S.L.	Portugal	100 ²
Xior Quality Student Housing S.L.U.	Spanje	100
I love Besos Campus Besos S.A.U.	Spanje	100
Minerva Student Housing Socimi S.L.U.	Spanje	100
Mosquera Directorship S.L.	Spanje	100
Terra Directorship S.L.U.	Spanje	100
Xior Student Housing Spain S.L.U.	Spanje	100
Managua Directorship S.L.U.	Spanje	100
Student Properties Spain Socimi S.A.	Spanje	100
Hubr Student Housing S.L.	Spanje	25
Collblanc Student Housing Socimi S.L.U.	Spanje	100
ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o.	Polen	100
ST Katowice Krasynskiego Sp. z o.o.	Polen	100
ST Łódź Rembielinskiego Sp. z o.o.	Polen	100
BaseCamp Student Real Estate ApS	Denemarken	100
BaseCamp Student Operations ApS	Denemarken	100
BC Skovbrynet Residential ApS	Denemarken	100 ⁴
ST Skovbrynet Student ApS	Denemarken	100
ESHF 2 Birketinget ApS	Denemarken	100
ESHF 2 Aarhus Student ApS	Denemarken	100
ESHF 2 Aarhus Residential ApS	Denemarken	100
Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH	Duitsland	100
ST Potsdam S.à r.l.	Duitsland	100
BC Student Malmö AB	Zweden	100

Joint Venture

Collegno SP Z.O.O.	Polen	26
--------------------	-------	----

² Ondernemingen voor 100% aangehouden door holding XSHPT Portugal SA (100% dochter van Xior Student Housing NV)

³ Onderneming die voor 100% werd aangehouden door XSHPT Portugal SA en verkocht werd op 12 oktober 2023

⁴ Onderneming voor 100% aangehouden door BaseCamp Student Real Estate ApS (100% dochter van Xior Student Housing NV)

31 december 2022		
Naam	Land	Aandeel in het kapitaal
Stubis BVBA	België	100
Stratos KVK N.V.	België	100
XL Fund N.V.	België	100
Savelkoul N.V. ²	België	100
Oaks of Life. ²	België	100
Invest Drève St Pierre N.V.	België	100
Roosevelt BV	België	75**
Xior AGBL N.V. ¹	België	100
Xior Ommegang N.V.	België	100
Xior Ruhl N.V.	België	100
Tri-Bis B.V.	België	100
Xior Octopus N.V.	België	100
City'zen B.V.	België	100
Xior OAM N.V.	België	100
Xior Student Housing NL B.V.	Nederland	100
Xior Student Housing NL 2 B.V.	Nederland	100
Xior Naritaweg B.V.	Nederland	100
All-In Annadal B.V.	Nederland	100
Stubis NL B.V.	Nederland	100
Amstelveen Laan van Kronenburg 2 B.V.	Nederland	100***
Xior Rotsoord B.V.	Nederland	100
Xior Karspeldreef Amsterdam BV	Nederland	100
Xior Groningen B.V.	Nederland	100
Leeuwarden Tesselschadestraat B.V.	Nederland	100
STUBISNL IV B.V.	Nederland	100
Borgondo Facilities B.V.	Nederland	100
XL NL Cooperatie 1 U.A.	Nederland	100🏠
XL NL Cooperatie 2 U.A.	Nederland	100🏠
Xior Zernike Coöperatie U.A.	Nederland	100
Xior LBW N.V.	Nederland	100
Xior Carré N.V.	Nederland	100
Xior Bonnefantent N.V.	Nederland	100
Xior Enschede I N.V.	Nederland	100
Xior Wageningen N.V.	Nederland	100
Xior Delft N.V.	Nederland	100
Xior Breda N.V.	Nederland	100
Stubeant B.V.	Nederland	75

🏠 Ondernemingen voor 100% aangehouden door holding XL Fund (100% dochter van Xior Student Housing NV)

** Onderneming voor 100% aangehouden door holding Stubeant BV (100% dochter van Xior Student Housing NV)

*** Onderneming voor 100% aangehouden door Stubis NL BV (100% dochter van Xior Student Housing NV)

¹ deze onderneming is in 2022 gefuseerd met Xior Student Housing NV

² Ondernemingen die in 2022 gefuseerd zijn met XL Fund BV.

31 december 2022 (vervolg)		
Naam	Land	Aandeel in het kapitaal
Studio Park Breda N.V.	Nederland	100
Xior Tweebakmarkt N.V.	Nederland	100
Xior Brinktoren N.V.	Nederland	100
Xior Brinktoren 2 N.V.	Nederland	100
Xior Brinktoren 3 N.V.	Nederland	100
XSHPT Portugal S.A.	Portugal	100
Uhub Investments Benfica S.L. ³	Portugal	100
Uhub Investments São João S.L. ³	Portugal	100
Uhub Operations S.L. ³	Portugal	85
Porto Granjo Student Residences S.A. ³	Portugal	100
Xior Quality Student Housing S.L.U.	Spanje	100
I love Besos Campus Besos S.A.U.	Spanje	100
Minerva Student Housing Socimi S.L.U.	Spanje	100
Mosquera Directorship S.L.	Spanje	100
Terra Directorship S.L.U.	Spanje	100
Mosquera Directorship Socimi S.L.U.	Spanje	100
Managua Directorship S.L.U.	Spanje	100
Student Properties Spain Socimi S.A.	Spanje	100
Hubr Student Housing S.L.	Spanje	25
Hubr Malaga Socimi S.A.U. ⁴	Spanje	100
Hubr Sevilla Socimi S.A.U. ⁴	Spanje	100
Collblanc Student Housing Socimi S.L.U.	Spanje	100
ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o.	Polen	100
ST Katowice Krasinskiego Sp. z o.o.	Polen	100
ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o.	Polen	100
BaseCamp Student Real Estate ApS	Denemarken	100
BaseCamp Student Operations ApS	Denemarken	100
BC Skovbrynet Residential ApS ⁵	Denemarken	100
ST Skovbrynet Student ApS	Denemarken	100
ESHF 2 Birketinget ApS	Denemarken	100
ESHF 2 Aarhus Student ApS	Denemarken	100
ESHF 2 Aarhus Residential ApS	Denemarken	100
Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH	Duitsland	100
ST Potsdam S.à r.l.	Duitsland	100
BC Student Malmö AB	Zweden	100

Joint Venture

Unidorm - Residencias para Estudiantes S.A.	Portugal	50
Uhub Investments Lumiar S.L.	Portugal	25
Collegno SP Z.O.O.	Polen	26

³ Ondernemingen voor 100% aangehouden door holding XSHPT Portugal SA (100% dochter van Xior Student Housing NV)

⁴ Ondernemingen die in 2022 gefuseerd zijn met SPS Socimi Spain

⁵ Onderneming voor 100% aangehouden door BaseCamp Student Real Estate ApS (100% dochter van Xior Student Housing NV)

10.9.33 SCHULDGRAAD

Naleving van verplichtingen van het GVV-statuut

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
Geconsolideerde schuldgraad (max 65%)		
Totaal verplichtingen	1.879.197	1.729.437
Aanpassingen	-96.309	-89.872
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	1.782.888	1.639.565
Totaal activa	3.396.864	3.215.889
Aanpassingen	-25.179	-64.347
Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014	3.371.685	3.151.542
Schuldgraad (in %)	52,88%	52,02%

Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

Zoals bepaald in de GVV-wetgeving, meer bepaald in artikel 24 van het GVV-KB, dient de GVV, wanneer haar geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt, een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65% van de geconsolideerde activa zou stijgen. Over dit financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de GVV.

In de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen dient te worden verantwoord hoe het financieel plan in de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de GVV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

Het financieel plan en het bijzonder verslag van de commissaris worden ter informatie aan de FSMA overgemaakt.

Evolutie schuldgraad

Op 31 december 2023 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad van Xior Student Housing NV 52,88% t.o.v. 52,02% per 31 december 2022. Hierdoor blijft de drempel van 50% overschreden. Naar aanleiding van de gewijzigde economische omstandigheden sinds het laatste kwartaal van 2022, streeft de Vennootschap nog meer naar een verantwoorde schuldenstructuur en beoogt op de lange termijn een schuldgraad van maximaal 50% (zie eveneens de **Financieringsstrategie 4.4 van de Vennootschap in het Jaarverslag 2023**).

Ingevolg de uitvoering van de overtuigde en bekende groeistrategie van Xior Student Housing NV, is de schuldgraad sinds 31 december 2022 opnieuw boven de 50% uitgestegen.

Op basis van de schuldgraad van 52,88% per 31 december 2023 heeft Xior Student Housing nog een bijkomend investeringspotentieel van ca. 1.165 MEUR, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. Met een huidige gecommiteerde pipeline ter waarde

van ca. 43 MEUR voor 2024, ligt dit met andere woorden significant onder de wettelijke grens van 65%. De ruimte voor nieuwe investeringen bedraagt ca. 600 MEUR alvorens de 60%-drempel te overschrijden.

De waardering van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de kapitaalbasis per 31 december 2023, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer 627 MEUR of 19,5% t.o.v. de vastgoedportefeuille van 3.213 MEUR op 31 december 2023.

Xior Student Housing NV wil haar schuldgraad in de huidige marktomstandigheden verlagen naar een niveau onder de 50%, maar is van oordeel dat de huidige schuldgraad zich niet op een alarmerend niveau bevindt en dat er nog marge is om eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen.

Beleid betreffende de schuldgraad

Een bestendige groei van de Vennootschap veronderstelt een adequate financiering van dergelijke groei, in een sector die van nature kapitaalintensief is. Xior dient uiteraard rekening te houden met het reglementair kader gevormd door de GVV-Wetgeving, onder meer wat de regels inzake de maximale schuldgraad (wettelijk begrensd op 65%). Dit heeft als gevolg dat de Vennootschap, net zoals iedere andere openbare GVV, beperkt is in haar mogelijkheden qua autofinanciering.

Het beleid van Xior Student Housing NV bestaat zoals hoger gesteld uit het handhaven van een schuldgraad van maximaal 50%. Dit sluit niet uit dat de uitvoering van de groeistrategie of een daling van het vastgoed ten gevolge van een wijziging in de economische omstandigheden, zou kunnen leiden tot een tijdelijke overschrijding van deze schuldgraad tot boven de 55%. Omwille van de huidige economische omstandigheden en gegeven het feit dat de Vennootschap van oordeel is dat de schuldgraad onder de 50% zou moeten blijven, werden een aantal panden geïdentificeerd om te verkopen, om zo de nodige marge op de schuldgraad te behouden. Blijvende balansdiscipline

blijft de kernfocus om de schuldratio terug te brengen tot ca. 50%. Noodzakelijke maatregelen van het management zijn in uitvoering en zullen verder worden voortgezet, maar hiervan zal het effect pas met vertraging zichtbaar worden. Xior onderzoekt in dat verband ook verdere strategische opties, waaronder strategische desinvesteringen, partnerschappen of joint ventures. Xior kondigde een desinvesteringproject aan van haar minst efficiënte, minst duurzame of niet-kernactiva om haar portefeuille te optimaliseren en haar schuldratio onder controle te houden. De focus van dit programma ligt op het verkopen van minder presterende activa uit de portfolio, gebaseerd op hun operationele efficiëntie en Xior's duurzaamheidsdoelstellingen. De eerste fase van dit desinvesteringprogramma met een totaal aan 97 MEUR geïdentificeerde activa is reeds volledig gerealiseerd. Deze activa werden ofwel reeds verkocht, of bevinden zich onder een overeenkomst/bindend bod, of onder exclusiviteit met een verwachte realisatie voor 30 juni 2024. Xior heeft een tweede, meer substantiële fase met ca. 250 MEUR aan bijkomende geïdentificeerde desinvesteringen aangekondigd. De volledige afronding van beide fases van het desinvesteringprogramma wordt verwacht voor het einde van 2024, tenzij andere strategische opties zich materialiseren. Bovendien heeft de lopende strategische evaluatie van de pijplijn al geleid tot de verwijdering van twee projecten en een verlaging van de cost to come met 62 MEUR (Odalys Sevilla en Brouck'R). Xior zal haar desinvesteringprogramma verder opvoeren door zich toe te spitsen op de opportunistische verkoop van de minst efficiënte, minst duurzame of non-core assets.

De Vennootschap zal in de toekomst weliswaar blijven streven naar een evenwichtige groei van zowel eigen als vreemd vermogen, in parallel met de verdere uitbouw van de vastgoedportefeuille. In dit verband kan ook worden verwezen naar de inbrengverrichtingen die door de Vennootschap reeds in het verleden werden doorgevoerd (cf. de inbrengverrichtingen van 26 maart 2018, 12 december 2018, 13 juni 2019, 18 juni 2020 resp. 7 oktober 2020, 15 september 2022, 25 april 2023) en naar de kapitaalverhoging van juni 2018, oktober 2019, november 2020, maart 2021, december 2021 en december 2023. Dergelijke transacties hebben reeds geleid tot een versterking van het eigen vermogen en laten toe de portefeuille te doen groeien, met een gezonde combinatie van verschillende financieringsbronnen waarbij de schuldratio onder controle wordt gehouden.

De schuldratio beheersing geniet uiteraard de permanente aandacht van Xior Student Housing NV, die op recurrente wijze (periodiek en ad hoc) het voorwerp uitmaakt van controle en monitoring, met inbegrip van toetsing aan interne budgetten en de opmaak van forecasts m.b.t. de resultatenrekening en simulaties van de schuldratio. Daarbij wordt rekening gehouden met alle bestaande financiële verplichtingen zoals de afgesloten huurcontracten, financieringsovereenkomsten, financiële indekkingsinstrumenten, gecommitteerde acquisities, enz.

Voorziene evolutie van de schuldratio

Op basis van het huidig opgesteld financieel plan en rekening houdende met de voorziene capex voor 2024 en met de geplande desinvesteringen, verwacht Xior Student Housing NV, behoudens onvoorziene omstandigheden, een schuldratio die rond de 50% ligt, dit ten opzichte van 52,88% per 31 december 2023.

Bij deze inschatting is rekening gehouden met de volgende elementen:

- De uitvoering van de acquisitiepipeline en capex programma
- De rationalisatie van de vastgoedportefeuille waarbij bepaalde assets verkocht worden
- De winstreservering rekening houdende met de voorziene winstverwachting voor 2024 en de dividenduitkering over het boekjaar 2023;
- Een stabiele waardering van de vastgoedportefeuille van de GVV.

Deze verwachting kan echter beïnvloed worden door het zich voordoen van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar **Hoofdstuk 1 "Risicobeheer" in dit Jaarverslag**.

Besluit

De raad van bestuur van Xior Student Housing NV is van oordeel dat de schuldratio niet boven de 65% zal uitstijgen.

Xior Student Housing NV zal de evolutie van de schuldratio nauwgezet opvolgen. Indien bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de politiek van de openbare GVV zouden noodzaken, zal de Vennootschap niet nalaten om in een gepaste bijsturing te voorzien, die in voorkomend geval tevens het voorwerp zal uitmaken van de vereiste rapportering in het kader van de wettelijke regels inzake informatieverstrekking waaraan de Vennootschap onderworpen is.

10.9.34 RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

In de loop van 2016-2023 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. Bij de basecamp transactie werd een NOI-garantie verstrekt door de verkoper voor een periode van 12 tot 24 maanden.

10.9.35 GERECHTELIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES

a) 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. Intussen werden reeds een installatievergadering en verschillende vergaderingen georganiseerd tussen partijen (en hun raadslieden). Bijkomende onderzoekvergaderingen met de

deskundige (en met de partijen inclusief hun technische raadslieden) zijn gepland op 25 april 2023 en op 2 mei 2023. Op heden heeft de gerechtsdeskundige zijn onderzoeksverslag dus nog niet afgerond. 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.

b) De Vennootschap is tevens verwikkeld in een geschil voor de Nederlandstalige Ondernemingsrechtbank van Brussel met betrekking tot één van haar studentencomplexen 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 410.060,54 EUR 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 256.028,09 EUR, exclusief interesten en contractuele bepalingen. Door de Vennootschap (en meer specifiek haar rechtsvoorganger) werd een bedrag ten belope van 100.000 EUR 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 156.028,09 EUR. 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 studie bureau (met betrekking tot de ventilatie) in de procedure diende te worden betrokken, dagvaardde de Vennootschap bijkomend het verantwoordelijke studie bureau in tussenkomst en besliste de Nederlandstalige Ondernemingsrechtbank van Brussel bij vonnis van 6 juli 2021 dat de Vennootschap en het verantwoordelijke studie bureau elk ook nog hun conclusies kunnen nemen. Bij vonnis van 27 juni 2022 oordeelde de Nederlandstalige Ondernemingsrechtbank van Brussel dat de tusseneis in gedwongen tussenkomst en vrijwaring van de Vennootschap lastens het verantwoordelijke studie bureau ontvankelijk is, maar ongegrond. Tegen deze beschikking heeft de Vennootschap beroep ingesteld bij het Hof van Beroep te Brussel. Intussen worden beroepsconclusies uitgewisseld tussen de partijen. Een pleitzitting omtrent deze tusseneis in gedwongen tussenkomst en vrijwaring wordt niet verwacht voor eind 2024. 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.

c) 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 148.072,55 EUR wegens een beweerd 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. De Vennootschap heeft deze procedure gewonnen in eerste aanleg krachtens een vonnis van 23 oktober 2023, maar 42 van de oorspronkelijke 45 eisende partijen zijn in beroep gegaan. De Vennootschap is in afwachting van het vonnis met betrekking tot de procedure in beroep.

d) 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 123.217,82 EUR. 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. Bij vonnis van 24 mei 2022 besliste de rechtbank (in eerste aanleg) in het voordeel van de Vennootschap. Door 21 (van de oorspronkelijk 36) eisende partijen) werd beroep aangetekend tegen voormeld vonnis. Op heden is de Vennootschap in afwachting van het vonnis met betrekking tot de procedure in beroep.

10.9.36 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN XIOR STUDENT HOUSING NV OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2023

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van

Xior Student Housing NV (de "Vennootschap") en haar filialen (samen "de Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening en 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 uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 9 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening*Oordeel zonder voorbehoud*

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2023 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum, en de toelichting met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen. Deze geconsolideerde jaarrekening vertoont een geconsolideerd balanstotaal van EUR '000' 3.396.864 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een verlies van EUR '000' 9.405.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de geconsolideerde financiële toestand van de Groep per 31 december 2023, alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

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

Wij hebben van 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

Een kernpunt van onze controle betreft die aangelegenheid die naar ons professioneel oordeel het meest significant was bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheid is behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheid.

WAARDERING VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN**Kernpunt van de controle**

De Vennootschap heeft op 31 december 2023 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van

EUR '000' 3.212.855. De 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 theoretische huurwaarde per m² en de gehanteerde disconteringsvoet het belangrijkste zijn.

In overeenstemming met de voor gereguleerde vastgoedenvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bepaald op basis van een extern schattingsverslag.

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 de parameters in het waarderingproces.

Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar toelichting 10.6.8 en 10.9.8 van de jaarrekening.

Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?

Wij hebben de betrouwbaarheid van de waardering aan reële waarde en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden:

- Met betrekking tot de externe waardering hebben wij het rapport van de waarderingsdeskundigen aangesloten met de waarde zoals opgenomen in de jaarrekening per 31 december 2023;
- Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe waarderingsdeskundigen beoordeeld;
- Met onze interne vastgoeddeskundigen hebben wij voor een steekproef van gebouwen de redelijkheid beoordeeld van de belangrijkste parameters die door de waarderingsdeskundigen worden gehanteerd, zijnde de yield en de theoretische huurwaarde per m²;
- Samen met onze interne vastgoeddeskundigen hebben we voor alle gebouwen de redelijkheid van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen tussen 31 december 2023 en 31 december 2022 vergeleken en geanalyseerd; en
- 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).

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.

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee de raad van bestuur de bedrijfsvoering van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling worden hieronder beschreven.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee de raad van bestuur de bedrijfsvoering van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling worden hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het 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 Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid

van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld; en
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met de raad van bestuur onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

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

Uit de aangelegenheden die met de raad van bestuur zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, het verslag van niet-financiële informatie gehecht aan het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

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 over de geconsolideerde jaarrekening, het verslag van niet-financiële informatie gehecht aan het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het verslag over de geconsolideerde jaarrekening te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, het verslag van niet-financiële informatie gehecht aan het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde volgende hoofdstukken van het jaarlijks financieel verslag:

- Risicobeheer;
- Woord van de voorzitter;
- Kerncijfers per 31 december 2023;
- Commerciële activiteiten & strategie;
- Beheerverslag
- Corporate governance
- Het aandeel Xior
- Vastgoedverslag;
- Maatschappelijk verantwoord ondernemen;
- Verklaringen
- Permanent document
- Lexicon
- Identiteitskaart

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

De op grond van artikel 3:32, §2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vereiste niet-financiële informatie werd opgenomen in het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening dat deel uitmaakt van sectie "Maatschappelijk verantwoord ondernemen" van het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening. De Vennootschap heeft zich bij het opstellen van deze niet-financiële informatie gebaseerd op het referentiekader van de Global Reporting

Initiative (GRI) Standards. Overeenkomstig artikel 3:80, §1, 5° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen spreken wij ons evenwel niet uit over de vraag of deze niet-financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de Global Reporting Initiative (GRI) Standards zoals opgenomen in het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig de ontwerpnorm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening").

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna "digitale geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie in de officiële versie van de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van de Groep per 31 december 2023 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Diegem, 15 april 2024

De commissaris

PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert*

Bedrijfsrevisor

* Handelend in naam van Jeroen Bockaert BV

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN XIOR STUDENT HOUSING NV OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2022

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van

Xior Student Housing NV (de "Vennootschap") en haar filialen (samen "de Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening en 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 uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 8 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2022 omvat alsook de geconsolideerde resultatenrekening, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum, en de toelichting met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen. Deze geconsolideerde jaarrekening vertoont een geconsolideerd balanstotaal van EUR '000' 3.215.899 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een winst van EUR '000' 186.527.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de geconsolideerde financiële toestand van de Groep per 31 december 2022, alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor 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 geconsolideerde jaarrekening" van ons ver-

slag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van 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

Een kernpunt van onze controle betreft die aangelegenheid die naar ons professioneel oordeel het meest significant was bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheid is behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheid.

WAARDERING VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

Kernpunt van de controle

De Vennootschap heeft op 31 december 2022 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van EUR '000' 3.026.885. De 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 theoretische waarde per m² en de gehanteerde disconteringsvoet het belangrijkste zijn.

In overeenstemming met de voor gereguleerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bepaald op basis van een extern schattingsverslag.

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 de parameters in het waarderingsproces.

Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar toelichting 10.6.8 en 10.9.8 van de jaarrekening.

Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?

Wij hebben de betrouwbaarheid van de waardering aan reële waarde en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden:

- Met betrekking tot de externe waardering hebben wij het rapport van de waarderingsdeskundigen aangesloten met de waarde zoals opgenomen in de jaarrekening per 31 december 2022;
- Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe waarderingsdeskundigen beoordeeld;
- Met onze interne vastgoeddeskundigen hebben wij voor een steekproef van gebouwen de redelijkheid beoordeeld van de belangrijkste parameters die door de waarderingsdeskundigen worden gehanteerd, zijnde de yield en de theoretische waarde per m²;
- Samen met onze interne vastgoeddeskundigen hebben we voor alle gebouwen de redelijkheid van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen tussen 31 december 2022 en 31 december 2021 vergeleken en geanalyseerd;
- 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).

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.

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die de raad van bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is de raad van bestuur verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de raad van bestuur het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich

voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee de raad van bestuur de bedrijfsvoering van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling worden hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het 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 Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige

gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met de raad van bestuur onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

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

Uit de aangelegenheden die met de raad van bestuur zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het Jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, het verslag van niet-financiële informatie gehecht aan het Jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het verslag over de geconsolideerde jaarrekening.

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 verslag over de geconsolideerde jaarrekening, het verslag van niet-financiële informatie gehecht aan het Jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het verslag over de geconsolideerde jaarrekening te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het Jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het Jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit Jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het Jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, het verslag van niet-financiële informatie gehecht aan het Jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het Jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde volgende hoofdstukken van het jaarlijks financieel verslag:

- Risicobeheer;
- Woord van de voorzitter;
- Kerncijfers per 31 december 2022;
- Commerciële activiteiten & strategie;
- Beheerverslag
- Corporate governance
- Het aandeel Xior
- Vastgoedverslag;
- Maatschappelijk verantwoord ondernemen;
- Verklaringen
- Permanent document
- Lexicon
- Identiteitskaart

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

De op grond van artikel 3:32, §2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vereiste niet-financiële informatie werd opgenomen in het Jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening dat deel uitmaakt van de sectie "Maatschappelijk verantwoord ondernemen" van het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening. De Vennootschap heeft zich bij het opstellen van deze niet-financiële informatie gebaseerd op het referentiekader van de Global Reporting Initiative (GRI) Standards. Overeenkomstig artikel 3:80, §1, 5° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen spreken wij ons evenwel niet uit over de vraag of deze niet-financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de Global Reporting Initiative (GRI) Standards zoals opgenomen in het Jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig de ontwerpnorm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna "geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwde informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie in de officiële versie van de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van de Groep per 31 december 2022 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Diegem, 18 april 2023

De commissaris

PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert

Bedrijfsrevisor

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van aandeelhouders over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Xior Student Housing NV (de "Vennootschap") en haar filialen (samen "de Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van

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

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening**Oordeel zonder voorbehoud**

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2021 omvat, de geconsolideerde resultatenrekening, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het geconsolideerde mutatie-overzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum alsook de toelichting die onder meer de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving bevat. Deze geconsolideerde jaarrekening vertoont een geconsolideerd balanstotaal van EUR '000' xxx en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een netto resultaat van EUR '000' xxx.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de geconsolideerde financiële toestand van de Groep per 31 december 2021, alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

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

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

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

Kernpunten van de controle

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

WAARDERING VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN**Kernpunt van de controle**

De Vennootschap heeft op 31 december 2021 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van EUR '000' XXX. De 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.

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.

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.

Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar toelichting X van de jaarrekening.

Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?

Wij hebben de betrouwbaarheid van de externe waardering en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden:

- 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;
- Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe schatters beoordeeld;
- 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 m²);
- 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;
- 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).

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.

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die de Raad van Bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is de Raad van Bestuur verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de Raad van Bestuur het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin

ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee de Raad van Bestuur de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het 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 Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die ver-

kregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

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

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

Uit de aangelegenheden die met de Raad van Bestuur zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen**Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur**

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het verslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het verslag over de geconsolideerde verslag.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het verslag van de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het verslag over de geconsolideerde verslag te verifiëren, en verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het Jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het Jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit Jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, en is dit Jaarverslag opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In uitvoering van artikel 37 §2 van de Wet van 12 mei 2014 "betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen" en in overeenstemming met artikel 8 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 "met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen" werden de transacties van de Vennootschap met de in artikel 37 §1 van bovenstaande Wet beschreven partijen toegelicht in de sectie "Belangenconflicten" van het jaarlijks financieel verslag.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het Jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde volgende hoofdstukken van het jaarrapport:

- Risicobeheer;
- Kerncijfers per 31 december 2021;
- Strategie en operationele activiteiten;
- Beheerverslag;
- Corporate governance;
- Het aandeel Xior;
- Vastgoedverslag;
- Verklaringen.

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

De "andere informatie" zoals hierboven opgesomd omvat niet de onderdelen 'Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen' en 'Woord van de Voorzitter' aangezien deze pas ter beschikking zullen worden gesteld na datum van ons verslag. Wanneer we bij het lezen van deze onderdelen na terbeschikkingstelling materiële afwijkingen zouden vaststellen, dienen we hierover te communiceren met de Raad van Bestuur.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep.

- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig de ontwerpnorm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna "geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwde informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie in de officiële versie van de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van de Groep per 31 december 2021 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

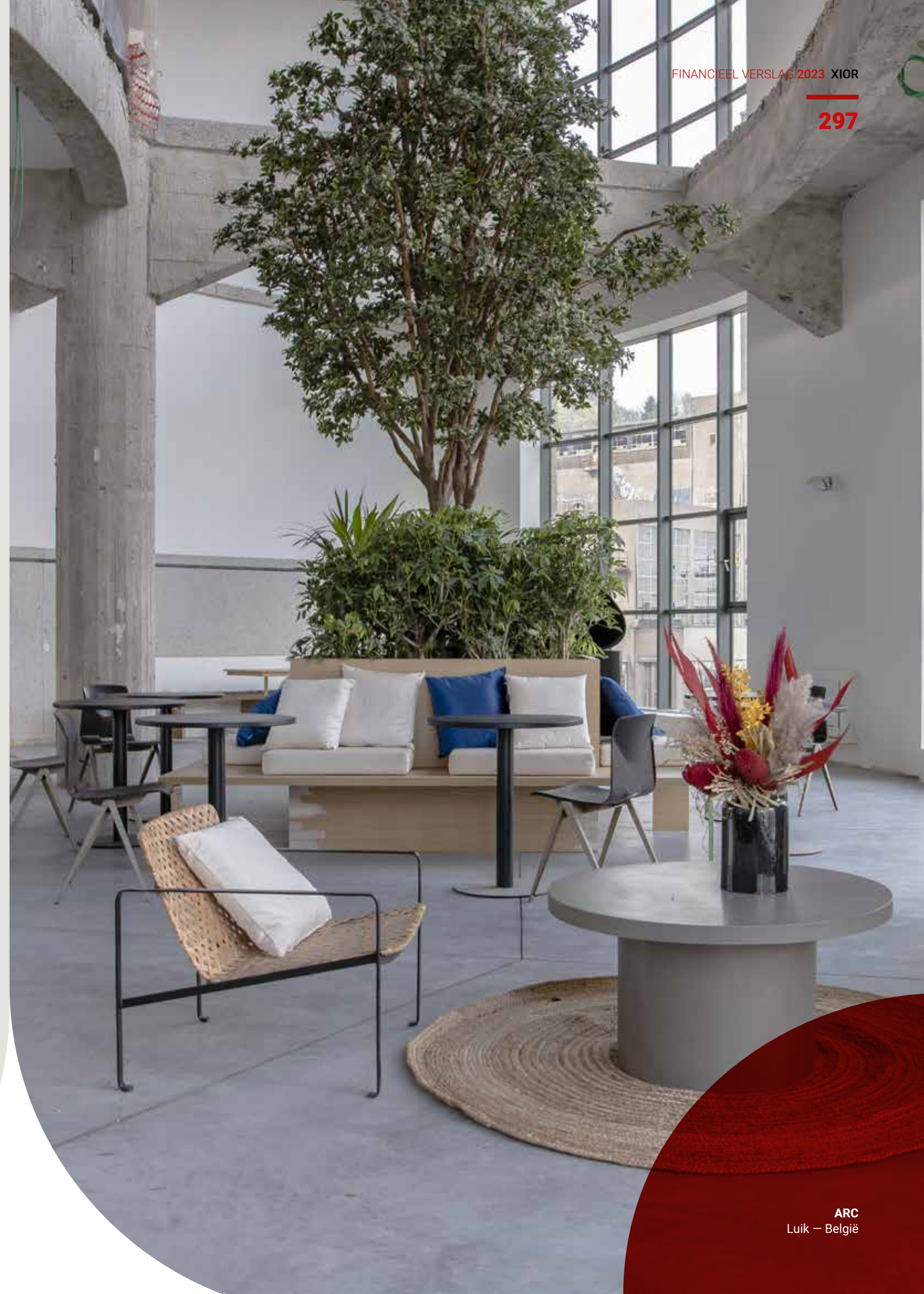
Diegem, 15 april 2022

De commissaris

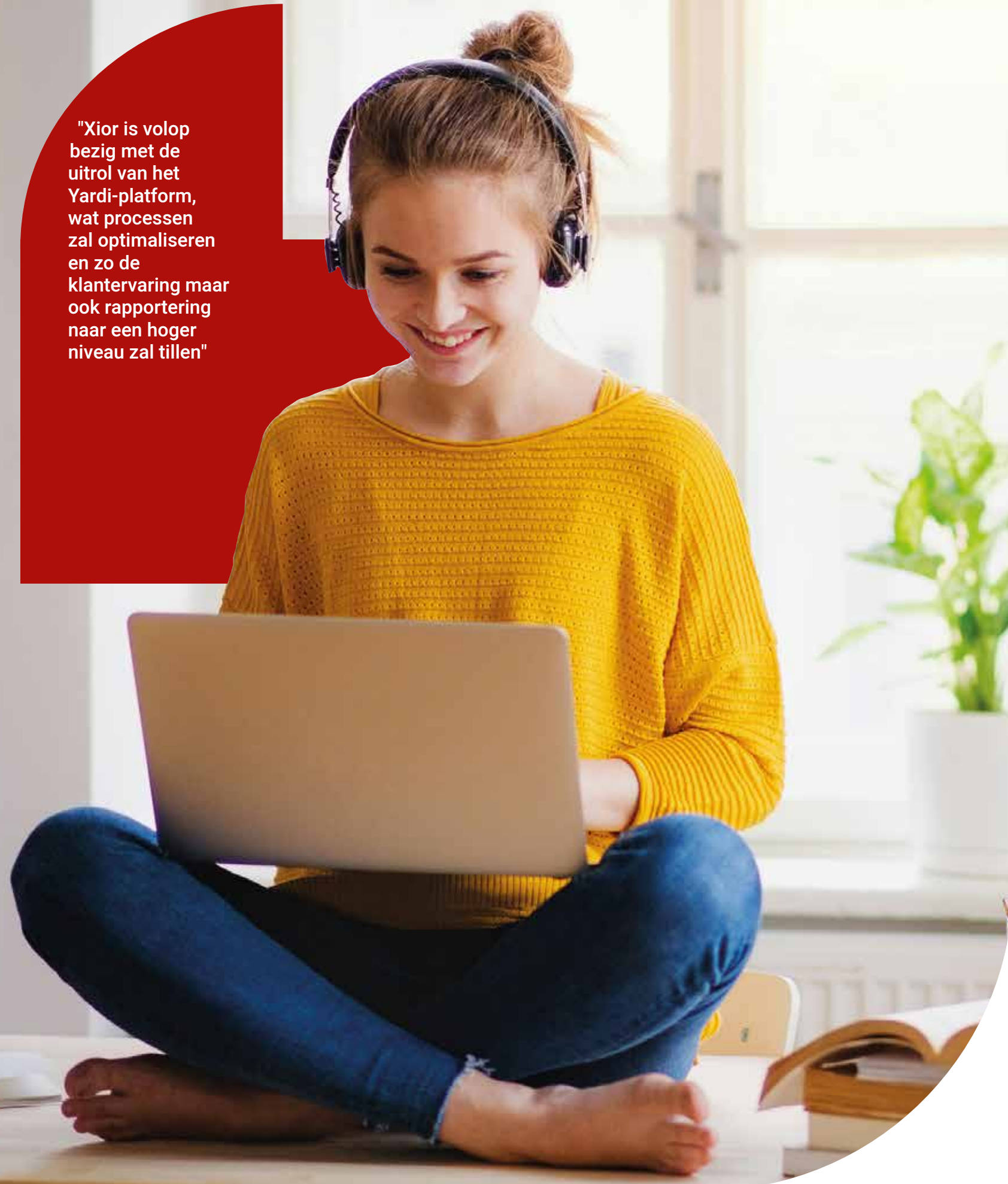
PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert

Bedrijfsrevisor



"Xior is volop bezig met de uitrol van het Yardi-platform, wat processen zal optimaliseren en zo de klantervaring maar ook rapportering naar een hoger niveau zal tillen"



10.10 VERKORTE VERSIE VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING VAN XIOR STUDENT HOUSING NV

De enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV is opgesteld op basis van de IFRS-normen en conform het GVV-KB van 13 juli 2014. De volledige versie van de enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV zal, samen met het Jaarverslag en het verslag van de commissaris, binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via de website van de Vennootschap (www.xior.be) of op aanvraag bij de maatschappelijke zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud afgeleverd op de enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV.

1 BASECAMP LYNGBY Lyngby – Denemarken



"DE VERKOOP VAN KLEINERE, NON-CORE ASSETS ZORGT VOOR EEN OPTIMALISATIE VAN DE PORTEFEUILLE"



10.10.1 ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

in duizenden EUR		31/12/23	31/12/22	
I	(+)	Huurinkomsten	51.195	37.027
	(+)	Huurinkomsten	35.815	30.579
	(+)	Huurgaranties	15.426	6.562
	(+/-)	Huurkortingen	-45	-113
III	(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	-2	-281
		<i>Waardeverminderingen op handelsvorderingen</i>	-2	-281
NETTO HUURRESULTAAT			51.193	36.746
V	(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	6.722	6.770
		<i>Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar</i>	6.463	6.580
		<i>Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	259	189
VII	(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-7.112	-8.860
		<i>Huurlasten gedragen door de eigenaar</i>	-6.865	-8.681
		<i>Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	-247	-179
VIII	(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	3.231	-398
VASTGOEDRESULTAAT			54.035	34.259
IX	(-)	Technische kosten	-1.674	-1.508
	(-)	<i>Recurrente technische kosten</i>	-1.764	-1.530
	(-)	Herstellingen	-1.410	-1.380
	(-)	Verzekeringspremies	-354	-150
	(-)	<i>Niet-recurrente technische kosten</i>	90	22
	(-)	Schadegevallen	90	22
X	(-)	Commerciële kosten	-420	-383
	(-)	Publiciteit	-285	-317
	(-)	Honoraria advocaat, juridische kosten	-134	-66
XI	(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	0	0
XII	(-)	Beheerskosten van het vastgoed	-3.531	-2.730
	(-)	Externe beheervergoedingen	0	0
	(-)	Interne beheerskosten van het patrimonium	-3.531	-2.730
XIII	(-)	Andere vastgoedkosten	-1.951	-1.765
	(-)	Honoraria architecten	-4	-3
	(-)	Honoraria schatters	-254	-207
	(-)	Andere	-1.693	-1.555
VASTGOEDKOSTEN			-7.576	-6.385
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			46.459	27.874
XIV	(-)	Algemene kosten van de vennootschap	-8.636	-7.004
XIV.b		Overheads: AUM fee	9.027	7.971
XV	(+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0

in duizenden EUR (vervolg)		31/12/23	31/12/22	
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		46.851	28.842	
XVI	(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.426	0
	(+)	<i>Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)</i>	28.963	0
	(-)	<i>Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen</i>	-30.389	0
XVIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.957	35.810
	(+)	<i>Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	8.637	36.691
	(-)	<i>Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-11.594	-881
XIX	(+/-)	Ander portefeuilleresultaat	-8.783	-3.095
OPERATIONEEL RESULTAAT		33.685	61.557	
XX	(+)	Financiële opbrengsten	77.104	48.421
	(+)	<i>Geïnde intresten en dividenden</i>	10.514	2.735
		<i>Geïnde intresten op verbonden ondernemingen</i>	66.590	45.685
XXI	(-)	Netto interestkosten	-41.256	-18.081
	(-)	<i>Nominale intrestlasten op leningen</i>	-53.873	-14.602
	(-)	<i>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden</i>	-432	-408
		<i>Intresten aan verbonden ondernemingen</i>	-1.270	-368
	(-)	<i>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	14.319	-2.702
XXII	(-)	Andere financiële kosten	-1.026	-1.894
	(-)	<i>Bankkosten en andere commissies</i>	-387	-1.572
	(-)	<i>Andere</i>	-639	-322
XXIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-50.005	83.952
FINANCIËEL RESULTAAT		-15.183	112.398	
XXIV		Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	68	180
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		18.569	174.135	
XXV	(+/-)	Vennootschapsbelasting	-1.440	-1.341
XXVI	(+/-)	Exit taks	886	420
XXVII	(+/-)	Uitgestelde belastingen	-198	-2.423
BELASTINGEN		-752	-3.344	
NETTO RESULTAAT		17.816	170.792	

10.10.2 STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

In duizenden EUR	31/12/23	31/12/22
Nettoresultaat	17.816	170.792
Andere componenten van het globaal resultaat		
(+/-) Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
Globaal resultaat	17.816	170.792

10.10.3 ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA in duizenden EUR		31/12/23	31/12/22
I	Vaste Activa	3.106.904	2.961.684
B	Immateriële vaste activa	2.523	1.224
C	Vastgoedbeleggingen	782.736	742.918
	<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</i>	766.210	729.023
	<i>Projectontwikkelingen</i>	16.526	13.894
D	Andere materiële vaste activa	10.141	10.400
	<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>	10.141	10.400
E	Financiële vaste activa	777.634	816.997
	<i>Activa aangehouden tot einde looptijd</i>	751.618	755.632
	<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	25.425	60.911
	<i>Andere</i>	591	454
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.533.867	1.390.142
H	Uitgestelde belastingen - activa	2	2
I	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	2	2
II	Vlottende Activa	125.085	37.711
D	Handelsvorderingen	261	1.674
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	66.853	27.069
	<i>Belastingen</i>	83	-8
	<i>Andere</i>	66.770	27.077
F	Kas en kasequivalenten	3.268	1.988
G	Overlopende rekeningen	54.703	6.979
	<i>Voorafbetaalde vastgoedkosten</i>	36.876	2.351
	<i>Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten</i>	15.608	2.881
	<i>Andere</i>	2.220	1.747
TOTAAL ACTIVA		3.231.989	2.999.395

PASSIVA in duizenden EUR		31/12/23	31/12/22
EIGEN VERMOGEN		1.554.081	1.503.048
A	Kapitaal	681.298	620.103
	<i>Geplaatst kapitaal</i>	688.100	625.546
	<i>Kosten kapitaalverhoging</i>	-6.802	-5.443
B	Uitgiftepremies	737.356	686.144
C	Reserves	117.610	26.010
	<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	62.055	24.298
	<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-30.421	-34.736
	<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	60.123	-12.838
	<i>Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode</i>	-7.774	-7.405
	<i>Andere reserves</i>	102	29.602
	<i>Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	33.525	27.088
D	Nettoresultaat van het boekjaar	17.816	170.792
VERPLICHTINGEN		1.677.908	1.496.348
I	Langlopende verplichtingen	1.067.717	1.281.108
B	Langlopende financiële schulden	1.034.676	1.263.922
	a. <i>Kredietinstellingen</i>	778.833	1.007.119
	b. <i>Financiële leasing</i>	0	0
	c. <i>Andere</i>	255.843	256.803
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0
	<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	0	0
E	Andere langlopende verplichtingen	17.695	2.038
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	15.346	15.148
	a. <i>Exit taks</i>	0	0
	b. <i>Andere</i>	15.346	15.148

PASSIVA in duizenden EUR		31/12/23	31/12/22
II	Kortlopende verplichtingen	610.191	215.239
B	Kortlopende financiële schulden	466.357	161.081
	a. <i>Kredietinstellingen</i>	466.357	161.081
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	115.260	45.018
	a. <i>Exit taks</i>	0	0
	b. <i>Andere</i>	115.260	45.018
	<i>Leveranciers</i>	-1.926	2.429
	<i>Huurders</i>	313	373
	<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	661	-701
	<i>Leningen aan verbonden ondernemingen</i>	116.212	42.918
E	Andere kortlopende verplichtingen	22.485	5.458
	<i>Andere</i>	22.485	5.458
F	Overlopende rekeningen	6.090	3.682
	a. <i>Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten</i>	453	428
	b. <i>Gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten</i>	2.472	3.112
	c. <i>Andere</i>	3.164	142
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		3.231.989	2.999.395

10.10.4 STAAT VAN DE BEWEGINGEN VAN HET EIGEN VERMOGEN

In duizenden EUR	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
Balans per 31 december 2021	494.772	508.009	-45.850	78.068	1.034.999
Netto resultaatverwerking 2021					
<i>Overboeking resultaat portefeuille naar reserves</i>					
<i>Overboeking operationeel resultaat naar reserves</i>			22.108	-22.108	0
Resultaat van de periode			8.801	-8.801	0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat				170.792	170.792
<i>Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>					
<i>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</i>					
Uitgifte van nieuwe aandelen			11.671	-11.671	0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	10.965				10.965
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	296.614				296.614
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-152	-3.961			-4.113
Dividenden	-182.097	182.097			0
Overige reserves				-35.488	-35.488
Andere			29.500		29.500
Balans per 31 december 2022	620.103	686.145	26.010	170.792	1.503.048
Netto resultaatverwerking 2022					0
<i>Overboeking resultaat portefeuille naar reserves</i>			41.703	-41.703	0
<i>Overboeking operationeel resultaat naar reserves</i>			6.438	-6.438	0
Resultaat van de periode				17.816	17.816
Andere elementen erkend in het globaal resultaat					
<i>Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>					
<i>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</i>			72.961	-72.961	0
Uitgifte van nieuwe aandelen					0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	113.766				113.766
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-1.359				-1.359
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-51.212	51.212			0
Dividenden				-49.690	-49.690
Overige reserves			-29.500		-29.500
Andere					0
Balans per 31 december 2023	681.298	737.356	117.610	17.816	1.554.081

10.10.5 DETAIL VAN DE RESERVES

Detail van reserves	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en JV's die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
Balans per 31 december 2021	-2.018	-34.439	-24.509	-3.494	102	18.509	-45.850
Netto resultaatverwerking						78.068	78.068
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	26.316	-297		-3.911		-22.108	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 de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen							0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			11.671			-11.671	0
Uitgifte van nieuwe aandelen							0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura							0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging							0
Dividenden						-35.488	-35.488
Andere					29.500	-220	29.280
Balans per 31 december 2022	24.298	-34.736	-12.838	-7.405	29.602	27.088	26.010
Netto resultaatverwerking						170.792	170.792
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	37.757	4.315		-369		-41.703	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 de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen							0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			72.961			-72.961	0
Uitgifte van nieuwe aandelen							0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura							0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging							0
Dividenden						-49.690	-49.690
Andere					-29.500		-29.500
Balans per 31 december 2023	62.055	-30.421	60.123	-7.774	102	33.525	117.610

10.10.6 STATUTAIRE RESULTAATSVERWERKING

Cijfers in EUR	31/12/23	31/12/22
A. Nettoresultaat	17.816	170.792
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	-27.656	37.757
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)		
- boekjaar	-4.475	4.315
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	0	-369
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	-35.486	72.961
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)		
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	19.765	6.438
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, eerste lid	58.950	46.150
D. Vergoeding voor het kapitaal - andere dan C	6.717	3.540

10.10.7 UITKERINGSPLICHT VOLGENS ARTIKEL 13, §1, EERSTE LID VAN HET KB VAN 13 JULI 2014 MET BETREKKING TOT DE GVV

	31/12/23	31/12/22
Nettoresultaat	17.816	170.792
(+) Afschrijvingen	459	397
(+) Waardeverminderingen	155	294
(-) Terugnemingen van waardeverminderingen	-153	-13
(-/+) Andere niet monetaire bestanddelen	50.941	-78.026
(-/+) EPRA resultaat van de 100% dochters door toepassing van equity methode met doorkijkbenadering	2.939	54
(-/+) Resultaat verkoop vastgoed	0	0
(-/+) Variaties in de reële waarde van vastgoed	2.957	-35.810
Gecorrigeerd resultaat (A)	75.114	57.688
(-/+) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minwaarden op vastgoed (+/-)	-1.426	
(-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar (-)		
(+) Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van vier jaar (+)		
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van verplichte uitkering (B)	-1.426	0
Totaal (A) + (B) x 80%	58.950	46.150
Schuldvermindering (-)	0	0
Uitkeringsplicht	58.950	46.150

Bij het bepalen van de uitkeringsplicht werd ten gevolge van de toepassing van de doorkijkbenadering rekening gehouden met de EPRA resultaten van de 100% dochtervennootschappen. Voor de bepaling van het verplicht uit te keren bedrag overeen-

komstig artikel 13, §1 eerste lid van het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV, heeft de Vennootschap de praktijk om het aandeel in de winst of het verlies van dochtervennootschappen te corrigeren via de rubriek "andere niet monetaire bestandde-

len" waardoor de resultaten van niet 100% dochterondernemingen niet in aanmerking worden genomen voor de berekening van het minimum uit te keren dividend.

10.10.8 NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN CONFORM ARTIKEL 7:212 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN

Het bedrag zoals bedoeld in artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, van het gestorte kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagde

kapitaal, verhoogd met de reserves die volgens de wet of de statuten niet uitgekeerd mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk IV van Bijlage C bij het GVV-KB.

Deze berekening gebeurt op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV maar met toepassing van de doorkijkbenadering.

Cijfers in EUR	31/12/23	31/12/22
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen	1.192.935.062	1.197.997.149
Gestort kapitaal	688.100.346	625.545.774
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	480.544.421	480.544.421
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	34.399.111	62.054.770
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-34.895.686	-30.420.686
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	24.637.022	60.123.022
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	0
Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	0	0
Andere reserves	149.848	149.848
Eigen vermogen enkelvoudig	1.554.081.000	1.503.048.000
Geplande dividenduitkering	65.667.719,00	49.689.911,16
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	37.142.375	30.005.985
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (EUR)	1,768	1,656
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	1.488.413.281	1.453.358.089
Overblijvende reserve na uitkering	295.478.219	255.360.939

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 (14.011 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

- De variatie in de Reële Waarde van het vastgoed van de dochters werd toegewezen aan het ander portefeuilleresultaat.

Als dusdanig kan het operationeel resultaat van de dochterondernemingen van 2023 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".



"IN 2022 VERDUBBELDE HET AANTAL LANDEN WAAR XIOR AANWEZIG IS EN VOEGDEN WE MEER DAN VIERDUIZEND VERHUURBARE UNITS TOE, WAT XIOR TOT HET ONBETWISTE NUMMER ÉÉN PLATFORM IN STUDENTENHUISVESTING MAAKT OP HET EUROPESE VASTELAND."



VERKLARINGEN

- 1 LUMIAR**
Lissabon – Portugal
- 2 CAMPUS OVERWALE**
Gent – België

11.1 TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Dit Jaarverslag bevat toekomstgerichte informatie, vooruitziende informatie, voorspellingen, overtuigingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin zij actief is ("toekomstgerichte verklaringen"). Door hun aard impliceren toekomstgerichte verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, die gegrond leken op het moment dat ze werden gemaakt, maar die uiteindelijk wel of niet accuraat kunnen blijken en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop Xior geen vat heeft. Bovendien gelden de toekomstgerichte verklaringen enkel op de datum van dit Jaarverslag. Verklaringen in dit Jaarverslag die gaan over voorbijgaande trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren. De werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Xior kunnen bijgevolg aanzienlijk verschillen van de informatie vooropgesteld in of geïmpliceerd door toekomstgerichte verklaringen. Xior wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af om toekomstgerichte verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist.



De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg

98%

over 2023



11.2 VERANTWOORDELIJKE VOOR DE INHOUD VAN HET REGISTRATIEDOCUMENT

De raad van bestuur van Xior Student Housing NV, met maatschappelijke zetel te Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen, draagt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit Registratiedocument.

Xior Student Housing NV verklaart dat, na alle redelijke maatregelen te hebben getroffen om zulks te garanderen en voorzover haar bekend, de gegevens in dit Registratiedocument in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Registratiedocument zou wijzigen.

De raad van bestuur, waarvan de samenstelling terug te vinden is onder **Hoofdstuk 6.1.5 van dit Jaarverslag**, verklaart dat naar zijn beste weten:

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- dit Jaarverslag een getrouw en overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

11.3 INFORMATIE AFKOMSTIG VAN DERDEN

Dit Registratiedocument bevat informatie die afkomstig is van derden (*zie Hoofdstuk 8.1 van dit Jaarverslag*) voor een verslag van BONARD; **Hoofdstuk 8.2.4** voor de conclusies van de Waarderingsdeskundigen Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE; en **Hoofdstuk 7.6.4 en 10.9.36** voor de verslagen van de commissaris).

Xior Student Housing NV verklaart dat de informatie die afkomstig is van derden correct is weergegeven en, voor zover de Vennootschap weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, er geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

De informatie (verslagen c.q. conclusies) die werd opgenomen van derden, werd opgenomen met toestemming wat betreft de inhoud, de vorm en context waarin deze informatie is opgenomen.

Commissaris

Voor de gegevens met betrekking tot de commissaris wordt verwezen naar **Hoofdstuk 10.9.37 van dit Registratiedocument**. Voor een overzicht van de verslagen van de commissaris die met diens toestemming zijn opgenomen in dit Registratiedocument wordt verwezen naar **Hoofdstuk 7.6.4 en 10.9.37** van dit Registratiedocument. De commissaris heeft de Vennootschap bevestigd dat zij geen wezenlijke belangen in de vennootschap heeft, met uitzondering van deze die voortvloeien uit haar mandaat van commissaris van de Vennootschap.

Waarderingsdeskundigen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap wordt gewaardeerd door vijf onafhankelijke Waarderingsdeskundigen:

- Stadim BV, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 180/ 8ste verdieping, 2018 Antwerpen, met ondernemingsnummer 0458.797.033 (RPR Antwerpen afdeling Antwerpen) en vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 GVV-Wet) door DuMi-Real BV, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 180/ 8ste verdieping, 2018 Antwerpen, met ondernemingsnummer 0764.688.018 (RPR Antwerpen afdeling Antwerpen), vast vertegenwoordigd door Frederik Boumans;
- Cushman & Wakefield Lda, met maatschappelijke zetel te Avenida de Liberdade 131-5°, 1250-140 Lissabon, met N° Matricula 14287 en vertegen-

woordigd (in de zin van artikel 24 GVV-Wet) door Silvia Vicente;

- Cushman & Wakefield Spain Limited Sucursal en Espana, met maatschappelijke zetel te Jose Ortega y Gasset 29 6th Floor Edificio Beatriz, 28006 Madrid met Número de Identificación Fiscal: ESW0061691B en vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 GVV-Wet) door Tony Loughran;
- CBRE Valuation Advisory SA, met maatschappelijke zetel te Edificio Castellana 200, P° de la Castellana, 2020 p. 8, 28046 Madrid, met Número de Identificación Fiscal: A85490217 en vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 GVV-Wet) door Pablo Carnicero;
- CBRE UK, met maatschappelijke zetel te St. Martin's Court, 10 Paternoster Row EC4M 7 HP London, Verenigd Koninkrijk, met ondernemingsnummer DK27885799, en vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 GVV-wet) door Margaret MacDonald en Louise Hartgen.

Voor de weerslag van de gezamenlijke conclusie van voormelde Waarderingsdeskundigen met betrekking tot de vastgoedportefeuille van de Vennootschap per 31 december 2023, wordt verwezen naar **Hoofdstuk 8.2.4. van het Jaarverslag 2023**. Elk kwartaal wordt een actualisatie van de waarderingsdeskundigen uitgevoerd door de Waarderingsdeskundigen.

Voormelde onafhankelijke Waarderingsdeskundigen hebben ieder aan de Vennootschap bevestigd dat zij geen wezenlijke belangen in de Vennootschap hebben, met uitzondering van deze die voortvloeien uit hun respectieve contractuele relatie met de Vennootschap als onafhankelijke Waarderingsdeskundige van de Vennootschap in de zin van artikel 24 GVV-Wet.

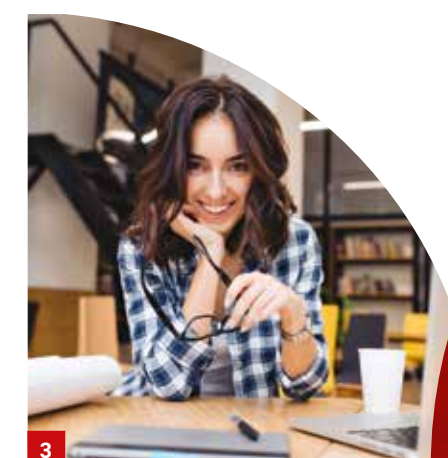
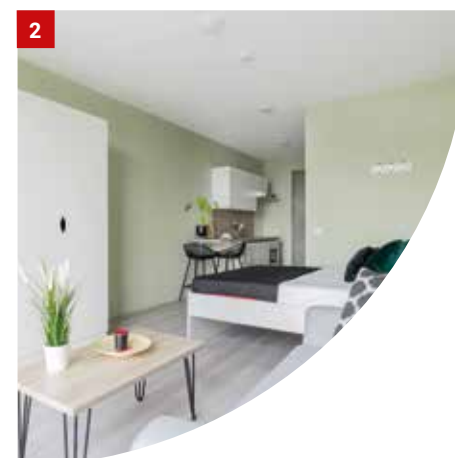
Ieder van voormelde Waarderingsdeskundige heeft ingestemd met de opname van voormelde gezamenlijke conclusie in dit Registratiedocument.

Studies

Hoofdstuk 8.1 van het Jaarverslag 2023 bevat een overname van een studie uitgevoerd door BONARD waarin de algemene stand van zaken in de onderliggende Belgische resp. Nederlandse, Spaanse, Portugese, Duitse, Poolse, Zweedse en Deense vastgoedmarkt voor studentenhuizing wordt beschreven.

BONARD heeft ermee ingestemd dat deze informatie door middel van verwijzing wordt opgenomen in dit Registratiedocument.

BONARD heeft aan de Vennootschap bevestigd dat het geen andere materiële belangen in de Vennootschap heeft dan dewelke voortvloeien uit de contractuele relatie van BONARD met de Vennootschap als dienstverlener van de Vennootschap op het gebied van marktinformatie in vastgoed.



1 LUMIAR
Lissabon – Portugal

2 ZERNIKE TOREN
Groningen – Nederland

3 VAALS
Vaals – Nederland

PERMA- NENT DOCU- MENT



12.1 GEGEVENS OVER DE VENNOOTSCHAP

12.1.1 NAAM, RECHTSVORM, STATUUT, DUUR EN REGISTRATIEGEGEVENS

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

Sinds 24 november 2015 heeft de Vennootschap de vergunning als openbare GVV naar Belgisch recht, ingeschreven bij de FSMA. De Vennootschap is een genoteerde vennootschap in de zin van art. 1:11 WVV (en dus een "organisatie van openbaar belang" in de zin van art. 1:12 WVV). De aandelen van Xior Student Housing zijn sedert 11 december 2015 genoteerd op Euronext Brussels (XIOR).

De Vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) onder ondernemingsnummer BE 0547.972.794.

De Vennootschap is opgericht voor een onbepaalde duur.

12.1.2 MAATSCHAPPELIJKE ZETEL EN VERDERE CONTACTGEGEVENS

De maatschappelijke zetel van de Vennootschap is gelegen te Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen, België. De maatschappelijke zetel kan bij besluit van de raad van bestuur worden verplaatst in België.

De verdere contactgegevens van de Vennootschap zijn de volgende:

Tel: +32 3 257 04 89 (Hoofdkantoor)

E-mail: info@xior.be

www.xior.be

1 ARC

Luik – België

**PERMANENT
DOCUMENT:**
ALGEMENE INFORMATIE
OVER DE VENNOOTSCHAP
EN GECOÖRDINEERDE
STATUTEN

Over 2023 bedroeg de
like-for-like huurgroei

6,25%



12.1.3 OPRICHTING

De Vennootschap werd op 10 maart 2014 opgericht als een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder de benaming Xior Student Housing, bij akte verleden voor notaris Peter Timmermans, notaris te Antwerpen, zoals gepubliceerd in

de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 28 maart 2014 onder nummer 14069091.

De Vennootschap werd opgericht met een maatschappelijk kapitaal van EUR 20.000,00, vertegenwoordigd door 200 aandelen die als

volgt werden toegekend aan de oprichters:

- Aloxe NV: 199 aandelen (99,50%); en
- Bimmoc BVBA: 1 aandeel (0,50%).

12.1.4 HISTORIEK VAN DE VENNOOTSCHAP

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste vennootschapsrechtelijke wijzigingen die hebben plaatsgevonden binnen de Vennootschap, sedert de oprichting van de Vennootschap.

Datum	Gebeurtenis
2014	
10 maart 2014	Oprichting van de Vennootschap als besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder de benaming Xior Student Housing met een maatschappelijk kapitaal van 20.000,00 EUR, vertegenwoordigd door 200 aandelen.
2015	
23 september 2015	Omzetting van de Vennootschap in een naamloze vennootschap en verlenging boekjaar tot 31 december 2015. Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 1.250.000,00 EUR, vertegenwoordigd door 12.500 aandelen.
23 november 2015	Aandelensplitsing waarbij de bestaande 12.500 aandelen werden gesplitst in 42.500 nieuwe aandelen in een verhouding van 1 bestaand aandeel tegen 3,4 nieuwe aandelen. Statutenwijziging naar aanleiding van de vergunning van de Vennootschap als openbare GVV, verleend door de FSMA op 24 november 2015.
11 december 2015	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 90.242.678,39 EUR, vertegenwoordigd door 4.626.780 aandelen ingevolge diverse inbrengen in natura en een inbreng in geld, in het kader van de voltooiing van de IPO. Kapitaalvermindering voor de creatie van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen met een bedrag van 6.960.638,39 EUR, waardoor het kapitaal op 83.282.040,00 EUR, vertegenwoordigd door 4.626.780 aandelen, werd gebracht. Machtiging aan de raad van bestuur om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meer malen te verhogen tot een bedrag gelijk aan 83.282.040,00 EUR. Machtiging aan de raad van bestuur om eigen aandelen te verwerven, of in pand te nemen. Machtiging aan de raad van bestuur om de eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen i.g.v. een ernstig en dreigend nadeel.
2016	
1 maart 2016	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 87.433.866,00 EUR, vertegenwoordigd door 4.857.437 aandelen ingevolge de fusie door overname van Devimmo NV.
1 augustus 2016	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 88.754.814,00 EUR, vertegenwoordigd door 4.930.823 aandelen ingevolge de fusie door overname van C.P.G. CVBA.
11 oktober 2016	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 94.869.018,00 EUR, vertegenwoordigd door 5.270.501 aandelen ingevolge de inbreng in natura van alle aandelen in de vennootschap Woonfront - Tramsingel Breda BV.
24 november 2016	Verwerving door Xior Student Housing NV van alle aandelen in Stubis BVBA.
16 december 2016	Geruisloze fusie met Xior Student Housing NV door overname van (i) Karibu Invest BVBA (na geruisloze fusie van Karibu Invest BVBA door overname van Kwartma BVBA), (ii) Retail Design BVBA, (iii) Eindhoven De Kroon BV, en (iv) Woonfront - Tramsingel Breda BV.
2017	
17 januari 2017	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 97.538.994,00 EUR, vertegenwoordigd door 5.418.833 aandelen ingevolge de inbreng in natura van een studentenpand (in aanbouw) te Brussel.
22 juni 2017	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 146.308.482,00 EUR, vertegenwoordigd door 8.128.249 aandelen ingevolge de kapitaalverhoging door inbreng in geld, naar aanleiding van de SPO van juni 2017 (openbare aanbidding tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht).

Datum	Gebeurtenis
15 december 2017	Geruisloze fusie met Xior Student Housing NV door overname van Amstelveen Keesomlaan 6-10 BV, Bokelweg BV, Burgwal BV, Utrecht Willem Dreeslaan BV, De Keulse Poort BV, The Safe BV, Woonfront-Antonia Veerstraat Delft BV, Woonfront-Waldorpstraat Den Haag B.V. en Woude BV (na de voorafgaandelijke fusie tussen Woude BV als overname van de vennootschap en Stein 1 B.V. als over te nemen vennootschap) en OHK Vastgoed BV.
2018	
28 maart 2018	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 155.625.786,00 EUR vertegenwoordigd door 8.645.877 aandelen ingevolge de inbreng in natura van een te renoveren studentenpand te Enschede.
27 april 2018	Hernieuwing van de machtiging aan de raad van bestuur om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meer malen te verhogen.
12 juni 2018	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 233.438.670,00 EUR, vertegenwoordigd door 12.968.815 aandelen ingevolge de kapitaalverhoging door inbreng in geld, naar aanleiding van de SPO van juni 2018 (openbare aanbidding tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht).
12 december 2018	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 247.838.670,00 EUR, vertegenwoordigd door 13.768.815 aandelen ingevolge de inbreng in natura van alle aandelen in de vennootschap All-In Annadal BV.
14 december 2018	Hernieuwing van de machtiging aan de raad van bestuur om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meer malen te verhogen. Statutenwijziging m.i.v. een doelwijziging om de statuten aan te passen ingevolge gewijzigde GVV-wetgeving.
2019	
16 mei 2019	Geruisloze fusie met Xior Student Housing NV door overname van Promiris Student NV
4 juni 2019	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 250.541.244,00 EUR, vertegenwoordigd door 13.918.958 aandelen ingevolge inbreng in natura in het kader van het keuzedividend.
13 juni 2019	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 258.297.246,00 EUR, vertegenwoordigd door 14.349.847 aandelen ingevolge de inbreng in natura van de aandelen van de vastgoedvennootschap die eigenaar is van studentensite "Studax" te Leuven.
29 oktober 2019	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 344.396.322,00 EUR, vertegenwoordigd door 19.133.129 aandelen ingevolge de kapitaalverhoging door inbreng in geld, naar aanleiding van de SPO van oktober 2019 (openbare aanbidding tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht).
6 november 2019	Hernieuwing van de machtiging aan de raad van bestuur om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meer malen te verhogen.
23 december 2019	Geruisloze fusie met Xior Student Housing NV door overname van Alma Student NV.
2020	
18 juni 2020	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 347.315.238,00 EUR vertegenwoordigd door 19.295.291 aandelen ingevolge de inbreng in natura van een schuldvordering van L.I.F.E. NV ten aanzien van de Vennootschap.
7 oktober 2020	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 359.150.940,00 EUR vertegenwoordigd door 19.952.830 aandelen ingevolge de inbreng in natura van de aandelen in Patrimonia Couronne-Franck NV ten aanzien van de Vennootschap.
25 november 2020	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 378.835.938,00 EUR vertegenwoordigd door 21.046.441 aandelen ingevolge van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan, de bestaande aandeelhouders, door middel van een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek ("accelerated bookbuild" of "ABB").



1 ALMA
Brussel (Zaventem) – België

2 BONNEFONTEN
Maastricht – Nederland

Datum	Gebeurtenis
2021	
9 maart 2021	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 454.603.122,00 EUR vertegenwoordigd door 25.255.729 aandelen in gevolge van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeursrecht van, en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan, de bestaande aandeelhouders.
24 juni 2021	Hernieuwing van de machtiging aan de raad van bestuur om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meer malen te verhogen en aanpassing van de statuten aan het wetboek van vennootschappen en verenigingen.
30 juni 2021	Geruisloze fusie door overneming van Xior Campus Hasselt NV.
29 november 2021	Geruisloze fusie door overneming van Patrimonia Couronne-Franck NV, Docks Gent BV en Voskenslaan NV.
7 december 2021	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 500.063.418,00 EUR vertegenwoordigd door 27.781.301 aandelen in gevolge van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeursrecht van, en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan, de bestaande aandeelhouders, door middel van een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek ("accelerated bookbuild" of "ABB").
2022	
18 mei 2022	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 504.203.796,00 EUR vertegenwoordigd door 28.011.322 aandelen in gevolge van een kapitaalverhoging binnen het toegestaan kapitaal door de inbreng in natura van de netto-dividendvorderingen van de aandeelhouders op de Vennootschap (keuzedividend).
13 juni 2022	Verplaatsing van de maatschappelijke zetel van Mechelsesteenweg 34/108, 2018 Antwerpen, naar Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen.
15 september 2022	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 625.545.774 EUR vertegenwoordigd door 34.752.543 aandelen ingevolge de inbreng in natura van aandelen.
29 december 2022	Geruisloze fusie door overneming van Xior AGBL NV.
2023	
28 februari 2023	Geruisloze fusie door overneming van Invest Drève St. Pierre NV.
25 april 2023	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 641.126.898 EUR vertegenwoordigd door 35.618.161 aandelen ingevolge een kapitaalverhoging binnen het toegestaan kapitaal door de inbreng in natura van schuldvorderingen (met name de inbreng van het Basecamp management en ontwikkelingsactiviteiten).
31 augustus 2023	Geruisloze fusie door overneming van City'zen BV.
18 december 2023	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 688.100.346 EUR vertegenwoordigd door 38.227.797 aandelen ingevolge een kapitaalverhoging binnen het toegestaan kapitaal door de inbreng in geld met opheffing van het wettelijk voorkeursrecht van, en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan, de bestaande aandeelhouders, door middel van een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek ("accelerated bookbuild" of "ABB").



1 OUDERGEMLAAN
Brussel (Etterbeek) – België

2 ASPRELA
Porto – Portugal

12.1.4.1 Kapitaal van de Vennootschap

Een tabel die een overzicht van de evolutie van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bevat, is opgenomen in **Hoofdstuk 10.9.17 van dit Jaarverslag**.

12.1.4.2 Statuut als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap

Xior Student Housing heeft het statuut van openbare GVV.

De gereguleerde vastgoedvennootschap wordt in de GVV-Wetgeving gedefinieerd vanuit haar activiteit. Deze activiteit bestaat in de eerste plaats uit het ter beschikking stellen, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit, van onroerende goederen aan gebruikers. Daarnaast kan zij ook, binnen de daartoe bepaalde grenzen, ander vastgoed bezitten (zoals aandelen in openbare en institutionele GVV's, aandelen in openbare en institutionele vastgoedbevak, rechten van deelneming in bepaalde buitenlandse ICB's, aandelen uitgegeven door bepaalde andere REIT's, vastgoedcertificaten en rechten van deelneming in een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds), en kan zij tevens op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-Wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden (i) met een publieke opdrachtgever samenwerkingsverbanden sluiten en (ii) nuts- en andere voorzieningen en installaties ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen. De GVV kan in dat kader alle activiteiten uitoefenen die verbonden zijn aan de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. De GVV volgt een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden. Zij stelt bij de uitoefening van haar activiteiten een actief beheer centraal, wat met name impliceert dat zij zelf instaat voor de aansturing van haar activiteiten en de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende goederen, en dat alle andere activiteiten die zij uitoefent, een toegevoegde

waarde hebben voor diezelfde onroerende goederen of de gebruikers ervan, zoals de aanbidding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen.

Een openbare GVV is een gereguleerde vastgoedvennootschap waarvan de aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde markt toegelaten zijn en die financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbare aanbidding van aandelen.

Een GVV is onderworpen aan een strikt wettelijk regime. De Belgische wetgever heeft ervoor gezorgd dat de GVV een grote mate van transparantie biedt met betrekking tot haar activiteiten en verplicht dat ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB), verminderd met de nettodaling van de schuldenlast van de GVV in de loop van het boekjaar, wordt uitgekeerd. Een GVV geniet bovendien van een bijzonder fiscaal regime.

De GVV is onderworpen aan het toezicht van de FSMA, alsook aan een specifieke reglementering. De voornaamste kenmerken van deze reglementering zijn de volgende:

- De GVV moet de vorm aannemen van een naamloze vennootschap.
- De aandelen van een openbare GVV moeten verplicht toegelaten zijn tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt en tenminste 30% van haar stemrechtverlenende effecten dient continu en permanent in het bezit te zijn van het publiek.
- De raad van bestuur van de GVV moet worden samengesteld dat de GVV conform artikel 4 van de GVV-Wet kan worden bestuurd. De toegelaten activiteiten van de GVV moeten in essentie beperkt blijven tot de activiteiten voorzien in artikel 4 van de GVV-Wet, zoals hierboven nader beschreven.
- Ze moet strikte regels op het vlak van belangenconflicten en interne controlestructuren naleven.
- De GVV mag niet optreden als bouwpromotor, behalve als dit occasioneel gebeurt.
- De portefeuille moet worden geboekt tegen Reële Waarde (onder IFRS); de GVV mag haar vastgoed niet afschrijven.

- De activa van de GVV wordt zowel periodiek (per kwartaal) als op ad hoc basis (bijvoorbeeld als de GVV aandelen uitgeeft of tot een fusie overgaat) gewaardeerd door een onafhankelijke Waarderingsdeskundige. De deskundige mag slechts gedurende maximaal drie jaar met de waardering van een bepaald actief worden belast. Na afloop van deze periode mag hij dit actief pas weer waarderen nadat een periode van drie jaar verstreken is na afloop van de vorige periode.
- Tenzij dit het gevolg is van een variatie van de Reële Waarde van de activa, mag de geconsolideerde en enkelvoudige schuldratio van de GVV niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, overeenkomstig artikel 23 van het GVV-KB.
- De jaarlijkse financiële kosten die aan de schuldenlast van de GVV en haar perimetervennootschappen zijn verbonden mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80% van het geconsolideerde netto-bedrijfsresultaat van de GVV, overeenkomstig artikel 25 van het GVV-KB.
- Het geven van zekerheden, is enkel toegestaan in het kader van de financiering van de activiteiten van de Vennootschap of de Groep, en is beperkt tot 50% van de totale Reële Waarde van de geconsolideerde activa en, per bepaald bezwaard actief, tot 75% van de waarde van dat bezwaard actief.
- De GVV diversifieert haar beleggingen zodanig dat de risico's op passende wijze zijn gespreid. In principe mag de GVV geen "activageheel" aanhouden dat meer dan 20% van de geconsolideerde activa vertegenwoordigt.
- Ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB), verminderd met de nettodaling van de schuldenlast van de GVV in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal.
- Dividenden die uitgekeerd worden door een openbare GVV (zoals Xior), zijn principieel onderworpen aan 30% roerende voorheffing in België (cf. artikelen 171, 3° io. 269, §1, 1° van het Wetboek van de inkomstenbelastingen).

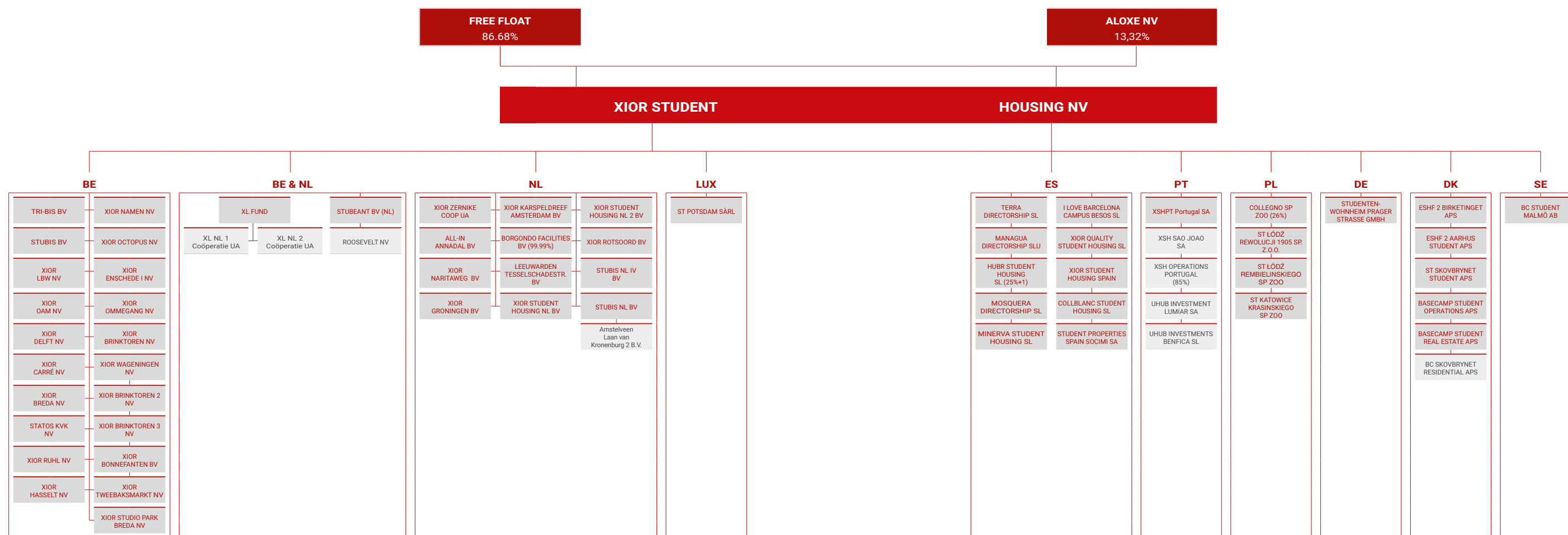
De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop, verminderd met de exploitatie-uitgaven en financiële lasten) van de GVV in België zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting. De GVV is weliswaar onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, maar slechts op een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (i) de door haar ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en (ii) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardevorminderingen en minderwaarden

op aandelen (cf. artikel 185bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen). Daarnaast kan zij worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen van 103 %, dan wel 51,5 % indien de verkrijger een rechtspersoon is, op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave. De resultaten uit de activiteiten in Nederland, Portugal, Polen, Denemarken, Duitsland, Zweden en Luxemburg zijn onderworpen aan lokale inkomstenbelasting. De Spaanse

dochters van de GVV die eigenaar zijn van vastgoed vallen onder het Socimi statuut, de Spaanse equivalent van het GVV statuut. Volgende Belgische (dochter)vennootschappen zijn ingeschreven op de lijst van gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen: Stratos KvK NV, Xior Bonnefanten NV, Xior Breda NV, Xior Carré NV, Xior Delft NV, Xior Enschede I NV, Xior LBW NV, Xior Wageningen NV, Xior Studio Park Breda NV, Xior OAM NV, Xior Brinktoeren NV, Xior Brinktoeren 2 NV, Xior Brinktoeren 3 NV, Xior Tweebakmarkt NV en XL Fund NV.

12.1.5 EXTERNE GROEPSSTRUCTUUR

Per 31 december 2023 ziet de groepsstructuur van de Vennootschap er als volgt uit:



Voor een verdeling van het aandeelhouderschap wordt verwezen naar *Hoofdstuk 6.1.3.2 van dit Jaarverslag*.



12.1.6 INTERNE ORGANISATIESTRUCTUUR

Over boekjaar 2023 telt het gemiddeld personeelsbestand in VTE's van de Vennootschap 223, exclusief het management team, verdeeld onder een operationeel departement (onder leiding van de CEO en COO) en een ondersteunend administratief departement (onder leiding van de CFO).

Naam	Jurisdictie	% aandelen	Aangehouden door
Stratos KvK NV	België	100%	XSH
Stubis BV	België	100%	XSH
Invest Drève St. Pierre NV	België	100%	XSH
Xior Studio Park Breda NV	België	100%	XSH
Xior Bonnefanten NV	België	100%	XSH
Xior Breda NV	België	100%	XSH
Xior Carré NV	België	100%	XSH
Xior Delft NV	België	100%	XSH
Xior Enschede I NV	België	100%	XSH
Xior LBW NV	België	100%	XSH
Xior Wageningen NV	België	100%	XSH
XL Fund NV	België	100%	XSH
> XL NL 1 Coöperatie UA	Nederland	100%	XL Fund
> XL NL 2 Coöperatie UA	Nederland	100%	XL Fund
Stubeant BV	Nederland	100%	XSH
> Roosevelt NV	België	100%	Stubeant
Xior Octopus NV	België	100%	XSH
Xior Ommegang NV	België	100%	XSH
Xior Ruhl NV	België	100%	XSH
Tri-Bis BV	België	100%	XSH
Xior Tweebankmarkt NV	België	100%	XSH
Xior OAM NV	België	100%	XSH
Xior Namen BV	België	100%	XSH
Xior Brinktoren NV	België	100%	XSH
Xior Brinktoren 2 NV	België	100%	XSH
Xior Brinktoren 3 NV	België	100%	XSH
Xior Hasselt NV	België	100%	XSH
Xior Rotsoord BV	Nederland	100%	XSH
Xior Naritaweg BV	Nederland	100%	XSH
Stubis NL BV	Nederland	100%	XSH
> Amstelveen Laan van Kronenbrug 2 BV	Nederland	100%	Stubis NL
Leeuwarden Tesselschadestraat BV	Nederland	100%	XSH
All-In Annadal BV	Nederland	100%	XSH
Xior Student Housing NL BV	Nederland	100%	XSH
Xior Karspeldreef Amsterdam BV	Nederland	100%	XSH
Xior Groningen BV	Nederland	100%	XSH
Xior Zernike Coöperatie UA	Nederland	100%	XSH
Xior Student Housing NL 2 BV	Nederland	100%	XSH
Stubis NL IV BV	Nederland	100%	XSH

12.1.7 Dochtervennootschappen

De Vennootschap heeft op 31 december 2023 onderstaande dochter- en kleindochtervennootschappen en participaties die rechtstreeks en onrechtstreeks worden aangehouden door de Vennootschap.

Naam	Jurisdictie	% aandelen	Aangehouden door
Borgondo Facilities BV	Nederland	99,99%	XSH
Minerva Student Housing SOCIMI S.L.U.	Spanje	100%	XSH
Xior Quality Student Housing S.L.U.	Spanje	100%	XSH
I Love Barcelona Campus Bèsos S.A.U.	Spanje	100%	XSH
Mosquera Directorship SOCIMI S.L.U.	Spanje	100%	XSH
Terra Directorship S.L.U.	Spanje	100%	XSH
Managua Directorship S.L.U.	Spanje	100%	XSH
Minerva Student Housing SOCIMI S.L.U.	Spanje	100%	XSH
Collblanc Student Housing SOCIMI S.L.U.	Spanje	100%	XSH
HUBR Student Housing S.L.	Spanje	25%+1	XSH
Student Properties Spain SOCIMI S.A.	Spanje	100%	XSH
Xior Student Housing Spain S.L.U.	Spanje	100%	XSH
XSHPT Portugal SA	Portugal	100%	XSH
> XSH BENFICA SA	Portugal	100%	XSHPT
> XSH Sao Joao S.L.A.	Portugal	100%	XSHPT
> Uhub Operations LdaDA.	Portugal	85%	XSHPT
> Uhub Investment Lumiar S.A.	Portugal	100%	XSHPT
Collegno Sp. z.o.o.	Polen	26 %	XSH
ST. Łódź Rembielińskiego Sp. z.o.o.	Polen	100%	XSH
ST. ŁódźRewolucji 1905 Sp. z.o.o.	Polen	100%	XSH
ST. Katowice Krasinskiego Sp. z.o.o.	Polen	100%	XSH
Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH	Duitsland	100%	XSH
BaseCamp Student Real Estate ApS	Denemarken	100%	BCRE
BaseCamp Student Operations ApS	Denemarken	100%	XSH
BC Skovbrynet Residential ApS	Denemarken	100%	XSH
ST. Skovbrynet Student ApS	Denemarken	100%	XSH
ESHF 2 Birketinget ApS	Denemarken	100%	XSH
ESHF 2 Aarhus Student ApS	Denemarken	100%	XSH
ESHF 2 Aarhus Residential ApS	Denemarken	100%	XSH
BC Student Malmö AB	Zweden	100%	XSH
ST Potsdam S.à.r.l	Luxemburg	100%	XSH

De afkortingen die worden gebruikt in de laatste kolom van onderstaande tabel hebben de volgende betekenis:

XSH:	Xior Student Housing NV
XQSH:	Xior Quality Student Housing SA
SPS:	Student Properties Spain SOCIMI SA
XSHPT:	XSHPT SA
BCRE:	BaseCamp Student Real Estate ApS

12.1.8 BESCHIKBAARHEID VAN VENNOOTSCHAPSDOCUMENTEN EN ANDERE INFORMATIE

De Vennootschap moet haar (herwerkte en gewijzigde) (gecoördineerde) statuten en andere akten die moeten worden gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad neerleggen ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen (België), afdeling Antwerpen, waar deze beschikbaar zijn voor het publiek. Een kopie van de meest recente coördinatie van de statuten en het corporate governance charter zal tevens beschikbaar worden gesteld op de website van de Vennootschap. Het Jaarverslag 2022 resp. 2021 wordt opgenomen door middel van verwijzing, en kan eveneens worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap.

Overeenkomstig de Belgische wetgeving moet de Vennootschap ook geauditeerde enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen opstellen. De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen en de daarop betrekking hebbende verslagen van de raad van bestuur en de commissaris worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, waar ze beschikbaar zijn voor het publiek. Als genoteerde vennootschap is de Vennootschap bovendien verplicht om haar halfjaarlijkse verkorte financiële overzichten te publiceren, alsook haar gecontroleerde jaarrekeningen, het verslag van de commissaris en het Jaarverslag van de raad van bestuur van de Vennootschap.

De Vennootschap moet aan het publiek de informatie bekendmaken die als "voorwetenschap" wordt gekwalificeerd onder de toepasselijke regelgeving. De Vennootschap moet ook informatie over haar aandeelhoudersstructuur en bepaalde andere informatie bekendmaken aan het publiek.

In overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 14 november 2007, wordt dergelijke informatie en documentatie beschikbaar gesteld via persberichten, de financiële pers in België, de website van de Vennootschap (op voorwaarde dat de voorwaarden uiteengezet in artikel 14 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 zijn voldaan), de communicatiekanalen van

Euronext Brussels of een combinatie van deze media, via dewelke deze documenten kunnen worden geraadpleegd.

De website van de Vennootschap bevindt zich op het adres www.xior.be. Een kopie van voornoemde documenten kan eveneens worden verkregen op de zetel van de Vennootschap.

12.2 DIENSTVERLENERS VAN DE VENNOOTSCHAP

12.2.1 WAARDERINGSDESKUNDIGEN

De Vennootschap doet overeenkomstig artikel 24 juncto artikel 47 e.v. van de GVV-Wet een beroep op onafhankelijke Waarderingsdeskundigen die verantwoordelijk zijn voor de periodieke en occasionele waarderings van haar activa.

De vastgoedexpertise-opdrachten met betrekking tot de in België en Nederland gelegen onroerende goederen worden toevertrouwd aan Stadim BV, Mechelsesteenweg 180, 2018 Antwerpen – België. De vastgoedexpertise-opdrachten met betrekking tot de in Portugal gelegen onroerende goederen worden toevertrouwd aan Cushman & Wakefield, Avenida de Liberdade 131-5°, 1250-140 Lissabon. De vastgoedexpertise-opdrachten met betrekking tot de in Spanje gelegen onroerende goederen worden enerzijds toevertrouwd aan CBRE, Edificio Castellano 20, P° de la Castellana 202 planta 8, 28046 Madrid en anderzijds aan Cushman & Wakefield, Jose Ortega y Gasset 29 6th Floor Edificio Beatriz, 28006 Madrid. De vastgoedexpertise-opdrachten met betrekking tot de in Polen, Duitsland, Denemarken, Luxemburg en Zweden gelegen onroerende goederen worden toevertrouwd aan CBRE Limited UK, St. Martin's Court, 10 Paternoster Row EC4M 7 HP London Londen, Verenigd Koninkrijk (samen, de "Waarderingsdeskundigen"). Hiertoe hebben de Vennootschap en de respectieve Waarderingsdeskundigen vastgoedexpertise-overeenkomsten afgesloten, in het kader waarvan de Waarderingsdeskundigen optreden als schatter (i) voor de initiële waardering van het vastgoed van de Vennootschap naar

aanleiding van haar vergunning als OGVV, (ii) voor de jaarlijkse herwaardering en de trimestriële aanpassingen, alsook (iii) voor eventuele latere schattingen van activa die de Vennootschap zou wensen te verwerven of te verkopen. De Waarderingsdeskundigen actualiseren bovendien de totale waardering van de activa van de Vennootschap op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van het betrokken actief, en dit op het einde van elk trimester.

Op basis van de overeenkomsten met de Waarderingsdeskundigen, zijn de Waarderingsdeskundigen aangesteld voor een vaste periode van drie jaar, welke voor de eerste keer, voor Nederland en België een aanvang heeft genomen op 1 januari 2016. Overeenkomstig artikel 24 van de GVV-Wet, kan in voorkomend geval een nieuwe overeenkomst pas worden afgesloten met de Waarderingsdeskundigen nadat een periode van drie jaar is verlopen tussen het aflopen van de huidige periode en de nieuw af te sluiten periode (rotatie-principe). Aangezien de Waarderingsdeskundigen echter rechtspersonen zijn, is bovenvermeld rotatie-principe uitsluitend van toepassing op de natuurlijke personen die de respectieve Waarderingsdeskundigen vertegenwoordigen, op voorwaarde dat de respectieve Waarderingsdeskundigen aantonen dat tussen deze natuurlijke personen een passende functionele onafhankelijkheid bestaat. Met toepassing van dit "intern" rotatie-principe, werd het mandaat van de Waarderingsdeskundig hernieuwd voor een driejarige periode, waarbij Stadim tot 31 de-

cember 2025 wordt vertegenwoordigd door Frederik Boumans.

Het contract met Cushman & Wakefield Portugal werd getekend op 7 mei 2019, waarbij Cushman & Wakefield wordt vertegenwoordigd door Ricardo Reis. Het contract met CBRE werd getekend op 15 januari 2019, waarbij CBRE wordt vertegenwoordigd door Javier Caro.

Het contract met CBRU UK werd getekend op 29 april 2022 waarbij CBRE UK wordt vertegenwoordigd door Margaret MacDonald en Louise Hartgen.

De Waarderingsdeskundigen waarden alle onroerende goederen (terreinen en gebouwen) die zich in de vastgoedportefeuille van de Vennootschap zullen bevinden.

De Waarderingsdeskundigen hebben recht op een jaarlijkse vergoeding in functie van de omvang van de portefeuille van de Vennootschap. De vergoeding van de deskundigen houdt noch rechtstreeks noch onrechtstreeks verband met de waarde van het door hen aan een expertise onderworpen vastgoed. Over boekjaar 2023 bedraagt de globale vergoeding van de Waarderingsdeskundigen 667.946 EUR (incl. BTW), waarvan 422.204 EUR voor Stadim, 70.865 EUR voor Cushman & Wakefield Portugal, 44.088 EUR voor CBRE Spanje, 17.969 EUR voor Cushman & Wakefield Spanje en 112.820 EUR voor CBRE UK.

12.2.2 COMMISSARIS

De Vennootschap heeft tijdens de bijzondere algemene vergadering gehouden op 24 juni 2021, PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV (ofwel PwC), met maatschappelijke zetel te Culliganlaan 5, 1831 Machelen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0429.501.944 (RPR Brussel, Nederlandstalig), vertegenwoordigd door de heer Jeroen Bockaert, bedrijfsrevisor, en lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, herbenoemd als commissaris van de Vennootschap (d.i. de Commissaris), en dit tot en met de gewone algemene vergadering die zal beslissen over de jaarrekening opgesteld voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023.

De jaarvergoeding van de Commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige en geconsolideerde rekeningen van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen werd voor de looptijd van zijn hernieuwd mandaat door de algemene vergadering van de Vennootschap vastgesteld op 47.753,73 EUR (exclusief BTW en onkosten), jaarlijks te indexeren. Ten gevolge van wijzigingen in de consolidatieperimeter werden de vergoedingen verhoogd.

Voor een overzicht van de vergoeding van de Commissaris in het boekjaar 2023, wordt verwezen naar **Hoofdstuk 10.9.28 van dit Jaarverslag**.

De Commissaris heeft de inlassing in dit Jaarverslag aanvaard van de verslagen van de Commissaris opgenomen onder **Hoofdstuk 7.6.4** en **Hoofdstuk 10.9.36 van dit Jaarverslag**.

12.2.3 FINANCIËLE DIENST

ING België NV

Legal Financial Markets
Marc Sanders
Marnixlaan 24
1000 Brussel
+ 32 2 547 31 40
marc.sanders@ing.be

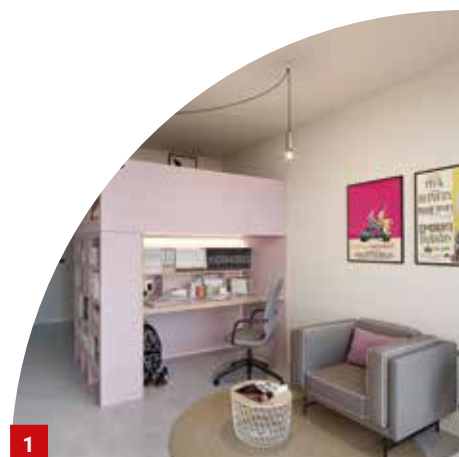
Er werd een vergoeding betaald van 42.570 EUR (excl. BTW) voor 2023.

12.2.4 LIQUIDITY PROVIDER

Van Lanschot Kempen Wealth Management NV

Beethovenstraat 300
1077 WZ Amsterdam

Er werd een vergoeding betaald van 20.000 EUR (excl. BTW) voor 2023.



1



1



1 PRINCE
Antwerpen – België

2 PXL
Hasselt – België

12.3 GECOÖRDINEERDE STATUTEN VAN DE VENNOOTSCHAP PER 18 DECEMBER 2023¹

"XIOR STUDENT HOUSING"

in het kort "XIOR"

Naamloze Vennootschap
openbare gereguleerde vastgoed-
vennootschap naar Belgisch recht
te 2000 Antwerpen, Frankrijklei 64-68.
RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen
0547.972.794
www.xior.be - e-mailadres: ir@xior.be.

HISTORIEK

De vennootschap werd opgericht als besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid bij akte verleden voor ondergetekende notaris Peter Timmermans op 10 maart 2014, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 28 maart daarna onder nummer 2014-03-28/14069091.

De statuten werden gewijzigd bij akten verleden voor zelfde notaris Peter Timmermans op:

- 23 september 2015, houdende onder meer omzetting van de rechtsvorm in de huidige, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 20 november daarna onder nummer 2015-11-20/0162805.
- 23 november 2015, houdende onder meer kapitaalverhoging, een aanpassing van de statuten tot het bekomen van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 8 december daarna onder nummer 2015-12-08/0170864.
- 11 december 2015, houdende diverse fusies door overneming, en kapitaalverhoging door inbreng in natura en in geld, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 5 januari daarna onder nummer 2016-01-05/0001184.
- 1 maart 2016, houdende fusie door overneming, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 6 april daarna onder nummer 2016-04-06/16047694.

De statuten werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris Yves De Deken, vervangende zijn ambtgenoot notaris Peter Timmermans, belet, beiden te Antwerpen, op 1 augustus 2016, houdende fusie door overneming, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 5 september daarna onder nummer 2016-09-05/16123425.

De statuten werden gewijzigd bij akte verleden voor voornoemde notaris Peter Timmermans op:

- 11 oktober 2016, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 31 oktober daarna onder nummer 2016-10-31/16150541.
- 17 januari 2017, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 15 februari daarna onder nummer 2017-02-15/17024925.
- 22 juni 2017, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in geld (waartoe beslist werd door de raad van bestuur van 6 juni 2017 in het kader van het toegestane kapitaal, gehouden voor zelfde ondergetekende notaris, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 juni daarna onder nummer 2017-06-21/17086917), bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 10 juli daarna onder nummer 2017-07-10/17098233.
- 28 maart 2018, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 20 april daarna onder nummer 2018-04-20/18065090.
- 27 april 2018, houdende hernieuwing machtiging toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 28 mei daarna onder nummer 2018-05-28/18082291.
- 12 juni 2018, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in geld (waartoe beslist werd door de raad van bestuur van 29 mei 2018 in het kader van het toegestane kapitaal, gehouden voor zelfde onderge-

tekende notaris), bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 18 juni daarna onder nummer 2016-06-18/18317764.

- 12 december 2018, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 december daarna onder nummer 2018-12-17/18340508.
- 14 december 2018, houdende doelwijziging en hernieuwing van de machtiging toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 december daarna onder nummer 2018-12-21/0341749.
- 4 juni 2019, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in natura, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van zes juni daarna onder nummer 2019-0606/19320265 (tot welke kapitaalverhoging beslist werd door de raad van bestuur van 16 mei 2019 in het kader van het toegestane kapitaal, gehouden voor zelfde ondergetekende notaris, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 mei daarna onder nummer 2019-05-24/19318725).
- 13 juni 2019, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van achttien juni daarna onder nummer 2019-06-18/19321724.
- 29 oktober 2019, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in geld (tot welke kapitaalverhoging beslist werd door de raad van bestuur van 15 oktober 2019 in het kader van het toegestane kapitaal, gehouden voor zelfde ondergetekende notaris, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 oktober daarna met nummer 2019-10-24/19340581), bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 31 oktober daarna onder nummer 2019-1031/19341646.
- 6 november 2019, houdende hernieuwing van de machtiging toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 14 no-

vember daarna onder nummer 2019-11-14/19343364.

- 18 juni 2020, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 29 juni daarna onder nummer 2020-06-29/20328897.
- 7 oktober 2020, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 12 oktober daarna onder nummer 2020-10-12/20348275.
- 25 november 2020, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in geld (tot welke kapitaalverhoging beslist werd door de raad van bestuur van 19 november 2020 in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 26 november daarna onder nummer 2020-11-26/20357178), bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 2 december daarna onder nummer 2020-12-02/00358296.
- 9 maart 2021, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in geld (tot welke kapitaalverhoging beslist werd door de raad van bestuur van 23 februari 2021 in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 1 maart daarna onder nummer 2021-03-01/21313257), bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 22 maart daarna onder nummer 2021-03-22/21317952.
- 24 juni 2021, houdende hernieuwing van de machtiging toegestane kapitaal en aanpassing aan het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV), bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 29 juni daarna onder nummer 2021-06-29/0339812.
- 7 december 2021, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in geld (tot welke kapitaalverhoging beslist werd door de raad van bestuur van 2 december 2021 in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 15 december daarna onder nummer 2021-

12-15/0374036), bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 december daarna onder nummer 2021-12-16/0374429

- 7 juni 2022, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in natura, tot welke kapitaalverhoging beslist werd door de raad van bestuur van 18 mei 2022 in het kader van het toegestane kapitaal, tezamen bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 22 juni daarna onder nummer 2022-06-22/0339916.
- 15 september 2022, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura en hernieuwing van de machtiging toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 27 september daarna onder nummer 2022-09-27/0360427.
- 25 april 2023, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 2 juni daarna onder nummer 2023-06-02/0351526.
- 18 december 2023, houdende vaststelling van de kapitaalverhoging door inbreng in natura (tot welke kapitaalverhoging beslist werd door de raad van bestuur van 13 december 2023 in het kader van het toegestane kapitaal), beide neergelegd voor bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, ten gevolge waarvan huidige coördinatie.

STATUTEN

HOOFDSTUK I – NAAM – VORM – DUUR – ZETEL – VOORWERP – WEBSITE – E-MAILADRES – VERBODSBEPALINGEN

ARTIKEL 1. NAAM EN VORM

De vennootschap draagt de benaming "Xior Student Housing", of afgekort "Xior".

De vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap.

De vennootschap is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, hierna "openbare GVV" of "OGVV", in de zin van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet") waarvan de aandelen zijn

toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen.

De benaming van de vennootschap en het geheel van de documenten die van de Vennootschap uitgaan (inbegrepen alle akten en facturen) bevatten de vermelding "openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht" of "openbare GVV naar Belgisch recht". Tevens dient de naam steeds door de woorden "naamloze vennootschap" of de afkorting "NV" te worden voorafgegaan of gevolgd.

De vennootschap is onderworpen aan de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en in het bijzonder aan de bepalingen van de GVV-Wet en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (het "GVV-KB").

ARTIKEL 2. DUUR

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

ARTIKEL 3. ZETEL – WEBSITE – E-MAILADRES

De zetel van de vennootschap is gevestigd in het Vlaamse Gewest.

De raad van bestuur is bevoegd de zetel van de Vennootschap binnen België te verplaatsen voor zover die verplaatsing overeenkomstig de toepasselijke taalwetgeving niet verplicht tot een wijziging van de taal van de statuten. Dergelijke beslissing vereist geen statutenwijziging, tenzij de zetel van de Vennootschap wordt verplaatst naar een ander Gewest. In dat laatste geval is de raad van bestuur bevoegd om tot de statutenwijziging te beslissen.

Indien ten gevolge van de verplaatsing van de zetel de taal van de statuten moet worden gewijzigd, kan enkel de algemene vergadering deze beslissing nemen met inachtneming van de vereisten voor een statutenwijziging.

De vennootschap kan bij eenvoudig besluit van de raad van bestuur zowel in België als

¹ De statuten van de Vennootschap werden in 2024 opnieuw gewijzigd ten gevolge van de bijzondere algemene vergadering gehouden op 19 februari 2024.

in het buitenland, administratieve zetels, filialen of agentschappen oprichten.

De website van de vennootschap is www.xior.be. Het e-mailadres van de vennootschap is ir@xior.be.

De raad van bestuur kan het e-mailadres en de website van de Vennootschap wijzigen in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

ARTIKEL 4. VOORWERP

De vennootschap heeft als uitsluitend voorwerp (x) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers, en (y) binnen de grenzen van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten.

Onder vastgoed wordt verstaan, het vastgoed in de zin van de GVV-Wet, alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen als vastgoed worden gedefinieerd.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de renovatie, de inrichting, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen:

i. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen;

ii. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven, met dien verstande dat het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie slechts als bijkomende activiteit kan worden uitgeoefend, tenzij indien die onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs, in welk geval deze activiteit als hoofdactiviteit mag worden uitgeoefend;

iii. activiteiten ontwikkelen in het kader van publiek-private samenwerking binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen, al dan niet ondergebracht in een institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap;

iv. als bijkomende of tijdelijke activiteit, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van een zicht- of termijn deposito of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument;

v. hypotheek of andere persoonlijke of zakelijke zekerheden stellen in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;

vi. kredieten aangaan en kredieten verstrekken binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;

vii. verrichtingen op toegelaten afdekkinginstrumenten aangaan, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's,

met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

De vennootschap mag, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, alle onroerende of roerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen (met inbegrip van "aanvullende diensten", zoals bedoeld in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar voorwerp of welke eenvoudig van aard zijn om de verwezenlijking ervan na te streven of te vergemakkelijken, en dit zowel in het binnen- als in het buitenland.

Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, kan de vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, (partiële) splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, lidmaatschap, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in (of lid te zijn van) alle bestaande of op te richten vennootschappen, ondernemingen of verenigingen, in België of het buitenland, waarvan het voorwerp gelijkwaardig of aanvullend is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar voorwerp na te streven of te vergemakkelijken en, in het algemeen, alle verrichtingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar voorwerp.

ARTIKEL 5. VERBODSBEPALINGEN

De vennootschap kan geenszins:

viii. handelen als vastgoedpromotor in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;

ix. deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;

x. financiële instrumenten lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006 worden verricht;

xi. financiële instrumenten verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, die een onderhands akkoord heeft gesloten met haar schuldeisers, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling heeft bekomen of die in het buitenland het voorwerp heeft uitgemaakt van een gelijkaardige maatregel; en

xii. contractuele afspraken maken of statutaire bedingen voorzien met betrekking tot perimetervenootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die hen overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel.

HOOFDSTUK II – KAPITAAL – AANDELEN - ANDERE EFFECTEN

ARTIKEL 6. KAPITAAL

Het kapitaal is vastgesteld op zeshonderdachtentachtig miljoen honderd duizend driehonderdzesenveertig euro (EUR 688.100.346). Het is vertegenwoordigd door achtentertig miljoen tweehonderdzevenentwintig duizend zeshonderdzevenennegentig (38.227.797) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk één/achtentertig miljoen tweehonderdzevenentwintig duizend zeshonderdzevenennegentigste van het kapitaal vertegenwoordigen.

ARTIKEL 7. TOEGESTANE KAPITAAL

De raad van bestuur is gemachtigd om het kapitaal, in één of meerdere malen, te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren: (1) 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 tweehonderdzevenentwintig miljoen driehonderdeenéenduizend vijfhonderdeenenzestig euro (EUR 227.301.561,00), (2) voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend, met een maximumbedrag van tweehonderdzevenentwintig miljoen driehonder-

deenéenduizend vijfhonderdeenenzestig euro (EUR 227.301.561,00), (3) voor kapitaalverhogingen bij wijze van (i) 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 en (ii) inbreng in natura, met een maximumbedrag van tweeënzestig miljoen vijfhonderdvierenvijftig duizend vijfhonderdzevenenzeventig euro (EUR 62.554.577) in totaal,

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 zeshonderdvijftwintig miljoen vijfhonderdvijfveertig duizend zeshonderdviereenzeventig euro (EUR 625.545.774) op datum van de buitengewone algemene vergadering van 15 september 2022.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 15 september 2022.

Deze machtiging is hernieuwbaar.

Bij elke kapitaalverhoging zal de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vaststellen.

Binnen de grenzen bepaald in het eerste lid, kan/kunnen deze kapitaalverhoging(en) worden uitgevoerd door inbreng in geld, door inbreng in natura, bij wijze van een gemengde inbreng of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten, overeenkomstig de regels voorgeschreven door de toepasselijke regelgeving en deze statuten.

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

Binnen de grenzen bepaald in het eerste lid, kan de raad van bestuur tevens inschrijvingsrechten (al dan niet aan een ander effect gehecht) en converteerbare obligaties of obligaties terugbetaalbaar in aandelen uitgeven, die aanleiding kunnen geven tot de creatie van dezelfde effecten waarnaar wordt verwezen in het vorige lid, en dit steeds met naleving van de regels voorgeschreven door de toepasselijke regelgeving en deze statuten.

Binnen de grenzen bepaald in het eerste lid en onverminderd de toepassing van de toepasselijke regelgeving, kan de raad van bestuur daarbij het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de vennootschap of van haar dochtervennootschappen, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten (voor zover wettelijk vereist). Dat onherleidbaar toewijzingsrecht dient tenminste te voldoen aan de modaliteiten vermeld in artikel 11.1 van deze statuten. Onverminderd de toepassing van de toepasselijke regelgeving, zijn voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met be-

perking 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.

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten de voorwaarden vermeld in artikel 11.2 van deze statuten worden nageleefd (met inbegrip van de mogelijkheid een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde bruto dividend). De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 11.2 zijn echter niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

De raad van bestuur is bevoegd om de statutenwijzigingen die eruit voortvloeien op authentieke wijze te laten vaststellen.

ARTIKEL 8. AARD VAN DE AANDELEN

De aandelen zijn zonder vermelding van nominale waarde.

De aandelen van de vennootschap zijn op naam of gedematerialiseerd, naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna de "Titularis") en volgens de beperkingen opgelegd door de wet. De Titularis kan op elk ogenblik en zonder kosten schriftelijk de omzetting vragen van zijn aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen.

Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van zijn Titularis bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningstelling.

Op de zetel van de vennootschap wordt een register gehouden van aandelen op naam, in voorkomend geval in elektronische vorm. De Titularissen van aandelen op naam kunnen

kennis nemen van het volledige register van de aandelen op naam.

Er zijn geen verschillende soorten van aandelen.

ARTIKEL 9. EFFECTEN

De vennootschap kan, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en mits inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en de statuten, alle effecten uitgeven die niet door of krachtens de wet zijn verboden, in overeenstemming met de daartoe voorgeschreven regels en de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze effecten zijn op naam of gedematerialiseerd.

ARTIKEL 10. VERWERFING EN VERVREEMDING VAN EIGEN AANDELEN

De vennootschap mag onder de voorwaarden bepaald door de wet haar eigen aandelen verwerven, in pand nemen of vervreemden.

Ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van 23 november 2015, is het de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen te vervreemden, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan vijfenzeventig procent (75%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel op Euronext Brussels.

Deze toelating is verleend voor een onbeperkte duur.

ARTIKEL 11. WIJZIGING VAN HET KAPITAAL

Onverminderd de mogelijkheid tot aanwending van het toegestane kapitaal door besluit van de raad van bestuur, en mits inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, kan tot kapitaalverhoging of kapitaalvermindering slechts worden besloten door een buitengewone algemene vergadering ten overstaan van een notaris.

Indien de algemene vergadering besluit om een uitgiftepremie te vragen, dient deze op een onbeschikbare reserverekening te worden geplaatst die op dezelfde wijze als

het kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging.

11.1 Kapitaalverhoging in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld bij beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestane kapitaal en onverminderd de toepassing van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders enkel worden beperkt of opgeheven voor zover er, in de mate dat de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet in voorkomend geval aan de volgende voorwaarden opgelegd door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen:

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

Het onherleidbaar toewijzingsrecht is van toepassing op de uitgifte van aandelen, converteerbare obligaties en inschrijvingsrechten die kunnen worden uitgeoefend bij wijze van inbreng in geld.

Overeenkomstig de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, moet zulk onherleidbaar

toewijzingsrecht echter in elk geval niet worden toegekend in geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld uitgevoerd onder de volgende voorwaarden:

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

Dit onherleidbaar toewijzingsrecht moet evenmin worden verleend in geval van een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, ter aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

11.2 Kapitaalverhoging in natura

De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Daarenboven moeten, overeenkomstig de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, de volgende voorwaarden worden nageleefd in geval van inbreng in natura:

- xix. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag van de raad van bestuur met betrekking tot de inbreng in natura, evenals, in voor-

komend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;

- xx. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde tussen, ofwel (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, ofwel (b) de gemiddelde slotkoers van de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

In verband hiermee is het toegestaan om van het in punt (b) bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde bruto dividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven. De raad van bestuur zal in voorkomend geval het aldus afgetrokken dividendbedrag specifiek verantwoorden in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelichten in zijn jaarlijks financieel verslag.

- xxi. behalve indien de uitgifteprijs, of in het geval bedoeld in artikel 11.3, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en

- xxii. het verslag voorzien onder punt (i) hierboven licht eveneens de weerslag toe van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Overeenkomstig de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen zijn deze bijkomende voorwaarden in elk geval niet van toepassing in geval van inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover de uitkering van dit dividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

11.3 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 11.2 zijn overeenkomstig de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen mutatis mutandis van toepassing op de in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen bedoeld in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

In dit geval verwijst "datum van de inbrengovereenkomst" naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.



11.4 Kapitaalvermindering

De vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

ARTIKEL 12. NOTERING OP DE BEURS EN KENNISGEVING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN

De aandelen van de vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, overeenkomstig de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De drempels waarvan de overschrijding aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting ingevolge de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, worden bepaald op 5% en elk veelvoud van 5% van het totaal aantal der bestaande stemrechten.

Behoudens de in de wet voorziene uitzonderingen, kan niemand deelnemen aan de stemming in de algemene vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij, in overeenstemming met de wet, minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven ze in bezit te hebben. De stemrechten verbonden aan deze niet gemelde aandelen zijn geschorst.

HOOFDSTUK III – BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING**ARTIKEL 13. BENOEMING – ONTSLAG – VACATURE**

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur. De raad van bestuur telt minstens vijf bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en die te allen tijde zonder opgave van redenen en met onmiddellijke ingang door deze laatste kunnen worden herroepen.

Uittredende bestuurders zijn herbenoembaar.

Aloxe NV (of de personen die, met voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van Aloxe NV, het promotorschap zoals bedoeld in artikel 2, 13° van de GVV-wet, overnemen van Aloxe NV (de "Opvolgers")) heeft (respectievelijk hebben gezamenlijk) het recht kandidaten voor te dragen voor drie bestuursmandaten, tot de laatste der volgende gebeurtenissen zich voordoet: (i) Aloxe NV (of haar Opvolgers) houdt (respectievelijk houden gezamenlijk) minder dan 25% van het kapitaal van de vennootschap aan, en (ii) Aloxe NV (of haar Opvolgers) is (respectievelijk zijn) niet langer promotor van de vennootschap in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De bestuurders zijn uitsluitend natuurlijke personen.

De raad van bestuur telt ten minste drie onafhankelijke leden overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

De bestuurders moeten permanent voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals bepaald in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

In geval één of meerdere mandaten openvallen in de raad van bestuur, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in een raad van bestuur, voorlopig in de vervanging voorzien tot aan de volgende algemene vergadering. De eerstvolgende algemene vergadering moet het mandaat van de gecoöpteerde bestuurder al dan niet bevestigen.

De benoeming van de bestuurders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

Tenzij het benoemingsbesluit van de algemene vergadering anders bepaalt, eindigt het mandaat van de uittredende en niet herverkozen bestuurders onmiddellijk na de gewone algemene vergadering die in die nieuwe benoemingen heeft voorzien.

ARTIKEL 14. VOorzITTERSCHAP EN VERGADERINGEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur mag onder zijn leden een voorzitter en een vicevoorzitter benoemen.

De raad van bestuur wordt bijeengeroepen door de voorzitter, twee bestuurders of de gedelegeerd bestuurder, telkens wanneer de belangen van de vennootschap het vereisen.

De oproepingen vermelden plaats, datum, uur en agenda van de vergadering en worden uiterlijk de derde kalenderdag vóór de dag waarop de vergadering plaatsvindt per e-mail of, bij gebrek aan e-mailadres gecommuniceerd aan de vennootschap, per gewone brief of op een andere schriftelijke wijze verzonden. Wanneer de hierboven vermelde oproepingstermijn niet werkzaam is, kan de oproepingstermijn korter zijn. Indien noodzakelijk kan de oproeping telefonisch gebeuren ter aanvulling van de hierboven vermelde oproepingswijzen.

Elke bestuurder die een vergadering van de raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een bestuurder kan er eveneens aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping en dit voor of na de vergadering waarop hij niet aanwezig was. In ieder geval, dient de regelmatigheid van de bijeenroeping niet te worden gerechtvaardigd indien alle bestuurders aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn en zich akkoord verklaren met de agenda.

Vergaderingen van de raad van bestuur kunnen geldig worden gehouden bij wijze van telecommunicatietechnieken die een gezamenlijke beraadslaging mogelijk maken, zoals telefoon- of videoconferentie (Skype, Zoom, Teams, etc.)

Iedere bestuurder kan per brief, per elektronische post of op een andere schriftelijke wijze, volmacht geven aan een ander lid van de raad om hem op een welbepaalde vergadering te vertegenwoordigen.

De raad van bestuur wordt voorgezeten door de voorzitter. Indien de voorzitter verhinderd is of (nog) niet werd benoemd, door de vice-

voorzitter, en indien deze afwezig is of (nog) niet werd benoemd, door de bestuurder met de meeste anciënniteit en in geval van gelijke anciënniteit door de bestuurder met de hoogste leeftijd.

ARTIKEL 15. BERAADSLAGING

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien ten minste de meerderheid van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien dit quorum niet is bereikt, kan een nieuwe raad worden bijeengeroepen met dezelfde agenda, die geldig zal beraadslagen en beslissen indien ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Een beslissing kan worden aangenomen bij unaniem schriftelijk akkoord van alle bestuurders.

Indien een bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, dient hij zich te richten naar het bepaalde in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De leden van de raad van bestuur zullen eveneens de bepalingen daaromtrent in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen naleven.

Onder voorbehoud van hetgeen hierna is bepaald, worden besluiten van de raad van bestuur bij meerderheid van de uitgebrachte stemmen genomen.

Blanco of ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen binnen de raad van bestuur is het voorstel verworpen.

ARTIKEL 16. BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur heeft de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn voor de verwezenlijking van het voorwerp van de vennootschap. Hij is bevoegd alle daden te stellen die niet uitdrukkelijk door de wet of door deze statuten aan de algemene vergadering zijn voorbehouden.

De raad van bestuur stelt de halfJaarverslagen op evenals het Jaarverslag.

De raad van bestuur stelt een of meerdere onafhankelijke waarderingsdeskundige(n) aan in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van deskundigen die is opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als GVV is gevoegd.

ARTIKEL 17. NOTULEN

De besluiten van de raad van bestuur worden vastgelegd in notulen die ondertekend worden door de voorzitter van de vergadering, de secretaris als er één werd aangeduid, en de leden van de raad van bestuur die zulks verlangen. Deze notulen worden in een speciaal register opgenomen. De volmachten worden aan de notulen gehecht. De afschriften of uittreksels, in rechte of anderszins voor te leggen, worden door de voorzitter van de raad van bestuur, twee bestuurders of één bestuurder die belast is met het dagelijks bestuur, ondertekend. Deze bevoegdheid kan worden opgedragen aan een lasthebber.

ARTIKEL 18. VERGOEDINGEN

De opdracht van bestuurder is bezoldigd. De vergoeding van de bestuurders wordt vastgesteld door de algemene vergadering. De leden van de raad van bestuur hebben recht op terugbetaling van de normale en gerechtvaardigde uitgaven en kosten, die zij kunnen doen gelden als gedaan in de uitoefening van hun opdracht.

Artikel 7:91, lid 1 en 2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen wordt buiten toepassing verklaard. Zo kunnen, in afwijking van artikel 7:91, lid 1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, aandelen definitief worden verworven en aandelenopties of alle andere rechten om aandelen te verwerven worden uitgeoefend overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden, zoals in voorkomend geval bepaald door de algemene vergadering c.q. de raad van bestuur of haar c.q. zijn gevolmachtigde(n). Ook worden, in afwijking van artikel 7:91, lid 2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, de voorwaarden inzake de

variabele remuneratie, met inbegrip van de toepasselijke periodes waarop deze verloning betrekking heeft, vastgesteld door de raad van bestuur (op voordracht van het c.q. optredend als remuneratiecomité).

ARTIKEL 19. EFFECTIEVE LEIDING EN DAGELIJKS BESTUUR

De effectieve leiding over de vennootschap dient te worden toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen, die moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen gestelde vereisten. Zij mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De benoeming van de effectieve leiders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur van de vennootschap, alsook de vertegenwoordiging van de vennootschap wat dat bestuur aangaat, opdragen aan een of meer personen, die elk alleen, gezamenlijk of als college optreden en die niet noodzakelijk bestuurder hoeven te zijn. De met het dagelijks bestuur belaste perso(o)n(en) moet(en) voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

In geval van delegatie van het dagelijks bestuur bepaalt de raad van bestuur de vergoeding die aan deze opdracht is verbonden.

Artikel 7:121 jo. 7:91, lid 1 en 2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen wordt buiten toepassing verklaard. Zo kunnen, in afwijking van artikel 7:121 jo. 7:91, lid 1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, aandelen definitief worden verworven en aandelenopties of alle andere rechten om aandelen te verwerven worden uitgeoefend overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden, zoals in voorkomend geval

bepaald door de algemene vergadering c.q. de raad van bestuur of haar c.q. zijn gevolmachtigde(n). Ook worden, in afwijking van artikel 7:121 jo. 7:91, lid 2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en, de voorwaarden inzake de variabele remuneratie, met inbegrip van de toepasselijke periodes waarop deze verloning betrekking heeft, vastgesteld door de raad van bestuur (op voordracht van het c.q. optredend als remuneratiecomité).

ARTIKEL 20. EXTERNE VERTEGENWOORDIGINGSMACHT

Behoudens bijzondere bevoegdheidsdelegatie door de raad van bestuur, wordt de vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigd in alle handelingen, met inbegrip van diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechte, hetzij als eiser hetzij als verweerder, door twee bestuurders die gezamenlijk handelen.

De vennootschap is binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur geldig vertegenwoordigd door één gedelegeerd bestuurder alleen handelend.

De vennootschap is derhalve geldig vertegenwoordigd door bijzondere volmachthebbers van de vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen tot dien einde is toevertrouwd door de raad van bestuur of, binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur, door één gedelegeerd bestuurder alleen handelend.

ARTIKEL 21. BIJZONDERE VOLMACHTEN

De raad van bestuur kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden opdragen.

Een gedelegeerd bestuurder kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden opdragen.

ARTIKEL 22. COMITÉS

De raad van bestuur richt in zijn midden een auditcomité alsook een remuneratie- en

benoemingscomité op, en omschrijft hun samenstelling, hun opdrachten en bevoegdheden.

De raad van bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid één of meerdere consultatieve comités oprichten, waarvan hij de samenstelling en de opdracht vaststelt.

HOOFDSTUK IV – REVISORAAL TOEZICHT

ARTIKEL 23. REVISORAAL TOEZICHT

De controle van de vennootschap wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen, die de taken die hen worden toevertrouwd door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (en bijhorende uitvoeringsbesluiten) en de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen uitoefenen.

De commissaris(sen) moet(en) een door de FSMA erkende revisor(en) (of revisorenvennootschap(en)) zijn.

HOOFDSTUK V - ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 24. DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering vertegenwoordigt de gemeenschap van de aandeelhouders. De besluiten van de algemene vergadering zijn bindend voor alle aandeelhouders, zelfs voor de afwezigen of zij die tegenstemden.

De algemene vergadering wordt gehouden op de zetel of op de plaats aangeduid in de oproeping.

De jaarlijkse algemene vergadering wordt ieder jaar gehouden **op de derde donderdag van de maand mei om tien uur** of, indien deze dag een wettelijke feestdag is, op de daaropvolgende werkdag gehouden op hetzelfde uur.

ARTIKEL 25. BIJEENROEPING

De raad van bestuur en de commissaris kunnen zowel een algemene vergadering (gewone algemene vergadering) als een bijzondere of een buitengewone algemene vergadering bijeenroepen telkens het belang van de vennootschap het vereist. Zij moeten de gewone algemene vergadering bijeenroepen op de bij de statuten bepaalde dag.

De raad van bestuur en de commissaris zijn verplicht een bijzondere of buitengewone vergadering bijeen te roepen wanneer één of meer aandeelhouders die alleen of gezamenlijk één/tiende van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen, het vragen. Dit verzoek wordt bij aangetekende brief aan de zetel van de vennootschap gestuurd en moet de onderwerpen waarover de algemene vergadering dient te beraadslagen en te besluiten precies omschrijven. Het verzoek dient gericht te zijn aan de raad van bestuur en de commissaris, die verplicht zijn een vergadering samen te roepen binnen een termijn van drie weken na ontvangst van het verzoek. In de oproeping kunnen aan de agendapunten opgegeven door de aandeelhouders andere onderwerpen worden toegevoegd.

Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste drie procent (3%) van het kapitaal van de Vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vragen dat te bespreken onderwerpen worden opgenomen op de agenda van gelijk welke algemene vergadering en kunnen voorstellen van beslissing indienen met betrekking tot te bespreken onderwerpen die op de agenda zijn of zullen worden ingeschreven.

De oproeping tot een algemene vergadering vermeldt ten minste de plaats, datum, uur en agenda en de voorstellen tot besluit.

De oproeping tot de algemene vergadering geschiedt overeenkomstig de modaliteiten van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De aandeelhouder, bestuurder of commissaris die aan de vergadering deelneemt of er zich doet vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een aandeelhouder, bestuurder of commissaris kan er tevens, voor of na de bijeenkomst van de algemene vergadering die hij niet bijwoonde of waarop hij niet werd vertegenwoordigd, aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproepingsbrief.

ARTIKEL 26. TOELATING

Zonder afbreuk te doen aan de verplichtingen opgenomen in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kan een

aandeelhouder slechts deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen, mits wordt voldaan aan de hierna volgende vereisten:

- (1) Een aandeelhouder kan alleen deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeninginstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering. De veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgisch uur) geldt als registratiedatum.
- (2) De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door een erkende rekeninghouder of de vereffeninginstelling werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Zij delen het attest mee aan de vennootschap of aan de persoon die de vennootschap daartoe heeft aangewezen, alsook hun wens om deel te nemen aan de algemene vergadering, in voorkomend geval door het sturen van een volmacht, ten laatste op de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering via het e-mailadres van de vennootschap of via het e-mailadres van de vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap, of de persoon die zij daartoe heeft aangewezen, uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voorname om aan de vergadering deel te nemen, via het e-mailadres van de vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de

oproeping, of, in voorkomend geval, door het sturen van een volmacht.

- (3) De raad van bestuur zal een register bijhouden voor elke aandeelhouder die zijn wens om deel te nemen aan de algemene vergadering kenbaar heeft gemaakt, waarin zijn naam en adres of zetel wordt opgenomen, het aantal aandelen dat hij bezat op de registratiedatum en waarmee hij heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering, alsook de beschrijving van de stukken die aantonen dat hij op die registratiedatum in het bezit was van de aandelen.

ARTIKEL 27. VERTEGENWOORDIGING

Iedere eigenaar van effecten kan een volmacht geven om hem op de algemene vergadering te vertegenwoordigen, in overeenstemming met de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De volmachtdrager moet geen aandeelhouder zijn.

Een aandeelhouder van de vennootschap mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanwijzen als volmachtdrager. Hiervan kan enkel worden afgeweken in overeenstemming met de desbetreffende regels van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Een persoon die als volmachtdrager optreedt, mag een volmacht van meer dan één aandeelhouder bezitten. Ingeval een volmachtdrager volmachten van meerdere aandeelhouders bezit, kan hij namens een bepaalde aandeelhouder anders stemmen dan namens een andere aandeelhouder.

De volmacht moet worden ondertekend door de aandeelhouder en dient te worden meegedeeld aan de vennootschap via het e-mailadres van de vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering.

De raad van bestuur kan een volmachtformulier opmaken.

Indien meerdere personen zakelijke rechten bezitten op eenzelfde aandeel, kan de Vennootschap de uitoefening van het stem-

recht verbonden aan dit aandeel schorsen tot één persoon als titularis is aangeduid voor de uitoefening van het stemrecht.

Onverminderd de mogelijkheid om in overeenstemming met artikel 7:145, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen in bepaalde omstandigheden van de instructies af te wijken, brengt de volmachtdrager zijn stem uit overeenkomstig de mogelijke instructies van de aandeelhouder die hem heeft aangewezen. De volmachtdrager moet gedurende ten minste een jaar een register van de steminstructies bijhouden en op verzoek van de aandeelhouder bevestigen dat hij zich aan de steminstructies heeft gehouden.

In geval van een potentieel belangenconflict zoals bepaald in artikel 7:143, §4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen tussen de aandeelhouder en de volmachtdrager die hij heeft aangewezen, moet de volmachtdrager de precieze feiten bekendmaken die voor de aandeelhouder van belang zijn om te beoordelen of er gevaar bestaat dat de volmachtdrager enig ander belang dan het belang van de aandeelhouder nastreeft. Bovendien mag de volmachtdrager slechts namens de aandeelhouder stemmen op voorwaarde dat hij voor ieder onderwerp op de agenda over specifieke steminstructies beschikt.

De minderjarigen, de onbekwaam verklaarden en de rechtspersonen moeten vertegenwoordigd zijn door hun wettelijke of statutaire vertegenwoordigers.

ARTIKEL 28. VOORZITTERSCHAP - BUREAU

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur, of, bij diens afwezigheid, door de gedelegeerd bestuurder of bij diens afwezigheid door degene aangesteld door de aanwezige bestuurders.

De voorzitter wijst een secretaris aan.

De vergadering kiest twee stemopnemers.

De overige leden van de raad van bestuur vervolledigen het bureau.

ARTIKEL 29. VERLOOP VAN DE VERGADERING – AGENDERING – VERDAGING

29.1 De beraadslaging en stemming geschiedt onder leiding van de voorzitter en in overeenstemming met de gebruikelijke regels van een behoorlijke vergaderingstechniek. De bestuurders geven antwoord op de vragen die hen door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot hun verslag of tot de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap of haar bestuurders zich hebben verbonden.

De commissaris(sen) geeft (geven) antwoord op de vragen die hem (hun) door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot hun verslag, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap, haar bestuurders of de commissaris(sen) zich hebben verbonden. Zij hebben het recht ter algemene vergadering het woord te voeren in verband met de vervulling van hun taak.

Wanneer verschillende vragen over hetzelfde onderwerp handelen, mogen de raad van bestuur en de commissarissen daarop één antwoord geven. Zodra de oproeping gepubliceerd is, kunnen de aandeelhouders bovenvermelde vragen schriftelijk stellen, overeenkomstig de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

29.2 De raad van bestuur heeft het recht, tijdens de zitting van een gewone algemene vergadering, de beslissing met betrekking tot de goedkeuring van de jaarrekening vijf weken uit te stellen. Deze verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering hieromtrent. De volgende vergadering heeft het recht de jaarrekening definitief vast te stellen.

29.3 De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts beraadslaagd worden in een vergadering waarin alle aandelen aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen besloten wordt. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering. De agenda moet, naast de te behandelen onderwerpen, de voorstellen tot besluit bevatten.

De te behandelen onderwerpen en de bijhorende voorstellen tot besluit die in voorkomend geval aan de agenda zouden worden toegevoegd, zullen worden bekendgemaakt overeenkomstig de modaliteiten van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Indien een volmacht reeds ter kennis werd gebracht van de vennootschap vóór deze bekendmaking van een aangevulde agenda, dient de volmachthouder de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen in acht te nemen.

De te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit die met toepassing van het voorgaande lid op de agenda zijn geplaatst, worden slechts besproken indien aan alle desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werd voldaan.

29.4 De raad van bestuur, de houders van aandelen, converteerbare obligaties, inschrijvingsrechten of met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten kunnen, indien de raad van bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in de oproepingsbrief, overeenkomstig de bepalingen van artikel 7:137 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op afstand deelnemen aan de algemene vergadering door middel van een door de vennootschap ter beschikking gesteld elektronisch communicatiemiddel. Aandeelhouders die op deze manier deelnemen aan de algemene vergadering deelnemen, worden voor de vervulling van de voorwaarden inzake meerderheid en aanwezigheid geacht aanwezig te zijn op de plaats waar de vergadering gehouden wordt. De vennootschap moet de hoedanigheid en

de identiteit van de aandeelhouder kunnen controleren aan de hand van het gebruikte communicatiemiddel. De raad van bestuur kan alle bijkomende voorwaarden stellen om de veiligheid van het elektronische communicatiemiddel te waarborgen. Het elektronische communicatiemiddel moet de in het eerste lid bedoelde effectenhouders ten minste in staat stellen om rechtstreeks, gelijktijdig en ononderbroken kennis te nemen van de besprekingen tijdens de vergadering en, wat de aandeelhouders betreft, om het stemrecht uit te oefenen met betrekking tot alle punten waarover de vergadering zich dient uit te spreken. Het elektronisch communicatiemiddel moet de voormelde effectenhouders in staat stellen om deel te nemen aan de beraadslagingen en om het recht uit te oefenen vragen te stellen, tenzij de wet hieromtrent in een meer flexibele regeling voorziet. De oproeping tot de algemene vergadering dient een heldere en nauwkeurige beschrijving van de procedures met betrekking tot de deelname op afstand aan de algemene vergadering te bevatten. Die procedures worden tevens op de vennootschapswebsite toegankelijk gemaakt.

ARTIKEL 30. STEMRECHT

Elk aandeel geeft recht op één stem. Aandeelhouders zonder stemrecht, houders van inschrijvingsrechten, houders van converteerbare obligatiehouders en houders van certificaten uitgegeven met medewerking van de vennootschap hebben het recht aan de algemene vergadering deel te nemen met raadgevende stem. In de gevallen be-

paald bij artikel 7:57 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen hebben de houders van aandelen zonder stemrecht gewoon stemrecht.

Ten aanzien van de vennootschap zijn de aandelen ondeelbaar. Indien een aandeel aan verschillende personen toebehoort of indien de aan een aandeel verbonden rechten zijn verdeeld over meerdere personen, mag de raad van bestuur de uitoefening van de eraan verbonden rechten opschorten totdat één enkele persoon tegenover de vennootschap als aandeelhouder is aangewezen. Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker, tenzij in geval van andersluidende gezamenlijke kennisgeving van de blote eigenaar en vruchtgebruiker aan de vennootschap.

ARTIKEL 31. BESLUITVORMING

De algemene vergadering kan geldig beraadslagen en stemmen, ongeacht het deel van het kapitaal dat aanwezig of vertegenwoordigd is, behalve in de gevallen waarin het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een aanwezigheidsquorum oplegt.

Behoudens andersluidende dwingende wettelijke of statutaire bepalingen, worden de besluiten genomen bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco, nietige en ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

De stemmingen gebeuren door handopsteken of bij naamafroeping, tenzij de algemene vergadering er met eenvoudige meerderheid van de uitgebrachte stemmen anders over besluit.

De aandeelhouders zullen gemachtigd zijn om per brief of via de vennootschapswebsite te stemmen op afstand, door middel van een formulier opgemaakt en ter beschikking gesteld door de vennootschap, indien de raad van bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in de oproepingsbrief. Dit formulier moet verplicht de datum en de plaats van de vergadering vermelden, de naam of benaming van de aandeelhouder en zijn woonplaats of zetel, het aantal stemmen waarmee de aandeelhouder wil stemmen op de algemene vergadering, de vorm van de aandelen die hij bezit, de agendapunten van de vergadering (inclusief de voorstellen van beslissing), een ruimte die toelaat te stemmen voor of tegen elke beslissing dan wel om zich te onthouden, evenals de termijn waarbinnen het stemformulier bij de Vennootschap moet toekomen. Het formulier moet uitdrukkelijk vermelden dat het moet worden getekend en moet toekomen aan de vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering.

De buitengewone algemene vergadering moet worden gehouden ten overstaan van een notaris die er een authentiek proces-verbaal van opmaakt.

De algemene vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het kapitaal vertegenwoordigen. Is het genoemde quorum niet bereikt, dan is een nieuwe bijeenroeping volgens artikel 7:153 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen nodig; de tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal. Iedere wijziging van de statuten is slechts toegelaten indien ze wordt goedgekeurd door ten minste drie vierde van de stemmen of, indien het gaat om de wijziging van het voorwerp of de doelen van de vennootschap, door vier vijfde van de uitgebrachte stemmen, waarbij onthoudingen noch in de teller noch in de noemer worden meegerekend. Ieder ontwerp van statutenwijziging moet voorafgaandelijk worden voorgelegd aan de FSMA.

Een aanwezigheidslijst met de namen van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt ondertekend door elk van hen of door een vertegenwoordiger, alvorens de zitting begint.

Zij die aan de algemene vergadering hebben deelgenomen of er waren vertegenwoordigd kunnen inzage krijgen in deze lijst.

ARTIKEL 32. NOTULEN

Van elke algemene vergadering worden notulen opgemaakt. De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die er om vragen.



Deze notulen worden in een speciaal register bijgehouden. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering waarvoor ze zijn gegeven.

De afschriften in rechte of anderszins voor te leggen, worden door twee bestuurders of door een gedelegeerd bestuurder ondertekend.

ARTIKEL 33. BOEKJAAR – JAARREKENING – JAARVERSLAG

Het boekjaar van de vennootschap gaat telkens in op één januari en eindigt op eenendertig december van ieder jaar.

Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en bescheiden afgesloten en maakt de raad van bestuur de inventaris alsmede de jaarrekening op.

De raad van bestuur stelt bovendien een Jaarverslag op waarin hij verantwoording aflegt voor zijn bestuur. Dit Jaarverslag bevat tevens een verklaring inzake deugdelijk bestuur, die er een specifiek onderdeel van vormt. Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur bevat tevens het remuneratieverslag dat er een specifiek onderdeel van vormt.

De commissaris stelt met het oog op de algemene jaarvergadering een schriftelijk en omstandig verslag op.

De algemene vergadering hoort het Jaarverslag en het verslag van de commissaris(sen) en beslist met een gewone meerderheid over de goedkeuring van de jaarrekening. Na goedkeuring van de jaarrekening beslist de algemene vergadering bij afzonderlijke stemming over de aan de bestuurders en commissaris(sen) te verlenen kwijting.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake worden de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen van de vennootschap neergelegd bij de Nationale Bank van België.

De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen zijn eveneens gratis op de zetel verkrijgbaar en kunnen, ten informatieve titel, worden geraadpleegd op de website van de vennootschap.

ARTIKEL 34. BESTEMMING VAN DE WINST

Op voorstel van de raad van bestuur beslist de algemene vergadering binnen de door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen toegestane grenzen, een dividend uitkeren waarvan het minimumbedrag is voorgeschreven door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

ARTIKEL 35. DIVIDENDEN

De uitbetaling van de dividenden gebeurt op het tijdstip en op de plaats door de raad van bestuur vastgesteld.

De raad van bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid besluiten tot de uitkering van interimdividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door de wet.

ARTIKEL 36. ALGEMENE VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS

De raad van bestuur en de commissaris(sen) van de vennootschap kunnen de obligatiehouders, zo die er zijn en in zoverre de uitgiftevoorwaarden van de betreffende obligaties hier niet van afwijken, oproepen in algemene vergadering van de obligatiehouders, die de bevoegdheden zal hebben voorzien door artikel 7:162 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In zoverre de uitgiftevoorwaarden van de betreffende obligaties hier niet van afwijken:

- moet de raad van bestuur de algemene vergadering eveneens bijeenroepen wanneer obligatiehouders die een vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde effecten vertegenwoordigen, het vragen; en
- bevat de oproeping de dagorde en wordt deze opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Om toegelaten te worden op de algemene vergadering van de obligatiehouders moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorschriften van de obligaties of in de bijeenroeping.

De algemene vergadering van obligatiehouders verloopt overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 7:168 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De obligatiehouders kunnen, indien de raad van bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in de oproepingsbrief, overeenkomstig de bepalingen van artikel 7:137 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en volgens dezelfde modaliteiten als uiteengezet in artikel 29.4 van deze statuten, op afstand deelnemen aan de algemene vergadering door middel van een door de vennootschap ter beschikking gesteld elektronisch communicatiemiddel.

HOOFDSTUK VI – ONTBINDING - VEREFFENING

ARTIKEL 37. BENOEMING EN BEVOEGDHEID VEREFFENAARS

In geval van ontbinding van de vennootschap, om welke reden of op welk tijdstip ook, geschiedt de vereffening door vereffenaars benoemd door de algemene vergadering, overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Bij gebreke van dergelijke benoeming, worden de leden van de raad van bestuur, ten aanzien van derden als vereffenaars van rechtswege beschouwd, evenwel zonder de bevoegdheden die de wet en de statuten met betrekking tot de verrichtingen van de vereffening toekennen aan de vereffenaar benoemd in de statuten, door de algemene vergadering of door de rechtbank.

Indien uit de staat van activa en passiva opgemaakt overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, blijkt dat niet alle schuldeisers volledig kunnen worden terugbetaald, moet de benoeming van de vereffenaars in de statuten of door de algemene vergadering aan de voorzitter van de rechtbank ter bevestiging worden voorgelegd. Deze bevestiging is evenwel niet vereist indien uit die staat van activa en passiva blijkt dat de vennootschap enkel schulden heeft ten aanzien van haar aandeelhouders en alle aandeelhouders die schuldeiser zijn van de vennootschap schriftelijk bevestigen akkoord te gaan met de benoeming.

De algemene vergadering bepaalt in voorkomend geval de vergoeding van de vereffenaars.

ARTIKEL 38. ONTBINDING - VERDELING

De vereffening van de vennootschap wordt afgesloten overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De verdeling aan de aandeelhouders zal pas plaatsvinden na de vergadering tot sluiting van de vereffening.

Tenzij in geval van een fusie, wordt het netto-actief van de vennootschap, na aanzuivering van alle schulden of een consignatie van de hiervoor noodzakelijke sommen, vooreerst aangewend om, in geld of in natura, het volgestorte kapitaal terug te betalen. Het eventueel saldo wordt verdeeld gelijkmatig verdeeld tussen alle aandeelhouders van de vennootschap, in verhouding met het aantal aandelen dat ze bezitten.

HOOFDSTUK VII – ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 39. KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van de statuten wordt elke aandeelhouder die gedomicileerd is in het buitenland, elke bestuurder, commissaris, directeur, vereffenaar, geacht woonplaats te kiezen in België. Indien dit niet gebeurt, wordt hij geacht woonplaats te hebben gekozen op de zetel van de Vennootschap waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekeningen aan hem geldig kunnen worden gedaan.

ARTIKEL 40. RECHTSBEVOEGDHEID

Voor alle geschillen tussen de vennootschap, haar bestuurders, haar effectenhouders en vereffenaars betreffende de zaken van de vennootschap en de uitvoering van deze statuten wordt uitsluitend bevoegdheid toegekend aan de ondernemingsrechtbank van de zetel van de vennootschap, tenzij de vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

ARTIKEL 41. GEMEEN RECHT

De partijen verklaren zich volledig te schikken naar het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, alsook naar de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde

vastgoedvennootschappen (zoals van tijd tot tijd gewijzigd).

Bijgevolg worden de bepalingen van deze statuten waarin op ongeoorloofde wijze zou zijn afgeweken van de beschikkingen van voormelde wetten, geacht niet in huidige akte te zijn opgenomen, en worden de clausules die strijdig zijn met de gebiedende beschikkingen van deze wetten voor niet geschreven gehouden.

De nietigheid van één artikel of van een deel van een artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere (delen van) statutaire clausules.

VOOR EENSLUIDENDE COÖRDINATIE
Notaris Peter Timmermans

1 CAMPUS OVERWALE
Gent - België

2 BASECAMP SOUTH CAMPUS
Kopenhagen – Denemarken



www.xior.be



« XIOR HUISVEST
MEER DAN 147
NATIONALITEITEN,
VERSPREID OVER
42 STEDEN IN
8 LANDEN »

LEXI CON


'FEEL AT HOME'
GEVOEL
AAN MEER DAN

19.500
STUDENTEN

VANDAAG BIEDEN
WE EEN GEWELDIGE
WOONERVARING AAN IN

8 EUROPESE
LANDEN



A	
Aloxe NV	De naamloze vennootschap Aloxe, met maatschappelijke zetel te Frankrijklei 70, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0849.479.874 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).
APM	Alternatieve Performance Measures of Alternatieve prestatie maatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, worden de door Xior gehanteerde APM's opgenomen in de Jaarverslag. De definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatietabellen worden in Hoofdstuk 10.8 van dit Jaarverslag weergegeven. Op de website van de Vennootschap zal een apart Lexicon m.b.t. deze APM's worden opgenomen voor toekomstige referentie. De APM's worden aangeduid met een  .
B	
Bezettingsgraad	Dit is de verhouding van de Huurinkomsten tot de Totale Huur.
C	
CEO	Chief Executive Officer
CFO	Chief Financial Officer
CGO	Chief Growth Officer
COO	Chief Operating Officer
E	
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives.
EPRA huurleegstand	Geschatte huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille.
EPRA Kost Ratio (incl. leegstandskosten) (APM)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.
EPRA NAW (APM)	Netto actiefwaarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.
EPRA NDV (APM)	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (APM)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.
EPRA NNAW (APM)	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.
EPRA NTA (APM)	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristaliseren.
EPRA winst (APM)	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- ander portefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.
EPRA winst per aandeel (APM)	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen.
Euronext Brussels	De gereguleerde markt van Euronext Brussels waarop de aandelen van de Vennootschap worden verhandeld.

F	
FSMA	De Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (Financial Services and Markets Authority).
G	
Gemiddelde financieringskost (APM)	Interestkosten inclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.
Gemiddelde interestvoet (APM)	Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.
Gereguleerde vastgoedvennootschap	Een vennootschap die door de FSMA is ingeschreven op de lijst van gereguleerde vastgoedvennootschappen naar Belgisch recht en bijgevolg erkend is als gereguleerde vastgoedvennootschap, en die door de GVV-Wet van 12 mei 2014 en het GVV-KB van 13 juli 2014 worden geregeld, telkens zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
Geschatte Huur Op Jaarbasis of Estimated Rental Value ("ERV")	Dit is de totale huurwaarde van de portefeuille op jaarbasis die wordt gehanteerd door de Waarderingsdeskundigen in de waarderingsverslagen.
Governance Code 2020	De Belgische corporate governance code zoals aangeduid door het KB van 12 mei 2019 en beschikbaar op de volgende website: https://www.corporategovernancecommittee.be/en/over-de-code-2020/2020-belgian-code-corporate-governance
Groep	Xior en haar dochtervennootschappen, die zij van tijd tot tijd heeft.
GVV	Gereguleerde vastgoedvennootschap(pen).
GVV-KB	Het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 16 juli 2014, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
GVV-Wet	De Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 30 juni 2014, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
GVV-Wetgeving	De GVV-Wet en het GVV-KB.
H	
Huurinkomsten	De rekenkundige som van de huurinkomsten gefactureerd door de Vennootschap op basis van de afgesloten huurovereenkomsten, over de periode van (een deel van) een boekjaar.
I	
IASB	International Accounting Standards Board.
IFRIC	International Financial Reporting Interpretations Committee.
IFRS	International Financial Reporting Standards, de boekhoudkundige standaard volgens welke gereguleerde vastgoedvennootschappen verplicht zijn te rapporteren, op basis van artikel 11 van het GVV-KB.
Investeringswaarde of Waarde Vrij Op Naam	Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie, inclusief de eventuele registratiebelastingen (10% in het Vlaams Gewest (tot 31 december 2021; vanaf 1 januari 2022: 12 %) en 12,5% in het Waalse Gewest en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest), notariskosten en BTW (wanneer het een koop onderworpen aan BTW betreft).
IPO	De kapitaalverhoging van de Vennootschap bij wijze van een inbreng in geld door middel van een openbare aanbieder van nieuwe aandelen, en de toelating tot de notering op de gereguleerde markt van Euronext Brussels van de aandelen van Xior, voltooid op 11 december 2015.
IRS	Interest Rate Swap

K	
Koninklijk Besluit van 14 november 2007	Het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 3 december 2007, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
N	
Netto resultaat excl. Impact IFRIC 21 (APM)	Nettoresultaat pro rata gecorrigeerd voor de onroerende voorheffing en taksen tweede verblijven.
Nettoactief per aandeel (EPRA) (APM)	Eigen vermogen exclusief de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten gedeeld door het aantal aandelen
Nettoactief per aandeel (IFRS)	Eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen
Nettowinst per aandeel	Netto resultaat gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen.
O	
Openbare GVV of OGVV	Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap(pen) of "BE-REIT".
P	
PwC	De besloten vennootschap PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BCVBA, met maatschappelijke zetel te Culliganlaan 5, 1831 Machelen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0429.501.944 (RPR Brussel).
R	
Reële Waarde of Fair Value	Deze waarde is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke Waarderingsdeskundige, waarvan de mutatierechten zijn afgetrokken. De reële waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtsbelastingen of registratiebelastingen. Het geschatte bedrag van overdrachtsbelastingen voor in België gelegen onroerende goederen werd forfaitair bepaald op 2,5% voor vastgoedbeleggingen met een waarde hoger dan EUR 2,5 miljoen ¹ . Deze fair value wordt dus berekend door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder de drempel van EUR 2,5 miljoen bevinden en de buitenlandse eigendommen vallen onder de gebruikelijke registratiebelastingen en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde kosten koper.
Resultaat van de portefeuille (APM)	Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat.
S	
Schuldgraad	De schuldgraad zoals bedoeld in artikel 13, §1 van het GVV-KB.
T	
Totale Huur	De totale huur die de Vennootschap zou factureren op basis van haar huurovereenkomsten, indien 100% van de vastgoedportefeuille verhuurd zou zijn, op basis van haar vraagprijs per jaareinde, inclusief activa in aanbouw (in voorkomend geval) en een inschatting voor de jaarlijkse huurinkomsten van de hostel activiteit.

¹ Zie het Belgian Assets Managers Association (BEAMA) persbericht 8 februari 2006 "Vastgoedbevaks - Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels" en het BE-REIT-persbericht van 10 november 2016.

U	
Uitkeerbare winst per aandeel	De winst zoals bedoeld in artikel 13, §1 van het GVV-KB.
V	
Verhandelingsreglement	Het verhandelingsreglement van de Vennootschap, zoals opgenomen als bijlage bij het Corporate Governance Charter.
W	
Waarde Kosten Koper of Netto Marktwaarde	De Investeringswaarde verminderd met de registratiebelastingen en notariskosten of BTW.
Waarderingsdeskundigen	Stadim BV, Cushman & Wakefield (Nederland), Cushman & Wakefield (Portugal), Cushman & Wakefield (Spanje), CBRE (Spanje), CBRE (UK), zoals vermeld in dit Jaarverslag onder Hoofdstuk 11.3 .
Wet van 1 april 2007	De wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 26 april 2007, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
Wet van 2 mei 2007	De wet van 2 mei 2007 betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en houdende diverse bepalingen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 12 juni 2007, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
Wetboek van vennootschappen en verenigingen	Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 4 april 2019, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
X	
Xior Student Housing of Xior of de Vennootschap	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Xior Student Housing, een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (OGVV) naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen (België), ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).

"IN LIJN MET ONS DOEL OM ONZE MEDEWERKERS MEER ONTWIKKELINGS-MOGELIJKHEDEN TE GEVEN, HEBBEN WE IN 2023 ONZE "XIOR ACADEMY" GELANCEERD, EEN INTERN ONLINE PLATFORM WAAR IEDERE WERKNEMER EENVOUDIG TOEGANG HEEFT TOT ONS VOLLEDIGE OPLEIDINGSAANBOD MET MEER DAN 150 TRAININGEN."





ANNEX

1 VOSKENSLAAN
Gent – België

+30%
geïnstalleerde
capaciteit
zonnepanelen

93%
elektriciteit
uit hernieuwbare
bronnen



Impact gebied	GRI Standards (CRESS) Indicatoren	SDG's	EPRA Duurzaamheid-prestatie meting	Meeteenheden	Portfolio																										
					Totale portfolio			Kantoren ²			België			Nederland			Spanje			Portugal			Duitsland			Polen			Nordics		
					Absolute metingen (Abs)			Absolute metingen (Abs)			Absolute metingen (Abs)			Absolute metingen (Abs)			Absolute metingen (Abs)			Absolute metingen (Abs)			Absolute metingen (Abs)			Absolute metingen (Abs)					
				2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	
				<i>sites in scope</i>																											
				93	127	119	5	5	4	45	74	59	40	41	40	40	41	40	5	5	4			2			3			3	
Gecertificeerde assets ³		CRE 8		Cert-Tot	Verplicht (Energieprestatiecertificaat -EPC) ¹																										
						Aantal gebouwen in berekening	68	103	99	1	2	2	34	60	50	27	32	31	3	8	9	4	3	2			2			3	
						Aandeel gebouwen met een EPC	73%	81%	83%	20%	40%	50%	76%	81%	85%	68%	78%	78%	75%	100%	100%	100%	75%	67%	100%		100%	100%		67%	
						Niveau van certificatie per land ²																									
						BELGIË (EPC score):																									
						50-100 kWh/m ²	% van oppervlak in scope met de score	4%	9%	7,9%	nb ²	0%	0%	15%	28%	30%															
						101 - 200 kWh/m ²	% van oppervlak in scope met de score	5%	6%	6,3%		100%	100%	19%	20%	24%															
						201 - 300 kWh/m ²	% van oppervlak in scope met de score	3%	6%	4,1%		0%	0%	11%	19%	16%															
						301-400 kWh/m ²	% van oppervlak in scope met de score	1%	2%	1,3%		0%	0%	5%	5%	5%															
						401 - 500 kWh/m ²	% van oppervlak in scope met de score	1%	2%	1,1%		0%	0%	5%	5%	4%															
						501+ kWh/m ²	% van oppervlak in scope met de score	1%	1%	0,5%		0%	0%	2%	3%	2%															
						Unknown	% van oppervlak in scope met de score	12%	7%	4,9%				43%	21%	19%															
						NEDERLAND (energie-index score):																									
						A++-label	% van oppervlak in scope met de score	3%	2%	1,9%	0%	0%	0%				5%	5%	5%												
						A+-label	% van oppervlak in scope met de score	7%	6%	4,8%	100%	100%	100%				13%	12%	12%												
						A-label	% van oppervlak in scope met de score	11%	11%	12,7%	0%	0%	0%				19%	22%	33%												
						B-label	% van oppervlak in scope met de score	3%	3%	1,9%	0%	0%	0%				4%	5%	5%												
						C-label	% van oppervlak in scope met de score	8%	8%	5,8%	0%	0%	0%				13%	15%	15%												
						D-label	% van oppervlak in scope met de score	3%	2%	1,7%	0%	0%	0%				4%	4%	4%												
						E-label	% van oppervlak in scope met de score	2%	2%	1,3%	0%	0%	0%				3%	3%	3%												
						F-label	% van oppervlak in scope met de score	0%	0%	0,3%	0%	0%	0%				1%	1%	1%												
						G-label	% van oppervlak in scope met de score	7%	6%	4,7%	0%	0%	0%				12%	12%	12%												
						Unknown	% van oppervlak in scope met de score	15%	11%	3,7%	0%	0%	0%				25%	21%	10%												
						SPANJE (EPC score):																									
						A-label	% van oppervlak in scope met de score	2%	7%	6,0%							23%	57%	60%												
						B-label	% van oppervlak in scope met de score	0%	2%	1,6%							0%	16%	15%												
						C-label	% van oppervlak in scope met de score	0%	0%	0,0%							0%	0%	0%												
						D-label	% van oppervlak in scope met de score	4%	3%	2,5%							47%	26%	25%												
						E-G-label	% van oppervlak in scope met de score	0%	0%	0,0%							0%	0%	0%												
						Unknown	% van oppervlak in scope met de score	2%	0%	0,0%							29%	0%	0%												
						PORTUGAL (EPC score):																									
						A+-label	% van oppervlak in scope met de score	0%	0%	0,0%							0%	0%	0%												
						A-label	% van oppervlak in scope met de score	0%	0%	0,0%							0%	0%	0%												
						B-label	% van oppervlak in scope met de score	6%	3%	1,9%							93%	56%	54%												
						B-label	% van oppervlak in scope met de score	0%	0%	0,0%							2%	1%	0%												
						C-label	% van oppervlak in scope met de score	0%	0%	0,1%							5%	5%	4%												
						D-F-label	% van oppervlak in scope met de score	0%	0%	0,0%							0%	0%	0%												
						Unknown	% van oppervlak in scope met de score	0%	2%	1,5%							0%	38%	42%												
						DUITSLAND (Energy Ordinance):																									
						A-label	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	nvt ¹	3,7%										100%											
						B-label	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	nvt ¹	0,0%										0%											
						C-H label	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	nvt ¹	0,0%										0%											
						Unknown	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	nvt ¹	0,0%										0%											
						POLEN (EPC score):																									
						50 -100 kWh/m ²	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	nvt ¹	3,7%																34%					
						101 - 200 kWh/m ²	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	nvt ¹	7,0%																66%					
						201 - 300 kWh/m ²	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	nvt ¹	0,0%																0%					
						301 -400 kWh/m ²	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	nvt ¹	0,0%																0%					
						401 - 500 kWh/m ²	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	nvt ¹	0,0%																0%					
						501+ kWh/m ²	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	nvt ¹	0,0%																0%					
						Unknown	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	nvt ¹	0,0%																0%					
						NORDICS (EPC score):																									
						A-label (2020)	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	nvt ¹	0,0%																		0%			
						A-label (2015)	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	nvt ¹	5,7%																		78%			
						A-label (2010)	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	nvt ¹	0,0%																		0%			
						B-label	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	nvt ¹	0,0%																		0%			
						C-label	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	nvt ¹	0,0%																		0%			
						D-label	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	nvt ¹	1,7%																		22%			
						E-H-label	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	nvt ¹	0,0%																		0%			
						Unknown	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	nvt ¹	0,0%																		0%			
						Vrijwillig																									
						Sites in 'groene portfolio' ⁴	Aantal certificaten	17	29	39	nvt	nvt	nvt	3	8	9	12	13	14	2	7	8	0	1	2			2			2

¹ Het type certificatie verschilt van land tot land. In België, Spanje, Portugal, Polen en Nordics meten we conform de nationale EPC-score (energieprestatie certificaat), in Nederland de EI (Energie Index), en in Duitsland de Energy Ordinance. Voor meerdere gebouwen in België zijn EPC verslagen beschikbaar op kamer niveau. In dat geval houden we rekening met de verschillende oppervlaktes gerapporteerd op de EPC certificaten. Indien slechts 1 score beschikbaar is per gebouw, wordt de score toegekend aan het volledige oppervlak zoals gekend onder de keuringsverslagen.

² Sinds de verhuis naar het nieuw kantoor, heeft Xior een beter zicht op de EPC waarde van het eigen kantoor. Xior zet het werk verder om ook voor andere kantoren hierover te rapporteren.

³ Sommige EPC's zijn verlopen tijdens 2023 maar worden momenteel opnieuw gecertificeerd, vandaar dat deze zijn inbegrepen in het aantal.

⁴ Onze groene portefeuille betreft een vrijwillig systeem om de vergroening van onze gebouwen te ondersteunen. De externe verificatie in dit rapport controleerde dan ook dat de EPC certificaten in overeenstemming zijn met het Sustainable Finance Framework. Andere criteria maakten geen deel uit van de externe verificatie.

14.2 EPRA SBPR TABEL MET SOCIALE PRESTATIE INDICATOREN

Impact gebied	GRI Standards (CRESS) Indicatoren	EPRA Duurzaamheidprestatiemeting	Meeteenheid	Prestatie							
				2021	2022	2023					
Werknemers diversiteit	405-1	Diversity-Emp	Gender diversiteit onder directe werknemers	Alle medewerkers ¹	% vrouwen	49%	54%	46%			
					% mannen	51%	46%	54%			
				Executive management	% vrouwen	0%	33%	33%			
					% mannen	100%	67%	67%			
				Non-executive board	% vrouwen	40%	50%	50%			
					% mannen	60%	50%	50%			
				Andere medewerkers ¹	% vrouwen	51%	54%	46%			
					% mannen	49%	46%	54%			
				405-2	Diversity-Pay	Genderverhouding van het salaris incl. beloningen	Alle medewerkers ¹	Ratio man vs. vrouw	1,52	1,46	1,27
							Executive management	Ratio man vs. vrouw	nvt. ²	1,05	1,05
Non - executive board	Ratio man vs. vrouw	1,52	1,67				1,10				
Andere medewerkers ¹	Ratio man vs. vrouw	1,21	1,38				1,24				
Werknemers-ontwikkeling	404-1	Emp-Training	Training ter ontwikkeling van de werknemers	Gemiddeld aantal uren per werknemer ²		5,0	5,8	13,4			
				404-3	Emp-Dev	Prestatiebeoordeling van de werknemers	% van werknemers met prestatiebeoordeling ^{2,3}	69%	99%	50%	
401-1	Emp-Turnover	Personeelsverloop en retentie ¹	Nieuwe medewerkers	aantal	86	61	98				
				%	50%	34%	42%				
			Vertrokken medewerkers	aantal	50	49	83				
				%	29%	27%	36%				

14.3 EPRA SBPR TABEL MET GOVERNANCE PRESTATIE INDICATOREN

Governance	GRI Standards (CRESS) Indicatoren	EPRA Duurzaamheidprestatiemeting	Meeteenheid	Prestatie 2023		
				Totaal	2023	
Governance	102-22	Gov-Board	Samenstelling van het bestuursorgaan (board)	Zie ook hoofdstuk 6.1.5 en 6.1.6 Corporate Governance – Raad van Bestuur van de Venootschap		
				Aantal executive board leden	aantal	2
				Aantal onafhankelijk/non-executive board leden	aantal	6
				Gemiddelde termijn	duur	5,77
				Ervaring van bestuursleden omtrent milieu of sociaal gerelateerde topics	aantal	8 ¹
	102-24	Gov-Select	Nominatie en selectie van de board	Zie hoofdstuk 6.1.4.1 Corporate Governance – Algemeen		
	102-25	Gov-Col	Proces voor het beheren van belangenconflicten	Zie hoofdstuk 6.1.14 Corporate Governance –belangenconflicten		

¹ Elk van onze bestuursleden heeft competenties inzake milieu en sociaal gerelateerde onderwerpen

Impact gebied	GRI Standards (CRESS) Indicatoren	EPRA Duurzaamheidprestatiemeting	Meeteenheid	Prestatie	Segmentele analyse per land																		
					België			Nederland			Spanje			Portugal			Duitsland	Polen	Nordics				
					2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2023	2023	2023	
Veiligheid en gezondheid	403-2	H&S-Emp	Veiligheid en gezondheid van de werknemers	Ongevallen	aantal	0	4	1															
					ratio t.o.v. gewerkte uren	0	0	0															
				Afwezigheidspercentage ⁴	ratio t.o.v. geplande werkdagen	3,86%	4,12%	6,68%															
				Verloren werkdagen	ratio t.o.v. gewerkte uren	0,00044	0,00003	0,00001															
				Werk gerelateerde fataliteiten	aantal	0	0	0															
416-2	H&S-Assets	Gezondheids en veiligheidsbeoordelingen van onze assets	Verplichte beoordeling in het kader van het verkrijgen van de vergunning	% van assets in de meetscope ⁵	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%			
403-2	H&S-Comp	Incidenten van het niet naleven van de gezondheids en veiligheidsbeoordelingen	aantal incidenten in de meetscope	5	8	30	5	8	13	geen incidenten	geen incidenten	14	geen incidenten	geen incidenten	1	geen incidenten	geen incidenten	geen incidenten	2	geen incidenten	geen incidenten		
Gemeenschap	413-1	Comty-Eng	Onze impact op de gemeenschap	Impact op de studenten gemeenschap	% van assets in de meetscope met een studentencoach ⁵	55%	47%	57%	15%	15%	22%	95%	98%	93%	100%	86%	100%	100%	100%	67%	100%	100%	67%

¹ Exclusief werkstudenten, zelfstandigen & tijdelijke interims. Xior maakt geen onderscheid tussen management en non-management functies. Voor meer informatie hieromtrent verwijzen we naar 9.6.6 "werknemercategorieën"

² Voor meer informatie rond de berekeningsmethodologie verwijzen we naar 9.6.6 "meetmethodologie van de werknemers ontwikkeling"

³ Dit jaar werden de werknemers van de basecamp portefeuille voor het eerst meegenomen in de rapportage. Een indicator zoals prestatiebeoordeling vertonen daardoor een lager cijfer dan vorig jaar, aangezien de onboarding op dat vlak nog lopende is en de bewijzen van de prestatiebeoordelingen nog verzameld worden.

⁴ Voor een opsplitsing van het afwezigheidspercentage per reden verwijzen we naar het EPRA rapport hoofdstuk 9.3.1

⁵ Het betreft de sites die in scope zijn voor het betreffende rapportage jaar. Sites die niet in scope zijn vanwege verbouwingen, ... worden niet in beschouwing genomen. We verwijzen naar 9.6.2 voor een overzicht van het aandeel sites in scope.

* source for allocation SDGs to the different topics: <https://www.globalreporting.org/search/?query=Linking+the+SDGs+and+the+GRI+Standards>

IDENTI TEITS KAART

XIOR
STUDENT HOUSING

Naam:	Xior Student Housing NV
Statuut:	Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ('OGVV') naar Belgisch recht
Maatschappelijke Zetel:	Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen
Tel:	+32 3 257 04 89
E-mail:	info@xior.be
Website:	www.xior.be
RPR:	Antwerpen, Afdeling Antwerpen
BTW:	BE 0547.972.794
Ondernemingsnummer:	0547.972.794
Oprichtingsdatum:	10 maart 2014
Vergunning als OGVV:	24 november 2015
Financiële jaarafsluiting:	31 december
Algemene vergadering:	Derde donderdag van de maand mei (10u00)
Notering:	Euronext Brussels – continumarkt
ISIN code:	BE0974288202 (XIOR)
Commissaris:	PwC Bedrijfsrevisoren BV – Culliganlaan 5, 1831 Machelen – vertegenwoordigd door de heer Jeroen Bockaert
Financiële dienstverlening:	ING België
Waarderingsdeskundigen:	Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE

Feel at home!



Xior Student Housing NV,

Openbare GVV naar Belgisch recht (BE-REIT)
Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen
BE 0547.972.794
(RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)
www.xior.be | info@xior.be | T +32 3 257 04 89



www.xior.be



Volg ons op LinkedIn



Volg ons op Facebook



Volg ons op Twitter



Volg ons op Instagram