

**JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN
DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: XIOR STUDENT HOUSING

Rechtsvorm¹: Naamloze vennootschap

Adres: FRANKRIJKLEI

Nr.: 64-68

Postnummer: 2000

Gemeente: Antwerpen

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Antwerpen, afdeling Antwerpen

Internetadres²:

E-mailadres²:

Ondernemingsnummer 0547.972.794

DATUM 28/02/2024 van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft³:

de JAARREKENING in DUIZENDEN EURO⁴ goedgekeurd door de algemene vergadering van 16/05/2024

de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van

1/01/2023

tot

31/12/2023

het vorig boekjaar van de jaarrekening van

1/01/2022

tot

31/12/2022

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / zijn niet⁵ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: 11

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

omdat ze niet dienstig zijn: 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3, 6.3.4, 6.3.5, 6.3.6, 6.4.1, 6.4.2, 6.4.3, 6.5.1, 6.5.2, 6.6, 6.7.1, 6.7.2, 6.8, 6.9, 6.10, 6.11, 6.12, 6.13, 6.14, 6.15, 6.16, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.19, 6.20, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Teunissen Christian
Gedelegeerd bestuurder

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Frederik Snauwaert
bestuurder

¹ In voorkomend geval wordt na de rechtsvorm "in vereffening" vermeld.

² Facultatieve vermelding.

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

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

TEUNISSEN CHRISTIAN

FRANKRIJKLEI 64-68, 2000 Antwerpen, België

Mandaat: Gedelegeerd bestuurder, begin: 19/05/2022, einde: 21/05/2026

SNAUWAERT FREDERIK

FRANKRIJKLEI 64-68, 2000 Antwerpen, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 19/05/2022, einde: 21/05/2026

UWENS JOOST

HILLARESTRAAT 4A, 9160 Lokeren, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 19/05/2022, einde: 21/05/2026

NEVEN WILFRIED

BOSSTRAAT 23, 3400 Landen, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 19/05/2022, einde: 21/05/2026

DE MAESENEIRE WOUTER

GAVERSEPONTWEG 7, 9810 Nazareth, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 19/05/2022, einde: 21/05/2026

PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV 0429.501.944

Culliganlaan 5, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België

Lidmaatschapsnummer: B00009

Mandaat: Commissaris, begin: 26/06/2021, einde: 16/05/2024

Vertegenwoordigd door:

1. Bockaert Jeroen

Culliganlaan 5 1831 Diegem België

, Lidmaatschapsnummer: A02037

VANDENDRIESSCHE CONNY

ZEEDIJK 510, 8670 Oostduinkerke, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 19/05/2022, einde: 21/05/2026

DIERCK COLETTE

WOLFSMELKWEG 8, 8620 Nieuwpoort, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 19/05/2022, einde: 21/05/2026

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

BAX MARIEKE

PLANTAGE WESTERMANLAAN 13, 1018DK Amsterdam, Nederland

Mandaat: Bestuurder, begin: 20/05/2021, einde: 15/05/2025

1 Enkelvoudige jaarrekening Xior Student Housing NV

1.1 Enkelvoudige resultatenrekening

RESULTATENREKENING (in KEUR)			31/12/2023	31/12/2022
I	(+)	Huurinkomsten	51.195	37.027
	(+)	Huurinkomsten	35.815	30.579
	(+)	Gegarandeerde inkomsten	15.426	6.562
	(+/-)	Huurkortingen	-45	-113
III	(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	-2	-281
		- Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-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
		- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	6.463	6.580
		- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	259	189
VII	(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-7.112	-8.860
		- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-6.865	-8.681
		- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-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
	(-)	- Recurrente technische kosten	-1.764	-1.530
	(-)	Herstellingen	-1.410	-1.380
	(-)	Verzekeringspremies	-354	-150
	(-)	- Niet-recurrente technische kosten	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
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
FINANCIEEL 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

1.2 Staat van het globaal resultaat

Cijfers in duizenden EUR

	31/12/2023	31/12/2023
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

1.3 Enkelvoudige balans

ACTIVA (in KEUR)		31/12/2023	31/12/2022
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 KEUR)		31/12/2023	31/12/2022
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.	Kredietinstellingen	778.833	1.007.119
b.	Financiële leasing	0	0
c.	Andere	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.	Exit taks	0	0
b.	Andere	15.346	15.148
II	Kortlopende verplichtingen	610.191	215.239
B	Kortlopende financiële schulden	466.357	161.081
a	Kredietinstellingen	466.357	161.081
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	115.260	45.018
a.	Exit taks	0	0
b.	Andere	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

1.4 Staat van de bewegingen van het eigen vermogen

Cijfers in duizenden EUR	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
Balans per 31 december 2021	494.772	508.009	-45.850	78.068	1.034.999
Netto resultaatverwerking 2021					
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			22.108	-22.108	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			8.801	-8.801	0
Resultaat van de periode				170.792	170.792
Andere elementen erkend in het globaal resultaat					
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			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	-35.488
Overige reserves			29.500		29.500
Andere			-220		-220
Balans per 31 december 2022	620.103	686.145	26.010	170.792	1.503.048
Netto resultaatverwerking 2021					
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			41.703	-41.703	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			6.438	-6.438	0
Resultaat van de periode				17.816	17.816
Andere elementen erkend in het globaal resultaat					
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			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

1.5 Detail van de reserves

Cijfers in duizenden EUR	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
Balans per 31 december 2021	-2.018	-34.439	-24.509	0	-3.494	102	-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	29.280
Balans per 31 december 2022	24.298	-34.736	-12.838	0	-7.405	29.602	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	0	-7.774	102	117.610

1.6 Statutaire resultaatsverwerking

	31/12/2023	31/12/2022
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

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

	Cijfers in duizenden EUR	31/12/2023	31/12/2022
	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 (+)		
	Nettomeerwaarden 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

1.8 Niet-uitkeerbaar eigen vermogen conform artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Het bedrag zoals bedoeld in artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, van het gestorte kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagde kapitaal, verhoogd met de reserves die volgens de wet of de statuten niet uitgekeerd mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk IV van Bijlage C bij het GVV-KB.

Deze berekening gebeurt op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV.

Cijfers in EUR

	31/12/2023	31/12/2022
Niet-uitkeerbare 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”.

1.9 Kasstroom

<u>GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT</u>	31.12.2023	31.12.2022
<i>in duizenden €</i>		
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	1.988	1.461
	0	
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	107.692	103.739
	0	
Kasstroom mbt de exploitatie	797	7.665
Operationeel resultaat	46.852	28.842
Betaalde intresten	-46.007	-19.226
Ontvangen intresten	0	0
andere	0	0
Betaalde vennootschapsbelastingen	-48	-1.951
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	-10.669	11.537
* Afschrijvingen en waardeverminderingen		
- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immatriële activa	459	397
* Andere niet-kas elementen	-11.128	11.140
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0	0
	0	0
- Winst op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
	0	0
- Voorzieningen	0	0
- andere niet kaselementen	-11.128	11.140
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	117.564	84.537
* Beweging van activa:	29.109	70.525
- Handelsvorderingen en overige vorderingen	1.927	-434
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	36.788	68.988
- Overlopende rekeningen	-9.606	1.971
* Beweging van verplichtingen:	88.455	14.012
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	68.425	14.146
- Andere kortlopende verplichtingen	17.027	1.265
- Overlopende rekeningen	3.003	-1.399
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-175.361	-431.953

Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-42.569	-113.629
Verkoop Vastgoedbeleggingen	29.339	0
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	0	0
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen	0	0
Aanschaffing van Andere (im)materiële activa	-1.499	-1.153
Verschil op aankoopprijs	0	0
Aanschaffing van langlopende financiële vast activa	-25.623	-85.540
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	-135.009	-231.631
activa bestemd voor verkoop	0	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	68.677	328.741
<u>* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</u>		
- Toename van de financiële schulden	244.047	353.415
- Afname van de financiële schulden	-200.000	0
- Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	0	0
<u>* Verandering in andere verplichtingen</u>		
- Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	0	0
- Toename (+) / Afname (-) in andere schulden	0	0
- Toename minderheidsbelangen	0	0
	0	0
<u>* Verandering in eigen vermogen</u>	0	
- Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	75.679	0
Impact op de Reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
- Andere	0	0
- Kosten voor uitgifte van aandelen	-1.359	-152
<u>* Dividend</u>	0	0
- Dividend van het vorige boekjaar (-)	-49.690	-24.522
Toename cash nav fusie	273	0
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	3.269	1.988

FINANCIEEL VERSLAG

1.10 Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening

Algemene bedrijfsinformatie

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

De enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing betreft het boekjaar afgesloten op 31 december 2023. 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.

1.10.1 Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving

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 1 Presentatie van de jaarrekening en IFRS Praktijkverklaring 2: Toelichting van waarderingsregels (effectief vanaf 1 januari 2023).
- Wijzigingen aan IAS 8, 'waarderingsregels, 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.

1.10.2 Grondslag voor de opstelling

De financiële informatie wordt opgesteld in duizenden Euro's, afgerond op het dichtste duizendtal. De Vennootschap voert haar boekhouding eveneens in Euro. De vastgoedbeleggingen (inclusief de projecten) en de afdekkingsinstrumenten worden aan werkelijke waarde geboekt. De andere rubrieken van de geconsolideerde financiële rekeningen zijn opgesteld op basis van de historische kostprijs. Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving.

1.10.3 Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden

Significante beoordelingen bij het opstellen van de financiële staten

- Bepalen bij de verwerving van de controle over een entiteit die vastgoedbeleggingen aanhoudt, of zo'n acquisitie wordt beschouwd als *business combination*. In alle gevallen werden de respectievelijke transacties verwerkt als directe aankopen van activa (ook bij verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen) en werd IFRS 3 *Business Combinations* niet toegepast (zie ook toelichting 10.6.6 van het geconsolideerde jaarverslag). IFRS 3 Revised werd toegepast vanaf het boekjaar beginnend op 1 januari 2020 (zie ook toelichting 10.6.2 van het geconsolideerde jaarverslag).
- Bepalen of afgeleide financiële instrumenten kwalificeren voor *hedge accounting*. De 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 het geconsolideerde jaarverslag).

1.10.4 Goodwill

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

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

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

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

1.10.5 Vastgoedbeleggingen

(i) Algemeen

Onroerende goederen die worden aangehouden voor huuropbrengsten op lange termijn, voor waardeinstijgingen of voor beide, en die niet dienen voor eigen gebruik door de Vennootschap, worden als een vastgoedbelegging geboekt.

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

(ii) Waardering bij initiële opname

Vastgoedbeleggingen omvatten alle onroerende goederen die verhuurklaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) verhuurinkomsten genereren. Vastgoedbeleggingen worden bij de aankoop gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, met inbegrip van bijkomende transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratiebelastingen en andere overdrachtsbelastingen en niet aftrekbare BTW. Indien het onroerend goed verworven wordt via een aandelenovername, omvat de aanschaffingsprijs eveneens een aanpassing voor de exit-taks, verschuldigd door vennootschappen waarover de Vennootschap directe of indirecte controle verwerft (zij wordt in principe in mindering gebracht van de waarde van het achterliggend vastgoed vermits het een belasting op de latente meerwaarde betreft die in hoofdte 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 **4.8 Vastgoedbeleggingen** 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 geregementeerde vastgoedvennootschap.

Vervolgens worden de vastgoedbeleggingen, conform IAS 40, in de balans opgenomen aan Reële Waarde. Reële Waarde of "*Fair value*" van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke Waarderingsdeskundige, waarvan de mutatierechten zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtsbelastingen of registratiebelastingen. Het geschatte bedrag van overdrachtsbelastingen voor in België gelegen onroerende goederen werd forfaitair bepaald op 2,5% voor vastgoedbeleggingen met een waarde hoger dan 2,5 miljoen EUR.¹ Voor transacties met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen EUR moet rekening worden gehouden met overdrachtsbelastingen van 10% (Vlaams gewest) tot 12,5% (Brussels en Waals gewest), afhankelijk van het gewest waar de gebouwen gelegen zijn.

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

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

Registratiebelastingen van toepassing per land

Nederland	10,4 %
-----------	--------

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

1.10.6 Projectontwikkelingen

Onder projectontwikkelingen vallen de terreinen en gebouwen in ontwikkeling waardoor deze gedurende een bepaalde periode enkel investeringen vergen en geen huurinkomsten opleveren.

¹ *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.*

Onroerende goederen die gebouwd of ontwikkeld zijn voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden opgenomen in de sub rubriek 'Projectontwikkelingen' van de rubriek 'Vastgoedbeleggingen' en conform IAS 40 gewaardeerd aan hun Reële Waarde totdat de ontwikkeling voltooid is. Op dat ogenblik worden de activa overgeboekt naar de sub rubriek 'Vastgoed beschikbaar voor verhuur' van de rubriek 'Vastgoedbeleggingen', steeds aan Reële Waarde.

Na initiële opname worden de projecten gewaardeerd aan Reële Waarde indien aan al de volgende criteria voldaan is: (i) de te maken projectkosten kunnen betrouwbaar worden ingeschat en (ii) alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen. Deze Reële Waarde waardering is gebaseerd op de waardering door de Waarderingsdeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten (inclusief een raming voor onvoorziene kosten) voor de volledige afwerking van het project.

Alle rechtstreeks aan de aankoop of ontwikkeling gerelateerde kosten en alle daaropvolgende investeringen die als transactiekosten (kosten van nieuw- en/of verbouwingswerken, inclusief de aanschaffingswaarde van het terrein en het bouwklaar maken van het terrein) worden erkend, worden op de balans opgenomen.

De interestkosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de projectontwikkeling worden geactiveerd als deel van de kostprijs van de projectontwikkeling.

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

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

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

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

1.10.7 Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen

De uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat indien de uitgaven geen positief effect hebben op de verwachte toekomstige economische voordelen en worden geactiveerd indien de verwachte economische voordelen die aan de entiteit toekomen erdoor verhogen. Er zijn drie soorten uitgaven:

- Kosten van structureel en occasioneel onderhoud, herstellingen en oprisingswerken aan bestaande inrichting en meubilair, inclusief de interne personeelskosten van de werknemers die deze herstellingen uitvoeren: deze komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat en worden opgenomen onder de post 'technische kosten';
- Nieuwe investeringen en vervangingsinvesteringen in inrichting en meubilair: deze kosten worden geactiveerd en toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen in de mate dat de studentenkamers gemeubeld verhuurd worden en de nieuwe investeringen en vervangingsinvesteringen tot een verhoging van het huurniveau leiden. In de mate dat de nieuwe inrichting enkel leidt tot het in standhouden van de huurinkomsten worden de kosten van nieuwe investeringen en vervangingsinvesteringen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat genomen. De kosten hebben betrekking op materialen en interne personeelskosten indien van toepassing.
- Kosten voor grote verbouwingen en verbeteringswerken: verbouwingen zijn occasionele werken die een functie aan het gebouw toevoegen of het bestaande comfort niveau aanzienlijk verbeteren zodat ze een verhoging van de huurprijs en/of huurwaarde met zich meebrengen. Deze kosten worden geactiveerd en dus toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen. De kosten hebben betrekking op materialen, erelonen, aannemingswerken en interne personeelskosten. Conform IAS 23 worden de kosten voor leningen, specifiek aangegaan voor deze verbouwingswerken, eveneens geactiveerd en dus toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbelegging voor zover het gebouw in kwestie in deze periode geen opbrengsten genereert. Ook onroerende voorheffingen, heffingen en andere vastgoedkosten die betrekking hebben op het gebouw dat deze verbouwing ondergaat, worden op deze manier verwerkt, zo lang het gebouw geen inkomsten genereert. De nog uit te voeren werken worden door de Waarderingsdeskundige in mindering gebracht van de waardering, na uitvoering worden deze kosten geactiveerd en dus toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen.

1.10.8 Vervreemding van een vastgoedbelegging

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

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

1.10.9 Andere materiële vaste activa

De materiële vaste activa, andere dan vastgoedbeleggingen, worden geclassificeerd als *'andere materiële vaste activa'* en worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, verminderd met de geaccumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen. De lineaire afschrijvingsmethode wordt toegepast op basis van de verwachte gebruiksduur.

In het boekjaar waarin de investering plaatsvindt, worden afschrijvingen *pro rata temporis* het aantal maanden dat het actief in gebruik was, geboekt.

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

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

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

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

1.10.10 Joint Ventures

Joint ventures zijn die ondernemingen waarover de groep gezamenlijke zeggenschap heeft, vastgelegd bij contractuele overeenkomst. Zulke gezamenlijke zeggenschap is van toepassing wanneer de strategische, financiële en operationele beslissingen met betrekking tot de activiteit, unanieme instemming vereisen van de partijen die de zeggenschap delen (de deelnemers in de joint venture). Zoals gedefinieerd in IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten, worden de resultaten en de balansimpact van de joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

1.10.11 Handelsvorderingen en andere vaste activa

- (i) Langlopende leningen en vorderingen

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

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

(ii) Bijzondere waardevermindering van financiële activa

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

1.10.12 Vaste activa of groepen van activa bestemd voor verkoop

Vaste activa en groepen activa die worden afgestoten, worden geclassificeerd als activa bestemd voor verkoop indien hun boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd in een verkooptransactie en niet door het voortgezette gebruik ervan. Deze voorwaarde is enkel en alleen vervuld wanneer de verkoop zeer waarschijnlijk is en het actief (of de groep activa die wordt afgestoten) in zijn huidige staat onmiddellijk beschikbaar is voor verkoop. Het management moet zich verbonden hebben tot een plan voor de verkoop van het actief (of de groep activa die wordt afgestoten), die naar verwachting in aanmerking komt voor opname als een voltooide verkoop binnen één jaar na de datum van de classificatie.

Vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop worden op dezelfde wijze gewaardeerd als andere vastgoedbeleggingen (aan Reële Waarde), conform IAS 40.

Andere vaste activa aangehouden voor verkoop worden gewaardeerd tegen de laagste waarde van hun boekwaarde en hun Reële Waarde minus verkoopkosten (conform IFRS 5).

1.10.13 Financiële instrumenten

De Vennootschap kan financiële afgeleide producten gebruiken (*interest rate swaps*) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De financiële afgeleide producten worden opgenomen onder de vlottende en vast financiële activa indien hun reële waarde positief is en onder de langlopende en kortlopende financiële verplichtingen indien hun reële waarde negatief is.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van de financiële derivaten worden onmiddellijk verwerkt in de winst- en verliesrekening, tenzij een derivaat voldoet aan de voorwaarden voor *hedge accounting*. De reële waarde van de financiële rentederivaten is het bedrag dat de Vennootschap verwacht te ontvangen of te betalen indien het financiële rentederivaat op balansdatum wordt beëindigd waarbij de geldende rente, het kredietrisico van de betreffende tegenpartij en het kredietrisico van de onderneming in aanmerking wordt genomen.

Wanneer een indekkingsinstrument vervalt of verkocht wordt, of wanneer een dekking niet langer voldoet aan de criteria van *hedge accounting*, blijven de geaccumuleerde winsten en verliezen in eerste instantie behouden in het eigen vermogen. Ze worden pas opgenomen in de resultatenrekening wanneer de verbintenis of de afgedekte kasstromen worden opgenomen in de resultatenrekening.

1.10.14 Vlottende activa

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

Niet-afgeleide financiële instrumenten, die worden aangehouden in het kader van een bedrijfsmodel dat gericht is op het aanhouden van financiële activa om contractuele kasstromen te ontvangen en contractvoorwaarden van het financiële actief die op een bepaald moment zorgen voor kasstromen die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op uitstaande hoofdsommen betreffen, worden gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs. Deze waarderingmethode 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.

Beursgenoteerde effecten worden gewaardeerd tegen hun beurskoers.

1.10.15 Eigen vermogen

Het kapitaal omvat de geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging. De externe kosten (notaris, honoraria plaatsingspartners, ...) die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen worden afgetrokken van het eigen vermogen. Kosten van *due diligence* worden geactiveerd op het actief.

Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat totdat de algemene vergadering van aandeelhouders de dividenden toekent. Daarna worden deze dividenden geboekt als een schuld.

1.10.16 Voorzieningen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

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

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

Volledigheidshalve wordt in het kader van deze Voorzieningen eveneens verwezen naar **Hoofdstuk 4.32 van dit Jaarverslag** in verband met "Gerechtelijke en arbitrageprocedures".

1.10.17 Financiële verplichtingen

Financiële verplichtingen worden op de balans opgenomen onder kortlopende of langlopende verplichtingen, naargelang hun vervaldag binnen de twaalf maanden na de afsluitdatum.

Handelsschulden worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Interest dragende leningen worden initieel aan de reële waarde, na aftrek van de transactiekosten, opgenomen. Vervolgens worden de interestdragende leningen gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, met interestkosten opgenomen volgens de effectieve rente.

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

IFRS 16 voorziet een comprehensief model voor de identificatie van lease-overeenkomsten en hun boekhoudkundige verwerking in de jaarrekening van zowel leasinggever als leasingnemer. Sinds de inwerkingtreding vervangt deze standaard IAS 17 Lease-overeenkomsten en de daarmee gepaard gaande interpretaties.

IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor korte-termijn leases of activa met een lage waarde). In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasingnemer, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 – Lease-overeenkomsten met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dit wil zeggen dat leasinggevers blijvend de lease-overeenkomsten moeten classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.

Opties op aandelen worden verwerkt in de balans aan de verwachte uitoefenprijs, indien de prijs gelinkt is aan de Reële Waarde van het vastgoed, of aan de overeengekomen conventionele waarde, indien de prijs vastligt.

Deze opties worden onder langlopende of kortlopende schulden geboekt. Voor opties op de aandelen van een minderheidsaandeelhouder wordt de optie geboekt t.o.v. het eigen vermogen (Debiteren Eigen vermogen van de groep).

Opties op de aandelen van joint ventures worden geboekt t.o.v. *Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie*.

1.10.18 Vastgoedresultaat

Het *netto huurresultaat* omvat de huren, operationele lease-vergoedingen en andere inkomsten die hiermee verband houden min de met verhuur verbonden kosten zoals te betalen huur op gehuurde activa, waardeverminderingen op handelsvorderingen.

Huurkortingen worden gespreid in de resultatenrekening opgenomen over de minimum duurtijd van het contract.

De *recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen* omvat voornamelijk de recuperatie van kosten van verwarming, water, elektriciteit en internet die door middel van een kostenforfait in één bedrag bij de start van de huurovereenkomst betaald worden door de huurder en die gespreid in resultaat worden genomen over de duurtijd van het huurcontract. Onroerende voorheffing wordt niet doorgerekend en blijft ten laste van de Vennootschap voor wat betreft studentenhuysvesting.

De *huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen* omvatten de gemeenschappelijke lasten alsook de kost van de onroerende voorheffing. De schuld en kost van de onroerende voorheffing wordt conform IFRIC 21 volledig erkend op het moment dat deze door de Vennootschap verschuldigd zijn (in casu op 1 januari van het boekjaar).

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen en worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

1.10.19 Vastgoedkosten

De vastgoedkosten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is en worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

De technische kosten omvatten onder meer structureel en occasioneel onderhoud en verliezen uit schadegevallen gedekt door de verzekeringsmaatschappijen. De commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De beheerskosten van het vastgoed omvatten hoofdzakelijk: (i) de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, (ii) de operationele kosten van de verhuurkantoren en (iii) de erelonen betaald aan derde partijen.

1.10.20 Algemene kosten van de Vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten

Algemene kosten van de Vennootschap zijn kosten die verband houden met het beheer en de algemene werking van de Vennootschap. Dit betreft onder meer algemene administratieve kosten, personeelskosten voor algemeen beheer en afschrijvingen voor activa die gebruikt worden voor het algemeen beheer.

1.10.21 Financieel resultaat

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

1.10.22 Winstbelasting

Deze rubriek omvat de actuele belastinglast op het resultaat van het boekjaar en de uitgestelde belastingen. De winstbelasting wordt rechtstreeks in het resultaat geboekt, behalve als de belasting betrekking heeft op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval wordt ook de belasting rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen. De actuele belastinglast bestaat uit de verwachte belasting op het belastbaar inkomen van het jaar en de correcties op vorige boekjaren.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen op basis van de balansmethode voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingverplichtingen worden opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen. Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen in de mate dat het waarschijnlijk is dat er voldoende belastbare winst zal gerealiseerd worden waartegen de tijdelijke verschillen kunnen worden afgezet.

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

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

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

1.10.23 Exit-taks

Uitgestelde belastingverplichtingen worden voor de dochtervennootschappen geboekt op het verschil tussen de boekwaarde van de vastgoedbeleggingen na afschrijvingen in de statutaire jaarrekening van deze dochtervennootschappen en de Reële Waarde. Deze uitgestelde belastingen worden geboekt aan een tarief van 15% indien de respectieve raden van bestuur van de Vennootschap en de dochtervennootschap de intentie hebben om de dochtervennootschap te fuseren met de Vennootschap.

(i) Algemeen

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

(ii) Percentage van de exit-taks

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

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

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

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

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

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

(iv) Betaling van de exit-taks

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

(v) Finaliteit van de exit-taks

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

(vi) Boekhoudkundige verwerking

De exit taks is de vennootschapsbelasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij de belaste fusie van een GVV met een onderneming die geen GVV is. De verschuldigde exit taks op deze meerwaarde wordt erkend wanneer de onderneming die geen GVV is voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen. In principe wordt de voorziening voor exit taks enkel tussentijds herzien indien deze door de waardestijging van het onroerend goed van deze onderneming dient verhoogd te worden. Een eventuele overschatting ten gevolge van waardedalingen wordt slechts vastgesteld bij de effectieve realisatie van de fusie. Deze aanpassingen aan de exit taks verplichting worden geboekt via de winst- en verliesrekeningen.

1.10.24 Financieel risicobeheer

i. Evolutie van de rentevoeten

Hogere rentevoeten leiden tot een stijging van de financiële kosten en een daling van het EPRA resultaat. 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 84% van de opgenomen leningen afgedekt met een vaste rentevoet. De gemiddelde interestvoet* van de openbare GVV bedraagt 2,89%. Er wordt verwezen naar **hoofdstuk 4.20 van dit jaarverslag** voor de potentiële impact van interestwijzigingen.

ii. Financieringsrisico

De lange termijn financiering werd afgesloten onder de vorm van “bullet leningen”. Dit zijn leningen waarvan het kapitaal na een looptijd van drie à tien jaar in zijn geheel dient terugbetaald te worden. De diversificatie van de financiering over verschillende banken beperkt het liquiditeitsrisico van Xior Student Housing. De leningen zijn allemaal afgesloten tegen een variabele interestvoet. Xior Student Housing heeft de nodige afdekkingsverrichtingen afgesloten, waarbij 84% van haar opgenomen leningen werd omgezet naar een vaste interestvoet. Het nettoresultaat is dus slechts in beperkte mate gevoelig voor renteschommelingen.

iii. Kredietrisico

De achterstallige huren worden nauwlettend opgevolgd door Xior Student Housing. Ingeval van niet-betaling bezit de Vennootschap een huurwaarborg. Er wordt verwezen naar **Hoofdstuk 10.9.13 Handelsvorderingen** van het geconsolideerde jaarverslag voor verdere details.

2 Segmentinformatie

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

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

Op het niveau van de resultatenrekening wordt enkel het netto-huurresultaat, het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, de variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen en het ander portefeuilleresultaat opgesplitst per segment.

31/12/2023

Cijfers in duizenden EUR	België		Nederland		Niet toegewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto huurresultaat	22.554	2.941	15.313	1.791	8.593	51.193
Vastgoedresultaat					2.841	54.035
Vastgoedkosten					-7.576	-7.576
Operationeel vastgoedresultaat						46.459
Algemene kosten van de vennootschap					-8.636	-8.636
Overheads: AUM fee					9.027	9.027
Andere operationele kosten en opbrengsten					0	0
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille						46.851

Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-724	-533	-170	0	0	-1.426
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.371	-1.736	2.218	-69	0	-2.957
Ander portefeuilleresultaat	-768	0	-15	0	-8.000	-8.783
Operationeel resultaat						33.685
Financieel resultaat					-15.183	-15.183
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures					68	68
Resultaat voor belastingen						18.569
Belastingen					-752	-752
Netto resultaat						17.816
EPRA winst						80.231
Resultaat van de portefeuille	-4.863	-2.269	2.033	-69	-8.000	-13.166
Totaal Activa	460.222	721	202.063	119.730	2.449.253	3.231.989
Vastgoedbeleggingen	460.222	721	202.063	119.730		782.736
Andere activa					2.449.253	2.449.253
Totaal passiva en eigen vermogen					3.231.989	3.231.989
Eigen vermogen					1.554.081	1.554.081
Verplichtingen					1.677.908	1.677.908

31/12/2022

Cijfers in duizenden EUR	België		Nederland		Niet toegewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto huurresultaat	15.698	3.270	15.496	482	1.800	36.746
Vastgoedresultaat					-2.488	34.259
Vastgoedkosten					-6.385	-6.385
Operationeel vastgoedresultaat						27.874
Algemene kosten van de vennootschap					-7.004	-7.004
Overheads: AUM fee					7.971	7.971
Andere operationele kosten en opbrengsten					0	0
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille						28.841
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen						0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.532	47	24.261	-30		35.810
Ander portefeuilleresultaat	-3.095					-3.095
Operationeel resultaat						61.557
Financieel resultaat					112.398	112.398
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures					180	180

Resultaat voor belastingen						174.135
Belastingen					-3.344	-3.344
Netto resultaat						170.792
EPRA winst						55.948
Resultaat van de portefeuille	8.437	47	24.261	-30	0	32.715
Totaal Activa	448.181	10.433	200.261	84.044	2.256.476	2.999.395
Vastgoedbeleggingen	448.181	10.433	200.261	84.044		742.919
Andere activa					2.256.476	2.256.476
Totaal passiva en eigen vermogen					2.999.395	2.999.395
Eigen vermogen					1.503.048	1.503.048
Verplichtingen					1.496.348	1.496.348

3 Alternatieve prestatie-indicatoren (APM's)

EPRA winst per aandeel	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA NAW	Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA NNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de (i) reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de reële waarde van de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Net Tangible Asset (NTA)	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristalliseren.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitdatum,	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.

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

EPRA winst	31/12/2023	31/12/2022
Nettoresultaat	17.816	170.792
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2.957	-35.810
Ander portefeuilleresultaat	8.783	3.095
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.426	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	49.937	-84.132
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	-688	2.003
EPRA winst	80.231	55.948

Resultaat van de portefeuille	31/12/2023	31/12/2022
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.426	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-2.957	35.810
Ander portefeuilleresultaat	-8.783	-3.095
Resultaat van de portefeuille	-13.166	32.715

Gemiddelde interestvoet	31/12/2023	31/12/2022
Nominale interestlasten op leningen	55.143	14.970
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-14.319	2.702
Geactiveerde interesten	3.085	1.852
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	1.518.860	1.104.149
Gemiddelde interestvoet	2,89%	1,77%
Gemiddelde interestvoet excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3,83%	1,52%

Gemiddelde financieringskost	31/12/2023	31/12/2022
Nominale interestlasten op leningen	55.143	14.970
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-14.319	2.702
Geactiveerde interesten	3.085	1.852
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	432	408
Bankkosten en andere commissies	1.026	1.894
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	1.518.860	1.104.149
Gemiddelde financieringskost	2,99%	1,98%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3,93%	1,73%

EPRA winst per aandeel	31/12/2023	31/12/2022
Nettoresultaat	17.816	170.792
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2.957	-35.810
Ander portefeuilleresultaat	8.783	3.095
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.426	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	49.937	-84.132
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	-688	2.003
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	37.142.375	30.005.985
EPRA winst per aandeel	2,16	1,86

EPRA NAW	31/12/2023	31/12/2022
Nettoactiefwaarde volgens de jaarrekening	1.554.081	1.503.048
Uit te sluiten		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-25.425	-60.911
Uitgestelde belastingen	15.346	15.148
EPRA NAW	1.544.002	1.457.285
EPRA NAW (EUR/aandeel)	40,39	41,93

EPRA NNNAW	31/12/2023	31/12/2022
EPRA NAW	1.544.002	1.457.285
Toe te voegen		
Reële waarde van de financiële instrumenten	25.425	60.911
Uitgestelde belastingen	-15.346	-15.148
EPRA NNNAW	1.554.081	1.503.048
EPRA NNNAW (EUR/aandeel)	40,65	43,25

Per 31/12/2023	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.554.081	1.554.081	1.554.081	1.554.081	1.554.081
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	0	0
IN MINDERING					
DT in relation to FV gains of IP	15.346	15.346	XXXXXXXXXX	15.346	XXXXXXXXXX
FV van financiële activa	-25.425	-25.425	XXXXXXXXXX	-25.425	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	2.523	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGEN					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	29.830	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	34.896	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	1.578.898	1.541.479	1.583.911	1.544.002	1.554.081
Volledig verwaterd aantal aandelen	38.227.797	38.227.797	38.227.797	38.227.797	38.227.797
NAV per aandeel	41,30	40,32	41,43	40,39	40,65
NAV per share - deel van de groep	41,30	40,32	41,43	40,39	40,65
Aanvullende uitgestelde belasting toelichting indien gekozen wordt voor optie (i) of (ii)	Fair Value	% tov totale portfolio	% excl. uitgestelde belastingen		
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.	782.736	100	100		
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0		
Per 31/12/2022					
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.503.048	1.503.048	1.503.048	1.503.048	1.503.048
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	0	0
IN MINDERING					
DT in relation to FV gains of IP	15.148	15.148	XXXXXXXXXX	15.148	XXXXXXXXXX
FV van financiële activa	-60.911	-60.911	XXXXXXXXXX	-60.911	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	1.224	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGEN					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	46.296	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	30.421	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX

NAV	1.487.706	1.456.061	1.549.344	1.457.285	1.503.048
Volledig verwaterd aantal aandelen	34.752.543	34.752.543	34.752.543	34.752.543	34.752.543
NAV per aandeel	42,81	41,90	44,58	41,93	43,25
NAV per share - deel van de groep	42,81	41,90	44,58	41,93	43,25

**Aanvullende uitgestelde belasting
toelichting indien gekozen wordt voor
optie (i) of (ii)**

Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering

Fair Value	% tov totale portfolio	% excl. uitgestelde belastingen
742.918	100	100
0	0	0

4 Overige bijlagen

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

4.1 Vastgoedresultaat

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2022
(+) Huurinkomsten	51.195	37.027
- <i>Huur</i>	35.815	30.579
- <i>Huurgaranties</i>	15.426	6.562
- <i>Huurkortingen</i>	-45	-113
(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-2	-281
Netto huurresultaat	51.193	36.746
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	6.722	6.770
(-) 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	-7.112	-8.860
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	3.231	-398
Vastgoedresultaat	54.035	34.259

De met verhuur verbonden kosten bevatten waardeverminderingen op huurvorderingen.

Gegarandeerde inkomsten per 31/12/2023 en per 31/12/2022 bevatten de huurgaranties gegeven door de Verkopers bij acquisitie. Die huurgaranties hebben een looptijd van 1 à 2 jaar en dekken de leegstaande units.

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2022
Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten		
Binnen één jaar	33.264	28.580
Tussen één en vijf jaar	1.275	962
Meer dan vijf jaar	1.276	1.037
Totaal	35.815	30.579

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

Universiteit	Plaats	Eind datum
Huurcontract		
James Madison University	Antwerpen	30/06/2024
Brik	Brussel	15/09/2031
Université ST Louis	Brussel	14/09/2026
Université Libre de Bruxelles	Brussel	14/09/2024
EPHEC	Brussel	31/08/2024
Hogeschool PXL	Hasselt	31/08/2024
Hogeschool PXL	Hasselt	31/08/2024
Hogeschool PXL	Hasselt	28/02/2030
HoGent	Gent	31/08/2036
HoGent	Gent	31/08/2036
Universiteit Maastricht	Maastricht	Onbepaalde duur
Garantieovereenkomst		
Hogeschool Zuyd	Maastricht	31/07/2024
Hogeschool Utrecht	Utrecht	31/03/2024
Rotterdam School of Management	Rotterdam	31/12/2024
SAMENWERKINGSOVEREENKOMST		
TU Delft	Delft	31/07/2024
Leiden University	Leiden	Onbepaalde duur
Universiteit Utrecht	Utrecht	31/07/2024
Erasmus Universiteit Rotterdam	Rotterdam	31/08/2024

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 (geconsolideerd) op lange termijn ingedekt via deze huur- of garantiecontracten. Daarnaast zijn er ook nog partnerships met universiteiten en hogescholen. Dit zijn eerder 'soft commitments'. Deze vertegenwoordigen 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. In de loop van 2017 heeft Xior een aantal te reconverteren kantoorpanden verworven. Een aantal van deze panden worden, in afwachting van de reconversie naar studentenkamers, tijdelijk verhuurd als kantoren. De looptijd van deze contracten varieert tussen de 1 jaar en de 5 jaar.

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

4.2 Vastgoedkosten

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2022
(-) Technische kosten	-1.674	-1.508
- <i>Recurrente technische kosten</i>	-1.764	-1.530
- <i>Onderhoud</i>	-1.410	-1.380
- <i>Verzekeringspremies</i>	-354	-150
- <i>Niet-recurrente technische kosten</i>	90	22
(-) Commerciële kosten	-420	-383
- <i>Erelonen van advocaten en juridische kosten</i>	-134	-66
- <i>Publiciteit</i>	-285	-317
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	0	0
(-) Beheerskosten van het vastgoed	-3.531	-2.730
- <i>Externe beheervergoedingen</i>	0	0
- <i>Interne beheerskosten van het patrimonium</i>	-3.531	-2.730
(-) Andere vastgoedkosten	-1.951	-1.765
- <i>Honoraria schatters</i>	-254	-207
- <i>Honoraria architecten</i>	-4	-3
- <i>Onroerende voorheffing en andere taksen</i>	-1.693	-1.555
Vastgoedkosten	-7.576	-6.385

De toename in de vastgoedkosten per 31.12.2023 t.o.v. 31.12.2022 is het gevolg van de verdere uitbreiding van de vastgoedportefeuille. In 2023 werden enkele projecten in ontwikkeling opgeleverd en vonden er enkele fusies plaats, waardoor de beheerskost en de onroerende voorheffing stegen.

4.3 Algemene kosten

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2022
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-8.636	-7.004
- <i>Erelonen van advocaten, notaris en juridische kosten</i>	-49	-63
- <i>Audit</i>	-156	-100
- <i>ESG</i>	-276	-91
- <i>Fiscaal advies, accounting services en compliance</i>	-144	-274
- <i>Bestuurders en uitvoerend management</i>	-1.437	-610
- <i>Personeelskosten</i>	-4.318	-2.880
- <i>Huisvestingskosten</i>	-440	-378
- <i>Kantoorkosten en IT Kosten</i>	-178	-491
- <i>Publiciteit, communicatie en jaarverslag</i>	-815	-720
- <i>Taksen en wettelijke kosten</i>	-405	-1.113
- <i>Verzekeringen</i>	-60	-45
- <i>Business Development</i>	-230	-191
- <i>Andere algemene kosten</i>	-128	-48
Algemene kosten van de vennootschap	-8.636	-7.004

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-statuuat. Deze kosten worden opgelopen om transparante financiële informatie te verschaffen. De toename in de algemene kosten komt voornamelijk door een toename van de vergoedingen

van het management, bestuurdersvergoedingen en kosten van het HQ personeel (IR, legal, finance en accounting, onthaal, investor relations, etc.).

4.4 Andere operationele opbrengsten en kosten

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2022
- AUM Fee te ontvangen	9.027	7.971

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

4.5 Resultaat op de portefeuille

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2022
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.426	0
- Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	28.963	0
- Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-30.389	0
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.957	35.810
- Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.637	36.691
- Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.594	-881
(+/-) Andere portefeuilleresultaat	-8.783	-3.095
Resultaat op de portefeuille	-13.166	32.715

Gedurende 2023 werd er nieuw vastgoed verworven door middel van 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 waarderingdeskundigen.

- Voor het vastgoed dat verworven werd via vastgoedovernames (koop-verkoop) wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed verwerkt in de resultatenrekening als “variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen”.
- Voor het vastgoed dat verworven werd door middel van aandelenovernames wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed, alsook andere bronnen van verschil tussen de reële waarde en de conventionele waarde van de aandelen, verwerkt in de resultatenrekening als “ander portefeuilleresultaat”. Dit “ander portefeuilleresultaat” betreft bedragen die voortvloeien uit de toepassing van consolidatieprincipes en fusieverrichtingen en bestaat uit verschillen tussen de betaalde prijs voor vastgoedvenootschappen en de reële waarde van de overgenomen netto activa. Dit “ander portefeuilleresultaat” omvat tevens de direct toe te rekenen transactiekosten.
- De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2023 en 31 december 2023 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen.

De totale negatieve herwaardering van de portefeuille bedraagt 2.957 MEUR. De gewijzigde marktomstandigheden leidden het voorbije kwartaal tot een daling van de waarderingen, gedreven door een stijging van de waarderingsrendementen. Doch, het positieve effect van hogere huurinkomsten op jaarbasis maakte de daling bijna volledig ongedaan. De totale daling van de waarderingen bedroeg minder dan 0,5% tijdens 2023.

4.6 Financieel resultaat

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2022
(+) Financiële opbrengsten	77.104	48.421
(-) Netto interestkosten	-41.256	-18.081
- <i>Nominale interestlasten op leningen</i>	-53.873	-14.602
- <i>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van schulden</i>	-432	-408
- <i>Interesten aan verbonden ondernemingen</i>	-1.270	-368
- <i>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	14.319	-2.702
(-) Andere financiële kosten	-1.026	-1.894
- <i>Bankkosten en andere commissies</i>	-387	-1.572
- <i>Andere</i>	-639	-322
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-50.005	83.952*
Financieel resultaat	-15.183	112.398

* het aandeel in resultaat van JV's wordt in 2023 op een aparte lijn gepresenteerd in de resultatenrekening, daar het niet behoort tot het financiële resultaat. Hierdoor verschillen de vergelijkende cijfers met de neergelegde jaarrekening van 2022.

De gemiddelde interestvoet² bedraagt 2,89% (3,83% zonder afdekkingsinstrumenten) per 31 december 2023 en bedroeg 1,77% per 31 december 2022. De gemiddelde financieringskost* bedraagt 2,99% per 31 december 2023 t.o.v. 1,98% per 31 december 2022.

De Vennootschap is onderhevig aan de schommelingen in de interestvoeten, vermits het merendeel van de lange termijnverplichtingen werden aangegaan aan variabele interestvoeten. Een stijging van de interestvoet kan dus een stijging van de interestlasten veroorzaken. De vennootschap heeft echter doorheen de jaren de nodige IRS contracten afgesloten. Per 31 december 2023 is 84,38% van de opgenomen leningen ingedekt via een IRS contract of afgesloten aan een vaste rentevoet. (zie Hoofdstuk 4.10).

De derivaten die door Xior Student Housing worden gebruikt kwalificeren niet als afdekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

4.7 Vennootschapsbelasting

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2022
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting	-97	-47
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-1.342	-1.294
Buitenlandse uitgestelde belastingen	-198	-2.423
Belgische uitgestelde belastingen		
Totaal	-1.638	-3.764
Exit Tax	886	420
Totaal	-752	-3.344

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

² Voor de berekening van de APM's wordt er verwezen naar Hoofdstuk 3 van dit Jaarverslag.

Waarde. Deze werden geboekt aan 15% gelet op de intentie om deze dochtervennootschappen te fuseren met de openbare GVV.

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

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

4.8 Vastgoedbeleggingen

Investeringsstabel	vastgoedbeleggingen in exploitatie	Project- ontwikkelingen	Totaal
Saldo per 31/12/2021	585.418	20.263	605.680
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	95.480	720	96.200
Verdere investering in capex	5.553	5.851	11.404
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen	-8.030	0	-8.030
Geactiveerde interestlasten	1.453	399	1.852
Variatie in de reële waarde	35.810	0	35.810
Transfer van/naar	13.339	-13.339	0
Saldo per 31/12/2022	729.023	13.894	742.918
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	24.581	2.711	27.292
Verdere investering in capex	37.324	5.466	42.790
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen	-30.390	0	-30.390
Geactiveerde interestlasten	2.678	407	3.085
Variatie in de reële waarde	-2.831	-126	-2.957
Transfer van/naar	5.826	-5.826	0
Saldo per 31/12/2023	766.210	16.526	782.736

De vennootschappen Invest Drève St Pierre N.V. en City'Zen B.V. zijn respectievelijk op 28 februari 2023 en 31 augustus 2023 gefuseerd met de vennootschap. Dit zorgde voor een stijging van de vastgoedportefeuille met 2 panden met een marktwaarde van 27 MEUR.

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%.

Verdere investering in capex heeft betrekking op de uitgevoerde investeringen in het kader van nieuwe aankopen, de eigen projectontwikkelingen en investeringen binnen de bestaande portefeuille. Er wordt verwezen naar hoofdstuk 5.4 van het Geconsolideerd Jaarverslag voor een gedetailleerde beschrijving van alle realisaties van 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.

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

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

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

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

De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan Reële Waarde. De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van niet-observeerbare inputs en bijgevolg behoren de activa binnen de vastgoedbeleggingen tot het niveau 3 van de fair value hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS.

Niet observeerbare inputs in de bepaling van de Reële Waarde

31/12/2023

Type activa	Reële Waarde op 31/12/2023	Evaluatiemethode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Studentenflats	458.703	DCF	België	Huur per studentenkot	260	1.350	528
				Discontovoet	4,35%	9,28%	5,36%
				Leegstand	2,47%	6,02%	3,06%
				Inflatie	2,25%	2,25%	2,25%
				Aantal units	3.578		
Andere	3.007	DCF	België	BHW/m ²	168	378	300
				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	346.962	DCF	Nederland	Huur per studentenkot	227	844	579
				Discontovoet	5,45%	7,47%	5,78%
				Leegstand	2,81%	3,82%	2,95%
				Inflatie	2,25%	2,25%	2,25%
				Aantal units	1.554		
Andere	741	DCF	Nederland	BHW/m ²	122	167	143

	Discontovoet	8,60%	9,00%	8,78%
	Leegstand	8,02%	8,07%	8,04%
	Inflatie	2,25%	2,25%	2,25%
809.413	Aantal m²	503		

31/12/2022

Type activa	Reële Waarde op 31/12/2022	Evaluatie-methode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Studentenflats	451.466	DCF	België	Huur per studentenkot	332	1.237	552
				Discontovoet	3,55%	7,79%	5,16%
				Leegstand	2,00%	8,29%	3,06%
				Inflatie	2,25%	2,25%	2,25%
				Aantal units	3.736		
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	324.715	DCF	Nederland	Huur per studentenkot	275	826	544
				Discontovoet	5,20%	7,56%	5,74%
				Leegstand	2,82%	26,00%	8,43%
				Inflatie	2,25%	2,99%	2,57%
				Aantal units	1.577		
Andere	2.060	DCF	Nederland	BHW/m ²	98	204	156
				Discontovoet	7,40%	8,25%	7,78%
				Leegstand	0%	0%	0%
				Inflatie	2,99%	2,99%	2,99%
	790.948			Aantal m²	446		

De minimale en maximale huurprijzen per studentenkot liggen ver uit elkaar. Dit komt doordat de huurprijs van de diverse kamers afhankelijk is van het type kamer. Xior biedt 4 types kamers aan (basic, basic+, comfort en premium). Elke type heeft een andere vorm van comfort en dus is de prijs afhankelijk van diverse factoren (grootte van de kamer, met of zonder eigen sanitair, met of zonder eigen kitchenette, ligging in het gebouw, ...). Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 8.2.2.8 van het Geconsolideerd Jaarverslag voor meer informatie omtrent de gemiddelde kamerprijs en beïnvloedende factoren.

Voor de bepaling van de DCF houdt de schatter enerzijds rekening met een bruto huurwaarde en anderzijds met een aantal kosten die verbonden zijn aan het object. De kosten die in rekening worden genomen zijn: brandverzekering, onroerend goed belastingen, onderhoudskosten en beheerskosten van het vastgoed. Verder houden ze ook rekening met een bepaalde

leegstand (zie ook tabel hierboven). Voor de effectieve leegstand per 31 december 2023 wordt verwezen naar de vastgoedtabel opgenomen onder Hoofdstuk 8 van het Geconsolideerd Jaarlijks Financieel Verslag.

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

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

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

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

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

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

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

In KEUR

31/12/2023

Impact op Fair Value	in KEUR
Huur +10%	96.553
Huur +5%	48.276
Huur -5%	-48.276
Huur -10%	-96.551
Discontovoet +0,5%	-78.760
Discontovoet +0,3%	-41.608
Discontovoet +0,1%	-17.232
Discontovoet -0,1%	18.093
Discontovoet -0,3%	47.006
Discontovoet -0,5%	100.659

Vastgoedbeleggingen worden in de jaarrekening opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen. Deze verslagen zijn gebaseerd op informatie die door de vennootschap aangeleverd wordt en op de door de waarderingsdeskundige gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen.

Informatie die door de vennootschap aangeleverd wordt, omvat de lopende huurcontracten, termijnen en voorwaarden, alsook uitgevoerde renovaties op investeringen bij projectontwikkelingen.

De door de waarderingsdeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en kennis van de markt.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de methode van waardering toegepast door de waarderingsdeskundigen wordt verwezen naar het hoofdstuk "*Waardering van de vastgoedportefeuille door de Waarderingsdeskundige*" in hoofdstuk 8.2.2 in het Geconsolideerd Vastgoedverslag.

De informatie die ter beschikking gesteld wordt van de waarderingsdeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden intern nagekeken. Dit houdt een nazicht in van de variaties in de reële waarde tijdens de betreffende periode.

4.9 Materiële vaste activa

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2022
Aanschaffingswaarde		
Saldo per begin van het boekjaar	11.138	1.348
Aanschaffingen	327	9.790
Per einde van het boekjaar	11.465	11.138
Afschrijvingen		
Saldo per begin van het boekjaar	-738	-626
Afschrijvingen	-587	-112
Per einde van het boekjaar	-1.325	-738
Nettoboekwaarde	10.140	10.400

4.10 Financiële vaste activa

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2022
Activa aangehouden tot einde looptijd	751.618	755.632
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	25.425	60.911
Andere	591	454
Totaal	777.634	816.997

Deelnemingen in dochtervennootschappen worden jaarlijks geherwaardeerd aan hun eigen vermogenswaarde. Indien het eigen vermogen van de dochter negatief is wordt de deelneming op 0 gezet, er wordt geen provisie opgezet ter dekking van de verliezen van de dochtervennootschap, daar er geen verplichting is om het negatief eigen vermogen aan te zuiveren. De stijging ten opzichte van 31 december 2022 wordt verklaard door de nieuwe opgerichte en aangeworven dochtervennootschappen, voor meer info wordt er verwezen naar Hoofdstuk 4.27 Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in dit verslag.

De toegelaten afdekkingsinstrumenten zijn minder positief geworden door het veranderende renteklimaat en bedragen 25.425 KEUR per 31 december 2023. De toegelaten afdekkingsinstrumenten 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	24/06/2025	1.301.435
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/2025	1.301.435
Interest Rate Swap	2	50.000.000	2,5135	30/09/2025	220.889
Interest Rate Swap	2	55.000.000	1,5	31/12/2025	1.263.344
Interest Rate Swap	2	60.000.000	2,72	30/06/2026	-243.965
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,09	30/09/2026	961.007
Interest Rate Swap	2	665.000	0,074	30/09/2026	50.358
Interest Rate Swap	2	6.863.750	0,074	30/09/2026	519.771
Interest Rate Swap	2	35.000.000	1,5	30/12/2026	934.280
Interest Rate Swap	2	40.000.000	3,299	31/12/2026	-1.122.231
Interest Rate Swap	2	50.000.000	3,255	31/03/2027	-1.339.120
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,895	30/06/2027	1.074.229
Interest Rate Swap	2	48.000.000	1,3466	9/11/2027	1.967.176
Interest Rate Swap	2	45.000.000	1,401	30/12/2027	1.611.541
Interest Rate Swap	2	22.000.000	0,9765	30/06/2028	1.277.928

Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,185	11/12/2028	2.382.310
Interest Rate Swap	2	21.312.500	0,785	7/02/2029	1.676.572
Interest Rate Swap	2	30.000.000	0,413	9/08/2029	3.177.306
Interest Rate Swap	2	28.000.000	4,04	9/09/2029	-799.167
Interest Rate Swap	2	60.000.000	2,98	28/09/2029	-2.183.800
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,14	28/09/2029	1.653.133
Interest Rate Swap	2	50.000.000	2,73	30/09/2029	-1.136.051
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,7	31/12/2029	985.057
Interest Rate Swap	2	18.000.000	0,59	31/12/2029	483.996
Interest Rate Swap	2	43.000.000*	0,391	31/12/2029	3.258.067
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,85	31/12/2029	654.092
Interest Rate Swap	2	50.000.000	2,9521	27/06/2030	-1.922.869
Interest Rate Swap	2	52.000.000	0,397	31/12/2030	6.801.160
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,95	31/12/2030	617.054
					25.424.938

* Dit betreft een uitgestelde IRS die aanvangt op 31/12/2024 en die bovenstaande twee IRS 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	28/09/2029	318.231
Interest Rate Swap	2	60.000.000	2,72	30/06/2026	842.050
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,09	30/09/2026	1.407.846
Interest Rate Swap	2	679.000	0,074	30/09/2026	74.095
Interest Rate Swap	2	7.008.250	0,074	30/09/2026	764.769
Interest Rate Swap	2	22.687.500	0,785	7/02/2029	2.351.910
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,14	28/09/2029	2.299.685
Interest Rate Swap	2	18.000.000	0,59	30/12/2024	922.466
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,7	01/04/2025	1.438.495
Interest Rate Swap	2	43.000.000*	0,391	31/12/2029	4.513.392
Interest Rate Swap	2	52.000.000	0,397	31/12/2030	9.961.157
Interest Rate Swap	2	50.000.000	2,73	30/09/2029	1.032.150
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,85	31/12/2029	1.930.027
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,95	31/12/2030	2.002.893
Interest Rate Swap	2	28.000.000	4,04	9/09/2029	392.172
Interest Rate Swap	2	48.000.000	1,3466	9/11/2027	3.777.123
Interest Rate Swap	2	22.000.000	0,9765	30/06/2028	2.338.799
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,185	11/12/2028	3.744.083
Interest Rate Swap	2	30.000.000	0,413	9/08/2029	4.821.676
Interest Rate Swap	2	55.000.000	1,5	31/12/2025	2.644.894
Interest Rate Swap	2	45.000.000	1,401	30/12/2027	3.509.261
Interest Rate Swap	2	35.000.000	1,5	30/12/2026	2.114.978
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/2025	2.358.059
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/2025	2.358.059
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,895	30/06/2027	2.093.878
Interest Rate Swap	2	50.000.000	2,5135	30/09/2025	898.267
					60.910.414

* Dit betreft een uitgestelde IRS die aanvangt op 31/12/2024 en die bovenstaande twee IRS vervangt.

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

4.11 Handelsvorderingen en andere vaste activa

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2022
Lange termijn leningen met verbonden ondernemingen	1.553.732	1.390.007
Andere	135	135
Totaal	1.553.867	1.390.142

De lange termijn vorderingen hebben voornamelijk betrekking op leningen op lange termijn, afgesloten met verbonden ondernemingen. In het verleden werden deze leningen op korte termijn weergegeven. De post "Andere" heeft betrekking op een vermindering van de verhuurderheffing in Nederland³ wat kan afgezet worden tegen toekomstige kosten m.b.t. verhuurderheffing.

4.12 Deelnemingen in joint venture - 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.

Collegno	Overzicht van activa en passiva (100%)
Vastgoedbeleggingen	14.233
Overige activa	574
Eigen vermogen	-125
Overige schulden	14.932

Na oplevering van het project zal Xior de resterende 74% van de aandelen overnemen. De geschatte aankoopprijs voor de resterende 74% werd reeds verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2023.

Xior heeft een aandeelhouderslening verstrekt aan de joint venture Collegno. Per 31 december 2023 bedroeg de uitstaande vordering 13.703 KEUR. De vordering is interestdragend aan 2,05% per jaar.

Het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures zoals opgenomen in de resultatenrekening per 31 december 2023 heeft betrekking op Collegno.

4.13 Handelsvorderingen

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2022
Handelsvorderingen	539	2.031
Op te maken facturen	24	4
Te innen opbrengsten	0	0
Te ontvangen creditnota's	0	0
Dubieuze debiteuren		
Geboekte waardeverminderingen	-302	-361
Andere	0	0
Totaal	261	1.674

Nog te innen handelsvorderingen (539 KEUR) omvatten nog te ontvangen huurgelden.

³ Deze verhuurderheffing gold in Nederland, waarbij verhuurders die meer dan 50 huurwoningen bezitten, een heffing dienen te betalen over de WOZ-waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan € 808,06 per maand (prijsspeel 2023). De verhuurdersheffing werd afgeschaft per 1 januari 2023.

Waardeverminderingen op dubieuze debiteuren - mutatietafel

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2022
Per einde van het vorige boekjaar	361	144
Uit overgenomen vennootschappen	0	0
Toevoegingen	12	295
Terugnages	59	78
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar	12	0
Per einde van het boekjaar	302	361

Het risico bestaat dat er een verlies wordt geleden op een schuldvordering. Dit risico wordt beperkt doordat er bij aanvang van het contract een huurwaarborg van 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 302 KEUR.

Overzicht van de ageing van de vorderingen:

Ageing van de openstaande klanten	in KEUR	in KEUR
niet vervallen	11	682
30 dagen	171	521
31-60 dagen	22	36
61-90 dagen	0	40
meer dan 90 dagen	335	752
Totaal	539	2.031

4.14 Belastingvorderingen en andere vlottende activa

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2022
Terug te vorderen belastingen	61	7
Terug te vorderen BTW	22	-14
Te recupereren roerende voorheffing		
R/C dochtervennootschappen	49.151	19.658
Andere	17.619	7.418
Totaal	66.853	27.069

Per 31 december 2023 bevatten de andere vlottende activa een R/C positie met Aloxe (2.477 KEUR), alsook voorschotten betaald aan een leverancier voor lopende projecten (7.472 KEUR).

4.15 Kas en kasequivalenten

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2022
Banken	3.241	1.965
Geldmiddelen	27	23
Totaal	3.268	1.988

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

4.16 Overlopende rekeningen – activa

Cijfers in KEUR	31/12/2022	31/12/2022
Verkregen huuropbrengsten	15.608	2.881
Voorafbetaalde vastgoedkosten	36.876	2.351
Andere	2.220	1.747
Verkregen interesten op R/C dochtervennootschappen en JVs	0	0
Totaal	54.703	6.979

De overlopende rekeningen - activa bedragen 54.703 KEUR en zijn gestegen met 47.724 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.

4.17 Kapitaal en uitgiftepremies

Cijfers in EUR		Vroeger kapitaal (EUR)	Kapitaalverhoging (EUR)	Nieuw kapitaal (EUR)	Vroeger aantal aandelen	Nieuw aantal aandelen	Fractiewaarde (EUR)
Evolutie kapitaal							
Datum	Verrichting						
10/03/2014	Oprichting vennootschap		20.000	20.000		200	100,00
23/09/2015	Kapitaalverhoging	20.000	1.230.000	1.250.000	200	12.500	100,00
23/11/2015	Aandelensplitsing	1.250.000		1.250.000	12.500	42.500	29,41
11/12/2015	Zusterfusies	1.250.000	23.328.937	24.578.937	42.500	975.653	25,19
11/12/2015	Kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura ingevolge de Aandeleninbreng	24.578.937	3.256.783	27.835.720	975.653	1.105.923	25,17
11/12/2015	Overnamefusies	27.835.720	3.696.060	31.531.780	1.105.923	1.253.764	25,15
11/12/2015	Kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van inbreng in geld voor de uitgifte van nieuwe aandelen	31.531.780	58.710.898	90.242.678	1.253.764	4.626.780	19,50
11/12/2015	Kapitaalvermindering tot het aanleggen van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen	90.242.678	-6.960.638	83.282.040	4.626.780	4.626.780	18,00
1/03/2016	Fusie met Devimmo	83.282.040	4.151.826	87.433.866	4.626.780	4.857.437	18,00
1/08/2016	Fusie met CPG	87.433.866	1.320.948	88.754.814	4.857.437	4.930.823	18,00
11/10/2016	Inbreng in natura Woonfront Tramsingel BV	88.754.814	6.114.204	94.869.018	4.930.823	5.270.501	18,00
17/01/2017	Inbreng in natura Project KVS	94.869.018	2.669.976	97.538.994	5.270.501	5.418.833	18,00
22/06/2017	Kapitaalverhoging	97.538.994	48.769.488	146.308.482	5.418.833	8.128.249	18,00
26/03/2018	Inbreng in natura Project Enschede	146.308.482	9.317.304	155.625.786	8.128.249	8.645.877	18,00
12/06/2018	Kapitaalverhoging	155.625.786	77.812.884	233.438.670	8.645.877	12.968.815	18,00
12/12/2018	Inbreng in natura All-In Annadal B.V.	233.438.670	14.400.000	247.838.670	12.968.815	13.768.815	18,00
4/06/2019	Keuzedividend	247.838.670	2.702.574	250.541.244	13.768.815	13.918.958	18,00
13/06/2019	Inbreng in natura Stratos KvK N.V.	250.541.244	7.756.002	258.297.246	13.918.958	14.349.847	18,00
27/10/2019	Kapitaalverhoging	258.297.246	86.099.076	344.396.322	14.349.847	19.133.129	18,00
18/06/2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	344.396.322	2.918.916	347.315.238	19.133.129	19.295.291	18,00
7/10/2020	Inbreng in natura Patrimonne Couronne - Franck NV	347.315.238	11.835.702	359.150.940	19.295.291	19.952.830	18,00
25/11/2020	Kapitaalverhoging	359.150.940	19.684.998	378.835.938	19.952.830	21.046.441	18,00
18/03/2021	Kapitaalverhoging	378.835.938	75.767.184	454.603.122	21.046.441	25.255.729	18,00
14/12/2021	Kapitaalverhoging	454.603.122	45.460.296	500.063.418	25.255.729	27.781.301	18,00

7/06/2022	Keuzedividend	500.063.418	4.140.378	504.203.796	27.781.301	28.011.322	18,00
15/09/2022	Inbreng in natura Basecamp	504.203.796	121.341.978	625.545.774	28.011.322	34.752.543	18,00
25/04/2023	Inbreng in natura Basecamp (fase 2)	625.545.774	15.581.124	641.126.898	34.752.543	35.618.161	18,00
15/12/2023	Kapitaalverhoging	641.126.898	46.973.448	688.100.346	35.618.161	38.227.797	18,00

Evolutie uitgiftepremies

Datum	Verrichting	Uitgiftepremies
31/12/2015		25.615
1/03/2016	Fusie Devimmo	1.615
1/08/2016	Fusie CPG	514
11/10/2016	Inbreng in natura Woonfront	4.517
17/01/2017	Inbreng in natura Project KVS	2.394
22/06/2017	Kapitaalverhoging	35.222
26/03/2018	Inbreng in natura project Enschede	8.800
12/06/2018	Kapitaalverhoging	53.332
12/12/2018	Inbreng in natura All-In Annadal	15.230
4/06/2019	Keuzedividend	3.378
13/06/2019	Inbreng in natura Stratos KvK N.V.	10.241
27/10/2019	Kapitaalverhoging	115.582
18/06/2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	4.581
7/10/2020	Inbreng in natura Patrimonne Couronne - Franck NV	22.047
25/11/2020	Kapitaalverhoging	34.996
18/03/2021	Kapitaalverhoging	99.228
14/12/2021	Kapitaalverhoging	70.716
7/06/2022	Keuzedividend	6.825
15/09/2022	Inbreng in natura Basecamp (fase 1)	171.311
25/04/2023	Inbreng in natura Basecamp (fase 2)	22.506
15/12/2023	Kapitaalverhoging	28.706
Totaal uitgiftepremies per 31/12/2023		737.356
Onbeschikbare uitgiftepremies		480.544
Beschikbare uitgiftepremies		256.812

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 afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging.

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

Onverminderd de toepassing van de artikelen 7:188 tot 7:193 en artikel 7:201 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kan de raad van bestuur het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochtervennootschappen. Principeel kan dit slechts voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend

bij de toekenning van nieuwe effecten (voor zover wettelijk vereist). Dat onherleidbaar toewijzingsrecht dient tenminste te voldoen aan de modaliteiten vermeld in artikel 11.1 van de statuten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 7:190 tot 7:194 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zijn dergelijke beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, (i) in het kader van het toegestane kapitaal waarbij het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig artikel 26 §1, derde lid GVV-wet, zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, niet meer bedraagt dan 10 % van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging of (ii) in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld. In dit kader wijst de Vennootschap in het bijzonder op de mogelijkheid tot het verhogen van het kapitaal door middel van een private plaatsing zonder dergelijk onherleidbaar toewijzingsrecht (beperkt tot 10% nieuwe aandelen per 12 maanden) voorzien in de GVV-Wetgeving, en waarvoor de machtiging toegestaan kapitaal verleend door de algemene vergadering eveneens toelating geeft (samen met de machtiging inbreng in natura beperkt tot 10%).

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten de voorwaarden vermeld in artikel 11.2 van de statuten worden nageleefd (met inbegrip van de mogelijkheid een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend). De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 11.2 zijn echter niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Onder dezelfde voorwaarden als hierboven uiteengezet en onderworpen aan de toepasselijke wettelijke bepalingen, kan de Vennootschap, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten, de in artikel 7:22 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bedoelde en eventueel andere door het vennootschapsrecht toegelaten effecten uitgeven in overeenstemming met de daar voorgeschreven regels en de GVV-Wetgeving.

De bevoegdheid inzake het toegestane kapitaal mag nooit gebruikt worden voor de volgende verrichtingen:

- (i) De uitgifte van inschrijvingsrechten die in hoofdzaak is bestemd voor één of meer bepaalde personen, andere dan de leden van het personeel van de Vennootschap of van één of meer van haar dochtervennootschappen (art.7:201, lid 1, 1° WVV.);
- (ii) De uitgifte van aandelen met meervoudig stemrecht of van effecten die recht geven op de uitgifte van of de conversie in aandelen met meervoudig stemrecht (art. 7:201, lid 1, 2° WVV);
- (iii) Kapitaalverhogingen die voornamelijk tot stand worden gebracht door een inbreng in natura uitsluitend voorbehouden aan een aandeelhouder van de Vennootschap die effecten van de Vennootschap in zijn bezit houdt waaraan meer dan 10% van de stemrechten verbonden zijn. Bij de door deze aandeelhouder in bezit gehouden effecten, worden de effecten gevoegd die in bezit worden gehouden door (art.7:201, lid 1, 3° WVV.):
 - een derde die handelt in eigen naam maar voor rekening van de bedoelde aandeelhouder;
 - een met de bedoelde aandeelhouder verbonden natuurlijke persoon of rechtspersoon;
 - een derde die optreedt in eigen naam maar voor rekening van een met de bedoelde aandeelhouder verbonden natuurlijke persoon of rechtspersoon;
 - personen die in onderling overleg handelen, onder personen die in onderling overleg handelen wordt verstaan (a) de natuurlijke personen of rechtspersonen die in onderling overleg handelen in de zin van artikel 3, § 1, 5°, a) van de Wet van 1 april 2007, (b) de natuurlijke personen of rechtspersonen die een akkoord hebben gesloten aangaande de onderling afgestemde uitoefening van hun stemrechten, om een duurzaam gemeenschappelijk beleid ten aanzien van de Vennootschap te voeren, en (c) de natuurlijke

personen of rechtspersonen die een akkoord hebben gesloten aangaande het bezit, de verwerving of de overdracht van stemrechtverlenende effecten;

- (iv) De uitgifte van een nieuwe soort van effecten (art. 7:201, lid 1, 4° WVV).

In de loop van 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 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).

4.18 Aandeelhoudersstructuur

Rekening houdend met de ontvangen transparantieverklaringen en de informatie in het bezit van Xior Student Housing, zijn de belangrijkste aandeelhouders per 31 december 2023:

Aloxe NV	13,32%(1)
----------	-----------

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 het Geconsolideerd Jaarverslag.

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

4.19 Uitgestelde belastingen

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2022
Exit tax		
Uitgestelde belastingen op meerwaarde onroerend goed buitenland	15.346	15.148
Totaal	15.346	15.148

De uitgestelde belastingen betreffen de uitgestelde belastingen op Nederlands vastgoed.

4.20 Financiële schulden

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2022
Langlopende financiële schulden		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rentevoet	1.036.814	1.265.885
Kosten opname leningen	-2.138	-1.963
Totaal	1.034.676	1.263.922

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2022
Langlopende financiële schulden (excl. interesten)		
Opdeling volgens de maturiteit		
Tussen één en twee jaar	286.535	123.877
Tussen twee en vijf jaar	501.279	893.008
Meer dan vijf jaar	249.000	249.000
Totaal	1.036.814	1.265.885

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2022
Niet opgenomen kredieten		
Vervallende binnen het jaar	15.750	0
Vervallende na één jaar	70.000	147.750
Totaal	85.750	147.750

Alle financiële schulden zijn zonder onderliggende zekerheden afgesloten.

Het merendeel van de financiële schulden hebben een variabele rentevoet, een deel van de in 2023 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 936.841 KEUR aan financieringen ingedekt via IRS contracten. Dit stemt overeen met een dekking van 62,41% t.o.v. de opgenomen financieringen. Er zijn voor 329.750 KEUR leningen aan vaste rentevoeten, hetgeen resulteert in een dekking (IRS + vaste rentevoet) van 84,38% t.o.v. de opgenomen financieringen.

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2022
Inschatting toekomstige interestlasten		
Binnen één jaar	18.130	17.686
Tussen één en vijf jaar	38.142	38.695
Meer dan vijf jaar	18.925	24.259
Totaal	75.198	80.640

Liquiditeitsverplichting op vervaldagen verbonden aan de inbeddingsinstrumenten	31/12/2023	31/12/2022
Binnen één jaar	16.598	10.553
Tussen één en vijf jaar	46.405	36.354
Meer dan vijf jaar	7.420	11.313
Totaal	70.423	58.220

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 1.545.279 KEUR aan gecommitteerde kredietovereenkomsten. Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.30 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 3,28 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%	-7.024 KEUR
0,20%	+7.106 KEUR

Wijziging van de rente	Impact op wijziging van de reële waarde van de IRS'en per 31/12/2022
-0,20%	-7.053 KEUR
0,20%	+6.940 KEUR

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 indekking van 70%. Voor een nadere beschrijving van de financieringsovereenkomsten die werden afgesloten door de Vennootschap wordt eveneens verwezen naar Hoofdstuk 5.3.1 van het Geconsolideerd Jaarverslag.

Sensitiviteit interesten

Sensitiviteit interesten 2023

Indien de Euribor rente (3m, 12m en/of 6m) met 20 basispunten zou stijgen dan zou dit voor 2023 een impact hebben van 469 KEUR op de interesten die door de Vennootschap moeten betaald worden. Voor deze sensitiviteitsanalyse werd rekening gehouden met de afgesloten afdekkingsinstrumenten.

Sensitiviteit interesten 2022

Indien de Euribor rente (3m, 12m en/of 6m) met 20 basispunten zou stijgen dan zou dit voor 2022 een impact hebben van 353 KEUR op de interesten die door de Vennootschap moeten betaald worden. Voor deze sensitiviteitsanalyse werd rekening gehouden met de afgesloten afdekkingsinstrumenten.

Reconciliatie van schulden uit financieringsactiviteiten

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

	31/12/2022	Cash flows	Niet-kaswijzigingen			Herklassering	31/12/2023
			Wedersamenstelling van het nominaal bedrag	Wijzigingen in de reële waarde	Overgenomen bij fusie		
Lange termijn kredieten	1.263.922	194.626	250			-424.122	1.034.676
Korte termijn kredieten	161.081	-118.846				424.122	466.357
Financiële instrumenten	-60.911			35.486			-25.425
	1.364.091	75.780	250	35.486	0	0	1.475.607

4.21 Handelsschulden en andere kortlopende schulden

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2022
Handelsschulden	-2.164	2.318
Te ontvangen facturen	237	111
Belastingen en sociale schulden	661	-700
Exit taks	0	
Voorschotten klanten	313	373
Borrowings towards subsidiaries (C/A)	116.212	42.917
Totaal	115.260	45.019

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

4.22 Andere kortlopende verplichtingen

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2022
Ontvangen waarborgen	5.189	5.109
Andere	17.296	349
Totaal	22.485	5.458

Andere kortlopende verplichtingen betreffen voornamelijk ontvangen huurwaarborgen van huurders. De overige kortlopende schulden bedroegen hoofdzakelijk 17 MEUR voor het korte termijn deel van de earn-out vergoeding dat per 31 maart 2024 te betalen is.

4.23 Overlopende rekeningen – passief

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2022
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	453	428
Toe te rekenen interesten	2.472	3.112
Andere	3.164	142
Totaal	6.089	3.682

De over te dragen opbrengsten hebben voornamelijk betrekking op vooruitbetaalde huren en toe te rekenen interesten die slechts halfjaarlijks of jaarlijks worden afgerekend.

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

4.24 Financiële activa en verplichtingen

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2022	Niveau
Overzicht van financiële activa en verplichtingen	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
Activa					
Financiële vaste activa	2.331.505	2.331.505	2.207.143	2.207.143	
Financiële vaste activa	777.634	777.634	816.997	816.997	niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.553.867	1.553.867	1.390.142	1.390.142	niveau 2
Uitgestelde belastingen activa	2	2	2	2	niveau 2
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2	2	2	2	niveau 2
Financiële vlottende activa	70.382	70.382	30.739	30.739	
Handelsvorderingen	261	261	1.674	1.674	niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	66.853	66.853	27.077	27.077	niveau 2
Kas en kasequivalenten	3.268	3.268	1.988	1.988	niveau 1
Totaal financiële activa	2.401.887	2.401.887	2.237.882	2.237.882	
Verplichtingen					

Langlopende financiële verplichtingen	1.034.676	1.004.846	1.263.922	1.217.626	
Langlopende financiële verplichtingen	1.034.676	1.004.846	1.263.922	1.217.626	niveau 2
Financiële derivaten	0	0	0	0	niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen	604.102	604.102	211.557	211.557	
Kortlopende financiële verplichtingen	466.357	466.357	161.081	161.081	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	115.260	115.260	45.018	45.018	niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	22.485	22.485	5.458	5.458	niveau 2
Totaal financiële verplichtingen	1.638.778	1.608.948	1.475.479	1.429.183	

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

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

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

4.25 Transacties met verbonden partijen

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2022
Vergoeding management	1.977	971
Vergoeding onafhankelijke bestuurders	348	220
Totaal	2.325	1.191
Vordering op Aloxe*	2.477	826

*Interestdragende lening aan 2%

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

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

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

Per 31 december 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.

4.26 Vergoeding commissaris

In toepassing van artikel 7:99 §7 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen dient de 70% regel te worden beoordeeld op het niveau van Xior Student Housing NV en mag deze niet overschreden worden.

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2023	31/12/2022
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	674

4.27 Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Ingevolge de verwezenlijking van de groeistrategie beschikt de Vennootschap per 31 december 2023 over een geconsolideerde vastgoedportefeuille bestaande uit 147 panden. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven van de acquisities die in de loop van 2023 werden verwezenlijkt.

4.27.1 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.

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, Namen

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.

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

4.28 Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten

	31/12/2023	31/12/2022
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE)	59,5	48,4
- Arbeiders	10	7
- Bedienden	53	43
- Kaderpersoneel	1	1
- Administratief bedienden	22	17
- Commerciële medewerkers	28	24
- Technische medewerkers	2	1
Personeelskosten (in duizenden EUR)	4.388	3.690
- Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	3.168	2.445
- Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	913	744
- Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	32	-42
- Andere personeelskosten	275	543

De sociale balans vermeld onder 4.33 heeft alleen betrekking op de werknemers in België. Daarentegen geeft bovenstaande tabel een overzicht weer van het gemiddelde personeelsbestand en een uitsplitsing van de personeelskosten in België en Nederland.

4.29 Gebeurtenissen na balansdatum

4.29.1 Verkochte panden na 31/12/2023

- Frederik Lintstraat 9, Leuven
- Bogaardenstraat 11, Leuven
- Ravenstraat 40, Leuven
- Justus Lipsiusstraat 9, Leuven
- Klapdorp 4/6, Antwerpen
- Brusselsepoortstraat 89, Gent
- Lakensestraat 157/159 en Ladderstraat 6, 14 en 16 (KVS I), Brussel
- Ladderstraat 15-19 en Ladderstraat 11-13, Sint-Jan Nepomucenusstraat 32-34 (KVS II), Brussel
- Nieuwlandstraat 1/1a, Tilburg
- Mariastraat 27a/b/c / Nieuwlandstraat 14, Tilburg
- Kapelhof 31 / Heuvelstraat 126, Tilburg
- Korenbloemstraat 42-44a, Tilburg
- Enschootsestraat 78-84, Tilburg

4.30 Schuldgraad

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2022
Enkelvoudige schuldgraad (max 65%)		
Totaal verplichtingen	1.677.909	1.496.348
Aanpassingen	-21.436	-18.829
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	1.656.473	1.477.519
Totaal activa	3.231.989	2.999.395
Aanpassingen	-25.425	-60.911
Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014	3.206.564	2.938.484
Schuldgraad (in %)	51,66%	50,28%

4.31 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.

4.32 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 verwickeld 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 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, dagvaarde 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 beweerdelijk gebrek aan dienstverlening in de eerste lockdown evenals een situatie van overmacht omwille van de COVID-19 crisis. Ze vorderen met name de huur terug vanaf 10 maart t.e.m. 30 juni 2020, vermeerderd met interesten en gerechtskosten. Xior heeft in verband met deze eerste collectieve vordering een provisie aangelegd ten belope van het volledig gevorderde bedrag. Op heden is de Vennootschap in afwachting van het vonnis met betrekking tot voormelde gerechtelijke procedure.

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.

4.33 Sociale balans

Opgemaakt op : 22/02/2024
Geselecteerde periode : van 01/01/2023 tot 31/12/2023

Munt : EUR

Boekjaar: van 01/01/2023 tot 31/12/2023

Staat van de tewerkgestelde personen

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

Tijdens het boekjaar

	<u>Code</u>	<u>Totaal</u>	<u>Mannen</u>	<u>Vrouwen</u>
Gemiddeld aantal werknemers voltijds	<u>1001:</u>	54,6	27,1	27,5
Gemiddeld aantal werknemers deeltijds	<u>1002:</u>	6,0	1,9	4,1
Gemiddeld aantal werknemers totaal of VTE	<u>1003:</u>	58,0	27,9	30,1

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

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren voltijds	<u>1011:</u>	93.363	46.972	46.391
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren deeltijds	<u>1012:</u>	5.647	1.552	4.095
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren totaal of VTE	<u>1013:</u>	99.011	48.524	50.487

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

	<u>Code</u>	<u>Voltijds</u>	<u>Deeltijds</u>	<u>Totaal of VTE</u>
Personeelskosten :	<u>102:</u>			

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

Voordelen op het loon : 103:

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

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar

	<u>Code</u>	<u>Volijds</u>	<u>Deeltijds</u>	<u>Totaal in VTE</u>
Aantal werknemers	<u>105:</u>	54	9	59,8

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

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

Volgens de aard van de overeenkomst

Overeenkomst voor onbepaalde tijd	<u>110:</u>	54	9	59,8
Overeenkomst voor bepaalde tijd	<u>111:</u>			
Overeenkomst duidelijk omschreven werk	<u>112:</u>			
Vervangingsovereenkomst	<u>113:</u>			

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

Volgens het geslacht

Mannen:	<u>120:</u>	27	2	27,8
lager onderwijs	<u>1200:</u>	14	1	14,6
secundair onderwijs	<u>1201:</u>	3		3,0
hoger niet-universitair onderwijs	<u>1202:</u>	5		5,0
universitair onderwijs	<u>1203:</u>	5	1	5,2
Vrouwen:	<u>121:</u>	27	7	32,0
lager onderwijs	<u>1210:</u>	12	2	13,3
secundair onderwijs	<u>1211:</u>	2	1	2,5
hoger niet-universitair onderwijs	<u>1212:</u>	12	2	13,6
universitair onderwijs	<u>1213:</u>	1	2	2,6

- Telling volgens de gegevens in het bezit van SD

Volgens de beroepscategorie

Directiepersoneel	<u>130:</u>			
- Standaard is deze telling niet voorzien				
Bedienden	<u>134:</u>	45	8	50,3
Arbeiders	<u>132:</u>	9	1	9,5
Andere	<u>133:</u>			

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

Tabel van het personeelsverloop tijdens het boekjaar

<u>Ingetreden</u>	<u>Code</u>	<u>Volts</u>	<u>Deel</u>	<u>Totaal of VTE</u>
Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister Volgens de aard van de overeenkomst	<u>205:</u>	23	6	27,0
Overeenkomst voor onbepaalde tijd	<u>210:</u>	23	5	26,4
Overeenkomst voor bepaalde tijd	<u>211:</u>		1	0,6
Overeenkomst duidelijk omschreven werk	<u>212:</u>			
Vervangingsovereenkomst	<u>213:</u>			

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

<u>Uitgetreden</u>	<u>Code</u>	<u>Volts</u>	<u>Deel</u>	<u>Totaal of VTE</u>
Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam Volgens de aard van de overeenkomst	<u>305:</u>	14	3	15,6
Overeenkomst voor onbepaalde tijd	<u>310:</u>	14	2	15,0
Overeenkomst voor bepaalde tijd	<u>311:</u>		1	0,6
Overeenkomst duidelijk omschreven werk	<u>312:</u>			
Vervangingsovereenkomst	<u>313:</u>			

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

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen	<u>340:</u>			
Werkloosheid met bedrijfstoeslag	<u>341:</u>			
Afdanking	<u>342:</u>	1		1,0
Andere reden	<u>343:</u>	13	3	14,6

Waarvan : het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijds basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

	<u>350:</u>			
--	-------------	--	--	--

Inlichtingen over de opleidingen voor de werknemers tijdens het boekjaar

De rubrieken 580 tot en met 585 kunnen niet volledig ingevuld worden omdat SD hierover niet alle informatie bezit. Zie detaillijst achteraan voor de gegevens in het bezit van SD.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN XIOR STUDENT HOUSING NV OVER DE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2022

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Xior Student Housing NV (de "Vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Het vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 24 juni 2021, overeenkomstig het voorstel van de raad van bestuur 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 jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 8 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2022 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar op die datum en de toelichting. Deze jaarrekening vertoont een balanstotaal van EUR '000' 2.999.395 en de resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR '000' 170.792.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2022, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door de IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van de raad van bestuur en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

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

Kernpunten van de controle

Het 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

<p>Kernpunt van de controle</p>	<p>De Vennootschap heeft op 31 december 2022 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van EUR '000' 742.918. 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.</p> <p>In overeenstemming met de voor geregementeerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bepaald op basis van een extern schattingsverslag.</p> <p>De waardering van de vastgoedbeleggingen vormt een kernpunt bij onze controle van de jaarrekening, enerzijds vanwege hun materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter van de parameters in het waarderingsproces.</p> <p>Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar toelichting 1.9.5 en 4.8 van de jaarrekening.</p>
---------------------------------	---

<p>Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?</p>	<p>Wij hebben de betrouwbaarheid van de externe waardering en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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). <p>Bovenstaande werkzaamheden hebben ons in staat gesteld om voldoende controle-informatie te verkrijgen om een antwoord te bieden op het kernpunt van de controle met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen.</p>
--	---

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur voor het opstellen van de jaarrekening

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

Bij het opstellen van de jaarrekening is de raad van bestuur verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de raad van bestuur het voornemen heeft om de Vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee de raad van bestuur de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het omzeilen van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;

- het concluderen of de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met de raad van bestuur onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

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

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en reglementaire voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag en documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van de statuten en van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

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

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermelding betreffende de sociale balans

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.
- Wij hebben de vermogensrechtelijke gevolgen van de beslissing van de raad van bestuur 14 februari 2022, 14 september en 28 oktober 2022 zoals beschreven in paragraaf VIII van jaarverslag en sectie 6.1.15 van de geconsolideerde jaarrekening beoordeeld en hebben u niets te melden.

Diegem, 18 april 2023

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert
Bedrijfsrevisor
