

“XIOR STUDENT HOUSING WIL ZOVEEL MOGELIJK STUDENTEN EEN GEWELDIGE EERSTE WOONERVARING BIEDEN.”

JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG

2024

XIOR STUDENT HOUSING





XIOR IN EEN NOTENDOP

98%
Bezettingsgraad

20.695
Verhuurbare units

Huisvesting aan
c.150
Nationaliteiten

267 Werknemers
50% **50%**

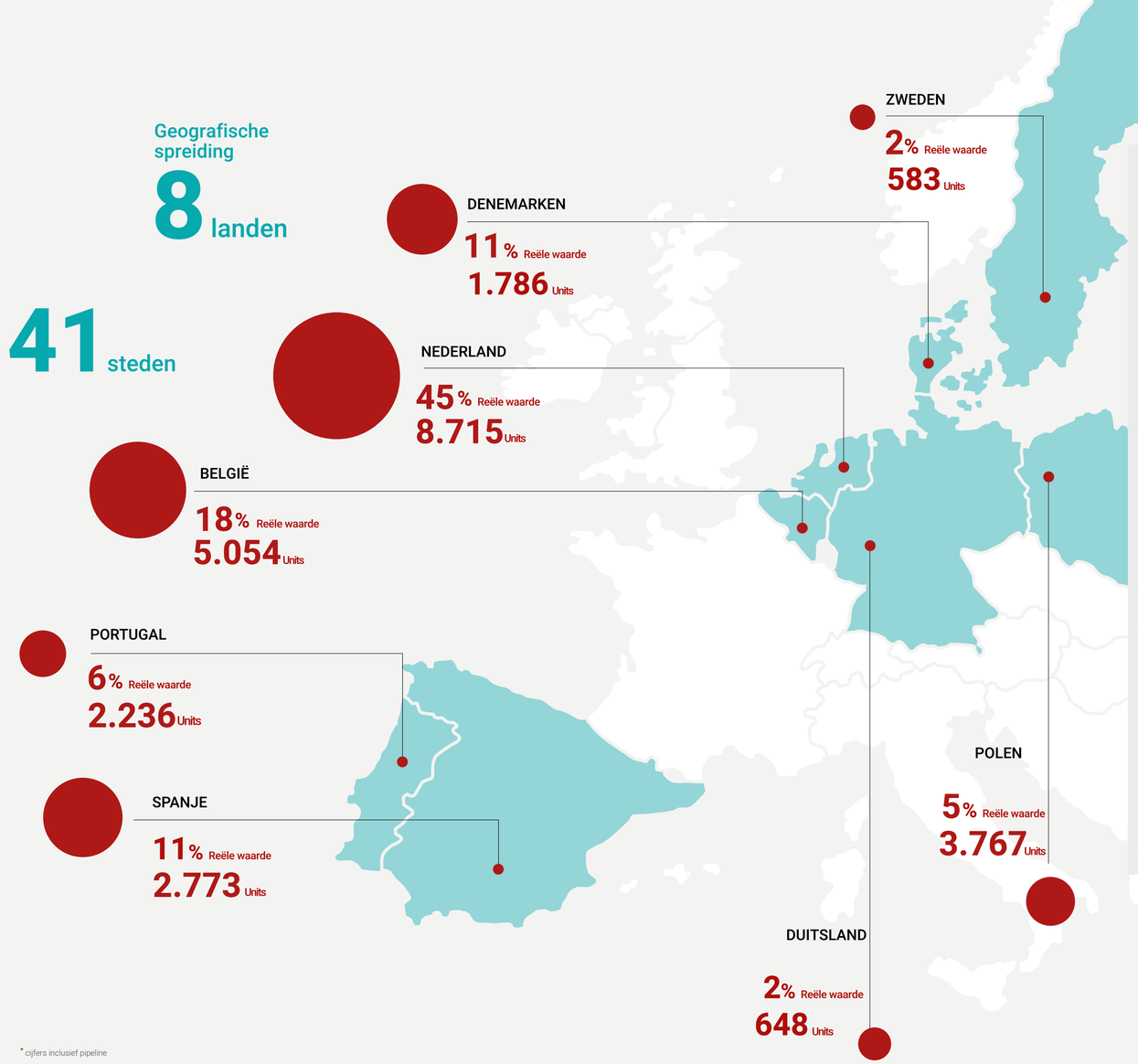
Totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille
878.894 m²

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

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

Reële waarde van de vastgoedportefeuille
€3,3 miljard

Geografische spreiding
8 landen
41 steden



* cijfers inclusief pipeline

ALTERNATIEVE PRESTATIE-MAATSTAVEN EN DE TERM "EPRA WINST"

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

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

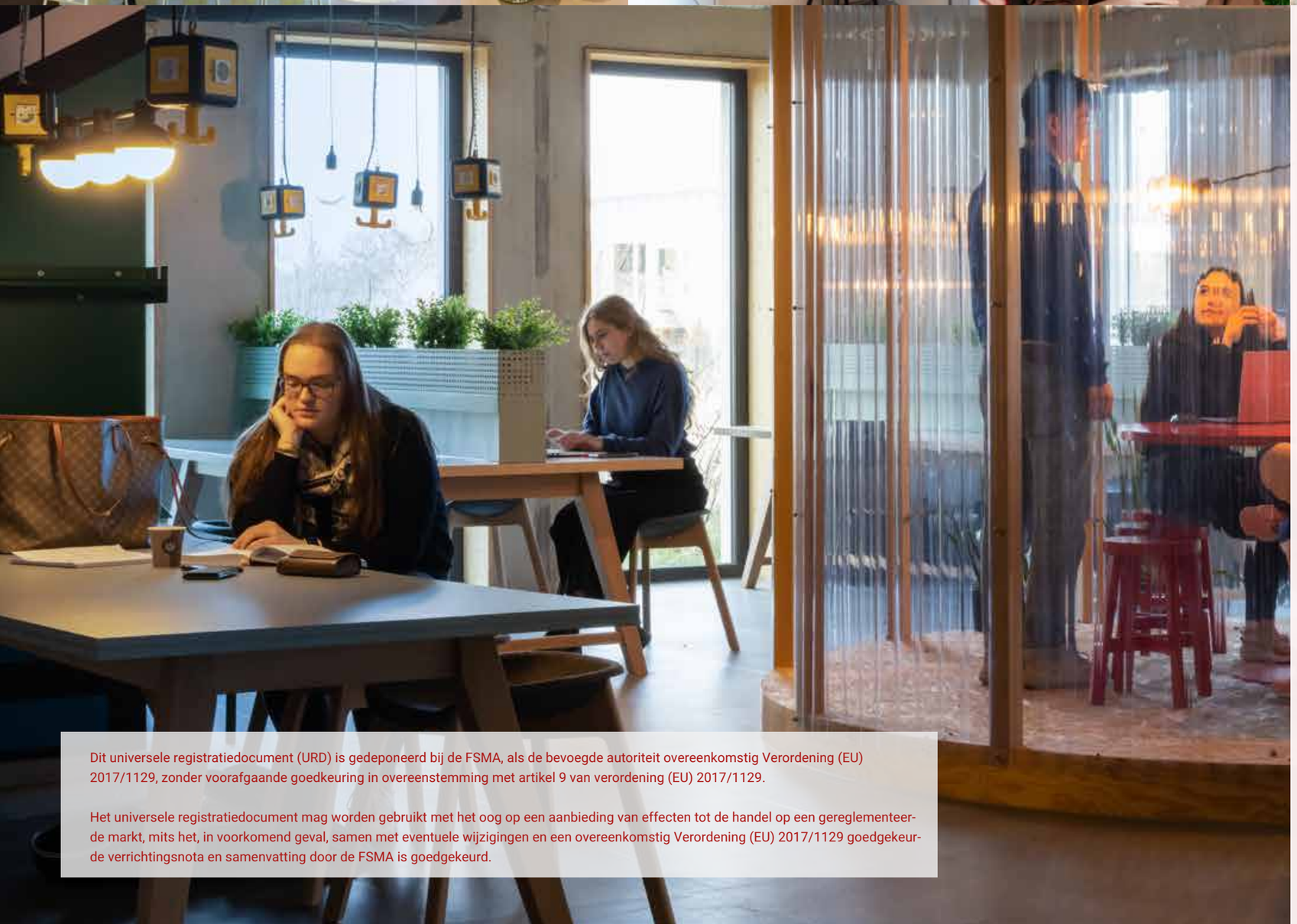
EPRA sBPR GOLD

INHOUD









1.	RISICOBEHEER	14
2.	WOORD VAN DE VOORZITTER	30
3.	KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2024	34
4.	COMMERCIËLE ACTIVITEITEN EN STRATEGIE	37
5.	BEHEERVERSLAG	48
6.	CORPORATE GOVERNANCE	60
7.	HET AANDEEL XIOR	87
8.	VASTGOEDVERSLAG	97
9.	DUURZAAMHEIDSVERSLAG	167
10.	FINANCIEEL VERSLAG	208
11.	VERKLARINGEN	306
12.	PERMANENT DOCUMENT	309
13.	LEXICON	336
14.	ANNEX	341
15.	IDENTITEITSKAART	352

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

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

This annual financial report is also available in English.

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

1. RISICOBEHEER ... 14

1.1 Marktrisico's ... 15
1.1.1 Risico's verbonden aan vraag en aanbod in de markt van studentenhuisvesting ... 15

1.2 Vastgoedgebonden risico's ... 16
1.2.1 Risico's in verband met de evolutie van de Reële waarde van de vastgoedportefeuille ... 16
1.2.2 Bouw- en ontwikkelings- en reconversierisico's ... 17
1.2.3 Risico's verbonden aan (het niet of niet tijdig bekomen van) vergunningen en andere machtigingen en vereisten waaraan het vastgoed dient te voldoen ... 18
1.2.4 Risico's verbonden aan de uitvoering van onderhoudswerken en herstellingen ... 18

1.3 Operationele risico's ... 19
1.3.1 Risico's in verband met het onvermogen om huurovereenkomsten te sluiten en uit te doen voeren (en in het bijzonder met de impact van wijzigingen aan het Nederlandse Woning Waardering Stelsel), leegstand en huurderving ... 19
1.3.2 Risico's verbonden aan fusie-, splitsings- of overnameverrichtingen en verwerking/integratie van de overgenomen activiteiten ... 21
1.3.3 Risico's in verband met het grootschalig digitaliseringsproject ... 21
1.3.4 Risico's in verband met overlast veroorzaakt door studenten als huurders en reputatieschade die daaruit voortvloeit ... 22
1.3.5 Risico's van het in gebreke blijven van de huurders ... 22
1.3.6 Risico's verbonden aan de (onmogelijkheid tot) dividenduitkering ... 22
1.3.7 Risico's verbonden aan operaties in Polen ... 23

1.4 Financiële risico's ... 24
1.4.1 Risico's met betrekking tot financiering – overschrijding schuldgraad ... 24
1.4.2 Risico's met betrekking tot financieringsovereenkomsten (inclusief naleving van convenanten) – liquiditeit ... 24
1.4.3 Risico's verbonden aan de fluctuerende rentevoeten en schommelingen van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten ... 25
1.4.4 Risico's verbonden aan inflatie en stijgende energieprijzen ... 25
1.4.5 Risico's verbonden aan wisselkoersen ... 26

1.5 Reglementaire en andere risico's ... 26
1.5.1 Risico's verbonden aan het statuut van Openbare GVV en de toepasselijke fiscaliteit ... 26

1.6 ESG risico's ... 27
1.6.1 Extreme weersomstandigheden ... 27
1.6.2 Waardevermindering van niet-energie-efficiënte gebouwen door strengere regelgeving ... 27
1.6.3 Strijd om talent ... 27
1.6.4 Voldoen aan veiligheids- en onderhoudsvoorschriften ... 27
1.6.5 Online klantbeoordelingen ... 28
1.6.6 Bedrijfsintegratie en -transformatie ... 28
1.6.7 Cyberaanvallen ... 28

2. WOORD VAN DE VOORZITTER ... 30

3. KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2024 ... 34

4. COMMERCIËLE ACTIVITEITEN EN STRATEGIE ... 37

4.1 Wie we zijn – ons profiel ... 37

4.2 Waarom we het doen – ons doel ... 39

4.3 Wat we doen – ons product en onze organisatie ... 40

4.4 Hoe we het doen – onze strategie ... 42

5. BEHEERVERSLAG ... 48

5.1 Statuut van openbare GVV ... 48

5.2 Commentaar bij de geconsolideerde jaarrekening boekjaar 2024 ... 49
5.2.1 Geconsolideerde balans ... 49
5.2.2 Geconsolideerde resultatenrekening ... 51
5.2.3 Bestemming van het resultaat ... 52
5.2.4 Onderzoek en ontwikkeling ... 52
5.2.5 Bijkantoren ... 52

5.3 Beheer en gebruik van de financiële middelen ... 52
5.3.1 Financieringsovereenkomsten ... 52
5.3.2 Indekking van het renterisico ... 54
5.3.3 Kapitalisatie en schuldenlast ... 54

5.4 Transacties en verwezenlijkingen ... 54

5.5 Desinvesteringen ... 55

5.6 Operationele update ... 55

5.7 Feiten na balansdatum ... 56

5.8 Vooruitzichten voor 2025 ... 56
5.8.1 Groeivooruitzichten voor het boekjaar 2025 ... 56

5.9 Gegevens overeenkomstig het EPRA referentiesysteem ... 57
5.9.1 EPRA Key Performance Indicatoren ... 57
5.9.2 EPRA netto huurinkomsten op constante vergelijkingsbasis ... 58
5.9.3 EPRA Capex tabel ... 58

5.10 Vereiste onderdelen van het Jaarverslag ... 58

6. CORPORATE GOVERNANCE ... 60

6.1 Verklaring inzake Deugdelijk Bestuur ... 61
6.1.1 Referentiecode en Corporate Governance Charter ... 61
6.1.2 Interne controle- en risicobeheersystemen ... 61
6.1.3 Aandeelhouderschap ... 64
6.1.4 Raad van bestuur van de Vennootschap ... 65
6.1.5 Samenstelling ... 66
6.1.6 Beknopte beschrijving van de professionele carrière van de bestuurders ... 66
6.1.7 Voorzitterschap van de Raad van Bestuur ... 69
6.1.8 Betrouwbaarheid, deskundigheid en ervaring ... 69
6.1.9 Werking en taken van de Raad van Bestuur ... 69
6.1.10 Overzicht omtrent de werking van de Raad van Bestuur in 2024 ... 70
6.1.11 Gedelegeerd bestuurder en effectieve leiding ... 71
6.1.12 Uitvoerend management ... 71
6.1.13 Comités van de Raad van Bestuur ... 73
6.1.14 Belangenconflicten ... 74
6.1.15 Specifieke belangenconflicten ... 75
6.1.16 Verklaringen ... 80
6.1.17 Remuneratieverslag ... 80

6.2 Informatie krachtens artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 ... 86
6.2.1 Kapitaalstructuur ... 86
6.2.2 Beslissingsorganen ... 86
6.2.3 Toegestaan kapitaal ... 86
6.2.4 Inkoop aandelen ... 86
6.2.5 Contractuele bepalingen ... 86

7. HET AANDEEL XIOR ... 87

7.1 Het aandeel op Euronext Brussels ... 87

7.2 Aandeelhouderschap ... 91

7.3 Couponinformatie ... 91

7.4 Financiële kalender 2025 ... 92

7.5 Dividendbeleid ... 92

7.6 Vooruitzichten - winstprognose ... 93
7.6.1 Algemeen ... 93
7.6.2 Hypothesen ... 93
7.6.3 Prognose van de geconsolideerde resultaten en dividendverwachtingen ... 95
7.6.4 Verslag van de Commissaris m.b.t. de winstprognose ... 96

8. VASTGOEDVERSLAG ... 97

8.1 Vastgoedmarkt ... 97
8.1.1 Studentenhuisvestingsmarkt in België ... 99
8.1.2 Studentenhuisvestingsmarkt in Nederland ... 101
8.1.3 Studentenhuisvestingsmarkt in Spanje ... 103
8.1.4 Studentenhuisvestingsmarkt in Portugal ... 105
8.1.5 Studentenhuisvestingsmarkt in Polen ... 107
8.1.6 Studentenhuisvestingsmarkt in Duitsland ... 109
8.1.7 Studentenhuisvestingsmarkt in Denemarken ... 111
8.1.8 Studentenhuisvestingsmarkt in Zweden ... 113

8.2 Vastgoedportefeuille ... 115
8.2.1 Samenstelling van de vastgoedportefeuille per 31 december 2024 ... 115
8.2.2 Beschrijving en spreiding van de vastgoedportefeuille ... 123
8.2.3 Beschrijving van de panden van de vastgoedportefeuille ... 131
8.2.4 Waardering van de vastgoedportefeuille door de Waarderingsdeskundigen ... 164

9. DUURZAAMHEIDSVERSLAG ... 167

9.1 Woord van de CEO ... 169

9.2 Duurzaamheidsstrategie ... 170

9.2.1 Stakeholder engagement ... 171
9.2.2 Materialiteitsmatrix ... 173
9.2.3 Xior's ESG framework ... 175
9.2.4 Xior's bijdrage aan de SDG's ... 176
9.2.5 Actieplannen en KPI's ... 177

9.3 Energie ... 178
9.3.1 Klimaatimpact: naar net zero in 2050 ... 178
9.3.2 Algemene resultaten ... 180

9.4 Social ... 189
9.4.1 Social employees: welzijn, gezondheid, veiligheid personeel ... 189
9.4.2 Social tenants: Welzijn, gezondheid veiligheid studenten ... 195

9.5 Governance: ethiek en integriteit ... 200

9.6 Meetmethodologie en assumpties ... 202
9.6.1 Rapporteringsperiode en organisatorische grenzen ... 202
9.6.2 Meetscope en coverage ... 202
9.6.3 Schatting en extrapolatie van de verbruiksgegevens onder verantwoordelijkheid van Xior ... 202
9.6.4 Rapportage van de verbruiksgegevens onder verantwoordelijkheid van Xior en onder verantwoordelijkheid van de student ... 203
9.6.5 Rapportage van het eigen hoofdkantoor ... 203
9.6.6 Analyse van de berekening ... 203

9.7 Externe verificatie van de rapportering ... 205

10. FINANCIEEL VERSLAG ... 208

10.1 Geconsolideerde resultatenrekening ... 209

10.2 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat ... 211

10.3 Geconsolideerde balans ... 212

10.4 Geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen ... 215

10.5 Geconsolideerd kasstroomoverzicht ... 219

10.6 Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening ... 221
10.6.1 Algemene bedrijfsinformatie ... 221
10.6.2 Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving ... 221
10.6.3 Grondslag voor de opstelling ... 221
10.6.4 Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden ... 221
10.6.5 Grondslag voor consolidatie ... 222
10.6.6 Bedrijfscombinaties en Goodwill ... 222
10.6.7 Vreemde valuta ... 223
10.6.8 Vastgoedbeleggingen ... 223
10.6.9 Projectontwikkelingen ... 224
10.6.10 Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen ... 225
10.6.11 Vervreemding van een vastgoedbelegging ... 225
10.6.12 Andere materiële vaste activa ... 225
10.6.13 Vaste activa of groepen van activa bestemd voor verkoop ... 225
10.6.14 Financiële instrumenten ... 226
10.6.15 Vlottende activa ... 226
10.6.16 Eigen vermogen ... 226
10.6.17 Voorzieningen ... 226
10.6.18 Financiële verplichtingen ... 226
10.6.19 Vastgoedresultaat ... 227
10.6.20 Vastgoedkosten ... 227
10.6.21 Algemene kosten van de Vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten ... 228
10.6.22 Financieel resultaat ... 228
10.6.23 Winstbelasting ... 228
10.6.24 Exit-taks ... 229
10.6.25 Financieel risicobeheer ... 230

10.7 Segmentinformatie ... 231

10.8 Alternatieve prestatie indicatoren (APM's) ... 235

10.9 Overige toelichtingen ... 243
10.9.1 Vastgoedresultaat ... 243
10.9.2 Vastgoedkosten ... 245
10.9.3 Algemene kosten ... 246
10.9.4 Andere operationele kosten en opbrengsten ... 246
10.9.5 Resultaat op de portefeuille ... 247
10.9.6 Financieel resultaat ... 248
10.9.7 Vennootschapsbelasting ... 249
10.9.8 Vastgoedbeleggingen ... 250
10.9.9 Andere materiële vaste activa ... 257

10.9.10 Financiële vaste activa ... 257
10.9.11 Handelsvorderingen en andere vaste activa ... 260
10.9.12 Deelnemingen in joint ventures - vermogensmutatiemethode ... 260
10.9.13 Handelsvorderingen ... 260
10.9.14 Belastingvorderingen en andere vlottende activa ... 261
10.9.15 Kas en kasequivalenten ... 261
10.9.16 Overlopende rekeningen – activa ... 261
10.9.17 Kapitaal en uitgiftepremies ... 261
10.9.18 Aandeelhoudersstructuur ... 266
10.9.19 Resultaat per aandeel ... 266
10.9.20 Andere langlopende verplichtingen ... 266
10.9.21 Uitgestelde belastingen ... 266
10.9.22 Financiële schulden ... 267
10.9.23 Handelsschulden ... 268
10.9.24 Andere kortlopende verplichtingen ... 268
10.9.25 Overlopende rekeningen – passief ... 268
10.9.26 Financiële activa en verplichtingen ... 269
10.9.27 Transacties met verbonden partijen ... 270
10.9.28 Vergoeding commissaris ... 270
10.9.29 Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen ... 270
10.9.30 Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten ... 271
10.9.31 Gebeurtenissen na balansdatum ... 271
10.9.32 Consolidatieperimeter ... 272
10.9.33 Schuldgraad ... 274
10.9.34 Rechten en verplichtingen buiten balans ... 275
10.9.35 Gerechtelijke en arbitrageprocedures ... 275
10.9.36 Verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening ... 277

10.10 Verkorte versie van de enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV ... 290
10.10.1 Enkelvoudige resultatenrekening ... 291
10.10.2 Staat van het globaal resultaat ... 293
10.10.3 Enkelvoudige balans ... 294
10.10.4 Staat van de bewegingen van het eigen vermogen ... 297
10.10.5 Detail van de reserves ... 299
10.10.6 Statutaire resultaatsverwerking ... 301
10.10.7 Uitkeringsplicht volgens artikel 13, §1, eerste lid van het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV ... 302
10.10.8 Niet-uitkeerbaar eigen vermogen conform artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ... 303

11. VERKLARINGEN ... 306

11.1 Toekomstgerichte verklaringen ... 307

11.2 Verantwoordelijke voor de inhoud van het registratiedocument ... 307

11.3 Informatie afkomstig van derden ... 307

12. PERMANENT DOCUMENT: ALGEMENE INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP EN GECOÖRDINEERDE STATUTEN ... 309

12.1 Gegevens over de Vennootschap ... 311
12.1.1 Naam, rechtsvorm, statuut, duur en registratiegegevens ... 311
12.1.2 Maatschappelijke zetel en verdere contactgegevens ... 311
12.1.3 Oprichting ... 311
12.1.4 Historiek van de Vennootschap ... 311
12.1.5 Externe groepsstructuur ... 315
12.1.6 Interne organisatiestructuur ... 317
12.1.7 Dochtervennootschappen ... 317
12.1.8 Beschikbaarheid van vennootschapsdocumenten en andere informatie ... 319

12.2 Dienstverleners van de Vennootschap ... 319
12.2.1 Waarderingsdeskundigen ... 319
12.2.2 Commissaris ... 320
12.2.3 Financiële dienst ... 320
12.2.4 Liquidity Provider ... 320

12.3 Gecoördineerde statuten van de Vennootschap per 12 september 2024 ... 321

13. LEXICON ... 336

14. ANNEX ... 341

14.1 EPRA SBPR tabellen met milieu prestatie indicatoren - volledige portefeuille & hoofdkantoor, segmentanalyse per regio ... 343

14.2 EPRA SBPR tabel met sociale prestatie indicatoren ... 349

14.3 EPRA SBPR tabel met governance prestatie indicatoren ... 350

15. IDENTITEITSKAART ... 352



STUDENTENUNITS VORMEN DE OVERGROTE MEERDERHEID VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN DE VENNOOTSCHAP 94%

(o.b.v. Reële Waarde)

1

RISICO BEHEER

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

RISICO BEHEER



BASECAMP BY XIOR
Malmö — Zweden

1.1 MARKTRISICO'S

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

De inkomsten van de Vennootschap en de waarde van haar portefeuille zijn in zeer grote mate gerelateerd aan vastgoed dat specifiek gericht is op studentenhuisvesting. Dit type vastgoed vormt de overgrote meerderheid van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap (94% naar Reële Waarde van de portefeuille per 31 december 2024, waaruit de Vennootschap per 31 december 2024 90,25% van haar bruto huurinkomsten genereert). Het niveau van de huurprijzen en de waardering van studentenvastgoed worden sterk beïnvloed door zowel de vraag als het aanbod op de koop- en huurmarkt in dit subsegment van de vastgoedmarkt.

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

Bovendien kan de vraag naar studentenkamers negatief beïnvloed worden indien eventuele financiële overheidssteun aan studenten (bijvoorbeeld in de vorm van leningen, subsidies, (huur)toeslagen of studiebeurzen) zou worden teruggeschroefd, of indien onderwijsinstellingen zouden beslissen om de inschrijvingsgelden te verhogen. Een dergelijke terugval in de vraag naar studentenhuisvesting (al dan niet lokaal, beperkt tot een bepaalde omgeving in een studentenstad, gehele studentenstad of zelfs de gehele studentenpopulatie in een bepaald land) zal zich, bij de hernieuwing van de huurovereenkomsten met bestaande huurders of het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten, vertalen in een lagere vraag.

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

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

Per 31 december 2024, zou een daling van de huurinkomsten (die zoals gezegd voor het overgrote deel uit dit studentenvastgoed gegenereerd worden) met 1%, abstractie makend van enige belastingimpact, leiden tot een daling van het EPRA resultaat[1] van de Vennootschap met 1,84%, een daling van de NAV per aandeel[2] van 0,04 EUR en een verhoging van de schuldgraad met 0,03%.

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

[1] Alternatieve Performance Measures of Alternatieve prestatiemaatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, zijn de definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatie-tabellen in ***Hoofdstuk 10.8 van de geconsolideerde jaarrekening 2024.***

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

1.2 VASTGOEDGEBONDEN RISICO'S

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

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

De Vennootschap is bijgevolg blootgesteld aan schommelingen in de Reële Waarde van haar vastgoedportefeuille (sinds de start van 2024 is de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille gestegen met 1,8%, hetgeen heeft geresulteerd in een positief portefeuilleresultaat over 2024 (en dus impact op het nettoresultaat) van 58 MEUR).

Over het algemeen zijn de waarderingen positief geëvolueerd, deze stijging vloeit voort uit het positieve effect van de huurgroei. Deze stijging werd deels gecompenseerd door waarderingswijzigingen in twee specifieke residenties (Malmö en Aarhus), waar (beperkte) stijgingen van de vastgoedrendementen niet werden gecompenseerd door hogere huurinkomsten (aangezien de huurprijzen hier, teneinde de ramp-up te ondersteunen tijdelijk werden verlaagd) en die vanwege hun aanzienlijke omvang een hoger gewicht hebben. Anderzijds hebben we ook de variaties in de waardering van vastgoedbeleggingen ten gevolge van het verschil tussen de conventionele waarde en de Reële Waarde van het nieuw verworven vastgoed bij acquisitie.

Per 31 december 2024 zou een daling van 1% in de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap een impact hebben van 33,1 MEUR op het nettoresultaat van de Vennootschap en van ongeveer 0,78 EUR op de nettoactiefwaarde per aandeel. Dit zou ook de schuldratio van de Vennootschap doen stijgen met 0,48%.

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

- slijtage als gevolg van gewone, bouwkundige en technische veroudering en/of schade veroorzaakt door huurders ***(zie eveneens Risicofactor 1.2.4 van dit Jaarverslag)***;
- toenemende leegstand (bijvoorbeeld door een overaanbod van studentenhuisvesting ***(zie eveneens Risicofactor 1.1.1 van dit Jaarverslag)*** of de impact van onverwachte omstandigheden;
- onbetaalde huurprijzen ***(zie eveneens Risicofactor 1.3.5 van dit Jaarverslag)***;
- een daling van de huurprijzen bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten of bij de verlenging van bestaande huurovereenkomsten ***(zie eveneens Risicofactor 1.3.1 van dit Jaarverslag)***;
- wijziging in de fiscaliteit van de verkoop van vastgoed (zo is er sinds 1 januari 2023 bijvoorbeeld de gewijzigde overdrachtsbelasting in Nederland (dewelke 42% van de Reële Waarde van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2024 vertegenwoordigt) op een eventuele verkoop van panden bestemd voor studentenhuisvesting van 8% naar 10,4% die in het eerste kwartaal van 2023 haar impact heeft gehad op de Reële Waarde van het Nederlandse vastgoed van de Vennootschap; de Nederlandse regering heeft aangekondigd dat deze overdrachtsbelasting per 1 januari 2026 opnieuw wordt verlaagd naar 8%);
- moeilijkheden in het uitvoeren van onderhoudsingrepen of verbouwingen ingevolge het feit het betrokken vastgoed in mede-eigendom wordt gehouden (per 31 december 2024 wordt een totaal van ca. 8,10% van de Reële Waarde van de portefeuille vertegenwoordigd door vastgoed die de Vennootschap in mede-eigendom houdt); en/of
- ten gevolge van foutieve plannen en/of opmetingen waarop de waardering van het vastgoed bij acquisitie is gebaseerd;
- duurzaamheidsvereisten als gevolg van klimaatverandering en steeds strengere regelgeving met mogelijks hogere investerings- en exploitatiekosten tot gevolg ***(zie eveneens Hoofdstuk 9 van dit Jaarverslag).***

Indien de Vennootschap overgaat tot een transactie, d.i. investeren of desinvesteren in vastgoed, loopt zij eveneens het risico dat ze bepaalde risico's niet identificeert op basis van haar due diligence of dat ze, ondanks een voorafgaande due diligence en een onafhankelijke vastgoedexpertise, vastgoed aankoopt aan een te hoge prijs

ten opzichte van de onderliggende waarde. Sinds Xior's IPO in december 2015, is de Reële Waarde van haar vastgoedportefeuille gestegen van 196 MEUR naar 3.314 MEUR op 31 december 2024. Van 1 januari 2024 tot 31 december 2024 is de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille gestegen van 3.213 MEUR naar 3.314 MEUR. Daarmee is de Vennootschap één van de snelst groeiende vastgoedvennootschappen. Indien zou worden vastgesteld dat het vastgoed dat werd aangekocht sinds 1 januari 2024 bijvoorbeeld 5% overgewaardeerd zou zijn aangekocht, zou dit tot een waardevermindering van de vastgoedportefeuille en een impact op het nettoresultaat van 5.060 KEUR leiden en dit zou tot een daling van de NAV per aandeel van 0,31% leiden. Op basis van de schuldgraad per 31 december 2024 zou dit tot een verhoging van de schuldgraad met 0,07% leiden.

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

1.2.2 BOUW- EN ONTWIKKELINGS- EN RECONVERSIERISICO'S

Naast het verwerven van bestaande vastgoedactiva investeert de Vennootschap in ontwikkelings- en reconversieprojecten teneinde haar vastgoedportefeuille uit te breiden. Dit betreft 4.867 studentenunits op een totaal van 25.562 studentenunits na de finalisatie van dergelijke projecten, of een stijging, na finalisatie van de projecten, met 24% ten opzichte van de huidige vastgoedportefeuille van de Vennootschap. Per 31 december 2024 bedraagt de huidige actieve pipeline een initieel geschatte investeringswaarde van ca. 236 MEUR, met een totale cost to come van ca. 62 MEUR om de actieve pipeline te finaliseren. Voor 2025 bedraagt de cost to come 44 MEUR. De cost to come van 2026 bedraagt 18 MEUR en houdt rekening met de verkoop van een deel van Brinktoren aan Ymere (gecommitteerde verkoop), waarvoor de capex al deels werd gedragen en nog deels te investeren is:

Project	Verwachte investeringswaarde bij realisatie (ca. €m)[3]	Vergunningen voor start bouw aanwezig?	Verwachte oplevering
ACTIEVE PIPELINE			
BELGIË			
Bagatten – Ghent	6,4	Verwacht H2 2025	2026
Trasenster – Seraing	38,0	✓	2026
NEDERLAND			
Brinktoren – Amsterdam[1]	110,0	✓	2026
IBERIA			
Boavista – Porto	42,0	✓	2026
POLEN			
Project Warsaw	40,0	✓	2025
TOT. ACTIEVE PIPELINE	**~236m**		
LANDBANK PIPELINE			
BELGIË			
Dansaert – Brussel	6,0	Verwacht 2025	
Place Neujean & Quai Louva – Luik	TBD	TBD	
NEDERLAND			
Project Amsterdam Area	130,0	Verwacht 2026	
Tower Karspeldreef – Amsterdam	63,0	Verwacht Q2 2025	
Bokelweg – Rotterdam	95,0	✓	
Annadal potentiële uitbreiding	TBD	TBD	
Enschede – Ariënsplein (onontwikkeld deel)	TBD	✓	
Overig (potentieel voor herontwikkeling/ uitbreiding)[2]	TBD	TBD	
SPANJE			
UEM – Madrid	TBD (Verwacht 45,0)	TBD	
TOT. LANDBANK PIPELINE	**+339m (+TBD)**		

1. Minus de verkoop van een deel van Brinktoren aan Ymere (toegezegde verkoop €28 m), waarvoor de capex al grotendeels is gedragen.
2. Daarnaast werkt Xior aan het herontwikkelings-/uitbreidingspotentieel van bestaand vastgoed in de portefeuille.
3. De uiteindelijke investeringswaarden kunnen afwijken van de schattingen zodra de definitieve vergunningen en bouwovereenkomsten zijn afgesloten.

Ontwikkelings- en reconversieprojecten houden verschillende risico's in, waaronder de specifieke risico's dat de nodige vergunningen om een gebouw op te richten, resp. te converteren, niet toegekend worden ***(zie eveneens Risicofactor 1.2.3 van dit Jaarverslag)*** dan wel aangevochten worden, dat het project vertraging oploopt of niet kan worden uitgevoerd (met verminderde huurinkomsten, uitstel of verlies van verwachte huurinkomsten) of dat het budget wordt overschreden omwille van onvoorziene kosten. De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van het risico op vertragingen of kostenoverschrijdingen als "gemiddeld" in, waarbij de potentiële impact dan eveneens "gemiddeld" wordt ingeschat. De ontwikkeling of reconversie van een gebouw neemt gemiddeld twee jaar in beslag (incl. vergunningsperiode). Bovendien kunnen, na het bekomen van de nodige vergunningen, de werkzaamheden bij reconversies van kantoorgebouwen pas starten nadat de huurovereenkomsten met de huurders van kantoorruimten beëindigd zijn, en kan het zo zijn dat, indien de looptijd van die huurovereenkomsten niet overeenkomt met het uiteindelijke vergunningstraject, deze te vroeg aflopen (met leegstand tot gevolg) of langer doorlopen (met als gevolg dat de werkzaamheden niet onmiddellijk na het verkrijgen van de vergunning kunnen starten). Indien vertraging optreedt in het bekomen van de vergunning of het uitvoeren van de werkzaamheden, heeft dit evenredige vertraging in de gebudgetteerde huurinkomsten tot gevolg, en, indien de start van een academiejaar wordt gemist, een moeilijker eerste verhuurseizoen.

De Vennootschap draagt het bouwrisico voor projecten die 2,7% van de totale portefeuille inclusief investeringspipeline per 31 december 2024 vertegenwoordigen, en het vergunningsrisico voor projecten die 1% van de totale portefeuille inclusief investeringspipeline per 31 december 2024 vertegenwoordigen.

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

De waarde van vastgoed wordt mede bepaald door de aanwezigheid van alle wettelijk benodigde (stedenbouwkundige en andere) vergunningen en machtigingen. Het verkrijgen van vergunningen is vaak tijdrovend en weinig transparant, wat een impact kan hebben op de huurinkomsten, de waarde van de desbetreffende panden, en de mogelijkheden voor de Vennootschap om haar operationele activiteiten in dergelijke panden uit te voeren. Bovendien kunnen specifieke reglementaire vereisten waaraan alle vastgoed dient te voldoen, maar in het bijzonder in het segment van vastgoed bestemd voor studentenhuisvesting (waaruit de Vennootschap per 31 december 2024 90,25% van haar bruto huurinkomsten genereert) en/of residentieel vastgoed (bvb. inzake wooncomfort of (brand)veiligheid), lokale verschillen vertonen en kan de interpretatie en/of toepassing ervan eveneens afhankelijk zijn van de betrokken overheden (die, in het geval van studentensteden, vaak een eigen politiek voeren ten aanzien van het beheersen van het aanbod en de bewaking van de kwaliteit van studentenhuisvesting), wat een onzekere factor kan inhouden voor het beantwoorden aan dergelijke reglementaire vereisten, die vaak zeer lokaal, gedetailleerd en technisch zijn.

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

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

De Vennootschap voert op regelmatige basis onderhoudswerken uit in alle panden in haar portefeuille om het vastgoed en de inboedel (aangezien de kamers in principe steeds gemeubeld ter beschikking worden gesteld) op het gewenste onderhoudsniveau en in kwalitatief behoorlijke toestand te houden. De gemiddelde ouderdom van de gebouwen in de portefeuille van de Vennootschap is gewogen gemiddeld 4,3 jaar, en de kosten van dergelijk onderhoud in 2024 bedroeg ongeveer 5.591.401 EUR of 0,17% van de Reële Waarde van de portefeuille ofwel 3,33% van de bruto huurinkomsten.

Naarmate de ouderdom van het vastgoed in portefeuille toeneemt, zal de Vennootschap genoodzaakt zijn om belangrijke en/of structurele renovatie- en investeringsprogramma's uit te voeren ingevolge de ouderdom of slijta-

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

1.3 OPERATIONELE RISICO'S

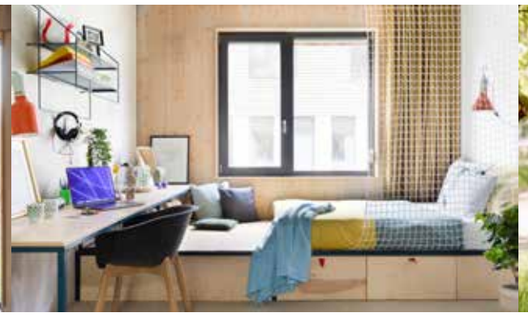
1.3.1 RISICO'S IN VERBAND MET HET ONVERMOGEN OM HUUROVEREENKOMSTEN TE SLUITEN EN UIT TE DOEN VOEREN (EN IN HET BIJZONDER MET DE IMPACT VAN WIJZIGINGEN AAN HET NEDERLANDSE WONING WAARDERING STELSEL), LEEGSTAND EN HUURDERVING

Ingevolge de activiteiten uitgeoefend door de Vennootschap is zij blootgesteld aan het risico van huurderving verbonden aan het vertrek van huurders vóór of bij het verstrijken van lopende huurovereenkomsten, met een bijkomend risico op niet (weder-) verhuring. In het algemeen is het kortlopend karakter van de huurovereenkomsten die door de Vennootschap worden afgesloten met studenten (in het algemeen minder dan één jaar), eigen aan de sector van studentenhuisvesting (waaruit de Vennootschap per 31 december 2024 90,25% van haar bruto huurinkomsten genereert). Bij vertrek van huurders is het niet uitgesloten dat nieuwe huurovereenkomsten lagere huurinkomsten opbrengen dan de lopende huurovereenkomsten bijvoorbeeld door een overaanbod van studentenhuisvesting, ***(zie eveneens Risicofactor 1.1.1 van dit Jaarverslag)***, terwijl de met de verhuur verbonden kosten niet noodzakelijk evenredig met de lagere huurinkomsten kunnen worden verminderd.

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

- In **Nederland** (waar de Vennootschap per 31 december 2024 34% van haar huurinkomsten genereerde en het vastgoed 42% van de Reële Waarde van de totale vastgoedportefeuille vertegenwoordigde) is het zo dat campuscontracten (dit zijn contracten verbonden aan de kwalificatie van de huurder als student) dienen te worden beëindigd indien de studies worden beëindigd (waarbij de student de kamer binnen een termijn van zes maanden dient te verlaten), en bovendien kunnen contracten worden opgezegd met een opzegtermijn (in hoofde van de huurder) van één maand.
De Nederlandse overheid hanteert bovendien het Woning Waardering Stelsel (WWS) om het prijsniveau van de "sociale" huurmarkt te reguleren, dit in tegenstelling tot de geliberaliseerde huurmarkt, waar geen beperkingen gelden inzake de hoogte van de huurprijzen. Teneinde vast te stellen of een woning in aanmerking komt voor geliberaliseerde huur (en de verhuurder dus vrij de huurprijs mag bepalen) dient de theoretische huurprijs zoals berekend overeenkomstig het WWS boven een bepaald niveau (de zogenaamde "huurliberalisatiegrens", die tot en met 30 juni 2024 op 879,66 EUR lag en vanaf 1 juli op 1.157,95 – de stijging vloeit voort uit het feit dat er een nieuw segment werd toegevoegd, namelijk de middenhuur, waardoor er een groter deel van de markt gereguleerd is) uit te komen, waardoor dit stelsel ook voor geliberaliseerde verhuring relevant is, aangezien ook een huurder van een "geliberaliseerde" woning het recht heeft om, indien hij van mening is dat de theoretische huurwaarde beneden deze grens ligt, de huurcommissie hierover uitspraak te laten doen (per 31 december 2024 wordt de huur van 87% (naar aantal units) van de Nederlandse portefeuille ingevolge het WWS geplafonneerd).
Dit WWS omvat het zogenaamde "puntensysteem". Een woning wordt gewaardeerd op basis van een reeks kenmerken (zoals oppervlakte, kwaliteit, locatie, en energieprestaties) die met punten worden gewaardeerd en het totaal aantal punten bepaalt uiteindelijk de huurwaarde, zijnde de maximale huurprijs voor de woning. Sommige van de elementen van deze berekening zijn volkomen objectief meetbaar, maar bepaalde elementen omvatten een zekere mate van subjectieve inschatting of zijn voor interpretatie vatbaar. Indien wordt vastgesteld dat dit puntensysteem werd miskend (door een huurprijs die hoger ligt dan de huur die voortkomt uit de puntenberekening, dan wel omwille van een fout of verkeerde inschatting in die puntenberekening zoals toegepast bij de bepaling van de huur) door de verhuurder, bestaat het risico dat een huurder bij de huurcommissie verhaal zoekt om een prijsverlaging te bekomen en het eventueel teveel betaalde retroactief terugvordert. Indien een huurder in een dergelijke vordering slaagt, bestaat bovendien het risico dat andere huurders in vergelijkbare omstandigheden eveneens een vordering instellen. Dit risico materialiseert zich relatief vaak, maar heeft, aangezien dit op "geval per geval" basis gebeurt, een lage impact. Een wetgevende of algemene beleidswijziging in dit puntensysteem of in de interpretatie ervan (door wetgevend optreden, beleidswijziging bij de handhaving of precedenten door de huurcommissie of de rechtbanken) kan dan weer, hoewel de Vennootschap dit niet verwacht, een mogelijk aanzienlijke negatieve impact hebben op de geïnde en/of te ontvangen huuropbrengsten van de Vennootschap, evenals op de waardering van het betrokken vastgoed, aangezien dit een rechtstreekse impact zou hebben op de te verwachten huurstromen en dus marktwaarde van dit vastgoed.
- Voor **Spanje en Portugal** dient in het bijzonder te worden gewezen op het feit dat de bezettingsgraad (voor de units die rechtstreeks worden verhuurd aan studenten) bestaat uit twee te onderscheiden periodes, namelijk enerzijds de periode gedurende het academische jaar waarbij huurcontracten vrijwel uitsluitend maximaal voor de periode van het academische jaar worden gesloten (10 maanden), en vaak korter (in het kader van buitenlandse studenten die op semester- of maandbasis deelnemen aan uitwisselingsprogramma's) en anderzijds de zomerperiode (2 maanden) die gekenmerkt wordt door veelal kortere huur (aan hogere huurprijzen). De verhuur voor de zomerperiode is veelal gerelateerd aan de vraag naar toeristische of korte-termijn verhuur in de betrokken steden. Bovendien is gebleken dat voor de kortere termijn studenten-huurders, in geval van een algemene terugloop van de vraag naar toeristische en korte termijn verhuur (zoals hotels en appartementen), zoals veroorzaakt door de COVID-19 crisis, deze spelers eveneens concurreren op de markt voor korte termijn verhuur aan studenten, hetgeen tot een daling in bezettingsniveaus en markthuurprijzen leidt. Op basis hiervan worden de Spaanse en Portugese markt voor studentenhuisvesting dan ook gekenmerkt door een grotere "frictieleegstand" en een hogere beheersinspanning (frequente in- en uitchecks, administratieve verwerking, marketinginspanningen) dan de Belgische en Nederlandse markt, evenals een grotere gevoeligheid aan de algemene economische toestand en de internationale mobiliteit.
- Ook in **Polen** ondervindt de huur een seizoenseffect waarbij de bezettingsgraad in de zomermaanden lager ligt dan tijdens het academiejaar. Voor de verhuur tijdens de zomermaanden wordt veelal ingezet op de verhuur aan groepen (zoals bedrijven of verenigingen met een nood aan korte termijn accommodatie) of aan verhuur in het kader van evenementen. Deze verhuur kenmerkt zich dan ook door een hogere "frictieleegstand" en een grotere beheersinspanning, zoals in Spanje en Portugal, en is eveneens meer gevoelig aan de algemene economische toestand en de internationale mobiliteit.
- In **Denemarken** is studentenhuisvesting gereguleerd als woonruimte en studenten worden beschermd door de Deense huurwet (Lejeloven). Contracten zijn standaard voor onbepaalde tijd en de opzegtermijn is meestal 3 maanden. Er kan ook een tijdslimiet worden afgesproken in het contract. In dit geval eindigt de huur als het contract afloopt en als het wordt verlengd aan dezelfde huurder, is de tijd onbepaald. Xior verhuurt momenteel alleen voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 3 maanden. Deze korte opzegtermijn geeft een risico op onvoorziene leegstand die moeilijk in te vullen kan zijn als het tussen de academische termijnen valt. Als de woning na 1992 is gebouwd of in een niet-gereguleerde wijk ligt, kan de verhuurder de huurprijs vrij bepalen. Maar de huur mag niet hoger zijn dan 10% van de waarde van de huurovereenkomst. Huurders kunnen een claim indienen bij de huisvestingscommissie (Huslejenævnet) die bepaalt of de huur te hoog is.
- In **Zweden** is studentenhuisvesting ook geen aparte beleggingscategorie. Net als in Denemarken is het gereguleerd als woonruimte en worden studenten

BASECAMP BY XIOR
Potsdam - Duitsland



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

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

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

Sinds Xior's IPO in december 2015, is de Reële Waarde van haar vastgoedportefeuille gestegen van 196 MEUR naar 3.314 MEUR op 31 december 2024. Deze groei sinds de IPO is bijna uitsluitend te verklaren door capex en overnameverrichtingen (met inbegrip van overname van vastgoed), zoals in meer detail weergegeven in het overzicht opgenomen in ***sectie 10.9.17 en 10.9.29 van de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2024***.

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

1.3.3 RISICO'S IN VERBAND MET HET GROOTSCHALIG DIGITALISERINGSPROJECT

In 2022 is Xior begonnen met een breed uitgevoerde selectieprocedure voor het opzetten van een geïntegreerd IT-platform dat op termijn naar alle landen waarin zij actief is zal worden uitgerold. Dit IT platform zal op termijn ondersteuning bieden voor alle aspecten van de activiteiten van Xior, zowel op operationeel vlak (verhuur, website, onderhoud en reparaties) als financieel vlak (boekhouding en rapportering). Dit project werd in 2023 opgestart en er werd een plan gemaakt voor de gefaseerde opzet en uitrol van dit platform in samenwerking met de hiervoor geselecteerde partner, Yardi, over de verschillende landen. Nederland werd als "gidsland" geselecteerd voor eerste opzet en uitrol. In 2024 werd besloten om voor de uitrol binnen Nederland gebruik te maken van een gefaseerde onboarding van de verschillende regio's en gebouwen, met twee "soft go lives" in de loop van 2024, die in 2025 zullen worden verder gezet met een afronding, naar verwachting in Q4 2025 voor de volledige Nederlandse portefeuille. Met dit project gaat een geschat investeringsbedrag van 5 MEUR gepaard, maar de impact van het project raakt op termijn de volledige waardeketen van de Vennootschap.

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

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

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

Aangezien de activiteit van de Vennootschap bestaat in de rechtstreekse of onrechtstreekse terbeschikkingstelling van haar vastgoed aan voornamelijk studenten (93,83% van de Reële Waarde van de portefeuille en 90,25% van haar bruto huurinkomsten per 31 december 2024), bestaat een verhoogd risico (specifiek versus andere vastgoed (sub)sectoren) dat de Vennootschap ingevolge overlast of burenhinder wordt geconfronteerd met klachten of dat (administratieve) maatregelen worden opgelegd met betrekking tot de gebouwen in haar vastgoedportefeuille. Dergelijke klachten en maatregelen zouden zowel rechtstreeks als onrechtstreeks (door reputatieschade, verstoring van de relatie met de betrokken overheden of verminderde verhuurbaarheid van het betrokken pand) tot bijkomende kosten en verminderde inkomsten aanleiding kunnen geven. Bovendien bestaat er een verhoogd risico (versus andere vastgoed (sub) sectoren) dat een huurder bepaalde activiteiten uitvoert in de betrokken woning die niet zijn toegestaan volgens de geldende wetgeving en/of het huurcontract, zonder dat Xior hiervan op de hoogte wordt gebracht. Dergelijke activiteiten zouden aanleiding kunnen geven tot handhavend optreden van overheidswege, met mogelijks, in vergaande omstandigheden, de (tijdelijke) sluiting van een gebouw tot gevolg.

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

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

De Vennootschap kan niet uitsluiten dat haar huurders in gebreke blijven bij het voldoen van hun financiële verplichtingen ten aanzien van de Vennootschap. Dit risico neemt toe naarmate de inflatie (en de daaraan verbonden stijging van de huurprijzen en de energiekosten) toeneemt, zoals in 2022-2023 is gebeurd. Dit risico is, in het segment van studentenhuisvestiging waarin de Vennootschap actief is, hoger indien rechtstreeks wordt verhuurd aan studenten (hetgeen op 31 december 2024 het geval was voor ca. 94,06% van de bruto huurinkomsten uit studentenhuisvesting van de Vennootschap, hetgeen op zijn beurt, per 31 december 2024 90,25% van haar bruto huurinkomsten uitmaakt) en lager indien indirect wordt verhuurd aan studenten via een huisvestingorganisatie verbonden aan een universiteit of een hogeschool (hetgeen op 31 december 2024 het geval was voor ca. 5,94% van de bruto huurinkomsten uit studentenhuisvesting van de Vennootschap). Daartegenover staat dat het tegenpartijrisico in het tweede geval geconcentreerd is bij één enkele partij, waar het bij de rechtstreekse verhuur aan studenten gespreid is. Het risico bestaat dat, indien de betrokken huurders in gebreke blijven hun verplichtingen na te komen ten aanzien van de Vennootschap, de waarborg (ten belope van, al naar het geval, één of twee maanden huur) niet volstaat en de Vennootschap geen verhaal kan uitoefenen op de huurder en bijgevolg het risico draagt niets of niet voldoende te kunnen recupereren van de huurder die in gebreke is gebleven. Bovendien geeft het in gebreke blijven van huurders en de opvolging van deze debiteuren aanleiding tot bijkomende interne en externe kosten (versturen van ingebrekestellingen, dagvaardingen, gerechtskosten).

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

Per 31 december 2024 werd ten belope van 442.825 EUR aan voorzieningen dubieuze debiteuren aangelegd ***zie Hoofdstuk 10.9.13 van dit Jaarverslag***. Dit betreft 0,30% van de bruto huurinkomsten (excl. huurgaranties). In 2024 bedroeg de externe kost voor inning van in gebreke blijvende huurders ongeveer 440.073 EUR ten opzichte van 327.766 EUR het jaar voordien (een stijging met 34%). De teams in de verschillende landen worden ingezet om de stand van de inningen en de te nemen maatregelen op te volgen.

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

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

Er kan geen zekerheid worden verstrekt dat de Vennootschap in de toekomst dividendbetalingen zal kunnen verrichten. Het is mogelijk dat, hoewel het vastgoed van de Vennootschap de verwachte huuropbrengsten en operationele winst zou genereren, het technisch onmogelijk wordt voor de Vennootschap om een dividend uit te betalen

aan haar Aandeelhouders in overeenstemming met artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-Wetgeving. Gegeven het feit dat de Vennootschap bij haar opstart (erkenning als gereglementeerde vastgoedvennootschap en beursgang) over beperkte of geen reserves beschikte (en deze gelet op de verplichte uitkering zoals hierboven vermeld ook slechts langzaam kon opbouwen, rekening houdend met de resultaatsverwerking van 2024, zijn er sinds 2015 86.956 KEUR aan uitkeerbare reserves opgebouwd), kan een daling in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen of een daling in de reële waarde van indekkingsinstrumenten ertoe leiden dat de Vennootschap geen dividend kan uitkeren ondanks het positieve operationele resultaat. Per 31 december 2024 zou een daling van 23,4% (of 775 MEUR) in de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille, ertoe hebben geleid dat de schuldgraadgrens van 65% zou zijn bereikt, hetgeen ertoe zou hebben geleid dat er geen dividend zou mogen worden uitgekeerd.

1.3.7 RISICO'S VERBONDEN AAN OPERATIES IN POLEN

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

- Polen, als naburig land met een uitgestrekte grens met Rusland, heeft een grote instroom aan vluchtelingen te verwerken (meer dan 10 miljoen vluchtelingen werden reeds in Polen opgevangen). Mochten deze vluchtelingen niet voldoende kunnen doorstromen naar andere landen van de Europese Unie noch kunnen terugkeren kan dit leiden tot mogelijke negatieve gevolgen voor Polen op budgettair en/of politiek vlak.
- Hoewel Polen lid is van de NAVO, bestaat er, gelet op de nabijheid, een risico dat de Russische vijandelijkheden zich uitbreiden naar het land.
- Meer in bijzonder dient te worden genoteerd dat, wat betreft de long stay internationale studenten in Polen, de belangrijkste landen van oorsprong Oekraïne en Belarus zijn met een totaal van 58.888 studenten in academiejaar 2023-2024. Het is te verwachten dat de oorlogsomstandigheden een negatieve impact hebben op de mogelijkheid van Oekraïense studenten om in Polen te studeren. Daarnaast wordt Polen mogelijk ook minder aantrekkelijk als Erasmus bestemming (weliswaar aanzienlijk minder belangrijk als bron van internationale studenten, met als voornaamste landen van oorsprong Spanje met 4.764 studenten en Turkije met 3.896 studenten in het academiejaar 2023/24). De operationele panden in Polen (in Katowice, Krakau en Lodz, goed voor 144 MEUR vastgoedwaarde of 4,36% van de totale portefeuille of 5,23% van de huurinkomsten per 31 december 2024) ondervinden reeds de effecten van deze toestand (in het bijzonder het pand in Katowice). Het aangekondigde project van de Vennootschap in Warschau (dat 1% vertegenwoordigt van de totale portefeuille inclusief investeringspipeline per 31 december 2024) richt zich niet louter op internationale studenten, maar op een gemengd publiek van binnen- en buitenlandse studenten. Aangezien de exploitatie van dit project slechts zal starten in september 2025 is het op dit ogenblik zeer moeilijk te voorspellen wat op dat ogenblik de eventuele impact kan zijn.

1.4 FINANCIËLE RISICO'S

1.4.1 RISICO'S MET BETREKKING TOT FINANCIERING – OVERSCHRIJDING SCHULDGRAAD

Per 31 december 2024 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap 50,64%, en de statutaire schuldgraad 48,51%.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de Vennootschap een additionele schuldcapaciteit heeft van 1.440 MEUR op geconsolideerde basis alvorens de voor GVV's wettelijke maximale geconsolideerde schuldgraad van 65% te bereiken, en van 820 MEUR alvorens een geconsolideerde schuldgraad van 60% te bereiken, de maximale schuldgraad die wordt opgelegd in de financieringscontracten die zijn afgesloten met financiële instellingen. De waarde van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de waarde van de vastgoedportefeuille per 31 december 2024, zou de maximale geconsolideerde schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer 775 MEUR of 23,4% van de waarde van de vastgoedportefeuille van 3.314 MEUR. Bij een waardedaling van ongeveer 545 MEUR (of 16,45% van de waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2024), zou de geconsolideerde schuldgraad van 60% overschreden worden. Gelet op het feit dat de statutaire schuldgraad minder gevoelig is aan zowel bijkomende investeringen als waardedalingen van het vastgoed, zijn de relevante drempels daar hoger en is de beperkende factor dus de geconsolideerde schuldgraad.

De niet-naleving van financiële parameters zou kunnen leiden tot: (i) sancties, bijvoorbeeld het verlies van het GVV statuut ***(zie ook Risicofactor 1.5.1 van dit Jaarverslag)*** en/of strenger toezicht door de relevante toezichthouder(s) indien wettelijke financiële parameters (zoals bijvoorbeeld de maximum schuldratio van 65%) worden overschreden; of (ii) beëindiging van de financieringsovereenkomsten, heronderhandeling van de financieringsovereenkomsten, of verplichte vervroegde terugbetaling van uitstaande bedragen, alsook een verminderd vertrouwen tussen de Vennootschap en de beleggers en/of tussen de Vennootschap en financiële instellingen, in geval van niet-naleving van contractuele afspraken (zoals bijvoorbeeld ingevolge de overschrijding van de conventionele schuldratio van maximum 60%, ingevolge een wijziging van de controle of de niet-naleving van de "negative pledge" bepalingen), wat op zijn beurt zou kunnen leiden tot een verminderde liquiditeit ***(zie ook Risicofactor 1.4.2 van dit Jaarverslag)*** en tot moeilijkheden om de groeistrategie voort te zetten.

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

Per 31 december 2024 heeft de Vennootschap bevestigde kredietlijnen voor een bedrag van 1.717 MEUR (excl. 200 MEUR commercial paper), waarvan 25 MEUR nog niet werd opgenomen, en bedroeg de schuldgraad van de Vennootschap 50,64%. Voor de terugbetalingsdata en de spreiding van deze schulden wordt verwezen naar ***sectie 10.9.22 van de geconsolideerde jaarrekening 2024***, evenals naar ***Hoofdstuk 5.3.1 van dit Jaarverslag.***



BASECAMP BY XIOR
Lyngby – Denemarken



Indien de Vennootschap een inbreuk begaat op de bepalingen (convenanten) die in haar financieringsovereenkomsten zijn opgenomen, kunnen de kredietlijnen worden geannuleerd, heronderhandeld of zou de Vennootschap tot terugbetaling daarvan kunnen worden gedwongen. De geldende convenanten zijn in grote lijnen marktconform en vereisen onder meer dat de schuldratio (zoals gedefinieerd in het GVV-KB), dan wel, in sommige gevallen, de "niet-bezwaarde" schuldgraad, niet hoger is dan 60% ***(zie eveneens Risicofactor 1.4.1 van dit Jaarverslag)***. Bovendien bestaat het risico van vervroegde beëindiging in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap, in geval van het niet nakomen van *"negative pledge"* of andere convenanten en verplichtingen van de Vennootschap en, meer in het algemeen, in geval van wanbetaling zoals dit wordt gedefinieerd in deze financieringsovereenkomsten. Een wanprestatie (waarbij dient te worden opgemerkt dat bepaalde gevallen van "wanprestatie" of overtreding van convenanten, zoals een controlewijziging, die in alle financieringsovereenkomsten is opgenomen, zich buiten de controle van de Vennootschap bevinden) onder één financieringsovereenkomst kan, ingevolge zogenaamde *"cross acceleration"* of *"cross default"* bepalingen, bovendien leiden tot wanprestaties onder andere financieringsovereenkomsten (ongeacht de toekenning van eventuele *"waivers"* door andere kredietverstrekkers, in het geval van een *"cross default"* bepaling) en kan zo leiden tot de verplichte vervroegde terugbetaling door de Vennootschap van al deze kredietlijnen. ***Zie tevens Hoofdstuk 10.9.22 van de geconsolideerde jaarrekening 2024.***

1.4.3 RISICO'S VERBONDEN AAN DE FLUCTUERENDE RENTEVOETEN EN SCHOMMELINGEN VAN DE REËLE WAARDE VAN DE AFDEKKINGSINSTRUMENTEN

Als gevolg van het (significant) financieren met vreemd vermogen (schuldgraad per 31 december 2024 was 50,64%, het nominaal bedrag van de uitstaande schulden per 31 december 2024 was 1.691 MEUR) is het rendement van de Vennootschap afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Een stijging in de rente zou het financieren met vreemd vermogen duurder maken voor de Vennootschap.

Voor de afdekking van het renterisico op lange termijn kan de Vennootschap voor leningen die aangegaan worden aan een vlottende rentevoet, gebruik maken van *"interest rate swaps" (hedging ratio*[3] per 31 december 2024 van 92%).

De reële waarde van de afdekkingsinstrumenten wordt bepaald door de rentevoeten op de financiële markten. De wijzigingen in de marktrentevoeten verklaren gedeeltelijk de wijziging in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten tussen 1 januari 2024 en 31 december 2024, wat leidde tot de toename van een last van 20.136 KEUR in de resultatenrekening van de Vennootschap.

De sensitiviteit van de *"mark-to-market"* waarde van afdekkingsinstrumenten voor een stijging van 20 bps van de rentecurve wordt geschat op ongeveer 8.927 KEUR in de winst- en verliesrekening. Een daling van 20 bps in de rentecurve zou een negatief effect hebben op de winst- en verliesrekening in dezelfde orde van grootte. ***Zie eveneens toelichting 10.9.22 bij de geconsolideerde jaarrekening 2024.***

Per 31 december 2024 bedroeg het effect van de cumulatieve wijzigingen in de reële waarde van de door de Vennootschap aangehouden afdekkingsinstrumenten op de nettoactiefwaarde per aandeel -0,48 EUR.

Indien bijvoorbeeld de Euribor rentevoet stijgt, zal de marktwaarde van deze instrumenten een positieve variatie ondergaan. Indien de rentevoet daalt, ondergaat de marktwaarde een negatieve variatie (de variatie (daling) in deze marktwaarde bedroeg tussen Q3 en Q4 2024 -20,30%).

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

1.4.4 RISICO'S VERBONDEN AAN INFLATIE EN STIJGENDE ENERGIEPRIJZEN

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

Voor ca. 9% van de huurinkomsten (per 31 december 2024) heeft de Vennootschap huurcontracten van langere termijn dan één jaar met een indexeringsclausule. In bepaalde gevallen kunnen deze indexeringsclausules wel voorzien in beperkingen, bv. een maximaal percentage van indexatie per jaar.

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

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

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

1.4.5 RISICO'S VERBONDEN AAN WISSELKOERSEN

De Vennootschap kan worden blootgesteld aan valutarisico's en wisselkoersrisico's. Activa en inkomsten van bepaalde perimetervennootschappen zijn uitgedrukt in een andere valuta dan de euro (met inbegrip van Poolse złoty, Deense kroon en Zweedse kroon). Er moet op worden gewezen dat Denemarken sinds 1982 een vast wisselkoersbeleid voert, eerst ten opzichte van de Duitse mark en vervolgens ten opzichte van de euro in het kader van het Europees Wisselkoersmechanisme. Dit zorgt ervoor dat de wisselkoersschommelingen tussen de Deense kroon en de euro binnen een marge van 2,25% blijven (d.w.z. binnen een marge van 762,824 Deense kroon per 100 EUR en 729,252 Deense kroon per 100 EUR). Het risico in verband met wisselkoersschommelingen is derhalve materieel beperkt tot de Poolse złoty en de Zweedse kroon. In het geval van schommelingen in de wisselkoers tussen de euro en dergelijke vreemde valuta, zou dit kunnen leiden tot een waardevermindering van de Reële Waarde van het Vastgoed en andere Poolse en Zweedse activa van de Doelvennootschappen, uitgedrukt in EUR. Het kan zijn dat het niet mogelijk is om zich tegen een dergelijk wisselkoersrisico in te dekken. In 2024 waren 5,2% van de geconsolideerde huurinkomsten van de Vennootschap uitgedrukt in Poolse złoty en 1,5% van de geconsolideerde huurinkomsten waren uitgedrukt in Zweedse kroon.

1.5 REGLEMENTAIRE EN ANDERE RISICO'S

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

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

Indien de Vennootschap haar vergunning als GVV zou verliezen, zou ze niet langer van het bijzonder fiscaal stelsel voor GVV's genieten (cf. artikel 185bis WIB 92), hetgeen, onder meer zou betekenen dat de huurinkomsten op niveau van de Vennootschap, die nu zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting, aan de vennootschapsbelasting zouden worden onderworpen. Ook voor eventuele buitenlandse statuten die de dochtervennootschappen van de Vennootschap verkrijgen of zouden verkrijgen in andere jurisdicties (zoals bv. de Spaanse SOCIMI of de Portugese SIGI) geldt dat de eraan verbonden voordelen wegvallen indien het statuut om enigerlei reden verloren zou worden. Bovendien wordt het verlies van de vergunning voor het GVV-statuut in de regel in de kredietovereenkomsten van de Vennootschap aangemerkt als een gebeurtenis waardoor de kredieten die de Vennootschap heeft afgesloten vervroegd opeisbaar kunnen worden gesteld (al dan niet naar aanleiding van zogenaamde *"acceleration"* of *"cross default"* bepalingen begrepen in de kredietovereenkomsten – ***zie eveneens Risicofactor 1.4.2)***. Een dergelijke vervroegde opeising zou het voortbestaan van de Vennootschap in haar huidige vorm met haar huidige vastgoedportefeuille in het gedrang brengen.

Dochtervennootschappen van de Vennootschap die niet het statuut hebben van een GVV of een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (of de equivalenten onder lokaal recht), blijven echter onderworpen aan vennootschapsbelasting zoals elke andere vennootschap, en in de mate dat de Vennootschap rechtstreeks vastgoed bezit in het buitenland, is het mogelijk dat de Vennootschap onderworpen is aan lokale belastingen. De activiteiten van (de dochtervennootschappen van) de Vennootschap in Nederland (35% van het netto huurresultaat per 31 december 2024), Portugal (5% van het netto huurresultaat per 31 december 2024), Denemarken (10% van het netto huurresultaat per 31 december 2024), Polen (5% van het netto huurresultaat per 31 december 2024), Duitsland (3% van het netto huurresultaat per 31 december 2024) en Zweden (2% van het netto huurresultaat per 31 december 2024), worden onderworpen aan de lokale vennootschapsbelasting. De Spaanse activiteiten vallen onder het Spaanse SOCIMI regime dat onder bepaalde voorwaarden aanleiding geeft tot vrijstelling van vennootschapsbelasting. Eén vennootschap in Portugal heeft het SIGI regime verkregen, dat een vergelijkbaar gevolg heeft. Bovendien bestaat het risico dat het resultaat (in het bijzonder de winstberekening en kostenallocatie evenals toegepaste transfer pricing mechanismes), c.q. de belastbare basis (met inbegrip van voorzieningen voor (uitgestelde) belastingen) in deze landen op een andere wijze dient te worden berekend dan op heden het geval is of dat de interpretatie of praktische toepassing van de onderliggende regels zou wijzigen. Voorts is het mogelijk dat het toepasselijk belastingregime, inclusief de toepasbare tarieven, wijzigen. Dit zou kunnen leiden tot een hogere belastingdruk op deze activiteiten, of tot discussies en procedures met de bevoegde fiscale overheden, hetgeen, naast de eventueel verschuldigde belastingen, aanleiding kan geven tot procedurekosten, boetes en verwijlintresten en met als ultieme gevolg dat er minder dividenden naar de Vennootschap zouden opstromen en bijgevolg minder dividenden aan de aandeelhouders van de Vennootschap zouden kunnen worden uitgekeerd.









PXL HASSELT
Hasselt — België

1.6 ESG RISICO'S

In het kader van het in kaart brengen van haar risicofactoren heeft Xior ook de ESG risico's die een materiele impact kunnen hebben op haar operaties, financiële vooruitzichten en reputatie apart in kaart gebracht. Deze risico's zijn de volgende (die voor het overgrote deel ook zijn opgenomen als (of als deel van) de hoger vermelde bedrijfsrisico's):

1.6.1 EXTREME WEERSOMSTANDIGHEDEN

De panden van Xior kunnen steeds kwetsbaarder worden voor extreme weersomstandigheden zoals stormen, overstromingen, extreme temperaturen en droogte. Deze omstandigheden kunnen leiden tot aanzienlijke reparatiekosten, met name voor schade zoals lekkage als gevolg van hevige regenval of brand. Zware regenval kan bijvoorbeeld leiden tot het binnendringen van water in kelders, wat leidt tot schimmelgroei en structurele schade, waardoor dure reparaties en renovaties nodig zijn. In het ergste geval kunnen brandincidenten door extreme hitte leiden tot aanzienlijke materiële schade en hoge renovatiekosten. Daarnaast kunnen extreme temperaturen het wooncomfort van studenten aantasten, wat gevolgen kan hebben voor de bezettingsgraad en de huurinkomsten. Langdurige hittegolven of koude periodes kunnen HVAC-systemen belasten, wat leidt tot hogere onderhoudskosten en energieverbruik.

1.6.2 WAARDEVERMINDERING VAN NIET-ENERGIE-EFFICIËNTE GEBOUWEN DOOR STRENGERE REGELGEVING

Onroerend goed met slechte EPC-labels wordt steeds onaantrekkelijker op de markt. Regelgevende instanties leggen steeds strengere energie-efficiëntienormen op. Xior zal gebouwen met een slecht EPC-label moeten renoveren of desinvesteren om aan deze regelgeving te voldoen. Als dit niet gebeurt, kan dit leiden tot juridische sancties en hogere operationele kosten. De nalevingskosten omvatten niet alleen de directe kosten voor het aanpassen van gebouwen, maar ook de administratieve lasten die gepaard gaan met de voortdurende naleving van de veranderende regelgeving. Niet-naleving kan leiden tot boetes, juridische geschillen en een aangetaste reputatie, wat de financiële prestaties verder kan beïnvloeden.

Xior loopt het risico op zogenaamde "gestrande activa", omdat het niet langer mogelijk zou zijn om rendabel deze gebouwen te desinvesteren. Waardevermindering van dergelijke gebouwen kan een negatieve invloed hebben op de totale waardering van de activaportefeuille van Xior. Gebouwen met een lage energie-efficiëntie zijn minder aantrekkelijk voor milieubewuste huurders en investeerders, wat leidt tot een lagere vraag en lagere huurinkomsten. Bovendien kunnen de kosten om deze gebouwen aan te passen aan de huidige energienormen onbetaalbaar hoog zijn, waardoor hun marktwaarde nog verder daalt.

1.6.3 STRIJD OM TALENT

De schaarste aan geschoolde professionals op de arbeidsmarkt vormt een grote uitdaging voor Xior. Het wordt steeds moeilijker om de juiste profielen te vinden, vooral voor kritieke functies op de financiële afdeling of voor de naleving van lokale wet- en regelgeving. Dit tekort aan talent kan een belemmering vormen voor het vermogen van Xior om hoge operationele standaarden en compliance te handhaven. De concurrentie om toptalent kan de wervings- en retentiekosten opdrijven en het gebrek aan gekwalificeerd personeel kan leiden tot operationele inefficiëntie, vertragingen bij de uitvoering van projecten en een verhoogd risico op niet-naleving van de wettelijke vereisten.

1.6.4 VOLDOEN AAN VEILIGHEIDS- EN ONDERHOUDSVOORSCHRIFTEN

Naleving van gezondheids- en veiligheidsvoorschriften en onderhoudsverplichtingen is cruciaal voor Xior. Niet-naleving kan leiden tot juridische gevolgen en schade aan de reputatie van Xior. Om deze risico's te vermijden, is het essentieel dat alle gebouwen aan de vereiste normen voldoen. Regelmatige inspecties, tijdig onderhoud en het naleven van veiligheidsprotocollen zijn noodzakelijk om ongelukken te voorkomen en het welzijn van huurders te garanderen. Niet-naleving van deze voorschriften kan leiden tot boetes, wettelijke aansprakelijkheid en verlies van vertrouwen bij belanghebbenden.

1.6.5 ONLINE KLANTBEOORDELINGEN

Negatieve recensies op platforms zoals Google, persartikelen en berichten op sociale media kunnen de reputatie van Xior schaden. Een slechte Net Promoter Score (NPS) kan potentiële huurders en investeerders afschrikken, wat gevolgen heeft voor de bezettingsgraad en de financiële prestaties. Online beoordelingen en sociale media hebben een grote invloed op de publieke perceptie en negatieve feedback kan zich snel verspreiden, waardoor de reputatieschade nog groter wordt. Het proactief beheren van online aanwezigheid, het direct reageren op zorgen van huurders en het handhaven van hoge servicenormen zijn essentieel om dit risico te beperken.

1.6.6 BEDRIJFSINTEGRATIE EN -TRANSFORMATIE

De snelle groei van Xior en de integratie van nieuwe bedrijfsactiviteiten, zoals Basecamp, en het uitrollen van nieuwe processen zoals Yardi, zorgen voor uitdagingen bij het behouden van efficiëntie en operationele afstemming. Het niet effectief integreren van deze veranderingen kan leiden tot inefficiëntie, operationele problemen en het niet naleven van intern beleid. Het integratieproces omvat het op één lijn brengen van verschillende bedrijfsculturen, systemen en processen, wat complex en tijdrovend kan zijn. Ineffectieve integratie kan leiden tot verstoringen van de bedrijfsvoering, hogere kosten en een afname van het moreel en de productiviteit van werknemers.

1.6.7 CYBERAANVALLEN

Cyberaanvallen vormen een aanzienlijk risico voor de IT-systemen van Xior. Cyberaanvallen kunnen systemen onbeschikbaar maken, wat kan leiden tot operationele onderbrekingen en mogelijke financiële schade. Het nemen van robuuste cyberbeveiligingsmaatregelen is essentieel om dit risico te beperken. Cyberaanvallen kunnen leiden tot datalekken, verlies van gevoelige informatie en financiële verliezen als gevolg van losgeld of herstelkosten. Het implementeren van sterke beveiligingsprotocollen, regelmatige systeemupdates, training van werknemers en incidentbestrijdingsplannen zijn essentieel om je te beschermen tegen cyberbedreigingen.

Door deze materiële ESG-risico's aan te pakken, wil Xior zijn veerkracht en duurzaamheid vergroten en zorgen voor waardecreatie op de lange termijn voor zijn belanghebbenden.

2 WOORD VAN DE VOORZITTER

"DANKZIJ ONS UNIEK OPERATIONEEL MODEL EN DE STERKE FUNDAMENTEN VAN DE STUDENTENMARKT, HEBBEN WE ONZE BLIJVENDE WAARDEN, ZOALS BEZETTINGSGRAAD EN LIKE-FOR-LIKE GROEI, OPNIEUW BEVESTIGD."

2024 was een jaar van **belangrijke mijlpalen en opmerkelijke prestaties**, ondanks de aanhoudende uitdagende economische omstandigheden. Het digitaliseringsplatform Yardi kende een succesvolle start in Nederland en ons desinvesteringsprogramma had een zichtbaar positief effect op zowel onze schuldgraad als LTV. Dankzij ons uniek operationeel model en de sterke fundamenten van de studentenmarkt, hebben we onze blijvende waarden, zoals bezettingsgraad en like-for-like groei, opnieuw bevestigd.

In 2024 hebben we ons **risicobeleid** centraal gesteld, niet alleen als een noodzakelijke maatregel gezien de veranderende economische en geopolitieke omstandigheden, maar ook als een tool om **nieuwe opportuniteiten** te creëren. Door ons risicobeheer als een transversale component in onze strategie en beleid te integreren, hebben we de interne fundamenten van onze organisatie verder versterkt, zeker in het licht van wereldwijde veranderingen. Verschillende projecten werden in dit kader opgestart op vlak van o.a. energie, organisatiestructuren, digitalisering, rapportering, HR & asset management. Ook werden alle **interne procedures en controles** binnen Xior ("top-down") geoptimaliseerd en gealigneerd in de 8 landen nadat de integratie van de Basecamp teams begin 2024 werd afgerond.

Naast ons versterkte risicobeleid, stonden customer service en operationele efficiëntie in 2024 centraal. In dit kader bereikte het digitaliseringstraject **Yardi** haar eerste mijlpaal door de implementatie van het platform in Nederland, hetgeen zijn vruchten reeds afwerpt op vlak van een verhoogde customer service en een verbeterde data- en rapporteringsflow binnen de organisatie. Bovendien werd het community concept **Baselife** voor het eerst geïntroduceerd in België waarbij Xior beroep doet op zogenaamde basebuddies (i.e. studenten van de residentie door Xior aangesteld) die 24/7 ter beschikking staan van de studenten en sociale evenementen organiseren in de residentie. Dit community concept kent reeds een enorm succes in Denemarken, Zweden en Polen waar het concept reeds bestond onder Basecamp. Door de implementatie van Yardi en Baselife versterkt Xior niet enkel haar kernwaarde "Focus on the client" maar verankert zij ook verder haar positie **als uniek en toonaangevend pan-Europees studentenplatform.**

Ook de financiële slagkracht van Xior was één van de grote aandachtspunten in 2024. Het strak uitgevoerde **desinvesteringsprogramma** verbeterde niet enkel de schuldgraad en liquiditeitspositie maar zorgde eveneens voor een substantiële verbetering van de kwaliteit van Xior's portefeuille. Ten allen tijde stond steeds het **behoud van aandeelhouderswaarde** centraal en slaagde Xior erin om haar schuld te verlagen en de winst per aandeel op hetzelfde niveau te houden. Ook in de toekomst behouden we de focus op duurzaamheid en blijven we verder uitkijken naar "rotatie-opportuniteiten" zodat de **kwaliteit van de portefeuille** steeds hoog blijft.

Het desinvesteringsprogramma heeft de **groei** van Xior het afgelopen jaar allesbehalve in de weg gestaan. Netto groeide de portefeuille met 5% dankzij de oplevering en overname van **verschillende nieuwe kernassets** waaronder 3 Eiken en Felix in Antwerpen, Boschdijk Veste in Eindhoven, Campo Pequeno in Lissabon en LivinnX in Krakau. Maar liefst 2.100 nieuwe units werden toegevoegd aan Xior's aanbod waarmee we blijven inspelen op het structurele onderaanbod aan kwalitatieve huisvesting in de diverse landen. De groei zet zich ook in 2025 door. Begin 2025 werd de portefeuille in Polen uitgebreid met 2 splinternieuwe residenties in Wroclaw (775 units) en Warschau, Polen (117 units).

We noteerden een Like for Like **huurgroei** van 6,52% en bereikten opnieuw een bezettingsgraad van 98% voor 2024. Deze sterke operationele resultaten in 2024 bevestigen dat studentenhuisvesting een **ijzersterke markt** blijft. De stijgende studentenpopulatie, de toenemende vraag en de grote tekorten zorgen voor **pricing power** die wij ook de komende jaren bestendigd zien.

Met deze pricing power als troef doch steeds met oog op de betaalbaarheid voor de student, fungeert Xior op het Europees continent nog steeds als grootste speler en zal ze de komende jaren blijven werken aan de uitbouw van haar **pan-Europees platform**. De versterkte bedrijfsfundamenten en de onmiskenbare waarde van de studentenhuisvestingsector vormen de ideale basis om het groeipad van Xior op een structurele wijze verder te zetten.

We zijn ervan overtuigd dat Xior op dermate manier gepositioneerd is om de uitdagingen van de huidige markt aan te gaan en een **blijvende waarde te creëren** voor onze aandeelhouders, studenten, medewerkers en andere stakeholders.

WILFRIED NEVEN
Voorzitter
Raad van Bestuur



BASECAMP BY XIOR
Łódź — Polen



BASECAMP BY XIOR
Lyngby — Denemarken

3

KERN-CIJFERS PER 31 DECEMBER 2024

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

BASECAMP BY XIOR
Leipzig — Duitsland

Geconsolideerde resultatenrekening

In duizenden EUR	31/12/24	31/12/23	31/12/22
Nettohuurresultaat	167.638	145.567	112.479
Vastgoedresultaat	171.968	153.590	106.853
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	130.183	112.377	77.782
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-35.406	-25.889	-12.680
EPRA winst[1]	91.240	82.566	62.527
EPRA winst – deel van de groep	90.961	82.070	62.143
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)	1.295	-70.745	59.371
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)	-20.136	-39.169	76.221
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	6.990	519
Uitgestelde belastingen[2]	-5.890	10.953	-12.111
Nettoresultaat (IFRS)	66.509	-9.405	186.527

	31/12/24	31/12/23	31/12/22
Aantal verhuurbare studentenunits	**20.695**	**19.673**	**18.002**
Aantal verhuurbare studentenbedden	**21.274**		

Waarderingsrendementen[3]

	31/12/24	31/12/23	31/12/22
België (bruto)	5,41%	5,29%	5,07%
Nederland (bruto)	5,67%	5,62%	5,35%
Spanje (NOI)	5,46%	5,62%	5,40%
Portugal (NOI)	5,92%	6,13%	5,84%
Duitsland (bruto)	6,66%	6,62%	5,96%
Polen (bruto)	8,34%	8,36%	7,92%
Denemarken (bruto)	5,28%	5,35%	5,04%
Zweden (bruto)	6,31%	6,13%	N/A
Globale portefeuille	**5,73%**	**5,73%**	**5,40%**

Geconsolideerde balans

In duizenden EUR	31/12/24	31/12/23	31/12/22
Eigen vermogen	1.634.504	1.517.667	1.486.461
Eigen vermogen – deel van de groep	1.633.544	1.516.890	1.486.268
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen[4]	3.314.053	3.212.855	3.026.885
Loan-to-Value	50,99%	52,40%	51,39%
Pro forma Loan-to-value (inclusief effect ABB)	49,64%		
Schuldgraad (GVV-Wet)[5]	50,64%	52,88%	52,02%
Pro forma schuldgraad (inclusief effect ABB en earn-out in equity)	49,03%		

Kerncijfers per aandeel

in EUR	31/12/24	31/12/23	31/12/22
Aantal aandelen	42.344.283	38.227.797	34.752.543
Gewogen gemiddelde aantal aandelen[6]	41.118.335	37.142.375	30.005.985
EPRA winst[7] per aandeel	2,22	2,22	2,08
EPRA winst[8] per aandeel – deel van de groep	2,21	2,21	2,07
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)	0,03	-1,61	1,58
Herwaardering indekkingsinstrumenten	0,49	-1,05	2,54
Nettoresultaat per aandeel (IFRS)[9]	1,62	-0,25	6,22
Slotkoers van het aandeel	29,65	29,70	28,90
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (vóór dividend)	38,58	39,68	42,77
Uitkeringspercentage (tov EPRA winst)[10]	80%	80%	80%
Voorgesteld dividend per aandeel[11]	1,768	1,768	1,656

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

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

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

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

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

6 Op basis van dividendgerechtigdheid van de aandelen.

7 Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

8 Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

9 Op basis van het aantal aandelen.

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

11 Onder voorbehoud van goedkeuring door de Algemene Vergadering.

4

COMMERCIËLE ACTIVITEITEN EN STRATEGIE

4.1 WIE WE ZIJN – ONS PROFIEL

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

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

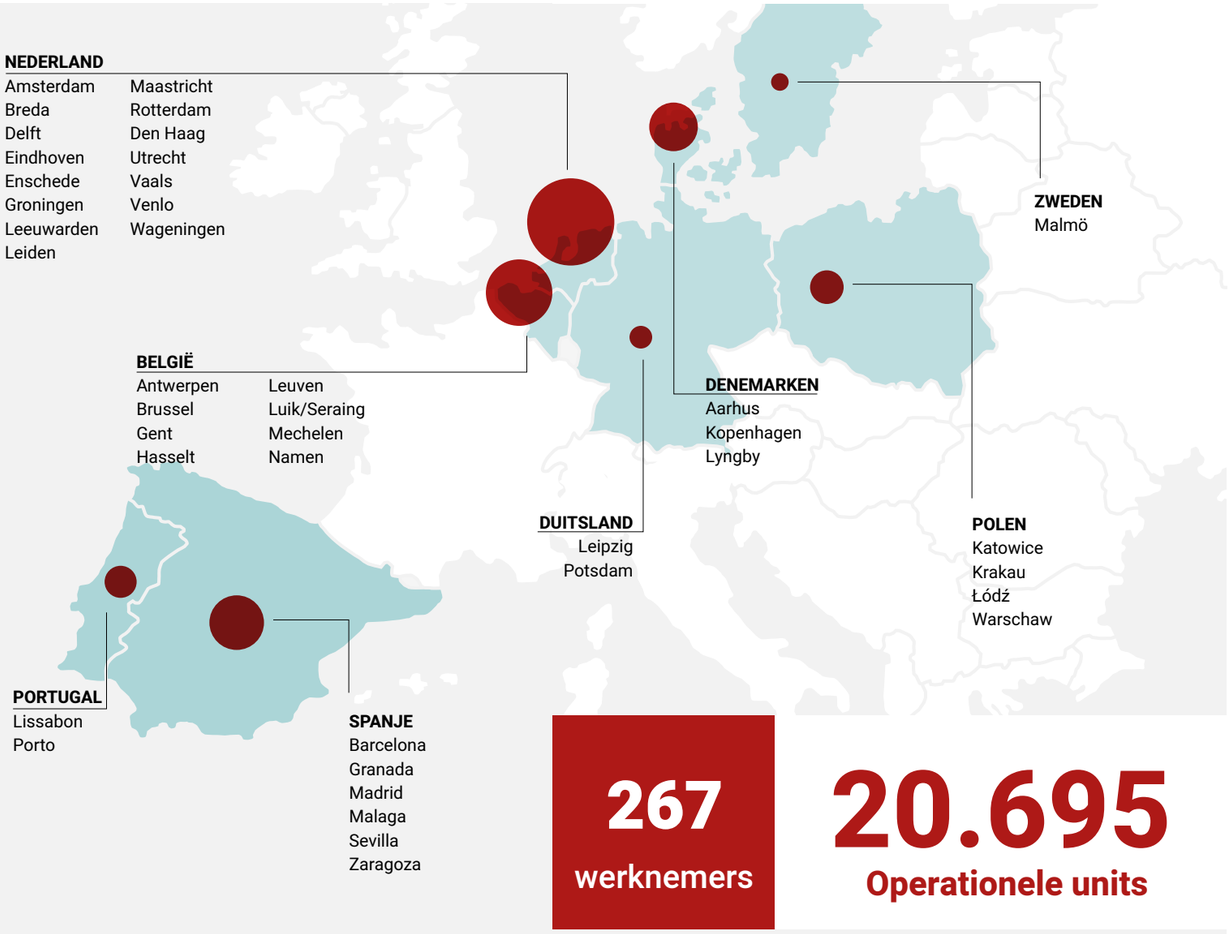
Xior is uitgegroeid tot de grootste eigenaar en beheerder van studentenhuisvesting op het Europese vasteland. Vandaag heeft de portefeuille van Xior residenties in België, Nederland, Spanje, Portugal, Polen, Duitsland, Denemarken en Zweden. We hebben een toegewijd team van meer dan 267 medewerkers die huisvesting bieden aan meer dan 21.000 studenten, met de opdracht ze a llemaal een thuisgevoel te geven *(feel at home).*

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



BASECAMP BY XIOR
Katowice — Polen

WIJ HEBBEN
EEN TEAM
VAN MEER DAN
267
MEDEWERKERS DIE
HUISVESTING BIEDEN
AAN MEER DAN
21.000
STUDENTEN



267
werknemers

20.695
Operationele units

Xior Student Housing wil zoveel mogelijk studenten een geweldige eerste woonervaring bieden, in overeenstemming met hun waarden.

4.2 WAAROM WE HET DOEN – ONS DOEL

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

Xior wil meer doen dan enkel bakstenen of infrastructuur ter beschikking stellen. Wij geloven dat we een fundamentele rol spelen in de weg die studenten afleggen naar zelfstandigheid.

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

Als grootste speler op het Europese vasteland hebben we een grote verantwoordelijkheid ten aanzien van onze studenten, een unieke, toekomstgerichte demografische groep met snel wisselende generaties en veranderende behoeften. Daarom streven we ernaar om altijd dicht bij onze studenten te staan en op de hoogte te blijven van hun waarden, behoeften en verwachtingen om zo een geweldige woonervaring te bieden.

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

4.3 WAT WE DOEN – ONS PRODUCT EN ONZE ORGANISATIE

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

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

ONZE DOELMARKT:

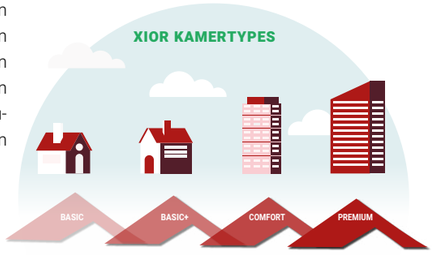
Onze doelgroep zijn studenten in de leeftijdscategorie 17-28 jaar. Dat zijn onder meer nationale en internationale studenten, onderzoeksassistenten en onderzoekers, jonge postdoctorale en doctoraatsstudenten aan wie we rechtstreeks in onze verhuurkantoren en residenties verhuren. Daarnaast werkt Xior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

DE KERN VAN ONS PRODUCT:

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

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

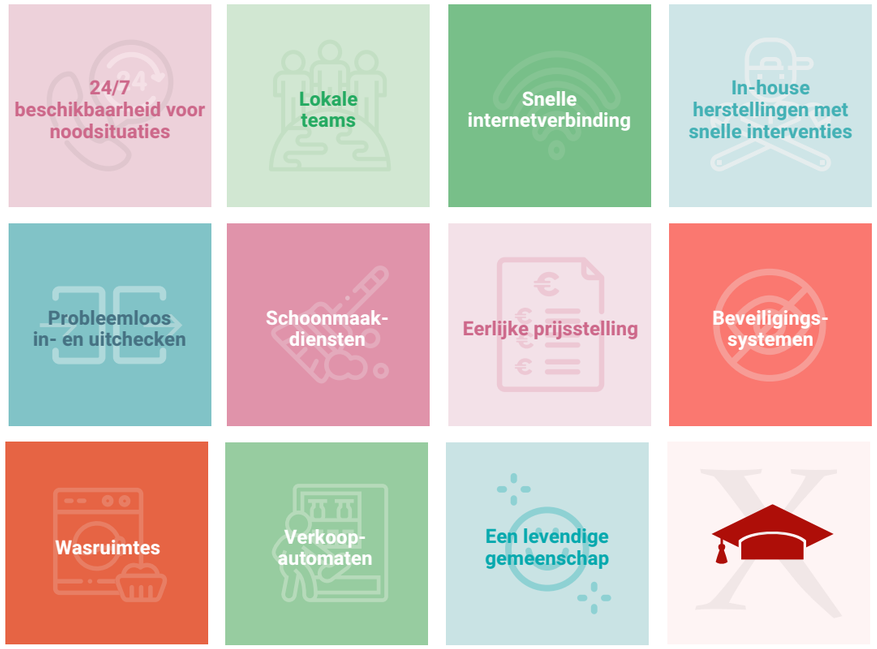
Ongeacht het type bieden alle kamers in de residenties van Xior een comfortabele leefomgeving en zijn ze volledig uitgerust voor het welzijn van de studenten van vandaag en morgen.



HOUSING THE FUTURE

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





Al onze residenties:

- zijn centraal gelegen op 'triple-A' locaties dicht bij de onderwijsinstellingen en/of het stadscentrum;
- bevinden zich in de buurt van het openbaar vervoer;
- zijn van de hoogste kwaliteit en worden regelmatig onderhouden, zijn uitgerust met adequate brand- en andere veiligheidsuitrusting;
- genieten tal van andere faciliteiten (variërend van gebouw tot gebouw), zoals:
  - aantrekkelijke gemeenschappelijke ruimtes (studieruimtes, kookruimte, gamingruimtes, gyms, buitenruimtes of dakterrassen, ...)
  - parking (voor auto's en/of fietsen)



BASECAMP BY XIOR
Katowice - Polen

4.4 HOE WE HET DOEN – ONZE STRATEGIE

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

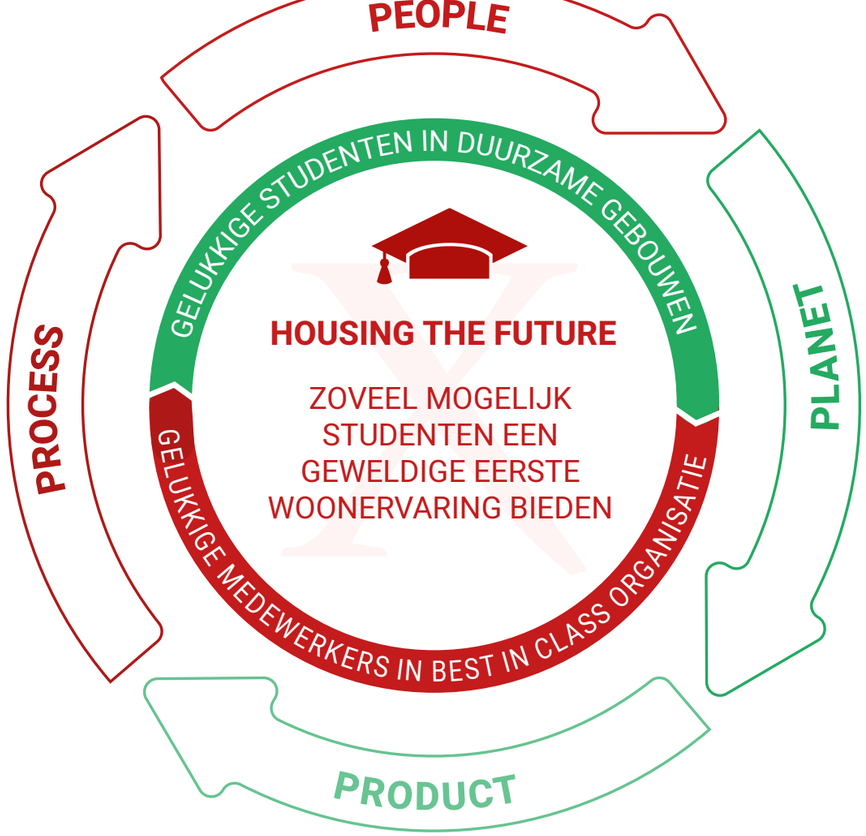
De strategie van Xior bestaat uit **4 belangrijke pijlers:** People, Product, Planet en Process.

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



BASECAMP BY XIOR SOUTH
Kopenhagen – Denemarken

PEOPLE, PLANET, PRODUCT & PROCESS



PEOPLE – DE #XIORFAMILY

Mensen vormen de kern van ons bedrijf. Elke medewerker is essentieel voor het succes van Xior. Een gemotiveerde medewerker leidt tot blije studenten en sterke partnerships. Daarom is het voor ons essentieel dat we investeren in onze mensen om hen te helpen slagen. We stimuleren inclusie, persoonlijke groei en koesteren talent, zodat we de best mogelijke service kunnen bieden om zoveel mogelijk **gelukkige studenten** te hebben.

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

F **Focus on the client**

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

A **Act sustainably**

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

M **Move as one team**

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

I **Integrity and diversity**

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

L **Learn, teach, grow**

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

Y **You can make the difference**

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



PRODUCT
(INVESTERINGS- & FINANCIËLE STRATEGIE)

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

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

Als we kijken naar nieuwe investeringen, zijn we op zoek naar hoogwaardige, duurzame, goed ontworpen en goed gelegen residenties. Xior past een reeks parameters toe op basis waarvan toekomstige acquisities of ontwikkelingen worden beoordeeld, waaronder criteria die ervoor zorgen dat onze volledige portefeuille (en dus het volledige studentenhuisvestingslandschap) steeds duurzamer wordt.

ONZE INVESTERINGSCRITERIA

Gevestigde studentensteden:

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

Tier 1-locaties:

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

Minimumgrootte:

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

Financiële rendementsdrempels:

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

Kwaliteit en duurzaamheid:

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

Productdifferentiatie:

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

Portefeuillediversifiëring:

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

ONZE INVESTERINGSAANPAK

Verwerving van activa:

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

Verbetering en optimalisatie van de investeringswaarde:

We verbeteren de investeringswaarde door schaalbaarheid, operationele efficiëntie en uitmuntendheid

Diversifiëring:

We diversifiëren op 4 verschillende niveaus:

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

Gedisciplineerde financiering:

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

Duurzaamheid:

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

FINANCIËLE STRATEGIE

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

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

PLANET

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

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

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

We zorgen voor de planeet en haar gemeenschappen door verschillende acties te ondernemen en verbintenissen aan te gaan. We zetten ons in voor het Science Based Targets Initiative (SBTi) dat in 2015 werd opgericht om bedrijven te helpen emissiereductiedoelstellingen op te stellen in overeenstemming met de klimaatwetenschap en de doelstellingen van het Akkoord van Parijs, met als einddoel de opwarming van de aarde te beperken tot 1,5 °C boven het pre-industriële niveau. Als onderdeel van die wereldwijde inspanning streeft Xior naar een vermindering van haar uitstoot en heeft Xior zich reeds gecommitteerd om de 'scope 1&2' broeikasgassen (de uitstoot veroorzaakt door haar activiteiten of de energie die daarvoor nodig is) te verminderen. Ook voor scope 3 volgen er reductiedoelstellingen die in 2026 gecommuniceerd zullen worden. Onze duurzaamheidsstrategie is ook afgestemd op 7 'duurzame ontwikkelingsdoelstellingen' (SDG's) van de VN. ***Zie Hoofdstuk 9 van dit Jaarverslag*** voor onze volledige ESG-rapportering en -strategie.

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

PROCESS

GOVERNANCE, ETHIEK EN INTEGRITEIT

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

ONS NETWERK EN ONZE GEMEENSCHAPPEN

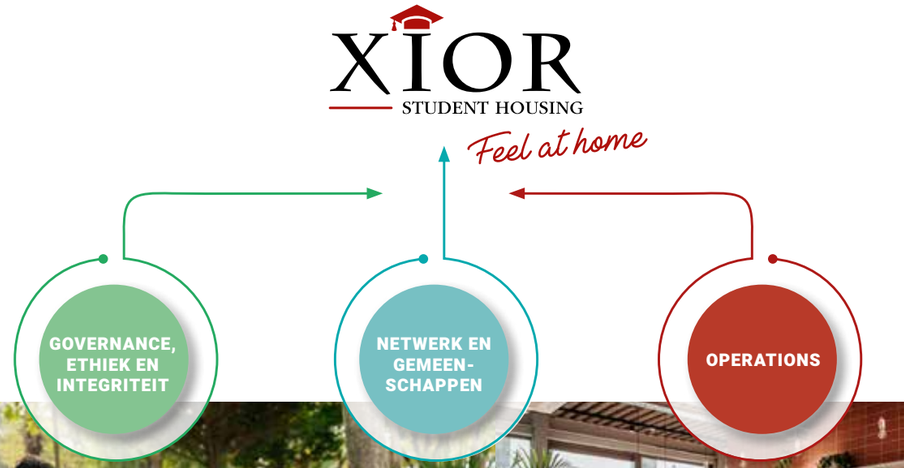
Met jarenlange ervaring in studentenhuisvesting is Xior expert geworden in studentenhuisvesting en heeft het sterke partnerships uitgebouwd met ontwikkelaars, onderwijsinstellingen, lokale gemeenschappen en buurten. We werken nauw met hen samen om residenties te bouwen en te beheren die voldoen aan de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

OPERATIONS

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

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

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



PRINCE
Antwerpen - Belgium









ONS COMMUNITY-CONCEPT MAAKT ONZE RESIDENTIES UNIEK: ENTHOUSIASTE LOKALE STUDENTENAMBASSADEURS BIEDEN ONDERSTEUNING BIJ NOODGEVALLEN, ORGANISEREN EVENTS EN HELPEN STUDENTEN ZICH SNEL THUIS TE VOELEN.

BASECAMP BY XIOR
Malmö— Zweden

5

BEHEER-VERSLAG

5.1 STATUUT VAN OPENBARE GVV

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

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

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

BEHEERVERSLAG









XIOR ATALAYA
Malaga — Spanje

5.2 COMMENTAAR BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING BOEKJAAR 2024[1]

5.2.1 GECONSOLIDEERDE BALANS

Per 31 december 2024 bestaat de portefeuille uit 20.695 verhuurbare studentenunits. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan een bedrag ten belope van 3.314.053 KEUR per 31 december 2024, wat een stijging van 3% of 101.198 KEUR vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2023. Deze stijging vloeit deels voort uit de verdere afwerking/ontwikkeling van het pand gelegen aan de Boschdijk Veste te Eindhoven (NL), het project Connect U te Enschede (NL), de Brinktoren gelegen te Amsterdam (NL), de panden Felix en 3 Eiken gelegen te Antwerpen (BE), het tweede gebouw in Zaragoza (SP) en de acquisitie van Campo Pequeno te Lissabon (PT) en Basecamp by Xior Kraków (PL).

Indien alle gecommitteerde acquisities en projecten in de actieve en landbank pijplijn gerealiseerd worden, stijgt de portfolio verder naar ca. 3,7 miljard EUR, met 25.562 verhuurbare studentenunits (26.153 bedden).

De Financiële vaste activa bedragen 7.690 KEUR per 31 december 2024 t.o.v. 26.962 KEUR per 31 december 2023 en zijn vooral gerelateerd aan de marktwaarde per 31 december 2024 van de toegelaten afdekkingsinstrumenten.

De lange termijn vorderingen (34.775 KEUR) zijn gestegen met 20.762 KEUR t.o.v. 31 december 2023 en hebben voornamelijk betrekking op de aandeelhouderslening verstrekt aan de joint venture Collegno (28.152 KEUR) en een uitgestelde betaling in het kader van een verkoop (6.170 KEUR).

De uitgestelde belastingen langs actiefzijde bedragen 18.480 KEUR en zijn gestegen met 2.963 KEUR t.o.v. 31 december 2023. Dit bevat uitsluitend de uitgestelde belastingen op buitenlands vastgoed. De stijging heeft voornamelijk betrekking op het Deens en Zweeds vastgoed.

De vlottende activa bedragen 121.507 KEUR en zijn gestegen met 9.867 KEUR t.o.v. 31 december 2023. De stijging is voornamelijk te wijten aan een stijging in de gelopen, niet vervallen huurinkomsten onder het overlopend actief. Onder de vlottende activa bevindt zich ook nog 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 (24 MEUR) geboekt onder de overlopende rekeningen. In 2024 werd 11 MEUR van de earn-out toegekend aan de acquisitie in Krakau. Er wordt eveneens verwezen naar overige kortlopende verplichtingen, waar 18,2 MEUR van de oorspronkelijke 34 MEUR onder IFRS-regels nog wordt opgenomen als schuld totdat deze in aandelen zal worden betaald (50% werd ondertussen in aandelen betaald op 18 april 2024, de resterende 50% inclusief dividendrechten zal betaald worden op of rond 31 maart 2025). Door de kapitaalverhoging van 18 april 2024 verlaagde de schuldgraad onmiddellijk met 0,5%. De 2e schijf van de earn-out (op of rond 31 maart 2025) zal nogmaals een positief effect van ca. 0,5% hebben op de schuldgraad, vermits er geen cash out is.

De vlottende activa betreffen voornamelijk:

- Nog te innen handelsvorderingen (3.015 KEUR): voornamelijk nog te ontvangen huurgelden;
- Belastingvorderingen en overige vorderingen (37.603 KEUR): dit betreft voornamelijk voorafbetalingen voor Nederlandse vennootschapsbelastingen en terug te vorderen BTW (7.329 KEUR), een te ontvangen credit nota en vooruitbetalingen meubilair;
- Kas en kasequivalenten aangehouden door de verschillende entiteiten (9.462 KEUR);
- Overlopende rekeningen en uitgestelde activa (71.426 KEUR) betreffen voornamelijk over te dragen kosten vastgoed (28.318 KEUR) – zie hierboven de uitleg over de geactiveerde earn-out, verkregen opbrengsten vastgoed en huurgaranties (37.109 KEUR), verkregen interesten (2.181 KEUR), teruggave energiebelastingen in Nederland (1.569 KEUR) en vooruitbetaalde kosten.

Het eigen vermogen bedraagt 1.634.504 KEUR. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2024 753.784 KEUR, wat een toename is van 72.486 KEUR t.o.v. 31 december 2023. De uitgiftepremies bedragen 779.858 KEUR per 31 december 2024, wat een toename is van 42.502 KEUR t.o.v. 31 december 2023. Deze toename van het maatschappelijk kapitaal en van de uitgiftepremies is het gevolg van de inbreng in natura van Campo Pequeno en LivinnX, respectievelijk in juni 2024 en juli 2024 (ca 80 MEUR), de kapitaalverhoging ter betaling van de eerste schijf van de earn-out vergoeding (17 MEUR) en het keuzedividend (ca 18,91 MEUR). De reserves zijn positief en bedragen 33.955 KEUR. Deze reserves bestaan hoofdzakelijk uit een negatieve reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, een positieve reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed, een positieve reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten en een positieve reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten.

Het nettoresultaat van 2024 bedraagt 66.509 KEUR.

Er werden in het boekjaar 2024 4.116.486 nieuwe aandelen gecreëerd.

De langlopende financiële schulden bedragen 1.584.104 KEUR per 31 december 2024 t.o.v. 1.217.937 KEUR per 31 december 2023. De toename vloeit voornamelijk voort uit de verlenging van leningen die hun vervaldag kennen in 2025. In 2024 heeft Xior een versnelling hoger geschakeld om financieringen al 12 maanden voor de vervaldatum te verlengen of te herfinancieren. De eerste vervaldag is pas in Q1 2026 op 3 kleinere leningen na met vervaldag in Q3-Q4 2025 (30 MEUR), die pas op de vervaldag zullen worden terugbetaald om hoge kosten te vermijden.

Hierin zijn ook schulden m.b.t. financiële leasing opgenomen (5.557 KEUR). Dit betreft de erfpachtverplichtingen voor een aantal vastgoedprojecten.

Per 31 december 2024 bedroeg de loan-to-value 50,99% t.o.v. 52,40% per 31 december 2023 en bedroeg de schuldgraad (GVV-KB) per 31 december 2024 50,64% t.o.v. 52,88% per 31 december 2023.

De uitgestelde belastingen bedragen 86.590 KEUR en zijn gestegen met 9.045 KEUR. Hierin is enerzijds exit taks opgenomen voor een bedrag van 1.962 KEUR, gerelateerd aan de acquisities van Belgische vastgoedvennootschappen in de loop van 2022 en 2023. Anderzijds bevat dit de uitgestelde belastingen op buitenlands vastgoed (84.629 KEUR). De stijging heeft voornamelijk betrekking op het Nederlands, Duits en Pools vastgoed. Aan de andere kant zijn er ook uitgestelde belastingvorderingen geboekt op de waardedalingen.

De financiële korte termijn schulden bedragen 111.388 KEUR, en hebben voornamelijk betrekking op het Commercial Paper dat is opgenomen (73 MEUR) samen met leningen die in 2025 op vervaldag komen (30 MEUR). Anderzijds omvat het de aflossingsverplichtingen van sommige leningen die zullen worden gedekt met de opbrengsten van het lopende desinvesteringsprogramma.

De andere korte termijnschulden betreffen voornamelijk:

- Openstaande leveranciersschulden en provisies voor te ontvangen facturen (10.566 KEUR): deze betreffen voornamelijk enkele leveranciersposities m.b.t. uitgevoerde projecten in 2024;
- Overige (21.413 KEUR): deze betreffen voornamelijk provisies voor Nederlandse belastingen van de vaste inrichtingen en van de dochtervennootschappen, te betalen BTW en sociale schulden (20.387 KEUR) en voorschotten van huurders (1.026 KEUR);
- Overige kortlopende verplichtingen (52.748 KEUR): deze hebben voornamelijk betrekking op ontvangen waarborgen van huurders (22.464 KEUR) en het overige deel van de earn-out verplichting inclusief dividend rechten (18.197 KEUR);

Overlopende rekeningen passief (19.086 KEUR) betreffen voornamelijk vooruit gefactureerde huuropbrengsten (4.153 KEUR), toe te rekenen interestkosten (1.577 KEUR), provisies (algemene) kosten (1.816 KEUR), toe te rekenen projectkosten (4.146 KEUR), en provisies voor vastgoedbelastingen (1.426 KEUR).

[1] Voor toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening over 2023 wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag 2023 blz. 46-48. Voor toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening over 2022 wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag 2022 blz. 50-52.

5.2.2 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

Xior behaalde een nettohuurresultaat van 167.638 KEUR over 2024, t.o.v. 145.567 KEUR over 2023. Dit is een stijging van 15%. Dit nettohuurresultaat zal in 2025 nog toenemen aangezien bepaalde panden in de loop van 2024 werden opgeleverd of aangekocht en dus geen volledig jaar hebben bijgedragen aan het nettohuurresultaat.

Het gaat om de volgende gebouwen:

- Zernikestraat, Eindhoven (Boschdijk Veste): dit pand werd stelselmatig opgeleverd vanaf de start van Q2 en genereert vanaf Q3 volwaardig huurinkomsten;
- Campo Pequeno, Lissabon: dit pand werd verworven per einde van Q2 2024 en genereert vanaf dan huurinkomsten;
- Xior Zaragoza: tijdens de zomer werd het tweede gebouw opgeleverd met 189 additionele units en verwelkomde de eerste studenten vanaf begin september 2024;
- Basecamp by Xior Kraków: dit pand werd verworven op 5 juli 2024 en genereert vanaf dan huurinkomsten;
- Campus 3 Eiken, Antwerpen: deze site werd opgeleverd over de zomer en verwelkomde de eerste studenten vanaf midden september 2024;
- Felix, Antwerpen: deze site werd opgeleverd over de zomer en verwelkomde de eerste studenten vanaf midden september 2024.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98% over 2024.

Over 2024 bedroeg de like-for-like huurgroei 6,52%, ten opzichte van 2023, in lijn met de guidance van 6,50%. Op 31 december 2024 kon Xior een like-for-like dekking berekenen van 62% van de huurinkomsten over het hele jaar.

Het vastgoedresultaat bedraagt 171.968 KEUR en het operationeel vastgoedresultaat bedraagt 141.290 KEUR. De vastgoedkosten (-30.678 KEUR) omvatten voornamelijk kosten m.b.t. onderhoud en herstellingen, verzekeringen, beheerskosten van het vastgoed, kosten van de schatters en andere vastgoedkosten, d.i. de niet aan de huurders doorrekenbare onroerende voorheffing. De algemene kosten van de vennootschap voor 2024 bedragen -12.669 KEUR en de ontvangen vergoeding voor beheer aan derden bedraagt 1.561 KEUR.

Het portefeuilleresultaat bedraagt 1.295 KEUR. Gedurende 2024 werd nieuw vastgoed verworven via aandelenovernames, alsook vastgoed verkocht via vastgoedovernames.

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

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

De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2024 en 31 december 2024 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen. Netto was er een positieve variatie op vastgoedbeleggingen (+58.104 KEUR).

De gewijzigde marktomstandigheden leidden het voorbije kwartaal tot een stijging van de waarderingen, gedreven door het positieve effect van de huurgroei. De totale stijging van de waarderingen bedroeg 1,8% tijdens 2024.

Het financieel resultaat bedraagt -55.542 KEUR. Dit resultaat bevat voornamelijk de interesten op de leningen (-57.761 KEUR), opbrengsten van IRS (20.932 KEUR), bankkosten en andere commissies (-2.355 KEUR). De vennootschap heeft IRS-contracten afgesloten voor een bedrag van 1.118.105 KEUR. De variatie in reële waarde van deze indekkingsinstrumenten wordt rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt (-20.136 KEUR).

Het resultaat voor belastingen bedraagt 75.936 KEUR. Belastingen bedragen -9.427 KEUR en hebben een negatief effect op het nettoresultaat. Dit betreft voornamelijk de belastingen op het resultaat van de vaste inrichting in Nederland en de Nederlandse dochtervennootschappen (-3.537 KEUR) en uitgestelde belastingen op het vastgoed (-5.890 KEUR).

Het nettoresultaat bedraagt 66.509 KEUR en de EPRA winst[2] bedraagt 91.240 KEUR. De EPRA winst – deel van de groep bedraagt 90.961 KEUR. De EPRA winst per aandeel bedraagt 2,22 EUR en de EPRA winst per aandeel – deel van de groep bedraagt 2,21 EUR.

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

5.2.3 BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

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

		31/12/2024
A.	**Nettoresultaat**	**79.376**
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	-2.277
2.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	
	- boekjaar	-6.972
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	-17.313
10.	Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	0
11.	Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	33.240
12.	Toevoeging aan de reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	0
C.	**Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13,§ 1, eerste lid**	**63.634**
D.	**Vergoeding voor het kapitaal - andere dan C**	**9.063**

Op basis hiervan, is de raad van bestuur voornemens aan de Algemene Vergadering voor te stellen om over 2024 een dividend uit te keren van 1,768 EUR bruto of 1,238 EUR netto[3] per aandeel (rekening houdend met de dividendgerechtigdheid van (resp. coupons die onthecht werden van) de aandelen, vertegenwoordigd door coupon nr. 25 (die reeds werd onthecht van het Xior aandeel[4] - ten belope van 0,5217 EUR) en coupon nr. 26 (ten belope van 1,2463 EUR en reeds onthecht werd van het aandeel Xior op 17 januari 2025).

5.2.4 ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

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

5.2.5 BIJKANTOREN

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

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

[4] Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen, nu dus rekening houdend met de dividendgerechtigdheid van de aandelen uitgegeven ingevolge de kapitaalverhoging van april 2024 waarbij een couponontheching heeft plaatsgevonden. Alle aandelen Xior noteerden per 31 december 2024 met coupon nummer 26 en volgende aangehecht. Zie in dit verband ook de in het kader van de kapitaalverhoging gepubliceerde persberichten. Meer info is eveneens beschikbaar op https://corporate.xior.be/nl/investors/dividend

5.3 BEHEER EN GEBRUIK VAN DE FINANCIËLE MIDDELEN

5.3.1 FINANCIERINGSOVEREEN-KOMSTEN

Per 31 december 2024 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 20 kredietverstrekkers voor een bedrag van 1.717 MEUR. Per 31 december 2024 had de Vennootschap voor 1.692 MEUR aan financieringen opgenomen.

De vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 4,27 jaar bedraagt per 31 december 2024. Dit omvat niet de "Commercial Paper", de welke quasi allemaal kortlopend zijn. Er wordt eveneens verwezen naar ***Hoofdstuk 10.9.22 van dit Jaarverslag*** voor een verdere opdeling van de schulden volgens maturiteit.

Xior heeft een aantal groene leningen en een obligatielening afgesloten voor een totaal bedrag van 1.079 MEUR, waarvan 906 MEUR opgenomen was per jaareinde.

Met het geactualiseerde kader voor duurzame financiering stijgt de totale waarde van de in aanmerking komende activa van 2,06 miljard EUR per 31 december 2023 tot ca. 2,22 miljard EUR per 31 december 2024, een stijging van ca. 8% op jaarbasis, wat eigenlijk wilt zeggen dat Xior alle bestaande financiering een duurzaam karakter zou kunnen geven.

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

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

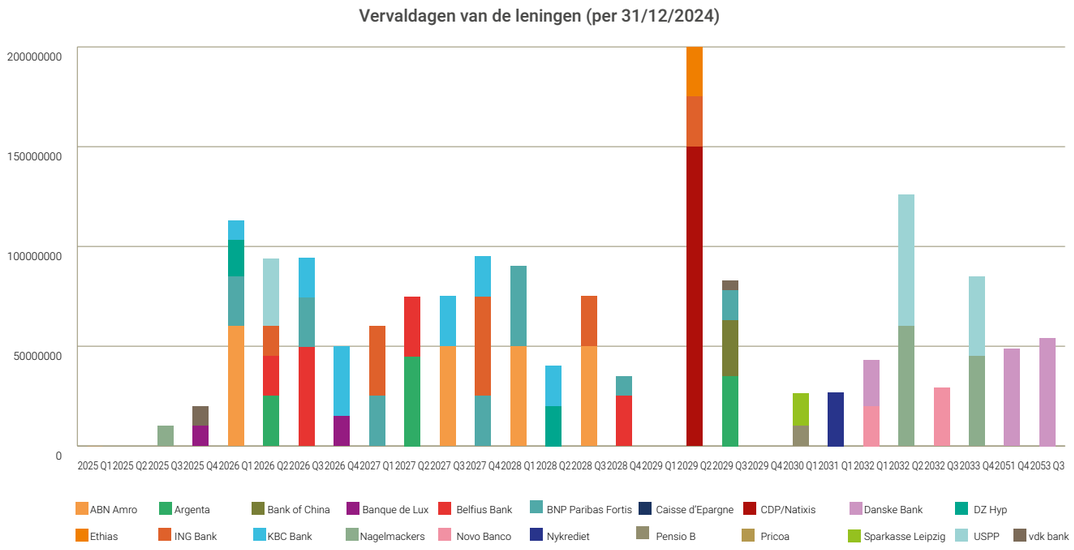
Bovendien is Xior voor een groot deel beschermd tegen een klimaat van een stijgende rente door de afdekking op lange termijn van haar bestaande schuldpositie. Daarbij wordt per 31 december 2024 92% van de financiering (1.690 MEUR) ingedekt voor een termijn van 6 jaar, via Interest Rate Swap-contracten (IRS) (1.118 MEUR) of via vastrentende interestvoeten (441 MEUR). Vermits deze IRS-contracten niet gebeuren op het niveau van de individuele financieringen, maar voor een langere looptijd dan de onderliggende leningen, brengt het naderen van de vervaldag van de individuele financieringen waarvoor IRS-contracten zijn afgesloten geen bijkomend renterisico met zich mee.

De gemiddelde financieringskost over 2024 bedraagt 3,10% (2023: 2,69%).

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

De Schuldgraad per 31 december 2024 bedraagt 50,64%. De Schuldgraad wordt als volgt berekend: verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-indekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen), gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-indekkingsinstrumenten). De Schuldgraad is lager dan de Schuldgraad per einde 2023. Deze daling vloeit voort uit de verdere afwerking van het desinvesteringsprogramma, door een waardestijging van het vastgoed en ten gevolge van het feit dat de groei grotendeels gefinancierd werd via inbrengen in natura.

Onderstaande grafiek geeft een overzicht van de vervaldagen van de leningen, rekening houdend met de bekomen verlengingen per einde december 2024 m.b.t. een aantal van de leningen die in 2025 en 2026 op vervaldag komen. Quasi alle leningen die aflopen in 2025 zijn verlengd. Voor de leningen die aflopen in 2026 zijn momenteel vergevorderde onderhandelingen gaande, een aantal van hen zijn reeds verlengd. Xior onderhoudt sterke en langdurige relaties met zijn kredietverstrekkers, die interesse blijven tonen om de financiering te verlengen en te verhogen tijdens de lopende onderhandelingen voor de resterende leningen die in 2025 en 2026 aflopen. Voor een update rond nieuwe leningen en herfinancieringen die in 2025 werden afgesloten, zie ***Hoofdstuk 5.7 van dit Jaarversla***g.



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

5.3.2 INDEKKING VAN HET RENTERISICO

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

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

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

5.3.3 KAPITALISATIE EN SCHULDENLAST

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

in duizenden EUR	31/12/2024
Kapitaal	753.784
Uitgiftepremies	779.858
Reserves	33.955
Totaal eigen vermogen	**1.567.597**
Langlopende verplichtingen	1.670.740
Kortlopende verplichtingen	215.201
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	**3.453.538**

Per 31 december 2024 bedroegen de langlopende en kortlopende financiële schulden aan nominale waarde 1.695.492 KEUR, zoals in detail weergegeven in de onderstaande tabel:

in duizenden EUR	31/12/2024	Gewaarborgde financiële schulden	Niet-gewaarborgde financiële schulden
Langlopende financiële verplichtingen	1.584.104	269.182	1.314.922
Kortlopende financiële verplichtingen	111.388	4.173	107.215
Totaal	**1.695.492**	**273.356**	**1.422.136**

Overzicht netto schuldpositie

	in duizenden EUR	31/12/2024
A	Cash	9.462
B	Cash equivalenten	-
C	Trading securities	-
D	**Liquiditeiten (A+B+C)**	**9.462**
E	Korte termijn bankschulden	- 4.147
F	Kortlopende financiële schulden - deel van lange termijn financiering	- 107.241
G	**Korte termijn schulden (E+F)**	**-111.388**
H	**Netto korte termijn schuldenlast (G-D)**	**- 101.926**
I	Lange termijn bankschulden	- 1.325.163
J	Obligatieleningen en andere	- 258.941
K	Overige niet korte termijn schulden	- 86.636
L	**Lange termijn schuldenlast (I+J+K)**	**- 1.670.740**
M	**Netto schuldenlast (H + L)**	**- 1.772.666**

5.4 TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN[5]

Ingevolge de verdere uitvoering van de desinvesteringstrategie in 2024 is de vastgoedportefeuille afgenomen van 147 panden per einde 2023 tot 117 panden per einde 2024.

Behoudens hetgeen vermeld wordt onder ***Hoofdstuk 5.7 van dit Jaarverslag*** heeft er zich geen wijziging van betekenis voorgedaan in de financiële of handelspositie van de Vennootschap na 31 december 2024.

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

OPERATIONELE REALISATIES

Verkoop van ESHF 2 Holdings SARL

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

Closing Basecamp

Op 31 maart 2023 oefende Xior haar uitstelrecht uit voor het laatste deel van de Basecamp acquisitie (het verwerven van de beheers- en ontwikkelingsactiviteiten en betrokken teams via een call optie). Op 10 april 2024 publiceerde Xior de details rond de afronding van deze overname. Voor meer informatie, zie het persbericht van 10 april 2024 alsook het persbericht van 26 april 2024.

Aankondiging inbreng in natura earn-out Basecamp en kapitaalverhoging

Op 15 april 2024 kondigde Xior aan dat de kapitaalverhoging ter betaling van de eerste schijf van de earn-out vergoeding, voor een bedrag van ongeveer 17 MEUR, in het kader van de Basecamp overname, zou plaatsvinden op 18 april 2024. In het kader van deze uitgifte, werden coupons nr. 24 en nr. 25 onthecht, met ingang van 16 april 2024 (ex-date). In het kader van de earn-out werd een

[5] Voor de transacties en verwezenlijkingen van 2023 wordt verwezen naar het ***Jaarlijks Financieel Verslag 2023 op blz. 52 e.v.*** Voor de transacties en verwezenlijkingen van 2022 wordt verwezen naar het ***Jaarlijks Financieel Verslag 2022 op blz. 56 e.v..*** Voor de transacties en verwezenlijkingen van 2021 wordt verwezen naar het ***Jaarlijks Financieel Verslag 2021 op blz. 48 e.v..***

kapitaalverhoging uitgevoerd voor 676.877 aandelen, aan ca. 25,60 EUR per aandeel. De nieuwe aandelen noteren op de beurs vanaf 19 april 2024.

Verwerving 2 nieuwe residenties via inbreng in natura en nieuwe cornerstone aandeelhouder

Xior kondigde op 27 juni 2024 een akkoord aan voor de verwerving van twee operationele studentenresidenties: Campo Pequeno in Lissabon, Portugal met 380 units en LivinnX in Krakau, Polen met 620 (673 bedden) units en een gemiddeld bruto investeringsrendement van 8,41%. Deze acquisities worden volledig gerealiseerd via een inbreng in natura tegen uitgifte van nieuwe aandelen aan een uitgifteprijs van 29,0196 EUR (niet afgerond). De totale inbrengwaarde bedroeg ca. 80 MEUR. De aandelen werden geplaatst bij Car Logistics Brussels NV (dochteronderneming van Katoen Natie Group SA), een nieuwe lange termijn aandeelhouder in Xior's kapitaal.

FINANCIËLE REALISATIES

Keuzedividend

Op 16 mei 2024 kondigde Xior de modaliteiten van een keuzedividend aan. Op 4 juni werd bekend dat aandeelhouders van Xior opteerden voor ca. 42% van hun dividendgerechtigdheid voor een inbreng van netto dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat leidde tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) voor Xior van ca. 18,91 MEUR door middel van de creatie van 670.432 nieuwe aandelen.

5.5 DESINVESTERINGEN

In 2022 kondigde Xior een desinvesteringsprogramma aan om haar portefeuille te optimaliseren en de LTV te verlagen. Dit desinvesteringsprogramma werd in 2024 volledig afgerond. Geen enkele van Xior's prime assets werd verkocht, maar in totaal meer dan 50 minder duurzame, veel kleinere en minder efficiënte gebouwen, wat resulteert in een aanzienlijke verbetering van de kwaliteit en rendabiliteit van de Xior portefeuille. Xior blijft opportunistisch mogelijke verkopen overwegen om de kwaliteit van de portefeuille te verbeteren en waarde te creëren voor de aandeelhouders door middel van assetrotatie naar nieuwere en meer rendabele gebouwen.

5.6 OPERATIONELE UPDATE

Xior blijft strategisch gepositioneerd in een sterke studentenmarkt, gekenmerkt door een aanzienlijk tekort aan kwalitatieve studentenhuisvesting en een groeiend aantal studenten. Deze situatie leidt tot een toenemende vraag, wat resulteert in een hoge bezettingsgraad en een stimulans voor huurgroei. In de 8 landen waar Xior actief is, bereiden de teams zich vlijtig voor op de start van het verhuurseizoen 2025-2026, dat rond maart 2025 van start gaat in de meeste landen.

Xior kijkt met vertrouwen uit naar het aankomende verhuurseizoen 2025-2026. De voortdurende groei van de studentenpopulatie en de vroege instroom aan aanvragen wijzen op een veelbelovend academiejaar. Het aanhoudende tekort aan kwalitatieve studentenaccommodatie blijft de vraag naar Xior's diensten stimuleren. Xior's unieke pan-Europese platform biedt studenten het voordeel van toegang te hebben tot hoogwaardige huisvesting in diverse steden door heel Europa. Dankzij de sterke merknaam en hechte community kunnen studenten zich eenvoudig van de ene locatie naar de andere verplaatsen. Dit maakt het studeren op verschillende locaties niet alleen mogelijk, maar ook aantrekkelijk en probleemloos. Xior zorgt ervoor dat studenten zich overal thuis voelen en zich volledig kunnen richten op hun academische succes.

Digitalisering

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

Het Yardi-transformatieproject vorderde in 2024 verder. Momenteel zijn vijf van de panden succesvol live gegaan met het nieuwe systeem. Dit maakt een grondige testing en configuratie mogelijk, zodat het volledig aansluit bij zowel Xior's behoeften als die van haar studenten. De komende maanden wordt de uitrol voortgezet en verwacht men dat binnen een half jaar de volledige Nederlandse portfolio op het Yardi-platform zal staan. Deze transformatie stelt Xior in staat om efficiënter te werken en een verbeterde ervaring te bieden aan haar studenten.



CITYLOFTS
Leeuwarden - Nederland

Ambassador programma

Xior zet ook sterk in op haar community-concept, dat al een belangrijke onderscheidende factor is voor onze residenties in verschillende landen. Dit omvat het in dienst nemen van lokale studenten ambassadeurs die in de residenties wonen en samenwerken met het lokale personeel om ondersteuning te bieden bij noodgevallen, het organiseren van events, de studenten met elkaar in contact brengen en hen te helpen om zich te settelen in hun nieuwe thuis/land, etc.

Acceleratie ESG inspanningen

Ook in 2024 werd vooruitgang geboekt op vlak van ESG. In 2024 werd de dubbele materialiteits-assessment uitgevoerd dat Xior een gefundeerd overzicht geeft over haar materiële impacten, risico's en opportuniteiten. Xior's ESG strategie wordt momenteel op basis van deze materialiteitsoefening aangepast. De implementatie van het energiemonitoringsysteem werd volledig gerealiseerd en ook werden bijkomende gebouwen extern gecertificeerd door BREEAM, LEED en DGNB. Xior werkt volop aan het in kaart brengen van de scope 3 emissies zodat een nieuw plan voor net zero kan opgesteld worden. Voor meer informatie rond ESG, zie ***Hoofdstuk 9 van dit Jaarverslag***.

5.7 FEITEN NA BALANSDATUM

ABB van ca. 80 MEUR

Op 21 januari 2025 voltooide Xior met succes een kapitaalverhoging door middel van een versnelde onderhandse plaatsing ("ABB"). Het resultaat was de uitgifte van 2.877.698 nieuwe aandelen tegen een uitgifteprijs van 27,80 EUR per aandeel. Gezien de uitgifteprijs en het aantal nieuwe aandelen, resulteerde de kapitaalverhoging dus in een bruto-opbrengst van 80.000.004 EUR. De nieuwe aandelen noteren vanaf 21 januari 2025 genoteerd op de beurs.

Uitbreiding in Polen met 2 nieuwe studentenresidenties

Xior kondigde op 16 januari 2025 aan haar positie te willen versterken via de geplande acquisitie van 2 eersteklas en volledig operationele studentenresidenties in Wroclaw en Warschau. Hierdoor zal Xior haar aanbod in één keer met ca. 900 bedden kunnen uitbreiden, wat zal resulteren in een totaal van ongeveer 3.600 bedden in Polen. Het gaat om residenties in Wroclaw (775 units) en Warschau (117 units), goed voor een investeringswaarde van respectievelijk 55 MEUR en 12 MEUR.

Buitengewone Algemene Vergadering van 4 april 2025

Op 4 april 2025 hield Xior haar Buitengewone Algemene Vergadering. Op de Buitengewone Algemene Vergadering werd de hernieuwing van de machtiging van het toegestane kapitaal goedgekeurd door de aandeelhouders van de Vennootschap.

Tweede en laatste earn-out Basecamp overname

Op 9 april 2025 kondigde Xior aan dat de tweede en laatste tranche van de earn-out vergoeding, ten bedrage van ongeveer 16 MEUR, in het kader van de Basecamp overname, zou plaatsvinden op 14 april 2025. In deze context werd coupon nr. 27 losgemaakt op 10 april 2025 (ex-datum). Als onderdeel van de earn-out werd een kapitaalverhoging uitgevoerd voor 595.418 aandelen, aan ongeveer 26,896 EUR per aandeel. De nieuwe aandelen zullen vanaf 16 april 2025 op de beurs worden genoteerd.

Update herfinancieringen en nieuwe financieringen

De volgende leningen met vervaldatum in Q4 2025 en Q1 2026 zijn reeds verlengd:

- Banque de Luxembourg: lening van 25 MEUR, die vervalt in Q4 2025 en Q4 2026, is verlengd tot Q4 2030.
- BNP: De lening van 25 MEUR, die vervalt in Q1 2026, is verlengd tot Q1 2029.
- ABN AMRO Bank: De lening van 60 MEUR, die vervalt per Q1 2026 werd verlengd tot Q2 2028.
- KBC: De lening van 10 MEUR, die vervalt in Q1 2026, is verlengd tot Q2 2028.

Daarnaast wordt het bedrag aan beschikbare kredietlijnen verder verhoogd met 65 MEUR. BNP Paribas heeft een extra lening van 25 MEUR toegekend tot Q1 2030, ING heeft een additionele lening van 20 MEUR toegekend tot Q1 2028 (3+1 jaar) en KBC heeft additioneel 20 MEUR toegekend tot Q1 2029.

5.8 VOORUITZICHTEN VOOR 2025

5.8.1 GROEIVOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR 2025

Rekening houdend met het succesvol afronden van de kapitaalverhoging op 21 januari 2025, en dankzij de toename van het resultaat als gevolg van de recente en in januari 2025 aangekondigde acquisities, de oplevering van meer dan 1.000 nieuwe studentenkamers in 2024 en de like-for-like huurgroei van 6,52% per Q4 2024 die het prijszettingsvermogen van studentenhuisvesting bevestigt, verwacht Xior voor 2025 een winst per aandeel (deel van de groep) van minimaal 2,21 EUR en dividend per aandeel van minimaal 1,768 EUR te kunnen realiseren (i.e. minimaal stabiel t.o.v. 2024). Dit houdt rekening met het gerealiseerde desinvesteringsplan, het bedrag van de kapitaalverhoging van 21 januari 2025 ten bedrage van ca. 80 MEUR alsook de geplande nieuwe aandelen in het kader van de tweede Basecamp earn-out.

Schuldgraad: Met inbegrip van de kapitaalverhoging van 21 januari 2025 en de aangekondigde Poolse acquisities bereikt Xior ook haar doelstelling om de pro-forma schuldgraad en pro-forma LTV per 31 december 2024 onder 50% te brengen. Gezien de huidige onzekere macro-economische omgeving blijft de nadruk liggen op een voortdurende balansdiscipline om de schuldgraad en loan-to-value onder 50% te houden m.u.v. van tijdelijke overschrijdingen als gevolg van o.a. de dividendbetaling. Voor heel 2025 verwacht Xior een bezettingsgraad die vergelijkbaar is met de huidige bezettingsgraad. ***(zie eveneens Hoofdstuk 7.6.3 van dit Jaarverslag).***

5.9 GEGEVENS OVEREENKOMSTIG HET EPRA REFERENTIESYSTEEM[6]

5.9.1 EPRA KEY PERFORMANCE INDICATOREN

De hieronder opgenomen gegevens worden niet vereist door de GVV-regelgeving. De commissaris is nagegaan of de ratio's "EPRA-winst", "EPRA NAW" en "EPRA NNNAW" werden berekend volgens de definities hernomen in de *"EPRA Best Practice Recommendations"* en of de financiële gegevens die gebruikt werden in de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geconsolideerde financiële staten zijn opgenomen.

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

		31/12/2024		31/12/2023	
EPRA metrics	Definitie	In duizenden EUR	EUR per aandeel	In duizenden EUR	EUR per aandeel
EPRA winst	Onderliggende resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.	91.240	2,22	82.566	2,22
EPRA NAW	Netto actiefwaarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	1.695.608	40,04	1.553.951	40,65
EPRA NNNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	1.634.504	38,60	1.517.667	39,70
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen.	1.888.744	44,60	1.736.284	45,42
EPRA Net Tangible Asset (NTA)	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristaliseren.	1.689.785	39,91	1.550.013	40,55
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.	1.696.730	40,07	1.585.727	41,48
		%		%	
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.		4,6%		4,7%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives.		4,6%		4,7%
EPRA huurleegstand	Geschatte Huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille.		2,13%		1,11%
EPRA LTV	Deze maatstaf geeft de verhouding weer tussen de netto schulden en de netto eigendomswaarde		51,10%		53,37%
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		28,3%		31,9%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		28,3%		31,7%

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

5.9.2 EPRA NETTO HUURINKOMSTEN OP CONSTANTE VERGELIJKINGSBASIS

	31.12.2024				31.12.2023		
In duizenden EUR	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Projecten en acquisities	Desinvesteringen	Totale nettohuur-inkomsten	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Evolutie netto-huurinkomsten	Evolutie netto-huurinkomsten (in %)
Wijzigingen ten gevolge van indexatie	104.758			168.080	98.344	6.414	6,52%
Andere wijzigingen		67.575	-4.253				
Totaal huurinkomsten bij gelijkblijvende samenstelling	104.758	67.575	-4.253	168.080	98.344	6.414	6,52%
Reconciliatie met de geconsolideerde netto huurinkomsten							
Waardeverminderingen				-443			
NETTOHUURRESULTAAT				**167.638**			

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

De like for like van de EPRA-huurinkomsten vertoont per einde 2024 een stijging van 6,52% tegenover 6,25% vorig jaar. Dit is vnl. te danken aan de indexatie van de huurinkomsten en de indexatie van commerciële huurcontracten.

5.9.3 EPRA CAPEX TABEL

In duizenden EUR	31/12/2024	31/12/2023
Aankopen van vastgoed	92.901	88.675
Ontwikkelingen	109.532	175.876
Like for like portfolio	6.864	4.836
Overige	16.007	21.494
Totaal	**225.304**	**290.882**

Ontwikkelingen betreffen de capex op lopende projectontwikkelingen of projectontwikkelingen die in de loop van 2024 werden afgerond. Like for like portfolio betreft capex op panden die reeds per 1/1/2024 in bezit waren en verhuurd werden. Het betreft hier verbeteringsinvesteringen en grondige renovaties, waarbij panden tijdelijk uit verhuur werden gehaald voor renovatie. Overige betreft de geactiveerde interestlasten.

5.10 VEREISTE ONDERDELEN VAN HET JAARVERSLAG

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

1. Risicobeheer,
5.2. Beheerverslag – Commentaar bij de geconsolideerde jaarrekening boekjaar 2024,
5.3. Beheerverslag – Beheer en gebruik van de financiële middelen,
5.4. Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen,
5.7. Beheerverslag – Feiten na balansdatum,
5.8. Beheerverslag – Vooruitzichten voor 2025,
6. Corporate Governance,
9. Duurzaamheidsverslag
10. Financieel verslag

6

CORPORATE-GOVERNANCE

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

BASECAMP BY XIOR
Katowice — Polen

CORPORATE GOVERNANCE









ZERNIKE TOREN
Groningen — Nederland

6.1 VERKLARING INZAKE DEUGDELIJK BESTUUR

6.1.1 REFERENTIECODE EN CORPORATE GOVERNANCE CHARTER

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

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

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

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

De Raad van Bestuur van Xior staat volledig achter de principes van de Governance Code 2020, maar gelooft dat bepaalde (beperkte) afwijkingen van de bepalingen ervan gerechtvaardigd zijn in het licht van de aard, omvang en complexiteit van de Vennootschap en haar activiteiten. Meer bepaald is Xior in 2024 afgeweken van de volgende aanbeveling van de Governance Code 2020:

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

6.1.2 INTERNE CONTROLE- EN RISICOBEHEERSYSTEMEN

6.1.2.1 Algemeen

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

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

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

6.1.2.2 Organisatie van de interne controle

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

6.1.2.3 Risicoanalyse en controlewerkzaamheden

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

In dit verband werd op 9 december 2022 een *"Risk Voting"* sessie georganiseerd waarbij het management de belangrijkste risico's identificeerde en evalueerde (een gelijkaardige oefening gebeurde in 2019), op basis van een *"long list"* die gebaseerd werd op interviews met verantwoordelijken van verschillende departementen van de onderneming. Dit resulteerde in een lijst van veertien risico's die elk beoordeeld werden op "residueel" risiconiveau (dus na inachtname van de reeds bestaande controlemaatregelen). Deze 14 risico's werden in 2024 opnieuw intern geëvalueerd. De interne auditor van de Vennootschap herhaalt deze oefening op regelmatige basis en zal de conclusies ervan gebruiken om de risico-beheersingsstrategie te bepalen en de resultaten van de genomen initiatieven te evalueren. In Q4 2025 wordt een nieuwe "risk voting" sessie georganiseerd.

6.1.2.4 Financiële informatie en communicatie

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

- Het finance en accounting team is verantwoordelijk voor de voorbereiding en rapportering van de financiële informatie.
- Xior maakt gebruik van een checklist met daarin een overzicht van alle taken die moeten worden uitgevoerd in het kader van de jaarlijkse, halfjaarlijkse en kwartaalafsluiting van de rekeningen van Xior (op enkelvoudig niveau en op geconsolideerd niveau). Aan elke taak is een verantwoordelijke binnen de financiële afdeling en een te respecteren timing gekoppeld. Aan de hand van deze checklist weet iedereen binnen de financiële afdeling

welke taken er moeten uitgevoerd worden en tegen wanneer.

- De controller (d.i. de Finance Manager) is verantwoordelijk voor het nazicht van de enkelvoudige financiële informatie en voor de opvolging van de accountants.
- De Finance & Reporting Director is verantwoordelijk voor de voorbereiding van de geconsolideerde cijfers (in samenspraak met de CFO) en de terugkoppeling van de financiële informatie aan de operationele activiteiten van Xior. De Finance & Reporting Director staat ook in voor het voorbereiden van alle financiële rapporteringen zowel ten behoeve van de buitenwereld als ten behoeve van het Management en de Raad van Bestuur.
- De Finance & Reporting Director analyseert per kwartaal de cijfers en maakt een vergelijking met het budget of forecast en met de cijfers van het voorgaande kwartaal of met het voorgaande jaar. Deze analyse wordt nadien besproken met de CFO en de CEO.
- De CFO is verantwoordelijk voor het eindnazicht van de geconsolideerde financiële staten, en staat in voor de juiste toepassing van de waarderingsregels.
- De CFO bespreekt op regelmatige tijdstippen de financiële informatie met de CEO als verantwoordelijke voor het dagelijkse beleid.
- De CEO, de CFO en de Finance & Reporting Director hebben op recurrente basis een uitvoerige bespreking waarin de voornaamste financiële aandachtspunten aan bod komen.
- De Raad van Bestuur bevraagt en bespreekt samen met de CEO en CFO elk kwartaal uitvoerig de financiële verslaggeving en de vooruitzichten en ziet toe op de juiste toepassing van de waarderingsregels.

6.1.2.5 Betrokkenen bij de evaluatie van de interne controle

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

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

6.1.2.6 Pijlers van de interne controle

6.1.2.6.1 Passende risicobeheerfunctie en passend risicobeheerbeleid

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

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

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

6.1.2.6.2 Passende onafhankelijke interne-auditfunctie

De "interne audit" kan worden begrepen als een onafhankelijke beoordelingsfunctie, ingebed in de organisatie, gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de door de Vennootschap gehanteerde interne (controle-) processen/procedures, met inbegrip van de compliance functie en de risicobeheerfunctie. Interne audit heeft betrekking op onder meer de werking, doeltreffendheid en efficiëntie van processen, procedures en activiteiten inzake: (i) operationele aangelegenheden (kwaliteit en aangepastheid van systemen en procedures, organisatiestructuren, beleidslijnen en gehanteerde methoden en middelen t.o.v. doelstellingen); (ii) financiële aangelegenheden (betrouwbaarheid van de boekhouding, de jaarrekening en het financiële verslaggevingsproces, en overeenstemming met de geldende (boekhoud)reglementering); (iii) management aangelegenheden (kwaliteit van de managementfunctie en stafdiensten in het kader van de doelstellingen van de onderneming); en (iv) risk management en compliance.

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

6.1.2.6.3 Passende onafhankelijke compliance-functie en passend integriteitsbeleid

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

De persoon belast met de compliance-functie staat in voor het opstellen en testen van aanbevelingen. Het werkdomein van de compliance-functie omvat in het bijzonder - doch kan niet beperkt worden tot - het toezicht op de naleving van de toepasselijke regels (i) inzake belangenconflicten, (ii) inzake onverenigbaarheid van mandaten (bvb. voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van bestuurders), (iii) vastgelegd in de (eventuele) deontologische code van de Vennootschap, en (iv) inzake marktmisbruik (voorwetenschap en marktmanipulatie). Deze regels zijn nader uitgewerkt in het Corporate Governance Charter, het Verhandelingsreglement en de Code of Conduct van de Vennootschap.

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

De Compliance functie werd van 1 april 2021 tot en met 6 augustus 2024 uitgeoefend door de heer Andries De Smet. Sinds 6 augustus 2024 wordt deze functie waargenomen door Pieter Bogaert die daartoe werd aangesteld voor onbepaalde duur.

6.1.3 AANDEELHOUDERSCHAP

6.1.3.1 Oprichters van de Vennootschap

De historische oprichters van de Vennootschap zijn:

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

6.1.3.2 Aandeelhoudersstructuur

Op 31 december 2024 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van Xior Student Housing NV 762.197.094 EUR vertegenwoordigd door 42.344.283 volledig volgestorte aandelen.



ARC
Luik - België

De tabel hieronder geeft de aandeelhoudersstructuur van Xior weer, gebaseerd op de informatie ontvangen van de aandeelhouders (cf. de transparantiekennisgevingen), c.q. publiek bekende informatie voor wat Aloxe NV betreft.

Aandeelhouder	# aandelen (31.12.2024)	% aandelen (afgerond)
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. F. Snauwaert	5.092.498	12,03 %[1]
Car Logistics Brussels NV	2.945.826	6,96 %[2]
Publiek (free float)	34.305.959	81,02 %
Totaal (noemer)	**42.344.283**	**100 %**

[1] Op basis van de transparantiekennisgevingen per 4 & 5 juli 2024 (met inbegrip van de noemer per 5 juli 2024 (42.344.283)).

[2] Op basis van de transparantiekennisgevingen per 10 juli 2024 (met inbegrip van de noemer per 5 juli 2024 (42.344.283)).

Geen speciale controlerechten zijn toegekend aan bepaalde categorieën van aandeelhouders.

6.1.3.3 Leden van de Raad van Bestuur of het uitvoerend management

De onderstaande tabel geeft een overzicht weer van het aantal aandelen in handen van leden van de Raad van Bestuur en het uitvoerend management per 31 december 2024.

Lid van de Raad van Bestuur of uitvoerend management per 31 december 2024	Aantal aandelen per 31 december 2024
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. F. Snauwaert (cfr. transparantiekennisgeving/publieke informatie)	5.092.498
Dhr. Christian Teunissen	4.883
Aloxe NV[1]	5.082.508
Dhr. Frederik Snauwaert	5.107
Dhr. Joost Uwents	12.500
Dhr. Wouter De Maeseneire	1.718
Mevr. Kristina Olsen	450

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

6.1.4 RAAD VAN BESTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP

6.1.4.1 Algemeen

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

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

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

Er wordt eveneens de nodige aandacht besteed aan de vereisten van genderdiversiteit en diversiteit in het algemeen. Artikel 7:86 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bepaalt dat in vennootschappen waarvan de effecten zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, ten minste één derde van de leden van de Raad van Bestuur van een ander geslacht dient te zijn dan dat van de overige leden. Voor de toepassing van deze bepaling wordt het vereiste minimumaantal van die leden van een ander geslacht afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal. Voor vennootschappen waarvan de effecten voor het eerst toegelaten worden tot een gereglementeerde markt moet aan deze verplichting worden voldaan vanaf de eerste dag van het zesde boekjaar dat aanvangt na deze toelating (d.i. vanaf 1 januari 2021). Sinds 19 mei 2022 voldoet de samenstelling van de Raad van Bestuur aan de vereisten van Artikel 7:86 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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

6.1.5 SAMENSTELLING

De Raad van Bestuur van de Vennootschap bestaat per 31 december 2024 uit acht leden:

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

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

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

* Het mandaat van Marieke Bax loopt af op de algemene vergadering van 2025. De raad van bestuur zal na de algemene vergadering van 2025 zijn samengesteld uit 7 leden, waarvan 2 bestuurders van het vrouwelijke geslacht. De Vennootschap voldoet hiermee nog steeds aan de vereiste van artikel 7:86, §1 WVV waarbij wordt vereist dat ten minste 1/3de van de leden van een ander geslacht dient te zijn dan de overige leden. De Vennootschap zal in de loop van 2025 een grondige analyse maken van de samenstelling van de raad van bestuur gelet op de (her) benoemingen die vereist zijn in 2026, de 1/3de regel met betrekking tot geslacht en het verstrijken van de twaalfjarige onafhankelijkheidsperiode overeenkomstig de Corporate Governance Code 2020 voor een aantal bestuurders.

6.1.6 BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE PROFESSIONELE CARRIÈRE VAN DE BESTUURDERS

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



OVERWALE
Gent - België









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

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

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

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

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



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

Joost Uwents is CEO van de beursgenoteerde openbare GVV WDP (Warehouses De Pauw) waar hij sinds 2002 zetelt in de Raad van Bestuur. Hij behaalde het diploma van handelsingenieur in 1991 en is tevens houder van een MBA van de Vlerick Business School. Joost startte zijn carrière als Accountmanager bij de Generale Bank in 1994.
In 1999 ging hij aan de slag als CFO bij de toenmalige beursgenoteerde vastgoedbevak WDP, waar hij sinds 2010 CEO is. Hij is mede verantwoordelijk voor de uitbouw van WDP tot marktleider in de verhuur van logistiek en semi-industrieel vastgoed in de Benelux, actief in onder meer België, Nederland, Roemenië en Duitsland met een vastgoedportefeuille van ca. 8 miljard EUR.

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

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



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

Wouter De Maeseneire is associate professor in corporate finance aan de Vlerick Business School en gastprofessor aan Erasmus/ Universiteit Gent en werd benoemd tot academic dean van de Vlerick Master opleidingen in augustus 2015 en is daarginds tevens Programme Director van de Master in Financial Management. Hij studeerde Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Universiteit Gent en behaalde een doctoraat aan de Erasmus Universiteit Rotterdam.

Zijn onderzoek werd voorgesteld op verscheidene internationale congressen, waaronder Financial Management Association en Academy of Management Meeting, Babson Entrepreneurship Conference, Strategic Management Society, Real Options Conference en Midwest Finance Association. Wouter publiceerde in wetenschappelijke tijdschriften zoals 'Research Policy' en 'Journal of Business, Finance and Accounting'. Bovendien heeft hij bijdrages geleverd aan tal van managementboeken. Na het afronden van zijn proefschrift, schreef hij een boek over reële opties, een nieuwe techniek voor het waarderen van bedrijven/projecten die het mogelijk maakt de waarde in te schatten van flexibiliteit die vaak aanwezig is bij risicovolle investeringsprojecten.
Wouter kreeg verschillende Best Teacher Awards en won de 2012 EFMD Banking & Finance Case Writing Competition met een analyse van de ABInbev-deal. Zijn huidige onderzoeksinteresses situeren zich op het vlak van beursintroducties, waardering, reële opties, risicokapitaal, private equity, overnames en financieringsbeperkingen.

Lopende mandaten: Vlerick Partner CVBA.



Mevr. Marieke Bax - °1961
kantooradres: Plantage Westermanlaan 13, 1018 DK Amsterdam (Nederland)

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

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

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



Mevr. Colette Dierick - °1960
kantooradres: Wolfsmelkweg 8, 8620 Nieuwpoort

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

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

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



Mevr. Conny Vandendriessche - °1964
kantooradres: Westwing Park, Kwadestraat 153 b 4.2, 8800 Rumbeke

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

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

Beëindigde mandaten: JBC NV (bestuurder).

6.1.7 VOORZITTERSCHAP VAN DE RAAD VAN BESTUUR

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

6.1.8 BETROUWBAARHEID, DESKUNDIGHEID EN ERVARING

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

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

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

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

Tot slot voldoen de bestuurders van de Vennootschap elk aan de selectie- en competentiecriteria opgenomen in het Corporate Governance Charter van de Vennootschap ***(zie Hoofdstuk 6.1.4.1 van dit Jaarverslag)***, als volgt:

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

6.1.9 WERKING EN TAKEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

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

In 2024 vonden er zeven vergaderingen van de Raad van Bestuur plaats. Daarnaast besliste de Raad van Bestuur ook zevenmaal via de procedure van schriftelijke besluitvorming.

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

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

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

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

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

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

De Raad van Bestuur beslist vanuit haar beleidsfunctie over de waarden en de strategie van de Vennootschap, de voornaamste beleidslijnen, en haar bereidheid om risico's te nemen. Zij ziet erop toe dat de verplichtingen van de Vennootschap ten aanzien van al haar aandeelhouders duidelijk zijn en dat eraan wordt voldaan, rekening houdend met de belangen van de overige stakeholders.

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

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

De Raad van Bestuur heeft een audit- en riskcomité, een remuneratie- en benoemingscomité, een investeringscomité, een ESG & ethics comité en een uitvoerend comité opgericht (zie infra).

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

6.1.10 OVERZICHT OMTRENT DE WERKING VAN DE RAAD VAN BESTUUR IN 2024

Naam	Hoedanigheid	Aanwezigheden
Wilfried Neven	Voorzitter (sinds 19/05/2022) Niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder	Raad van Bestuur 7/7 Audit- en riskcomité: 4/4
Joost Uwents	Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	Raad van Bestuur: 7/7 Investeringscomité: 10/10
Wouter De Maeseneire	Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	Raad van Bestuur: 6/7 Remuneratiecomité: 2/2
Marieke Bax	Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	Raad van bestuur: 6/7 Audit- en riskcomité: 4/4 Ethics & ESG-comité: 2/4
Colette Dierick	Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	Raad van bestuur: 5/7 Audit- en riskcomité: 4/4 Remuneratiecomité: 2/2
Conny Vandendriessche	Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	Raad van bestuur: 6/7 Remuneratiecomité: 2/2 Ethics & ESG-comité: 4/4
Christian Teunissen	Uitvoerend bestuurder	Raad van Bestuur: 7/7 Audit- en riskcomité: 4/4 (op uitnodiging van het comité) Remuneratiecomité: 2/2 (op uitnodiging van het comité) Investeringscomité: 10/10 Ethics & ESG-comité: 4/4
Frederik Snauwaert	Uitvoerend bestuurder	Raad van Bestuur: 7/7 Audit- en riskcomité: 4/4 (op uitnodiging van het comité) Remuneratiecomité: 2/2 (op uitnodiging van het comité)

6.1.11 GEDELEGEERD BESTUURDER EN EFFECTIEVE LEIDING

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

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

6.1.12 UITVOEREND MANAGEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overzicht van het bestuur en het uitvoerend management

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



Christian Teunissen (°1973)
Christian Teunissen voltooide in 1996 zijn licentiaat handelswetenschappen (optie accountancy) aan de EHSAL te Brussel. Hij startte zijn carrière in de verzekeringssector bij Fortis AG. In 2000 startte hij zijn eigen verzekeringskantoor via de overname van AdB Business Partners, dat in 2005 verkocht werd aan Van Dessel Verzekeringen. Op deze wijze heeft Christian Teunissen gedurende 9 jaar kennis vergaard en ervaring opgedaan in de verzekeringsindustrie. Sinds 2005 legt Christian zich toe op de uitbouw van een vastgoedportefeuille, zowel als ontwikkelaar, als investeerder, en als beheerder. In 2007 realiseerde Christian Teunissen zijn eerste studenthuisvestingsproject, bestaande uit 45 studentenkamers. Hij staat reeds 18 jaar aan het hoofd van de Xior groep.
In het kader van zijn professionele vastgoedactiviteiten, werd een bijzondere focus gelegd op de sector van het studentenvastgoed, die aan de grondslag ligt voor de uitbouw van de huidige portefeuille van de Vennootschap. Hij is (mede-)oprichter en bestuurder van diverse vastgoedvennootschappen, waaronder Xior Student Housing NV.

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

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



Frederik Snauwaert (°1980)
Frederik Snauwaert behaalde een master in handelswetenschappen optie financieel beleid en beleggingsleer aan EHSAL te Brussel in 2003. In 2009 voltooide hij de vastgoedopleiding Postgraduaat Vastgoedkunde aan de KU Leuven.

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

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

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



Kristina Olsen (°1967)
Kristina Olsen heeft postgraduaatcertificaten van zowel Oxford University als INSEAD en is een erkend vastgoedmakelaar.

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

BASECAMP BY XIOR
Aarhus — Denemarken









6.1.13 COMITÉS VAN DE RAAD VAN BESTUUR

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

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

(i) Het investeringscomité

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

Het investeringscomité heeft als doel de verdere groei van de Vennootschap mee te faciliteren, door als brug te fungeren tussen het uitvoerend management en de Raad van Bestuur. Hiermee wordt de interactie met de Raad van Bestuur, en dus ook het besluitvormingsproces, verder geoptimaliseerd, om zo op nog efficiëntere wijze te kunnen inspelen op investeringsopportuniteiten.

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

Het investeringscomité kwam in 2024 in totaal 10 keer samen (via fysieke bijeenkomst of videoconferentie).

(ii) Het audit- en riskcomité

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

Tot 31 december 2022 werd het auditcomité gevormd door alle onafhankelijke bestuurders van de Vennootschap met Wilfried Neven als voorzitter. Sinds 1 januari 2023 bestaat het auditcomité uit 3 leden, zijnde Marieke Bax*, Wilfried Neven en Colette Dierick. Colette Dierick werd benoemd als voorzitter van dit comité. Gelet op de groei van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap in 2022, besloot de Raad van Bestuur om het aantal leden van dit comité te reduceren naar 3 zodat het comité in staat is regelmatiger en uitgebreider te vergaderen, en dit comité wordt sinds 1 januari 2023 aangeduid worden als “Audit & Risk Comité”.

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

Het auditcomité kwam in 2024 in totaal 4 keer samen (via fysieke bijeenkomst of videoconferentie).

(iii) Het remuneratie- en benoemingscomité

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

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

Het remuneratie- en benoemingscomité kwam in 2024 in totaal 2 keer samen (via fysieke bijeenkomst of videoconferentie).

(iv) Het Ethics & ESG comité

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

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

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

Het Ethics & ESG comité kwam in 2024 4 keer samen (via fysieke bijeenkomst of videoconferentie).

Op 1 april 2025 werd door de Raad van Bestuur van de Vennootschap beslist om niet langer een afzonderlijk ESG & Ethics comité te hebben, maar dit te integreren in de Raad van Bestuur zelf. De Raad van Bestuur besloot hiertoe doordat enerzijds de Vennootschap inmiddels een uitgebreide en gestandaardiseerde code of conduct heeft en anderzijds de ESG versnelling die Xior wou uitvoeren en waarbij het comité specifieke bijstand bood, voltooid werd en verder kan worden opgevolgd binnen de schoot van de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur zal twee keer per jaar samen komen met bijzondere aandacht voor de niet financiële onderwerpen, zoals bijvoorbeeld ESG. Deze nieuwe structuur zal Xior beter positioneren om de ESG en ethische doelstellingen te bereiken.

(v) Het uitvoerend comité

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

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

Het uitvoerend comité kwam in 2024 minstens één keer per maand samen (via fysieke bijeenkomst of videoconferentie). Bovendien had het comité in 2024 regelmatig op informele wijze (elektronisch of telefonisch) overleg wanneer een formele vergadering niet nodig was.

6.1.14 BELANGENCONFLICTEN

6.1.14.1 Algemeen

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

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

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

* Het mandaat van Marieke Bax loopt af op de algemene vergadering van 15 mei 2025. Op 1 april 2025 werd Wouter De Maeseneire benoemd als lid van het Audit & Risk Comité (en dit met ingang van 15 mei 2025).

verbonden vennootschap, met uitzondering van dochtervennootschappen van die dochtervennootschap.

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

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

Aangezien de bestuurders van de Vennootschap worden benoemd op grond van hun competenties en ervaring inzake vastgoed en andere belendende expertise-domeinen, komt het voor dat zij bestuursmandaten hebben in andere vastgoedvennootschappen of in vennootschappen die vastgoedvennootschappen controleren, of dat zij als natuurlijke persoon vastgoedactiviteiten uitoefenen. Het kan voorvallen dat een verrichting die aan de Raad van Bestuur wordt voorgelegd (bijvoorbeeld de aankoop van een gebouw in het kader van een veiling), de belangstelling kan wekken van een andere vennootschap waarin een bestuurder een mandaat uitoefent. Voor dergelijke *«corporate opportunities»*, die soms tot belangenconflicten kunnen leiden, heeft de Vennootschap besloten om eveneens een bijzondere procedure toe te passen die in zekere mate ontleend is aan deze die artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen inzake belangenconflicten voorziet.

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

6.1.15 SPECIFIEKE BELANGENCONFLICTEN

Er werd in 2024 in 2 vergaderingen van de Raad van Bestuur gebruik gemaakt van de procedure van artikel 7:96 en 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Uittreksel uit de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur van 5 februari 2024 inzake de variabele remuneratie van het uitvoerend management met betrekking tot boekjaar 2023:

"Vaststelling van de eerste schijf van variabele remuneratie van het uitvoerend management met betrekking tot boekjaar 2023

1. Inleiding

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

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

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

Een kopie van voornoemde verklaringen wordt aan deze notulen gehecht als Bijlage 2.

3. Bespreking en goedkeuring van de concrete toekenning van de eerste schijf van de variabele remuneratie van de leden van het uitvoerend management over 2023

De Raad van Bestuur neemt kennis van de respectievelijke meldingen in het kader van de voorgestelde bespreking van de concrete toekenning van de variabele remuneratie aan de leden van uitvoerend management over het boekjaar 2023, die logischerwijze ten laste komt van Xior, en waar Xior bijgevolg de financiële gevolgen van ondergaat, waardoor een vermogensrechtelijk belangenconflict bestaat tussen Xior en Christian Teunissen resp. Frederik Snauwaert. De vermogensrechtelijke gevolgen voor Xior ten gevolge van het ten laste nemen van de remuneratie, blijken uit Bijlage 3 bij deze notulen, waarin het overzicht van de totale vaste verloning en de totale maximale variabele verloning van de heren Christian Teunissen en Frederik Snauwaert is opgenomen.

Vervolgens verwijst de Raad van Bestuur naar de vergadering van het Remuneratie- en Benoemingscomité die op heden plaatsvond en wordt er eveneens kennis genomen van de berekening van de kwantitatieve KPIs en een inhoudelijke status update van de kwalitatieve KPIs. Het Remuneratie- en Benoemingscomité heeft een aanbeveling geformuleerd omtrent de variabele vergoeding en de Raad van Bestuur beslist, in navolging van deze aanbeveling, tot toekenning van de eerste schijf van de variabele vergoeding m.b.t. 2023 aan de heren Christian Teunissen en Frederik Snauwaert ten belope van 90% van het maximale bedrag voorzien voor deze eerste schijf, na te hebben vastgesteld in welke mate de verschillende KPIs werden gehaald (Bijlage 4).

De voorzitter brengt in herinnering dat de KPIs inzake de twee volgende schijven van de variabele remuneratie m.b.t. 2023 beoordeeld zullen worden in respectievelijk 2025 en 2026."

Uittreksel uit de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur van 26 juni 2024 inzake de private plaatsing van Aloxe NV:

"Voorafgaande verklaring

Christian Teunissen en Frederik Snauwaert verklaren een belang van vermogensrechtelijke aard te hebben dat mogelijks strijdig is met dat van de Vennootschap bij de behandeling van agendapunt 3.b). Onder dit agendapunt wordt verwacht dat de Vennootschap een overeenkomst omtrent de kostallocatie van een voorgenomen private plaatsing sluit met Aloxe NV, de referentieaandeelhouder van de Vennootschap, waarvan de heer Teunissen en de heer Snauwaert belangrijke aandeelhouders zijn.

Overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen (WVV), kunnen de betrokken bestuurders niet deelnemen aan de beraadslaging of beslissing en dienen deze notulen de volgende vermeldingen te bevatten: aard van de verrichtingen, verantwoording van de genomen besluiten, de vermogensrechtelijke gevolgen van de verrichtingen voor de Vennootschap. Deze vermeldingen zijn hierboven en in agendapunt 3 opgenomen.

De commissaris van de Vennootschap wordt in kennis gesteld van dit belangenconflict.

Beraadslaging en besluiten

1. Kennisname en goedkeuring van de transactie in Polen

a. Kennisname, goedkeuring en bekrachtiging van de verschillende overeenkomsten in het kader van deze transactie, meer bepaald:

De Framework agreement (Bijlage 1);
De Escrow agreement (Bijlage 2);
De Intra group loan agreement (m.b.t. een BTW bedrag) tussen de Vennootschap en Xior Student Housing Krakow sp. z o.o. (Bijlage 3);
De Side letter m.b.t. intra groep leningen en mezzanine schuldlening (Bijlage 4);
De Contribution in Kind agreement m.b.t. de inbreng in de Vennootschap door SH GGH MANAGEMENT 8 SP. oo sp. K (Bijlage 5);
De confirmation agreement (Bijlage 6).

Deze overeenkomsten werden allen als bijlage gevoegd aan onderhavige notulen en tijdig verzonden aan de leden van de raad van bestuur.

Toepassing van artikel 7:97 WVV:

De raad van bestuur stelt vast dat toepassing dient gemaakt te worden van artikel 7:97 WVV met betrekking tot de Framework agreement, de Escrow Agreement en de Confirmation Agreement in het kader van de transactie in Polen. Deze overeenkomsten kaderen in de Inbreng, zoals gedefinieerd in het verslag van het comité van onafhankelijke bestuurders (Bijlage 7).

In toepassing van artikel 7:97 WVV bracht het comité van onafhankelijke bestuurders voorafgaandelijk advies uit aan de raad van bestuur omtrent de Inbreng aangezien deze verband houdt met personen die met Xior verbonden zijn.

Dit advies wordt opgenomen als Bijlage 7 bij deze notulen. De conclusie van dit advies luidt als volgt:

"Gelet op het voorgaande, adviseert het Comité aan de raad van bestuur van de Vennootschap dat het afsluiten van de documentatie waarbij zowel de Vennootschap als Aloxe partij zijn met betrekking tot (i) de Private Plaatsing waaronder de Block Trade Agreement, de engagement letter met de Global Coördinator, de engagement letter met Deloitte Legal–Lawyers en de persberichten, en (ii) de Inbreng waaronder de Escrow, de Framework Agreement, de Confirmation Agreement en de persberichten niet strijdig is met het belang van de Vennootschap en niet onrechtmatig.

Het Comité is eveneens van mening dat het hoogst onwaarschijnlijk is dat het afsluiten van deze overeenkomsten zou leiden tot nadelen voor de Vennootschap die niet zouden worden gecompenseerd door de voordelen uiteengezet in bovenstaand advies".

Overeenkomstig artikel 7:97, §4 WVV bracht de commissaris verslag uit betreffende hun oordeel over de getrouwheid en over de eventuele tegenstrijdigheden van materieel belang in de financiële en boekhoudkundige gegevens die vermeld worden in het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders of in de huidige notulen. De beoordeling van de commissaris is gehecht aan deze notulen als Bijlage 8. Zijn besluit luidt als volgt:

"Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de boekhoudkundige en financiële gegevens - opgenomen in het advies van het Comité van onafhankelijke bestuurders dd. 26 juni 2024 en in de notulen van de Raad van Bestuur dd. 26 juni 2024 - niet in alle materiële opzichten getrouw en consistent zijn ten opzichte van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Aangezien de prospectieve boekhoudkundige en financiële gegevens en de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd betrekking hebben op de toekomst en daarom beïnvloed kunnen worden door onvoorziene gebeurtenissen, brengen wij geen oordeel tot uitdrukking over de vraag of de gerapporteerde eigenlijke resultaten zullen overeenkomen met die opgenomen in de toekomstige financiële informatie en de verschillen kunnen van materieel belang zijn.

Onze opdracht werd uitsluitend uitgevoerd in het kader van de bepalingen van artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en ons verslag kan daardoor geenszins gebruikt worden in een andere context. "

Besluit:

De raad van bestuur besluit unaniem de Framework agreement, Escrow agreement, Intra group loan agreement, Side letter, Contribution in Kind agreement en Confirmation Agreement, zoals voornoemd en aangehecht als bijlagen aan deze notulen, goed te keuren en waar nodig te bekrachtigen.

[...]

3. Kennisname van de private plaatsing door Aloxe NV

*Aloxe NV, de controlerende aandeelhouder van de Vennootschap, heeft aangegeven 1.216.453 aandelen te willen verkopen via een private plaatsing (de **Private Plaatsing**). Deze verkoop nadert in een aankoop waarbij de Vennootschap uiteindelijk (on) rechtstreekse eigenaar zal worden van een toplocatie te Kraków, Polen (LivinnX Student Accomodation) (de **Aankoop**) (het Vastgoed). De verkoper van het voornoemde Vastgoed (**Verkoper**) zal de door haar bekomen Schuldvordering inbrengen in de Vennootschap tegen de uitgifte van nieuwe aandelen van de Vennootschap met een totale uitgifteprijs die overeenstemt met de koopprijs van het Vastgoed en de waardering van de Schuldvordering (**Nieuwe Aandelen**). Deze Nieuwe Aandelen zullen door de Verkoper vervolgens, aan een prijs die gelijk is aan de uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen en de prijs in de Private Plaatsing, worden verkocht aan Aloxe NV, volgend op de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van de Nieuwe Aandelen. Met het oog op de betaling van de overname van deze Nieuwe Aandelen door Aloxe NV, is Aloxe NV bereid om, op verzoek van de Vennootschap, een private plaatsing te organiseren van een deel van haar bestaande aandelen Xior via ING België NV voor een bedrag van circa EUR 35.301.000 tegen een uitgifteprijs van EUR 29,0196 (niet afgerond) per aandeel. Gelet op het belang van deze Aankoop is Xior bereid om hiervoor de plaatsingskosten volledig ten laste te nemen.*

a. Kennisname van de verschillende overeenkomsten in het kader van de Private Plaatsing, meer bepaald:

1. Block Trade Agreement Poland (Bijlage 16);
2. Engagement Letter met de Global Coordinator (Bijlage 17) ;
3. Engagement Letter met Deloitte Legal – Lawyers (Bijlage 18).

Toepassing van artikel 7:97 WVV.

De raad van bestuur stelt vast dat toepassing dient gemaakt te worden van artikel 7:97 WVV met betrekking tot de bovenstaande overeenkomsten in het kader van de Private Plaatsing.

In toepassing van artikel 7:97 WVV bracht het comité van onafhankelijke bestuurders voorafgaandelijk advies uit aan de raad van bestuur omtrent de verrichting met verbonden personen die de Private Plaatsing impliceert.

Dit advies wordt opgenomen als Bijlage 7 bij deze notulen. De conclusie van dit advies luidt als volgt:

"Gelet op het voorgaande, adviseert het Comité aan de raad van bestuur van de Vennootschap dat het afsluiten van de documentatie waarbij zowel de Vennootschap als Aloxe partij zijn met betrekking tot (i) de Private Plaatsing waaronder de Block Trade Agreement, de engagement letter met de Global Coördinator, de engagement letter met Deloitte Legal–Lawyers en de persberichten, en (ii) de Inbreng waaronder de Escrow, de Framework Agreement, de Confirmation Agreement en de persberichten niet strijdig is met het belang van de Vennootschap en niet onrechtmatig.

Het Comité is eveneens van mening dat het hoogst onwaarschijnlijk is dat het afsluiten van deze overeenkomsten zou leiden tot nadelen voor de Vennootschap die niet zouden worden gecompenseerd door de voordelen uiteengezet in bovenstaand advies"

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

"Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de boekhoudkundige en financiële gegevens - opgenomen in het advies van het Comité van onafhankelijke bestuurders dd. 26 juni 2024 en in de notulen van de Raad van Bestuur dd. 26 juni 2024 - niet in alle materiële opzichten getrouw en consistent zijn ten opzichte van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Aangezien de prospectieve boekhoudkundige en financiële gegevens en de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd betrekking hebben op de toekomst en daarom beïnvloed kunnen worden door onvoorziene gebeurtenissen, brengen wij geen oordeel tot uitdrukking over de vraag of de gerapporteerde eigenlijke resultaten zullen overeenkomen met die opgenomen in de toekomstige financiële informatie en de verschillen kunnen van materieel belang zijn.

Onze opdracht werd uitsluitend uitgevoerd in het kader van de bepalingen van artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en ons verslag kan daardoor geenszins gebruikt worden in een andere context.

De heer Teunissen en de heer Snauwaert verlaten de call.

b. Goedkeuring van de Block Trade Agreement Poland.

In het kader van de Private Plaatsing zal de Vennootschap een overeenkomst afsluiten met Aloxe NV (de Block Trade Agreement Poland) teneinde de kosten van de Private Plaatsing volledig te dragen.

De raad van bestuur herneemt de overwegingen van het comité van onafhankelijke bestuurders in toepassing van artikel 7:97 WVV (zoals hierboven vermeld). De overige bestuurders hebben geen opmerkingen en sluiten zich aan bij deze overwegingen en het besluit van het comité.

Voor de toepassing van artikel 7:96 WVV identificeert de raad van bestuur hierbij verder:

De aard van de verrichting

Met de te sluiten Block Trade Agreement Poland wenst de Vennootschap de kosten van de Private Plaatsing op zich te nemen.

De verantwoording van het genomen besluit

De Vennootschap heeft de opportuniteit te baat om door middel van de Aankoop het Vastgoed te verweven. De geplande Aankoop zorgt voor een versterking van het eigen vermogen van de Vennootschap en komt derhalve ook de (wettelijke begrensde) schuldgraad ten goede. De versterking van het eigen vermogen biedt de Vennootschap tevens de mogelijkheid om in de toekomst haar groei-intenties verder te realisere. De versterking van het eigen vermogen van Xior zal bovendien een rol spelen in de beoordeling van de financiële gezondheid van Xior door derden (niet alleen kredietinstellingen, maar ook leveranciers en klanten), en zal de mogelijkheid bieden om in de toekomst bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten. De kapitaalstructuur van Xior wordt op deze manier proactief beheerd en laat toe een buffer aan kredietfaciliteiten te behouden.

Bovendien kan het vermogen om het strategisch gelegen Vastgoed succesvol te beheren en exploiteren, leiden tot nieuwe kansen en uitbreidingsmogelijkheden binne de Europese vastgoedmarkt. Het Vastgoed vormt een strategisch bezit binnen de portefeuille van de Vennootschap, die reeds in het bezit is van andere onroerende goederen in Polen.

Deze Aankoop past dan ook in de strategie van de Vennootschap, alsmede in de verwezenlijking van haar doel. Deze Aankoop zou echter niet mogelijk zijn zonder de Private Plaatsing van Aloxe NV.

Om deze reden acht de raad van bestuur het verantwoord om de Block Trade Agreement Poland af te sluiten.

De vermogensrechtelijke gevolgen van de verrichting voor de Vennootschap.

De totale kost van de Private Plaatsing wordt beraamd op 440.000 EUR. De Vennootschap zal deze kost in zijn geheel dragen.

De raad van bestuur herneemt de overwegingen van het advies uitgebracht door het comité van onafhankelijke bestuurders in toepassing van artikel 7:97 WVV. De overige bestuurders hebben geen opmerkingen en sluiten zich aan bij deze overwegingen en het besluit van het comité.

BESLUIT:

De raad van bestuur beslist unaniem de Block Trade Agreement Poland, essentieel in de vorm zoals aangehecht als Bijlage 16, goed te keuren.

c. Goedkeuring van de overige overeenkomst in het kader van de Private Plaatsing

In het kader van de Private Plaatsing zullen onderstaande overeenkomsten worden afgesloten.

De raad van bestuur herneemt de overwegingen van het comité van onafhankelijke bestuurders in toepassing van artikel 7:97 WVV (zoals hierboven vermeld). De overige bestuurders hebben geen opmerkingen en sluiten zich aan bij deze overwegingen en het besluit van het comité.

Engagement Letter met de Global Coordinator (Bijlage 17) ;

Engagement Letter met Deloitte Legal – Lawyers (Bijlage 18)

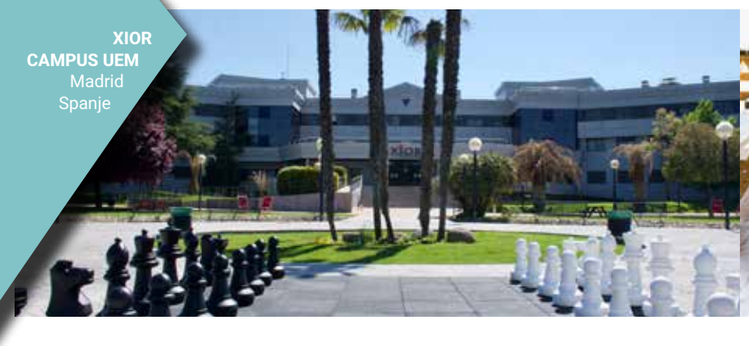
Goedkeuring van de te publiceren persberichten.

De agendapunten hierboven, met name de transactie in Polen, de transactie in Portugal en de Private Plaatsing, vergt de publicatie van een aantal persberichten teneinde de markt correct te informeren. Met name:

Persbericht met betrekking tot de aankondiging van de transactie in Polen, de transactie in Portugal en de verwelkoming van een bijkomende cornerstone investeerder (Bijlage 19);

Persbericht met betrekking tot de voltooiing van de inbrengen in natura en de nieuwe noemer van de Vennootschap (Bijlage 20).

XIOR
CAMPUS UEM
Madrid
Spanje









Toepassing van artikel 7:97 WVV.
De raad van bestuur stelt vast dat toepassing dient gemaakt te worden van artikel 7:97 WVV met betrekking tot de bovenstaande overeenkomsten in het kader van de Private Plaatsing.

In toepassing van artikel 7:97 WVV bracht het comité van onafhankelijke bestuurders voorafgaandelijk advies uit aan de raad van bestuur omtrent de verrichting met verbonden personen die de Private Plaatsing impliceert.

Dit advies wordt opgenomen als Bijlage 7 bij deze notulen. De conclusie van dit advies luidt als volgt:
"Gelet op het voorgaande, adviseert het Comité aan de raad van bestuur van de Vennootschap dat het afsluiten van de documentatie waarbij zowel de Vennootschap als Aloxe partij zijn met betrekking tot (i) de Private Plaatsing waaronder de Block Trade Agreement, de engagement letter met de Global Coördinator, de engagement letter met Deloitte Legal–Lawyers en de persberichten, en (ii) de Inbreng waaronder de Escrow, de Framework Agreement, de Confirmation Agreement en de persberichten niet strijdig is met het belang van de Vennootschap en niet onrechtmatig.

Het Comité is eveneens van mening dat het hoogst onwaarschijnlijk is dat het afsluiten van deze overeenkomsten zou leiden tot nadelen voor de Vennootschap die niet zouden worden gecompenseerd door de voordelen uiteengezet in bovenstaand advies"

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

"Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de boekhoudkundige en financiële gegevens - opgenomen in het advies van het Comité van onafhankelijke bestuurders dd. 26 juni 2024 en in de notulen van de Raad van Bestuur dd. 26 juni 2024 - niet in alle materiële opzichten getrouw en consistent zijn ten opzichte van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Aangezien de prospectieve boekhoudkundige en financiële gegevens en de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd betrekking hebben op de toekomst en daarom beïnvloed kunnen worden door onvoorziene gebeurtenissen, brengen wij geen oordeel tot uitdrukking over de vraag of de gerapporteerde eigenlijke resultaten zullen overeenkomen met die opgenomen in de toekomstige financiële informatie en de verschillen kunnen van materieel belang zijn.

Onze opdracht werd uitsluitend uitgevoerd in het kader van de bepalingen van artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en ons verslag kan daardoor geenszins gebruikt worden in een andere context."

De raad van bestuur herneemt de overwegingen van het comité van onafhankelijke bestuurders in toepassing van artikel 7:97 WVV (zoals hierboven vermeld). De overige bestuurders hebben geen opmerkingen en sluiten zich aan bij deze overwegingen en het besluit van het comité.

In voormeld persbericht zullen de nodige vermeldingen, in overeenstemming met artikel 7:97, §4/1 WVV vermeld worden. Het jaarverslag van de Vennootschap zal eveneens melding maken van deze mededelingen.

BESLUIT:
De raad van bestuur beslist unaniem het ontwerp van de persberichten, essentieel in de vorm zoals gehecht aan deze notulen als Bijlage 19 en Bijlage 200, goed te keuren en machtigt, ieder individueel handelend, (i) iedere bestuurder, (ii) de heer Michael Truyen en (iii) de heer Andries De Smet, om de persberichten te finaliseren en te publiceren.

[...]"

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

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

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

6.1.16 VERKLARINGEN

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

6.1.17 REMUNERATIEVERSLAG

6.1.17.1 Algemeen – betrokken personen

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

Dit verslag behandelt de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Dit verslag werd goedgekeurd door het benoemings- en remuneratiecomité van 29 januari 2025 en de Raad van Bestuur van de Vennootschap op 10 april 2025.

Het remuneratiebeleid met betrekking tot 2024 werd ten opzichte van de voorgaande verslagperiode niet gewijzigd. Dit beleid kan worden geraadpleegd in het corporate governance charter van de Vennootschap en staat gepubliceerd op de website van de Vennootschap.

6.1.17.2 Bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur

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

Wat de remuneratie betreft, streeft de Vennootschap ernaar zich te positioneren op de mediaan van de benchmarkgroep. De referentiegroep die de Vennootschap in dit verband heeft geïdentificeerd, bestaat uit een groep vergelijkbare beursgenoteerde vastgoedvennootschappen (waaronder, onder andere, andere GVV's).

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

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

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

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

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

Het vergoedingsbeleid van de Vennootschap maakt een onderscheid tussen twee types van bestuurders: de uitvoerende bestuurders en de niet-uitvoerende, al dan niet onafhankelijke bestuurders. Aan de bestuurders wordt (in hun hoedanigheid van bestuurder) geen variabele vergoeding toegekend (voor de variabele vergoeding van de uitvoerende bestuurders in hun hoedanigheid van lid van het uitvoerend management, wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 6.1.17.5 van dit Jaarverslag)*** noch enige vergoeding in functie van een specifieke verrichting of transactie van de openbare GVV of haar dochtervennootschappen. Bijgevolg is deze vergoeding in overeenstemming met artikel 35 van de GVV-Wet.







Aan de leden van de Raad van Bestuur werden over 2024 geen aandelen als vergoeding toegekend.

6.1.17.3 Uitvoerende bestuurders

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

6.1.17.4 Niet-uitvoerende bestuurders

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.17.5 Bezoldiging van de leden van het uitvoerend management

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

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

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

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

Naar aanleiding van het nieuw opgerichte uitvoerend comité in september 2022, werd in 2022 een nieuwe benchmarkoefening uitgevoerd. Aan de leden van het uitvoerend comité werd een long-term incentive plan voorgesteld door middel van een jaarlijkse bonus in contanten en een nettobedrag dat door de leden van het uitvoerend comité moet worden gebruikt om aandelen van de Vennootschap te kopen in overeenstemming met een driejarig verwervingsprogramma. Aangezien dit long-term incentive plan het huidige remuneratiebeleid in belangrijke mate wijzigt, werd het nieuwe remuneratiebeleid voorgelegd aan en goedgekeurd door de bijzondere algemene vergadering van 15 september 2022. Dit nieuwe long-term incentive plan werd van toepassing vanaf 1 januari 2023. Op basis van de in dat nieuwe remuneratiebeleid uiteengezette benchmarkoefening bij de in het remuneratiebeleid aangeduide "peers" en in het licht van de door de significante groei van de Vennootschap in 2022 en de daarbij horende uitgebreide managementverantwoordelijkheden, werd de totale vaste jaarlijkse vergoeding van de CEO voor 2023 aangepast naar 400.000,00 EUR (jaarlijks te indexeren), en de totale vaste jaarlijkse vergoeding voor de overige leden van het uitvoerend comité (CFO en COO) naar 660.000 EUR (jaarlijks te indexeren). Met betrekking tot 2024 bedroeg de totale vaste jaarlijkse (geïndexeerde) vergoeding van de CEO 405.640,00 EUR en de totale vaste jaarlijkse (geïndexeerde) vergoeding voor de overige leden van het uitvoerend comité (CFO en COO) 669.306,00 EUR.

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

Voor alle leden van het uitvoerend Management is het totale maximumpakket van de variabele remuneratie bepaald op 150% van hun vaste remuneratie, zodanig dat het maximaal 60% van hun totale remuneratie kan vertegenwoordigen.

De variabele remuneratie met betrekking tot boekjaar 2024 wordt verder opgesplitst (voor de uitvoerende bestuurders, overeenkomstig de bepalingen van artikel 7:91 WVV) in drie schijven. De drie schijven met betrekking tot boekjaar 2023 zijn eveneens opgenomen in onderstaande tabel, gelet op de beoordeling van de langetermijncriteria met betrekking tot 2023-2024, (i.e.de tweede schijf van de variabele vergoeding van 2023) die op dezelfde vergadering van de raad van bestuur plaatsvond als de beoordeling van de kortermijncriteria met betrekking tot 2024 (i.e. de eerste schijf van de variabele vergoeding van 2024).

VARIABELE VERGOEDING						
Uitvoerend management	**Kortetermijncriteria** *Percentage van vaste vergoeding*	**Langetermijncriteria** *Percentage van vaste vergoeding*		**Kortetermijncriteria** *Percentage van vaste vergoeding*	**Langetermijncriteria** *Percentage van vaste vergoeding*	
	2023	**2023-2024**	**2023-2024-2025**	**2024**	**2024-2025**	**2024-2025-2026**
Christian Teunissen	50%	25%	25%	50%	25%	25%
Frederik Snauwaert	50%	25%	25%	50%	25%	25%
Kristina Olsen	50%	25%	25%	50%	25%	25%
	↓	↓	↓	↓	↓	↓
	1e schijf	**2e schijf**	**3e schijf**	**1e schijf**	**2e schijf**	**3e schijf**
	van de variabele vergoeding	van de variabele vergoeding	van de variabele vergoeding	van de variabele vergoeding	van de variabele vergoeding	van de variabele vergoeding
	Beoordeling KPI's en uitbetaling in 2024	*Beoordeling KPI's en uitbetaling in 2025 (zie tabel langetermijncriteria 2023-2024)*	*De 3e schijf is afhankelijk van het behalen van de KPI's vastgesteld daarvoor welke KPIs beoordeeld zullen worden in 2026*	*Beoordeling KPI's en uitbetaling in 2025 (zie tabel kortetermijn criteria 2024)*	*De 2e en 3e schijf zijn afhankelijk van het behalen van de KPIs vastgesteld daarvoor, welke KPIs beoordeeld zullen worden in respectievelijk 2026 (voor wat betreft de 2e schijf met KPIs voor de periode 2024-2025) en 2027 (voor wat betreft de 3e schijf voor de periode 2024–2025- 2026).*	

Noot: Deze tabel gaat uit van het behalen van een targetscore op alle voorgestelde KPI's. Indien de maximumscore zou worden behaald op de voorgestelde KPI's, bedraagt het percentage 75 % van de vaste vergoeding m.b.t. kortermijncriteria (i.e. de eerste schijf), 37,5 % van de vaste vergoeding m.b.t. langetermijncriteria (i.e. de tweede schijf) en 37,5 % m.b.t. langetermijncriteria (i.e. de derde schijf), hetgeen opgeteld 150 % van de vaste remuneratie uitmaakt. Er wordt op deze manier lineair gestegen, voor zowel de financële als non-financiële KPI's, tussen 0 EUR (bij "Minimum" of lager), het " target" bedrag (bij de target score) en vandaar weer lineair naar de "Maximum" score.

Langetermijncriteria 2023-2024		
KPI	**Weging**	**Score**
Top line growth (like for like)	40%	Target
Bezettingsgraad	20%	Target
Net debt to EBITDA Ratio[1]	20%	Maximum
Kwalitatieve (non-financiële) KPI's	20%	Target

> ESG:

(1) Social

- Verhogen van opleidingsuren naar 24 uur per jaar/werknemer
- Uitvoering functioneringsgesprekken (minimum 60% van de werknemers in BE, NL, ES, PT en DK)
- Digital safe workplace (Geautomatiseerde Security policies geïnstalleerd om persoonlijke en HR-gevoelige of bedrijfsgerelateerde gegevens digitaal op te slaan) (in BE, NL, ES, PT en DK)
- Ontwikkeling en voorstudie Compensation & Benefits strategie (focus op non-financial benefits en op work life balance)

(2) Environment

- IQBI: digital monitoring en implementatie in België
- Implementatie van Taxonomy in Yardi
- SBTI: scope 3 berekening & targets
- CSRD: finaliseren governance en policies

> Digital transformation

- Implementatie IT platform (Yardi): in NL en SP en PT in lijn met de door de RvB bepaalde implementatiestrategie

> Integratie Basecamp:

- Alignatie van product aanbod: kamer & product types
- Audit & processen: nulmeting van bestaande processen en implementatie Xior standaarden
- Marketing: CSAT (Customer Satisfaction) actieplan: student survey (cfr XIOR standaarden), Google Review moderation

> Finance:

- Optimalisatie van portefeuille in lijn met de door de RvB goedgekeurde strategie

[1] Dit is de nieuwe invulling van de KPI "groei van de portefeuille" aangezien de focus nu ligt op de optimalisatie van de samenstelling van de portefeuille met oog op het bereiken van een gepaste schuldgraad eerder dan groei in absolute zin.

Op 31 januari 2025 besliste de raad van bestuur (na het voorstel van het remuneratie-en benoemingscomité) over de variabele vergoeding van boekjaar 2023 gekoppeld aan de langetermijncriteria over het jaar 2023-2024 (i.e. de tweede schijf) aan de hand van de volgende vooraf vastgelegde KPIs waarbij "minimum", "target" en "maximum" drempels werden vastgelegd.

Door de Raad van Bestuur werd beslist dat de CEO, COO en CFO het "target" niveau hadden behaald, behoudens met betrekking tot de "Net debt to EBITDA ratio" waarvoor het "maximum" niveau werd behaald (en dus in het totaal 88% van het maximale bedrag van de variabele vergoeding over 2023-2024 werd behaald, i.e. de tweede schijf).

Kortetermijncriteria 2024		
KPI	**Weging**	**Score**
EPRA Earnings per Share (EPS)	40%	Target
Bezettingsgraad	20%	Target
Net debt to EBITDA Ratio[1]	20%	Maximum
Kwalitatieve (non-financiële) KPI's	20%	Target

> ESG

- CSRD: uitvoering assessment dubbele materialiteit en opmaak ESG roadmap met KPI's
- Customer satisfaction: globaal van minstens 75 %

> Yardi implementatie

- Activatiedoelstellingen behaald in lijn met de door de RvB bepaalde implementatiestrategie

> Finance

- Optimalisatie van portefeuille in lijn met de door de RvB goedgekeurde strategie

[1] Dit is de nieuwe invulling van de KPI "groei van de portefeuille" aangezien de focus nu ligt op de optimalisatie van de samenstelling van de portefeuille met oog op het bereiken van een gepaste schuldgraad eerder dan groei in absolute zin.

Op 31 januari 2025 besliste de raad van bestuur (na het voorstel van het remuneratie-en benoemingscomité) over de variabele vergoeding van boekjaar 2024 gekoppeld aan de kortetermijncriteria over voormeld jaar (i.e. de eerste schijf), aan de hand van volgende vooraf vastgelegde KPIs waarbij eveneens "minimum", "target" en "maximum" drempels werden vastgelegd:

Door de Raad van Bestuur werd beslist dat de CEO, COO en CFO het target niveau hadden behaald, behoudens met betrekking tot de "Net debt to EBITDA ratio" waarvoor het "maximum" niveau werd behaald (en dus in het totaal 77% van het maximale bedrag van de variabele vergoeding over 2024 werd behaald, i.e. de eerste schijf).

Er bestaat voor 2024 geen enkele vorm van aandelen-gebaseerde vergoeding binnen de Vennootschap.

Indien er wordt voorgesteld om een systeem op te zetten op basis waarvan de leden van het uitvoerend management worden vergoed in de vorm van aandelen, aandelenopties of elk ander recht om aandelen te verwerven, dient dit systeem vooraf goedgekeurd te worden door de aandeelhouders van de Vennootschap. Er bestaat wel de mogelijkheid dat de Raad van Bestuur oplegt aan de leden van het uitvoerend management om een deel van hun variabele vergoeding te gebruiken om aandelen van de Vennootschap te kopen in overeenstemming met een driejarig verwervingsprogramma. Hiervan werd geen toepassing gemaakt voor de eerste schijf van de variabele vergoeding met betrekking tot boekjaar 2024.

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

Er worden geen andere aanvullende vergoedingen toegekend aan de leden van het uitvoerend management. Er bestaan geen voorwaardelijke, andere variabele, of uitgestelde betalingen.

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

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

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

6.1.17.6 Overzicht bezoldiging leden van de Raad van Bestuur en uitvoerend management 2024

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

Uitvoerend management	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Totaal
CEO	405.640 EUR	365.076 EUR[1]	770.716 EUR (100%)
CFO en COO	669.306 EUR	602.375,40 EUR[2]	1.271.681,40 EUR (100 %)
Totaal	**1.074.946 EUR**	**967.451,40 EUR**	**2.042.397,40 EUR**

[1] (samengesteld uit 131.833,00 EUR m.b.t de tweede schijf van de variabele vergoeding van 2023-2024 (lange termijn) vermeerderd met 233.243,00 EUR m.b.t. de eerste schijf van de variabele vergoeding van 2024 (korte termijn).

[2] (samengesteld uit 217.524,45 EUR m.b.t. de tweede schijf van de variabele vergoeding van 2023-2024 (lange termijn) vermeerderd met 384.850,95 EUR m.b.t. de eerste schijf van de variabele vergoeding van 2024 (korte termijn).

De verloning van het uitvoerend management wordt jaarlijks geïndexeerd.

In de tabel hieronder worden de jaarlijkse verandering in de remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders en het uitvoerend management, de jaarlijkse verandering in de ontwikkeling van de prestaties van de Vennootschap en de jaarlijkse verandering in de gemiddelde remuneratie (uitgedrukt in voltijdse equivalenten) van andere werknemers van de Vennootschap dan de niet-uitvoerende bestuurders en het uitvoerend management over de laatste vijf boekjaren gezamenlijk gepresenteerd:

Jaarlijkse wijziging in %	2018 vs 2017	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022	2024 vs 2023
1. Remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders (totaal)							
Joost Uwents	81%	45%	8%	41%	5 %	-1,67%	0%
Wilfried Neven	85%	0%	-3%	50%	16 %	22,7%	0%
Wouter De Maeseneire	81%	0%	-3%	47%	19 %	9 %	0%
Marieke Bax	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	86 %[2]	26,2 %	0%
Conny Vandendriessche	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	103,60 %[3]	0%
Colette Dierick	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	116 %[3]	0%
2.CEO (totaal)							
Christian Teunissen	31%	2%	-4%	5%	6 %	35,50 %	15,03%[4]
3. Gemiddelde vergoeding van de overige leden van het uitvoerend management							
CFO, CIO (tot en met 15 september 2022) & COO (vanaf 19 oktober 2022)	29%	34%[1]	79%	14%	- 8 %	40,7%	15,03%[4]
4. Prestaties van de Vennootschap							
EPRA EPS	2%	10%	6%	6%	15 %	7%	0%
DPS	4%	4%	5%	6%	15 %	7%	0%
FV Portefeuille	67%	46%	31%	26%	54 %	6%	3%
Beurskapitalisatie	65%	85%	7%	32%	- 26 %	13%	11%
5. Gemiddelde verloning van de medewerkers van de Vennootschap (FTE)							
	21%	-3%	-2%	0%	4 %	11 %	+13,3%

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

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

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

[4] De vergoeding van de CEO, CFO en COO betreft de vaste remuneratie m.b.t. 2024 vermeerderd met de variabele remuneratie (zijnde de tweede schijf van de variabele vergoeding m.b.t. 2023-2024 én de eerste schijf van de variabele vergoeding m.b.t. 2024).

De ratio tussen de hoogste remuneratie van de managementleden en de laagste verloning van de werknemers van de Vennootschap bedraagt 13,5.

6.1.17.7 Aandelenopties

Tot 1 januari 2023 had de Vennootschap geen aandelenoptieplannen, aandelenaankoopplannen of werknemers-participatieovereenkomsten afgesloten, ingevolge waarvan de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen en de bedrijfsleiding aandelen zouden kunnen verwerven in de Vennootschap. Sinds 1 januari 2023 bestaat er de mogelijkheid dat de Raad van Bestuur oplegt aan de leden van het uitvoerend management om een deel van hun variabele vergoeding te gebruiken om aandelen van de Vennootschap te kopen in overeenstemming met een driejarig verwervingsprogramma. Hiervan werd geen toepassing gemaakt voor de eerste schijf van de variabele vergoeding met betrekking tot boekjaar 2024.

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

6.2.1 KAPITAALSTRUCTUUR

Per 31 december 2024, bedroeg het kapitaal van de Vennootschap 762.197.094 EUR verdeeld in 42.344.283 aandelen, zonder nominale waarde, die elk 1/42.344.283ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

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

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

Er is geen wettelijke of statutaire beperking van het stemrecht. De statuten van Xior bevatten geen bepaling die de vrije overdraagbaarheid van de aandelen beperkt.

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

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

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

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

6.2.2 BESLISSINGSORGANEN

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

6.2.3 TOEGESTAAN KAPITAAL

Bij de buitengewone algemene vergadering van 12 september 2024 werd de Raad van Bestuur gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen (zie eveneens ***Hoofdstuk 10.9.17 van dit Jaarverslag)*** en artikel 7 van de gecoördineerde Statuten zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap.

6.2.4 INKOOP AANDELEN

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

De Vennootschap bezit geen eigen aandelen.

6.2.5 CONTRACTUELE BEPALINGEN

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

7

HET AANDEEL XIOR

7.1 HET AANDEEL OP EURONEXT BRUSSELS

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

Op de laatste handelsdag van 2024 (31 december 2024) bedroeg de slotkoers 29,65 EUR, wat een discount vertegenwoordigt van ca. 23% ten opzichte van de nettowaarde per aandeel per 31 december 2024 (cfr. GVV-KB), die 38,60 EUR[1] per aandeel bedroeg. De marktkapitalisatie van Xior op Euronext Brussels steeg in 2024 tot ca. 1.256 MEUR.

[1] Op basis van aantal uitgegeven aandelen.

NETTOWAARDE PER AANDEEL PER 31 DECEMBER 2024 WAS

38,60 EUR

DE MARKTKAPITALISATIE VAN XIOR OP EURONEXT BRUSSELS STEEG IN 2024 TOT CA.

1,26 MILJARD EUR

BASECAMP BY XIOR
Potsdam — Duitsland

KOERSEVOLUTIE VS. INTRINSIEKE WAARDE



GEGEVENS PER AANDEEL	31/12/24	31/12/23	31/12/22	31/12/21
Aantal uitgegeven aandelen[1]	42.344.283	38.227.797	34.752.543	27.781.301
Gewogen gemiddelde aantal aandelen[2]	41.118.335	37.142.375	30.005.985	24.644.517
Marktkapitalisatie (in EUR)	1.255.507.991	1.135.365.571	1.004.348.493	1.362.672.814
Free float[3]	81,02%	86,68%	72,15%	76,61%
Beurskoers (slotkoers) over betrokken periode (in EUR)				
Hoogste	35,50	32,95	52,40	56,90
Laagste	24,45	25,20	26,25	44,65
Gemiddelde	29,72	28,90	41,40	49,87
Bij afsluiting boekjaar	29,65	29,70	28,90	49,05
Volume (in aantal aandelen)				
Verhandeld aantal aandelen	11.163.729	11.435.588	11.426.394	5.750.438
Gemiddeld dagvolume	43.608	44.670	44.461	22.375
Velociteit	27,15%	30,79%	38,08%	23,33%
NAV (IFRS) (in EUR)	38,60	39,70	42,77	36,13
EPRA NAV (in EUR)[4]	40,04	40,65	43,01	38,63
Uitkeringspercentage	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
EPRA winst /aandeel[5] (in EUR)	2,22	2,22	2,08	1,82
EPRA winst /aandeel[5] (in EUR) – deel van de groep	2,21	2,21	2,07	1,80
Brutodividend/aandeel (in EUR)[5]	1,768	1,768	1,656	1,440
Nettodividend/aandeel (in EUR)[6]	1,238	1,2376	1,159	1,008
Brutodividendrendement[7]	6,34%	6,33%	6,08%	3,02%
Nettodividendrendement[8]	4,44%	4,43%	4,25%	2,12%

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

[2] In functie van de respectievelijke dividendgerechtigdheid.

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

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

[5] Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

[6] Rekening houdend met een roerende voorheffing van 30%.

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

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

De beurskoers van het aandeel Xior klokte op het einde van het negende jaar als genoteerde vennootschap af op 29,65 EUR. Het gemiddeld dagelijks volume op basis van het aantal uitstaande aandelen per jaareinde bedroeg 43.608 aandelen. De velociteit – het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van het jaar – bedroeg 27,15%.

Xior zal zich blijven inspannen om net zoals in de voorbije jaren regelmatig deel te nemen aan roadshows, conferenties en events voor zowel institutionele als particuliere beleggers, om zo de beleggers op een transparante manier te blijven informeren en de investeerdersbasis verder te verbreden en versterken.

XIOR
LISTED
EURONEXT

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

7.2 AANDEELHOUDERSCHAP

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

7.3 COUPONINFORMATIE

N°	Type	Dividend-periode	Waarde brutodividend	Reden van onthechting	Ex date	Record date	Payment date
1	Dividend	01/01/16 – 10/09/16	EUR 0,892	Inbreng in natura	12/10/17	13/10/17	19/05/17
2	Dividend	11/09/16 – 31/12/16	EUR 0,258	Inbreng in natura	18/01/17	19/01/17	19/05/17
3	OTR[1] (SPO 2017)	N/A	N/A	SPO 2017	08/06/17	09/06/17	N/A
4	Dividend	01/01/17 – 21/06/17	EUR 0,565	SPO 2017	08/06/17	09/06/17	22/05/18
5	Dividend	22/06/17 – 31/12/17	EUR 0,635	Inbreng in natura	29/03/18	03/04/18	22/05/18
6	OTR[1] (SPO 2018)	N/A	N/A	SPO 2018	31/05/18	01/06/18	N/A
7	Dividend	01/01/18 – 11/06/18	EUR 0,555	SPO 2018	31/05/18	01/06/18	04/06/19
8	Dividend	12/06/18 – 04/12/18	EUR 0,603	Inbreng in natura	06/12/18	07/12/18	04/06/19
9	Dividend	05/12/18 – 31/12/18	EUR 0,092	–	17/05/19	20/05/19	04/06/19
10	Dividend	01/01/19 – 12/06/19	EUR 0,581	Inbreng in natura	14/06/19	17/06/19	27/05/20
11	OTR[1] (SPO 2019)	N/A	N/A	SPO 2019	17/10/19	18/10/19	N/A
12	Dividend	13/06/19 – 28/10/19	EUR 0,492	SPO 2019	17/10/19	18/10/19	27/05/20
13	Dividend	29/10/19 – 31/12/19	EUR 0,227	–	25/05/20	26/05/20	27/05/20
14	Dividend	01/01/20 – 06/10/20	EUR 1,0104	Inbreng in natura	09/10/20	12/10/20	26/05/21
15	Dividend	07/10/20 – 24/11/20	EUR 0,1821	ABB 2020	23/11/20	24/11/20	26/05/21
16	Dividend	25/11/20 – 31/12/20	EUR 0,1375	SPO 2021	25/02/21	26/02/21	26/05/21
17	Dividend	01/01/21 – 08/03/21	EUR 0,2643	SPO 2021	25/02/21	26/02/21	09/06/22
18	OTR[1] (SPO 2021)	N/A	N/A	SPO 2021	25/02/21	26/02/21	N/A
19	Dividend	09/03/21 – 06/12/21	EUR 1,0770	ABB 2021	03/12/21	06/12/21	09/06/22
20	Dividend	07/12/21 – 31/12/21	EUR 0,0987	–	23/05/22	24/05/22	09/06/22
21	Dividend	01/01/22 – 14/09/22	EUR 1,1660	Inbreng in natura	15/09/22	16/09/22	24/05/23
22	Dividend	15/09/22 – 31/12/22	EUR 0,4900	Inbreng in natura	21/04/23	24/04/23	24/05/23
23	Dividend	01/01/23 – 24/04/23	EUR 0,5522	Inbreng in natura	21/04/23	24/04/23	22/05/24
24	Dividend	25/04/23 – 31/12/23	EUR 1,2158	–	20/05/24	21/05/24	22/05/24
25	Dividend	01/01/24 – 17/04/24	EUR 0,5217[2]	Inbreng	16/04/24	17/04/24	21/05/25
26	Dividend	18/04/24 – 31/12/24	EUR 1,2463[2]	ABB 2025	17/01/25	20/01/25	21/05/25
27	Dividend	01/01/25 – 31/12/25	EUR 1,768[2]				

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

SPO: Secondary Public Offering

ABB: Accelerated Bookbuild

7.4 FINANCIËLE KALENDER 2025

Hieronder wordt de financiële kalender voor 2025 opgenomen.

Datum	Item
25 april 2025	Bekendmaking resultaten per 31 maart 2025 (voor beurs)
15 mei 2025	Algemene Vergadering
21 mei 2025	Betaaldatum dividend 2024 (coupon 25-26)
7 augustus 2025	Bekendmaking resultaten per 30 juni 2025 (voor beurs)
24 oktober 2025	Bekendmaking resultaten per 30 september 2025 (voor beurs)

Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen. Voor mogelijke wijzigingen wordt verwezen naar de financiële agenda op de website www.xior.be.

7.5 DIVIDENDBELEID

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

Deze verplichting tot uitkering is aan twee grenzen onderworpen. Enerzijds mag dit niet leiden tot een uitkering van een bedrag dat niet zou mogen worden uitgekeerd overeenkomstig artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en anderzijds is zulke uitkering niet mogelijk indien de Schuldgraad (enkelvoudig en geconsolideerd) na uitkering boven de grens van 65% van de enkelvoudige resp. geconsolideerde activa zou uitstijgen.

Voor het boekjaar 2024 stelt de vennootschap een bruto-dividend van 1,768 EUR per aandeel voor, onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van de Vennootschap. Op grond van de artikelen 171, 3° io. 269 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen, is de roerende voorheffing op de dividenden die uitgekeerd worden door een openbare GVV (zoals Xior), met ingang van 1 januari 2017, principieel gelijk aan 30% (cf. artikelen 171, 3° io. 269, §1, 1° van het Wetboek van de inkomstenbelastingen).

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






BASECAMP BY XIOR
Katowice— Polen

7.6 VOORUITZICHTEN - WINSTPROGNOSE

7.6.1 ALGEMEEN

De hieronder beschreven vooruitzichten bevatten de verwachtingen voor het boekjaar 2025, met betrekking tot de geconsolideerde EPRA-winst en de geconsolideerde balans van Xior Student Housing NV.

De hierna vermelde vooruitzichten en winstprognose werden opgesteld door de raad van bestuur met het oog op het opstellen van de verwachtingen voor het boekjaar 2025, rekening houdende met de operationele trends tot dusver geïdentificeerd, op vergelijkbare basis met de historische financiële informatie. Het budget voor 2025 werd opgesteld rekening houdend met de huidige bezettingsgraad en een inschatting van de toekomstige bezettingsgraad rekening houdend met het verleden (incl. 2023 en 2024). Voor de nieuwe acquisities en opgeleverde gebouwen van 2024, wordt eveneens rekening gehouden met de ontvangen garanties.

De gebruikte boekhoudkundige basis voor de vooruitzichten is conform de door Xior gehanteerde boekhoudkundige methoden, in het kader van de voorbereiding van haar geconsolideerde rekeningen per 31 december 2024 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het GVV-KB.

De prognoses met betrekking tot de geconsolideerde EPRA-winst[3] zijn voorspellingen waarvan de effectieve realisatie afhangt van de evolutie van de economie, de financiële markten en de vastgoedmarkten.

Deze vooruitzichten werden opgemaakt op basis van de informatie beschikbaar op 31 december 2024 en houden tevens rekening met de feiten na balansdatum indien die er zijn[4]. In ***Hoofdstuk 5.7 Feiten na balansdatum*** worden deze opgesomd. Deze vooruitzichten werden opgesteld en voorbereid op een basis die vergelijkbaar is met de historische financiële informatie en in overeenstemming met de waarderingsregels van Xior.

Deze vooruitziende informatie, voorspellingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de momenteel verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin Xior actief is, vormen geen verbintenis voor de Vennootschap. Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen bereikt worden.

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

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

7.6.2 HYPOTHESEN

Gehanteerde boekhoudmethoden

De gebruikte boekhoudkundige basis voor deze vooruitzichten is conform de door Xior gehanteerde boekhoudkundige methoden, in het kader van de voorbereiding van haar geconsolideerde rekeningen per 31 december 2024 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het GVV-KB.

Hypothesen met betrekking tot elementen die Xior niet rechtstreeks kan beïnvloeden

- Bij de evolutie van de huuropbrengsten werd vanaf september 2025 per land rekening gehouden met inflatie van de huurprijzen en/of huurprijswijzigingen, ook altijd rekening houdend met de wetgeving en een inschatting van de retentiegraad. Bij de inschatting van de huuropbrengsten werd rekening gehouden met de huidige bezettingsgraad en werd een inschatting gemaakt voor de toekomstige bezettingsgraad op basis van het verleden;
- De onroerende voorheffing wordt bepaald op basis van historische cijfers (indien beschikbaar) of inschattingen van het management in functie van vergelijkbare gebouwen. De onroerende voorheffing kan beïnvloed worden door wijzigingen in wetgeving. Onroerende voorheffing voor commerciële ruimtes wordt integraal aan de huurder doorgerekend in tegenstelling tot onroerende voorheffing voor studentenhuisvesting dewelke niet kan worden doorgerekend aan de huurders en volledig ten laste komt van het resultaat van de GVV of haar dochtervennootschappen;
- De noteringskosten (zoals de zgn. "abonnementstaks", vergoeding Euronext Brussels NV, kosten FSMA, enz.) worden geschat op basis van de gangbare markttarieven, die de GVV niet controleert;
- Indien een belangrijk aantal huurders hun huurgelden niet betalen of indien de beoogde bezettingsgraad niet gehaald wordt, kan dit een impact hebben op het netto-huurresultaat;
- De financiële indekkingsinstrumenten (IRS'en) worden conform IFRS (IAS 39) gewaardeerd tegen marktwaarde. Gezien de volatiliteit op de internationale financiële markten, werd geen rekening gehouden met de variaties van deze marktwaarden. Deze variaties zijn tevens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA-winst[5], waarop de dividenduitkering is gebaseerd;
- In lijn met IFRS worden de vastgoedbeleggingen (IAS 40) gewaardeerd aan Reële Waarde. Er worden echter geen voorspellingen gedaan wat de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen betreft, aangezien dit onbetrouwbaar zou zijn en onderhevig is aan een aantal externe factoren waarop de Vennootschap geen invloed heeft. Deze variaties zijn tevens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA-winst[6], waarop de dividenduitkering is gebaseerd;
- De Vennootschap gaat uit van een wettelijk, reglementair en fiscaal kader zoals van toepassing op de datum van dit Jaarverslag voor het bepalen van de vooruitzichten.

Hypothesen met betrekking tot elementen die Xior rechtstreeks kan beïnvloeden

Nettohuurresultaat:

- Dit resultaat werd geraamd op basis van de huidige contracten en inschatting van de contracten voor het nieuwe academiejaar, startende in september 2025. Voor nieuwe gebouwen, werd op basis van kennis van de markt een inschatting gemaakt van de verwachte huurinkomsten. Qua bezettingsgraad voor 2025 wordt rekening gehouden met een niveau dat in lijn ligt met de bezettingsgraad van 2024;
- Normaliter worden de huurprijzen herbekeken bij het nieuwe academiejaar, hiervoor werd een inschatting opgenomen in het budget voor 2025. Zittende huurders zijn onderhevig aan indexatie (wettelijk bepaald per land obv inflatie%). Voor nieuwe huurders kunnen nieuwe huurprijzen worden aangerekend, hetgeen niet moet overeenstemmen met het inflatiepercentage. Op basis van het verleden weten we dat prijsstijgingen kunnen doorgevoerd worden en dat er een zekere pricing power is, er werd dan ook met bepaalde prijsstijgingen boven inflatie rekening gehouden bij het opstellen van het budget voor 2025;
- Voor panden waarvoor de Vennootschap een huurgarantie heeft ontvangen bij acquisitie werd deze in rekening genomen voor de bepaling van het resultaat;
- Er werd in het budget een inschatting gemaakt voor dubieuze debiteuren, dit is een percentage van de huurinkomsten en werd bepaald op basis van historische informatie en een inschatting naar de toekomst. Er werd voor 2025 rekening gehouden met 0,5% niet-inbare vorderingen, waar dit historisch werd ingeschat op 0,3%. Qua bezettingsgraad werd rekening gehouden met een bezettingsgraad die in lijn ligt met de bezettingsgraad van 2024.

Vastgoedkosten:

- Deze kosten bevatten vooral de kosten voor onderhoud en herstellingen, verzekeringen, belastingen m.b.t. onroerende goederen dewelke niet worden doorgerekend aan de studenten, direct student gerichte publiciteit, leegstandskosten bij structurele leegstand, beheer van het vastgoed en kosten Waarderingsdeskundigen. Deze werden voor 2025 geraamd op basis van de huidige portefeuille. Er werd ook rekening gehouden met bepaalde optimalisaties van kosten;
- Er werd een analyse gedaan van de lopende onderhoudscontracten als basis voor het budget 2025, tevens werd er een inschatting gemaakt van de variabele onderhoudskosten per gebouw;
- Er werd een volledig marketingbudget per gebouw en/of per land opgesteld;
- De beheerskosten van het vastgoed bevatten voor het overgrote deel de personeelskosten, deze werden ingeschat per persoon op basis van de tewerkgestelde personeelsleden per land, alsook rekening houdend met nieuwe aanwervingen, indien nodig en met de verhogingen van de loonkosten ten gevolge van inflatie.

Algemene kosten:

- Deze kosten omvatten de interne werkingskosten van de Vennootschap, zijnde de vergoedingen van het management, bestuurdersvergoedingen, kosten van het HQ personeel (IR, legal, finance en accounting, onthaal, etc.), kosten aansprakelijkheidsverzekeringen, kantoorkosten, afschrijvingen en inrichtingskosten. Hiertoe behoren ook de afschrijvingen voor de maatschappelijke zetel in Antwerpen en de huur voor kantoren in het buitenland waar het administratief personeel werkzaam is;
- Hierin zijn ook de geraamde kosten voor externe adviseurs, advocaten, fiscale experts, boekhoud- en IT kosten, compliance kosten en de vergoeding voor de commissaris opgenomen;
- Als beursgenoteerde vennootschap bestaan de overheadkosten eveneens uit de jaarlijkse taksen op de GVV, vergoedingen verschuldigd aan de financiële agent en de liquiditeitsverstrekker, vergoedingen voor de notering op Euronext Brussels, kosten inzake prudentieel toezicht op GVV's, budget voor financiële communicatie. Enkel de kost van de financiële communicatie kan beïnvloed worden door de Vennootschap;
- De algemene kosten werden ingeschat op basis van de algemene kosten opgelopen in 2024, ook hier rekening houdend met eventuele optimalisaties. Anderzijds zijn er in 2024 eenmalige kosten opgelopen, dewelke dus niet meer voorzien zijn in het budget voor 2025.

Interestlasten:

- Wat de inschatting van de interestlasten betreft, wordt uitgegaan van de evolutie van de financiële schulden, startend vanaf de actuele situatie op 31 december 2024 en met een raming van de bijkomende schulden voor de financiering van het in uitvoering zijnde investeringsprogramma in 2025. De interestlasten worden per contract gebudgetteerd op basis van de afgesloten financieringsovereenkomsten en de afgesloten Interest Rate Swap Kosten. Voor de inschatting werd ook rekening gehouden met de nieuwe leningen die in het begin van 2025 werden afgesloten alsook met de voorwaarden voor de contracten die in 2025 vervallen en waarvoor er reeds een akkoord tot verlenging werd bekomen.

Belastingen:

- Deze bevatten de jaarlijks verschuldigde vennootschapsbelasting. De belastbare basis in België is quasi nihil gezien de fiscale transparantie die de Vennootschap geniet. Ook in Spanje heeft de Vennootschap een fiscaal transparant statuut bekomen, bijgevolg is ook hier de

[3] Alternatieve Performance Measures of Alternatieve prestatiemaatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, zijn de definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatie-tabellen in ***Hoofdstuk 10.8 van de geconsolideerde jaarrekening 2024*** opgenomen.

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

[5] Alternatieve Performance Measures of Alternatieve prestatiemaatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, zijn de definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatie-tabellen in ***Hoofdstuk 10.8 van de geconsolideerde jaarrekening 2024*** opgenomen.

[6] Alternatieve Performance Measures of Alternatieve prestatiemaatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, zijn de definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatie-tabellen in ***Hoofdstuk 10.8 van de geconsolideerde jaarrekening 2024*** opgenomen.

belastbare basis quasi nihil. De verschuldigde vennootschapsbelasting heeft voornamelijk betrekking op de taxatie van de inkomsten van de Nederlandse vaste inrichting, de Nederlandse dochtervennootschappen, de Portugese, Deense, Poolse, Duitse en Zweedse dochtervennootschappen voor zover er geen fiscale verliezen zijn die kunnen verrekend worden. Dit is een berekening o.b.v. de geldende tarieven vennootschapsbelastingen. Daar waar er zicht is op aanpassingen van de provisies voor belastingen uit het verleden, ten gevolge van het indienen van aangiften, werd dit ook mee opgenomen in het budget voor 2025.

7.6.3 PROGNOSE VAN DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN EN DIVIDENDVERWACHTINGEN

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

Op basis van de gewijzigde marktomstandigheden en de informatie die op dit moment beschikbaar is, handhaaft Xior zijn vooruitzichten voor de winst per aandeel (EPS) en de dividend per aandeel (DPS) voor 2025 ten minste stabiel ten opzichte van 2024 op respectievelijk 2,21 EUR en 1,768 EUR (bruto) met een minimale pay-out van 80%. Met inbegrip van de kapitaalverhoging van 21 januari 2025 en de aangekondigde Poolse acquisities, bereikt Xior ook haar doelstelling om de schuldgraad en LTV onder 50% te brengen. Gezien de huidige onzekere macro-economische omgeving blijft de nadruk liggen op een voortdurende balansdiscipline om de schuldgraad en loan-to-value onder 50% te houden m.u.v. tijdelijke overschrijdingen als gevolg van o.a. de dividendbetaling. Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van de resultaten en de goedkeuring door de gewone algemene vergadering met betrekking tot het boekjaar 2025.



CITY LOFTS
Leeuwarden
Nederland

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

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

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

Op uw verzoek en in toepassing van Sectie 11 van Annex 1 van de Gedelegeerde EU verordening 2019/980 van de Commissie, tot aanvulling van de EU Verordening nr. 2017/1129 hebben wij onderhavig verslag opgesteld over de toekomstgerichte financiële informatie van de vennootschap Xior Student Housing NV ("de Vennootschap"), opgenomen in hoofdstuk 7.6 van haar Jaarlijks Financieel Verslag 2024 van de groep (het jaarlijks financieel verslag 2024) (hierna "het Registratiedocument").

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

Voor de projectie mbt het boekjaar eindigend per 31 december 2025 hebben wij daartoe de toekomstgerichte financiële informatie van de Vennootschap, evenals de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen waarop deze toekomstgerichte financiële informatie gebaseerd is, zoals opgenomen in het Registratiedocument, onderzocht.

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

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

Conclusie

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

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

Aangezien de werkelijkheid hoogstwaarschijnlijk zal afwijken van de voorspellingen, en aangezien de projecties en onderliggende hypothesen betrekking hebben op de toekomst, kunnen wij geen verklaring geven over het feit of de werkelijke te rapporteren resultaten zullen overeenstemmen met diegene zoals vermeld in de projecties. Eventuele afwijkingen kunnen materieel zijn.

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

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

Diegem, 15 april 2025

PwC Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris van Xior Student Housing NV
vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert*
Bedrijfsrevisor

* Handelend in naam van Jeroen Bockaert BV

8

VASTGOED-VERSLAG

8.1 VASTGOEDMARKT

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

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

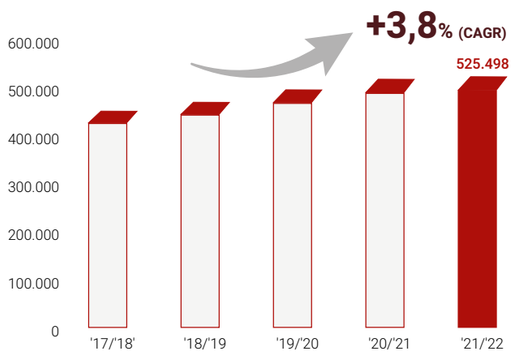
ZERNIKE TOREN
Groningen — Nederland

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

8.1.1 STUDENTENHUISVESTINGSMARKT IN BELGIË

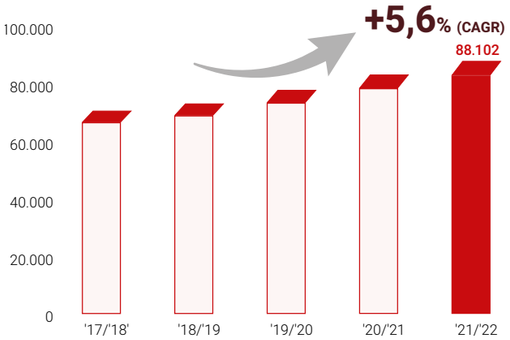
België is een steeds populairdere bestemming voor internationale studenten. Volgens de laatste beschikbare gegevens telde het land in het academiejaar 2021-2022 meer dan een half miljoen studenten (525.498), waarvan 16,8% internationaal. Tussen 2017 en 2021 groeide het aantal internationale studenten sneller (met een CAGR van 5,6%) dan het totale aantal studenten (CAGR 3,8%).

Totaal aantal studenten in België



Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2025.

Totaal aantal internationale studenten in België



Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2025.

De redenen achter de populariteit van België bij internationale studenten zijn veelzijdig. Het land heeft verschillende prestigieuze universiteiten, waaronder de hoog aangeschreven KU Leuven (43e wereldwijd), Universiteit Gent (112e) en de Universiteit Antwerpen (168e). De taalkundige diversiteit van het land is een andere grote aantrekkingskracht, en bovendien worden verschillende opleidingen in het Engels aangeboden, vooral in Vlaanderen. Tot slot zijn de inschrijvingsgelden lager in vergelijking met andere populaire studiebestemmingen.

Land	Referentie-jaar	Totaal aantal studenten	Aantal interna-tionale studenten	% inter-nationale studenten
België	2017/2018	453.499	70.762	15,6%
	2018/2019	472.117	73.271	15,5%
	2019/2020	498.117	78.000	15,7%
	2020/2021	520.275	83.353	16,0%
	2021/2022	525.498	88.102	16,8%

Opmerking: In het geval van België hebben de beschikbare gegevens betrekking op de academische jaren 2017/2018 tot 2021/2022.

Bron: Overheidsinstanties en bureaus voor de statistiek van de respectieve landen, BONARD, 2025.

Tekorten aan huisvesting

Het totale provisiepercentage in de PBSA-sector is 8,7%, terwijl het private provisiepercentage slechts iets lager ligt (8,4%).

Brussel en Antwerpen, de populairste studentensteden, hebben zeer verschillende PBSA-markten. Private aanbieders beheren de meerderheid van de 4.539 beschikbare studentenbedden in Antwerpen (92%), terwijl in Brussel 57% van de in totaal 10.616 bedden privaat beheerd wordt. Het totale aanbod in de twee steden is ongeveer gelijk: 8,2% in Antwerpen en 8,9% in Brussel. Antwerpen heeft echter een privaat provisiepercentage van 23,4%, terwijl Brussel slechts 5,9% haalt.



Bron: Europese Commissie, BONARD, 2025.

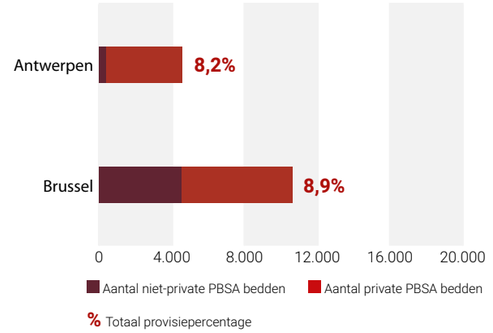




In de afgelopen twee jaar hebben economische en reglementaire veranderingen, in combinatie met een significant onevenwicht tussen vraag en aanbod, een aanzienlijk tekort aan beschikbare woningen veroorzaakt. Dit heeft geleid tot een stijging van de huurprijzen, vooral in Brussel en Vlaanderen.

Een eenpersoonstudio in een private PBSA-woning bereikte een aangepaste gemiddelde maandhuur van 800 euro in Brussel en 661 euro in Antwerpen. Door de woningnood dempen de stijgende huurprijzen de vraag echter niet.

Totaal aantal PBSA-bedden in België



Bron: BONARD, 2025.

Marktontwikkeling

Grote PBSA-merken openen nieuwe vestigingen, vooral in Brussel en Antwerpen, waardoor de professionalisering van de sector wordt versterkt. Zes merken hebben meer dan 1.000 operationele bedden in het land: Xior Student Housing, Upkot, Eckelmans, Generation Campus, Diggit Studentlife en Wilgimmo. Samen beheren deze merken meer dan 15.000 bedden.

In 2024 werden verschillende nieuwe projecten aangekondigd, gericht op kleinere steden en meer betaalbare producten. Er werden drie nieuwe grote privéresidenties geopend in Antwerpen en twee niet-privéresidenties in Brussel, gesteund door de Université Libre de Bruxelles.

De kapitaalmarkt bleef beperkt en werd voornamelijk gedomineerd door het desinvesteringsprogramma van Xior.

Alle KPI's van de markt zijn positief, waaronder een hoge retentieraad, lange wachtlijsten en hoge NOI-marges. De brede kloof tussen vraag en aanbod biedt ruimte voor verdere ontwikkeling.

Land	Stad	Totaal aantal studenten
België	Antwerpen	55.184
	Brussel	119 508

Bron: BONARD, 2025.



CAMPUS OVERWALE
Gent— België



ROTSOORD
Utrecht — Nederland

8.1.2 STUDENTENHUISVESTINGSMARKT IN NEDERLAND

Een magneet voor internationale studenten

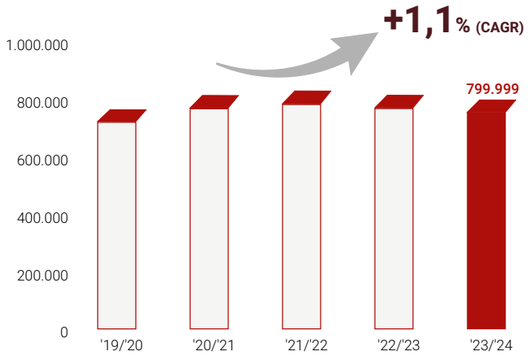
Nederland heeft 13 universiteiten die wereldwijd tot de top 100 behoren, waaronder de gerenommeerde Technische Universiteit Delft, de Universiteit van Amsterdam, en Wageningen University & Research.

Met een overvloed aan Engelstalige opleidingen, een reputatie voor kwalitatief hoogstaand onderwijs en relatief lagere inschrijvingsgelden dan in Engelstalige landen, heeft Nederland zijn internationale studentenpopulatie de afgelopen vier jaar zien stijgen met een CAGR van 8,5%.

De totale studentenpopulatie bereikte 799.999 in het academiejaar 2023-2024, met een aandeel van internationale studenten van 16,0%.

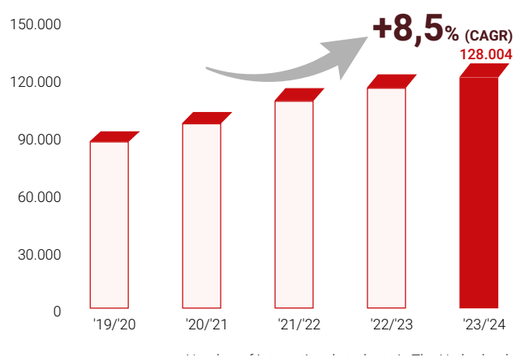
De grootste studentensteden zijn Amsterdam, met 29 instellingen voor hoger onderwijs en 131.928 studenten (waarvan 19,9% internationaal), gevolgd door Utrecht met 79.281 studenten (9,1% internationaal) en Rotterdam met 77.429 studenten (15,3% internationaal, een lichte stijging ten opzichte van vorig jaar).

Totaal aantal studenten in Nederland



Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2025 .

Totaal aantal internationale studenten in Nederland



Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2025 .

Het aanbod kan de stijgende vraag maar moeilijk bijhouden, met de meeste studentenhuizen op volle capaciteit en wachtlijsten die kunnen oplopen tot meerdere jaren. Het gemiddelde provisiepercentage is 20,2%, wat betekent dat vijf studenten concurreren voor elk beschikbaar studentenbed, terwijl het private provisiepercentage nog lager is (10,2%). Het provisiepercentage is bijzonder laag in Rotterdam (14,2%) en slechts iets hoger dan gemiddeld in Utrecht (21,1%) en Amsterdam (23,4%). Het private provisiepercentage is lager in alle drie de steden, in lijn met de landelijke trends.



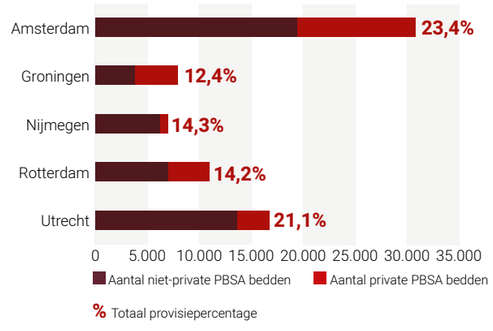
Bron: Europese Commissie, BONARD, 2025.

De aangepaste gemiddelde huurprijs voor een eenpersoonstudio in private PBSA's in Amsterdam bedroeg 1.050 euro, in Utrecht 940 euro en in Rotterdam 1.137 euro.

Het aanbod van PBSA's blijft onvoldoende en het aantal alternatieven voor studenten op de private huurmarkt is ook gekrompen na de invoering van regelgeving die het voor verhuurders minder aantrekkelijk maakt om hun panden te verhuren. Als gevolg hiervan haalt de schaarste aan studentenwoningen in Nederland al jaren de krantenkoppen.

Nieuwe overheidsregels kunnen de stroom internationale studenten naar Nederland indammen en zo de druk op de huizenmarkt verminderen. Het wetsvoorstel "Internationalisering in balans" is van plan om het aantal Engelstalige opleidingen te beperken ten gunste van meer Nederlandstalig onderwijs. Bovendien moedigt de Nederlandse minister van Onderwijs instellingen aan om te stoppen met het actief werven van internationale studenten. Deze nieuwe regels gelden mogelijk niet voor universiteiten in delen van het land waar de bevolking afneemt (bijvoorbeeld de Rijksuniversiteit Groningen).

Totaal aantal PBSA-bedden in Nederland



Bron: BONARD, 2025.

Nieuwe maatregelen om het aanbod te vergroten

Om het tekort aan studentenhuisvesting te verlichten, lanceerde de regering een Nationaal Actieplan voor Studentenhuisvesting, waarin 60.000 nieuwe bedden worden beloofd tegen 2030.

Het merendeel van de nieuwe PBSA-projecten in steden die door BONARD gemonitord worden, wordt gesteund door niet-private organisaties, zoals gemeenten en studentenhuisvestingsverenigingen.

Niet-private organisaties en verenigingen, zoals DUWO, SSH en Lieven de Key, beheren ongeveer de helft (49%) van het studentenhuisvestingsbestand.

In 2024 werd ongeveer een derde van de sector in de gecontroleerde steden beheerd door private aanbieders; de grootste aanbieders in Nederland zijn Holland2Stay, Xior Student Housing, Plaza Resident Services, The Social Hub en Student Experience, gevolgd door The Fizz, Canvas en OurDomain (merken van Greystar).

Ondanks de vele activiteiten van niet-private spelers waren de private transacties vorig jaar relatief beperkt, afgezien van een paar geregistreerde overnames, die voornamelijk het gevolg waren van de desinvesteringen van Xior.

Land	Referentie-jaar	Totaal aantal studenten	Aantal internationale studenten	% internationale studenten
Nederland	2019/2020	765.981	92.497	12,1%
	2020/2021	815.817	102.561	12,6%
	2021/2022	831.471	115.068	13,8%
	2022/2023	816.490	122.287	15,0%
	2023/2024	799.999	128.004	16,0%

Bron: Overheidsinstanties en bureaus voor de statistiek van de respectieve landen, BONARD, 2025.

8.1.3 STUDENTENHUISVESTINGSMARKT IN SPANJE

Een altijd populaire hub voor studenten

Zuid-Europa is recent een hotspot geworden voor investeringen en ontwikkeling. Door het restrictieve beleid dat is ingevoerd in landen als Australië en Canada, buigen de internationale studentenstromen om naar alternatieve bestemmingen, en zal de regio meer belangstelling trekken van studenten, investeerders en PBSA-ontwikkelaars.

Spanje heeft een enorme studentenpopulatie: bijna 1,8 miljoen studenten (1.762.459), waarvan 11,4% internationaal. Met zijn reputatie voor onderwijs van hoge kwaliteit, een aantrekkelijke levensstijl en lage inschrijvingskosten, heeft Spanje de vraag van internationale studenten zien stijgen, met een CAGR van 7,1% in de afgelopen vier jaar.

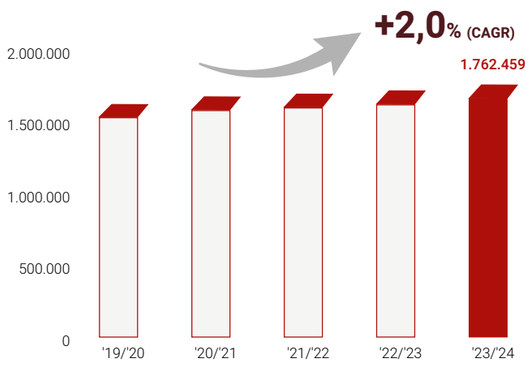
Land	Referentie-jaar	Totaal aantal studenten	Aantal interna-tionale studenten	% inter-nationale studenten
Spanje	2019/2020	1.626.154	153.034	9,4%
	2020/2021	1.679.057	155.919	9,3%
	2021/2022	1.698.239	170.224	10,0%
	2022/2023	1.720.975	180.563	10,5%
	2023/2024	1.762.459	201.284	11,4%

Bron: Overheidsinstanties en bureaus voor de statistiek van de respectieve landen, BONARD, 2025.

Tot de populairste studentensteden behoren bekende bestemmingen zoals Madrid en Barcelona, die tot de QS top 50 studentensteden behoren, en Valencia en Sevilla.

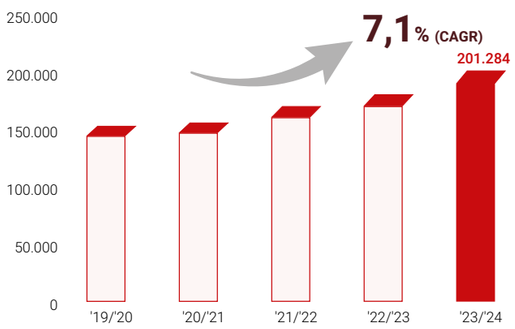
Meer dan de helft (55%) van het beschikbare private aanbod in de steden die door BONARD gemonitord worden, is geconcentreerd in drie steden: Madrid, Barcelona en Sevilla.

Totaal aantal studenten in Spanje



Bron: Overheidsinstanties en bureaus voor de statistiek van de respectieve landen, BONARD, 2025.

Totaal aantal internationale studenten in Spanje



Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2025.



Bron: Europese Commissie, BONARD, 2025.

Deze steden bieden studenten een ruime keuze aan onderwijsinstellingen. Alleen al in Madrid zijn er 55 instellingen voor hoger onderwijs, waarvan er zeven op de wereldranglijst staan, terwijl Barcelona 35 instellingen voor hoger onderwijs heeft, waarvan zes op de wereldranglijst.

Hoewel er de afgelopen jaren meerdere nieuwe projecten zijn opgeleverd, is er nog steeds te weinig aanbod. Het huidige provisiepercentage in Spanje blijft erg laag: 8,3% totaal provisiepercentage en 10,2% privé provisiepercentage, waarbij de drie grote studentensteden in lijn liggen met deze cijfers. In Barcelona bedraagt het totale provisiepercentage 7,1% en het private provisiepercentage 12,9%, en Madrid bevindt zich in een vergelijkbare situatie (8,1% totaal, 11,4% privaat). In de privéwoningen is 97% van de kamers bezet en de boekingen gaan erg snel. De huurprijzen zijn met 4,8% gestegen voor eenpersoonsstudio's in het academiejaar 2024-2025, tot een gemiddelde aangepaste maandhuur van 1.217 euro in Madrid en 1.305 euro in Barcelona.

Land	Stad	Totaal aantal studenten
Spanje	Barcelona	153.204
	Granada	55.615
	Madrid	275.746
	Sevilla	83.965
	Valencia	113.915

Bron: BONARD, 2025.

Het huidige huurplafond dat door de Spaanse regering is ingevoerd om een groeiende betaalbaarheidscrisis aan te pakken, heeft slechts gedeeltelijk invloed op de PBSA-sector, aangezien studentenhuisvesting vaak buiten de criteria voor deze beperkingen vallen.

Een consoliderende markt

De PBSA-sector is nog in ontwikkeling, waarbij de consolidatie van individuele activa in grotere portefeuilles geleidelijk plaatsvindt naarmate meer professionele spelers de markt betreden.

De grootste exploitanten in het land zijn op dit moment Resa, Micampus Residencias, YUGO, Livensa Living en Nodis, terwijl andere exploitanten en merken de markt in de gaten houden.

Ongeveer negen van de tien pijplijnprojecten (89%) bevinden zich in de privésector. Tweederde van de projecten aangekondigd in 2024 bevindt zich buiten de grote steden (Madrid, Barcelona en Valencia).

Totaal aantal PBSA-bedden in Spanje

Bron: BONARD, 2025.

Een vruchtbare omgeving voor investeringen

Met het oog op het eerder vermelde marktpotentieel nam de investeringsactiviteit in Spanje in 2024 aanzienlijk toe, met verschillende transacties voor zowel afzonderlijke activa als portefeuilles.

De interesse in de Spaanse PBSA-sector komt van wereldwijde investeerders, waaronder private-equityfirma's en institutionele fondsen. Hoewel de populairste studentensteden de aandacht blijven trekken, richten investeerders zich ook op andere steden, zoals Pamplona, Salamanca, Zaragoza en Cordoba.

Een van de belangrijkste transacties van vorig jaar is de overname door Azora van de portefeuille van EQT Exeter met 4.100 bedden in 2024, met plannen om deze te ontwikkelen tot een uitgebreide Zuid-Europese portefeuille.

Morgan Stanley verwierf twee residenties (624 bedden) in Barcelona van Vita Students, terwijl Boost Society een pand verwierf van Corestate Capital in Barcelona met 265 bedden.

Invesco kocht een wooncomplex in Marbella van DAZEO met een capaciteit voor 176 studenten. Samen met Amro Partners rondde Invesco bovendien de aankoop af van twee projecten in ontwikkeling met een gezamenlijke capaciteit van 566 bedden.



XIOR ATALAYA
Malaga— Spanje

ASPRELA
Porto - Portugal









8.1.4 STUDENTENHUISVESTINGSMARKT IN PORTUGAL

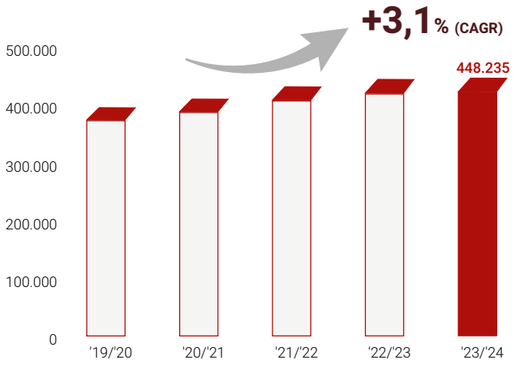
Uitdagingen qua aanbod

De groeiende aantrekkingskracht van Portugal als internationale onderwijsbestemming trekt zowel studenten als kapitaal aan.
Het land telt 448.235 studenten, van wie 17,3% internationaal is. De internationale studentenpopulatie is de afgelopen vier jaar gegroeid met een CAGR van 4,4%. Bovendien wordt er een verdere groei verwacht omdat studenten alternatieve landen overwegen na wijzigingen in de regelgeving voor traditionele bestemmingen.

Land	Referentie-jaar	Totaal aantal studenten	Aantal interna-tionale studenten	% inter-nationale studenten
Portugal	2019/2020	396.909	65.196	16,4%
	2020/2021	411.995	58.960	14,3%
	2021/2022	433.217	69.965	16,2%
	2022/2023	446.028	78.113	17,5%
	2023/2024	448.235	77.471	17,3%

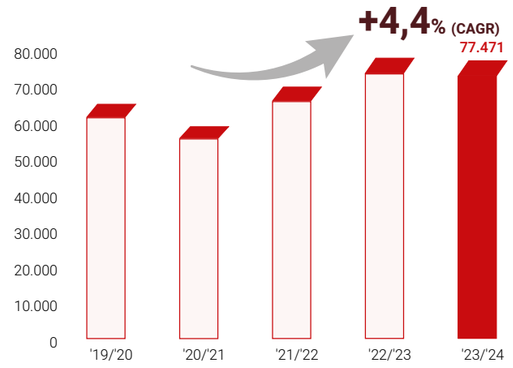
Bron: Overheidsinstanties en bureaus voor de statistiek van de respectieve landen, BONARD, 2025.

Totaal aantal studenten in Portugal



Bron: Overheidsinstanties en bureaus voor de statistiek van de respectieve landen, BONARD, 2025.

Totaal aantal internationale studenten in Portugal



Bron: Overheidsinstanties en bureaus voor de statistiek van de respectieve landen, BONARD, 2025.

De Portugese PBSA-sector blijft kampen met een ernstig tekort, met Lissabon als de stad met het laagste aanbod van alle Europese steden die door BONARD gemonitord worden. Het totale provisiepercentage in Lissabon is 4,9% en het private provisiepercentage 6,6%. Porto doet het iets beter, met een totaal provisiepercentage van 9,0% en een privaat provisiepercentage van 15,1%. In beide steden wordt de marktontwikkeling gedomineerd door private spelers.



Bron: Europese Commissie, BONARD, 2025.

Door de sterke vraag en het extreem lage aanbod zaten de residenties voor 99% vol en stegen de huurprijzen in een jaar tijd met 8,4%. De aangepaste gemiddelde huurprijs voor een eenpersoonsstudio in een private PBSA-woning in Lissabon bedroeg 985 euro, en 670 euro in Porto.

De pijplijn is echter zeer actief en wordt voornamelijk beheerd door private aanbieders. Lissabon heeft bijna 3.900 bedden in de pijplijn.

De regering heeft ook nieuwe toevoegingen aan het studentenhuisvestingsbestand aangekondigd die met EU-financiering zijn ontwikkeld. In totaal moeten er tegen 2026 20.000 bedden bijkomen, waarvan de helft al klaar is of in aanbouw.

Een consoliderende markt

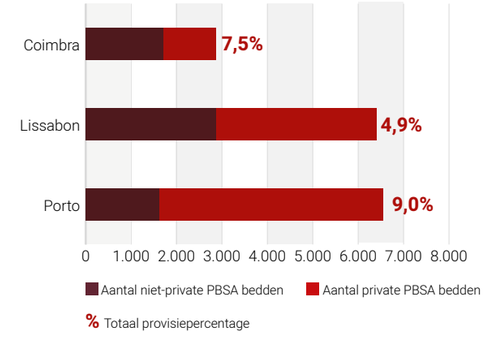
De top 5 exploitanten op basis van het aantal operationele bedden zijn Livensa Living, Xior Student Housing, LIV Student, Nido en Micampus Residencias.

In de afgelopen tien jaar hebben grote internationale merken hun intrede gedaan in het land en de PBSA-markt getransformeerd. Als gevolg hiervan is het aantal private PBSA-woningen gegroeid in Lissabon, Porto en Coimbra, de drie grootste studentensteden.

De PBSA-markt in Portugal wordt langzaam geconsolideerd, maar is nog steeds erg gefragmenteerd: geen enkel merk beheert meer dan 2.500 bedden.

In 2024 waren er verschillende nieuwkomers op de markt. The Social Hub breidt uit over heel Europa en opent begin 2025 een pand met 310 kamers in Porto, met plannen om uit te breiden naar Lissabon. Ook een joint venture tussen King Street Capital Management en Alea Capital Partners - met een kapitaal van 375 miljoen euro - gaat PBSA-vastgoed ontwikkelen en beheren voor studentensteden in Portugal.

Totaal aantal PBSA-bedden in Portugal



Bron: BONARD, 2025.

Land	Stad	Totaal aantal studenten
Portugal	Coimbra	38.411
	Lissabon	131.690
	Porto	72.632

Bron: BONARD, 2025.

Grote investeringsbereidheid

In 2024 werden verschillende transacties genoteerd, waaronder de aankoop door Xior van Campo Pequeno in Lissabon, waarmee het 380 bedden toevoegde aan zijn portefeuille. Stoneshield Capital verwierf ook twee gebouwen in Covilha en Braga van Alea Capital Partners voor 30 miljoen euro, wat wijst op de groeiende interesse in deze activaklasse buiten de grote steden.

Net als andere landen in Zuid-Europa wordt Portugal steeds aantrekkelijker voor PBSA-beleggers. De vooruitzichten voor verdere transacties, waaronder termijnfinanciering van termijnaankooptransacties, blijven positief.

8.1.5 STUDENTENHUISVESTINGSMARKT IN POLEN

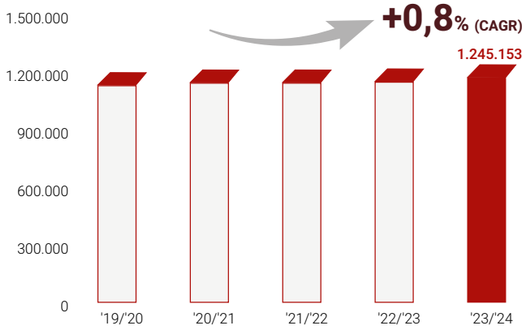
Stijgende populariteit

Het aantal internationale studenten in Polen steeg met 30,3% tussen 2019-2020 en 2023-2024, met een CAGR van 6,8%. Internationale studenten maken 8,6% uit van de Poolse studentenpopulatie, die nu 1.245.153 bedraagt. Met 42 universiteiten op de wereldranglijst, een scala aan Engelstalige opleidingen en betaalbare kosten voor levensonderhoud zal Polen in de toekomst nog meer belangstelling trekken. De regels om in aanmerking te komen voor een visum zijn onlangs aangescherpt, waardoor de onderwijskwalificaties van aanvragers moeten worden geverifieerd door de Poolse autoriteiten.

Land	Referentie-jaar	Totaal aantal studenten	Aantal interna-tionale studenten	% inter-nationale studenten
Polen	2019/2020	1.203.998	82.194	6,8%
	2020/2021	1.218.046	84.689	7,0%
	2021/2022	1.218.166	89.420	7,3%
	2022/2023	1.223.629	105.404	8,6%
	2023/2024	1.245.153	107.130	8,6%

Bron: Overheidsinstanties en bureaus voor de statistiek van de respectieve landen, BONARD, 2025.

Totaal aantal studenten in Polen

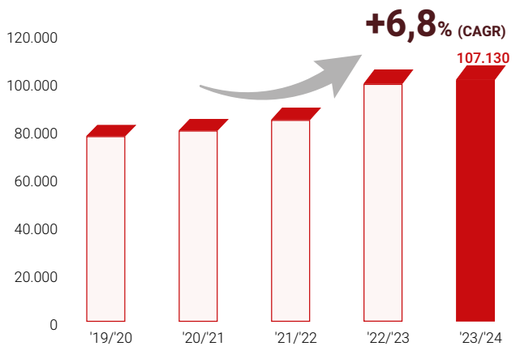


Bron: Overheidsinstanties en statistische bureaus van de respectieve landen, BONARD, 2024.

Warschau is een van de vijf grootste studentensteden in Europa, de thuisbasis van 258.874 studenten en 73 instellingen voor hoger onderwijs, waarvan er vijf op de wereldranglijst staan. De internationale studentenpopulatie, 31.420 vorig jaar, is even groot als die van Brussel en groter dan die van Rome, Milaan en Amsterdam.

Andere belangrijke studentensteden zijn Krakau, Wroclaw en Poznan, met meer dan 100.000 studenten, gevolgd door Lodz en Gdansk.

Totaal aantal internationale studenten in Polen



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

Een indrukwekkende kloof tussen vraag en aanbod



Bron: Europese Commissie, BONARD, 2025.

Door de omvang en snelle groei van de internationale studentenpopulatie heeft Polen moeite om aan de vraag naar accommodatie te voldoen. Het totale provisiepercentage in Polen is 9,8%, in lijn met andere landen, maar het private provisiepercentage is een van de laagste in Europa: 2,3%, wat betekent dat slechts 1 op de 43 internationale en binnenlandse mobiele studenten toegang heeft tot private PBSA.

Warschau heeft een bijzonder laag aanbod, met een van de meest indrukwekkende verschillen tussen vraag en aanbod in Europa: het totale provisiepercentage bedraagt 6,8%, terwijl het private provisiepercentage slechts 1,0% bedraagt.

De provisiepercentages zijn iets hoger in Wroclaw (totaal 10,5%, privaat 3,0%) en Krakau (totaal 16,1%, privaat 4,1%), maar aanzienlijk lager dan in andere Europese markten, wat aangeeft dat het probleem wijdverspreid is.

Land	Stad	Totaal aantal studenten
Polen	Krakau	131.953
	Lodz	64.281
	Poznan	101.065
	Warschau	258.874
	Wroclaw	105.225

Bron: BONARD, 2025.





BASECAMP BY XIOR
Łodź I — Polen

De bezettingsgraad blijft hoog, met 98% volle residenties in 2024. Polen zag de huurprijzen tussen 2022 en 2024 drastisch stijgen, soms zelfs met 10% of meer, maar gegevens voor het academiejaar 2024-2025 laten zien dat de huurgroei in het afgelopen jaar 6,75% bleef. De aangepaste gemiddelde huurprijs voor een eenpersoonsstudio in 2024 in privé-PBSA's bedroeg 710 euro in Warschau, 590 euro in Wroclaw en 584 euro in Krakau.

Een jonge markt

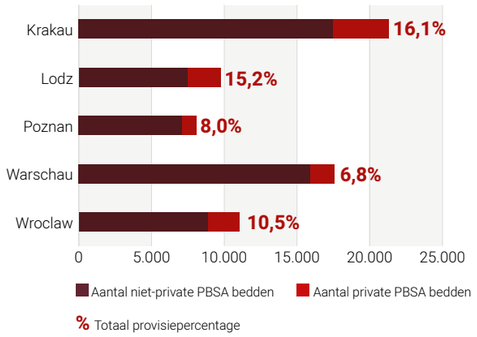
De PBSA-sector in Polen is nog jong vergeleken met West-Europese markten.

Het grootste deel van het bestaande studentenhuisvestingsbestand wordt nog steeds beheerd door universiteiten en mist het aanbod en de faciliteiten van moderne PBSA.

De ontwikkeling van de Poolse private PBSA-markt is in het afgelopen decennium op gang gebracht door merken als Student Depot, Basecamp Student en Milestone.

Lokale speler Student Depot beheert meer dan 4.000 bedden in het hele land. Andere belangrijke merken zijn Xior (en het merk Basecamp by Xior), Milestone, SHED Co-living by IAM en Zeitraum.

Totaal aantal PBSA-bedden in Polen



Bron: BONARD, 2025.

Nieuwe spelers

2024 was een druk jaar op de Poolse markt, waaruit blijkt dat de opmerkelijke kloof tussen vraag en aanbod in het land de interesse wekt van internationale spelers en kapitaalinvesteerders. Nieuwe merken en exploitanten betraden de markt, er werden nieuwe projecten aangekondigd en er werden verschillende transacties geregistreerd.

In de afgelopen 12 maanden heeft Xior activa verworven voor een totale waarde van 95 miljoen euro in Krakau, Wroclaw en Warschau. Deze gebouwen hebben een totale capaciteit van 1.565 bedden.

Onder de nieuwe merken die de Poolse markt betraden waren roomies, StudentSpace, Speedwell en een nieuw platform dat werd aangekondigd door Solida Capital Europe. StudentSpace kondigde aan dat er in de herfst van 2025 twee projecten worden geopend met een gezamenlijke capaciteit van 1.230 bedden. Het merk wil zijn portfolio in Polen uitbreiden tot 5.000 bedden. Kajima Europe en zijn merk Student Depot verwierven een derde perceel in Warschau, met plannen om de residentie met 628 bedden in de herfst van 2026 operationeel te maken. Het IAM European Student Housing Fund breidt ook zijn investeringen in de Poolse PBSA-markt uit, met een tweede pand gepland in Warschau en projecten in de pijplijn voor Wroclaw en Gdansk.

8.1.6 STUDENTENHUISVESTINGSMARKT IN DUITSLAND

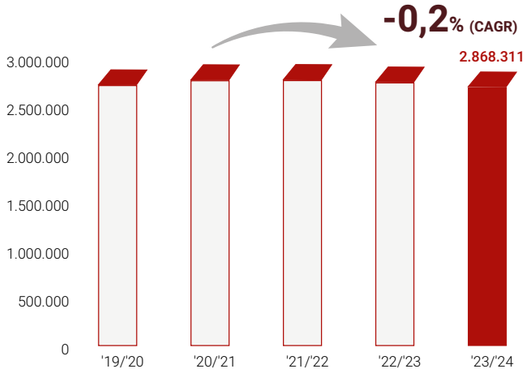
De omvangrijke Duitse studentenpopulatie (2.868.311 in het academiejaar 2023-2024) is stabiel, met een lichte stijging van 0,1% volgens de voorlopige statistieken voor 2024-2025.
Het aantal internationale studenten groeide de afgelopen vier jaar met een CAGR van 3,3% en maakt nu 16,4% uit van de totale studentenpopulatie.

Land	Referentie-jaar	Totaal aantal studenten	Aantal interna-tionale studenten	% inter-nationale studenten
Duitsland	2019/2020	2.891.049	411.601	14,2%
	2020/2021	2.944.145	416.437	14,1%
	2021/2022	2.946.141	440.817	15,0%
	2022/2023	2.920.263	458.210	15,7%
	2023/2024	2.868.311	469.485	16,4%

Bron: Overheidsinstanties en bureaus voor de statistiek van de respectieve landen, BONARD, 2025..

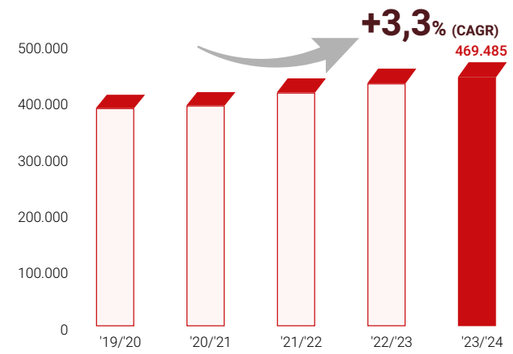
Duitsland is bijzonder populair bij internationale studenten dankzij zijn reputatie voor onderwijs van hoge kwaliteit, sterke economie en aantrekkelijke studentensteden - waarvan er twee, München en Berlijn, in de top 10 van beste studentensteden wereldwijd staan. Het gratis onderwijs (geen inschrijvingsgeld) is ook een belangrijke pullfactor, zoals blijkt uit de groei van 52% van het aantal internationale studenten sinds de invoering ervan in 2014.

Totaal aantal studenten in Duitsland

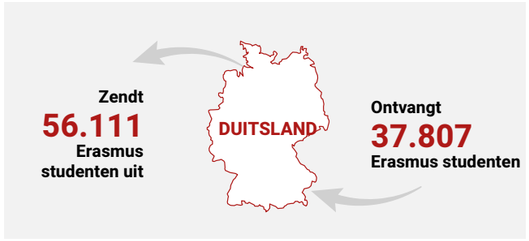


Bron: Overheidsinstanties en bureaus voor de statistiek van de respectieve landen, BONARD, 2025.

Totaal aantal internationale studenten in Duitsland



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



Bron: Europese Commissie, BONARD, 2025.

Een volwassen markt

Duitsland is een van de grootste en meest mature PBSA-markten op het Europese vasteland.

De sector noteerde vorig jaar een bezettingsgraad van 96%, terwijl de huurprijzen met 5,2% stegen. De aangepaste gemiddelde huurprijs voor een eenpersoonsstudio in Private PBSA's bedroeg 870 euro in Berlijn, 879 euro in Hamburg en 964 euro in München.

Niet-private aanbieders blijven de markt domineren, met private aanbieders die ongeveer 29% van het aanbod in 43 gemonitorde steden beheren. Dit aandeel kan de komende jaren echter groeien, aangezien private aanbieders 55% van alle bedden in de pijplijn ontwikkelen. Bovendien is het private provisiepercentage gestegen tot 7,8%.

De belangrijkste privéoperatoren op de markt zijn i-Live, The Fizz, Campo Novo, Home & Co en Mondial Campus.

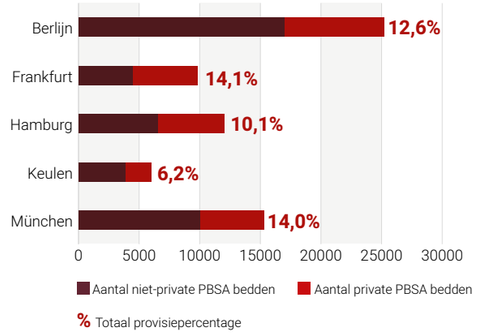
Het nationale provisiepercentage bedraagt nog steeds 12,7%, met één studentenbed voor elke acht studenten. De provisiepercentages in de grote studentensteden komen overeen met de nationale gemiddelden. In Berlijn is het totale provisiepercentage 12,6% (6,8% privé) en in Hamburg 10,1% (6,8% privé).

Land	Stad	Totaal aantal studenten
Duitsland	Berlijn	200.440
	Frankfurt	70.025
	Hamburg	119.245
	Keulen	97.541
	München	109.400

Bron: BONARD, 2025.

München heeft hogere provisiepercentages (14,0% totaal, 11,8% privaat), maar het is een van de meest onderbezette steden in Duitsland, omdat het PBSA-aanbod stabiel is gebleven en nu worstelt om betaalbare huisvesting te bieden aan een groeiende studentenpopulatie.

Totaal aantal PBSA-bedden in Duitsland



Bron: BONARD, 2025.

Transacties worden langzaam hervat

In de nasleep van de macro-economische turbulentie van de afgelopen jaren werden in Duitsland slechts enkele transacties geregistreerd.

Een van de belangrijkste transacties was de aankoop door Catella European Residential III Fund van een studentenresidentie met 177 bedden in Leipzig voor 23 miljoen euro, terwijl International Campus een complex met 700 eenheden in Hamburg kocht van Havens Living & The Fizz, dat 476 bedden biedt voor studenten en de rest voor jonge professionals.

Greykite Real Estate Fund en Equilibria Group zijn een joint venture aangegaan voor de aankoop van een leegstaand hotel in München. Het is de bedoeling dat het tegen 2026-2027 wordt omgebouwd tot een studentenresidentie met 190 eenheden. Dit project markeert de lancering van hun nieuwe PBSA-strategie van 250 miljoen euro.

BASECAMP BY XIOR
Leipzig
Duitsland

















BASECAMP BY XIOR
Kopenhagen (Lyngby) — Denemarken

8.1.7 STUDENTENHUISVESTINGSMARKT IN DENEMARKEN

Een van de hoogste voorzieningspercentages in Europa

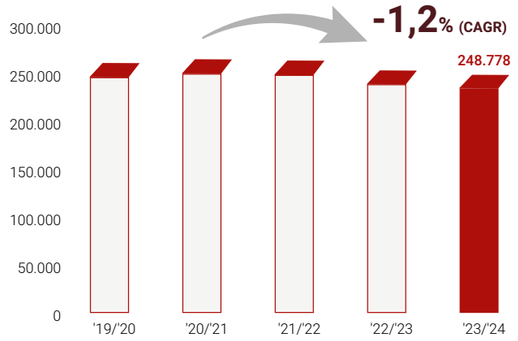
De studentenpopulatie in Denemarken krimpt, grotendeels als gevolg van demografische factoren. In het academiejaar 2023-2024 telde het land 248.778 studenten (waarvan 34.719 internationaal), een daling van 1,8% ten opzichte van het jaar ervoor.

Maatregelen om inkomende internationale studentenstromen te verminderen door het aantal Engelstalige opleidingen te beperken, werden in 2023 afgeschaft. Het land streeft er nu naar om tegen 2028 1.100 nieuwe plaatsen toe te voegen aan Engelstalige opleidingen voor internationale studenten en nog eens 2.500 na 2029. Nu in een aantal andere bestemmingen een restrictief beleid is ingevoerd, zal dit initiatief Deense instellingen helpen om tegemoet te komen aan de toegenomen belangstelling van internationale studenten.

Land	Referentie-jaar	Totaal aantal studenten	Aantal interna-tionale studenten	% inter-nationale studenten
Denemarken	2019/2020	261.059	38.079	14,6%
	2020/2021	265.025	37.656	14,2%
	2021/2022	263.616	37.799	14,3%
	2022/2023	253.286	35.675	14,1%
	2023/2024	248.778	34.719	14,0%

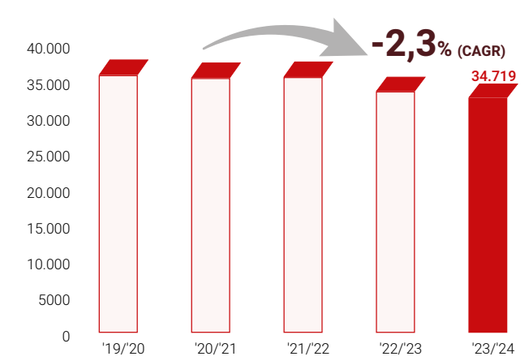
Bron: Overheidsinstanties en bureaus voor de statistiek van de respectieve landen, BONARD, 2025.

Totaal aantal studenten in Denemarken



Bron: Overheidsinstanties en bureaus voor de statistiek van de respectieve landen, BONARD, 2025.

Totaal aantal internationale studenten in Denemarken



Bron: Overheidsinstanties en bureaus voor de statistiek van de respectieve landen, BONARD, 2025..

Denemarken heeft de hoogste totale provisiepercentages van alle landen in dit verslag: 32,1%. Toch betekent dit dat slechts één op de drie studenten toegang heeft tot een PBSA-bed. De bezettingsgraad in studentenwoningen blijft 99% en de gemiddelde huurgroei tussen 2023 en 2024 voor eenpersoonsstudio's was 7,8%.

De topmerken op de markt zijn Basecamp by Xior, UMEUS en Heimstaden.

Kopenhagen, 37e op de QS ranglijst van beste studentensteden ter wereld, heeft momenteel 36.420 studentenbedden beschikbaar. De meeste studentenbedden (74%) in de stad worden beheerd door niet-private aanbieders, waaronder woningcorporaties en universiteiten. De aangepaste gemiddelde huurprijs voor een eenpersoonsstudio in private PBSA-exploitaties bedroeg 1.105 euro in 2024.

Een bewogen 2024

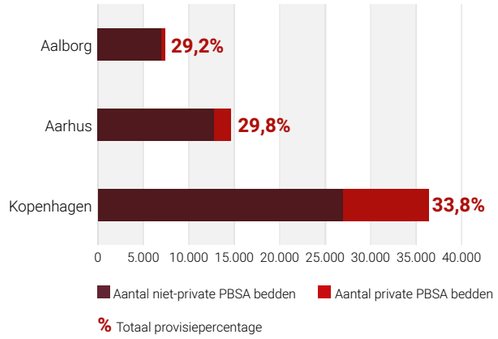
Vorig jaar vonden er verschillende transacties plaats in de Deense PBSA-markt.

Een van de belangrijkste transacties was de aankoop van een pand door DIS Foundation van CBRE IM. In Groter Kopenhagen kocht KKR drie studentenwoningen van TPG Angelo Gordon, en een joint venture van de Noorse bedrijven Lille Oslo Eiendom en Strand Havfiske verwierf 173 eenheden voor 48,5 miljoen euro met plannen om een portefeuille van drie panden op te bouwen.

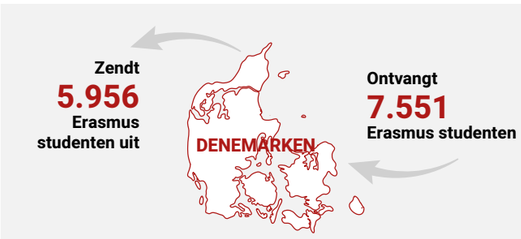
Land	Stad	Totaal aantal studenten
Denemarken	Aalborg	25.394
	Aarhus	48.926
	Kopenhagen	107.851

Bron: BONARD, 2025.

Totaal aantal PBSA-bedden in Denemarken



Bron: BONARD, 2025.



Bron: Europese Commissie, BONARD, 2025.

8.1.8 STUDENTENHUISVESTINGSMARKT IN ZWEDEN

Een jonge markt die innovatieve oplossingen nodig heeft

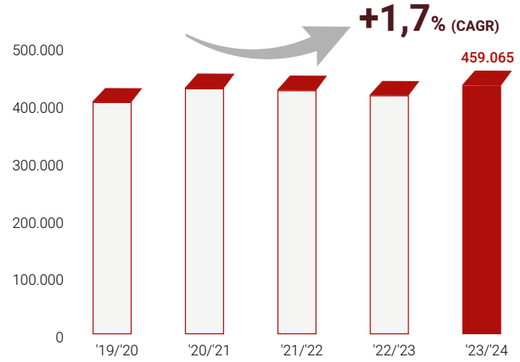
Met twee studentensteden in de top 50 wereldwijd (Stockholm en Göteborg) en 16 universiteiten op de wereldranglijst heeft Zweden het aantal internationale studenten gestaag zien groeien, met een stijging van 3,0% tussen 2023 en 2024. In totaal telt het land 459.065 studenten (+4,1% vergeleken met 2023).

Naast Stockholm en Göteborg biedt Zweden veel instellingen voor hoger onderwijs in kleinere steden, zoals Malmö, Uppsala, Lund, Linkoping, Umea, Orebro en andere.

Land	Stad	Totaal aantal studenten
Zweden	Göteborg	60.706
	Lund	37.084
	Malmö	23.660
	Stockholm	113.605
	Uppsala	43.967

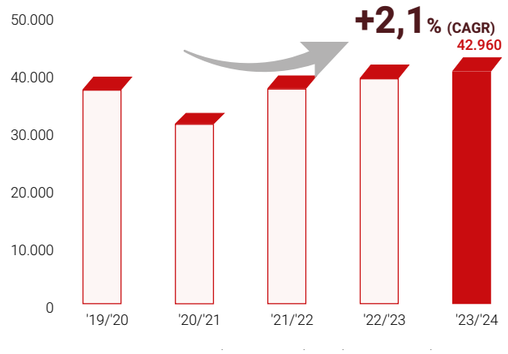
Bron: BONARD, 2025.

Totaal aantal studenten in Zweden



Bron: Overheidsinstanties en bureaus voor de statistiek van de respectieve landen, BONARD, 2025.

Totaal aantal internationale studenten in Zweden



Bron: Overheidsinstanties en bureaus voor de statistiek van de respectieve landen, BONARD, 2025.

Lokale, niet-private organisaties domineren momenteel de PBSA-markt. Dit wordt duidelijk weerspiegeld in het private provisiepercentage van 5,0%, een van de laagste in Europa. Het totale provisiepercentage is 21,1%.

Het aanbod van PBSA's blijft onvoldoende in alle studentensteden, inclusief Stockholm, Göteborg, Lund, Uppsala, Visby en Malmö. Stockholm en Göteborg hebben minder dan één bed per vijf studenten (provisiepercentages van respectievelijk 17,1% en 19,7%). Hoewel het totale provisiepercentage overeenkomt met meer ontwikkelde markten, is de vraag groter door de vroege gemiddelde leeftijd waarop kinderen het huis verlaten - een van de laagste in Europa.

Land	Referentie-jaar	Totaal aantal studenten	Aantal interna-tionale studenten	% inter-nationale studenten
Zweden	2019/2020	428.692	39.601	9,2%
	2020/2021	454.046	33.285	7,3%
	2021/2022	450.405	39.806	8,8%
	2022/2023	441.114	41.699	9,5%
	2023/2024	459.065	42.960	9,4%

Bron: Overheidsinstanties en bureaus voor de statistiek van de respectieve landen, BONARD, 2025.

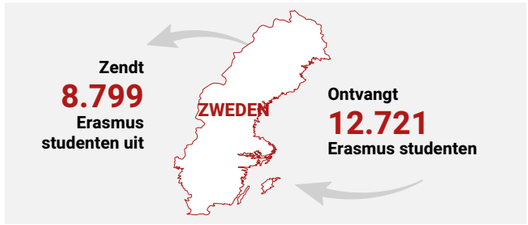




BASECAMP BY XIOR
Malmö
Zweden

Het private provisiepercentage is bijzonder laag in Göteborg (1,2%) en slechts marginaal hoger in Stockholm (5,9%). In 2024 bedroeg de aangepaste gemiddelde huurprijs voor een eenpersoonstudio in een private PBSA 672 euro in Stockholm en 443 euro in Göteborg.

Nu het aantal studenten veel sneller groeit dan het aanbod, wordt de kloof tussen vraag en aanbod steeds groter en heeft het land behoefte aan innovatieve oplossingen voor studentenhuisvesting. De pijplijn is zeer actief, met 7.858 bedden gepland voor voltooiing in steden die door BONARD gemonitord worden. Met name 66% van de nieuwe voorraad wordt ontwikkeld door niet-private aanbieders.



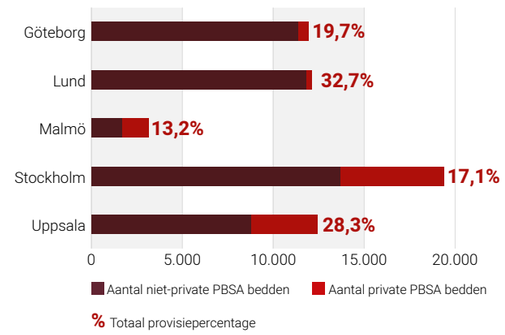
Bron: Europese Commissie, BONARD, 2025.

Drie steden zullen het meest profiteren van de projecten die in de pijplijn zitten: Stockholm, met 25 projecten (waarvan 12 privé), Göteborg met 10 projecten (waarvan één privé) en Lund met drie projecten (waarvan één privé).

Van de grootste projecten hebben de Europese Investeringsbank en de EU respectievelijk meer dan 71 miljoen euro en meer dan 10 miljoen euro toegekend voor plannen om wooneenheden, waaronder studentenwoningen, te bouwen in de gemeente Skelleftea.

Sommige private exploitanten hebben aanzienlijke pijplijnen, waaronder K2A, ByggVesta en het merk Live to Grow.

Totaal aantal PBSA-bedden in Zweden



Bron: BONARD, 2025.

Nieuw op de radar

Met zo'n laag aanbod en een grote vraag van studenten heeft Zweden onlangs meer aandacht getrokken van internationale stakeholders. Een van de belangrijkste transacties in 2024 was de oprichting van een joint venture tussen vastgoedonderneming Slättö en K2A, waarbij Slättö een belang van 40% verwierf in de portefeuille van 3.000 bedden voor studentenhuisvesting (ter waarde van 270 miljoen euro). Een andere nieuwkomer op de markt was KAITA Group, met het merk Youston.

Begrippenlijst	
Totaal aantal studenten:	aantal studenten (voltijds en deeltijds) cumulatief ingeschreven aan de respectieve universiteiten en hogescholen in een respectieve stad.
Aantal binnenlandse studenten:	aantal studenten (voltijds en deeltijds) cumulatief ingeschreven aan de respectieve universiteiten en hogescholen in een respectieve stad die ingeschreven zijn in hun land van herkomst.
Aantal binnenlandse mobiele studenten:	indicatie van het aantal studenten dat cumulatief is ingeschreven aan de respectieve universiteiten en hogescholen in een respectieve stad die zijn ingeschreven in hun land van herkomst en afkomstig zijn uit een andere stad/regio dan de stad waar ze studeren.
Aantal internationale studenten:	aantal studenten (voltijds en deeltijds) cumulatief ingeschreven aan de respectieve universiteiten en hogescholen in een respectieve stad die een nationale of territoriale grens hebben overschreden voor onderwijsdoeleinden en nu ingeschreven zijn buiten hun land van herkomst.
Totaal provisie-percentage:	totaal aantal bedden gedeeld door totaal aantal studenten voor het betreffende land/stad.
Privaat provisie-percentage:	het aantal private PBSA-bedden gedeeld door het totaal van binnenlandse mobiele en internationale studenten voor het betreffende land/stad.
Bezettingsgraad:	verhouding tussen het aantal bedden bezet door studenten en het totale aantal bedden.
Private woning (private PBSA):	een PBSA-vestiging die eigendom is van/ ingezet wordt door een private (commerciële) onderneming/persoon. Ten behoeve van de prijsbenchmarking zijn private stichtingen ook in deze categorie opgenomen. Openbare, religieuze en universitaire residenties en andere niet-commerciële aanbieders vallen niet onder deze categorie.
PBSA:	Purpose Built Student Accommodation.
Eenpersoon-studio:	een eenkamerappartement met een kitchenette + 1 badkamer met toilet.
Aangepaste gemiddelde huur-prijs:	een maandelijkse huurprijs die is aangepast om de onverenigbaarheid van de gepromote prijzen te compenseren; als bijvoorbeeld de nutsvoorzieningen niet in de prijs zijn inbegrepen, worden ze bij de basishuur opgeteld; als het maaltijdplan in de gepromote prijs is inbegrepen, wordt dit bedrag van de huur afgetrokken.
HEI:	higher education institution - instelling voor hoger onderwijs.
CAGR:	compound annual growth rate - samengesteld jaarlijks groeipercentage.

Bron: BONARD, 2025.

8.2 VASTGOEDPORTEFEUILLE

Hieronder volgt een overzicht en beschrijving van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap, met inbegrip van de samenstelling en spreiding.

8.2.1 SAMENSTELLING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 31 DECEMBER 2024

Land	Straat	Totale huur [i]	Geschatte huur op jaarbasis [ii]	Huurinkomsten [iii]	Bezettingsgraad [iv]	Reële Waarde per 31.12.2024	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden kamers verhuurbaar	Eenheden bedden verhuurbaar	Eenheden overige	m²
BELGIË											
BE	**ANTWERPEN**	**5.647.376**	**7.873.404**	**5.647.376**		**140.864.868**		**962**	**962**	**2**	**33.420**
1	Franklin Rooseveltplaats 7-9, Osystraat 3-5	Te reconverteren	966.546	NVT		19.865.598	2023	0	0	0	5.234
2	Frankrijklei 70 - retail		32.251	0	100%	587.503	2022	0	0	1	90
3	Groenenborgerlaan 149 (Felix)	1.039.150	1.198.543	1.039.150	100%	21.429.307	2024	199	199	0	5.208
4	Italiëlei 48	65.429	57.811	65.429	100%	1.134.203	2003	5	5	1	231
5	Kipdorpvest 49	1.367.563	1.349.605	1.367.563	100%	25.764.763	2013	207	207	0	4.825
6	Koningstraat 8 (Prince)	1.208.094	1.194.960	1.208.094	100%	23.033.508	2021	160	160	0	7.165
7	Paardenmarkt 100-102	68.646	67.848	68.646	100%	1.297.411	2009	10	10	0	293
8	Paardenmarkt 67	159.199	171.271	159.199	100%	2.700.483	2015	23	23	0	1.031
9	Rodestraat 2	147.953	170.763	147.953	100%	3.262.653	2021	16	16	0	1.021
10	Rodestraat 31	51.008	50.583	51.008	100%	1.106.232	1996	8	8	0	431
11	Universiteitsplein 1 (3 Eiken) - fase 2	Te ontwikkelen	579.079	NVT		7.125.705		0	0	0	
	Universiteitsplein 1 (3 Eiken)	1.540.334	2.034.144	1.540.334	100%	33.557.502	2024	334	334	0	7.891
BE	**BRUSSEL**	**9.354.312**	**9.373.418**	**9.354.312**		**176.373.012**		**1.155**	**1.155**	**102**	**43.113**
12	Antoine Dansaertstraat 121	Te ontwikkelen	NVT	NVT			2022/2023	0	0	0	730
13	Hippokrateslaan 14 (Alma)	2.994.877	2.812.563	2.994.877	100%	50.806.789	2019	339	339	102	12.369
14	Kroonlaan 365 (365 rooms)	2.131.521	2.295.076	2.131.521	100%	43.503.073	2014	337	337	0	13.774
15	Ommegangstraat 2	1.049.527	968.557	1.049.527	100%	18.831.120	2016	135	135	0	5.276
16	Oudergemlaan 269-275	907.744	895.744	907.744	100%	16.790.734	2018	118	118	0	2.391
17	Sint-Pietersstraat 17-27 (Marivaux)	1.295.448	1.241.500	1.295.448	100%	27.042.758	2022	140	140	0	6.705
18	Van Orleystraat 14 (Bischoffsheimlaan 38-38A) + Zavelput 20	975.195	1.159.978	975.195	100%	19.398.538	2016	86	86	0	1.868





PRINCE
Antwerpen - België

Land	Straat	Totale huur (i)	Geschatte huur op jaarbasis (ii)	Huurinkomsten (iii)	Bezettingsgraad (iv)	Reële Waarde per 31.12.2024	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden kamers verhuurbaar	Eenheden bedden verhuurbaar	Eenheden overige	m²
BE	**GENT**	**4.669.512**	**5.324.226**	**4.669.512**		**95.462.723**		**790**	**790**	**1**	**21.112**
19	Oude Schaapmarkt 1	164.376	165.692	164.376	100%	2.750.062	2019	20	20	0	686
20	Project Bagattenstraat - Rozendaalken	Te ontwikkelen	352.993	NVT		3.368.166	2026	0	0	0	1.203
21	Sint-Pietersplein 52 / Sint-Amandsplein 1 - 3 / Sint-Amandstraat 33	332.506	328.140	332.506	100%	6.608.364	2023	50	50	0	1.931
22	Overpoortstraat 49a	703.781	721.569	703.781	100%	12.996.405	2014	119	119	0	4.330
23	Voskenslaan 203-207	694.852	710.552	694.852	100%	14.594.613	2021	111	111	0	4.916
24	Voskenslaan 58, Overwale 42-44 (Overwale - Campus Schoonmeersche)	2.773.997	3.045.281	2.773.997	100%	55.145.113	2016	490	490	1	8.046
BE	**HASSELT**	**1.957.969**	**2.016.069**	**1.957.969**		**37.282.150**		**354**	**354**	**1**	**12.324**
25	Gouverneur Verwilghensingel 3b	1.065.875	1.102.155	1.065.875	100%	19.708.181	2020	193	193	1	8.718
26	Armand Hertzstraat 2	892.094	913.914	892.094	100%	17.573.969	2023	161	161	0	3.606
BE	**LEUVEN**	**4.104.336**	**4.438.529**	**4.104.336**		**86.666.780**		**632**	**632**	**9**	**19.440**
27	Arendstraat 11	57.958	58.021	57.958	100%	1.178.754	2017	11	11	0	179
28	Bondgenotenlaan 74 - retail/kamers	274.102	283.665	274.102	100%	5.870.272	2017	18	18	1	988
29	Brusselsestraat 182-184	170.244	172.263	170.244	100%	3.576.588	2015	24	24	1	951
30	Brusselsestraat 242	117.613	117.110	117.613	100%	2.505.097	2014	17	17	0	350
31	Brusselsestraat 244	41.660	41.093	41.660	100%	881.681	2019	8	8	0	152
32	Martelarenlaan 40 (Studax)	1.594.389	1.866.946	1.594.389	100%	37.154.930	2016	292	292	0	4.772
33	Mechelsestraat 77	146.309	145.363	146.309	100%	2.648.813	2015	21	21	0	425
34	Minderbroedersstraat 19	255.643	250.872	255.643	100%	5.170.464	2014/2015	33	33	0	628
35	Minderbroedersstraat 21	779.697	826.147	779.697	100%	13.830.027	2013	113	113	0	8.554
36	Naamsestraat 58-60 - parkings		4.689	0	100%	147.295	2015	0	0	3	90
37	Tiensestraat 184-186 / Windmolenveldstraat 86-88	255.742	255.051	255.742	100%	5.189.260	2011	39	39	0	689
38	Tiensestraat 251	80.036	81.024	80.036	100%	1.573.621	2012	10	10	0	289
39	Tiensestraat 274/Windmolenveldstraat 2-4	141.339	149.067	141.339	100%	3.223.142	2018	17	17	4	591
40	Vlamingenstraat 91/ Parkstraat 11	189.605	187.217	189.605	100%	3.716.838	2019	29	29	0	782
BE	**LUIK**	**2.603.176**	**5.328.961**	**2.432.000**		**50.947.057**		**378**	**378**	**0**	**17.435**
41	Boulevard d'Avroy 67	820.342	815.924	738.308	90%	13.789.907	2015	146	146	0	2.668
42	Quai Louva 19	Te ontwikkelen	47.934	NVT		628.242	NVT	0	0	0	605
43	Place Xavier Neujean	Te reconverteren	797.690	NVT		1.870.805	NVT	0	0	0	3.869
44	Rue Gustave Trasenster	Te ontwikkelen	1.863.718	NVT		2.497.478	2026	0	0	0	
45	Rue Ernest Solvay 21 (ARC)	1.782.834	1.803.696	1.693.692	95%	32.160.625	2021	232	232	0	10.293
BE	**MECHELEN**	**96.555**	**129.860**	**96.555**		**1.975.014**		**15**	**15**	**0**	**390**
46	Ontvoeringsplein 6	96.555	129.860	96.555	100%	1.975.014	2013	15	15	0	390
BE	**NAMEN**	**1.333.086**	**1.317.856**	**1.333.086**		**24.703.946**		**216**	**216**	**0**	**2.646**
47	Avenue des Combattants 32	1.333.086	1.317.856	1.333.086	100%	24.703.946	2022	216	216	0	2.646
NEDERLAND											
NL	**AMSTERDAM**	**10.767.690**	**28.860.218**	**10.767.690**		**350.529.735**		**567**	**567**	**1**	**54.121**
48	Project Prof. W.H. Keesomlaan 6-10	3.650.000	3.561.320	3.650.000	100%	60.880.856	2024	0	0	0	22.743
49	Project Regio Amsterdam	Te reconverteren	10.015.172	NVT		48.729.570	NVT	0	0	1	0
50	Barajasweg 60-70	1.203.375	1.244.172	1.203.375	100%	22.535.372	2018	88	88	0	2.741
51	Naritaweg 139-149	999.484	1.033.369	999.484	100%	18.680.702	2018	73	73	0	2.099
52	Naritaweg 151-161	1.223.901	1.265.393	1.223.901	100%	23.282.244	2018	86	86	0	2.755
53	Brink Toren - Kavel 7	In.aanbouw	3.990.036	NVT		93.845.453	2026	0	0	0	11.433
54	Karspeldreef 15-18	3.690.929	4.065.993	3.690.929	100%	74.561.644	2019	320	320	0	12.350
55	Karspeldreef toren 2	Te ontwikkelen	3.684.764	NVT		8.013.894	2025/2026	0	0	0	
NL	**BREDA**	**3.391.040**	**3.512.508**	**3.391.040**		**56.448.500**		**450**	**450**	**32**	**14.536**
56	Rat Verleghstraat 5	1.643.338	1.724.050	1.643.338	100%	27.802.630	2017	224	224	31	4.928
57	Tramsingel 21	355.736	370.825	355.736	100%	5.939.014	2015	60	60	0	2.251
58	Tramsingel 27	1.036.050	1.040.637	1.036.050	100%	17.746.899	2016	122	122	0	5.754
59	Vismarkt - Kraanstraat 1 en 5	355.917	376.996	355.917	100%	4.959.958	2015	44	44	1	1.603

Land	Straat	Totale huur [i]	Geschatte huur op jaarbasis [ii]	Huurinkomsten [iii]	Bezettingsgraad [iv]	Reële Waarde per 31.12.2024	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden kamers verhuurbaar	Eenheden bedden verhuurbaar	Eenheden overige	m²
NL	**DELFT**	**2.953.471**	**3.075.475**	**2.953.471**		**59.634.097**		**317**	**317**	**0**	**12.276**
60	Antonia Veerstraat 1-15	1.193.539	1.243.116	1.193.539	100%	24.250.265	2017	118	118	0	4.689
61	Barbarasteeg 2	1.032.576	1.041.317	1.032.576	100%	20.451.070	2016	108	108	0	4.187
62	Phoenixstraat 16	727.356	791.042	727.356	100%	14.932.763	2018	91	91	0	3.400
NL	**DEN HAAG**	**2.668.990**	**2.707.895**	**2.668.990**		**48.978.666**		**335**	**335**	**3**	**12.553**
63	Eisenhowerlaan 146	445.964	466.128	445.964	100%	7.719.763	2014	64	64	0	1.355
64	Eisenhowerlaan 148	446.291	466.707	446.291	100%	7.706.213	2014	64	64	0	1.355
65	Eisenhowerlaan 150	346.396	375.146	346.396	100%	5.833.676	2015	68	68	0	1.322
66	Lutherse Burgwal 10	1.430.340	1.399.913	1.430.340	100%	27.719.014	2020	139	139	3	8.521
NL	**EINDHOVEN**	**3.068.258**	**3.279.601**	**3.068.258**		**62.679.122**		**335**	**335**	**0**	**8.747**
67	Zernikestraat (Boschdijk Veste)	2.283.552	2.453.200	2.283.552	100%	48.160.378	2023/2024	240	240	0	5.104
68	The Spot - Kronehoefstraat 1-11F	784.706	826.401	784.706	100%	14.518.745	2016	95	95	0	3.643
NL	**ENSCHEDE**	**4.510.603**	**6.988.789**	**4.510.603**		**82.319.121**		**400**	**400**	**2**	**45.246**
69	Ariënsplein 1-163 - Fase I	4.510.603	4.490.163	4.510.603	100%	61.713.330	2018/2024	278	278	2	17.375
70	Ariënsplein 1-163 - Fase II	Te ontwikkelen	2.498.626	NVT		20.605.791	NVT	122	122	0	27.871
NL	**GRONINGEN**	**11.516.993**	**11.639.721**	**11.516.993**		**213.612.746**		**1.161**	**1.161**	**0**	**61.354**
71	Hoogeweg 1-3 (Zernike Toren)	6.662.837	6.701.897	6.662.837	100%	122.105.072	2020	698	698	0	33.659
72	Oosterhamrikkade 103-107	1.732.841	1.805.246	1.732.841	100%	32.466.734	2018	180	180	0	8.685
73	Eendrachtskade 2 (Black Box)	3.121.315	3.132.578	3.121.315	100%	59.040.940	2021	283	283	0	19.010
NL	**LEEUWARDEN**	**2.235.655**	**2.213.631**	**2.235.655**		**36.079.243**		**266**	**266**	**1**	**7.774**
74	Tesselschadestraat 7-19B (The Block)	751.783	780.301	751.783	100%	13.456.048	2016	82	82	1	3.912
75	Tweebaksmarkt	1.483.871	1.433.330	1.483.871	100%	22.623.195	2023	184	184	0	3.862
NL	**LEIDEN**	**1.059.845**	**1.292.412**	**1.059.845**		**18.999.271**		**134**	**134**	**0**	**9.610**
76	Campus Verbeek - Verbeekstraat 11-29	1.059.845	1.292.412	1.059.845	100%	18.999.271	2016	134	134	0	9.610
NL	**MAASTRICHT**	**7.531.864**	**14.618.401**	**7.488.864**		**137.825.082**		**1.116**	**1.116**	**38**	**64.388**
77	Brouwersweg 100 / Becanusstraat 13-17 (Annadal) - projectgrond	Te ontwikkelen	6.747.838	NVT		9.795.984	NVT	0	0	0	
78	Brouwersweg 100 / Becanusstraat 13-17 (Annadal)	4.299.990	4.579.431	4.256.990	99%	67.123.864	2017/2019	725	725	37	45.695
79	Tongerseweg 135-145 (Bonnefanten College)	2.517.431	2.570.368	2.517.431	100%	50.366.303	2019	257	257	0	16.366
80	Vijverdalseweg 2	714.442	720.763	714.442	100%	10.538.931	2018	134	134	1	2.327
NL	**ROTTERDAM**	**2.631.558**	**7.121.691**	**2.631.558**		**144.784.986**		**280**	**280**	**0**	**41.051**
81	Burgemeester Oudlaan 480-1008 (Woudestein)	2.631.558	2.626.847	2.631.558	100%	50.836.031	2017	280	280	0	9.308
82	Project Bokelweg - Heer Bokelweg 121-171	In verbouwing	4.494.844	NVT		93.948.955	NVT	0	0	0	31.743
NL	**UTRECHT**	**3.390.020**	**3.560.543**	**3.390.020**		**71.226.356**		**340**	**340**	**0**	**10.959**
83	Rotsoord 19-263 / Diamantweg 2-168	2.690.984	2.833.100	2.690.984	100%	57.542.809	2018	206	206	0	5.983
84	Willem Dreeslaan 113 (The Hive)	699.036	727.443	699.036	100%	13.683.547	2015	134	134	0	4.976
NL	**VAALS**	**2.795.151**	**2.835.992**	**2.655.394**		**42.764.826**		**460**	**460**	**0**	**20.582**
85	Sneeuwberglaan 1	2.795.151	2.835.992	2.655.394	95%	42.764.826	2018	460	460	0	20.582
NL	**VENLO**	**1.450.035**	**1.462.970**	**1.450.035**		**23.422.921**		**166**	**166**	**5**	**9.223**
86	The Bank - Spoorstraat 9-229 / Keulse Poort 12	930.512	961.837	930.512	100%	15.426.758	2017	110	110	1	5.795
87	The Safe - Peperstraat 8A1-8C14 / Kwietheuvel 51-77	519.523	501.133	519.523	100%	7.996.163	2016	56	56	4	3.428
NL	**WAGENINGEN**	**977.355**	**1.004.222**	**977.355**		**15.885.704**		**201**	**201**	**0**	**3.933**
88	Costerweg 50 (Duivendaal)	736.448	762.079	736.448	100%	11.510.241	2019	179	179	0	2.897
89	Duivendaal 2 (Meteogebouw)	240.907	242.143	240.907	100%	4.375.463	2019	22	22	0	1.036
SPANJE											
ESP	**BARCELONA**	**6.415.621**	**6.155.276**	**6.396.965**		**74.930.000**		**397**	**601**	**2**	**13.434**
90	Av. De Francesc Botey 51 (Diagonal Besòs)	2.498.784	2.412.343	2.498.784	100%	27.340.000	2019	191	238	1	5.336
91	Carrer De Sèneca 24-26 (The Lofttown)	1.865.589	1.821.015	1.846.933	99%	22.910.000	2016	78	140	0	2.850
92	Carrer Ferran Jaume I Clua 20 (Collblanc)	2.051.248	1.921.918	2.051.248	100%	24.680.000	2022	128	223	1	5.248
ESP	**GRANADA**	**3.148.104**	**2.809.671**	**3.037.920**		**38.120.000**		**347**	**354**	**0**	**10.243**
93	Callejón De Lebrija 3	3.148.104	2.809.671	3.037.920	97%	38.120.000	2020	347	354	0	10.243

Land	Straat	Totale huur [i]	Geschatte huur op jaarbasis [ii]	Huurinkomsten [iii]	Bezettingsgraad [iv]	Reële Waarde per 31.12.2024	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden kamers verhuurbaar	Eenheden bedden verhuurbaar	Eenheden overige	m²
ESP	**MADRID**	**11.819.683**	**16.510.297**	**11.819.683**		**172.985.000**		**636**	**734**	**0**	**22.311**
94	Calle de Don Ramon de la Cruz 37	3.114.863	3.061.472	3.114.863	100%	38.000.000	2018	146	189	0	5.840
95	Calle Tajo S/N (Xior Picasso - Xior Velázquez)	8.704.820	8.789.683	8.704.820	100%	117.170.000	2016	490	545	0	16.471
96	Project Campus UEM / Calle Tajo s/n	Te ontwikkelen	4.659.142	NVT		17.815.000	nvt	0	0	0	nvt
ESP	**MALAGA**	**4.771.303**	**4.392.329**	**4.771.303**		**42.550.000**		**450**	**459**	**0**	**13.669**
97	Av. Editor Angel Caffarena 1	2.466.999	2.249.765	2.466.999	100%	21.350.000	2021	229	231	0	6.680
98	Blvr Louis Pasteur 23	2.304.304	2.142.564	2.304.304	100%	21.200.000	2021	221	228	0	6.989
ESP	**SEVILLA**	**2.861.741**	**2.517.186**	**2.346.628**		**25.350.000**		**303**	**306**	**0**	**7.882**
99	Av. De la Palmera 17	2.861.741	2.517.186	2.346.628	82%	25.350.000	2021	303	306	0	7.882
ESP	**ZARAGOZA**	**3.102.701**	**2.783.307**	**2.668.323**		**30.780.000**		**340**	**382**	**0**	**7.400**
100	Pontoneros	3.102.701	2.783.307	2.668.323	86%	30.780.000	2024	340	382	0	7.400
PORTUGAL											
PT	**LISSABON**	**10.825.972**	**11.429.000**	**10.825.972**		**142.933.000**		**1.250**	**1.250**	**0**	**35.976**
101	Avenida Almirante Reis 178 (Alameda)	248.208	272.000	248.208	100%	783.000	2015	32	32	0	865
102	Avenida Colégio Militar 16 (Benfica)	2.721.061	3.013.000	2.721.061	100%	34.750.000	2020	340	340	0	9.700
103	Rua Capitão Ramires 24, Campo Pequeno	4.304.273	4.136.000	4.304.273	100%	57.920.000	2022	380	380	0	12.731
104	Rua A do Pal, 1760-065	3.552.430	4.008.000	3.552.430	100%	49.480.000	2023	498	498	0	12.680
PT	**PORTO**	**2.851.402**	**3.047.000**	**2.851.402**		**32.450.000**		**454**	**454**	**0**	**12.600**
105	Rua da Fábrica Do Bairro Da Areosa 31 (Asprela)	2.851.402	3.047.000	2.851.402	100%	32.450.000	2020	454	454	0	12.600
POLEN											
PLN	**WARSCHAU**	**0**	**3.203.717**	**0**		**36.980.000**		**0**	**0**	**0**	**9.076**
106	Project Wenedów	In aanbouw	3.203.717	NVT		36.980.000	2025	0	0	0	9.076
PLN	**LODZ**	**5.913.975**	**5.638.906**	**5.586.438**		**75.099.415**		**1.118**	**1.254**	**6**	**54.868**
107	45 Rewolucji 1905r. St. (Lodz I)	2.936.367	2.814.107	2.936.367	100%	37.497.076	2017	487	623	5	26.304
108	16/18 Rembielinskiego St. (Lodz II)	2.977.608	2.824.799	2.650.071	89%	37.602.339	2020	631	631	1	28.564
PLN	**KATOWICE**	**2.960.489**	**2.900.611**	**2.960.489**		**36.538.012**		**733**	**733**	**4**	**34.807**
109	29 Krasinskiego St.	2.960.489	2.900.611	2.960.489	100%	36.538.012	2021	733	733	4	34.807
PLN	**KRAKAU**	**3.220.552**	**3.537.432**	**3.220.552**		**33.228.070**		**620**	**673**	**4**	**14.394**
110	Romanowicza St. 4, Zablocie district	3.220.552	3.537.432	3.220.552	100%	33.228.070	2019	620	673	4	14.394
DENEMARKEN											
DK	**AARHUS**	**5.781.012**	**5.348.838**	**4.682.620**		**107.095.926**		**650**	**650**	**0**	**20.105**
111	Helsingforsgade 4	5.781.012	5.348.838	4.682.620	81%	107.095.926	2023	650	650	0	20.105
DK	**KOPENHAGEN**	**4.211.459**	**4.162.989**	**4.211.459**		**76.872.536**		**350**	**350**	**0**	**13.900**
112	Birketinget 6 (South Campus)	4.211.459	4.162.989	4.211.459	100%	76.872.536	2021	350	350	0	13.900
DK	**KONGENS LYNGBY**	**11.396.345**	**11.078.479**	**11.168.418**		**205.938.749**		**786**	**786**	**1**	**35.555**
113	Skovbrynet 2 and 2A	8.171.654	7.977.464	8.008.221	98%	146.155.703	2020	659	659	1	23.500
114	Skovbrynet 4	3.224.691	3.101.015	3.160.197	98%	59.783.046	2020	127	127	0	12.055
ZWEDEN											
SE	**MALMÖ**	**4.179.596**	**4.318.265**	**3.552.657**		**72.519.417**		**583**	**583**	**0**	**20.492**
115	Tåtplatsen, Einar Hansens Esplanad 10, 211 77	4.179.596	4.318.265	3.552.657	85%	72.519.417	2023	583	583	0	20.492
DUITSLAND											
DE	**LEIPZIG**	**2.860.888**	**3.138.015**	**2.860.888**		**48.750.000**		**385**	**412**	**0**	**15.818**
116	Prager Str. 53	2.860.888	3.138.015	2.860.888	100%	48.750.000	2018	385	412	0	15.818
DE	**POTSDAM**	**2.159.023**	**2.148.492**	**2.159.023**		**30.650.000**		**263**	**263**	**0**	**10.131**
117	Kossätenweg 25	2.159.023	2.148.492	2.159.023	100%	30.650.000	2017	263	263	0	10.131
Totaal		**179.194.717**	**225.096.203**	**175.481.657**		**3.263.236.053**		**20.695**	**21.274**	**214**	**878.894**

[i] Totale Huur vertegenwoordigt de huur die de Vennootschap zou factureren op basis van haar vraagprijs per 31 december 2024, indien 100% van de vastgoedportefeuille, die beschikbaar is voor verhuur dus exclusief kamers die in verbouwing of aanbouw zijn, 100% verhuurd zou zijn gedurende 12 maanden (dus abstractie makend van landen met zomerverhuur waar er sowieso geen 100% bezetting is in de zomermaanden). De Spaanse en Portugese panden hebben een all-in prijs, voor opname in deze tabel werden de huren inclusief de vergoedingen voor kosten zoals F&B, linnen, schoonmaak, elektriciteit, gas, water en internet opgenomen, waar de huren in de resultatenrekening exclusief deze vergoedingen worden opgenomen. In de tabel van 31 december 2023 werden de 'netto' huren opgenomen. Dit werd dit jaar aangepast om het vergelijkbaar te maken met Geschatte brutohuur.

[ii] Geschatte brutohuur op jaarbasis zoals geschat door Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE.

[iii] Gecontracteerde huren op jaarbasis op basis van de tenancy schedule per 31 december 2024. Voor Iberia wordt er rekening gehouden met de gecontracteerde huur in het academiejaar. Voor wat betreft de zomerverhuur hebben wij nog geen volledig zicht op de bezetting.

[iv] Verhouding tussen de Huurinkomsten en de Totale Huur.

[v] Voor enkele panden zijn per 31 december 2024 geen gecontracteerde Huurinkomsten beschikbaar; het betreft (a) Franklin Rooseveltplaats 7-9 (b) Bagattenstraat (c) Quai Louva 19 (d) Project Regio Amsterdam (e) Brink Toren (f) Karspeldreef Toren 2 (g) Ariënsplein fase II (h) Place Xavier Neujean (i) Projectgrond Annadal (j) Project Bokelweg (k) Trasenster (l) Project UEM (m) Project Wenedouw. Dit betreffen ontwikkelingsprojecten die nog in opbouw zijn. Bagatten, projectgrond Annadal en project UEM betreffen landposities die nog moeten ontwikkeld worden.

De totale Reële Waarde zoals geschat door de Waarderingsdeskundige bedroeg per 31 december 2024 3.263.236 KEUR. In de geconsolideerde balans werden vastgoedbeleggingen opgenomen voor een bedrag van 3.314.053 KEUR. Het verschil is te wijten aan a) het vastgoed m.b.t. de joint ventures, de 100% waarde van het vastgoed is opgenomen in bovenstaande tabel, maar wordt niet geboekt onder de lijn vastgoedbeleggingen (36.980 KEUR); b) een aantal panden is in aanbouw / renovatie, voor de bepaling van het bedrag opgenomen in de geconsolideerde balans werd rekening gehouden met nog te verwachten bouwkosten en eventuele development marge (cost to come en eventuele development marge werden afgetrokken van de Fair Value) (15.419 KEUR); c) bij een aantal panden in portefeuille zullen bepaalde structurele werkzaamheden worden uitgevoerd (vernieuwing van lift, update van installaties, energie-investeringen, etc.), ook hiervoor werd voor de bepaling van het bedrag opgenomen in de geconsolideerde balans rekening gehouden met nog te verwachten kosten (2.697 KEUR); en d) voor een aantal projecten werden reeds kosten gemaakt en geactiveerd, waarvoor op vandaag het project nog preliminair is en er nog geen accurate inschatting kan gemaakt worden van de toekomstige projectwaarde. We zijn van mening dat de waarde ten minste overeenstemt met de gemaakte kosten (105.892 KEUR).

	Totale huur [i]	Geschatte huur op jaarbasis [ii]	Huurinkomsten [iii]	Reële Waarde	Eenheden kamers	Eenheden bedden verhuurbaar	Eenheden overige
België	29.766.322	31.194.365	29.595.146	578.919.557	4.502	4.502	115
Denemarken	21.388.817	20.590.306	20.062.497	389.907.211	1.786	1.786	1
Duitsland	5.019.911	5.286.507	5.019.911	79.400.000	648	675	0
Nederland	60.948.528	62.742.789	60.765.771	1.090.250.728	6.406	6.406	81
Polen	12.095.016	12.076.949	11.767.479	144.865.497	2.471	2.660	14
Portugal	13.677.374	14.476.000	13.677.374	175.383.000	1.704	1.704	0
Spanje	32.119.153	30.508.924	31.040.822	366.900.000	2.473	2.836	2
Zweden	4.179.596	4.318.265	3.552.657	72.519.417	583	583	0
In aanbouw - Nederland	0	3.990.036	0	93.845.453	0	0	0
In aanbouw - Polen	0	3.203.717	0	36.980.000	0	0	0
In verbouwing - Nederland	0	4.494.844	0	93.948.955	0	0	0
Te ontwikkelen - België	0	2.843.724	0	13.619.590	0	0	0
Te ontwikkelen - Nederland	0	12.931.228	0	38.415.670	122	122	0
Te ontwikkelen - Spanje	0	4.659.142	0	17.815.000	0	0	0
Te reconverteren - België	0	1.764.236	0	21.736.403	0	0	0
Te reconverteren - Nederland	0	10.015.172	0	48.729.570	0	0	1
Grand Total	**179.194.717**	**225.096.203**	**175.481.657**	**3.263.236.053**	**20.695**	**21.274**	**214**

In België en Nederland zijn er nog panden die geconverteerd zullen worden naar studentenkamers. Het betreft hier het pand aan Place Xavier Neujean te Luik, het pand aan de Heer Bokelweg in Rotterdam, het pand aan de Franklin Rooseveltplaats in Antwerpen en project Regio Amsterdam. Sommige van deze panden worden momenteel deels verhuurd of genereren tijdelijke inkomsten in afwachting van het toekennen van de bouwvergunning en de aanvang van de verbouwingswerken.

8.2.2 BESCHRIJVING EN SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

8.2.2.1 Algemene beschrijving van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap bestaat per 31 december 2024 uit 117 panden (waarvan twee projectgronden). Hiervan zijn 47 panden gelegen in België, 42 panden in Nederland, 11 in Spanje, 5 in Portugal, 5 in Polen, 4 in Denemarken, 1 in Zweden en 2 in Duitsland. Deze panden voorzien in het aanbod van in totaal 20.695 verhuurbare units per 31 december 2024 (resp. ca. 25.562 studentenkamers in 120 panden na uitvoering van de volledige gecommitteerde pipeline van de Vennootschap per 31 december 2024 en de reeds nieuwe aangekondigde acquisities in januari 2025 (Warschau en Wroclaw)), waarbij er in 26 van deze gebouwen eveneens winkelactiviteiten op het gelijkvloers zijn. De vastgoedportefeuille omvat verder een pand dat uitsluitend bestemd is voor short stay activiteit, "Roxi" Zaventem met 99 units. De vastgoedportefeuille, exclusief de panden die in verbouwing zijn en de te converteren panden, heeft over 2024 een totale bezettingsgraad van 98%.

De totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille per 31 december 2024 bedroeg 3.314.053 KEUR[1]. Het betreft een strategisch gediversifieerde vastgoedportefeuille met ook binnen het studentenvastgoed, wat de kernactiviteit uitmaakt van de Vennootschap als pure player in studentenhuisvesting, een mix, zowel wat betreft de geografische spreiding als wat het type studentenvastgoed betreft (cf. verschillende types van studentenkamers). Gelet op het grote aantal verschillende huurders enerzijds, en de diverse types van kamers anderzijds (waardoor met andere woorden niet één type van student of huurder wordt aangetrokken), is er ook aan spreiding per type huurder voldaan.

[1] Dit is de Reële Waarde zoals opgenomen op de balans per 31 december 2024. Voor de reconciliatie tussen de waarde opgenomen op de balans en de waardering van de Waarderingsdeskundige wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 8.2.1.***

8.2.2.2 Opsplitsing in deelportefeuilles

In onderstaand overzicht is de vastgoedportefeuille opgelijst per deelportefeuille, per land en bijkomend per stad. Per deelportefeuille zijn de Aanschaffingswaarde, Reële Waarde, Huurinkomsten en verzekerde waarde opgenomen.

De Huurinkomsten betreffen de huur op jaarbasis op basis van het tenancy schedule per 31 december 2024.

Land	Stad	Reële Waarde	Totale huur [i]	Verzekerde waarde	Aanschaffingswaarde excl. Kosten
België	Brussel	176.373.012	9.354.312	99.016.124	145.919.792
	Gent	96.072.082	4.669.512	43.298.573	81.623.131
	Hasselt	37.282.150	1.957.969	26.176.566	37.177.772
	Leuven	86.666.780	4.104.336	48.276.610	74.359.024
	Antwerpen & Mechelen	143.439.117	5.743.931	107.988.467	141.109.686
	Luik & Namen	75.651.002	3.936.262	54.139.580	77.299.971
Denemarken	Aarhus	107.095.926	5.781.012	107.095.926	149.950.000
	Kongens Lyngby	205.938.749	11.396.345	205.938.749	229.491.869
	Kopenhagen	76.872.536	4.211.459	76.872.536	76.019.729
Duitsland	Leipzig	48.750.000	2.860.888	37.658.981	42.420.000
	Potsdam	30.650.000	2.159.023	29.601.935	28.523.844
Nederland	Amsterdam	350.529.735	10.767.690	126.881.375	429.711.472
	Breda	56.448.500	3.391.040	32.341.739	44.602.156
	Delft	59.634.097	2.953.471	24.267.347	40.756.670
	Den Haag	48.978.666	2.668.990	31.248.777	36.954.105
	Eindhoven	62.679.122	3.068.258	19.372.965	44.805.408
	Enschede	82.319.121	4.510.603	42.051.174	74.290.314
	Groningen	213.612.746	11.516.993	92.445.269	129.432.318
	Leeuwarden	36.079.243	2.235.655	26.159.093	31.386.335
	Leiden	18.999.271	1.059.845	16.390.637	14.574.349
	Maastricht	137.825.082	7.531.864	113.349.808	110.044.197
	Rotterdam	144.784.986	2.631.558	85.320.509	114.115.849
	Utrecht	71.226.356	3.390.020	35.151.021	48.860.569
	Vaals	42.764.826	2.795.151	27.360.113	38.572.154
	Venlo	23.422.921	1.450.035	16.506.338	19.264.060
	Wageningen	15.885.704	977.355	13.019.360	14.263.826
Polen	Katowice	36.538.012	2.960.489	43.473.578	40.768.370
	Krakau	33.228.070	3.220.552	36.770.292	29.701.059
	Lodz	75.099.415	5.913.975	75.233.587	68.579.838
	Warschau	36.980.000	0	0	0
Portugal	Lissabon	142.933.000	10.825.972	63.518.273	107.077.798
	Porto	32.450.000	2.851.402	16.400.000	28.604.454
Spanje	Barcelona	74.930.000	6.415.621	33.970.312	66.700.745
	Granada	38.120.000	3.148.104	23.256.000	37.020.559
	Madrid	172.985.000	11.819.683	75.522.400	109.477.499
	Malaga	42.550.000	4.771.303	23.900.000	44.333.040
	Sevilla	25.350.000	2.861.741	11.100.000	27.185.659
	Zaragoza	30.780.000	3.102.701	32.314.000	37.046.765
Zweden	Malmö	72.519.417	4.179.596	72.519.417	113.750.000
Eindtotaal		**3.263.236.053**	**179.194.717**	**2.045.907.432**	**2.985.774.385**

1. LUMIAR
Lissabon
Portugal

2. ZERNIKE
Groningen
Nederland

3. HERTZ
Hasselt
België











De vastgoedportefeuille van Xior Student Housing wordt verzekerd voor een totale heropbouwwaarde van 2.046 MEUR, exclusief de terreinen waarop de panden zich bevinden, tegenover een Reële Waarde van 3.264 MEUR (inclusief terreinen) per 31 december 2024, i.e. 63% van de Reële Waarde. Over 2024 werd er 1.290 KEUR betaald aan verzekeringspremies.

De verzekerde waarde houdt geen rekening met verzekeringen "alle bouwplaatsrisico's" voor projecten die in ontwikkeling zijn. Vanaf dat het project gefinaliseerd is en klaar is voor verhuur wordt er een brandverzekering afgesloten voor de totale heropbouwwaarde van het pand.

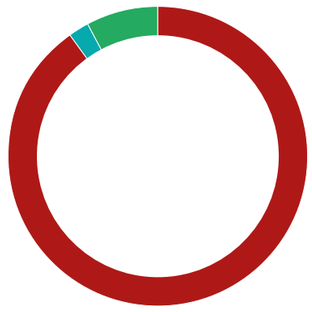
De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen door huurderving. De gederfde huur wordt vergoed zolang het gebouw niet heropgebouwd is. Xior Student Housing beschikt tevens over een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering.

8.2.2.3 Aard van de vastgoedportefeuille

Onderstaande grafiek geeft de spreiding van de Huurinkomsten per type pand weer, op basis van de Totale Huur van de respectieve panden in de vastgoedportefeuille.

De sterke focus op het studentenvastgoed, met een aandeel van 90,25% van de huurinkomsten blijkt uit bovenstaand overzicht. Tijdelijk waren er in 2024 er, in afwachting van reconversie, ook huurinkomsten van kantoren. Deze vertegenwoordigen 2,12% van de Huurinkomsten. Verder is de portefeuille opgebouwd uit een beperkt aantal winkelvastgoedruimtes dewelke in belangrijke mate gevestigd zijn op het gelijkvloers van panden die het studentenvastgoed als primaire functie kennen. Het segment "Andere" (7,63% van de Totale Huur) bevat naast de retail ruimtes Totale Huur afkomstig van overige activiteiten waaronder "Roxi" Brussel, enkele parkings en de residentiële appartementen in Basecamp Lyngby.

Huurinkomsten per type pand



Studenten	*90,25%*
Kantoren - te reconverteren	*2,12%*
Andere	*7,63%*

8.2.2.4 Beschrijving van het type van studentenkamers

De Vennootschap stelt binnen het segment van studentenhuisvesting diverse types van studentenkamers ter beschikking. Het merendeel van de gebouwencomplexen bevatten diverse types van kamers, waardoor een diversiteit aan type huurders kan worden aangetrokken. Ook het aantal kamers per pand kan sterk verschillen, en hangt vaak samen met de ligging van het pand. Het kleinste pand (niet bestemd voor winkelvastgoed) dat onderdeel uitmaakt van de vastgoedportefeuille bestaat uit vijf studentenunits (Italiëlei 48, Antwerpen) en het grootste complex betreft het complex te Krasińskiego 29 in Katowice met onder andere 733 studentenunits. Louter bij wijze van vuistregel, kan worden gesteld dat de werkelijk individuele verhuurbare oppervlakte (exclusief gemeenschappelijke ruimtes) gemiddeld 60% bedraagt van de totale oppervlakte.

De diverse kamertypes van Xior zijn als volgt opgedeeld:

Basic: Een studentenkamer met wastafel op de kamer en een gemeenschappelijk toilet en douche op de gang.

Basic+: Een studentenkamer met wastafel en eigen douche. Het toilet is gemeenschappelijk en bevindt zich op de gang.

Comfort: Een studentenkamer met een eigen koelkast en badkamer (wastafel, douche en toilet).

Premium: Een studentenstudio met een eigen volledig uitgeruste badkamer (wastafel, douche en toilet) en een eigen kitchenette (koelkast en kookvuur).

De onderstaande grafiek geeft de mix weer per type kamer van het totaal aan beschikbare kamers binnen de vastgoedportefeuille. Het kamer type Premium heeft met 52,53% het belangrijkste aandeel. De sterke vertegenwoordiging van dit kamer type samen met Basic+ (5,30%) en Comfort (30,96%) illustreert de sterke vraag naar privacy en eigen comfort. Verder bedraagt het aandeel van het type Basic 11,21%.

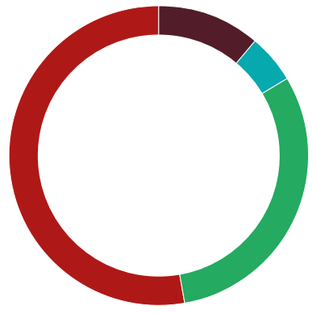
8.2.2.5 Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille

De onderstaande grafieken geven de spreiding van de vastgoedportefeuille weer per land op basis van de Reële Waarde. In Nederland telt de portefeuille 42 panden, goed voor een totale Reële Waarde van 1.365 MEUR, hetgeen 42% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt, in België telt de portefeuille 47 panden, goed voor een totale Reële Waarde van 615 MEUR, hetgeen 19% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt, in Spanje en Portugal telt de portefeuille 16 panden, goed voor een totale Reële Waarde van 560 MEUR, hetgeen 17% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt. De overige 22% situeert zich in Denemarken, Duitsland, Polen en Zweden met een totaal van 12 panden en een Reële Waarde van 724 MEUR.

Op basis van Totale Huur vertegenwoordigt België met een bedrag van 30 MEUR, 17% van de vastgoedportefeuille, Nederland vertegenwoordigt 60,9 MEUR, wat overeenstemt met 34% van de Totale Huur, Spanje en Portugal vertegenwoordigen 46 MEUR, wat overeenstemt met 26%. De overige 24% situeert zich in Denemarken, Duitsland en Polen met een Totale Huur van 42,7 MEUR.

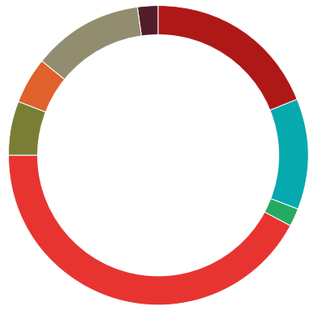
De gediversifieerde vastgoedportefeuille van de GVV is met 117 panden verspreid over 41 steden in 8 Europese landen. De locaties van de verschillende panden in België, Nederland, Spanje, Portugal, Polen, Denemarken, Zweden en Duitsland en hun vertegenwoordiging in de Reële Waarde en de Totale Huur van de vastgoedportefeuille worden hierna weergegeven:

Aantal kamers – spreiding per type kamer



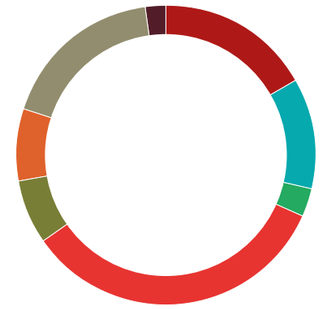
Basic	*11,21%*
Basic+	*5,30%*
Comfort	*30,96%*
Premium	*52,53%*

Reële waarde – spreiding per land



België	*19%*
Denemarken	*12%*
Duitsland	*2%*
Nederland	*42%*
Polen	*6%*
Portugal	*5%*
Spanje	*12%*
Zweden	*2%*

Totale Huur – spreiding per land



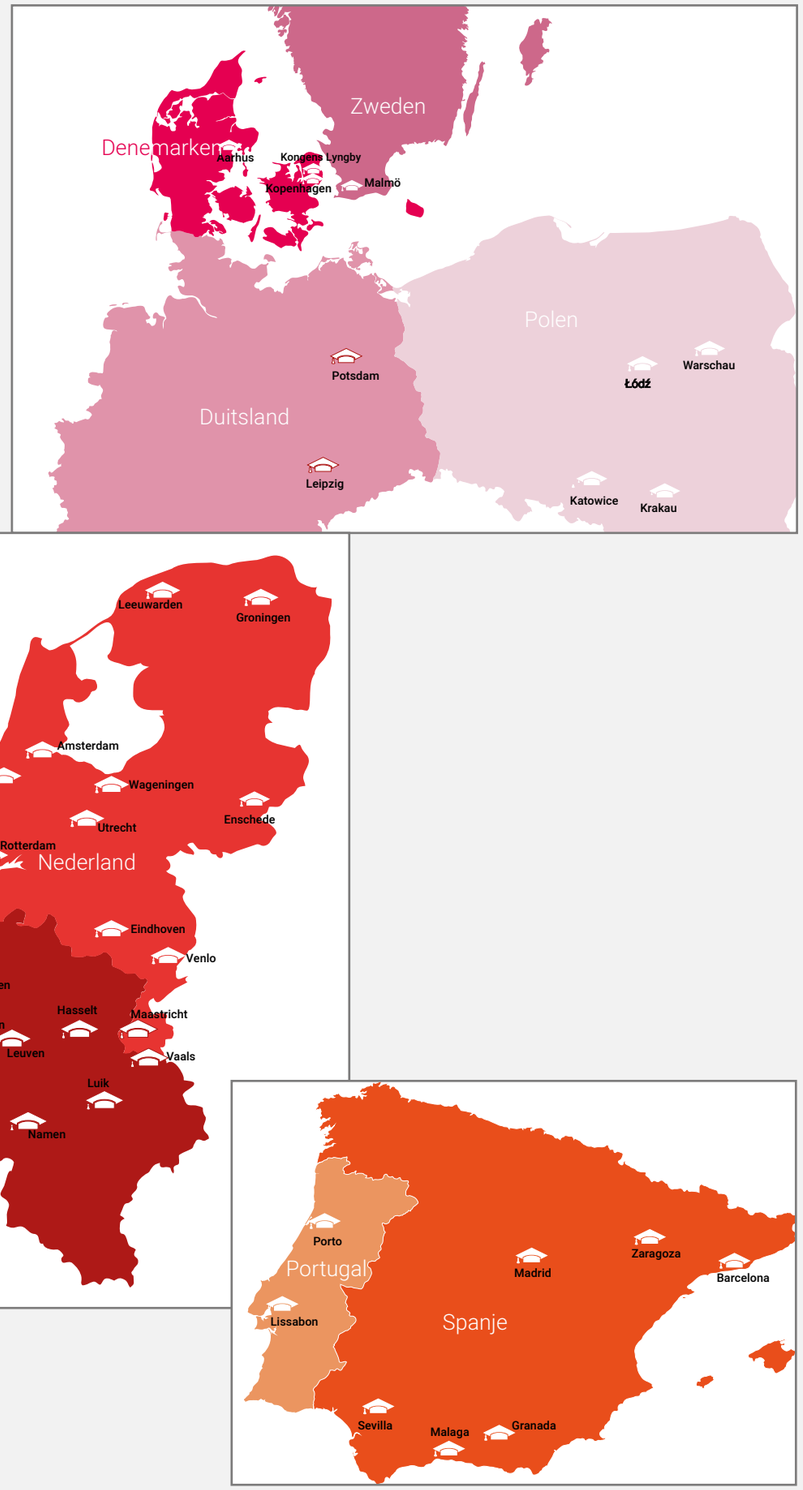
België	*17%*
Denemarken	*12%*
Duitsland	*3%*
Nederland	*34%*
Polen	*7%*
Portugal	*8%*
Spanje	*18%*
Zweden	*2%*

Reële waarde - spreiding per land en totale huur

Stad	Reële Waarde	Totale Huur
Aarhus	3%	3%
Amsterdam	11%	6%
Antwerpen	4%	3%
Barcelona	2%	4%
Breda	2%	2%
Brussel	5%	5%
Delft	2%	2%
Den Haag	2%	1%
Eindhoven	2%	2%
Enschede	3%	3%
Gent	3%	3%
Granada	1%	2%
Groningen	7%	6%
Hasselt	1%	1%
Katowice	1%	2%
Kongens Lyngby	6%	6%
Kopenhagen	2%	2%
Krakau	1%	2%
Leeuwarden	1%	1%
Leiden	1%	1%
Leipzig	1%	2%
Leuven	3%	2%
Lissabon	4%	6%
Lodz	2%	3%
Luik	2%	1%
Maastricht	4%	4%
Madrid	5%	7%
Malaga	1%	3%
Malmö	2%	2%
Mechelen	0%	0%
Namen	1%	1%
Porto	1%	2%
Potsdam	1%	1%
Rotterdam	4%	1%
Sevilla	1%	2%
Utrecht	2%	2%
Vaals	1%	2%
Venlo	1%	1%
Wageningen	0%	1%
Warschau	1%	0%
Zaragoza	1%	2%

- *België*
- *Denemarken*
- *Duitsland*
- *Nederland*
- *Polen*
- *Portugal*
- *Spanje*
- *Zweden*

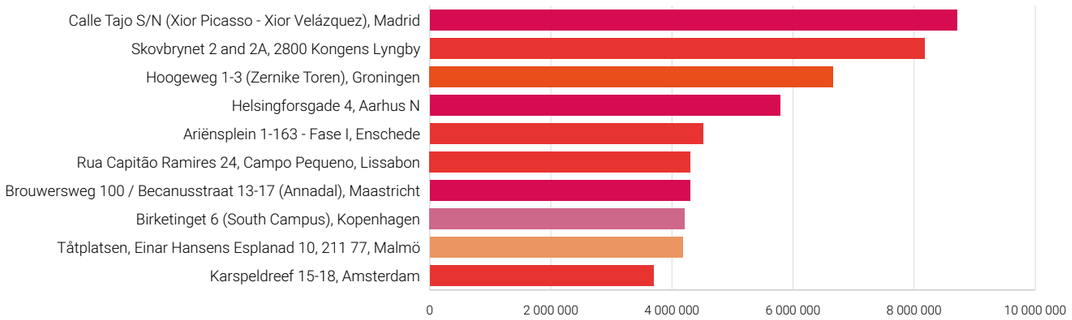
"DOOR EEN SIGNIFICANT ONEVENWICHT TUSSEN VRAAG EN AANBOD EN EEN GROEIENDE INTERNATIONALE STUDENTENPOPULATIE, BLIJFT ER EEN AANZIENLIJK TEKORT AAN STUDENTENHUISVESTING BESTAAN."



8.2.2.6 Spreiding in functie van huuropbrengsten en Reële Waarde

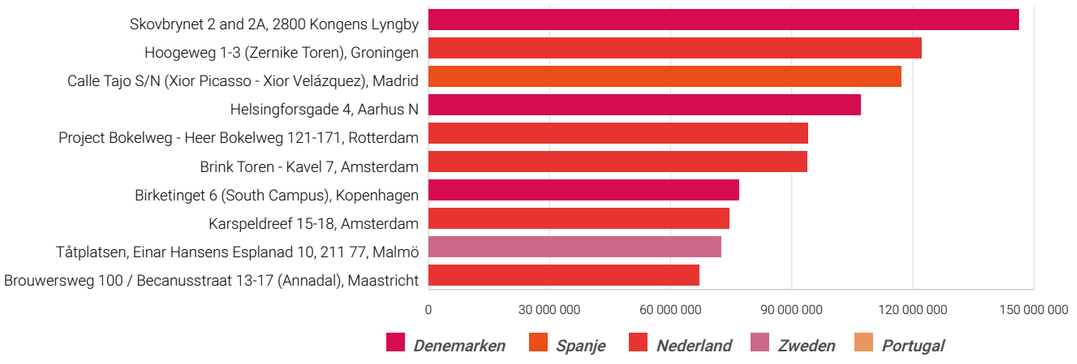
Onderstaande tabellen geven de Top 10 weer van de vastgoedportefeuille in functie van de Totale Huur respectievelijk de Reële Waarde.

Top 10 totale huur per 31.12.2024



De site gelegen te Calle Tajo S/N (Xior Picasso - Xior Velázquez), Madrid is met een totaalbedrag van 8.705 MEUR de site die het grootste deel van de Totale Huur (4,86% van de Totale Huur) van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt. Het pand Skovbrynet 2-2A gelegen te Kongens Lyngby en het pand Hogeweg 1-3 (Zernike Toren) te Groningen vervolledigen de top 3 van grootste panden van de vastgoedportefeuille in termen van Totale Huur. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 4,56% en 3,72% van de Totale Huur van de vastgoedportefeuille. De overige 114 panden omvatten 87% van de Totale Huur van de vastgoedportefeuille.

Top 10 Reële waarde per 31.12.2024



De site te Skovbrynet 2-2A te Kongens Lyngby is met een totaal bedrag van 146 MEUR de site met de hoogste Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. Het vertegenwoordigt 4,48% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. Het pand Hogeweg 1-3 (Zernike Toren) te Groningen en de site gelegen te Calle Tajo S/N (Xior Picasso - Xior Velázquez), Madrid vervolledigen de top 3 van grootste panden van de vastgoedportefeuille in termen van Reële Waarde. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 3,74% en 3,59% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. De overige 114 panden vertegenwoordigen 88% van de vastgoedportefeuille in termen van Reële Waarde.

8.2.2.7 Spreiding gemiddelde looptijd van de contracten

De tabel hierna geeft een opsplitsing van de vervaldagen van de huurinkomsten. Vermits de activiteit van Xior het verhuren van studentenkamers betreft, worden de meeste contracten aangegaan voor een periode van maximum één jaar. Elk jaar moeten deze huurovereenkomsten met de studenten hernieuwd worden.

Looptijd van de huurcontracten[1]	Huurinkomsten (iii)
tot 1 jaar	161.478.930
tussen 1 en 5 jaar	6.484.721
meer dan 5 jaar	7.518.006

De gemiddelde looptijd van de contracten werd niet opgenomen, aangezien dergelijk gemiddelde weinig of geen informatieve waarde heeft, gelet op de korte termijn aard van de contracten voor studentenhuisvesting.

Voor een beschrijving van de andere contracten, wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 10.9.1 van dit Jaarverslag***.

8.2.2.8 Spreiding gemiddelde kamerprijs

De huurprijs van de diverse kamers hangt af van diverse factoren, waaronder de geografische locatie, de specifieke locatie van een pand (bijvoorbeeld in functie van de afstand naar de onderwijsinstelling), maar ook binnen het pand zelf (bvb. straatkant, eerste verdieping of achtste verdieping, etc.), alsook de oppervlakte en de graad van comfort. Hoewel alle panden aan minimale kwaliteitsstandaarden voldoen, kan nog een verschil bestaan in relatieve ouderdom, kwaliteit, afwerking, faciliteiten in de gemeenschappelijke ruimtes, etc. voor elk gebouw, wat zich tevens kan vertalen in de huurprijs van een welbepaalde kamer.

Voor België en Nederland bedraagt de gemiddelde kamerprijs bij benadering 380 EUR voor een standaard kamer (zonder eigen voorzieningen), 510 EUR voor een kamer met eigen sanitair, en 700 EUR voor een studio, maar dit is op zichzelf weinig betekenisvol, gelet op de diverse bovengenoemde parameters die de prijzen van de kamers kunnen beïnvloeden (met dus bij uitstek geografische verschillen).

Voor Spanje liggen de prijzen ver uit elkaar omdat er ook dubbele kamers verhuurd worden. De prijzen bedragen rond de 940 EUR per maand voor een studio zonder catering. De prijzen incl. catering variëren tussen 1.390 EUR en 1.700 EUR per maand. In Spanje is het zo dat er altijd extra diensten worden meegeleverd aan de student, zoals linnen, schoonmaak van de kamer, half board of full board. De vergoeding voor deze diensten is mee inbegrepen in de all-in huurprijs.

De minimum- en maximumhuurprijzen (respectievelijk 271 EUR en 840 EUR) hebben een grote spreiding in Polen. Het gewogen gemiddelde van de kamerprijzen bedraagt 463 EUR. De prijzen zijn afhankelijk van de stad waar de woning zich bevindt. Ook het kamertype of de extra voorzieningen in de kamer zijn van invloed op de prijs. Er zijn verschillende kamertypes beschikbaar, maar ze vallen allemaal onder de Xior-categorieën comfort of premium kamers. Binnen deze 2 categorieën is er een breed scala aan kamers beschikbaar in de Poolse woningen (loft, studio, met balkon, grote kamers, middelgrote kamers, enz.), die allemaal een invloed hebben op de huurprijs.

In Duitsland hebben de minimum en maximum huurprijzen (respectievelijk 675 EUR en 1.115 EUR) een niet zo grote spreiding. Het gewogen gemiddelde van de kamerprijzen bedraagt 838 EUR. De woningen bevinden zich in 2 steden, die een vergelijkbare tariefkaart hebben. Ook het kamertype of de extra voorzieningen in de kamer zijn van invloed op de prijs. De meeste kamers zijn van hetzelfde type in Duitsland, ze vallen allemaal onder de Xior-categorieën comfort of premium kamers.

De minimum en maximum huurprijzen (respectievelijk 519 EUR en 1.650 EUR) hebben een grote spreiding in Denemarken. Het gewogen gemiddelde van de kamerprijzen bedraagt 1.034 EUR. De prijzen zijn afhankelijk van of de woning in het centrum van Kopenhagen ligt, iets daarbuiten of in Aarhus. Ook het kamertype of de extra voorzieningen in de kamer zijn van invloed op de prijs. Er zijn verschillende kamertypes beschikbaar, maar ze vallen allemaal onder de Xior-categorieën comfort of premium kamers. Binnen deze 2 categorieën is er een breed scala aan kamers beschikbaar in de Deense woningen (grote studio, middelgrote studio, met mezzanine, met kitchenette, enz.), die allemaal een invloed hebben op de huurprijs.

In Zweden hebben de minimum en maximum huurprijzen (respectievelijk 540 EUR en 1.215 EUR) een grote spreiding. Het gewogen gemiddelde van de kamerprijzen bedraagt 828 EUR. De prijzen zijn afhankelijk van het kamertype of de extra voorzieningen in de kamer. Er zijn verschillende kamertypes beschikbaar, maar ze vallen allemaal onder de Xior-categorieën comfort of premium kamers. Binnen deze 2 categorieën is er een breed scala aan kamers beschikbaar in de Zweedse woningen (grote studio, middelgrote studio, met mezzanine, met kitchenette, enz.), die allemaal een invloed hebben op de huurprijs.

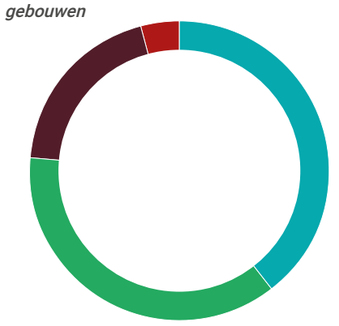
8.2.2.9 Spreiding in functie van ouderdom van de gebouwen

Voor de berekening van de ouderdom van de panden van de vastgoedportefeuille, wordt hetzij het bouwjaar, hetzij de datum sinds de laatste verbouwing gehanteerd. Voor wat betreft de spreiding naar ouderdomscategorie werden volgende intervallen weerhouden:

- 0 tot 3 jaar
- 3 tot 6 jaar
- 6 tot 9 jaar
- Ouder dan 9 jaar

In functie van de Reële Waarde gelden volgende verhoudingen per categorie voor de Vastgoedportefeuille:

Spreiding in functie van ouderdom van de gebouwen



0 tot 3 jaar	*39,49%*
3 tot 6 jaar	*37,05%*
6 tot 9 jaar	*19,48%*
Ouder dan 9 jaar	*3,98%*

[1] Deze tabel is verschillend van de tabel opgenomen in ***Hoofdstuk 10.9.1.*** De tabel in 10.9.1 is opgemaakt op basis van de gerealiseerde huur in het boekjaar 2024, daar waar deze tabel werd opgesteld op basis van de tenancy schedule per 31 december 2024 (d.i. op basis van de Totale Huur).

8.2.3 BESCHRIJVING VAN DE PANDEN VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

8.2.3.1 Beschrijving van de panden van de vastgoedportefeuille excl. pipeline

Hieronder volgt een beschrijving van de diverse panden die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille.





Frankrijklei 70
Antwerpen

Verhuurbare oppervlakte	90m²
Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2022
Eigendomsstructuur	Het gelijkvloers behoort toe aan Xior. Dit betreft 5,3% van de mede-eigendom.

Deze winkelruimte is aanpalend aan het gebouw gelegen te Kipdorpvest 49 en Xior's hoofdkantoor (Frankrijklei 64) aan de Leien te Antwerpen in de onmiddellijke omgeving van de Meir en Hopland.

1 commerciële ruimte



Groenenborgerlaan 149 (Felix)
Antwerpen (Wilrijk)

Bouw- of verbouwingsjaar	2024
Eigendomsstructuur	Erfpacht 60 jaar

Deze site werd geopend in 2024 en bevindt zich in een groene oase tussen Campus Groenenborger en het Middelheimpark. Na een grondige renovatie en extensie beschikt de site nu over 199 kamers.

199 units



Italiëlei 48
Antwerpen

Bouw- of verbouwingsjaar	2003
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenhuis ligt op slechts enkele stappen van de universiteitsbuurt, vlakbij diverse supermarkten, openbaar vervoer en de universitaire stadscampus.

5 units



Kipdorpvest 49
Antwerpen

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2013
Eigendomsstructuur	Eigendom – erfpacht. Tréfonds wordt aangehouden door Stubis BVBA.

Dit studentenpand is gelegen in centrum Antwerpen op wandelafstand van het centraal station, de Meir en de universitaire stadscampus.

207 units



Koningstraat 8 (Prince)
Antwerpen

Bouw- of verbouwingsjaar	2021
Eigendomsstructuur	Erfpacht 50 jaar

Prince, met 12 verdiepingen, bevindt zich in het hartje van de Antwerpse studentenbuurt. De residentie beschikt over alle moderne faciliteiten waaronder een 360° skybar, fitness, wasbar, leefkamer, gemeenschappelijke keukens, meeting- en studieruimtes, etc.

160 units



Paardenmarkt 67
Antwerpen

Bouw- of verbouwingsjaar	2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze residentie is gelegen aan de Paardenmarkt, vlakbij de lokale supermarkten, de stadscampus van de Universiteit Antwerpen, de studentenbuurt en het overige pand aan de Paardenmarkt. Dit pand werd in Q1 2025 verkocht.

23 units



Paardenmarkt 100-102
Antwerpen

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2009
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze residentie is gelegen aan de Paardenmarkt, vlakbij de lokale supermarkten, de stadscampus van de Universiteit Antwerpen, de studentenbuurt en het overige pand aan de Paardenmarkt.

10 units



Rodestraat 2
Antwerpen

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2021
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand ligt in het hart van de universiteitsbuurt, vlakbij de stadscampus en de Ossenmarkt. Het pand is verhuurd aan de James Madison Universiteit.

16 units



Rodestraat 31
Antwerpen

Bouw- of verbouwingsjaar	1996
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze residentie ligt aan de Rodestraat, in het hartje van de universiteitsbuurt, vlakbij de Ossenmarkt, Paardenmarkt en op wandelafstand van de stadscampus.

8 units

Rooseveltplaats 7-9 (Roosevelt) Antwerpen



Verwachte oplevering Nader te bepalen

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Het centraal gelegen 'Antwerp Inn Hotel' met 51 hotelkamers zal samen met de ernaast gelegen opbrengsteigendom (Rooseveltplaats 7), na het bekomen van de nodige vergunningen, worden omgevormd tot de moderne studentenresidentie 'Roosevelt'.

51 units (vooropgesteld)

PROJECT

Universiteitsplein 1 (Campus 3 Eiken) Antwerpen (Wilrijk)



Bouw- of verbouwingsjaar 2024

Eigendomsstructuur Erfpacht 50 jaar

Naast 334 gloednieuwe kamers zal op de campus centraal een nieuw sport- en vrijetijdscentrum gerealiseerd worden en wordt studentenrestaurant "Komida" gerenoveerd en uitgebreid. Zo herleeft Campus Drie Eiken met behoud van en respect voor de omliggende groene omgeving.

334 units

Bischoffsheimlaan 38, Zavelput 20 (Van Orley / Zavelput) Brussel



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2016

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Deze residentie bestaat uit 3 te onderscheiden gebouwen. Van Orley (63 units en 1 kantoor), Zavelput bestaand (7 units en 1 kantoor) en Zavelput extensie (16 units). Van Orley is een historisch Beaux-Arts gebouw dat zich bevindt op 10 minuten van het centrum, vlakbij verschillende universiteiten en openbaar vervoer. Het gebouw biedt onderdak aan 100 studenten, een mix van dubbele en enkele kamers, allen verhuurd via langetermijncontracten met BRIK. Er is ook 2.150m² aan kantoorruimte voorzien. Het naastliggende complex Zavelput omvat studio's en heeft op de gelijkvloers het kantoor van BRIK. Ook deze studio's worden op lange termijn verhuurd aan BRIK.

86 units **2 commerciële ruimtes**

Hippokrateslaan 14 (Alma) Brussel (Zaventem)



Bouw- of verbouwingsjaar 2019

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Alma is een voormalig kantoorgebouw dat werd omgevormd tot 240 zelfstandige studio's en 99 ROXI-units. Op het gelijkvloers bevinden zich retail voorzieningen (buurtsupermarkt, wasserij, horeca, ...). De ondergrondse parking is eigendom van een derde-investeerder.

240 units **99 hotelkamers** **3 commerciële ruimtes**

Kroonlaan 365 (365 Rooms) Brussel (Elsene)



Bouw- of verbouwingsjaar 2014

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Deze moderne residentie werd ontwikkeld in samenspraak met de VUB/ULB met het oog op duurzaamheid en veiligheid voor de student. Het pand is ideaal gelegen vlakbij de universiteiten VUB/ULB en het "Chirec ziekenhuis" en pal in de levendige Brusselse studentenbuurt, waar Xior reeds actief is met de residentie Oudergemlaan.

337 units **1.000 m² polyvalente ruimten**

Ommegangstraat 2 Brussel



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2016

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Residentie Ommegang werd ontwikkeld in samenspraak met de Université Saint-Louis Bruxelles tot 135 studentenkamers. Het overige deel van het gebouw fungeert als campus van de USLB. Het ligt op 10 minuten van het historisch centrum en op 5 minuten van diverse metrostations. De studentenkamers worden voor lange termijn gehuurd door de Université Saint-Louis.

135 units

Oudergemlaan 269-275 Brussel (Etterbeek)



Bouw- of verbouwingsjaar 2018

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit pand werd omgevormd tot een complex met 118 zelfstandige studio's en diverse gemeenschappelijke ontspanningsruimtes.

118 units

Sint-Pietersstraat 17-27 (Marivaux) Brussel



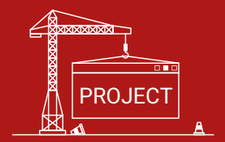
Bouw- of verbouwingsjaar 2022

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit gebouw betreft de herontwikkeling van het voormalig cinemacomplex "Marivaux" tot een residentie inclusief flats voor young professionals en in totaal 141 units. Op het gelijkvloers bevindt zich de inkom, een conciërgeappartement, een grote gemeenschappelijke ruimte en een kantoor voor de beheerder. Ondergronds zijn parkeerplaatsen en een fietsenstalling voorzien.

140 units

Bagattenstraat (Rozendaalken) Gent



PROJECT

Verwachte oplevering	2026
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Projectgrond gelegen op een toplocatie in hartje Gent, tegenover de Artevelde hogeschool. Xior beoogt er de ontwikkeling van een kwalitatief studentenpand.

50 units (vooropgesteld)

Oude Schaapmarkt 1 Gent



Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2019
Bijzonderheden	Dit pand werd in Q1 2025 verkocht.
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenhuis ligt op een toplocatie in centrum Gent, vlakbij de bekende Vlasmarkt, Vlerick Management School en de HoGent. Het gebouw omvat 20 units. Op het gelijkvloers bevindt zich een restaurant. Dit pand werd in Q1 2025 verkocht.

20 units **1 restaurant**

Overpoortstraat 49a (Octopus) Gent



Bouw- of verbouwingsjaar	2014
Eigendomsstructuur	Erfpacht 96 jaar

Octopus is ideaal gelegen vlakbij de populaire studentenbuurt 'De Overpoort' en in de onmiddellijke nabijheid van de Artevelde Hogeschool. De residentie van 4.400m² omvat 118 studentenkamers en 1 conciërgeflat en maakt afzonderlijk deel uit van een complex met nog eens 4.000 m² retail.

119 units

Sint-Pietersplein 52 / Sint-Amandplein 1-3 / Sint-Amandstraat 33 Gent



Bouw- of verbouwingsjaar	2023
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit betreft een gloednieuwe studentenresidentie met 50 studentenkamers gelegen op een toplocatie te Gent.

50 units

Voskenslaan 58 / Overwale 42-44 (Overwale – Campus Schoonmeersen) Gent



Bouw- of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand ligt vlakbij het station van Gent met onmiddellijke toegang tot campus Schoonmeersen van de HoGent. De Overwale campus telt 490 units verspreid over 5 aaneengeschakelde gebouwen met alle moderne faciliteiten die de hedendaagse student verlangt.
In 2016 werd met de HoGent een lange termijn huurcontract afgesloten voor 20 jaar betreffende 318 van de 490 units.

490 units **1 kantoor**

Voskenslaan 203-207 Gent



Bouw- of verbouwingsjaar	2021
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit gebouw werd herontwikkeld tot een residentie met 111 studentenkamers gelegen op een toplocatie te Gent, vlakbij campus Overwale.

111 units **1 kantoor**

Gouverneur Verwilghensingel 3b (PXL) Hasselt



Bouw- of verbouwingsjaar	2020
Eigendomsstructuur	Opstalrecht 50 jaar

Deze gloednieuwe duurzame studententoren van 12 verdiepingen bevindt zich op een toplocatie op de campus van Hogeschool PXL, op wandel- en fietsafstand van het centrum, de Universiteit Hasselt en op slechts 2 km van het station.

193 units

Armand Hertzstraat 2 (Hertz)
Hasselt



Bouw- of verbouwingsjaar 2023

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit voormalig schoolgebouw/internaat werd herontwikkeld naar een modern studentencomplex met 161 kamers. Het is gelegen op een toplocatie in Hasselt, vlak aan het nieuw uitgebate commercieel centrum 'Quartier Bleu', een echte hotspot in Hasselt vlak aan de Hasseltse jachthaven met een mix van woningen en retail, leuke restaurants en bars.

161 units

Arendstraat 11
Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2017

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in centrum Leuven in een zijstraat van het Ladeuzeplein. Het werd in 2017 volledig gerenoveerd.

11 units

Bondgenotenlaan 74
Leuven



Verhuurbare oppervlakte retail 566m²

Bouw- of verbouwingsjaar 2017

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand met handelsgelijkvloers is gelegen in de hoofdwinkelstraat van Leuven, die de centrale verbindings-as is tussen het station en de binnenstad. De bovenliggende studentenunits werden in 2017 volledig verbouwd.

18 units

1 commerciële ruimte

Brusselsestraat 182-184 (Verbrande poort)
Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2015

Eigendomsstructuur Mede-eigendom, waarvan 70% toebehoort aan Xior.

"Residentie Verbrande Poort" is een renovatieproject dat voltooid werd in september 2015. Het pand is gelegen in centrum Leuven nabij UZ Gasthuisberg. Alle kamers zijn met oog voor detail afgewerkt.

24 units

Brusselsestraat 242
Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2014

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Residentie "T Kolenhuis" ligt dichtbij UZ Gasthuisberg. Dit studentenpand is gelegen in centrum Leuven.

17 units

Brusselsestraat 244
Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2019

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit pand is gelegen in centrum Leuven, in de nabijheid van het UZ Gasthuisberg, en bestaat uit 8 kamers.

8 units

Martelarenlaan 40 (Studax) Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar 2016

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Deze residentie, beter bekend als "Studax", ligt in de volledig herontwikkelde "Kop van Kessel-Lo" en op wandelafstand van centrum Leuven. Studax ligt vlak aan het station van Leuven met rechtstreekse doorgang tot de perrons. De gebouwen van de KU Leuven zijn vlot bereikbaar met de fiets, te voet of per stadsbus. Deze duurzame residentie omvat ook diverse gemeenschappelijke voorzieningen.

292 units

Mechelsestraat 77 Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2015

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit pand is gelegen in centrum Leuven nabij de pittoreske Vismarkt. Residentie "Malines" werd volledig gerenoveerd en heeft door zijn centrale doch rustige ligging een extra troef voor elke student.

21 units

Minderbroeders-straat 19 Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2014-2015

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit pand is aanpalend aan het gebouw gelegen te Minderbroedersstraat 21. Het is gelegen in centrum Leuven en werd nieuw gebouwd in 2013. Studenten kunnen gebruik maken van een overdekt terras en een binnentuin.

33 units

Minderbroeders-straat 21 (De Goede Herder) Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2013

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit voormalig klooster "De Goede Herder", gelegen in het centrum van Leuven, werd gebouwd in 1782 en in 1995 volledig omgevormd tot een volwaardige studentenresidentie. Het is aanpalend aan het gebouw gelegen te Minderbroedersstraat 19. Achter het gebouw bevindt er zich een grote tuin met parkeergelegenheid.

113 units

Naamsestraat 58-60 Leuven

Bouw- of verbouwingsjaar 2015

Eigendomsstructuur Mede-eigendom waarvan 2,28% toebehoort aan Xior.

Deze parkeerplaatsen zijn gelegen in centrum Leuven en bieden voornamelijk plaats aan het eigen verhuurteam.

3 parkings

Tiensestraat 184-186 / Windmolen-veldstraat 86-88 Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2011

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit pand is gelegen in centrum Leuven vlakbij Groep T. Deze gerenoveerde site biedt de studenten een gezellig tuintje en BBQ.

39 units

Tiensestraat 251 Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2012

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit pand is gelegen in centrum Leuven op wandelafstand van Groep T en andere faculteiten. Dit gebouw is gekend als "Residentie Timidus" waarvan de kamers volledig gerenoveerd werden en beschikt over een klein binnenpleintje.

10 units

Tiensestraat 274 Windmolen-veldstraat 2-4 Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2018

Eigendomsstructuur Mede-eigendom waarvan 50,7% aan Xior toebehoort.

Dit pand is gelegen op een toplocatie en beschikt over 17 studentenkamers en 4 appartementen.

17 units

4 appartementen

Vlamingenstraat 91 / Parkstraat 11 Leuven



Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2019

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand in centrum Leuven werd recent opgefrist. Deze residentie is naast de Vlerick Business School gelegen en kijkt uit over het Stadspark.

29 units

Boulevard d'Avroy 67 (Ruhl) Luik



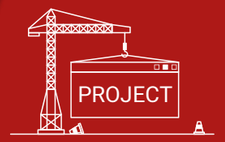
Bouw- of verbouwingsjaar Gerenoveerd in 2015

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Home Ruhl is één van de grootste studentenresidenties in Luik en heeft 146 kamers met elk hun eigen badkamer. Het ligt op 5 minuten van het historische centrum, en vlakbij de levendige "Carré" buurt. De universiteit is vlot te bereiken via het openbaar vervoer vlakbij de residentie.

146 units

Place Neujean
Luik



PROJECT

Verwachte oplevering	Nader te bepalen
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Op 13 april 2022 verwierf Xior 100% van de aandelen in City'zen BV dat eigenaar is van twee aanpalende gebouwen in het centrum van Luik. Het is de bedoeling van Xior om de panden te converteren in een studentenresidentie. Het project is nog niet vergund en de ontwikkelingsmogelijkheden worden onderzocht.

Nader te bepalen

Rue Ernest Solvay 21 (ARC)
Luik



Bouw- of verbouwingsjaar	2021
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze nieuwe residentie betreft 232 loft-style units voor studenten en young professionals, aangevuld met 2.000m² aan gemeenschappelijke ruimtes (o.a. living, studieruimte, cinema, fitness, wellness en skylounge met dakterras). Dit duurzaam gebouw bevat zonnepanelen, warmtepompen, een gebalanceerd ventilatiesysteem en smart building technologie.

232 units

Rue Gustave Trasenster (Project Trasenster)
Luik



Verwachte oplevering	2026
Eigendomsstructuur	Volle eigendom, recht van erfpacht (50 jaar) op kasteel, recht van opstal (20 jaar) op parkings

Dit project betreft de bouw van ca. 302 units met uiteenlopende gemeenschappelijke ruimtes en een beperkt aantal commerciële ruimtes. Het omvat ook de ontwikkeling van een openbaar plein dat de residentie zal verbinden met de omliggende buurt. Het kasteel van Trasenster maakt ook deel uit van het project en zal na renovatie dienst doen als, enerzijds, een publiek toegankelijke ruimte voor horeca of aanverwante diensten (gelijkvloers), en anderzijds als gemeenschappelijke ruimten exclusief voor de studenten van de residentie (verdieping). Xior Seraing NV is volle eigenaar van het grootste deel van het project, met een bijkomend recht van erfpacht (voor 50 jaar) op het kasteel van Trasenster en een recht van opstal (voor 20 jaar) op de bovengrondse parkings. Voor dit project werd reeds een definitieve en onherroepelijke vergunning bekomen.

302 units
(vooropgesteld)

PROJECT

Quai Louva 19
Seraing (Luik)



Bouw- of verbouwingsjaar	Nader te bepalen
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Quai Louva, met een grondoppervlakte van 1.661m² is gelegen pal naast de door Xior Student Housing te ontwikkelen projectsite Trasenster. Het is de bedoeling om dit op termijn mee te integreren in het project voor studentenhuisvesting.

Nader te bepalen

Ontvoeringsplein 6
Mechelen



Bouw- of verbouwingsjaar	2013
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom

Deze residentie is gelegen te Ontvoeringsplein 6 in Mechelen en heeft 15 studentenkamers.

15 units

Avenue des Combattants 32 (Rue Mélot)
Namen



Bouw- of verbouwingsjaar	2022
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze residentie (verworven in januari 2023) in Namen is ideaal gelegen vlakbij het treinstation van Namen en op wandelafstand van het centrum en het Louise-Marie park. De universiteit van Namen ligt op slechts 2 minuten stappen van de residentie. Naast 216 studentenkamers beschikt de residentie over verschillende gemeenschappelijke faciliteiten zoals o.a. een fitness, ontspanningsruimtes en meer.

216 units



Prof. W.H. Keesomlaan 6-10
Amsterdam



Bouw- of verbouwingsjaar	2024
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Keesomlaan, een leegstaand kantorencomplex met drie torens wordt momenteel verhuurd aan COA met een 5-jarige huurovereenkomst (tot 2029) voor ongeveer 2,2 MEUR per jaar. Dit in afwachting van de vergunning voor de herontwikkeling tot ca. 380 studentenunits. Het complex ligt naast studentencampus Uilenstede, op fietsafstand van de Vrije Universiteit Amsterdam en heeft een directe verbinding naar de binnenstad via het openbaar vervoer.

380 units (vooropgesteld)

Regio Amsterdam
Amsterdam



PROJECT

Verwachte oplevering	Nader te bepalen
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

1.200 units (vooropgesteld)

Barajasweg 60-70
Amsterdam



Bouw- of verbouwingsjaar	2018
Eigendomsstructuur	Erfpacht

Dit gebouw is één van de drie gebouwen gelegen aan de Naritaweg. De gebouwen werden in 2018 opgeleverd en zijn samen goed voor in totaal 247 units gaande van 23m² tot 52m² en 94 parkeerplaatsen, gericht op studenten en jonge starters. De site ligt nabij het openbaar vervoer en wordt volledig opgewaardeerd door diverse herontwikkelingsprojecten, waarbij aandacht wordt besteed aan voldoende groene ruimte.

88 units

Naritaweg 139-149
Amsterdam



Bouw- of verbouwingsjaar	2018
Eigendomsstructuur	Erfpacht

Dit gebouw is één van de drie gebouwen gelegen aan de Naritaweg te Amsterdam. De gebouwen werden in 2018 opgeleverd en zijn samen goed voor in totaal 247 units gaande van 23m² tot 52m² en 94 parkeerplaatsen, gericht op studenten en jonge starters. De site ligt nabij het openbaar vervoer en wordt volledig opgewaardeerd door diverse herontwikkelingsprojecten, waarbij aandacht wordt besteed aan voldoende groene ruimte.

73 units

Naritaweg 151-161
Amsterdam



Bouw- of verbouwingsjaar	2018
Eigendomsstructuur	Erfpacht

Dit gebouw is één van de drie gebouwen gelegen aan de Naritaweg te Amsterdam. De gebouwen werden in 2018 opgeleverd en zijn samen goed voor in totaal 247 units gaande van 23m² tot 52m² en 94 parkeerplaatsen, gericht op studenten en jonge starters. De site ligt nabij het openbaar vervoer en wordt volledig opgewaardeerd door diverse herontwikkelingsprojecten, waarbij aandacht wordt besteed aan voldoende groene ruimte.

86 units

Brinktoren
Amsterdam



Verwachte oplevering	2025
Eigendomsstructuur	Eeuwigdurend recht van erfpacht

Xior won een tender voor de ontwikkeling van de laatste kavel op een strategische locatie aan de noordzijde van het IJ. Het projectplan bestaat uit ca. 400 woningen, waaronder 120 sociale huurwoningen, 30 zorgwoningen, een buurtkamer (ontmoetingsruimte voor de buurt) en ca. 250 middeldure huurwoningen. Het plan biedt een oplossing voor het nijpend tekort aan kwaliteitsvolle huisvesting voor o.a. young professionals, starters, jonge koppels, (internationale) studenten en onderzoekers in Amsterdam.

250 units (vooropgesteld)

PROJECT

Karspeldreef 15-18
Amsterdam



Bouw- of verbouwingsjaar	2019
Eigendomsstructuur	Erfpacht

Deze site, die voortdurend in erfpacht is, is vlakbij het Amsterdam Bijlmer Arena Station gelegen, en is voorzien van in totaal 320 studio's voor studenten. Het betreft een reconversieproject van een kantoorgebouw bestaande uit 6 aaneengeschakelde gebouwen met elk hun eigen voorzieningen en 170 parkeerplaatsen.

320 units

Toren Karspeldreef
Amsterdam



Verwachte oplevering	Nader te bepalen
Eigendomsstructuur	Erfpacht

Xior kan haar residentie in Amsterdam-Zuidoost aan Karspeldreef 15 uitbreiden met een duurzame woontoren, goed voor ca. 400 extra woningen voor studenten en jongeren.

396 units (vooropgesteld)

PROJECT

Rat Verleghstraat 5 (Studio Park Breda) Breda



Bouw- of verbouwingsjaar 2017

Eigendomsstructuur Erfpacht tot 2041 (verlengbaar met 25 jaar)

Deze bijzonder populaire studentencampus, gelegen op een ideale locatie aan de rand van het centrum van Breda, bevindt zich op een afgesloten terrein en beschikt over 224 zelfstandige studio's, allen gebouwd rondom een gesloten gezellige binnentuin.

224 units

Tramsingel 21 Breda



Bouw- of verbouwingsjaar 2015

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit volledig gerenoveerd studentencomplex bestaat uit 60 onzelfstandige kamers en is ideaal gelegen vlakbij het centraal station, het stadscentrum en diverse onderwijsinstellingen. Daarnaast ligt het vlakbij het pand aan Tramsingel 27, waardoor een complementair aanbod kan worden aangeboden aan de studenten.

60 units

Tramsingel 27 Breda



Bouw- of verbouwingsjaar 2016

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit volledig gerenoveerd studentencomplex bestaat uit 122 zelfstandige studentenunits en is ideaal gelegen vlakbij het centraal station, het stadscentrum en diverse onderwijsinstellingen. Daarnaast ligt het vlakbij het pand Tramsingel 21, waardoor een complementair aanbod kan worden aangeboden aan de studenten.

122 units

Vismarkt – Kraanstraat 1 en 5 Breda



Verhuurbare oppervlakte retail 628m² horecazaak

Bouw- of verbouwingsjaar 2015

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit prachtig pand is gelegen in het bruisende centrum en op een boogscheut van het kasteel van Breda. De residentie beschikt over een ontspanningsruimte met bar en tafelvoetbal. Op de gelijkvloerse verdieping en kelder bevindt zich een horecazaak.

44 units

1 horecazaak

Antonia Veerstraat 1-15 Delft



Bouw- of verbouwingsjaar 2017

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit pand bestaat uit 118 zelfstandige units en ligt op slechts 5 minuten fietsen van de TU campus en het Centraal Station. Het betreft een gedeeltelijke nieuwbouw en een gedeeltelijke reconversie.

118 units

Barbarasteeg 2 Delft



Bouw- of verbouwingsjaar 2016

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit herontwikkeld pand bestaat uit 108 zelfstandige units. Het is gelegen op een toplocatie in centrum Delft, vlakbij het NS station en de TU Delft, die ca. 28.000 studenten telt.

108 units

Phoenixstraat 16 Delft



Bouw- of verbouwingsjaar 2018

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit herontwikkeld postmodernistisch kantoorpand werd door Xior in 2017 verworven van de Gemeente Delft. Het is gelegen op een toplocatie in Delft, op slechts een boogscheut van het studentenpand aan de Barbarasteeg en vlakbij het station van Delft.

91 units

Lutherse Burgwal 10 (Burgwal) Den Haag



Bouw- of verbouwingsjaar 2020

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Xior reconverteerde dit kantoorgebouw naar een residentie met 139 studentenunits. Het gebouw ligt nabij de de bestaande panden aan de Eisenhowerlaan, waardoor het een complementair aanbod biedt.

139 units

3 commerciële ruimtes

Eisenhowerlaan 146 Den Haag



Bouw- of verbouwingsjaar 2014

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand behoort tot één van de drie naast elkaar gelegen woontorens gelegen in het Statenkwartier van Den Haag tegenover het Joegoslaviëtribunaal, centraal tussen centrum Den Haag en Scheveningen. Naast 64 zelfstandige units en 18 parkeerplaatsen werden ook diverse ontspanningsruimtes en tv-ruimtes voorzien.

64 units

Eisenhowerlaan 148 Den Haag



Bouw- of verbouwingsjaar 2014

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand behoort tot één van de drie naast elkaar gelegen woontorens gelegen in het Statenkwartier van Den Haag tegenover het Joegoslaviëtribunaal, centraal tussen centrum Den Haag en Scheveningen. Naast 64 zelfstandige units en 18 parkeerplaatsen werden ook diverse ontspanningsruimtes en tv-ruimtes voorzien.

64 units

Eisenhowerlaan 150
Den Haag



Bouw- of verbouwingsjaar 2015

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand behoort tot één van de drie naast elkaar gelegen woontorens gelegen in het Statenkwartier van Den Haag tegenover het Joegoslaviëtribunaal, centraal tussen centrum Den Haag en Scheveningen. Naast 68 onzelfstandige units, diverse gemeenschappelijke ruimtes en 18 parkeerplaatsen werden ook diverse ontspanningsruimtes en tv-ruimtes voorzien.

68 units

Kronehoefstraat 1-11F
Eindhoven



Bouw- of verbouwingsjaar 2016

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentencomplex telt 95 zelfstandige units en diverse gemeenschappelijke ruimten (fietsenberging, binnenplaats, wasplaats, etc.). Het pand ligt dichtbij de TU Eindhoven en de treinstations van Eindhoven.

95 units

Zernikestraat 1.01 t/m 1.240 (Boschdijk Veste)
Eindhoven



Bouw- of verbouwingsjaar 2023-2024

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit kantoorgebouw werd getransformeerd tot een studentenresidentie voorzien van alle hedendaags comfort, bestaande uit 240 zelfstandige studentenkamers, diverse gemeenschappelijke ruimtes, een binnentuin, fietsparking, etc.

240 units

Ariënsplein 1-163
Enschede



Bouw- of verbouwingsjaar 2018-2024

Eigendomsstructuur Mede-eigendom. Het aandeel dat toebehoort aan Xior, maakt 32,66% uit van de mede-eigendom.

Dit gereconverteerd voormalig ziekenhuis bestaat uit 278 studentenkamers gelegen op een uitstekende locatie vlakbij het stadscentrum en het openbaar vervoer. Naast de kamers maken ook diverse onderwijsruimtes deel uit van het bouwdeel van Xior. De onzelfstandige units en verschillende onderwijsruimtes zijn op lange termijn verhuurd aan de onderwijsinstelling Saxion.

278 units **meerdere onderwijs-ruimtes**

Project Ariënsplein 1-163 – Fase II
Enschede



Verwachte oplevering Nader te bepalen

Eigendomsstructuur Mede-eigendom. Het aandeel dat toebehoort aan Xior, maakt 67,34% uit van de mede-eigendom.

Xior bezit ook de eerste fase van de site. De twee bouwdelen samen behelzen 55.000 m² en worden aldus in één hand in volle eigendom herenigd. 122 studentenunits werden reeds opgeleverd.

122 units **onderwijsruimtes/ kantoren**

PROJECT

Eendrachtskade 2 (Black Box)
Groningen



Bouw- of verbouwingsjaar 2021

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Deze site, bekend als de 'Zwarte Doos' werd ontwikkeld tot een multifunctioneel project met 283 woningen en 80 parkeerplaatsen. Deze residentie ligt op een zeer gunstige locatie vlakbij centrum Groningen op wandelafstand van verschillende universiteiten en hogescholen.

283 units

Hoogeweg 1-3 (Zernike Toren)
Groningen



Bouw- of verbouwingsjaar 2020

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Deze 23 verdiepingen tellende studententoren biedt 698 volledig ingerichte zelfstandige studio's en bestaat uit twee afzonderlijke gebouwen; een opvallende toren met 467 long-stay studio's en een aangrenzende laagbouw met 231 short-stay units. Bovendien zijn er 48 parkeerplaatsen en een fietsenstalling voor meer dan 700 fietsen. Deze 'flagship' residentie is strategisch gelegen, vlakbij centrum Groningen en op slechts twee minuten fietsen van de Zernike campus.

698 units

Oosterhamrikkade 103-107
Groningen



Bouw- of verbouwingsjaar	2018
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentencomplex is gelegen aan de Oosterhamrikkade te Groningen. Het complex bestaat uit 180 zelfstandige units met een gemiddelde oppervlakte van 31,8 m² en voorziet tal van gemeenschappelijke ruimtes, zoals een inpandige fietsenstalling en een buitenruimte.

180 units

Tesselschadestraat 7-19b
Leeuwarden



Bouw- of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit getransformeerde en volledig digitaal uitgerust kantoorgebouw is gelegen vlakbij het centrum, het station en diverse uitvalswegen. De diverse onderwijsinstellingen in Leeuwarden zijn eveneens vlot bereikbaar. Studenten kunnen gebruik maken van diverse gemeenschappelijke ruimtes en een fietsenberging. In het gebouw bevindt zich tevens een commerciële ruimte die op lange termijn verhuurd is.

82 units **1 commerciële ruimte**

City Lofts Tweebaksmarkt 23
Leeuwarden



Bouw- of verbouwingsjaar	2023
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit voormalig KPN-gebouw werd herontwikkeld tot een gloednieuwe studentenresidentie met 184 studentenkamers op de Tweebaksmarkt in Leeuwarden. Naast de studentenkamers beschikt de residentie ook over een groene binnentuin van ca. 700 m² en een ruime ondergrondse verdieping van ca. 1.900m².

184 units

Verbeekstraat 11-29
Leiden



Bouw- of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Eeuwigdurende erfpacht

Dit studentencomplex werd in 2016 opgeleverd na volledige reconversie van een kantoorpand. Het bestaat uit 134 zelfstandige units en twee gemeenschappelijke dakterrassen, een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, was- en droogfaciliteiten, alsook twee afsluitbare fietsenstallingen, 107 parkeervoorzieningen en 42 externe bergingen.

134 units

Brouwersweg 100 en Becanusstraat 13-17 (Annadal)
Maastricht



Bouw- of verbouwingsjaar	2017-2019
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze site van in totaal 6,6 hectare bestaat uit verschillende gebouwen met 725 onzelfstandige studentenunits, die via lange-termijn huurcontracten ter beschikking zijn gesteld aan de Universiteit Maastricht en Stichting Veste, die ze op hun beurt aan studenten verhuren. De site bevat tevens zorg- en kantoorruimtes die worden verhuurd aan de UM, verschillende zorginstellingen en (para)medische professionals. Ook basketbal- en tennisvelden, parkeervoorzieningen, fietsenberging en diverse groenzones zijn voorzien. Het complex is gelegen in de Brusselsepoortwijk, vlakbij het centrum en de campus UM en is goed ontsloten naar de uitvalswegen en vlot bereikbaar met het openbaar vervoer. Dit site bevat nog additioneel ontwikkelpotentieel.

725 units **37 zorg- en kantoorruimtes**

Tongerseweg 135-145 (Bonnefanten)
Maastricht



Bouw- of verbouwingsjaar	2019
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit voormalige klooster heeft het statuut van Rijksmonument en werd herontwikkeld tot een studentencomplex met 257 zelfstandige kamers en verschillende gemeenschappelijke ruimtes.

257 units

Vijverdalseweg 2
Maastricht



Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2018
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand ligt in de buurt van het academisch ziekenhuis en wordt hoofdzakelijk aan internationale studenten verhuurd. Er werden contracten op middellange termijn afgesloten met diverse onderwijsinstellingen voor meer dan de helft van de beschikbare units.

134 units **1 commerciële ruimte**

Burgemeester Oudlaan 480-1008 (Woudestein) Rotterdam



Bouw- of verbouwingsjaar 2017

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit complex bestaat uit 280 zelfstandige studentenunits, die variëren van 20m² tot 39m², verspreid over 8 verdiepingen, met tal van gemeenschappelijke ruimtes, een fietsenstalling en een dakterras. Het is gelegen op een uitstekende locatie, in de bruisende stad Rotterdam en op de campus van de Erasmus Universiteit.

280 units

Bokelweg – Heer Bokelweg 121-171 Rotterdam



Verwachte oplevering Nader te bepalen

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit pand is gelegen in centrum Rotterdam, op 200m van het centraal station. Xior beoogt hier de ontwikkeling van een 350-tal units, dat een perfecte aanvulling vormt op Campus Woudestein (Erasmus Universiteit). Voor dit project werd reeds een definitieve en onherroepelijke vergunning bekomen.

350 units (vooropgesteld)

PROJECT

Rotsoord 19-263 – Diamantweg 2-168 Utrecht



Bouw- of verbouwingsjaar 2018

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Deze studentensite, gelegen aan het Rotsoord, werd in 2018 opgeleverd met 206 zelfstandige studentenunits, verdeeld over twee gebouwen. Vlakbij het terrein ligt tevens het trein-, bus- en tramstation Utrecht Vaartsche Rijn.

206 units

Willem Dreeslaan 113 Utrecht



Bouw- of verbouwingsjaar 2015

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen nabij diverse onderwijsinstellingen, bestaat uit 134 onzelfstandige units en biedt zo een complementaire mix in de portefeuille van Xior naast de zelfstandige units.

134 units

Sneeuwberglaan 1 Vaals



Bouw- of verbouwingsjaar 2018

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Deze residentie beschikt over 460 studentenkamers en is gelegen aan de Sneeuwberglaan in Vaals, Nederland. Het is de ideale plek voor studenten om te wonen op een groene site, met alle voordelen van een dichtbij gelegen stad. De residentie biedt de studenten diverse ontspanningsfaciliteiten en parkeergelegenheden.

460 units

Peperstraat 8A1-8C14 / Kwietheuvel 51-77 Venlo



Bouw- of verbouwingsjaar 2016

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Dit pand bestaat uit 56 zelfstandige units en een commercieel gelijkvloers, deels verhuurd aan een financiële instelling.

56 units

4 commerciële ruimtes

Spoorstraat 9-229 / Keulse Poort 12 Venlo



Bouw- of verbouwingsjaar 2017

Eigendomsstructuur Volle eigendom

"The Bank" is een studentenpand, gelegen in centrum Venlo, vlakbij het station, bestaande uit 110 zelfstandige units. De gelijkvloerse verdieping is verhuurd aan een financiële instelling.

110 units

1 commerciële ruimte

Costerweg 50 (Duivendaal) Wageningen



Bouw- of verbouwingsjaar 2019

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Het gebouw, gekend als Duivendaal, ligt vlakbij het centrum en ook binnen vlot bereik van de onderwijsinstellingen in Wageningen. Het imposante pand bestaat uit twee blokken met vier verdiepingen, verbonden door een groot met glas overdekt atrium. Het gebouw is omgeven door groene ruimte en biedt studenten ook fietsenstallingen.

179 units

Duivendaal 2 (Meteogebouw) Wageningen



Bouw- of verbouwingsjaar 2019

Eigendomsstructuur Volle eigendom

Naast het Duivendaal gebouw ligt het historische "Meteogebouw", dat werd omgevormd tot 22 zelfstandige units. De site ligt vlakbij het centrum en ook binnen vlot bereik van de onderwijsinstellingen in Wageningen.

22 units



Av. de Francesc Botey 51 (Diagonal Besòs) Barcelona



Bouw- of verbouwingsjaar	2019
Eigendomsstructuur	Concessie voor 50 jaar

Deze duurzame residentie, gelegen op de nieuwe campus van UPC, telt 191 studio's en beschikt over alle moderne faciliteiten zoals een restaurant, fitness, studiezalen en een zwembad en terras op het dak. De residentie is zeer goed ontsloten door het openbaar vervoer (tramhalte voor de deur) en ligt op wandelafstand van het strand, vlakbij de Avenida Diagonal en naast het Parc del Forùm.

191 units (238 bedden)

1 commerciële ruimte

Carrer de Sèneca 24-26 (The Lofttown) Barcelona



Bouw- of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze residentie, gekend als "the Lofttown", is één van de top studentenresidenties in Spanje en telt 78 units met 140 bedden. Studenten kunnen gebruik maken van een uitgebreid aanbod aan gemeenschappelijke ruimtes, zoals een restaurant (half & full board), filmzaal, studieruimtes, tekenatelier met 3D printers, wasplaats, fitness en meerdere terrassen. Het is gelegen op een zeer gunstige locatie vlak aan de Paseo de Gràcia, een van de belangrijkste commerciële boulevards van Barcelona en op wandelafstand van diverse faculteitsgebouwen en het oude stadscentrum.

78 units (140 bedden)

C/ Ferran Jaume I Clua 20 (Collblanc) Barcelona (Hospitalet de Llobregat)



Bouw- of verbouwingsjaar	2022
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit gebouw betreft een studentenresidentie in Barcelona. De residentie telt 128 units en diverse gemeenschappelijke ruimtes, en is ontwikkeld volgens de blauwdruk van 'The Lofttown'. Het is gelegen op een triple A-locatie, dicht bij de universitaire clusters van UPC en UB.

128 units (223 bedden)

Callejón de Lebrija 3 (Xior Granada) Granada



Bouw- of verbouwingsjaar	2020
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze residentie is ideaal gelegen op de campus Cartuja van de universiteit Granada op wandelafstand van het stadscentrum. De uitbating van deze residentie werd in 2022 in eigen beheer genomen.

347 units (354 bedden)

Calle Tajo S/N (Xior Picasso en Xior Velázquez) Madrid



Bouw- of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze studentenresidentie bekend als Xior Picasso en Xior Velázquez is on-campus, en biedt capaciteit voor 545 studenten verdeeld over twee gebouwen, elk met zijn eigen faciliteiten zoals cafetaria, restaurant, theater/cinema, 24/7 permanentie, etc. De hele campus, op 25 km van Madrid en goed ontsloten met openbaar vervoer, is uitgestrekt over 250.000 m² en omvat top-notch faciliteiten zoals diverse indoor en outdoor sportfaciliteiten (tennisvelden, paddle courts, voetbalvelden, atletiekpistes, binnen- en buitenzwembad), parken, groene zones en 1.500 parkeerplaatsen.

490 units (545 bedden)

Campus UEM/Calle Tajo S/N Madrid

PROJECT

PROJECT

Verwachte oplevering	Nader te bepalen
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Samen met de acquisitie van Xior Picasso en Xior Velázquez werd op dezelfde campus ook deze bouwgrond verworven waarop een studentenresidentie zal ontwikkeld worden met ca. 300 bedden met vrij gebruik van de sportfaciliteiten op de campus.

300 units (vooropgesteld)

Don Ramón de la Cruz 37 (Madrid Retiro) Madrid



Bouw- of verbouwingsjaar	2018
Eigendomsstructuur	Volle eigendom (99,99%) van SPS Socimi

Deze residentie, gelegen aan Don Ramón de la Cruz 37, één van de beste buurten van Madrid, telt 146 kamers elk met een eigen badkamer en 11 met een eigen terras. De residentie biedt onder andere een indrukwekkend dakterras met een fantastisch panoramisch uitzicht op het stadscentrum en een ruim aanbod aan gemeenschappelijke faciliteiten.

146 units (189 bedden)

Av. del Editor Ángel Caffarena 1 (Malaga Atalaya)

Malaga



Bouw- of verbouwingsjaar	2021
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze studentenresidentie heeft 229 studentenkamers en 231 bedden en beschikt over een zwembad, verschillende groene tuinen en een externe parking met 60 parkeerplaatsen. De oppervlakte van het gebouw is verdeeld over ongeveer 6.000m² bovengronds en 1.100 m² ondergronds.

229 units (231 bedden)

Bulevar Louis Pasteur 23 (Malaga Teatinos)

Malaga



Bouw- of verbouwingsjaar	2021
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze gloednieuwe residentie beschikt over 221 studio's, allemaal uitgerust met eigen badkamer en kitchenette. De residentie biedt een mix van gemeenschappelijke faciliteiten, zoals een dakterras met panoramisch uitzicht over de stad en de zee, een fantastisch restaurant, high speed wifi en kabel in alle kamers, schoonmaak/linnen service, 24-uurs receptie en beveiligingscamera's.

221 units (228 bedden)

Avenida de la Palmera 17 (Sevilla)

Sevilla



Bouw- of verbouwingsjaar	2021
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze gloednieuwe residentie ligt pal in het midden van de Avenida de La Palmera 17, één van de meest exclusieve wijken van Sevilla, de grootste studentenstad van Andalusië en opende in september 2021 haar deuren. De residentie is voorzien van alle moderne faciliteiten zoals een fitness, studieruimtes, een groene tuin, beveiligingscamera's, een zwembad, etc.

303 units (306 bedden)

Zaragoza Pontoneros

Zaragoza



Bouw- of verbouwingsjaar	2024
Eigendomsstructuur	Concessie 75 jaar

Xior won in 2021 de publieke tender van Zaragoza Vivienda voor de ontwikkeling en exploitatie van een 'flagship' studentenresidentie op een historische locatie in het centrum van Zaragoza. Deze historische gebouwen van het voormalig militair Pontoneros-complex (daterend uit 1792-1799) zijn omgetoverd tot een prachtige, duurzame residentie die een tweede thuis biedt aan 382 studenten.

340 units (382 bedden)





Avenida Colégio Militar 16 (Benfica)
Lissabon

Bouw- of verbouwingsjaar	2020
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit betreft een gebouw uit de U.hub portefeuille. De gloednieuwe residentie Benfica te Lissabon heeft 340 units en biedt meerdere gemeenschappelijke ruimtes zoals een loungeruimte, privétuin, bibliotheek, wasruimte, etc. Benfica is optimaal gelegen in de nabijheid van openbaar vervoer en diverse universiteiten.

340 units

Avenida Almirante Reis 178 (Alameda)
Lissabon



Bouw- of verbouwingsjaar	2015
Eigendomsstructuur	Erfpacht 15 jaar

Xior Alameda is reeds enkele jaren een gevestigde waarde binnen het Portugese studentenlandschap. De historische site met een gezellige binnenplaats omvat 32 zelfstandige units verspreid over een oppervlakte van 865m². De residentie is optimaal gelegen op wandelafstand van Instituto Superior Técnico (IST) en Alameda metro station.

32 units

Rua A do Pal 1760-065 (Lumiar)
Lissabon



Bouw- of verbouwingsjaar	2023
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Lumiar (onderdeel van de U.hub portefeuille) betreft 498 units verdeeld over 3 gebouwen. De site is optimaal gelegen in de nabijheid van openbaar vervoer (metro) en van diverse universiteiten en beschikt over verschillende gemeenschappelijke ruimtes.

498 units

Rua Capitão Ramires 24 (Campo Pequeno)
Lissabon



Bouw- of verbouwingsjaar	2022
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze residentie in de Campo Pequeno wijk te Lissabon ligt enerzijds dichtbij verschillende gerenommeerde universiteiten, en anderzijds ook vlakbij het bruisende toeristische district van de stad. De residentie bevat units van variërende groottes en verschillende gemeenschappelijke faciliteiten waaronder een fitness met yogaruimte, een bioscoop en een wasruimte. Ook bezit het gebouw een BREEAM-in-use certificering met het label Very Good.

380 units

Boavista
Porto



Verwachte oplevering	2026
Bijzonderheden	Dit betreft een gebouw uit de U.hub portefeuille
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Project Boavista betreft de ontwikkeling van een nieuw studentencomplex met ca. 500 units gelegen te Porto. Het project bevindt zich momenteel nog in de vergunningsfase.

532 units (vooropgesteld)

PROJECT

Rua da Fábrica do Bairro da Areosa 31 (Asprela)
Porto



Bouw- of verbouwingsjaar	2020
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Asprela (onderdeel van de U.hub portefeuille) met 454 units werd opgeleverd in 2020. Het project is gelegen te Porto en is voorzien van meerdere gemeenschappelijke ruimtes, met alle gebruikelijke voorzieningen en comfort die voldoen aan de noden van de hedendaagse student. Asprela is gelegen op São João, de grootste campus van Porto met 35.000 studenten.

454 units



Birketinget 6
(Basecamp by Xior South Campus)
Kopenhagen



Bouw- of verbouwingsjaar	2021
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

South campus is ideaal gelegen, vlakbij de universiteit en het stadscentrum van Kopenhagen. Deze moderne residentie beschikt over volledig uitgeruste kamers en studio's, fitness, wasruimte, cinema, ontspanningsruimte en co-working ruimte.

350 units

Helsingforsgade 4
(Basecamp by Xior Aarhus)
Aarhus



Bouw- of verbouwingsjaar	2023
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Basecamp by Xior Aarhus is ideaal gelegen, vlakbij de campus van Aarhus University en het centrum van Aarhus. De kamers zijn volledig bemeubeld en studenten hebben toegang tot een fitness, cinema en co-working ruimtes.

650 units **1 commerciële ruimte**

Skovbrynet 2 en 2a-4
(Basecamp by Xior Lyngby)
Kopenhagen (Lyngby)



Bouw- of verbouwingsjaar	2020
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Basecamp by Xior Lyngby betreft 2 aaneengeschakelde activa, Lyngby student (659 units) en Lyngby residential (127 residentiële appartementen). De residentie in Lyngby ligt vlakbij de Technische Universiteit en op twee minuten lopen van treinstation Sorgenfri, waardoor Kopenhagen binnen 20 minuten te bereiken is. Het pand werd ontworpen met een uniek design, waarvoor het al meermaals in de prijzen viel. Studenten kunnen genieten van verschillende gemeenschappelijke faciliteiten, alsook het groene dak met prachtig uitzicht. Lyngby werd gebouwd volgens de hoogste milieunormen, met gebruik van zonne-energie en warmteterugwinning via het ventilatiesysteem.

659 units **127 residentiële appartementen**



Kossätenweg 25
(Basecamp by Xior Potsdam)
Potsdam



Bouw- of verbouwingsjaar	2017
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

In Potsdam krijg je het beste van twee werelden - de stad Potsdam zelf en gemakkelijke toegang tot Berlijn. De moderne kamers en inspirerende gedeelde ruimtes maken Potsdam de perfecte plek om te wonen, studeren en ontspannen. Studenten kunnen gebruikmaken van o.a. co-working ruimtes, fitness, cinema, chill-out zones en meer. Deze residentie beschikt over de externe duurzaamheidsverifiëring LEED-gold.

263 units

Prager Str. 53
(Basecamp by Xior Leipzig)
Leipzig



Bouw- of verbouwingsjaar	2018
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze residentie heeft een vlotte verbinding naar het centrum en ligt slechts een korte wandeling van de Universiteit van Leipzig. De residentie heeft verschillende kamertypes, van éénpersoonskamers tot appartementen voor drie. Elke student heeft toegang tot verschillende gemeenschappelijke faciliteiten zoals keukens, co-working ruimtes, wasruimte, fitness, cinema, etc. Deze residentie beschikt over de externe duurzaamheidsverifiëring LEED-gold.

385 units (412 bedden)

POLEN

Krasinskiego St. 29 (Basecamp by Xior Katowice)

Katowice



Bouw- of verbouwingsjaar	2021
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand in Katowice is ideaal gelegen, net om de hoek van de universiteit. Deze moderne residentie beschikt over o.a. fitness, cinema, co-working ruimtes, een on-site service team en 24/7 security. De residentie won in 2022 ook de GSL award voor “Best Learning Environment” in Europa. Deze residentie heeft een BREEAM Very Good externe duurzaamheidsverifiëring.

733 units

Romanowicza St. 4 (Basecamp by Xior Krakau)

Krakau



Bouw- of verbouwingsjaar	2019
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze moderne studentenresidentie is gelegen in de snel ontwikkelende Zabłocie wijk en heeft een vlotte connectie met verschillende universiteiten. De residentie beschikt over 1-persoonsstudio’s en kleine appartementen voor 2 tot 4 personen. Daarnaast biedt de residentie een breed scala aan gemeenschappelijke voorzieningen waaronder een fitnesscentrum, een game room, een panoramisch dakterras en studie & co-working ruimtes.

620 units (673 bedden)

Rewolucji 1905r. St. 45 (Basecamp by Xior Łódź I)

Łódź



Bouw- of verbouwingsjaar	2017
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Łódź I ligt vlakbij de universiteit en op korte wandelafstand het bruisende Manufaktura winkelcentrum en de Piotrowska wijk. De residentie heeft loft-style units en studio’s. Alle studenten hebben toegang tot de gemeenschappelijke keukens, fitness, wasruimte, cinema, chilllzone en co-working ruimtes.

487 units (623 bedden)

Rembielinskiego St. 16/18 (Basecamp by Xior Łódź II)

Łódź



Bouw- of verbouwingsjaar	2020
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Łódź II ligt direct naast de Technische Universiteit en heeft een uitstekende verbinding voor studenten in de stad. De residentie beschikt over moderne kamers en studio’s en biedt diverse gemeenschappelijke ruimtes waaronder fitness, cinema, wasruimte, chillzones en meer. De residentie heeft een BREEAM Very Good externe duurzaamheidsverifiëring.

631 units

Wenedów

Warschau

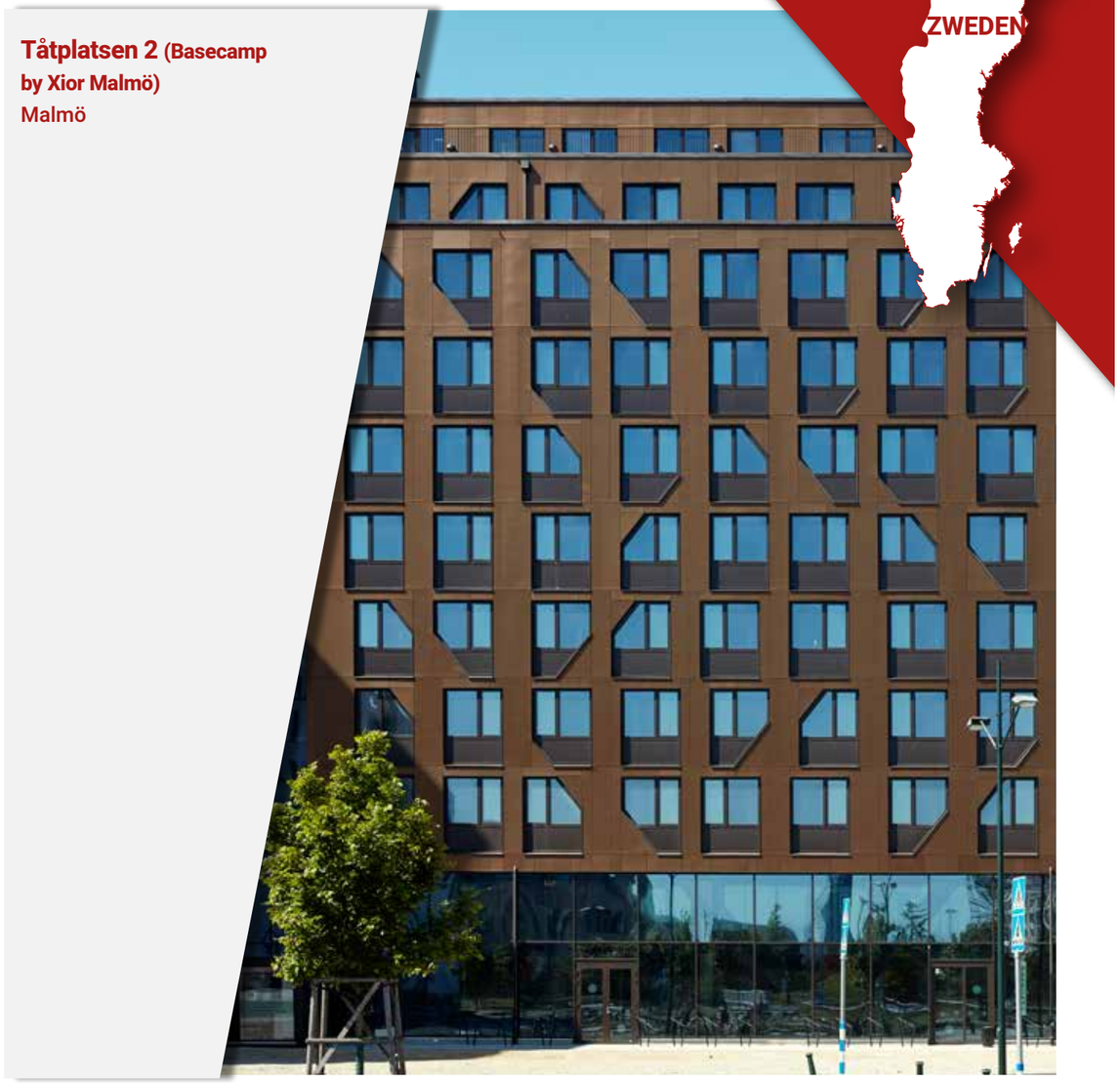


Verwachte oplevering	2025
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Project Wenedów betreft een nieuw te ontwikkelen en reeds vergunde studentenresidentie met 404 kamers (elk met eigen sanitair) op een zeer gunstige locatie dicht bij bus- en tramhaltes en op amper 500m van de “Wyzsza Szkola Bezpieckzenstwa” school en nog 10 andere onderwijsinstellingen op wandelafstand.

404 units (428 bedden) (vooropgesteld)

PROJECT



Tåtplatsen 2 (Basecamp by Xior Malmö)
Malmö

Bouw- of verbouwingsjaar	2023
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Residentie Malmö is uniek gelegen vlakbij de lokale universiteiten, winkels, restaurants en slechts 10 minuten van centrum Malmö. Naast 583 volledig uitgeruste kamers beschikt de residentie ook over 24/7 security, fitness, cinema, co-working ruimtes en meer.

583 units

8.2.3.1 Beschrijving van de panden van in de pipeline

Hieronder volgt een beschrijving van de diverse panden die deel uitmaken van de pipeline

Project Dansaert
Brussel

PROJECT

PROJECT

Verwachte oplevering	Nader te bepalen
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit nog te renoveren pand (in overeenstemming met de nog vanwege de Stad Brussel te bekomen stedenbouwkundige vergunning) ligt in de hippe Dansaertwijk in Brussel. Het pand ligt in de onmiddellijke nabijheid van verschillende campussen van de Erasmus Hogeschool Brussel. Met de Erasmus Hogeschool Brussel werd een lange termijn huurovereenkomst voor 25 jaar afgesloten voor alle 52 studentenkamers.

52 units (vooropgesteld)

8.2.4 WAARDERING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE DOOR DE WAARDERINGSDESKUNDIGEN

8.2.4.1 Algemeen

De waardering van de vastgoedportefeuille werd opgesteld door Stadim (België en Nederland), Cushman & Wakefield (Spanje en Portugal) en CBRE (Spanje, Polen, Denemarken, Zweden en Duitsland). Deze waardering heeft als referentiedatum 31 december 2024.

Het waarderingsproces binnen Xior is geënt op een gestructureerde aanpak waarbij het beleid inzake vastgoedschattingen wordt bepaald door het uitvoerend management, met goedkeuring van de raad van bestuur. Elk jaar zal het uitvoerend management dit beleid evalueren, en nagaan welke onafhankelijke Waarderingsdeskundigen worden aangesteld voor de respectieve delen van de vastgoedportefeuille. Typisch zullen contracten worden afgesloten voor een hernieuwbare termijn van drie jaar waarbij een dubbele rotatieverplichting geldt volgens de GVV-Wet (zie Hoofdstuk 12.3.1 van dit Jaarverslag). De selectiecriteria omvatten onder andere lokale marktkennis, reputatie, onafhankelijkheid en verzekering van de hoogste professionele standaarden. De honoraria van de Waarderingsdeskundigen worden vastgelegd voor de termijn van hun mandaat en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de geschatte objecten.

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

De waarderingsmethoden worden bepaald door de externe deskundigen. De waarderingsmethoden die gehanteerd worden zijn de Discounted Cash Flow-methode (actualisatie van de toekomstige kasstromen), waarbij de yield wordt afgetoetst evenals de opsplitsing van de waarde over grond, gebouw en financials en de huurkapitalisatiemethode (kapitalisatie van de geschatte netto opbrengsten tegen een marktconform rendement (de zogenaamde kapitalisatierente of yield)).

Dit aan de hand van een gedetailleerde actualisatie van de financiële stromen op basis van expliciete veronderstellingen van de toekomstige evolutie van deze inkomsten en de eindwaarde. In dit geval houdt de actualisatievoet rekening met de financiële interesten op de kapitaalmarkten, vermeerderd met een specifieke risicopremie voor vastgoedinvesteringen. In de evaluaties wordt op een conservatieve manier rekening gehouden met schommelende rentevoeten en inflatieperspectieven. Deze evaluaties worden eveneens getoetst aan de eenheidsprijzen die worden genoteerd bij de verkoop van vergelijkbare gebouwen, waarna men een correctie zal toepassen die rekening houdt met de eventuele verschillen tussen deze referenties en de betrokken goederen. De ontwikkelingsprojecten (bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken) worden gewaardeerd door de kosten van het project bij de voltooiing ervan af te trekken van zijn verwachte waarde die werd bepaald door bovenvermelde benaderingen toe te passen. De kosten van de studiefase van de bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden aan hun aanschaffingswaarde gewaardeerd. De onafhankelijke deskundige bepaalt de reële marktwaarde op basis van een discounted cash flow model of een huurkapitalisatiemethode. Bovendien worden de aldus bekomen schattingen vergeleken met de initiële yield en beschikbare vergelijkingspunten via recente markttransacties voor vergelijkbare objecten (waaronder ook de objecten aangekocht door Xior zelf gedurende dat jaar). De waarderingscyclus binnen een boekjaar bestaat uit een bezoek aan de site waarna een gedetailleerd schattingsverslag wordt opgesteld per individueel object en tevens drie desktop reviews waarin de nieuwe gegevens aangeleverd door Xior met betrekking tot de huursituatie worden gereflecteerd alsook de belangrijkste assumpties met betrekking tot de significant niet-observeerbare inputs worden gerationaliseerd.

8.2.4.2 Conclusies van de Waarderingsdeskundigen Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE per 31 december 2024

"Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille (47 panden in België en 42 panden in Nederland, voor wat Stadim betreft, resp. 5 voor wat Cushman & Wakefield Portugal betreft, 4 voor wat Cushman & Wakefield Spanje betreft, 7 voor wat CBRE Spanje betreft, 1 pand in Polen voor wat CBRE Polen betreft en 11 voor wat CBRE Limited betreft) van Xior Student Housing NV op datum van 31 december 2024 voor te leggen.

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

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

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

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

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

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde van het door Stadim geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (47 panden in België en 42 in Nederland) van Xior op 31 december 2024 EUR 1.979.465.384 (een miljard negenhonderdnegenenzeventig miljoen vierhonderdvijfenzestigduizend driehonderdvierentachtig euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door Cushman & Wakefield Portugal geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (5 panden in Portugal) van Xior op 31 december 2024 afgerond EUR 175.383.000 (honderdvijfenzeventig miljoen driehonderddrieëntachtigduizend euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door Cushman & Wakefield Spanje geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (4 panden in Spanje) van Xior op 31 december 2024 afgerond EUR 105.900.000 (honderdvijf miljoen negenhonderdduizend euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door CBRE Spanje geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (7 panden in Spanje) van Xior op 31 december 2024 afgerond EUR 278.815.000 (tweehonderdachtenzeventig miljoen achthonderdvijftienduizend euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door CBRE Limited geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (4 panden in Polen, 2 panden in Duitsland, 4 panden in Denemarken en 1 pand in Zweden) van Xior op 31 december 2024 afgerond EUR 690.444.055 (zeshonderdnegentig miljoen vierhonderdvierenveertigduizend vijfenvijftig euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het door CBRE Polen geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (1 pand in Polen) van Xior op 31 december 2024 afgerond EUR 33.228.070 (drieëndertig miljoen tweehonderdachtentwintigduizend zeventig euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

Stadim
Cushman & Wakefield Portugal
Cushman & Wakefield Spanje
CBRE Spanje
CBRE Polen
CBRE Limited."

BASECAMP BY XIOR
Leipzig - Duitsland





9 DUURZAAMHEIDS-VERSLAG

Voornaamste duurzaamheidsprestaties 2024



-13%
reductie CO_2
(LfL) (market based) (betreft CO_2 intensiteit)

Goedkeuring CO_2 targets SBTi:
net ZERO in 2050

100%
groene stroom

11
extern gecertificeerde gebouwen (23% in FV)

+11%
stijging groene eligible gebouwen (in FV)

73%
algemene tevredenheid werknemers via jaarlijkse enquête

77%
algemene tevredenheid studenten via jaarlijkse enquête

+15%
werknemers

50%

50%

Christian Teunissen,
CEO



9.1 WOORD VAN DE CEO

Met trots presenteer ik ons nieuwste ESG-rapport, waarin we onze voortdurende inzet voor duurzaamheid en verantwoorde bedrijfsvoering in de vastgoedsector benadrukken. De sector blijft constant evolueren, maar we zijn trots om mee te delen dat we dit jaar aanzienlijke vooruitgang hebben geboekt op verschillende gebieden, wat onze toewijding aan een duurzame toekomst voor onze studenten, werknemers en alle andere stakeholders onderstreept.

Een van de meest opmerkelijke prestaties is de positieve impact van ons desinvesteringsprogramma op de duurzaamheid van onze portefeuille. Door strategische keuzes hebben we onze ecologische voetafdruk aanzienlijk verkleind en de operationele efficiëntie verbeterd. Daarnaast hebben we een verdere toename gezien in het aantal panden met externe certificeringen zoals BREEAM-, DGNB- en LEED-certificeringen, wat onze inzet voor milieuvriendelijke en toekomstbestendige gebouwen bevestigt.

We zijn ook trots op de voltooiing van ons energiemonitoringsysteem (EMS), dat nu volledig operationeel is. Dit systeem stelt ons in staat om energieverbruik nauwkeurig te volgen en te optimaliseren, wat bijdraagt aan onze doelstelling om het energieverbruik te verminderen door te meten en bij te sturen. Dit is een belangrijke stap in onze strategie om onze ecologische impact te minimaliseren en onze gebouwen zo energie-efficiënt mogelijk te maken.

In lijn met de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) hebben we onze dubbele materialiteit gefinaliseerd. Dit uitvoerig proces helpt ons om de belangrijkste duurzaamheidskwesties voor Xior en haar stakeholders te identificeren en aan te pakken.

Ons HR- en sociale beleid blijft een hoeksteen van onze strategie. Met de lancering van de «Xior Academy» bieden we onze medewerkers uitgebreide ontwikkelingsmogelijkheden op verschillende vlakken. Denk aan cyber security training en EHBO-opleidingen, maar ook een intern online platform met meer dan 150 trainingen over zeer uiteenlopende topics die elke werknemer vrij kan volgen. Dit zorgt ervoor dat onze medewerkers kunnen groeien, zowel op professioneel als op persoonlijk vlak. Onze medewerkers zijn de drijvende kracht achter het succes van Xior, daarom blijven we investeren in hun ontwikkeling en welzijn. Daarnaast hebben we begin 2024 een nieuw KPI-plan uitgerold, met een verhoogde nadruk op ESG, klanttevredenheid en gebouwkwaliteit, wat al heeft geleid tot extra engagement en positieve resultaten.

Terwijl we onze duurzaamheidsambities voortzetten, wil ik mijn dank uitspreken aan onze toegewijde teams. Hun harde werk en inzet maken deze prestaties mogelijk. Samen blijven we vastberaden in onze missie om een duurzamere toekomst te creëren voor onze studenten en stakeholders. We kijken vol vertrouwen en met veel enthousiasme samen naar de toekomst.

Christian Teunissen, CEO



9.2 DUURZAAMHEIDSSTRATEGIE

'Housing the future' betekent een thuis bieden aan de generatie van de toekomst. We willen zoveel mogelijk studenten een geweldige eerste woonervaring bieden, waar ze in de best mogelijke omstandigheden worden klaargestoomd voor de toekomst. We willen een tweede thuisgevoel creëren, waar studenten kunnen groeien en zich verder ontplooien, zowel op persoonlijk, academisch, als op professioneel vlak.

'Housing the future' betekent ook 'respecting the future', wat enkel kan worden bereikt door ook zorg te dragen en respect te tonen voor mens, planeet en omgeving.

We willen onze studenten een gezonde leefomgeving bieden die hen klaarstoomt voor hun toekomst, aansluit bij hun waarden en hen een eerste blik geeft op hoe duurzaam leven in de praktijk kan werken. Xior vertaalt deze ambitie door dagdagelijks op een verantwoorde en duurzame manier te ondernemen. Door als onderneming het goede voorbeeld te geven, geloven wij dat we samen met de generatie van de toekomst (onze studenten) een nog grotere impact kunnen maken op de toekomst.

In dit hoofdstuk geven we een overzicht van op welke manier Xior als organisatie zorg draagt voor haar studenten, personeel en de planeet. Onze werknemers en andere stakeholders spelen een cruciale rol in onze strategie. Door hun inzet en samenwerking kunnen we onze duurzaamheidsdoelen bereiken en een positieve impact maken op de gemeenschappen die we bedienen. Samen streven we naar een toekomst waarin respect voor mens en milieu centraal staat.

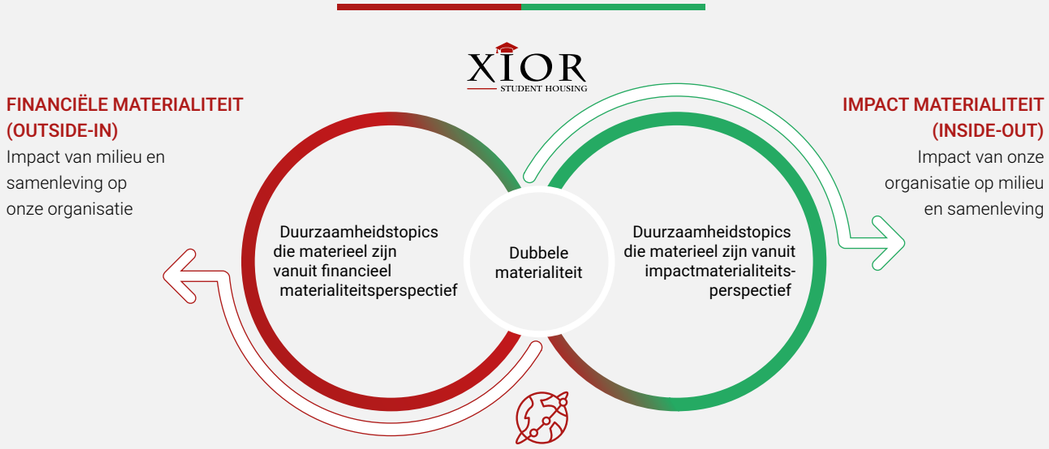


9.2.1 DUBBELE MATERIALITEIT ASSESSMENT (DMA)

In 2024 voerde Xior in samenwerking met een externe consultant een volledige dubbele materialiteit assessment uit. Hierbij worden de materiële duurzaamheidsonderwerpen en op basis daarvan de duurzaamheidsstrategie voor de komende jaren bepaald, waarbij niet enkel de operationele activiteiten maar ook de upstream- en downstreamactiviteiten werden meegenomen zodat de gehele waardeketen van Xior gecoverd wordt. Alle relevante stakeholders werden bij dit proces betrokken om een breed en representatief beeld te krijgen van de belangrijkste duurzaamheidskwesties.

WAT IS DUBBELE MATERIALITEIT?

Dubbele materialiteit is een belangrijk concept binnen de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) en helpt organisaties om duurzaamheid vanuit twee verschillende perspectieven te beoordelen:



Financiële Materialiteit (Outside-In Perspectief):
Dit perspectief richt zich op hoe duurzaamheidskwesties de organisatie zelf beïnvloeden. Het gaat om de risico's en kansen die voortvloeien uit duurzaamheidsgerelateerde ontwikkelingen en gebeurtenissen. Dit perspectief helpt organisaties om strategische beslissingen te nemen die hun lange termijn succes en veerkracht bevorderen.

Impact Materialiteit (Inside-Out Perspectief):
Dit perspectief kijkt naar de impact van de organisatie op mens en milieu. Het gaat om de vraag hoe de activiteiten van de organisatie positieve of negatieve effecten hebben op de samenleving en het milieu. Dit perspectief helpt organisaties om hun verantwoordelijkheid te nemen voor de bredere gevolgen van hun activiteiten.

Door beide perspectieven te combineren, kunnen organisaties een vollediger beeld krijgen van de duurzaamheidsonderwerpen die voor hen van belang zijn. Dit helpt niet alleen bij het voldoen aan de CSRD-vereisten, maar ook bij het vormgeven van een effectieve en verantwoorde duurzaamheidsstrategie. De materiële duurzaamheidstopics kunnen zowel positieve als negatieve impacten, risico's of opportuniteiten (IRO's) omvatten. Deze materiële IRO's worden conform de CSRD-richtlijn gelinkt aan de verschillende topics en subtopics, waardoor een gedetailleerd en geïntegreerd overzicht ontstaat van de duurzaamheidskwesties die de organisatie aangaan.

Een externe consultant ondersteunde Xior bij het DMA-proces, dat werd uitgevoerd op basis van de volgende stappen:

- Het vaststellen van de context en selectie van stakeholders
- Het identificeren van potentiële materiële IRO's
- Het scoren van deze IRO's om de materiele IRO's vast te stellen
- Het valideren van de materiële IRO's en categoriseren van de resultaten naar ESRS sub-topics

Over het geheel genomen resulteerde de DMA in 8 sub-topics die van materieel belang zijn voor Xior. Voor het bepalen van de te rapporteren informatie onder CSRD (DR – Disclosure Requirements) werden de materiële IRO's gemapped aan de relevante ESRS sub-sub-topics. De ESRS sub-sub-topics die niet gelinkt kunnen worden aan een materiele IRO zullen niet gerapporteerd worden. In lijn met de EPRA 2024 guidelines zullen de overeenkomstige EPRA KPI's op basis van deze dubbele materialiteit en mapping ook dit jaar niet meer gerapporteerd worden. Volgens de nieuwe CSRD-richtlijn zullen de materiële IRO's verder worden geïmplementeerd met concrete engagementen, doelen en actieplannen. We wachten echter op de goedkeuring van de Omnibus-aanpassingen. Als deze aanpassingen worden goedgekeurd, valt Xior buiten de scope van de CSRD.

MATERIËLE IRO'S EN MAPPING NAAR ESRS SUB-SUB-TOPICS

Naam IRO	I/R/O *	Sub-sub-topic	Xior DMA topic
GELUKKIGE STUDENTEN			
Veiligheid studenten	PI	ESRS S4 Veiligheid en gezondheid	Welzijn & engagement studenten
Residence managers	PI	ESRS S4 Veiligheid en gezondheid	Welzijn & engagement studenten
Klantentevredenheid	O	ESRS S4 Veiligheid en gezondheid	Welzijn & engagement studenten
Naleving veiligheids- en onderhoudsvoorschriften	R	ESRS S4 Veiligheid en gezondheid	Welzijn & engagement studenten
Online klanten reviews	R	ESRS S4 Toegang tot (kwalitatieve) informatie	Welzijn & engagement studenten
Sociale huisvesting	PI	ESRS S4 Toegang tot producten en diensten	Toegankelijke studentenhuisvesting
Partner voor universiteiten	PI	ESRS S4 Toegang tot producten en diensten	Toegankelijke studentenhuisvesting
Veranderende consumententrends en -verwachtingen	O	ESRS S4 Toegang tot producten en diensten	Toegankelijke studentenhuisvesting
Expansie in nieuwe regio's/steden	O	ESRS S4 Toegang tot producten en diensten	Toegankelijke studentenhuisvesting
EFFICIËNTE GEBOUWEN			
GHG emissies	NI	ESRS E1 Klimaatmitigatie	Klimaatmitigatie
Extreme weersomstandigheden	R	ESRS E1 Klimaatadaptatie	Klimaatadaptatie
Energiegebruik	NI	ESRS E1 Energie	Energie-efficiënte gebouwen
Verwarming	PI	ESRS E1 Energie	Energie-efficiënte gebouwen
Energie-efficiënte portefeuillegroei	PI	ESRS E1 Energie	Energie-efficiënte gebouwen
Investeerdersverwachtingen & Taxonomie	O	ESRS E1 Energie	Energie-efficiënte gebouwen
Devaluatie van niet-energie-efficiënte gebouwen als gevolg van regelgeving	R	ESRS E1 Energie	Energie-efficiënte gebouwen
GELUKKIGE WERKNEMERS			
Aantrekken en behouden van medewerkers op LT	PI	ESRS S1 Baanzekerheid	Arbeidsomstandigheden & welzijn
War for talent	R	ESRS S1 Baanzekerheid	Arbeidsomstandigheden & welzijn
Focus op groei en financieel rendement	NI	ESRS S1 Werk-privébalans	Arbeidsomstandigheden & welzijn
Xior Academy platform	PI	ESRS S1 Opleiding en ontwikkeling vaardigheden	Training & ontwikkeling van vaardigheden
Ontwikkeling werknemers en leiderschap	O	ESRS S1 Opleiding en ontwikkeling vaardigheden	Training & ontwikkeling van vaardigheden
BEST-IN-CLASS ORGANISATIE			
ESG verankeren in bedrijf en bedrijfscultuur	PI	ESRS G1 Bedrijfscultuur	Bedrijfscultuur
Bedrijfsethiek	PI	ESRS G1 Zakelijk gedrag, corruptie en omkoping, bescherming van klokkenluiders	Bedrijfsethiek & integriteit
Bedrijfsintegratie en -transformatie	R	ESRS G1 Entiteit specifiek	Bedrijfsethiek & integriteit
Cyberaanvallen	R	ESRS G1 Entiteit specifiek	Bedrijfsethiek & integriteit

*PI=Positieve impact, NI=Negatieve impact, R=Risico, O=Opportuniteit

9.2.2 STAKEHOLDER ENGAGEMENT

Het management van Xior identificeerde onderstaande belangrijke stakeholdergroepen. De noden en verwachtingen van deze stakeholdergroepen vormen de basis van Xior's duurzaamheidsbeleid dat aan de hand van duidelijke engagementen een antwoord brengt op deze verwachtingen. Dezelfde stakeholdergroepen werden ook betrokken in het opstellen van de dubbele materialiteit.

STUDENTEN/HUURDERS

Hun verwachtingen

- Een tweede thuis die voldoet aan alle noden en behoeften
- Een betrouwbare en bereikbare eigenaar en beheerder
- Duurzame gebouwen die veiligheid, welzijn en comfort voor huurders garanderen
- Een vlot check-in en check-out proces
- Eenvoudige toegang tot informatie en extra diensten



Het engagement van Xior

- Zoveel mogelijk studenten een fantastische eerste woonervaring bieden met een aanbod in verschillende prijscategorieën
- Professioneel team in front-& backoffice dat de noden van de huurders perfect begrijpt en omzet in kwaliteitsvolle gebouwen, inclusief een best in class service en operationeel beheer
- Lokale aanwezigheid en 24/7 bereikbaarheid
- Gezonde & veilige leefomgeving waar studenten kunnen ontspannen en concentreren op hun studies
- Efficiënte gebouwen voor een optimaal energieverbruik
- Twee tevredenheidsenquêtes per jaar
- Actieplannen opgesteld op basis van tevredenheidsenquêtes: actief implementeren van feedback studenten
- Uitrol Yardi & Xior App – nieuwe studentenwebsite en -app voor optimaal gebruikersgemak (online betalen, facturen bekijken in klantenportaal, huisreglement makkelijk terugvinden, …)
- Webshop: aankoop starterspakketten (linnen-, kook-, schoonmaak- en starterspakket)
- KPI's werknemers gelinkt aan studentenreviews
- Ambassador programma
- Community App (Discord) zorgt voor een makkelijk contact tussen studenten, houdt hen op de hoogte van events en activiteiten en dient als laagdrempelig informatiekanaal tussen Xior en de studenten (beschikbaar in DE, SE, GE, PL, PT, Malaga en Rotsoord, Utrecht)

MEDEWERKERS

Hun verwachtingen

- Hoge ethische waarden
- Goede work-life balance
- Een gezonde, veilige en aangename werkomgeving
- Stabiliteit & professionele ontwikkeling
- Persoonlijke ontwikkeling
- Tewerkstelling in lijn met het wetgevend kader
- Inhoudelijk aantrekkelijke, gevarieerde jobs of stageplaatsen
- Werkzekerheid
- Marktconforme verloning
- Duurzame kantoren
- Interne mobiliteit
- Cyber security

Het engagement van Xior

- Xior Family: open en horizontale bedrijfscultuur
- Aangenaam werkkader gebaseerd op bedrijfswaarden en Code of Conduct met respect voor de werk-privébalans
- Regelmatige beoordelings- en evaluatiegesprekken met duidelijke KPI's
- Xior Academy: ondersteuning van persoonlijke ontwikkeling, regelmatige opleidingen en workshops
- Corporate wellbeing programma Xiorize
- Health & Safety Policy
- Getrainde HR-professionals met gespecialiseerde dienstverleners
- Correct salarisbeleid
- Financieel gezond bedrijf
- Jaarlijkse anonieme medewerkersenquête
- Mentorprogramma bij onboarding nieuwe werknemers
- Whistleblowing policy
- Town hall per kwartaal en regelmatige communicatie



GEMEENTEN

Hun verwachtingen

- Antwoord bieden op nood aan studentenhuisvesting
- Betrouwbaar overleg met lange termijn samenwerking
- Prioriteit geven aan impact op de gemeenschap incl. milieu, welzijn & veiligheid
- Delen van informatie

Het engagement van Xior

- Open dialoog met lokale gemeenten om oplossing te geven aan huisvestingsbehoeften
- Deelnemen aan tenders/openbare aanbestedingen
- Proactief overleg tijdens vergunnings- en ontwikkelingsfase
- Monitoring en naleving van geldende lokale regelgeving



AANNEMERS/ONTWIKKELAARS EN ANDERE LEVERANCIERS

Hun verwachtingen

- Naleving van contracten en betalingstermijnen
- Evenwichtige commerciële langetermijn relatie
- Respect voor personeel van aannemers

Het engagement van Xior

- Streven naar lange termijn relaties
- Samenwerking met duidelijke afspraken en naleving van betalingstermijnen
- Supplier code of conduct
- Dialoog en openheid bij geschillen



BELEIDSMAKERS

Hun verwachtingen

- Naleving geldende regelgeving inzake stedenbouw, openbare ruimtelijke ordening, …
- Naleving regelgeving GVV* statuut & financiële communicatie
- Naleving voorwaarden vergunningen, conformiteit, etc. inzake verhuur en operations
- Naleving verplichtingen sociale en fiscale wetgeving
- Naleving duurzaamheidsdoelstellingen in lijn met de Europese Green Deal

*Gereglementeerde Vastgoed Vennootschap

Het engagement van Xior

- Financiële publicaties in lijn met reglementaire vereisten
- Tijdig overmaken van informatie aan controleautoriteit in het kader van transacties
- Open dialoog via beroepsverenigingen
- Monitoring en naleving van geldende reglementering en procedures
- Open dialoog met regelgevende instanties voor bouwaanvragen nieuwe ontwikkelingen
- Targets en CO_2 reductieplan volgens SBTi (max. 1.5°C)



LOKALE GEMEENSCHAPPEN EN OMWONENDEN

Hun verwachtingen

- Overleg & informatie in verband met nieuwe (her)ontwikkelingen
- Minimale impact van activiteiten op de directe omgeving



Het engagement van Xior

- Regelmatig buurtoverleg
- Respect voor omwonenden bij ontwikkeling en uitbating van de residenties
- Uitnodigen omwonenden bij officiële openingen
- Lokale initiatieven gebouwen beter te integreren in de buurt

ONDERWIJSINSTELLINGEN

Hun verwachtingen

- Betrouwbaar overleg
- Lange termijn samenwerkingen of partnerships
- Antwoord bieden op nood aan studentenhuisvesting
- Kennis delen en mee bouwen aan een sterke link tussen het onderwijs en het bedrijfsleven

Het engagement van Xior

- Open dialoog om antwoord te bieden aan huisvestingsbehoeften
- Deelname aan tenders/openbare aanbestedingen
- Geven van opleidingen, workshops, presentaties en organisatie van property tours i.f.v. opleidings-programma's
- Aanbieden van stageplaatsen
- Begeleiden studenten bij thesis, projecten, …



INVESTEERDERS EN KAPITAALMARKTEN

Hun verwachtingen

- Waardecreatie en winstgeneratie met een groeiend dividend
- Corporate financial performance
- Stabiele lange termijn partnership
- Tijdige verspreiding van betrouwbare & nauwkeurige informatie
- Maatschappelijk verantwoorde investering
- Terugbetaling van schuld en betaling van intresten
- Risicomanagement

Het engagement van Xior

- Duidelijk & consistent investeringsbeleid
- Jaarverslagen, persberichten & andere publicaties
- Deelname roadshows, seminaries, beurzen
- Jaarlijkse Algemene Vergadering
- Organisatie van Capital Markets Day en property tours
- Dedicated IR contact
- Corporate governance charter
- Sustainable Finance Framework



ASSOCIATIES & VERENIGINGEN

Xior is lid van de volgende associaties en verenigingen en heeft in 2024 geen bijdragen geleverd aan politieke partijen of campagnes.

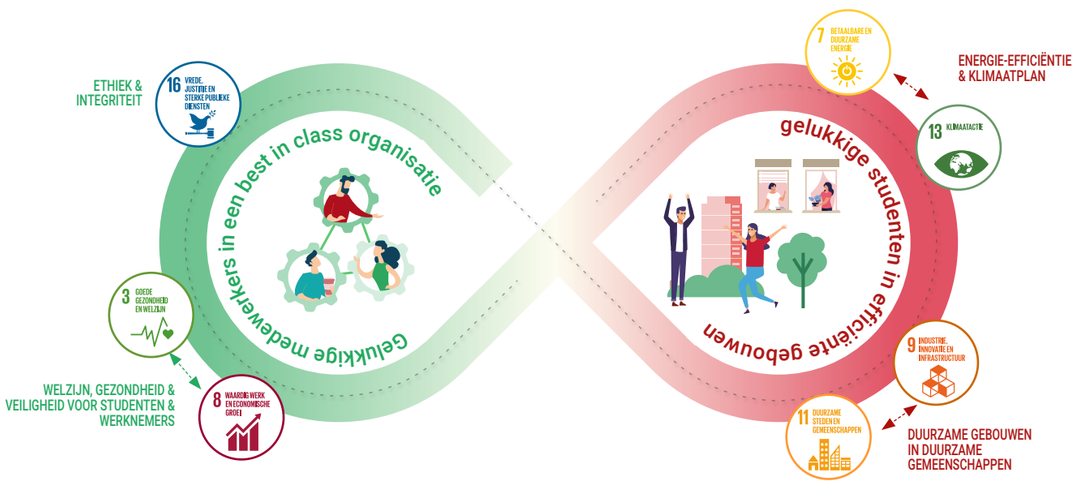
9.2.3 XIOR'S ESG FRAMEWORK: HOUSING THE FUTURE IS RESPECTING THE FUTURE

Het huidige ESG framework (planet, people, process) bestaat uit twee pijlers die de belangrijkste materiële thema's onderbrengen die gelinkt zijn aan de SDG's *(Sustainable Development Goals)* van de Verenigde Naties waaraan Xior een bijdrage levert.

- **Gelukkige medewerkers in een 'Best in class' organisatie:** Het realiseren van operationele uitmuntendheid door ervoor te zorgen dat de organisatie werkt op een ethische en transparante manier, en dat de mensen kunnen floreren.
- **Gelukkige studenten in efficiënte gebouwen:** Het aanbieden van kwaliteitsvolle en duurzame huisvesting aan zoveel mogelijk studenten, waar ze zich comfortabel, veilig en thuis voelen.

Deze pijlers vormen de basis van het duurzaamheidsbeleid van Xior waarbij Xior de voorbije jaren op de verschillende focusthema's gewerkt heeft aan de hand van concrete actiepunten en prioriteiten. Naar aanleiding van de dubbele materialiteit assessment zal een nieuwe roadmap opgesteld worden die deze 2 pijlers verder zal concretiseren voor de toekomst.

PEOPLE-PLANET-PROCESS



9.2.4 XIOR'S BIJDRAGE AAN DE SDG'S

PLANET
E: ENVIRONMENT (MILIEUVERANTWOORDELIJKHEID)

7 BETAALBARE EN DUURZAME ENERGIE	De verbruiksgegevens van al onze residenties en kantoren worden in kaart gebracht met de bedoeling zowel het verbruik als energiekosten te verlagen. Ook wordt steeds meer ingezet op duurzame energie.
9 INDUSTRIE, INNOVATIE EN INFRASTRUCTUUR	Xior investeert niet alleen in nieuwe duurzame gebouwen maar investeert ook in haar bestaande portefeuille waarbij residenties worden geoptimaliseerd aan de hand van de laatste innovaties & milieuvriendelijke technologieën.
13 KLIMAATACTIE	Xior heeft een ambitieus klimaatplan met concrete reductietargets (volgens SBTi) ingediend, die aansluiten bij de klimaatakkoorden van Parijs van 2015 (max. 1,5°C).
11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN	Xior biedt met haar residenties een antwoord op het tekort aan kwalitatieve, duurzame maar betaalbare woningen die in harmonie zijn met de lokale gemeenschappen en idealiter ook waarde toevoegen aan de lokale omgeving.

PEOPLE
S: SOCIAL (SOCIALE VERANTWOORDELIJKHEID)

3 GOEDE GEZONDHEID EN WELZIJN	Een veilige, gezonde en aangename omgeving voor zowel onze studenten als onze werknemers vormt een essentieel onderdeel van Xior's bedrijfsvoering.
8 WAARDIG WERK EN ECONOMISCHE GROEI	Xior streeft als internationaal bedrijf steeds naar een gezonde mix van talenten, culturen, persoonlijkheden en genders in haar aanwervingsbeleid. Xior biedt haar werknemers een inclusieve werkomgeving waar diversiteit, respect en gelijkwaardigheid hand in hand gaan.

PROCESS
G: GOVERNANCE (DEUGDELIJK BESTUUR VERANTWOORDELIJKHEID)

16 VREDE, JUSTITIE EN STERKE PUBLIEKE DIENSTEN	Xior is een doeltreffend, verantwoordelijk en transparant bedrijf waarin hoge ethische standaarden en waarden worden aangehouden doorheen het hele bedrijf.

'HOUSING THE FUTURE MEANS RESPECTING THE FUTURE'







9.2.5 ACTIEPLANNEN & KPI'S

Materialiteit	Actie		KPI's
Ethiek & Integriteit	✓	Xior Values & policies	Participatiegraad Code of conduct training
	✓	Jaarlijkse Code of Conduct & Ethics training	# inbreuken op de code of conduct
	✓	Formele anti-bribery & anti-corruptie policy	Score MSCI / Sustainalytics
	✓	Transparante rapportering	EPRA award
	✓	Ethics & ESG comité	
	✓	Ethics audit (3-jaarlijks)	
	✓	Supplier code of conduct	
	✓	Human rights policy	
	✓	Aanvullende opleidingen ethiek en integriteit op de Xior Academy	
	⌛	Uitbreiding whistle blower policy	
	⌛	Formele klachtenprocedure	
Energie-efficiëntie & klimaatplan	✓	Dedicated Energy Management team	CO_2 uitstoot
	✓	Klimaatplan met CO2e targets a.d.h.v. SBTi	CO_2-reductie targets & reductieplan
	✓	Implementatie EMS	Geïnstalleerde capaciteit zonnepanelen
	⌛	Energie audits bestaande gebouwen	% hernieuwbare energie (aangekocht / geproduceerd)
	✓	Desinvesteringsplan niet duurzame gebouwen	% geïnstalleerde digitale energiemonitoring
	⌛	Green building policy	
	✓	Aandeel hernieuwbare energie naar 100%	
	✓	Digitalisering – overgang naar paperless	
Duurzame gebouwen in duurzame gemeenschappen	✓	Verhogen aandeel groene/sociale assets volgens criteria Sustainable Finance Framework (continue target)	% duurzame leningen
	✓	Verhogen aandeel duurzame leningen (continue target)	% groene assets
	✓	Verhogen aantal extern geverifieerde gebouwen (BREEAM, LEED, DGNB) (continue target)	% sociale assets
	✓	Continu dialoog met buurtbewoners & overheid	# extern gecertificeerde gebouwen
	✓	Kennis delen (gastcolleges universiteiten, …)	
	✓	Sociale inclusie jobs	
	⌛	EPC mapping	
	◎	Charity policy	
Welzijn, gezondheid & veiligheid werknemers	✓	Xior Academy: digitaal leerplatform met alle opleidingsmogelijkheden binnen Xior	Algemene tevredenheidsscore werknemers
	✓	Xiorize corporate wellbeing program	% jaarlijkse evaluatie
	✓	Jaarlijkse werknemersenquête & psychosociale risicoanalyse	# opleidingsuren
	✓	EHBO Training	# werknemers met EHBO certificaat
	✓	Frequente interne ESG-workshops	#/% vrijwillige vertrekkers
	✓	Nieuw KPI bonusplan voor ieder personeelslid met focus op ESG, klanttevredenheid en gebouwkwaliteit	Resultaten KPI's werknemers
	✓	Mogelijkheden tot interne promotie of rotatie	
	✓	Referral programma aanwerving nieuwe werknemers, met schenking aan goed doel naar keuze	
	⌛	Formaliseren individueel opleidingsplan	
	✓	Verbeterde onboarding met gepersonaliseerde onboarding presentatie per nieuwe medewerker	
	⌛	Employee handbook per land	
	✓	Mentorprogramma (Xior Buddy) voor nieuwe werknemers	
Welzijn, gezondheid & veiligheid studenten	✓	Halfjaarlijkse tevredenheidsenquête	Participatiegraad en score
	✓	Google reviews actieplan	# incidenten of non-compliance met regulering / health & safety
	✓	Jaarlijkse H&S controle van de gebouwen	Score Google reviews
	✓	KPI's werknemers gelinkt aan tevredenheid studenten	
	✓	Awareness campagnes energie/milieu	
	✓	Stageprogramma bij Xior	
	✓	Ambassador programma	
	✓	Community engagement: via Discord en My Xior-app	
	⌛	International internship programma	
	⌛	Student board	

✓ done ⌛ ongoing ◎ to be initiated



"XIOR LYNGBY is de perfecte plek voor iedereen die waarde hecht aan gemeenschap, gezelligheid en uitstekende faciliteiten! De sfeer is levendig en gastvrij, met veel evenementen en activiteiten die het makkelijk maken om nieuwe mensen te ontmoeten en vriendschappen op te bouwen. Het personeel organiseert regelmatig leuke bijeenkomsten, workshops en sociale avonden, zodat er altijd iets leuks gebeurt.

LYNGBY is niet alleen een plek om te wonen; het is een dynamische, ondersteunende gemeenschap waar je contact kunt leggen, kunt groeien en je thuis kunt voelen. Een echte aanrader!"

9.3 ENERGIE

9.3.1 KLIMAATIMPACT: NAAR NET ZERO IN 2050

Klimaatverandering vormt één van de grootste uitdagingen van onze tijd. Bij Xior streven we ernaar een duurzame leefomgeving te creëren voor zowel onze studenten als werknemers, en samen met hen een positieve impact op het klimaat te realiseren. We nemen verantwoordelijkheid voor onze eigen ecologische voetafdruk en zetten ons actief in om deze te minimaliseren. Ons ambitieuze doel is om tegen 2050 klimaatneutraal te zijn. Een belangrijke stap in ons klimaatbeleid was het indienen van een Science Based Target, waarmee we onze emissiereducties afstemmen op de richtlijnen van de klimaatwetenschap.

"DOOR ZICH AAN TE SLUITEN BIJ SBTI TOONT XIOR NIET ALLEEN DAT WE ONZE KLIMAATAMBITIES SERIEUS NEMEN, MAAR OOK MEER SPECIFIEK DAT WE ONS ENGAGEREN TOT EEN REDUCTIENIVEAU IN LIJN MET INTERNATIONALE VERWACHTINGEN."

Xior's CO_2 targets (SBTi)

In het kader van de nieuwe CSRD-richtlijn werkt Xior hard aan het verbeteren van de meting van de drie verschillende emissiescopes en het ontwikkelen van een nieuw klimaatplan. Hoewel de Omnibus-aanpassing is voorgesteld en, indien goedgekeurd, Xior buiten de scope van de CSRD zal vallen, zullen we nog steeds doorgaan met het meten van de drie scopes.

Xior diende haar CO_2 reductieplan in 2023 in bij SBTi, met officiële validatie van de targets en bevestiging dat Xior's targets in lijn zijn met de 1.5°C target van de Paris Agreement. Xior blijft gecommitteerd om haar CO_2 uitstoot te verlagen naar net zero volgens SBTi (Science Based Targets initiative). De nieuwe CSRD-richtlijn, inclusief scope 3-emissies, maakt het voor Xior aangewezen om een volledige herclassificatie van de drie emissiescopes door te voeren. Daarnaast heeft de sterke groei van de portefeuille ervoor gezorgd dat de absolute emissie van het basisjaar 2020 niet langer relevant is. Daarom wordt momenteel een herclassificatie en herberekening van het basisjaar uitgevoerd. Deze resultaten zullen, samen met het klimaatplan, in 2026 worden gerapporteerd voor het jaar 2025.

Voor 2024 focussen we nog op scope 1 en 2, waarbij echter ook het energieverbruik van alle studenten voorlopig binnen deze scopes is opgenomen. Vanaf het rapporteringsjaar 2025 zal dit verbruik worden verschoven naar scope 3, in lijn met de CSRD-richtlijn, die de volledige waardeketen omvat en emissies uit zowel upstream als downstream activiteiten binnen scope 3 plaatst. Naast de downstream emissies van het studentenverbruik zullen ook de upstream embedded carbon-emissies in scope 3 worden opgenomen.

Scope 1 & 2: Voor Xior is de huidige scope 1 & 2 het voornaamste deel van de CO_2 impact, aangezien het verbruik van alle studenten in deze scopes werd ondergebracht. Het reduceren van deze emissies blijft één van de grootste uitdagingen voor Xior. Daarnaast bevinden zich in deze scopes ook de emissies verbonden aan de eigen kantoren.

Scope 3: Conform de aanbevelingen van SBTi alsook de nieuwe CSRD richtlijn worden de scope 3 emissies verder in kaart gebracht met het doel ook deze te reduceren. Naast het reduceren van het verbruik van de studenten die vanaf rapporteringsjaar 2025 naar deze scope worden getransfereerd, zetten we ook verdere stappen om de klimaatimpact van nieuwe ontwikkelingen in alle levensfasen van een gebouw te minimaliseren. Dit gebeurt onder andere via interne 'green building guidelines' en omvat zowel embodied als operationele emissies. Naast de energie impact (operational emissies) zijn we er ons dus van bewust dat we ook op andere categorieën in onze waardeketen een impact kunnen maken.

CLASSIFICATIE 2024	NIEUWE CLASSIFICATIE VANAF 2025
Scope 1	**Scope 1**
Directe emissies uit eigen bronnen, waaronder: • Gasverbruik in studentenresidenties en eigen kantoren	Directe emissies uit eigen bronnen, waaronder: • Gasverbruik en andere brandstoffen in eigen kantoren • Brandstofverbruik van bedrijfswagens
Scope 2	**Scope 2**
Indirecte emissies uit opgewekte energie die wordt ingekocht, waaronder: • Elektriciteitsverbruik in studentenresidenties en eigen kantoren • Emissies door het gebruik van district heating & cooling	Indirecte emissies uit opgewekte energie die wordt ingekocht, waaronder: • Elektriciteitsverbruik in eigen kantoren • Emissies door het gebruik van district heating & cooling
Scope 3 (nog niet berekend)	**Scope 3**
Alle emissies gelinkt aan activiteiten binnen de ganse value chain: • Aangekochte goederen • Embodied carbon nieuwe ontwikkelingen	Alle overige emissies binnen de volledige waardeketen, waaronder • Alle energie emissies van de studentenresidenties • Aangekochte goederen en diensten • Embodied carbon (o.a. materiaalproductie, bouwproces en levenscyclusimpact van gebouwen)

De onderstaande doelstellingen voor 2030 werden in 2023 vastgesteld en zijn al behaald of goed op weg om te worden behaald. Xior maakt nu al gebruik van 100% groene elektriciteit en ook het digitaal energiemonitoringsysteem werd volledig geïmplementeerd. Ook de CO_2 uitstoot is sinds 2020 aanzienlijk verminderd. De CO_2 intensiteit (market based)/m² van onze studentenresidenties is tussen 2020 en 2024 **met meer dan 65% gedaald** (van 37 kg CO_2e/m² naar 12,63 kg CO_2e/m²). De eerder vastgestelde absolute target vertoont ook een positieve evolutie in lijn met de verbeterde intensiteit. Echter, zoals hierboven vermeld, is deze vergelijking momenteel niet relevant vanwege de noodzaak van een volledige herberekening van het basisjaar door de aanzienlijke groei van de portefeuille. In lijn met CSRD zal over rapporteringsjaar 2025 een volledige nieuwe herberekening plaatsvinden en zullen ook nieuwe aangepaste targets gepubliceerd worden.

ONZE TARGETS VOOR 2030

- **42%** CO_2 reductie scope 1 & 2 (t.o.v. 2020)
- **100%** groene elektriciteit
- **100%** assets digitaal gemonitord

Doelstellingen reductieplan

Xior brengt al enkele jaren systematisch de klimaatimpact van haar studenthuizen in kaart met reductie tot doel. De voorbije jaren zijn reeds meerdere inspanningen geleverd via o.a. sensibilisatie, groene stroomcontracten, eigen PV productie en afstappen van aardgas ten voordele van warmtenetten en warmtepompen.

Lopende doelstellingen van het reductieplan:

1. Afnemen van 100% groene elektriciteit
2. Verhogen van energie-efficiëntie door o.a. nieuwe gebouwen volledig in lijn met green building framework te bouwen, verbruik beter op te volgen & te optimaliseren via energiemonitoring, awareness campagnes te houden bij de studenten, …
3. Verdere reductie van CO_2 voetafdruk van bestaande gebouwen, die na grondige analyse in aanmerking komen voor investeringen in energie efficiënte systemen.
4. Wagenpark volledig elektrisch maken via nieuwe car policy

Momenteel is reeds een groot deel van de residenties aangesloten op het warmtenet of in sommige gevallen op pelletverwarming, wat reeds duurzamere verwarmingsvormen zijn. Gas blijft wel nog de meest gebruikte verwarmingsvorm. Dit vormt voor Xior dus de grootste focus van haar CO_2 reductieplan, door o.a. gasketels te vervangen door warmtepompen waar mogelijk. Anderzijds werd er via het desinvesteringsprogramma afscheid genomen van een aantal minder duurzame gebouwen.

9.3.2 ALGEMENE RESULTATEN

Als vastgoedspeler in studentenhuisvesting blijft Xior samen met alle studenten actief inzetten op de reductie van haar ecologische voetafdruk. Sinds 2019 heeft Xior er zich toe verbonden om de milieuprestaties verder systematisch in kaart te brengen, mede aan de hand van een uitgebreid aantal (EPRA) indicatoren. Tevens wordt de klimaatimpact van de studentenhuizen berekend.

In de Europese Unie zijn gebouwen verantwoordelijk voor 40%[1] van de totale energievraag en 36% van de totale CO_2 emissies. Het verbeteren van de energieprestatie van de gebouwen over de hele levensduur speelt dan ook een cruciale rol bij de ambitieuze doelstellingen die Europa naar voren heeft geschoven m.b.t. energiereducties en klimaatneutraliteit. Bij Xior begrijpen we dan ook zeer goed dat het bedrijf met haar groeiende portfolio een grote verantwoordelijkheid heeft, die niet uit de weg wordt gegaan. Het in kaart brengen van het energieverbruik en de klimaatimpact van de studentenresidenties vormt de basis om deze impact verder te doen dalen via verdere initiatieven tijdens de bouw- en gebruiksfase.

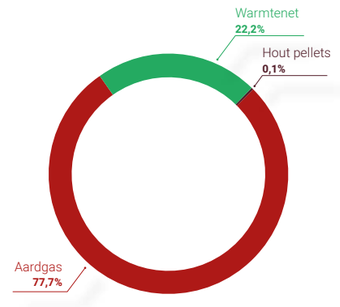
Xior sloot in 2022 een overeenkomst met IQBI, een specialist in energiemonitoring, om haar data-collectie en milieuprestaties nog beter & efficiënter in kaart te brengen. Via IQBI kan Xior het verbruik makkelijk digitaal meten en opvolgen. Het doel is in real-time alle energiestromen op te volgen om zo een duidelijk zicht te krijgen op piekverbruiken, lekkages, defecten, etc. Daarnaast kunnen gebouwen met elkaar vergeleken worden teneinde op een gestructureerde manier gepaste maatregelen te kunnen treffen om de energie-efficiëntie te verbeteren. Tot slot kunnen we dankzij deze monitoring ook een duidelijker beeld scheppen aan onze studenten betreffende hun energieverbruik, en nog concretere maatregelen nemen om de energiekosten voor zowel Xior als haar eindklanten te drukken. Per eind december 2024 bevindt de installatie van IQBI zich in afrondingsfase voor de bestaande portefeuille en voor nieuwe acquisities en opleveringen zal onmiddellijk een parallelle koppeling plaatsvinden zodat het energieverbruik van de ganse portefeuille steeds gemonitord kan worden.

Alle verbruiken en bijhorende broeikasgasemissies worden centraal verzameld op basis van metingen en facturen. In dit verslag wordt uitsluitend over de prestatiegegevens van de units onder eigen beheer gerapporteerd en wordt 2022 als basisjaar beschouwd voor de trendanalyse (Like-for-Like) tussen 2022, 2023 en 2024. De verbruiken van het vorig rapportagejaar werden retrospectief aangepast aan de hand van de daadwerkelijke cijfers uit facturen en metingen. De gebruikte methodologie voor alle metingen staat uitgebreid omschreven in ***Hoofdstuk 9.6 van dit Jaarverslag***. Deze methodologie is in lijn met de EPRA-rapportage richtlijnen en geldt voornamelijk voor het milieugedeelte, maar ook voor het sociale deel.

Een overzicht van alle milieuprestatie-indicatoren wordt weergegeven in de EPRA-tabellen in ***Annex van dit Jaarverslag***. De voornaamste waarnemingen en trends worden hieronder besproken.

9.3.2.1 Broeikasgasemissies

Totale broeikasgasemissies in 2024: verdeling per bron (market based)



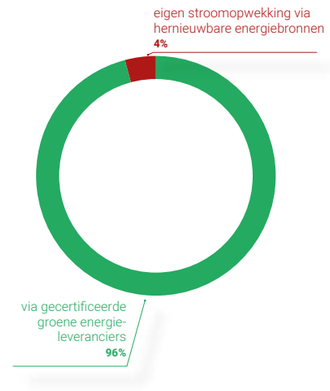
Elektriciteit

Xior's elektriciteitsconsumptie is volledig groen en is vandaag dus niet meer verantwoordelijk voor CO_2- klimaatimpact door Xior. In het kader van deze klimaatstudie worden emissies zowel op market- als location-based methodologie berekend en gerapporteerd. Beide methodes worden aanbevolen door het GHG-Protocol.

- De location-based elektriciteitsemissies worden berekend op basis van de gemiddelde CO_2-intensiteit per kWh van de nationale elektriciteitsnetwerken waarvan Xior gebruik maakt. Dalingen in deze emissies zijn te danken aan verminderd verbruik, meer eigen stroomproductie en een verbeterd nationaal CO_2/kWh.
- De market-based methodiek biedt de mogelijkheid om onderscheid te maken tussen het type stroom dat aangekocht werd. De klimaatimpact van de elektriciteitsproductie verschilt immers van producent tot producent en van het al dan niet aankopen van groene stroom.

Hoewel beide waarden transparant berekend en gedeeld worden, focust Xior zich in eerste plaats op de market-based emissies in haar communicatie, grafieken en Science Based Target traject.

100% elektriciteitsconsumptie 2024 via groene elektriciteit (92% in 2023)



Xior heeft haar ambitie waargemaakt om 100% groene elektriciteit te consumeren binnen haar CO_2 reductieplan. In diverse landen lopen er initiatieven om de productie van eigen stroom via zonnepanelen verder te verhogen.

[1] Zie https://europeanclimate.org/wp-content/uploads/2022/03/ecf-building-emmissions-problem-march2022.pdf

Fossiele brandstoffen

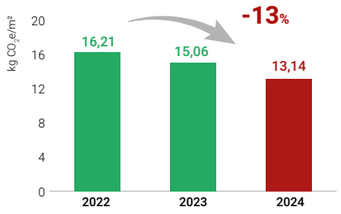
De meeste sites van Xior worden verwarmd op aardgas. Uit de metingen blijkt dat aardgas gemiddeld verantwoordelijk is voor 78% van de broeikasemissies (excl. emissies door elektriciteitsverbruik) gelinkt aan de portfolio in de meetscope. Dit vormt voor Xior dus het grootste onderdeel van haar CO_2 reductieplan. De eerste onderzoeken naar de implementatie van warmtepompen die vanuit Xior's digitale EMS werden naar voren geschoven zijn reeds opgestart. In het kader van het CSRD klimaatplan, zal de uitrol en implementatie van warmtepompen verder ingepland worden.

CO_2 emissies: Absoluut, Like-for-like en intensiteit
(GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Dir-LfL, GHG-Indir-LfL, GHG-Int)

Het is duidelijk dat Xior's klimaatstrategie, gericht op duurzame en energie-efficiënte gebouwen zijn vruchten afwerpt. In 2024 daalden de absolute emissies van Xior naar 8.864 tCO_2e (market-based) vergeleken met 10.090 in 2023. Deze daling is voornamelijk te danken aan Xior's desinvesteringsprogramma, waarbij de minst duurzame panden uit de portefeuille zijn verkocht, en de toevoeging van nieuwe, meer duurzame assets aan de EPRA scope. Ook de GHG intensiteit per m^2 is gedaald met -17%. Ook op een Like-for-like basis daalden de GHG emissies t.o.v. 2023 met 13%. Deze analyse vergelijkt de klimaatimpact van de studentenresidenties die operationeel waren in de laatste 3 jaar en waarvoor volledige data beschikbaar is.

De hoofdoorzaken hiervoor zijn o.a. de verkoop van minder duurzame assets via het desinvesteringsprogramma, de toevoeging van meer nieuwe duurzame assets aan de EPRA scope en dat Xior's elektriciteitsconsumptie in 2024 100% hernieuwbaar is. Tot slot hebben verscheidene van de recent toegevoegde assets aan de portefeuille een aansluiting op een stadswarmtenet, wat hun directe impact op het milieu drastisch vermindert t.o.v. een aansluiting op het aardgasnetwerk.

CO_2-intensiteit (LfL, market based)



"HET DESINVESTERINGS-PROGRAMMA IS SUCCESVOL AFGEROND, WAT HEEFT GELEID TOT EEN SUBSTANTIËLE VERBETERING VAN DE KWALITEIT EN ENERGIE-EFFICIËNTIE VAN DE XIOR-PORTEFEUILLE."

9.3.2.2 Energie-efficiëntie

De sleutel tot het verminderen van onze klimaatimpact ligt in het verbeteren van de energie-efficiëntie van onze gebouwen. Dit proces begint al bij het ontwerp van nieuwe studentenresidenties en loopt door tot aan de ontwikkeling en uiteindelijke ingebruikname. Tijdens de ontwerpfase worden de beste technieken en materialen geselecteerd, zoals zonnepanelen en KWO-installaties. Zodra het gebouw operationeel is, richt Xior zich op het beïnvloeden van het gedrag van de gebruikers door middel van sensibiliseringscampagnes, ook wel bekend als 'nudging', om zo het energieverbruik verder te optimaliseren.

Energie-intensiteit van gebouwen
(Energy-Int)

Indien alle gebouwen (excl. kantoren) in de scope worden opgenomen daalt de gemiddelde consumptie per m^2 naar 130 kWh/m^2. Dit is een daling van ongeveer 3% t.o.v. 2023, voornamelijk dankzij de uitvoering van het desinvesteringsprogramma waarbij minder duurzame assets werden verkocht, alsook de toevoeging van een aantal duurzame assets in de rapportering. Dit toont aan dat de klimaatstrategie van Xior om in te zetten op duurzame energie-efficiënte gebouwen werkt. Ook in de Like for Like scope werd een daling van de energie-intensiteit vastgesteld van 2% (daling van 134 kWh/m^2 in 2023 naar 131 kWh/m^2). Deze daling valt enerzijds te verklaren door te investeren in energie-efficiënte systemen bij de renovatie van huidige gebouwen en anderzijds door in te zetten op betere monitoring en sensibiliseringscampagnes.

"DOOR HET UITBREIDEN VAN DE SCOPE MET ENERGIE-EFFICIËNTE GEBOUWEN EN DOOR HET RENOVEREN VAN HUIDIGE GEBOUWEN IN SCOPE WORDT DE ENERGIE INTENSITEIT VERDER GEREDUCEERD."

Zonne-energie en groene stroom

In vergelijking met rapporteringsjaar 2023 is het geïnstalleerde vermogen aan zonnepanelen in Xior's portefeuille verder gestegen, ondanks het uitgevoerde desinvesteringsprogramma waarbij ook verscheidene panden met zonnepanelen aan derde partijen verkocht werden. Daarnaast werd ook een strategische samenwerking aangegaan in België voor de verdere uitplooi en realisatie van zonnepanelen op alle Belgische assets van Xior voor zover technisch en financieel mogelijk. Daarbovenop blijft Xior werken om alle nuttige dakoppervlakte voor zover mogelijk toe te wijden aan de installatie van zonnepanelen om de eigen opgewekte elektrische energie uit hernieuwbare energiebronnen te maximaliseren. Het gecumuleerd geïnstalleerd vermogen voor de totale Xior-portefeuille bedraagt eind 2024 nu in totaal meer dan 1.724 kWp. Een stijging t.o.v. rapporteringsjaar 2023 met meer dan 5%.

1.724kWp (+5%)
stijging
zonnepanelen



In 2024 werd 100% van de totale elektriciteitsvraag gedekt door groene stroom (uit hernieuwbare energiebronnen) van de sites in meetscope waarbij 4% zelf geproduceerd werd en 96% afkomstig is via groene stroom contracten. Dit wil zeggen dat de volledige portefeuille een net zero uitstoot rapporteert wat betreft aangekochte elektriciteit (landlord-based).

Door de verkoop van meerdere panden waar studenten nog zelf instonden voor hun eigen elektriciteitscontract is het relatief percentage landlord obtained elektriciteit in de portefeuille verder gestegen. Verder heeft Xior voor de panden waar ze zelf de operationele bevoegdheid heeft ook een tenant based garantie op 100% groene elektriciteit.

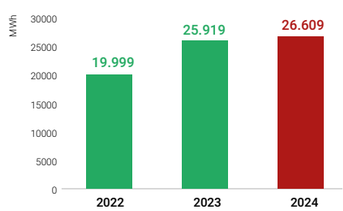
Elektriciteitsverbruik: absoluut en Like-for-like (Elec-Abs, Elec-LfL)

In 2024 telde de scope (waarvoor contracten op naam van Xior staan) 85 gebouwen verantwoordelijk voor een absoluut elektriciteitsverbruik van 30.387.061 kWh. Dit is een toename in energieverbruik van ongeveer 7%, wat valt te verklaren doordat het aantal units in de EPRA scope ook is toegenomen met 10%. Van dit verbruik is 100% afkomstig uit hernieuwbare bronnen. Door de grote groei van de portefeuille en automatische stijging van het absoluut elektriciteitsverbruik is het analyseren van het LfL verbruik als indicator van de verbruiksevolutie veel relevanter. Daarom is het voor Xior van belang de trends te analyseren op basis van een constante scope in plaats van op basis van de absolute verbruiken.

De Like-for-like analyse vergelijkt het elektriciteitsverbruik van 71 gebouwen die operationeel waren in de laatste 3 jaar voor de Benelux en Iberia, en de laatste 2 jaar voor de resterende landen. De analyse toont een stijging van 3% ten opzichte van 2023. Het aandeel groene stroom in de Like-for-like scope is gestegen van 94% naar 100%.

Gezien het toenemende aantal gebouwen dat elektrisch verwarmd wordt (warmtepompen) in de LfL score, wordt verwacht dat dit percentage ook in de komende jaren systematisch zal blijven stijgen.

Elektriciteitsverbruik 2022-2024 (LfL)



Verbruik fossiele brandstoffen: absoluut en Like-for-like (Fuel-Abs, Fuel-LfL)

Het aandeel verwarming door gebruik van interne verbrandingsprocessen zoals aardgas & pellets is aan het verlagen, omdat er meer elektrisch & via stadsverwarming wordt verwarmd. In 2024 werd absoluut 38.134.087 kWh aan aardgas (incl. pellets) verbruikt, verspreid over 62 gebouwen. Een daling van iets meer dan 10% t.o.v. 2023, te verklaren door de verkoop van heel wat minder duurzame assets in Xior's desinvesteringsprogramma. De energiecrisis en forse stijging van aardgasprijzen in 2022-2023 maakt een gefundeerde analyse moeilijk over de laatste drie jaren. Ook in de like-for-like scope is een daling van 2% waarneembaar.

Een normalisatie van de verbruiksgegevens aan de hand van graaddagen is in deze context niet relevant, aangezien een deel van het aardgas ook gebruikt wordt voor het verwarmen van het sanitair water. Meer uitleg hierover staat beschreven in de meetmethodologie in ***Hoofdstuk 9.6 van dit Jaarverslag***.

Warmtenetten (DH&C-Abs & LfL)

Met een gemiddelde CO_2-uitstoot die 58% lager ligt dan bij aardgas per kWh geleverde energie *(op basis van vergelijking tussen emissiefactoren voor aardgas en warmtenetten, respectievelijk afkomstig van BaseCarbone 8.10 en emissiefactoren.nl-warmtelevering)*, heeft het gebruik van warmtedistributie een positief effect op de ecologische afdruk van een gebouw.

Residentie Ariënsplein realiseert zelf een CO_2 reductie van meer dan 83% t.o.v. een traditionele verwarming met behulp van aardgas. In totaal zijn 17 residenties van Xior zijn aangesloten op een dergelijk systeem:



- **Woudestein** (Rotterdam, Nederland)
- **Ariënsplein** (Enschede, Nederland)
- **Bokelweg** (Rotterdam, Nederland)
- **Amsterdam, Nederland** Naritaweg/Barajasweg (3 gebouwen) & Karspeldreef
- **Lutherse Burgwal** (Den Haag, Nederland)
- **Diagonal Besòs** (Barcelona, Spanje)
- **Zernike** (Groningen, Nederland)
- **Basecamp Katowice** (Katowice, Polen)
- **Basecamp Lodz I en Lodz II** (Lodz, Polen)
- **Basecamp Leipzig** (Leipzig, Duitsland)
- **Basecamp Malmö** (Malmö, Zweden)
- **Basecamp South Campus** (Kopenhagen, Denemarken)
- **Basecamp Aarhus** (Aarhus, Denemarken)

Dit jaar zitten 16 van de 17 gebouwen mee in de EPRA meetscope. Bokelweg betreft een voormalig kantoorgebouw dat nog geconverteerd moet worden naar studentenresidentie, en dus nog niet in de scope werd opgenomen. De stijging in absolute cijfers van 17.392 MWh naar 22.936 MWh is een positieve evolutie aangezien warmtenetten een veel duurzamere energievorm zijn dan fossiele brandstoffen (aardgas). Deze stijging is te verklaren door te toevoeging van Malmö en Aarhus, aan de EPRA meetscope, alsook de uitbreiding in Enschede. De LfL analyse behelst slechts 12 gebouwen en geeft een stijging weer van 4% t.o.v 2023.

Sensibilisering bij huurders

Naast eigen investeringen in duurzaamheid zet Xior ook in op sensibilisering of 'nudging' bij haar studenten. In de residenties hangt informatie en tips en tricks om verantwoord met energie om te gaan of correct te recycleren, en ook op social media worden regelmatig tips gegeven.

9.3.2.3 Waterverbruik

Het grootste deel van Xior's watergebruik komt uit het verbruik van haar huurders of studenten. Uit de dubbele materialiteitsanalyse is gebleken dat het waterverbruik voor Xior geen materiële duurzaamheidstopic is waardoor Xior geen waterverbruiken meer zal rapporteren volgens de CSRD richtlijnen. Toch blijft Xior het waterverbruik meten via haar digitaal monitoringsysteem en zet Xior waar mogelijk in op efficiënt watermanagement, waarbij ook snel wordt ingegrepen bij lekkages om zo waterverspilling te beperken. Via diverse maatregelen blijft Xior studenten sensibiliseren: via interne communicatie, het geven van douchezandlopers, … In de ontwerp en ontwikkelingsfase van gebouwen wordt ook steeds gekeken naar waterbesparende technieken (spaardouchekoppen, dubbele doorspoelknoppen, recuperatie van regenwater, …).



9.3.2.4 Afvalproductie

Uit de dubbele materialiteitsanalyse is gebleken dat de afvalproductie voor Xior geen materiële duurzaamheidstopic is waardoor Xior geen afvalproductie meer zal rapporteren volgens de CSRD richtlijnen. Xior blijft zich wel inzetten op sensibiliserings – en sorteringscampagnes.

Xior blijft wel sterk inzetten op het sorteerbeleid in de verschillende residenties met regelmatige sensibiliserings – en sorteringscampagnes.

9.3.2.5 Duurzame gebouwen in duurzame gemeenschappen

Urban Brownfields: pand in de kijker

Xior vermijdt ontwikkelingen op "virgin" green fields. Gezien het binnenstedelijke karakter van studentenhuisvesting heeft Xior al vele urban brownfield projecten in het verleden ontwikkeld. Enkele voorbeelden hiervan zijn Bonnefanten (Maastricht), Kipdorpvest (Antwerpen), Black Box (Groningen), Alma (Brussel), en Ariënsplein (Enschede). Hierbij krijgen leegstaande en/of verouderde gebouwen zoals scholen, ziekenhuizen, kantoorgebouwen een tweede leven, met een positief revitaliseringseffect op de hele buurt.



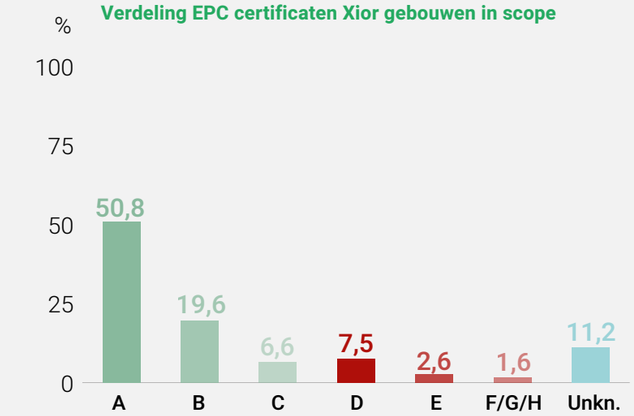
XIOR MALMÖ – ZWEDEN (583 UNITS)

BREEAM Very Good	462 Zonnepanelen (185kWp)	Resterend dakoppervlak is groen dak	Stads-verwarming & -koeling	Volledig geïntegreerd gebouwbeheer-systeem	Geen enkele fossiele uitstoot op site zelf	292 ton carbon storage materialen gebruikt in constructiefase

Certificaten (Cert-Tot)

84% van de gebouwen in scope zijn in bezit van een EPC of gelijkaardige Energie Index (EI). Enerzijds ontbreken sommige verslagen die nog in aanvraag zijn ten gevolge van recente renovaties of nieuwbouwprojecten. Anderzijds kunnen wij niet voor alle gebouwen en alle units over een EPC beschikken aangezien in sommige steden er enkel de verplichting bestaat om de energieprestatie van zelfstandige units op te meten. Xior heeft de ambitie om van zo veel mogelijk panden de certificaten te verzamelen om een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de energieprestatie van de portefeuille.

Het merendeel (77%) van de oppervlakte van de gebouwen heeft een goede energiescore, met name A, B en C. Door de uitvoering van het desinvesteringsprogramma (met name de minst performante en minst duurzame residenties) en door de uitvoering van het CO_2 reductieplan zullen de scores verbeteren, wat een duidelijke weerspiegeling is van de strategische inzet van Xior om haar portfolio te vergroenen. Zo doen we ook in de bestaande residenties de nodige investeringen om deze gebouwen te optimaliseren en dit niet enkel op vlak van comfort maar ook op vlak van duurzaamheid.



Externe certificaten

Xior beschikt momenteel over 11 panden met een externe certificering (BREEAM Very Good, LEED Gold, DGNB Silver en BREEAM in use). Dit is reeds een aanzienlijk deel van de portefeuille (5.381 units op een totaal van 20.695 units (26%) of 23% op basis van Fair Value). Voor volgende ontwikkelingen of recent opgeleverde panden is een aanvraag voor een duurzaamheidscertificaat lopende: Brinktoren Amsterdam (BREEAM) en Warschau Polen (BREEAM). Daarnaast bestudeert Xior ook voor bestaande panden de haalbaarheid voor externe certificering. In Nederland (Woudestein) en in Portugal (Campo Pequeno) beschikt Xior over een BREEAM in use certificaat. Xior's doel is om het aantal externe certificaten te verhogen waar mogelijk.

Duurzame assets & Sustainable Finance Framework (Cert-Tot)

Xior's Sustainable Finance Framework omvat niet alleen milieucriteria om haar meest groene activa te financieren, maar ook sociale criteria (S) op basis van betaalbaarheid en sociale prijsstelling.

In totaal omvat het sustainable finance framework van Xior ca. 2,22 miljard EUR aan eligible assets.

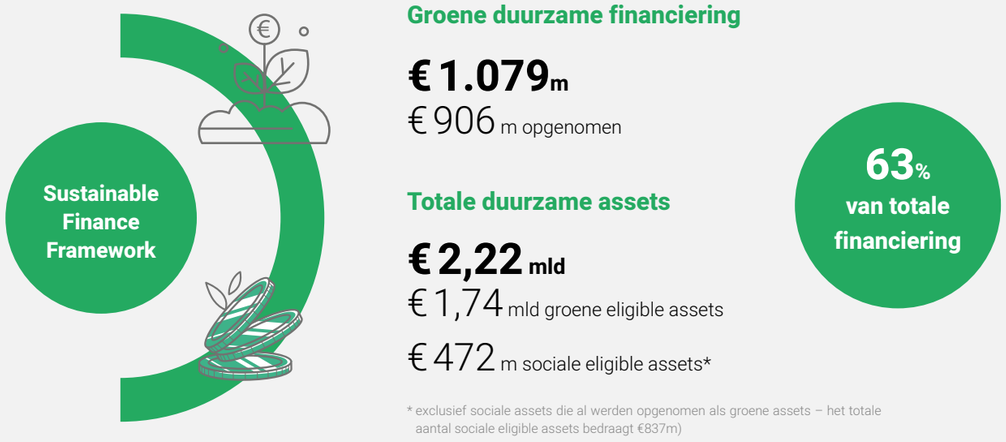
In het kader van de duurzaamheidsambities van Xior en met als doel om specifieke financiering aan te trekken voor het (her)financieren van groene of sociale projecten en assets, heeft Xior een Sustainable Finance Framework ontwikkeld.

Dit framework biedt een kader dat voldoet aan de beginselen van de groene obligaties *(GBP-Green Bond Principles)* en sociale obligaties *(Social Bond Principles)*, ondersteund door de International Capital Market Association (ICMA) en met certificering door een Second Party Opinion van Sustainalytics.

Per eind december 2024 bestond deze portefeuille uit:

- 41 groene gebouwen (waarvan 37 in EPRA meetscope), voor een totale waarde van 1,74 miljard EUR (ten opzichte van 1,57 miljard EUR per eind 2023).
- 5.953 sociale/betaalbare units, voor een totale waarde van 837 MEUR.
  Rekening houdend met de panden die reeds onder groene financiering vallen, bedraagt het resterende bijkomende bedrag aan sociale assets 472 MEUR.
- Per 31 december 2024 beschikt Xior over een totaal van 1.079 MEUR aan duurzame financiering, waarvan 906 MEUR werd opgenomen (63% van de totale financiering). In totaal beschikt Xior over 2,22 miljard EUR aan sustainable assets, voldoende om alle financiering duurzaam te maken.

Zoals aangegeven in de EPRA tabel ***(zie volledige EPRA tabellen in Annex)***, behoren 37 sites uit de meetscope tot onze groene portefeuille. Onderstaande tabel geeft meer inzicht in de volledige groene portefeuille, inclusief de gebouwen die dit jaar nog niet mee in de EPRA meetscope zaten.



BELGIE		Residentie	Externe certificering	E-score of EPC label (Kwh/m²)	FV 31/12/2024
1	**Gent**	Campus Overwale		E59 (72,94)	55.145.113
2	**Gent**	Overpoortstraat (Octopus)		E70 (83,02) & E65 (168,26)	12.996.405
3	**Leuven**	Studax		Tussen E47 - E51 (49,12 - 71,50)	37.154.930
4	**Luik**	ARC		A & B (gemiddeld 96)	32.160.625
5	**Namen**	Rue Mélot		A (66)	24.703.946
6	**Hasselt**	Campus PXL		E67 (272,15)	19.708.181
	Totaal FV België				**181.869.200**
NEDERLAND		**Residentie**	**Externe certificering**	**EI (label) / EPC (label)**	**FV 31/12/2024**
7	**Delft**	Antonia Veerstraat		0,72-0,80 (A+ label) / 0,4 (A+++)	24.250.265
8	**Delft**	Barbarasteeg		0,70-0,97 (A+/A label)	20.451.070
9	**Utrecht**	Rotsoord		1,02-1,19 (A label) / 0,4 (A+++)	57.542.809
10	**Rotterdam**	Woudestein	BREEAM in use - Good (46,23%)	0,66-1,20 (A+/A label) / 0,52 (A++)	50.836.031
11	**Groningen**	Oosterhamrikkade		0,72-0,79 (A+ label) / 0,57 (A++)	32.466.734
12	**Amsterdam**	Karspeldreef		0,50-1,03 (A++/A+/A label) / 0,57 (A++)	74.561.644
13	**Amsterdam**	Naritaweg 139-147		0,46-0,92 (A++/A+/A label) / 0,36 (A+++)	18.680.702
14	**Amsterdam**	Naritaweg 151-159		0,50-0,78 (A++/A+ label) / 0,34 (A+++)	23.282.244
15	**Amsterdam**	Barajasweg		0,48-0,77 (A++/A+ label) / 0,34 (A+++)	22.535.372
16	**Groningen**	Zernike toren		0,34 (A+++)	78.270.062
17	**Breda**	Studio Park		0,81-1,20 (A label) / 0,53 (A++)	27.802.630
18	**Vaals**	Katzensprung		0,40 (A++)	42.764.826
19	**Eindhoven**	Boschdijk Veste		Average 1.16	48.160.378
	Totaal FV Nederland				**521.604.765**
SPANJE		**Residentie**	**Externe certificering**	**E-score of EPC label (Kwh/m²)**	**FV 31/12/2024**
20	**Barcelona**	Campus Diagonal Besos		A (33)	27.340.000
21	**Barcelona**	The Lofttown		A (115)	22.910.000
22	**Barcelona**	Collblanc		A (239)	24.680.000
23	**Madrid**	Madrid Retiro		A (194)	38.000.000
24	**Malaga**	Malaga Teatinos		A (55,89)	21.200.000
25	**Malaga**	Malaga Atalaya		A (154,37)	21.350.000
26	**Sevilla**	Xior Sevilla		A (122,05)	25.350.000
27	**Granada**	Xior Granada		B (97,59 & 113,81)	38.120.000
28	**Zaragoza**	Pontoneros		A	30.780.000
	Totaal FV Spanje				**249.730.000**
PORTUGAL		**Residentie**	**Externe certificering**	**E-score of EPC label (Kwh/m²)**	**FV 31/12/2024**
29	**Porto**	Asprela		B	32.450.000
30	**Lisboa**	Benfica		B	34.750.000
31	**Lisboa**	Lumiar		B	49.480.000
32	**Lisboa**	Campo Pequeno	BREEAM in use - Very Good (59,50%)	B-	57.920.000
	Totaal FV Portugal				**174.600.000**
DENEMARKEN		**Residentie**	**Externe certificering**	**E-score of EPC label (Kwh/m²)**	**FV 31/12/2024**
33	**Lyngby**	Lyngby Student	DGNB Silver	A (2015)	146.155.703
34	**Lyngby**	Lyngby residential	DGNB Silver	A (2015)	59.783.046
35	**Aarhus**	Basecamp Aarhus	DGNB Silver	A (2020)	107.095.926
36	**Copenhagen**	South Campus	DGNB Silver		76.872.536
	Totaal FV Denemarken				**389.934.029**
POLEN		**Residentie**	**Externe certificering**	**E-score or EPC label (Kwh/m²)**	**FV 31/12/2024**
37	**Lodz**	Lodz II	BREEAM Very Good 55.8%	(89,38)	37.602.339
38	**Katowice**	Basecamp Katowice	BREEAM Very Good 63.4%	(83,95)	36.538.012
	Totaal FV Polen				**74.140.351**
DUITSLAND		**Residentie**	**Externe certificering**	**E-score or EPC label (Kwh/m²)**	**FV 31/12/2024**
39	**Leipzig**	Basecamp Leipzig	LEED GOLD	A (29,2)	48.750.000
40	**Potsdam**	Basecamp Potsdam	LEED GOLD	(20,44)	30.650.000
	Totaal FV Duitsland				**79.400.000**
ZWEDEN		**Residentie**	**Externe certificering**	**E-score or EPC label (Kwh/m²)**	**FV 31/12/2024**
41	**Malmö**	Basecamp Malmö	BREEAM Very Good 64.2%	B (58)	72.519.417
	Totaal FV Zweden				**72.519.417**
	TOTAAL FAIR VALUE				**1.743.770.934**

Het is de ambitie van Xior om deze portefeuille aan duurzame eligible assets elk jaar verder te doen toenemen samen met de groei van de portefeuille aan de hand van nieuwe duurzame ontwikkelingen of door de aankoop van bestaande residenties die voldoen aan de criteria om opgenomen te worden in de groene portefeuille.

52% van de groene eligible assets van Xior wordt gefinancierd met groene leningen (906 MEUR aan opgenomen groene leningen tegenover 1,7 miljard EUR aan groene eligible assets).

Impactrapportage: De totale GHG-intensiteit over 2024 ($kgCO_2$/sqm marketbased) daalt tot 12,63 voor de totale gerapporteerde Xior-portefeuille (vs. 15 over 2023) De GHG intensiteit kan worden opgesplitst:

- GHG-intensiteit voor groene assets (activa die in aanmerking komen op basis van het Sustainable Finance Framework): 9,68 $kgCO_2$/sqm
- GHG-intensiteit voor de overige niet-groene assets: 32,82 $kgCO_2$/sqm

De aanzienlijke vermindering van de CO_2-uitstoot van de *eligible* 'groene' portefeuille kan duidelijk worden waargenomen.





Overpoortstraat (Octopus) – Gent



ARC – Luik



Campus PXL – Hasselt



Rue Mélot – Namen



Zernike toren – Groningen



Studio Park – Breda



Barajasweg – Amsterdam



Malaga Teatinos – Malaga



Xior Granada – Granada



Pontoneros – Zaragoza



Asprela – Porto



Lumiar – Lissabon



Campo Pequeno – Lissabon



Basecamp Lyngby – Lyngby



Basecamp Aarhus – Aarhus



South Campus – Kopenhagen



Basecamp Leipzig – Leipzig



Basecamp Potsdam – Potsdam



Basecamp Lodz II – Lodz

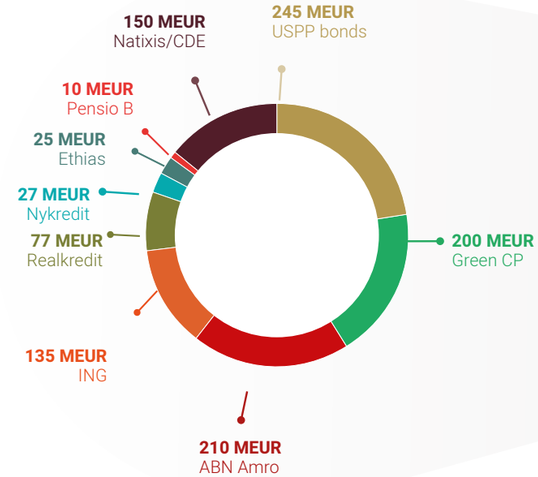


Basecamp Katowice – Katowice

Duurzame financiering

Per eind december 2024 bedraagt het totaal aan groene leningen 1.079 MEUR waarvan 906 MEUR reeds opgenomen en reeds volledig toegewezen aan '*eligible*' groene assets.

VERDELING GROENE LENINGEN



Het totaal aantal groene leningen bedraagt 63% van het totaal aan financieringen. Door het toevoegen van de sociale assets en het uitbreiden van de portefeuille groene assets, kunnen in principe alle leningen een duurzaam karakter krijgen.

63%

SAMENVATTING EPRA TABEL ENERGIE[1]

			Absolute Meting			Like for Like meting			% verandering
EPRA KPI (totale portfolio)		**Meeteenheid**	**2022**	**2023**	**2024**	**2022**	**2023**	**2024**	**2024 vs 2023**
Totaal elektriciteitsverbruik	Elec-Abs & LfL	kWh/jaar	21.767.687	28.390.395	**30.387.061**	19.998.824	25.919.042	**26.609.297**	3%
Totaal verbruik van stadsverwarming en -koeling	DH&C-Abs & LfL	kWh/jaar	8.645.787	17.392.077	**22.936.448**	8.645.787	17.392.077	**18.004.300**	4%
Totaal verbruik brandstoffen	Fuels-Abs & LfL	kWh/jaar	36.382.349	42.456.877	**38.134.087**	31.242.196	36.497.624	**35.684.282**	-2%
Totaal energie-intensiteit van het gebouw	Energy-Int	kWh/jaar/m²	132	134	**130**	132	134	**131**	-2%
Totaal GHG emissies (scope 1 & 2 - market based)		Ton CO_2/jaar	8.270	10.090	**8.864**	7.315	8.949	**8.019**	-10%
Directe GHG emissies (scope 1)	GHG-Dir-Abs & LfL	Ton CO_2/jaar	6.731	7.700	**6.898**	5.780	6.591	**6.437**	-2%
Indirecte GHG emissies (scope 2 - market based)	GHG-Indir- Abs & LFL	Ton CO_2/jaar	1.540	2.390	**1.966**	1.536	2.358	**1.582**	-33%
Totaal GHG intensiteit (market based)	GHG-Int	kg CO_2/jaar/m²	16,47	15,30	**12,63**	16,21	15,06	**13,14**	-13%
Totaal water consumptie en intensiteit	Water-Abs & LfL & Int		Niet materieel			Niet materieel			
Totaal afvalproductie	Waste-Abs & LfL		Niet materieel			Niet materieel			

[1] Voor volledige tabel, ***zie Annex, Hoofdstuk 14 van dit Jaarverslag.***

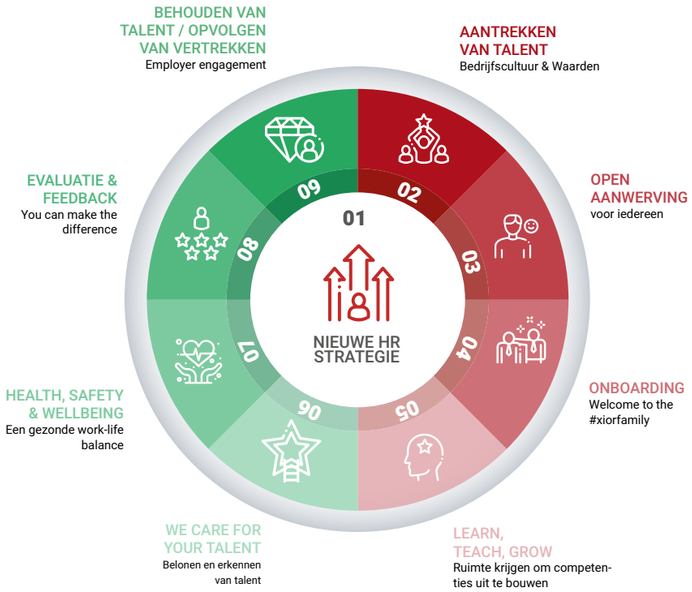
9.4 SOCIAL

Xior is een organisatie die niet enkel op vlak van haar medewerkers maar ook op vlak van haar huurders een grote sociale mix samenbrengt van mensen uit alle hoeken van de wereld en uit alle bevolkingsgroepen.

9.4.1 SOCIAL EMPLOYEES: WELZIJN, GEZONDHEID, VEILIGHEID PERSONEEL

Bij Xior geloven we sterk in het creëren van een stimulerende omgeving waarin werknemers kunnen groeien samen met het bedrijf en waar ze hun volledige potentieel kunnen bereiken in elke fase van hun loopbaan. Xior's benadering van de employee life cycle omvat een uitgebreide reeks initiatieven en programma's die gericht zijn op het ondersteunen en ontwikkelen van onze medewerkers, vanaf het moment van aanwerving tot aan het pensioen.

EMPLOYEE LIFE CYCLE



1. Xior's HR strategie

Xior's strategie is om een coherent en duurzaam personeelsbeleid te voeren dat de langetermijndoelstellingen van Xior ondersteunt en de onderneming people-driven en future-proof maakt. De doelstellingen van het HR-departement bestaan uit:

- Het aantrekken van geschikte en getalenteerde kandidaten;
- Het optimaliseren van trainingen en het stimuleren van professionele en persoonlijke groei;
- Het versterken van de loyaliteit en engagement van onze werknemers om personeelsverloop te verminderen.

Als internationale speler in studentenhuisvesting vindt Xior het belangrijk om niet alleen aan de organisatie van vandaag maar ook aan die van morgen te bouwen, door proactief het juiste talent aan te trekken en bestaande werknemers verder te ontwikkelen.

Gezien de geografische expansie van Xior (4 nieuwe landen in 2022), werd Xior's HR strategie verder aangescherpt om ons divers en inclusief personeelsbestand te bevorderen en te zorgen voor een naadloze culturele integratie in alle regio's. De implementatie van een nieuwe matrixorganisatiestructuur, gekenmerkt door gedecentraliseerde operationele business units, vereist een strategische benadering van talentmanagement, waarbij de nadruk ligt op autonomie en samenwerking binnen teams. Daarnaast stroomlijnt het shared service center via het hoofdkantoor de administratieve functies, waardoor we onze middelen kunnen optimaliseren en de operationele efficiëntie kunnen verbeteren. Door deze strategische aanpassingen willen we een soepele overgang mogelijk maken, synergiën benutten en een uniforme organisatiecultuur cultiveren die is afgestemd op onze overkoepelende bedrijfsdoelstellingen.

Deze strategie zal verder ingebed worden op de verschillende fases van de volledige employee lifecycle om de ambitie van Xior als duurzame, langetermijn werkgever nog verder te versterken.



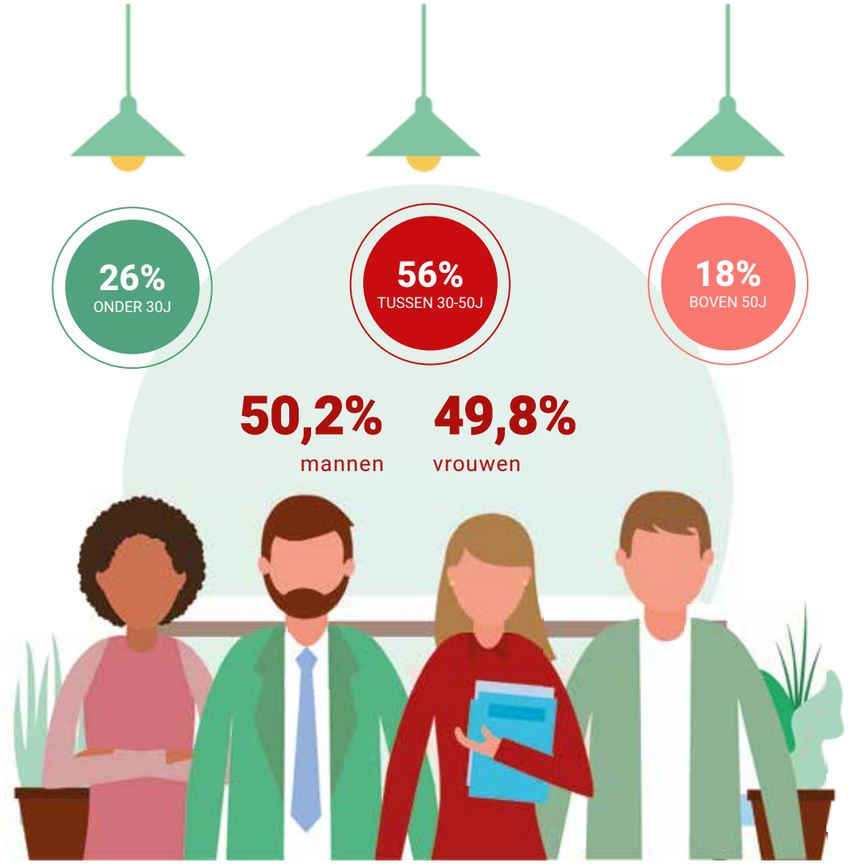
+15%

evolutie werknemers van **232** eind 2023 naar **267** eind 2024

Werknemers

21% BE	**2%** DE
22% NL	**13%** PL
24% ES	**8%** DK
8% PT	**1%** SE

2. Aantrekken van talent – Bedrijfscultuur & Waarden (Diversity-Emp)



Als toonaangevend vastgoedbedrijf begrijpen we het cruciale belang van het aantrekken en behouden van toptalent voor het succes van onze onderneming. Onze toewijding aan employer branding gaat verder dan alleen werving; het gaat om het stimuleren van een inclusieve en dynamische werkcultuur waarin individuen zich kunnen ontplooien. We investeren actief in initiatieven die onze waarden, mogelijkheden en toewijding aan de groei van onze werknemers onder de aandacht brengen, zodat onze employer brand aanslaat bij zowel huidig als potentieel talent. Diversiteit vormt het hart van onze organisatie en weerspiegelt de levendige gemeenschappen waarin we actief zijn. We erkennen de unieke perspectieven en talenten die elk individu met zich meebrengt. Door een cultuur van inclusiviteit te koesteren, trekken we niet alleen divers talent aan, maar creëren we ook een omgeving waarin iedereen zich gewaardeerd en gerespecteerd voelt en in staat wordt gesteld om het beste van zichzelf te geven.

Om getalenteerd, geschikt personeel aan te trekken voor Xior en zo een kwalitatieve "talent pool" te creëren en behouden, alsook het "employer brand" op lange termijn te versterken, wordt de rekrutering uitgebreid en aangepast aan de huidige trends op de arbeidsmarkt en de behoeften van Xior en potentiële sollicitanten. In 2023 lanceerde Xior een gloednieuwe careers pagina, met meer focus op employer branding en een duidelijk overzicht van de vacatures per land. Daarnaast heeft Xior ook een "referral programma" waarbij huidige werknemers gekwalificeerde kandidaten kunnen aanbrengen om vacatures in te vullen. Indien de kandidaat wordt aangenomen, krijgt de werknemer van Xior een som die hij mag schenken aan een goed doel naar keuze.

Xior zal ook evolueren naar strategische 'human capital asset planning', waarbij Xior zal trachten toekomstige aanwervingsbehoeften in te schatten en te matchen met de juiste talenten en kwaliteiten. Deze proactieve aanpak zal ervoor zorgen dat de jobs future-proof zijn en Xior steeds de juiste talenten en vaardigheden in house heeft. Xior past haar strategie aan op basis van de feedback van werknemers, veranderende marktomstandigheden en best practices om steeds pionier te zijn op vlak van talent attraction en talent management.

Xior heeft de ambitie een gewaardeerde werkgever te zijn door een open, inclusieve en verwelkomende werkplek te creëren voor zowel studenten als medewerkers. Deze cultuur wordt verder uitgedragen door de **Xior "FAMILY"** waarden, waarbij elke letter een staat voor één van onze kernwaarden.



3. Open aanwerving voor iedereen

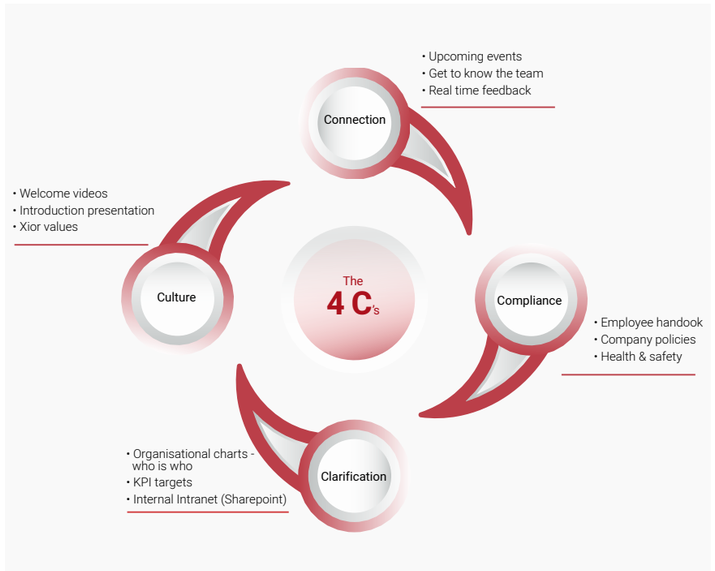
Xior's wervingsbeleid is verankerd in de principes van diversiteit en open werving. We gaan proactief met gerichte wervingscampagnes op zoek naar mensen met de juiste competenties die zich ook herkennen in onze bedrijfscultuur, waarden en activiteiten. Hierbij representeren we ook een beeld van de samenleving in de markten waar Xior in aanwezig is. Het is daarbij van belang dat er een mix van culturen, talenten, competenties, persoonlijkheden, socio-economische achtergronden en talen te zien is die bij onze studenten ook weerspiegeld wordt naar onze werknemers.

Daarom is het voor Xior primordiaal dat er tijdens het selectieproces ruimte is voor iedereen met oog voor diversiteit. De selectieprocedures zijn kort, laagdrempelig en op basis van objectieve selectiecriteria en zijn vrij van enige discriminatie gebaseerd op de kandidaat zijn of haar leeftijd, etniciteit, geslacht, nationaliteit, religie, seksuele geaardheid of enige andere persoonlijke karaktereigenschap die geen enkele invloed hebben op de voorwaarden voor tewerkstelling of de werkprestaties.

De medewerkers van Xior in België vallen onder het Paritair Comité 323 met uitzondering van enkele werknemers die werkzaam zijn voor Roxi die onder Paritair Comité 302 vallen. In de andere landen zijn er verschillende cao's die afhangen van het type residentie, de aangeboden diensten, locatie etc.

4. Onboarding – welcome to the #xiorfamily

Een belangrijk onderdeel van de strategie is het onboardingstraject. In 2023 werd het onboardingstraject verder uitgebreid door extra in te zetten op een vlotte integratie in de eerste maanden. Het onboardingstraject vertrekt vanuit de principes **Culture, Connection, Clarification en Compliance**. Xior streeft bij indiensttreding naar een grondige onboarding waarbij nieuwe medewerkers worden ondergedompeld in het bedrijf, onze waarden, residenties, services en de cultuur.



Elke werknemer maakt kennis met Xior door middel van een welkomstvideo, introductie presentatie en interactieve sessies waarbij ze de business leren kennen. De video en introductie bevatten o.a. een code of conduct & integriteitstraining, inclusief de policies, een algemene presentatie over Xior en de bedrijfswaarden en een GDPR training. Ze krijgen dan ook een introductie tot de Xior Academy waar ze verdere opleiding kunnen volgen en relevante trainingen op dat moment ingepland worden. Elke nieuwe werknemer krijgt ook een introductie tot hun persoonlijk KPI plan. Het traject gaat dan verder naar learning-on-the-job. Xior heeft een buddy-systeem geïmplementeerd waarbij nieuwe werknemers een mentor toegewezen krijgen uit een ander departement. Dit initiatief bevordert de onderlinge connectie en samenwerking binnen het bedrijf.

Xior voorziet ook voldoende contactmomenten tussen werknemers via verschillende initiatieven, zodat iedereen met elkaar geconnecteerd blijft. Nieuwe personeelsleden worden voorgesteld aan de hand van de periodieke interne People Flash, een intern communicatiedocument met allerhande nieuws over de organisatie en haar teams. Het HR team zal in 2025 een uitgebreid "employee handbook" uitrollen in alle landen, dat als leidraad kan dienen voor nieuwe en bestaande werknemers.

5. Learn, Teach, Grow

Learn (Emp-Training)

De cultuur bij Xior wordt gekenmerkt door een platte organisatiestructuur en een familiale sfeer waar ondernemerschap en initiatieven worden aangemoedigd en ondersteund. Xior wil dat haar werknemers hun rol op de meest optimale manier vervullen, in een omgeving waar iedereen binnen de Xior Family zich goed en gewaardeerd voelt en de ruimte krijgt om hun competenties verder uit te bouwen.

Alle werknemers (ook parttime, interim en zelfstandige medewerkers) krijgen de kans om zich persoonlijk verder te ontwikkelen. In 2023 lanceerde Xior hiervoor haar "Xior Academy", een centraal platform dat alle opleidingsmogelijkheden bundelt en dat openstaat voor alle werknemers. Op deze manier kunnen ze makkelijk diverse opleidingen volgen. Zowel in-house opleidingen, alsook externe trainingen zijn hier te vinden (o.a. meer dan 150 vrij te volgen online opleidingen in samenwerking met het opleidingsplatform "GoodHabitz"). Ook andere externe opleidingen, degree programma's, leadership programma's en certificaatopleidingen kunnen eenvoudig worden aangevraagd via dit platform en in overleg met de respectievelijke manager, of tijdens de jaarlijkse evaluatie.

Naast de online Academy gebeuren opleidingen ook via 'on the field' trainingen voor de ontwikkeling van jobspecifieke, ESG en software skills (bv. GDPR training, EHBO training, Excel, ESG workshops, integriteitstraining rond ethische standaarden en gelijke kansen, …) alsook voor soft skills. Voor externe opleidingen wordt naast GoodHabitz een beroep gedaan op erkende leerinstanties (bv. EHBO training via het Rode Kruis, vastgoedopleidingen via Sociaal Fonds 323, Real Estate Specialization courses via IEB (Instituto De Estudios Bursatiles).

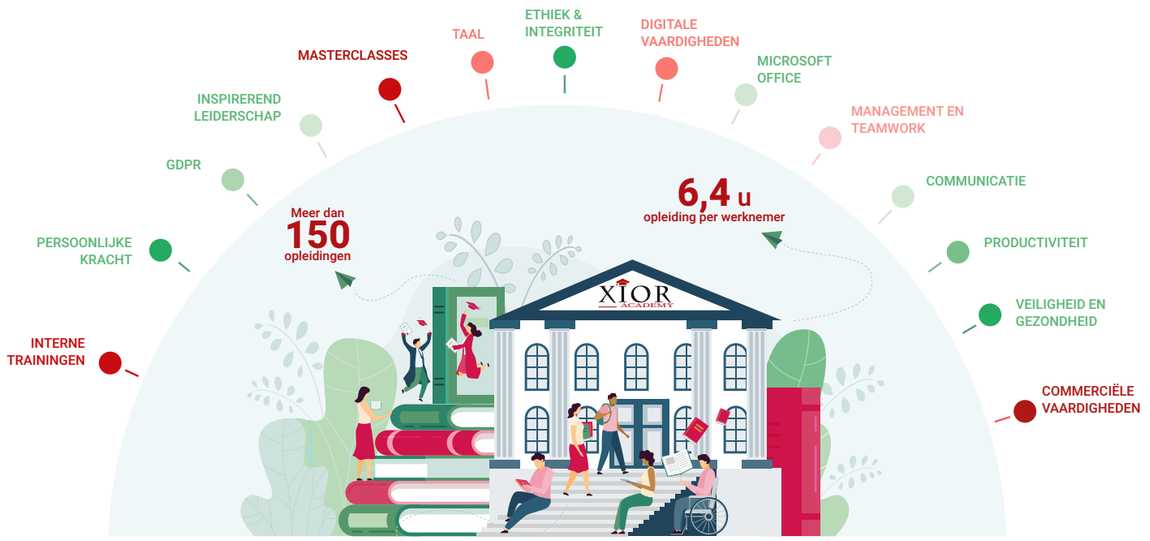


In 2024 werd officieel 6,4u opleiding per werknemer gegeven, t.o.v. 13,4u in 2023. Gezien 'opleiding van werknemers en leiderschap' een materiële IRO is voor Xior zal hier de komende jaren sterk ingezet worden en zal de Academy en opleidingsplan verder uitgebreid worden.

Voor meer informatie rond de meetmethodologie van de bovenstaande indicatoren wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 9.6.6 van dit jaarverslag ('analyse van de berekeningen')***.

Teach: Sharing knowledge

Xior bevindt zich als studentenhuisvester in de ideale positie om te connecteren en kennis te delen met de jonge talenten van vandaag. Daarom hebben we een traineeship programma waarbij we elk jaar de kans bieden aan studenten om stage te lopen om waardevolle ervaring op te doen en hun carrière goed te starten. Tegelijkertijd biedt het voor Xior de kans om jonge talenten aan te trekken en mogelijks te behouden na hun stage, om een kwalitatieve talent pool te creëren.





Tijdens drukke periodes (rapportering, start verhuurseizoen, openkotdagen, …) doet de organisatie ook beroep op jobstudenten. Daarnaast geven we ook regelmatig lezingen en opleidingen bij diverse Universiteiten en Hogescholen (o.a. KU Leuven, KDG Hogeschool, Thomas More Hogeschool, Vlerick, Hogeschool Rotterdam, PXL en andere).

Grow

Er zal in de strategie ook meer ingezet worden op ownership en leadership development, zodat de Xior Family elkaar kan blijven inspireren en motiveren. Ook interne mobiliteit speelt een belangrijke rol, zelfs op internationaal vlak, waarbij personeelsleden de mogelijkheid krijgen om ook voor Xior in één van de andere landen te werken.

De doelstelling is om ook een individueel opleidingsplan uit te rollen.

In de People Flash worden ook de lopende vacatures meegegeven, waarvoor werknemers ook intern kunnen solliciteren.

6. Belonen en erkennen van talent (annual incentive plan) (Diversity-Pay)

Xior biedt al haar werknemers een eerlijk salarispakket aangevuld met een variabele vergoeding en extralegale voordelen die afhankelijk zijn van de plaats van tewerkstelling, rekening houdend met lokale wetgevingen, het sociale statuut en de functie van de medewerker. Eind 2023 lanceerden we een nieuw KPI plan dat van toepassing is voor alle werknemers. Dit plan omvat meetbare KPI's gefocust op financiële en ESG KPI's (waaronder klanttevredenheid en gebouwkwaliteit). Dit variabele loon of deze variabele bonus wordt uitbetaald in cash of via een warrantsplan, afhankelijk van het land specifieke wettelijke en fiscale kader. Of de doelstellingen al dan niet (gedeeltelijk) worden bereikt, wordt berekend aan de hand van meetbare scorecards waarvan medewerkers bij introductie van het KPI plan op de hoogte zijn. Per kwartaal wordt een feedbackmoment georganiseerd waarbij de tussentijdse scores worden bekeken, zodat werknemers goed op de hoogte zijn van hun vooruitgang.

Bij het bepalen van de lonen wordt uitgegaan van het principe "gelijk loon voor gelijk werk" om te zorgen voor een faire en evenwichtige verloning. Om een competitief salaris te garanderen voor haar werknemers herbekijkt Xior jaarlijks haar functieomschrijvingen en bijhorende weging en benchmarking voor personeel dat reeds in dienst is bij Xior. Wat het salaris en andere extralegale voordelen betreft wordt geen enkel onderscheid gemaakt tussen mannen en vrouwen en worden mannen en vrouwen met dezelfde functie gelijk behandeld en streven we naar een goede loonkloofverhouding. Als gevolg van de niet-materialiteit op basis van de dubbele materialiteit wordt deze metric niet meer gerapporteerd.

Naast vaste en variabele vergoeding worden alle werknemers bij Xior op tal van andere manieren erkend en beloond. Zo krijgt iedereen jaarlijks een kerstpakket van Xior, zijn er e-bikes beschikbaar voor de werknemers, worden er team events georganiseerd, worden er "Xior Awards" uitgereikt ter erkenning van de medewerkers, …

De Raad van Bestuur kan vanaf 2023 bepalen dat de leden van het Uitvoerend Management een gedeelte van hun variabele vergoeding moeten aanwenden om aandelen van de Vennootschap te verwerven, onderhevig aan een driejarige verwervingsregeling. Voor de niet-uitvoerende bestuurders en voor de medewerkers van Xior bestaat er momenteel geen aandelen(optie)plan.



7. Health, safety & wellbeing (H&S-Emp)

Xior wil haar werknemers ook de nodige flexibiliteit bieden, met een gezonde work-life balance en ruimte voor interne mobiliteit. Xior heeft ook een formele telewerk policy uitgewerkt, waarbij werknemers hybride kunnen werken waar mogelijk. Om ongevallen en ziekteverzuim te voorkomen, worden regelmatig gezondheids- en veiligheidstrainingen georganiseerd. Werknemers kunnen ook verschillende opleidingen rond gezondheid en veiligheid op het werk volgen op de Xior Academy (bv. mentale gezondheid, burn-out preventie, stressmanagement, veiligheid op het werk). Op basis van de dubbele materialiteit wordt deze metric niet meer gerapporteerd.

Xior heeft ook een corporate wellbeing programma genaamd **"Xiorize"**. Hierbij worden tal van evenementen georganiseerd om het fysieke en mentale welzijn van de werknemers te verbeteren. Voorbeelden hiervan zijn: deelname aan een kwart triatlon met volledige professionele coaching, diverse sportevenementen zoals bv. de 10 Miles in Antwerpen, lokale fitnesslessen, tennistoernooien, teambuildings, …

8. Evaluatie & feedback – You can make the difference (Emp-Dev)

Voor alle werknemers wordt minimaal jaarlijks een (in)formeel feedbackmoment georganiseerd met de rechtstreekse leidinggevende. Voor het nieuwe KPI plan wordt per kwartaal ook een evaluatie ingepland, waarbij werknemers een overzicht krijgen van hun progressie. Dit zal ook leiden tot een stijging van het formele evaluatiepercentage. Daarnaast wordt verwacht dat de lijnmanagers ook regelmatige één op één gesprekken



houden met hun werknemers met aandacht voor persoonlijke ontwikkeling, ambities en prestaties. Via reguliere informele overlegmomenten krijgt iedereen nog bijkomende kansen om extra feedback te geven. In 2024 werd voor 51% van de werknemers een formeel evaluatiemoment georganiseerd, in lijn met 50% over 2023.

Voor meer achtergrond rond de rapportage van de ontwikkelings-indicatoren wordt verwezen naar de meetmethodologie in ***Hoofdstuk 9.6.6 van dit jaarverslag ('analyse van de berekeningen').***

Xior organiseert ook een jaarlijkse **online werknemersenquête**. Deze wordt door een externe professionele partij georganiseerd om zo de nodige anonimiteit te garanderen. Hierin worden alle werknemers over de landen heen bevraagd over o.a. hun tevredenheid bij Xior als werkgever, de opleidingsmogelijkheden, persoonlijke ontwikkeling, salaris, etc.

" 2024 IS EEN JAAR GEWEEST VAN HARD WERK ACHTER DE SCHERMEN, WAARVAN DE RESULTATEN NU ZICHTBAAR AAN HET WORDEN ZIJN. DE TEAMS HEBBEN ERVOOR GEZORGD DAT DIT JAAR OPERATIONEEL OPNIEUW EEN ENORM SUCCES WAS "







9. Behouden van talent / opvolgen van vertrekken (employee engagement) (Emp-Turnover)

Binnen de HR strategie wordt op meerdere sporen gewerkt rond employee engagement om ervoor te zorgen dat het juiste talent binnen de organisatie kan gehouden worden, onder meer door in te zetten op persoonlijke ontwikkeling, interne mobiliteit, mentoring, coaching, loopbaanadvies en een evenwichtige en degelijke verloningsstructuur. Bij elke werknemer die het bedrijf verlaat, wordt een gestructureerd exitinterview ingepland. Zo houden we onze aanpak geregeld met kritische zin tegen het licht en kunnen we bijsturen waar nodig.

Xior beseft ook dat het verliezen van gekwalificeerd, gespecialiseerd personeel een risico is voor het succes van het bedrijf. Het is het doel van het HR team om getalenteerde werknemers in het bedrijf te houden, zodat ze zich verder kunnen specialiseren en deze kennis in het bedrijf behouden blijft. Xior probeert dit risico te mitigeren aan de hand van diverse initiatieven en successieplanning. Concrete initiatieven die Xior hiervoor neemt zijn: Xior Academy waar personeel zich verder kan ontwikkelen, career planning, het nieuwe KPI bonusplan, regelmatige feedbackmomenten, leadership development, wellbeing initiatieven, jaarlijkse tevredenheidsenquête en meer.

9.4.2 SOCIAL TENANTS: WELZIJN, GEZONDHEID VEILIGHEID STUDENTEN

Naast een diverse groep medewerkers, brengt Xior ook op vlak van huurders een grote sociale mix van mensen samen, uit diverse culturen, landen en socio-economische klassen. In 2024 bood Xior onderdak aan ca. 150 verschillende nationaliteiten die in alle harmonie samen konden studeren, wonen en leven.

Gerust, gezond en veilig op kot (H&S-Assets & H&S-Comp)

Xior hecht veel belang aan het welzijn, de gezondheid en veiligheid van zowel haar huurders als haar medewerkers. De slogan “feel at home” is dan ook bewust gekozen, want bij Xior zal de veiligheid, comfort en gezondheid van haar studenten altijd voorop staan, zodat ze zorgeloos kunnen genieten van hun studententijd en Xior voor hen echt aanvoelt als een tweede thuis. Residenties voldoen steeds aan de hoogste veiligheidsnormen en beschikken over toegangscontrole en brandveiligheidssystemen.

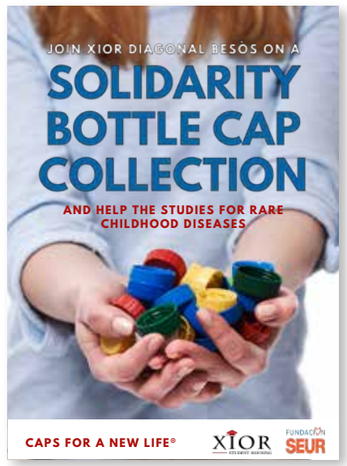




100% van de assets ondergaat een **veiligheidsbeoordeling** conform de woningcode in het kader van de vergunningverlening. Deze conformiteitscontroles zijn wettelijk vastgelegd en omvatten o.a. (afhankelijk van de diverse regionale richtlijnen) controle van de brandveiligheid en een technische beoordeling van o.a. de liften, de elektriciteit, de waterkwaliteit, de verluchting en de verwarmingssystemen. Zoals aangegeven in de EPRA-tabel ***(zie Annex van dit jaarverslag)*** werden in 2024 32 incidenten[1] (van niet-naleving van de voorschriften en vrijwillige codes met betrekking tot de gezondheids- en veiligheidseffecten van onze assets) vastgesteld. Hierbij werd, volgens ons beleid, na vaststelling onmiddellijk ingegrepen.

Daarnaast voeren de operationele medewerkers of residence managers regelmatig site visits uit. Zij identificeren de noden en mogelijke verbeteringen en zorgen ervoor dat eventuele problemen snel worden aangepakt. Mocht er zich alsnog een dringend technisch probleem voordoen, dan staan de operationele teams 24/7 ter beschikking van de studenten. De operationele teams krijgen ook jaarlijkse gezondheids -en veiligheidstrainingen zodat ze steeds de beste zorg kunnen bieden aan de studenten.

Xior blijft ook inzetten op **sensibiliseringscampagnes** om studenten bewuster te maken over hun eigen energieverbruik. Deze campagnes worden per mail, in de residenties en op social media gedeeld.



[1] Het aantal incidenten bevat ook nog de incidenten van de voorgaande jaren zolang deze nog niet volledig zijn opgelost.

Engagement: meeleven met de studenten

Het is voor Xior belangrijk om te weten wat er leeft bij haar huurders. Daarom organiseert Xior sinds 2021 jaarlijks een tevredenheidsenquête bij haar huurders, in samenwerking met een professionele leverancier, en sinds 2024 wordt de enquête tweejaarlijks uitgevoerd. De resultaten van deze enquête worden ten harte genomen door Xior om verbeterpunten te identificeren en concrete acties worden gecommuniceerd naar de studenten om zo de dienstverlening en klantervaring nog verder te verbeteren. Naast de enquête wil Xior ook diverse student boards lanceren in de verschillende landen, waarbij een selectie studenten kan bijdragen aan het verbeteren van de Xior-beleving voor alle studenten.

Verder worden er ook lokale en internationale acties georganiseerd zoals car sharing groene mobiliteit voor studenten (reeds beschikbaar voor residenties in Eindhoven en Kopenhagen, en zal uitgebreid worden in België en Nederland), exclusieve avant-premières in de bioscoop voor Xior studenten, bezoek aan een filmset of voetbalmatch, contact leggen met lokale bedrijven voor lezingen etc.

Xior organiseert ook in alle landen verschillende evenementen zoals een openingsevenement, een welkomstdrink, speeddating om elkaar te leren kennen, filmavonden, pingpongtoernooien, rondleidingen door de stad, kunstlessen en nog veel meer ter bevordering van het gemeenschapsgevoel. Ook seizoensevenementen zoals sinterklaas, Pasen, kerst, halloween, carnaval, worden frequent georganiseerd. In Nederland, voor de gebouwen waar standaard geen residence manager aanwezig is, organiseren we ‘koffie uurtjes’ waarbij personeel van Xior ter plekke gaat en beschikbaar is voor de studenten, zo krijgen we ook een nauwere band met de bewoners en een beter beeld van wat er leeft in de studentenresidenties.

Daarnaast zetten we sterk in op ons community-concept, dat al een belangrijke onderscheidende factor is voor onze residenties in verschillende landen. Dit omvat het in dienst nemen van lokale studentenambassadeurs die in de residenties wonen en samenwerken met het lokale personeel om noodhulp te bieden, evenementen te organiseren, studenten met elkaar in contact te brengen en te ondersteunen en hen te helpen zich thuis te voelen in hun nieuwe thuis en land.

BASEBUDDY AMBASSADOR PROGRAM

De BaseBuddy ambassadeur rol is ontworpen om te helpen een gemeenschap op te bouwen
DOOR BEWONERS VOOR BEWONERS

DAGELIJKS IN DIENST
Studenten die bij ons wonen en part-time voor ons werken, lokaal opgeleid

EVENEMENTENPLANNER
planning en uitvoering van gemeenschapsevenementen en betrokkenheid gedurende het jaar

CONNECTORS
rol ontworpen om te helpen een gemeenschap op te bouwen door bewoners voor bewoners

ADMIN-ONDERSTEUNING
24/7 oproep- en noodhulp voor studenten buiten kantooruren





In residentie Lyngby in Denemarken is ook een *running track* van 700 meter op het dak aanwezig waar regelmatig loopwedstrijden worden georganiseerd. Deze wedstrijden zijn niet alleen open voor de studenten, maar ook voor de lokale buurt.

Met de integratie van het Yardi platform zal ook de administratieve kant van studenten hun verblijf nog gebruiksvriendelijker en efficiënter verlopen (zie digitalisering).

"DE RESIDENTIE WAS EEN ZEER COMFORTABELE PLEK VOOR MIJ, DE MODERNE STUDIO MET UITZICHT OP ZEE WAS FANTASTISCH. XIOR IS GEWELDIG OM VRIENDEN TE MAKEN EN HET PERSONEEL IS ERG VRIENDELIJK EN BEHULPZAAM! SUPER BLIJ DAT IK HET MIJN THUIS MOCHT NOEMEN.

Betaalbaarheid voor de huurders

Xior beseft zeer goed dat studeren en op kot gaan een grote investering vergt van studenten en hun ouders. We doen er dan ook alles aan om kwalitatieve en betrouwbare huisvesting, waar studenten in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven, toegankelijk te maken voor zo veel mogelijk studenten. We streven naar een optimale mix van studentenkamers, waaronder ook 'budgetkamers', zodat studentenhuisvesting geen luxeproduct hoeft te zijn.

We werken samen met onderwijsinstellingen en woningcorporaties om een extra 'sociaal' aanbod te kunnen verzekeren. In verschillende steden gaat Xior een contract aan met de lokale universiteiten om een sociaal aanbod te garanderen, of biedt zij samen met hen 'scholarships' aan, waardoor studenten een kamer kunnen huren aan een sterk verlaagde huurprijs.

Huurtoeslag Nederland: dit is een maatregel die invloed heeft op de betaalbaarheid van zelfstandige studentenwoningen. In Nederland bestaat de mogelijkheid om huurtoeslag aan te vragen. Indien een student een zelfstandige woonruimte huurt en jonger is dan 23 jaar dan komt hij of zij in aanmerking voor huurtoeslag indien de kale huurprijs vermeerderd met subsidiabele servicekosten niet hoger is dan de kwaliteitskortingsgrens (2024 = 454,47 EUR). Vanaf 23 jaar heeft de student recht op huurtoeslag indien de kale huurprijs vermeerderd met subsidiabele servicekosten niet hoger is dan de liberalisatiegrens (2024 = 879,66 EUR). Het bedrag van de toeslag is afhankelijk van het inkomen van de student en het bedrag van de huur. Xior stemt haar huren in Nederland af op de huurtoeslaggrenzen waardoor de woningen betaalbaar blijven voor de studenten. Vanaf 2026 wordt de leeftijdsgrens verlaagd en komen jongeren vanaf 21 jaar in aanmerking voor een huurtoeslag.

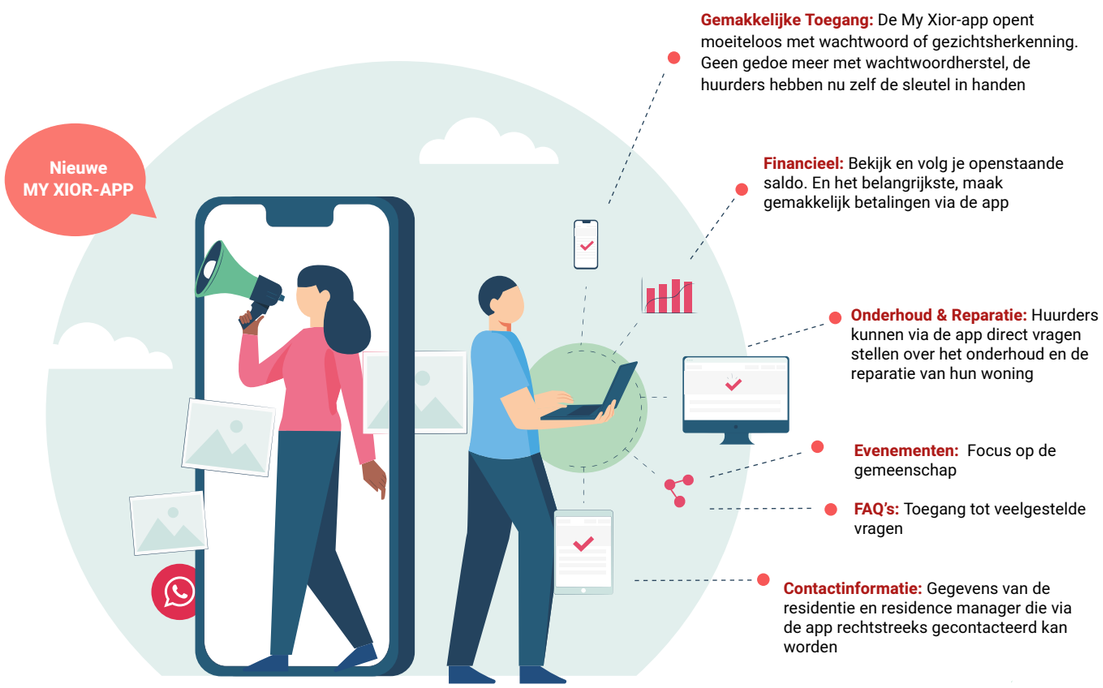
"PERFECTE RESIDENTIE OM VAN JE ERASMUSJAAR TE GENIETEN. ER WORDEN VEEL ACTIVITEITEN GEORGANISEERD EN DE SFEER IS IDEAAL. DICHT BIJ DE UNIVERSITEIT. HET HEEFT OOK ALLE DIENSTEN DIE JE NODIG HEBT. DE BEHANDELING MET HET PERSONEEL IS UITSTEKEND. ONGETWIJFELD HET BESTE STUDENTENHUIS IN LODZ (EN IN POLEN IN HET ALGEMEEN)."

Xior breidde ook haar 'Green Finance Framework' uit naar een 'Sustainable Finance Framework' om ook meer te kunnen inzetten op sociale/betaalbare huisvesting. Zie ***Hoofdstuk 9.3.2.5*** voor meer informatie over dit framework.

My Xior

Ook de student kreeg een centrale plaats in het digitaal transformatieproject dat in 2021 opgestart werd. De volledige customer journey van de student werd in detail in beeld gebracht en zal dienen als basis voor diverse platformen, waaronder ook de nieuwe Yardi PMS en website. Het doel is om een efficiënt maar vooral homogeen platform, van check-in tot check-out te creëren, dat zal zorgen voor een nog sterkere studentenbeleving alsook voor interessante partnerships met het bedrijfsleven. In 2022 werd er o.a. al een webshop voor studenten gelanceerd, waar ze makkelijk starterspakketten kunnen kopen (zoals bv. keuken-, schoonmaak-, linnenpakket, …).

In 2024 werd de nieuwe My Xior-app gelanceerd. My Xior is een alles-in-één platform dat door al onze huurders kan worden gebruikt voor:



"MY XIOR IS EEN GEBRUIKSVRIENDELIJKE APP VOOR HUURDERS OM GEMAKKELIJK TOEGANG TE KRIJGEN, FINANCIËLE ZAKEN TE REGELEN, ONDERHOUDSVRAGEN TE STELLEN, OP DE HOOGTE TE BLIJVEN VAN AANKONDIGINGEN, DEEL TE NEMEN AAN EVENEMENTEN, CONTACTINFORMATIE TE VINDEN EN VEELGESTELDE VRAGEN TE RAADPLEGEN."

Duurzame gemeenschappen: sociale inclusie & charity

Xior besteedt ook de nodige aandacht aan voorzieningen voor andersvaliden. Zo beschikken vele gebouwen over bv. bredere deuren voor rolstoelpatiënten, ruimere kamers en badkamers voor andersvaliden.

In diverse residenties werkt Xior samen met verschillende sociale non-profit organisaties die zich focussen op **mensen met een beperking** of kansen wil bieden aan mensen met een sociale achterstand. Zo wordt er o.a. samengewerkt met:

- Foundation Formació i Treball voor het restaurant, de catering en de schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimtes. Deze Caritas-foundation heeft als doel om mensen aan een job te helpen die niet of moeilijker in het reguliere arbeidscircuit terechtkunnen.
- ILUNION voor het verwerken van de was en linnen. Deze organisatie wil kwalitatieve jobs creëren voor mensen met een beperking.
- Diswork voor al de nachtconciërges, dit is een organisatie die mensen met een beperking aan jobs helpt.
- No Hate Foundation – gebruik van de gemeenschappelijke keukens in Lodz (Polen) om maaltijden te bereiden voor mensen in nood.

In 'The Lofttown' in Barcelona worden lekkere, gezonde en uitgebalanceerde maaltijden geserveerd (gemaakt met zoveel mogelijk lokale en biologische producten) aan de studenten. Alle voedseloverschotten worden

aan een goed doel geschonken dat die overschotten op zijn beurt verdeelt onder de meest kansarmen in de stad.

Xior weet maar al te goed dat een goede opleiding en onderdak van zeer groot belang zijn voor jongeren. De organisatie draagt deze twee waarden dan ook nauw aan het hart en daarom is Xior sinds 2020 officiële corporate partner geworden van "Little Hearts". Dit is een non-profit weeshuis in Cambodja dat een 40-tal weeskindjes onder zich neemt en ook lesgeeft aan ca. 120 kinderen uit de buurt. Xior ondersteunt deze organisatie met een maandelijkse bijdrage en occasionele acties of evenementen.

Op vlak van aanwerving heeft Xior ook een referral policy gelinkt aan goede doelen. Hierbij kan een huidige werknemer een kandidaat voorstellen voor een openstaande vacature. Indien die kandidaat uiteindelijk door Xior wordt aangenomen (en minstens 3 maanden werkzaam is bij Xior), krijgt de voorgenoemde werknemer de kans om een cheque in naam van Xior te schenken aan een goed doel naar hun keuze.

Xior zet zich ook in om haar studenten extra kansen te bieden om succesvol te zijn in hun studies. In 2024 nam Xior deel aan Gala Kosmicznych Stypendiów, georganiseerd door de gemeenteraad van Łódź als onderdeel van hun beurzenprogramma. Hierbij schonk Xior 2 vouchers aan de beurswinnaars, waarbij ze korting krijgen op hun accommodatie in Rembielińskiego. Op deze manier krijgen ze een extra duwtje in de rug om hun eerste stappen in het universiteitsleven te zetten.

Bij Xior geloven we sterk in het principe van "sharing is caring". Dit betekent dat we niet alleen streven naar het delen van ruimtes en faciliteiten, maar ook naar het hergebruiken van materialen om onze ecologische voetafdruk te verkleinen. Een aantal concrete voorbeelden van onze initiatieven op dit gebied zijn:

- Aparte 'sharing is caring' kamer in de residenties waar studenten spullen kunnen achterlaten die ze niet meer nodig hebben. Deze kunnen dan zonder kosten overgenomen en hergebruikt worden door andere studenten.
- Donaties: Xior zet zich in om zoveel mogelijk spullen een tweede leven in te geven;
  - gebruikte bedden, dekens & kussens die nog in goede staat verkeren, worden gedoneerd aan goede doelen (bv. daklozen, dierenasielen)
  - Kledij wordt gedoneerd aan verschillende instanties die zich inzetten voor sociaal kwetsbare doelgroepen
- Hulp aan rampgebieden: we doneren regelmatig materialen aan gebieden die getroffen worden door rampen, zoals bv. de overstromingen in Polen en Spanje.



Xior heeft de doelstelling om een charity policy op te stellen om een kader te scheppen om initiatieven van werknemers en studenten te ondersteunen.

Community engagement (Comty-Eng)

Een constante en interactieve communicatie met **onderwijsinstellingen en (lokale) overheden** is een belangrijk aandachtspunt voor Xior. Per 31 december 2024 is ca. 8,5% van de huurinkomsten uit de vastgoedportefeuille verbonden aan een vorm van samenwerking met een onderwijsinstelling (contracten, garanties en samenwerkingen).



Xior streeft naar goede relaties en een goede verstandhouding met de **buren** van alle residenties. Om dat te bewerkstelligen vindt er regelmatig overleg plaats met de buren, van bij het begin van het vergunningstraject, maar ook na ingebruikname van het gebouw. Daarnaast wordt er door de **residence managers** vaak een gangverantwoordelijke aangesteld, die fungeert als extra contactpersoon tussen de studenten en Xior. Er wordt gestreefd om eventuele overlast (geluid, afval, …) voor zowel medebewoners als omwonenden tot een absoluut minimum te beperken. Dit gebeurt aan de hand van sensibiliseringsacties, maar ook door een actieve en intensieve opvolging door de residence managers die ter plaatse aanwezig zijn.

Verder **sponsort** Xior ook diverse jeugdclubs, sportclubs en studentenclubs, zowel op financieel vlak als door het voorzien van goederen zoals sportkleding, gadgets en andere.

Over de verschillende landen heen worden ook diverse lokale initiatieven ondersteund, zoals bv. in Portugal het "cycling without age" initiatief waarbij jongeren de oudere, mindervalide generatie mee op stap nemen op de fiets.

SAMENVATTING EPRA TABEL SOCIAL[1]

EPRA KPI (totale portfolio)			Meeteenheid	2022	2023	2024
Werknemers-diversiteit	Diversity-Emp	Gender diversiteit onder directe werknemers				
		Alle medewerkers	%vrouwen/%mannen	54%/46%	46%/54%	**50%/50%**
	Diversity-Pay	Genderverhouding van het salaris incl. beloningen			niet materieel	
		Alle medewerkers	Ratio man/vrouw		niet materieel	
Werknemers-ontwikkeling	Emp-Training	Training ter ontwikkeling van de werknemers	Gemiddeld aantal u/ werknemer	5,8	13,4	**6,4**
	Emp-Dev	Prestatiebeoordeling van de werknemers	% werknemers met prestatiebeoordeling	99%	50%	**51%**
	Emp-Turnover	Personeelsverloop en retentie				
		Nieuwe medewerkers	%	34%	42%	**34%**
		Vertrokken medewerkers	%	27%	36%	**21%**
Veiligheid en gezondheid	H&S-Emp	Veiligheid en gezondheid van de werknemers			niet materieel	
	H&S-Assets	Gezondheids en veiligheidsbeoordelingen van onze assets	% van assets in de meetscope	100%	100%	**100%**
	H&S-Comp	Incidenten van het niet naleven van de gezondheids en veiligheidsbeoordelingen	aantal incidenten in de meetscope	8	30	**32**
Gemeenschap	Compty-Eng	Onze impact op de gemeenschap	% van assets in meetscope met een studentencoach	47%	57%	**62%**

9.5 GOVERNANCE: ETHIEK EN INTEGRITEIT



Transparante rapportering

Xior engageert zich om te allen tijde eerlijk en correct zaken te doen, open te communiceren en zo volledig en transparant mogelijk te rapporteren. Voor het vijfde jaar op rij behaalde Xior EPRA gold voor haar duurzaamheidsrapportering.

Corporate Governance charter & Code of Conduct

Om een ethische bedrijfsvoering te bewerkstelligen en om iedereen binnen de organisatie van duidelijke richtlijnen te voorzien voorziet Xior een Corporate Governance charter (opgesteld met de Belgische Corporate Governance Code als referentie) en een Code of Conduct. Dit charter en de Code of Conduct, inclusief alle policies kunnen vrij geconsulteerd worden op de website van Xior. Er wordt jaarlijks gerapporteerd over de bedrijfsvoering via de Corporate Governance verklaring in het jaarverslag.

Policies

Xior's policies worden gebundeld in de Code of Conduct en vormen de Xior standaard voor alle werknemers (inclusief parttime, externen, alle leden van het executive management en de raad van bestuur). Deze policies behandelen onder andere discriminatie, diversiteit, gelijke kansen, pesterijen, vrijheid van vereniging, corruptie, databescherming & GDPR, moderne slavernij, ecologische verantwoordelijkheid, …. De volledige Code of Conduct inclusief policies kan geraadpleegd worden op de website.

Xior beschikt ook over volgende aparte en uitgebreide policies:

- Interne meldingsregeling (whistleblowing) (beschikbaar in 8 talen)
- Verhandelingsreglement
- Health & Safety policy
- Anti-omkoping & anti-corruptie policy
- Supplier Code of Conduct
- Human Rights policy
- Procure to Pay policy
- Maintenance & Repair policy
- Incident Reporting policy
- Capex procedure
- Kasprocedure (enkel in België)
- Delegation Structure

De bovenstaande policies worden vertaald in verschillende interne bindende richtlijnen en interne procedures. Via de interne meldingsregeling kunnen medewerkers een (potentiële) schending van het Corporate Governance charter of de Code of Conduct rapporteren in alle vertrouwen en confidentialiteit.

Ethics & ESG comité en ethics audit

Xior heeft sinds 2022 ook een apart Ethics & ESG comité dat waakt over de verschillende policies en mogelijke inbreuken hiervan (zoals diversiteit, human rights, corruptie, …). Hierbij worden ook concrete targets gezet en er vindt ook driejaarlijks een ethics audit plaats. Het Ethics & ESG comité bestaat uit de CEO en 2 niet-uitvoerende bestuursleden.

Opleidingen: integriteit & GDPR training

Xior organiseert jaarlijks een training rond ethiek, diversiteit en integriteit voor alle werknemers (inclusief parttime en zelfstandigen) waarin alle policies en values duidelijk worden toegelicht aan de hand van concrete voorbeelden. Verder wordt er ook een jaarlijkse GDPR-training georganiseerd

[1] Voor volledige tabel, ***zie Annex, Hoofdstuk 14 van dit Jaarverslag.***

GOVERNANCE: ETHIEK EN INTEGRITEIT



om iedereen op de hoogte te houden van de laatste privacywetgeving. Daarnaast kunnen werknemers ook extra trainingen rond deze onderwerpen vinden op de Xior Academy.

Digitalisering

In 2021 werd een uitgebreid digitaal transformatieproject aangekondigd voor een betere customer experience en een nog efficiënter beheer en rapportering. In een eerste fase (2021-2022) heeft Xior o.a. een nieuwe IR website gelanceerd, PowerBI-rapporteringstools, een webshop voor studenten, freshdesk als klantenservicetool en jaarlijkse studenten -en personeelsenquêtes uitgerold. Na intensieve voorbereiding, waarin ca. 20% van de organisatie betrokken werd, en een uitvoerige marktanalyse heeft Xior in februari 2023 bekendgemaakt dat het Yardi als operationeel platform zal gebruiken op groepsniveau. Yardi is een solide en gerenommeerde leverancier van systemen voor vastgoedmarketing, beheer, boekhouding en onderhoud (wereldwijd meer dan 8.000 FTE's). Deze software zal Xior in staat stellen een nieuwe studentenwebsite te creëren met online boekingen, inclusief e-handtekening en online betalingen, samen met verbeterde residentiële diensten via een mobiele app en portaal om de klantervaring te optimaliseren. Het platform voor vastgoedbeheer en financiële boekhouding zal ook verdere efficiëntie opleveren op het gebied van onderhoud, inspecties en tijdsbesparing bij bulk check-ins en check-outs, evenals financiële boekhouding en rapportage. Met de implementatie van de software van Yardi kan Xior zijn digitale aanwezigheid verder opschalen, interne synergiën creëren en de customer journey processen digitaliseren, in lijn met de Gen-Z klantverwachtingen.

In 2023 werd de fase van "global design" afgerond en werd de configuratie voor Nederland opgestart dat als 1e landgebruik maakt van diverse Yardi-software toepassingen. Per eind 2024 zijn vijf van de panden succesvol live gegaan met het nieuwe systeem. Dit maakt een grondige testing en configuratie mogelijk, zodat het volledig aansluit bij zowel Xior's behoeften als die van haar studenten. De komende maanden wordt de uitrol voortgezet en verwacht men dat binnen een half jaar de volledige Nederlandse portfolio op het Yardi-platform zal staan. Deze transformatie stelt Xior in staat om efficiënter te werken en een verbeterde ervaring te bieden aan haar studenten.

EPRA TABEL MET GOVERNANCE PRESTATIE INDICATOREN

Governance	GRI Standaard Indicatoren		ESRS sector agnostic	EPRA Duurzaamheidprestatiemeting		Meeteenheid	Prestatie 2024
							Totaal
Governance		2-9	GOV-1	Gov-Board	Samenstelling van het bestuursorgaan (board)		Zie ook hoofdstuk 6.1.5 en 6.1.6 Corporate Governance – Raad van Bestuur van de Vennootschap
					Aantal executive board leden	aantal	2
					Aantal onafhankelijk/non-executive board leden	aantal	6
					Gemiddelde termijn	duur	6,77
					Ervaring van bestuursleden omtrent milieu of sociaal gerelateerde topics	aantal	8[1]
		2-10		Gov-Select	Nominatie en selectie van de board		Zie hoofdstuk 6.1.4.1 Corporate Governance – Algemeen
		2-15		Gov-Col	Proces voor het beheren van belangenconflicten		Zie hoofdstuk 6.1.14 Corporate Governance –belangenconflicten

[1] Elk van onze bestuursleden heeft competenties inzake milieu en sociaal gerelateerde onderwerpen

9.6 MEETMETHODOLOGIE EN ASSUMPTIES

Xior rapporteert de milieu-, sociale- en governanceprestaties in overeenstemming met de EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR). Deze rapportage is opgesplitst in meerdere secties bestaande uit de overkoepelende EPRA- aanbevelingen, de milieuprestatie-indicatoren, de sociale prestatie-indicatoren en de governance prestatie-indicatoren. Hoewel er nieuwe EPRA richtlijnen zijn uitgebracht in 2024 is de methodiek achter de te rapporteren KPI's niet veranderd ten opzichte van ons vorig jaarlijks verslag, vandaar dat er geen fundamentele veranderingen zijn in de manier waarop wij onze indicatoren rapporteren. Meer uitleg over de meetmethodologie, vindt u hieronder.

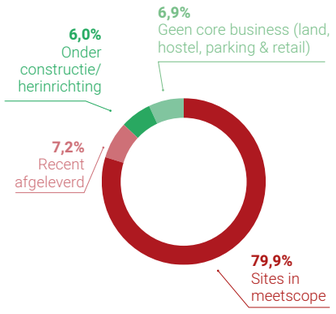
9.6.1 RAPPORTERINGSPERIODE EN ORGANISATORISCHE GRENZEN

De rapporteringsperiode van dit verslag is gelijk aan die van het jaarlijks financieel verslag, in dit geval het boekjaar 2024. Xior publiceert vanaf 2019 in dit verslag jaarlijks een update van haar activiteiten op het vlak van duurzaamheid. De portefeuille van Xior werd geanalyseerd op 31 december 2024 waar vervolgens een selectie gemaakt werd van de assets die opgenomen worden in de berekeningsscope van de EPRA-indicatoren.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen 'core' en 'non-core' assets in de portfolio. Studentenhuizen maken het grootste deel uit van de totale portfolio en zijn de core business van Xior. Momenteel valt 79,9% van de fair value onder core business. De portfolio buiten de scope (20,1%) is divers en omvat:

- 6,9% non core assets zoals retail, parkeergarages en bureaus. Voor een deel van deze 'core' assets zijn momenteel geen gegevens voor handen, waardoor ook deze uitgesloten worden uit de meetscope voor 2024;
- 6,0% van de fair value is afkomstig van sites in ontwikkeling of in afwachting tot reconversie;
- 7,2% van de sites core assets maar zijn te recent opgeleverd of aangekocht om voldoende data te kunnen verzamelen.

Verdeling van de portefeuille volgens "fair value" boekjaar 2024



9.6.2 MEETSCOPE EN COVERAGE

In 2024 behoorde 79,9% van de totale fair value tot de meetscope. Dit is een stijging t.o.v. 2023 (75,5%) Dit jaar komt de meetscope overeen met 93 studentenhuizen en de verschillende Xior kantoren. Vorig jaar waren dit 118 gebouwen. Doorheen het jaar 2024 werden namelijk verschillende panden verkocht. De verbruiksgegevens werden verzameld aan de hand van digitale metering & factuurdata. In het geval de data onvolledig zijn of ontbreken, werden de data conform met EPRA bevestigde methodologieën geëxtrapoleerd.

In ***Annex in Hoofdstuk 14*** kan u de volledige EPRA-tabellen met de diverse prestaties vinden, inclusief het aandeel van gebouwen in scope voor elk van de prestatie-indicatoren en de grootte van de extrapolatie.

9.6.3 SCHATTING EN EXTRAPOLATIE VAN DE VERBRUIKSGEGEVENS ONDER VERANTWOORDELIJKHEID VAN XIOR

In lijn met de financiële rapportage worden EPRA indicatoren gerapporteerd voor het jaar 2024. Echter, in lijn met voorgaande jaren en zoals eerder aangegeven, zijn op het moment van rapportage niet alle data beschikbaar voor het meetjaar 2024. Indien er data voor minimaal 200 dagen aanwezig is, wordt data conform EPRA-richtlijnen geëxtrapoleerd naar het volledige jaar. Indien minder dan 200 dagen aan data, wordt eerst de voorkeur gegeven aan data van vorig jaar

om de missende data aan te vullen. Dit gebeurt enkel in het geval data van vorig jaar volledig was. Indien er geen data in 2024 of in 2023 beschikbaar zijn, dan wordt van een mediaanverbruik per kamer gebruikt om een inschatting van het gebruik te maken.

Bovenstaande methodiek staat ons toe een zicht te hebben op de volledige portefeuille evenals op het doel om het totale percent aan geëxtrapoleerde data verder te doen zakken. Immers, in geval van extrapolatie wordt conform EPRA-methodiek het % geëxtrapoleerde data aangegeven.

Conform de EPRA-richtlijnen werd voor meerdere milieu-indicatoren een dergelijke like-for-like analyse uitgevoerd. De analyse stelt Xior in staat om evoluties waar te nemen in de verbruiken los van het feit dat jaarlijks nieuwe sites toegevoegd worden aan de meetscope. Het schetst dus een zicht op de evoluties ten gevolge van technische en sensibilisatie acties. Gelieve op te merken dat in 2024 voor het eerst ook like-for-like analyse beschikbaar is voor Duitsland, Polen & Denemarken, waarvoor intussen 2 jaar aan data beschikbaar is.

In de komende jaarverslagen zal de like-for-like scope telkens opschuiven om de laatste 3 jaren weer te geven. Voor Benelux en Iberia is wel al 3 jaar aan data beschikbaar. Xior merkt op dat inspanningen door het toevoegen van energiezuinige woningen aan de meetscope slechts zichtbaar zijn in de absolute metingen. Deze sites bevinden zich vandaag immers nog niet in de like-for-like scope. Op vlak van intensiteiten wordt er dan ook beter gekeken naar de absolute metingen. Om bovengenoemde redenen is het bijvoorbeeld zo dat de absolute energie-intensiteit voor 2024 lager is dan deze van de like-for-like scope.

9.6.4 RAPPORTAGE VAN DE VERBRUIKSGEGEVENS ONDER VERANTWOORDELIJKHEID VAN XIOR EN ONDER VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE STUDENT

Xior rapporteert conform een “operational control approach”, wat inhoudt dat alle nutsgegevens voor de gerapporteerde assets 100% gebaseerd zijn op facturen ter attentie van Xior. Echter, in een deel van onze panden wordt door de huurder een individueel elektriciteitscontract afgesloten voor de gehuurde unit. Deze rapportering bevat zodus enkel het verbruik dat Xior als verhuurder aanschaft en is exclusief de verbruiksgegevens van de huurder zelf (facturen die direct door de huurder ontvangen worden). Het blijft de visie van Xior deze contracten waar mogelijk te internaliseren.

Sites waarvoor verbruikgegevens op naam van studenten of andere externe partijen staan, worden conform EPRA-richtlijnen niet meegenomen in de tabel van landlord-obtained indicatoren.

Xior staat zelf in voor het grootste deel van de contracten van de studentenhuizen in de meetscope. Voor elektriciteitsfacturen betreft het 91% van de gebouwen, dit is een stijging ten opzichte van vorig jaar (90%). Voor aardgas is dit 95%, hetgeen gelijkaardig is als vorig jaar. Voor warmtenetten staan voor geen van de gebouwen de contracten op naam van de student, ook dit is een daling ten opzichte van vorig jaar (7%). Door de contracten zelf te beheren gaat men laattijdige betaling tegen en kan Xior op grotere schaal optimale stroomcontracten afsluiten. Het past binnen onze behaalde doelstelling om onze energievraag volledig te vergroenen.

9.6.5 RAPPORTAGE VAN HET EIGEN HOOFDKANTOOR

Dit jaar rapporteren we voor een 5e maal over het hoofdkantoor en werden ook de verbruiken van andere locale offices toegevoegd. Het hoofdkantoor betreft de ruimte die Xior inneemt in haar hoofdkantoor te Antwerpen (Frankrijklei). Voor de eigen kantoren worden enkel hetgeen gerapporteerd over het verbruik dat betrekking heeft op de verdiepingen die zelf ingenomen worden in het gebouw. De gegevens zijn afkomstig uit verbruiksfacturen ter attentie van Xior of inschattingen op basis van het oppervlak. Ook voor de energieprestatiecertificaten rapporteren we sinds enkele jaren data over onze eigen (al dan niet gehuurde) kantoren. We zetten het werk verder om het % geëxtrapoleerde data te doen zaken in de toekomst. Immers, conform de EPRA-methodologie en conform de rapportage rond deze assets wordt ook hier aangegeven welk percentage van de data geëxtrapoleerd werd.

9.6.6 ANALYSE VAN DE BEREKENING

Normalisatie en intensiteiten

Xior berekent de intensiteitsindicatoren op basis van het vloeroppervlak (m²), aangezien deze variabele vergelijkbaar is overheen de hele scope. In lijn met vorig jaarverslag werd enkel nuttig verwarmd oppervlak werd meegenomen en werden daarmee dus parkings en trappenhallen bijvoorbeeld uitgesloten. De analyse van gemiddelde verbruiken per m² en per kamer, staat Xior toe verschillende uitschieters meer in detail te analyseren en aangepaste maatregelen te nemen in het kader van de eigen duurzaamheidsengagementen. Daarnaast werkt Xior intern ook met een indicator per kamer, omdat ook op die manier verschillende uitschieters vastgesteld kunnen worden, ongeacht de grootte van de kamer.

Om een relevante intensiteitsindicator te berekenen werden enerzijds sites uitgesloten waarvoor er data onder naam van de student vallen en anderzijds enkel sites meegenomen waarvoor data voorhanden waren voor elke vorm van energie geconsumeerd op de site.

De verbruiksgegevens werden niet genormaliseerd volgens graaddag-analyses. Er worden geen hypotheses toegevoegd om de onzekerheden op de berekeningen zo laag mogelijk en bovendien zichtbaar te houden. Het is immers niet mogelijk een onderscheid te maken tussen het aandeel energie dat dient ter verwarming van de kamers en het deel dat dient ter verwarming van het sanitair water. Dat laatste staat immers los van de hoeveelheid graaddagen en dus de al dan niet milde winter.

Daarnaast is Xior zich bewust dat niet voor 100% van de sites geweten is of er al dan niet ook elektrisch verwarmd wordt door het bijplaatsen van verwarmingselementen door de studenten zelf.

Conform de meest recente aanbevelingen in de EPRA-richtlijnen, die aansluiten bij de CSRD-richtlijnen, rapporteert Xior ook een materialiteitsanalyse. Uit deze analyse blijkt dat bepaalde milieu- en sociale indicatoren niet tot onze kernmaterialiteit behoren en daardoor geen materiële duurzaamheidsthema’s zijn. Alle materiële EPRA duurzaamheidstopics staan mee opgenomen in de EPRA tabel, de niet-materiële staan aangeduid met een voetnoot.

Segmentatieanalyse: geografische ligging

Binnen de meetscope vallen alle sites onder de ‘core’-categorie ‘studentenhuis’. Deze bevinden zich in België, Nederland, Portugal, Spanje, Duitsland, Polen, Denemarken en Zweden. Voor Zweden zijn er voor het eerste jaar sites in de meetscope van dit jaar vallen. Er werd dan ook geen onderscheid gemaakt per type asset in de rapportage, maar wel een op basis van geografische segmentatie. Veelal verschillen de energieleveranciers immers per regio, evenals de klimaatimpact van de elektriciteitsproductie. De EPRA-tabellen met de diverse prestaties, inclusief de onderverdeling per regio, staan in Annex in Hoofdstuk 14 van dit Jaarverslag. Ook voor de sociale indicatoren die betrekking hebben op de sites is een segmentatie analyse op basis van geografie toegepast.

Ook voor de verschillende energieprestatie scores is de geografische liggen een relevante manier van segmentatie aangezien de certificatie schema’s verschillen van land per land.

Meetmethodologie werknemer categorieën

Xior rapporteert diversiteitsindicatoren voor werknemers.

Om een volledig beeld te scheppen worden naast werknemers in dienst van het bedrijf ook dezelfde indicatoren berekend voor het Executive management en voor het Non-executive board. Zo kan men bijvoorbeeld vaststellen dat het board doorheen de jaren al meer gediversifieerd is.

Indien niet expliciet vermeld, focust Xior zich voor de andere indicatoren enkel op de werknemers in loondienst excl. Executive management & non-Executive board. Daarnaast worden conform EPRA-richtlijnen ook zelfstandigen, contractors, interims en studenten niet mee beschouwd in deze indicatoren. Door een blijvende focus verdere data verbetering, beogen we dit in de komende jaren mee te nemen in de rapportage.

Xior maakt in de rapportage van de werknemers in loondienst geen verder onderscheid tussen management en non-management functies. De snelle groei en de verschillende overnames, maakt het irrelevant om vandaag een dergelijk onderscheid te maken over de verschillende landen heen. Xior zet extra in op ondersteunend personeel om de werknemers een goede werkplaats te bieden, zo ook in HR-diensten. Het zal het in de toekomst mogelijk maken het bedrijf verder te structureren en een relevant onderscheid te maken tussen verschillende functiecategorieën voor onder ander onze rapportage.

Meetmethodologie van de werknemers ontwikkeling

Sinds 2019 rapporteert Xior op verschillende indicatoren rond de ontwikkeling van onze werknemers. Zo worden de gemiddelde trainingsuren evenals de prestatiebeoordeling in kaart gebracht voor de bedienden en arbeiders.

Voor de trainingsuren worden alle aantoonbare trainingen voor het jaar 2024 meegenomen voor alle werknemers die tijdens 2024 in dienst waren. Zo werden onder andere externe opleidingen als EHBO meegenomen. Daarnaast krijgen werknemers ook jaarlijkse code of conduct trainingen en kunnen ze deelnemen aan verschillende softskill training zoals GDPR-trainingen, ESG workshops, Integriteitstrainingen en andere. Meer concreet worden sinds vorig jaar ook verschillende trainingen via het platform GoodHabitz aangeboden. Op dit platform kunnen de werknemers allerhande trainingen volgen om hun kennis en soft-skills bij te schaven. Dit kan gaan over Excel, time management, teamwork, stress management, talen, … Dit systeem is doorheen 2024 ingevoerd en wordt stelselmatig meer gebruikt onder de werknemers.

Voor de prestatiebeoordeling verbindt Xior zich ertoe om zo veel mogelijk elke werknemer minstens 1 maal per jaar een officiële feedback te geven met zicht op prestaties en toekomstmogelijkheden. Om een correct beeld te vormen baseren we ons voor deze indicator dus op werknemers dat minstens 1 jaar in dienst zijn bij het bedrijf. Daarbij wordt geteld hoeveel van hen een officieel evaluatiegesprek gekregen hebben in 2024. Dit doen we conform de GRI-richtlijn om zo door de significante verandering in ons werknemersbestand geen vertekend beeld te krijgen. Vorig jaar werden onze werknemers in Polen, Zweden, Duitsland & Denemarken toegevoegd aan de scope. Hoewel ook deze werknemers over het algemeen hun prestatiebeoordeling krijgen, is de onboarding in het overkoepelende Xior proces nog gaande, hetgeen ook duidelijk wordt in de desbetreffende EPRA indicator (Emp-Dev). De indicator is licht gestegen, maar zal in de komende jaren verder toenemen door de integratie van onze systemen.

Meetmethodologie van de klimaatimpact

Om de klimaatimpact gerelateerd aan de core business te meten, werden de CO_2-emissies berekend volgens het Greenhouse Gas (GHG) Protocol. Dat protocol laat toe om op een consequente manier de klimaatimpact van bedrijven te berekenen. Zowel CO_2 als andere broeikasgassen die vrijkomen bij de productie van de energievraag (CH_4, N_2O) worden in rekening gebracht en uitgedrukt in CO_2-equivalenten.

Xior berekent de scope 1 (directe emissies ter plaatse – aardgas), scope 2 (emissies van elektriciteit en warmte die elders wordt geproduceerd) en enkele van de scope 3 emissies (netverliezen) door de consumpties te vermenigvuldigen met bijhorende emissiefactoren. De emissiefactoren zijn afkomstig van de IEA (International Energy Agency), van de Bilan Carbone© database voor Europese emissiefactoren, van DEFRA-2024 en supplier-specific EF.

Het protocol schrijft m.b.t de klimaatimpact van elektriciteit voor dat deze berekend kan worden op basis van zowel een gemiddelde CO_2-intensiteit per kWh van de nationale elektriciteitsnetwerken (‘location-based’) als op basis van de energiemix van de producent (‘market-based’). In deze rapportage werd de klimaatimpact berekend voor beide manieren. De evolutie in location-based emissies zijn gelinkt aan evolutie in verbruiken bij Xior, de-carbonisatie van net-emissies en het aandeel stroom dat zelf geproduceerd wordt en dus niet moet worden aangekocht. Market based emissies laten dan weer toe om de inspanningen van Xior te reflecteren in de aankoop van groene stroom dat een lagere CO_2 impact heeft dan het net-gemiddelde.

9.7 EXTERNE VERIFICATIE VAN DE RAPPORTERING

9.7.1 ASSURANCE RAPPORT MET BEPERKTE MATE VAN ZEKERHEID VAN DE ONAFHANKELIJKE AUDITOR MET BETREKKING TOT DE INFORMATIE OVER HET ONDERZOEKSOBJECT VAN HET JAARVERSLAG 2024 VAN XIOR STUDENT HOUSING NV

Ter attentie van de Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV.

Dit rapport is opgesteld in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in onze opdrachtbrief gedateerd op 26 maart 2025 (de "Overeenkomst"), waarbij we werden aangesteld om een onafhankelijk assurance rapport met beperkte mate van zekerheid uit te brengen met betrekking tot de 2024 EPRA duurzaamheidsindicatoren opgenomen in hoofdstukken 9.3, 9.4 en 9.5, alsook in hoofdstukken 14.1, 14.2 en 14.3 in de annex van het Jaarverslag voor het jaar afgesloten op 31 december 2024 (het "Verslag").

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV ("de Vennootschap") is verantwoordelijk voor het opstellen en presenteren van de 2024 EPRA duurzaamheidsindicatoren opgenomen in hoofdstukken 9.3, 9.4 en 9.5, alsook in hoofdstukken 14.1, 14.2 en 14.3 in de annex van het Verslag (de "Informatie Over Het Onderzoeksobject"), in overeenstemming met de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines – Version 4, April 2024 (de "Criteria").

Deze verantwoordelijkheid bevat de selectie en toepassing van de meest gepaste methodes om de Informatie Over het Onderzoeksobject op te stellen, alsook de betrouwbaarheid van de onderliggende informatie en het gebruik van assumpties en schattingen voor de opmaak van individuele toelichtingen inzake duurzaamheid, die redelijk zijn in de gegeven omstandigheden. Bovendien is de Raad van Bestuur ook verantwoordelijk voor het ontwerpen, het implementeren en het onderhouden van de systemen en processen die de Raad van Bestuur noodzakelijk acht om het opstellen van de Informatie Over het Onderzoeksobject mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ONAFHANKELIJKE AUDITOR

Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een onafhankelijke conclusie te formuleren met betrekking tot de Informatie Over Het Onderzoeksobject, gebaseerd op de door ons uitgevoerde werkzaamheden en de verkregen onderbouwende informatie.

We hebben onze werkzaamheden verricht in overeenstemming met de International Standard on Assurance Engagements 3000 (Herzien) "Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (ISAE 3000), uitgegeven door de International Auditing and Assurance Standards Board. Deze standaard schrijft voor dat we voldoen aan de ethische vereisten en dat we de opdracht plannen en uitvoeren om een beperkte mate van zekerheid te verkrijgen of er niets onder onze aandacht is gekomen dat ons doet aannemen dat de informatie over de Informatie Over Het Onderzoeksobject in alle van materieel belang zijnde opzichten niet opgesteld zou zijn overeenkomstig de Criteria.

In een assurance opdracht met beperkte zekerheid hebben de uitgevoerde werkzaamheden een kleinere omvang dan het geval is bij een assurance opdracht met redelijke zekerheid. Dienovereenkomstig is het niveau van zekerheid verkregen in een assurance opdracht met beperkte zekerheid substantieel lager dan het niveau van zekerheid dat zou worden verkregen indien een assurance opdracht met redelijke zekerheid was uitgevoerd. De keuze van de uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van de door ons toegepaste oordeelsvorming en van de inschatting van het risico op afwijkingen in de Informatie Over Het Onderzoeksobject overeenkomstig de Criteria. Het geheel van de door ons uitgevoerde werkzaamheden bestond onder meer uit de volgende procedures:

- Het beoordelen en toetsen van het opzetten en het functioneren van de systemen en processen die gebruikt werden voor het verzamelen, het analyseren, het aggregeren en valideren van de gegevens, inclusief de gebruikte berekenings- en inschattingsmethodes voor de Informatie Over Het Onderzoeksobject voor het jaar afgesloten op 31 december 2024 van het Verslag;
- Het interviewen van de verantwoordelijke personeelsleden;
- Het inspecteren van interne en externe documenten;
- Het uitvoeren van een analytische beoordeling van de gegevens en trends in de voor consolidatie ingediende informatie;
- Rekening houdend met de openbaarmaking en presentatie van de Informatie Over Het Onderzoeksobject.

De scope van onze werkzaamheden is beperkt tot assurance over de Informatie Over Het Onderzoeksobject. Onze assurance strekt zich niet uit tot informatie met betrekking tot eerdere perioden of tot enige andere informatie die in het Verslag is opgenomen.

ONZE ONAFHANKELIJKHEID EN KWALITEITSBEHEERSINGSSYSTEEM

We hebben de onafhankelijkheids- en overige ethische voorschriften van de International Code of Ethics for Professional Accountants zoals uitgevaardigd door de International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA), nageleefd, evenals de Belgische wettelijke vereisten met betrekking tot de onafhankelijkheid van de bedrijfsrevisor, en meer bepaald de regels opgenomen in de artikelen 12, 13, 14, 16, 20, 28 en 29 van de Wet van 7 december 2016 tot organisatie van het beroep en het publiek toezicht op de bedrijfsrevisoren, en artikelen 3:62, 3:63 en 3:64 en 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Ons kantoor past de International Standard on Quality Management n°1 toe, een kwaliteitsbeheer voor bedrijven die controle-en beoordelingsopdrachten van financiële overzichten en andere assurance-gerelateerde opdrachten uitvoeren, en handhaaft dienovereenkomstig een uitgebreid kwaliteitsbeheersingssysteem, inclusief (gedocumenteerde) beleidslijnen en procedures met betrekking tot het naleven van de ethische vereisten, professionele normen en toepasselijke wettelijke en regelgevende vereisten.

CONCLUSIE

Op basis van de uitgevoerde werkzaamheden en de verkregen bewijzen, is er geen aangelegenheid onder onze aandacht gekomen dat ons laat vermoeden dat de Informatie Over Het Onderzoeksobject opgenomen in uw Jaarverslag voor het jaar afgesloten op 31 december 2024 niet is opgesteld, in alle van materieel belang zijnde opzichten, overeenkomstig de Criteria.

ANDERE ESG-GERELATEERD INFORMATIE

De overige informatie omvat alle ESG-gerelateerde informatie in het Verslag anders dan de Informatie Over Het Onderzoeksobject en ons assurance-rapport. De bestuurders zijn verantwoordelijk voor de overige ESG-gerelateerde informatie. Zoals hierboven uitgelegd, strekt onze assurance-conclusie zich niet uit tot de andere ESG-gerelateerde informatie en daarom geven we hierover geen enkele vorm van assurance. In verband met onze assurance van de Informatie Over Het Onderzoeksobject is het onze verantwoordelijkheid om de andere ESG-gerelateerde informatie te lezen en daarbij te overwegen of de andere ESG-gerelateerde informatie materieel inconsistent is met de Informatie Over Het Onderzoeksobject of onze kennis die is verkregen tijdens de assurance-opdracht , of anderszins een materiële onjuistheid van de feiten lijkt te bevatten. Als we een schijnbare materiële inconsistentie of materiële onjuistheid van de feiten vaststellen, zijn we verplicht om werkzaamheden uit te voeren om te concluderen of er een materiële onjuistheid is in de Informatie Over Het Onderzoeksobject of een materiële onjuistheid in de andere informatie, en om passende maatregelen te nemen in de omstandigheden.

BEPERKING VAN HET GEBRUIK EN DE VERDELING VAN ONS RAPPORT

Ons rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door de Vennootschap, met betrekking tot het Verslag over het jaar afgesloten op 31 december 2024 en kan niet gebruikt worden voor andere doeleinden. Wij zijn niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor dit rapport of voor de door ons getrokken conclusies ten aanzien van enige derde partij.

Diegem, 15 april 2025

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert [1]
Bedrijfsrevisor

[1] Handelend in naam van Jeroen Bockaert BV

10

FINANCIEEL VERSLAG

“DE HUURGROEI IN COMBINATIE MET HET OPTIMALISEREN VAN DE PORTEFEUILLE LEIDDE TOT EEN STIJGING VAN

15%

IN HET NETTO HUURRESULTAAT.”

BASECAMP BY XIOR
Katowice — Polen

10.1 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

in duizenden EUR			Note	31/12/24	31/12/23
I	(+)	Huurinkomsten		168.081	145.811
	(+)	Huurinkomsten		148.266	130.798
	(+)	Huurgaranties		20.332	15.715
	(+/-)	Huurkortingen		-517	-702
III	(+/-)	Met verhuur verbonden kosten		-443	-244
		Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-443	-244
	NETTO HUURRESULTAAT		10.9.1	**167.638**	**145.567**
V	(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		29.603	26.942
		Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar		29.148	26.635
		Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		456	306
VII	(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-33.375	-30.492
		Huurlasten gedragen door de eigenaar		-32.937	-30.214
		Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		-439	-279
VIII	(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		8.102	11.574
	VASTGOEDRESULTAAT		10.9.1	**171.968**	**153.590**
IX	(-)	Technische kosten		-6.814	-6.799
	(-)	*Recurrente technische kosten*		-6.881	-6.984
	(-)	Herstellingen		-5.591	-5.798
	(-)	Verzekeringspremies		-1.290	-1.185
	(-)	*Niet-recurrente technische kosten*		67	184
	(-)	Schadegevallen		67	184
X	(-)	Commerciële kosten		-1.540	-837
	(-)	Publiciteit		-1.100	-509
	(-)	Honoraria advocaat, juridische kosten		-440	-328
XI	(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		-73	-294
XII	(-)	Beheerskosten van het vastgoed		-14.817	-12.871
	(-)	Externe beheervergoedingen		0	0
	(-)	Interne beheerskosten van het patrimonium		-14.817	-12.871
XIII	(-)	Andere vastgoedkosten		-7.434	-6.295
	(-)	Honoraria architecten		-6	-47
	(-)	Honoraria schatters		-619	-741
	(-)	Andere		-6.809	-5.507
		VASTGOEDKOSTEN	10.9.2	**-30.678**	**-27.096**
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			**141.290**	**126.495**
XIV	(-)	Algemene kosten van de vennootschap	10.9.3	-12.669	-15.610
XV	(+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	10.9.4	1.561	1.492

in duizenden EUR *(vervolg)*			Note	31/12/24	31/12/23
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			**130.183**	**112.377**
XVI	(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	10.9.5	-28.213	-1.569
	(+)	*Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)*		154.449	50.143
	(-)	*Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen*		-182.662	-51.712
XVIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.9.5	58.104	-54.849
	(+)	*Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*		119.747	41.732
	(-)	*Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*		-61.643	-96.580
XIX	(+/-)	Ander portefeuilleresultaat	10.9.5	-28.596	-14.327
	OPERATIONEEL RESULTAAT			**131.478**	**41.632**
XX	(+)	Financiële opbrengsten		4.396	1.469
	(+)	*Geïnde intresten en dividenden*		4.396	1.469
XXI	(-)	Netto interestkosten		-37.447	-24.753
	(-)	*Nominale intrestlasten op leningen*		-57.761	-39.324
	(-)	*Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden*		-619	-432
	(-)	*Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten*		20.932	15.003
XXII	(-)	Andere financiële kosten		-2.355	-2.605
	(-)	*Bankkosten en andere commissies*		-322	-387
	(-)	*Andere*		-2.033	-2.218
XXIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-20.136	-39.169
	FINANCIEEL RESULTAAT		10.9.6	**-55.542**	**-65.058**
XXIV		Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	7.205
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN			**75.936**	**-16.220**
XXV	(+/-)	Vennootschapsbelasting		-3.537	-4.137
XXVI	(+/-)	Exit taks		-569	1.695
XXVII	(+/-)	Uitgestelde belastingen		-5.321	9.258
		BELASTINGEN	10.9.7	**-9.427**	**6.816**
	NETTO RESULTAAT			**66.509**	**-9.405**

Resultaat per aandeel	31/12/24	31/12/23
Aantal gewone aandelen in omloop	42.344.283	38.227.797
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	41.118.335	37.142.375
Nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	1,62	-0,25
Verwaterde nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	1,62	-0,25
EPRA winst per aandeel (in EUR)	**2,22**	**2,22**
EPRA winst per aandeel (in EUR) - Deel van de groep	**2,21**	**2,21**

Het resultaat per aandeel werd berekend rekening houdend met het gewogen gemiddelde aantal aandelen dat in omloop was gedurende het boekjaar 2024.

10.2 GECONSOLIDEERDE STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

in duizenden EUR		31/12/24	31/12/23
Nettoresultaat		**66.509**	**-9.405**
Andere componenten van het globaalresultaat			
(+/-)	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-)	Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
Globaal resultaat		**66.509**	**-9.405**
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		368	493
Aandeelhouders van de groep		66.141	-9.898

10.3 GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA in duizenden EUR			Note	31/12/24	31/12/23
I	**Vaste Activa**			**3.398.938**	**3.285.224**
	B	Immateriële vaste activa		**4.863**	3.161
	C	Vastgoedbeleggingen	10.9.8	**3.314.053**	3.212.855
		Vastgoed beschikbaar voor verhuur		**2.905.287**	2.710.234
		Projectontwikkelingen		**408.766**	502.621
	D	Andere materiële vaste activa	10.9.9	**11.309**	11.476
		Materiële vaste activa voor eigen gebruik		**11.309**	11.476
	E	Financiële vaste activa	10.9.10	**7.690**	26.962
		Toegelaten afdekkingsinstrumenten	10.9.10	**5.045**	25.179
		Andere		**2.645**	1.783
	G	Handelsvorderingen en andere vaste activa	10.9.11	**34.775**	14.013
	H	Uitgestelde belastingen - activa		**18.480**	15.517
	I	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	10.9.12	**7.768**	1.240
II	**Vlottende Activa**			**121.507**	**111.640**
	D	Handelsvorderingen	10.9.13	**3.015**	3.969
	E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	10.9.14	**37.603**	28.226
		Belastingen		**7.329**	4.896
		Andere		**30.274**	23.330
	F	Kas en kasequivalenten	10.9.15	**9.462**	13.768
	G	Overlopende rekeningen	10.9.16	**71.426**	65.677
		Voorafbetaalde vastgoedkosten		**28.318**	38.969
		Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten		**37.109**	18.130
		Andere		**5.999**	8.578
TOTAAL ACTIVA				**3.520.445**	**3.396.864**

PASSIVA in duizenden EUR			Note	31/12/24	31/12/23
EIGEN VERMOGEN			10.4	**1.634 .504**	**1.517.667**
I	**Eigen Vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap**			**1.633.544**	**1.516.890**
	A	Kapitaal	10.9.17	**753.784**	681.298
		Geplaatst kapitaal		**762.197**	688.100
		Kosten kapitaalverhoging		**-8.413**	-6.802
	B	Uitgiftepremies	10.9.17	**779.858**	737.356
	C	Reserves	10.4	**33.955**	108.134
		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		**34.399**	62.055
		Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		**-34.896**	-30.421
		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		**24.637**	60.123
		Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode		**-7.774**	-7.774
		Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit		**4.998**	4.723
		Andere reserves		**102**	102
		Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		**12.488**	19.325
	D	Nettoresultaat van het boekjaar		**65.947**	-9.897
II	**Minderheidsbelangen**			**960**	**777**
VERPLICHTINGEN				**1.885.941**	**1.879.197**
I	**Langlopende verplichtingen**			**1.670.740**	**1.313.224**
	B	Langlopende financiële schulden	10.9.22	**1.584.104**	1.217.937
		a. *Kredietinstellingen*		**1.325.163**	959.659
		b. *Financiële leasing*		**5.557**	4.878
		c. *Andere*		**253.384**	253.400
	C	Andere langlopende financiële verplichtingen		**0**	0
		Toegelaten afdekkingsinstrumenten		**0**	0
	E	Andere langlopende verplichtingen	10.9.20	**46**	17.741
	F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	10.9.21	**86.590**	77.545
		a. *Exit taks*		**1.962**	565
		b. *Andere*		**84.629**	76.980

PASSIVA in duizenden EUR			Note	31/12/24	31/12/23
II	**Kortlopende verplichtingen**			**215.201**	**565.972**
	B	Kortlopende financiële schulden		**111.388**	470.320
		a Kredietinstellingen		**111.388**	470.320
	D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10.9.23	**31.979**	34.510
		a. Exit taks		**0**	0
		b. *Andere*		**31.979**	34.510
		Leveranciers		**10.556**	9.629
		Huurders		**1.026**	654
		Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		**20.387**	24.226
	E	Andere kortlopende verplichtingen	10.9.24	**52.748**	42.379
		Andere		**52.748**	42.379
	F	Overlopende rekeningen	10.9.25	**19.086**	18.764
		a. *Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten*		**4.153**	7.074
		b. *Gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten*		**1.577**	2.557
		c. *Andere*		**13.356**	9.133
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN				**3.520.445**	**3.396.864**

10.4 GECONSOLIDEERD MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Cijfers In duizenden EUR	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Minderheids-belangen	Eigen vermogen
Balans per 31 december 2022	**620.102**	**686.144**	**-6.164**	**186.186**	**193**	**1.486.461**
Netto resultaatverwerking 2022						0
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			41.703	-41.703		0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			6.438	-6.438		0
Resultaat van de periode				-9.897	492	-9.405
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	113.766					113.766
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-1.359					-1.359
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-51.212	51.212				0
Dividenden				-49.690		-49.690
Acquisitie minderheidsaandeel						0
Overige reserves			-29.500			-29.500
Omrekening buitenlandse activiteiten			7.478			7.478
Overige Reserves			15.218	-15.394	90	-86
Balans per 31 december 2023	**681.298**	**737.356**	**108.134**	**-9.897**	**777**	**1.517.667**
Netto resultaatverwerking 2023						0
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			-32.131	32.131		0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			19.765	-19.765		0
Resultaat van de periode				66.141	368	66.509
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			-35.486	35.486		0
Uitgifte van nieuwe aandelen	18.913					18.913
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	97.685					97.685
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-1.610					-1.610
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-42.502	42.502				0
Dividenden				-65.667		-65.667
Acquisitie minderheidsaandeel						0
Omrekening buitenlandse activiteiten			275			275
Overige Reserves			-26.602	27.518	-185	731
Balans per 31 december 2024	**753.784**	**779.858**	**33.955**	**65.947**	**960**	**1.634.504**

Detail van reserves In duizenden EUR	**Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed**	**Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen**	**Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS**	**Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en JV's die administratief verwerkt worden volgens de equity methode**	**Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten**	**Andere reserves**	**Overgedragen resultaten van vorige boekjaren**	**Totaal van de reserves**
Balans per 31 december 2022	**24.298**	**-34.736**	**-12.838**	**-7.405**	**-2.755**	**29.602**	**-2.330**	**-6.164**
Netto resultaatverwerking						,	170.792	170.792
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	37.757	4.315		-369			-41.703	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves								0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat								0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen								0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			72.961				-72.961	0
Uitgifte van nieuwe aandelen								0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging								0
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen								
Dividenden							-49.690	-49.690
Omrekeningsverschillen					7.478			7.478
Andere						-29.500	15.217	-14.283
Balans per 31 december 2023	**62.055**	**-30.421**	**60.123**	**-7.774**	**4.723**	**102**	**19.325**	**108.134**
Netto resultaatverwerking							17.816	17.816
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	-27.656	-4.475		0			32.131	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			-35.486				35.486	0
Uitgifte van nieuwe aandelen								0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging								0
Dividenden							-65.667	-65.667
Omrekeningsverschillen					275			275
Andere							-26.602	-26.602
Balans per 31 december 2024	**34.399**	**-34.896**	**24.637**	**-7.774**	**4.998**	**102**	**12.488**	**33.955**

10.5 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (In duizenden EUR)	31/12/24	31/12/23
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	**13.768**	**7.824**
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	**56.544**	**26.079**
Kasstroom m.b.t. de exploitatie:	**56.120**	**61.922**
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	116.204	112.377
Betaalde interesten	-53.815	-49.474
Ontvangen interesten	0	0
Betaalde vennootschapsbelastingen	-3.914	-981
Andere	-2.355	0
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	**400**	**-34.263**
* Afschrijvingen en waardeverminderingen		
Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immateriële activa	400	581
* Andere niet-kas elementen	0	-34.844
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0	0
Andere niet-kaselementen	0	-34.844
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal[1]:	**24**	**-1.579**
* Beweging van activa:	15.528	5.622
Handelsvorderingen en overige vorderingen	1.295	-59
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	6.175	16.683
Overlopende rekeningen	8.058	-11.002
* Beweging van verplichtingen:	-15.504	-7.201
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-12.752	-22.943
Andere kortlopende verplichtingen	3.694	12.752
Overlopende rekeningen	-6.446	2.990
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-13.560**	**-134.616**
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-137.743	-194.638
Verkoop Vastgoedbeleggingen[3]	148.118	50.640
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen[2]	-2.500	0
Aanschaffing van Andere materiële activa	-1.917	-2.277
Aanschaffing van langlopende financiële vast activa	-7.391	5.571
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	-12.127	6.088
Activa bestemd voor verkoop	0	0

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (In duizenden EUR - vervolg)	31/12/24	31/12/23
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-48.185**	**114.078**
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
- Toename van de financiële schulden	234.931	289.668
- Afname van de financiële schulden	-235.000	-200.000
- Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	0	0
*Verandering in andere verplichtingen	-47	-220
- Toename minderheidsbelangen	0	0
* Verandering in eigen vermogen		
- Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	0	75.679
- Kosten voor uitgifte van aandelen	-1.611	-1.359
Dividend van het vorige boekjaar	-46.458	-49.690
Toename cash nav fusie	895	403
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	**9.462**	**13.768**

1 De beweging in het werkkapitaal kan niet aangesloten worden met de beweging op de balans, want hierin is een correctie gedaan voor de impact van de acquisities van het jaar. Voor overzicht van overgenomen activa en passiva wordt verwezen naar ***toelichting 10.9.29***.

2 Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen: Dit betreft de betaalde prijs voor de aandelen van de verschillende vastgoedvennootschappen die verworven werden. Deze prijs stemt niet overeen met de prijs van het vastgoed vermits de vennootschappen deels gefinancierd waren met schulden

3 Dit heeft alleen betrekking op de verkoop van vastgoedbeleggingen en niet op de verkoop van vastgoed in JV's.

10.6 BIJLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

10.6.1 ALGEMENE BEDRIJFSINFORMATIE

Xior Student Housing NV is een openbare GVV (Openbare Gereglementeerde Vastgoedvennootschap) en heeft de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel gevestigd in Antwerpen.

De geconsolideerde jaarrekening van de onderneming voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 omvat Xior Student Housing NV en haar dochterondernemingen (de "**Groep**"). De jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 10 april 2025 en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders worden voorgelegd op 15 mei 2025.

10.6.2 BELANGRIJKE GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Verklaring van overeenstemming

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretatie gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB), voor zover van toepassing op activiteiten van de Groep en van toepassing voor boekjaren die starten vanaf 1 januari 2024.

De geconsolideerde jaarrekening wordt voorgesteld in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2024 en 2023 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2022, verwijzen we naar de Jaarverslagen van 2023 en 2022.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

Het Jaarverslag werd opgesteld in overeenstemming met ESEF-rapporteringsvereisten (European Single Electronic Format). Volgens de ESEF-vereisten zijn de primaire financiële overzichten gelabeld met XBRL-tags. Het Jaarverslag in de iXBRL standaard kan geraadpleegd worden via www.xior.be en zie eveneens ***10.9.36 verslag van de commissaris inzake de jaarrekening***.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2024

- Wijzigingen aan IAS 1, 'Presentatie van de jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend' (effectief vanaf 1 januari 2024).
- Wijzigingen aan IAS 7 'Kasstroomoverzicht' en IFRS 7 'Financiële instrumenten: toelichtingen': financieringsovereenkomsten met leveranciers.
- Wijzigingen aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback (van kracht per 1 januari 2024).

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2024

- Wijzigingen aan IAS 21 'De effecten van wijzigingen in wisselkoersen: gebrek aan uitwisselbaarheid' (van kracht per 1 januari 2025).
- Wijzigingen aan IFRS 9 en aan IFRS 7: Contracten die verwijzen naar natuur-afhankelijke elektriciteit (van kracht per 1 januari 2026).
- IFRS 18 Presentatie en toelichting in de jaarrekening (van kracht per 1 januari 2027).
- IFRS 19 Dochterondernemingen zonder openbare verantwoordingsplicht: Toelichtingen (van kracht per 1 januari 2027).

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

10.6.3 GRONDSLAG VOOR DE OPSTELLING

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

10.6.4 SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN EN BELANGRIJKE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN

Significante beoordelingen bij het opstellen van de financiële staten

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

Bepaling van de fair value van de vastgoedbeleggingen

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

10.6.5 GRONDSLAG VOOR CONSOLIDATIE

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

(i) Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent. Een onderneming oefent derhalve controle over een dochteronderneming uit als, en alleen als, de moederonderneming:

- controle over de deelneming heeft;
- is blootgesteld aan, of rechten heeft op veranderlijke opbrengsten, uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming en;
- over de mogelijkheid beschikt haar controle over de deelneming te gebruiken om de omvang van de opbrengsten van de investeerder te beïnvloeden.

De vennootschappen waarover de Groep de controle heeft om het financieel en operationeel beleid te bepalen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten, worden volledig opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van de Groep (integrale consolidatie).

Dit betekent dat de activa, passiva en resultaten van de Groep integraal worden tot uiting gebracht. Intragroepstransacties en –winsten worden voor 100% geëlimineerd. De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die rechtstreeks noch onrechtstreeks door de Groep worden aangehouden.

Wijzigingen in het belang van de Vennootschap in een dochtervennootschap die niet tot een verlies van zeggenschap leiden, worden behandeld als eigenvermogenstransacties. De boekwaarden van het belang van de Groep en de minderheidsbelangen worden derhalve aangepast om de nieuwe proportionele belangen in de dochteronderneming te weerspiegelen.

Wanneer de Vennootschap de zeggenschap verliest over een dochtervennootschap wordt de winst of het verlies bij afstoting berekend als het verschil tussen (i) de som van de reële waarde van de ontvangen vergoeding en de reële waarde van het aangehouden belang en (ii) de voorheen opgenomen boekwaarden van de activa (met inbegrip van goodwill) en de verplichtingen van de dochteronderneming en de eventuele minderheidsbelangen. Bedragen die voorheen opgenomen zouden zijn in de andere elementen van het totaalresultaat met betrekking tot de dochteronderneming worden op dezelfde manier opgenomen (d.i. herclassificatie naar winst of verlies of rechtstreeks naar het overgedragen resultaat) als wanneer de betreffende activa of verplichtingen werden afgestoten. De reële waarde van elk aangehouden belang in de vroegere dochteronderneming op datum van het verlies van zeggenschap wordt als de reële waarde bij initiële opname beschouwd voor waardering volgens IAS 39 *Financiële instrumenten: opname en waardering*, of indien van toepassing, als de kost bij initiele opname van een geassocieerde deelneming of entiteit waarover gezamenlijk zeggenschap wordt uitgeoefend.

(ii) Joint Ventures

Joint ventures zijn die ondernemingen waarover de groep gezamenlijke zeggenschap heeft, vastgelegd bij contractuele overeenkomst. Zulke gezamenlijke zeggenschap is van toepassing wanneer de strategische, financiële en operationele beslissingen met betrekking tot de activiteit, unanieme instemming vereisen van de partijen die de zeggenschap delen (de deelnemers in de joint venture). Zoals gedefinieerd in IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten, worden de resultaten en de balansimpact van de joint ventures Collegno en Uhub Investments Boavista waarin Xior respectievelijk 26% en 25% + 1 aandeel aanhoudt verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

(iii) Uit de consolidatie geëlimineerde transacties

Alle transacties tussen de groepsondernemingen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de Groep, worden bij de opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd.

10.6.6 BEDRIJFSCOMBINATIES EN GOODWILL

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

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

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

10.6.7 VREEMDE VALUTA

De individuele jaarrekeningen van elk groepslid, worden gepresenteerd in de munteenheid van de primaire economische omgeving waarin de entiteit actief is (haar functionele valuta). Voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, worden de resultaten en de financiële positie van elke entiteit uitgedrukt in euro, met name de functionele valuta van de moederonderneming, en de valuta voor het presenteren van de geconsolideerde jaarrekening.

Transacties in vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden meteen geboekt tegen de wisselkoers op datum van de transactie. Monetaire activa en passiva in vreemde valuta worden omgerekend aan de slotkoers.

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoersverschillen worden opgenomen in de resultatenrekening, behoudens deze met betrekking tot intragroepsleningen die beantwoorden aan de definitie van netto-investering in een buitenlandse activiteit. Leningen aan dochtervennootschappen worden altijd in euro verstrekt. In dat geval worden de valutakoersverschillen opgenomen in een afzonderlijke component van het eigen vermogen en worden ze in de winst- en verliesrekening verwerkt na afstoting van de netto-investering of na terugbetaling.

Buitenlandse activiteiten

Activa en passiva worden omgerekend tegen slotkoers. De resultatenrekening wordt omgerekend tegen de gemiddelde koers over het boekjaar. De omrekeningsverschillen die hieruit ontstaan, worden opgenomen in een afzonderlijke component van het eigen vermogen. Deze omrekeningsverschillen worden opgenomen in de resultatenrekening wanneer de buitenlandse entiteit wordt afgestoten, verkocht of geliquideerd.

10.6.8 VASTGOEDBELEGGINGEN

(i) Algemeen

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

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

Terreinen die worden aangehouden met als doel hierop projectontwikkelingen te starten met het oog op latere verhuur en waardestijging op termijn, maar waarvoor nog geen concrete bouwplannen of projectontwikkelingen zijn gestart (grondreserve), worden tevens als vastgoedbelegging beschouwd.

Ook de gebruiksrechten erkend in de balans voor de concessie of erfpacht worden tevens als vastgoedbelegging beschouwd.

De financieringskosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de verwerving van een vastgoedbelegging worden mee geactiveerd.

(ii) Waardering bij initiële opname

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

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

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

(iii) Waardering na initiële opname

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

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

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

Vooreerst bepaalt de Waarderingsdeskundige de investeringswaarde van het vastgoed, dit is de waarde van het vastgoed met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratiebelastingen niet zijn afgetrokken. Deze waardering wordt bekomen door het actualiseren van de effectieve huurinkomsten en/of markthuren en/of netto opbrengsten ***(DCF methode of huurkapitalisatiemethode - zie voor meer informatie Hoofdstuk 8.2.4.1 van dit Jaarverslag)***, desgevallend na aftrek van verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de yield factor die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand. De Waarderingsdeskundige voert zijn waardering uit in overeenstemming met nationale en internationale waarderingsstandaarden en zijn toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van waardering van een gereglementeerde vastgoedvennootschap.

Vervolgens worden de vastgoedbeleggingen, conform IAS 40, in de balans opgenomen aan Reële Waarde. Reële Waarde of *"Fair value"* van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke Waarderingsdeskundige, waarvan de mutatierechten zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtsbelastingen of registratiebelastingen. Het geschatte bedrag van overdrachtsbelastingen voor in België gelegen onroerende goederen werd forfaitair bepaald op 2,5% voor vastgoedbeleggingen met een waarde hoger dan 2,5 MEUR.[4] Voor transacties met een globale waarde lager dan 2,5 MEUR moet rekening worden gehouden met overdrachtsbelastingen van 10% (Vlaams gewest) tot 12,5% (Brussels en Waals gewest), afhankelijk van het gewest waar de gebouwen gelegen zijn.

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

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

Registratiebelastingen van toepassing per land

Nederland	10,4 %
Spanje	2,5 % - 3%
Portugal	2,5 %
Denemarken	0,61%
Zweden	0
Polen	0
Duitsland	4,8 – 7,8%

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

10.6.9 PROJECTONTWIKKELINGEN

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

Onroerende goederen die gebouwd of ontwikkeld zijn voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden opgenomen in de sub rubriek *'Projectontwikkelingen'* van de rubriek *'Vastgoedbeleggingen'* en conform IAS 40 gewaardeerd aan hun Reële Waarde minus nog op te lopen kosten en minus eventuele ontwikkelmarge 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 'at completion'.

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

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

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

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

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

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

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

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

10.6.10 UITGAVEN VOOR WERKEN AAN VASTGOEDBELEGGINGEN

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

- Kosten van structureel en occasioneel onderhoud, herstellingen en opfrissingswerken aan bestaande inrichting en meubilair, inclusief de interne personeelskosten van de werknemers die deze herstellingen uitvoeren: deze komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat en worden opgenomen onder de post 'technische kosten';
- Nieuwe investeringen en vervangingsinvesteringen in inrichting en meubilair: deze kosten worden geactiveerd en toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen in de mate dat de studentenkamers gemeubeld verhuurd worden en de nieuwe investeringen en vervangingsinvesteringen tot een verhoging van het huurniveau leiden.
- 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.

10.6.11 VERVREEMDING VAN EEN VASTGOEDBELEGGING

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

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

10.6.12 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

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

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

- Gebouwen voor eigen gebruik: 4%
- Installaties, machines en uitrusting: 20%
- Meubilair: 10%
- Rollend materieel: 20%
- Informaticamaterieel: 33%

De verwachte gebruiksduur en afschrijvingsmethode worden ten minste jaarlijks herzien bij de afsluiting van het boekjaar. Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardeverminderingsverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies opgenomen.

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

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

10.6.13 VASTE ACTIVA OF GROEPEN VAN ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

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

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

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

10.6.14 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

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

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

10.6.15 VLOTTENDE ACTIVA

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

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

Bijzondere waardevermindering: conform IFRS 9 is Xior verplicht verwachte kredietverliezen op handelsvorderingen te erkennen: voorziening voor dubieuze debiteuren worden op individuele basis aangelegd wanneer deze nodig zijn. Voor het aanleggen van de voorziening dubieuze debiteuren wordt als volgt te werk gegaan: de lijst van achterstallige huurgelden wordt intern van kortbij opgevolgd. Op basis van een inschatting van het management of wanneer er duidelijke aanwijsbare redenen zijn dat de vordering niet meer kan geïnd worden, wordt een voorziening aangelegd. Daarbovenop wordt er een algemene provisie aangelegd ten belope van 25% van vorderingen die meer dan 180 dagen uitstaan.

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

10.6.16 EIGEN VERMOGEN

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

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

10.6.17 VOORZIENINGEN

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

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

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

Volledigheidshalve wordt in het kader van deze Voorzieningen eveneens verwezen naar ***Hoofdstuk 10.9.35 van dit Jaarverslag*** in verband met 'Gerechtelijke en arbitrageprocedures'.

10.6.18 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

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

Handelsschulden worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Interest dragende leningen worden initieel aan de reële waarde, na aftrek van de transactiekosten, opgenomen. Vervolgens worden de

interestdragende leningen gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, met interestkosten opgenomen volgens de effectieve rente.

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

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

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

Ten gevolge van de XL Fund transactie in 2020 heeft Xior 2 vastgoedobjecten verworven waarvoor IFRS 16 van toepassing is. Hiervoor werd dan ook de nodige schuld opgenomen onder de overige langlopende schulden. In 2021 werd een vastgoedobject in Breda verworven waarvoor eveneens IFRS 16 van toepassing is. Hetzelfde geldt voor het in 2024 afgewerkte ontwikkelingsproject in Zaragoza en het in 2024 aangekochte pand in Krakau.

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

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

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

10.6.19 VASTGOEDRESULTAAT

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

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

De *recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen* omvat voornamelijk de recuperatie van kosten van verwarming, water, elektriciteit en internet die door middel van een kostenforfait in één bedrag bij de start van de huurovereenkomst betaald worden door de huurder en die gespreid in resultaat worden genomen over de duurtijd van het huurcontract. Onroerende voorheffing wordt niet doorgerekend en blijft ten laste van de Vennootschap voor wat betreft studentenhuisvesting. Voor Spanje en Portugal wordt er gewerkt met een all-in huurprijs. Op basis van de kosten voor huurlasten wordt een deel van de huur die betaald wordt door de huurder uit de netto huur geherklasseerd naar *recuperatie van huurlasten.*

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

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

10.6.20 VASTGOEDKOSTEN

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

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

10.6.21 ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP EN ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

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

10.6.22 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.

10.6.23 WINSTBELASTING

Deze rubriek omvat de actuele belastinglast op het resultaat van het boekjaar en de uitgestelde belastingen. Het statuut van GVV voorziet in een fiscaal transparant statuut, gezien de GVV enkel nog onderworpen is aan belastingen op specifieke bestanddelen uit het resultaat zoals verworpen uitgaven en abnormale en goedgunstige voordelen. Op de winst die voortkomt uit verhuringen en gerealiseerde meerwaarden (in België) wordt geen vennootschapsbelasting betaald. Onze Spaanse vastgoedentiteiten hebben in 2022 het statuut van Socimi verworven, hetgeen gelijkaardig is aan het GVV statuut. Bijgevolg zijn ook de winsten uit verhuringen in Spanje vrijgesteld van vennootschapsbelastingen.

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

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

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

Spanje	25%
Portugal	21%
Polen	19%
Denemarken	22%
Duitsland	15,825%
Zweden	20,60%

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

Bij vervreemding van het vastgoed via een 'asset transactie' is deze belasting mogelijks verschuldigd. Dit geeft aanleiding tot een *contingent liability.* Deze bedraagt 53.163 KEUR per 31 december 2024.

10.6.24 EXIT-TAKS

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

(i) Algemeen

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

(ii) Percentage van de exit-taks

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

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

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

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

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

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

(iv) Betaling van de exit-taks

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

(v) Finaliteit van de exit-taks

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

(vi) Boekhoudkundige verwerking

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

10.6.25 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 92% van de opgenomen leningen afgedekt met een vaste rentevoet. De gemiddelde financieringskost van de openbare GVV bedraagt 3,10%. Er wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 10.9.22 van dit Jaarverslag*** voor de potentiële impact van interestwijzigingen.

ii. Financieringsrisico

De langetermijnfinanciering werd voor het merendeel afgesloten onder de vorm van "bulletleningen". Dit zijn leningen waarvan het kapitaal na een looptijd van drie à tien jaar in zijn geheel dient terugbetaald te worden. De diversificatie van de financiering over verschillende banken beperkt het liquiditeitsrisico van Xior Student Housing. De leningen zijn deels afgesloten tegen een variabele interestvoet en deels tegen een vaste rentevoet. Xior Student Housing heeft de nodige afdekkingsverrichtingen afgesloten, waarbij 92% van haar opgenomen leningen werd omgezet naar een vaste interestvoet. Het nettoresultaat is dus slechts in beperkte mate gevoelig voor renteschommelingen.

iii. Kredietrisico

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

10.7 SEGMENTINFORMATIE

De segmenteringsbasis voor de rapportering per segment gebeurt per geografische regio. De huurresultaten worden opgesplitst op basis van geografische locatie: België, Nederland, Iberia (Spanje en Portugal), Nordics (Denemarken en Zweden), Duitsland en Polen. Per locatie wordt bovendien de opsplitsing gemaakt tussen studenten en andere. Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en huuropbrengsten en bezettingsgraad worden op dit niveau opgevolgd.

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

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

	31/12/24											
	België		Nederland		Iberia		Nordics		Duitsland + Polen		Niet toe-gewezen bedragen	Totaal
In duizenden EUR	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto huurresultaat	**28.316**	**2.811**	**55.123**	**8.890**	**28.507**	**0**	**27.415**	**3.364**	**11.927**	**1.283**		**167.638**
Vastgoedresultaat											4.330	171.968
Vastgoedkosten											-30.678	-30.678
Operationeel vastgoedresultaat												141.291
Algemene kosten											-12.669	-12.669
Andere operationele kosten en opbrengsten											1.561	1.561
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille												130.183
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-15.185	0	-7.919	-4.436	0	-672	0	0	0	0	0	-28.213
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-201	5	54.626	-6.620	20.178	0	-15.902	-2.175	8.191	0	0	58.104
Ander portefeuilleresultaat	-2.408	0	-5	0	-1.908	0	-7.581	0	-16.336	0	-356	-28.596
Operationeel resultaat												131.478
Financieel resultaat											-55.542	-55.542
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures											0	0
Resultaat voor belastingen												75.936
Belastingen											-9.427	-9.427
Netto resultaat												**66.509**
EPRA winst											**91.240**	**91.240**
Resultaat van de portefeuille	**-17.794**	**5**	**46.702**	**-11.056**	**18.270**	**-672**	**-23.483**	**-2.175**	**-8.145**	**0**	**-356**	**1.295**
Totaal Activa	**607.573**	**735**	**1.312.933**	**143.629**	**562.598**	**391**	**402.681**	**59.785**	**223.727**	**0**	**206.391**	**3.520.445**
Vastgoedbeleggingen	607.573	735	1.312.933	143.629	562.598	391	402.681	59.785	223.727	0		3.314.054
Andere activa											206.391	206.391
Totaal passiva en eigen vermogen											**3.520.445**	**3.520.445**
Eigen vermogen											1.634.504	1.634.504
Verplichtingen											1.885.941	1.885.941

	31/12/23											
	België		Nederland		Iberia		Nordics		Duitsland + Polen		Niet toe-gewezen bedragen	Totaal
In duizenden EUR	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto huurresultaat	**30.019**	**2.946**	**50.577**	**4.823**	**22.770**	**0**	**16.458**	**3.833**	**13.214**	**928**		**145.567**
Vastgoedresultaat											8.023	153.590
Vastgoedkosten											-27.096	-27.096
Operationeel vastgoedresultaat												126.495
Algemene kosten											-15.610	-15.610
Andere operationele kosten en opbrengsten											1.492	1.492
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille												112.377
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-673	-533	0	0	-363	0	0	0	0	0	0	-1.569
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.684	-1.736	14.890	-69	-4.502	362	-37.087	-7.418	-12.606	0	0	-54.849
Ander portefeuilleresultaat	-3.186	0	-1.844	181	-802	0	-5.971	-781	-1.366	0	-558	-14.327
Operationeel resultaat												41.632
Financieel resultaat											-65.058	-65.058
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures											7.205	7.205
Resultaat voor belastingen												-16.220
Belastingen											6.816	6.816
Netto resultaat												**-9.404**
EPRA winst											**82.566**	**82.566**
Resultaat van de portefeuille	**-10.543**	**-2.269**	**13.046**	**112**	**-5.667**	**362**	**-43.058**	**-8.199**	**-13.972**	**0**	**-558**	**-70.745**
Totaal Activa	**705.438**	**721**	**1.241.844**	**119.730**	**481.028**	**4.725**	**416.430**	**61.980**	**180.957**	**0**	**184.009**	**3.396.864**
Vastgoedbeleggingen	705.438	721	1.241.844	119.730	481.028	4.725	416.430	61.980	180.957			3.212.855
Andere activa											184.009	184.009
Totaal passiva en eigen vermogen											**3.396.864**	**3.396.864**
Eigen vermogen											1.517.667	1.517.667
Verplichtingen											1.879.197	1.879.197

10.8 ALTERNATIEVE PRESTATIE INDICATOREN (APM'S)[6]

APM benaming	Definitie	Gebruik
EPRA winst	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- ander portefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties.	Meten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.
Resultaat van de portefeuille	Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat.	Meten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst/verlies op de vastgoedbeleggingen.
Gemiddelde interestvoet	Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Meten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
Gemiddelde interestvoet excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Meten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
Gemiddelde financieringskost	Interestkosten inclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Meten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
Gemiddelde financieringskost excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Meten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
EPRA winst per aandeel	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA NAW	Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA NNNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de (i) reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de reële waarde van de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Net Tangible Asset (NTA)	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristalliseren.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-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 Loan-to-Value (LTV)	Een belangrijke maatstaf die weergeeft in welke mate activiteiten worden gefinancierd met vreemd vermogen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.

6 De APM's met uitzondering van EPRA Netto Inititeel Rendement, EPRA Huurleegstand en EPRA kost ratio werden gecontroleerd door de Commissaris.

Alternatieve Prestatie Indicatoren (APM's): reconciliatietabellen

EPRA winst	31/12/24	31/12/23
Nettoresultaat	66.509	-9.405
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-58.104	54.849
Ander portefeuilleresultaat	28.596	14.327
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	28.213	1.569
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	20.136	39.169
Aandeel in het resultaat van joint ventures	0	-6.990
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	5.890	-10.953
EPRA winst	**91.240**	**82.566**
EPRA winst — deel van de groep	**90.961**	**82.070**

Resultaat van de portefeuille	31/12/24	31/12/23
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-28.213	-1.569
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	58.104	-54.849
Ander portefeuilleresultaat	-28.596	-14.327
Resultaat van de portefeuille	**1.295**	**-70.745**

EPRA winst per aandeel	31/12/24	31/12/23
Nettoresultaat	66.509	-9.405
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-58.104	54.849
Ander portefeuilleresultaat	28.596	14.327
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	28.213	1.569
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	20.136	39.169
Aandeel in het resultaat van joint ventures	0	-6.990
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	5.890	-10.953
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	41.118.335	37.142.375
EPRA winst per aandeel	**2,22**	**2,22**
EPRA winst per aandeel – deel van de groep	**2,21**	**2,21**

Gemiddelde interestvoet	31/12/24	31/12/23
Nominale interestlasten op leningen	57.760	39.324
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-20.932	-15.003
Geactiveerde interesten	16.007	21.494
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	1.734.843	1.736.158
Gemiddelde interestvoet	**3,05%**	**2,64%**
Gemiddelde interestvoet excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	**4,25%**	**3,50%**

Gemiddelde financieringskost	31/12/24	31/12/23
Nominale interestlasten op leningen	57.760	39.324
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-20.932	-15.003
Geactiveerde interesten	16.007	21.494
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	619	432
Bankkosten en andere commissies	322	387
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	1.734.843	1.736.158
Gemiddelde financieringskost	**3,10%**	**2,69%**
Gemiddelde financieringskost excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	**4,31%**	**3,55%**

EPRA Netto Initieel Rendement	31/12/24	31/12/23
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom fair value	3.224.828	3.162.912
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures	78.980	35.330
Verminderd met projectontwikkelingen	-427.807	-521.893
Afgewerkte vastgoedportefeuille	2.876.001	2.676.349
Transactiekosten	153.893	145.016
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	3.029.893	2.821.365
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	161.786	152.570
Vastgoedkosten	22.916	19.563
Geannualiseerde netto huurinkomsten	138.870	133.007
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode	0	0
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	138.870	133.007
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	**4,6%**	**4,7%**
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)	**4,6%**	**4,7%**

EPRA Huurleegstand	31/12/24	31/12/23
Geschatte huurwaarde van de leegstaande units	3.452	1.689
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille	161.786	152.570
EPRA Huurleegstand	**2,13%**	**1,11%**

EPRA kost ratio	31/12/24	31/12/23
Algemene kosten	12.669	15.610
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	443	244
Vastgoedkosten	30.678	27.096
Verlies op de servicekosten	3.772	3.550
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	47.562	46.500
Leegstandskosten	73	294
EPRA kosten (excl.leegstandskosten)	47.489	46.206
Bruto huurinkomsten	168.081	145.811
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	**28,3%**	**31,9%**
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	**28,3%**	**31,7%**

Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	31/12/24	31/12/23
Financieel resultaat	-55.542	-65.058
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-20.136	-39.169
Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	**-35.406**	**-25.889**

31/12/24	Proportionele consolidatie		
EPRA Loan-To-Value ratio	Groep	aandeel in JV's	Gecombineerd
Toevoegen:			
Kredietinstellingen	1.364.001	1.323	1.365.324
Commercial paper	72.550		72.550
Obligatieleningen	253.384		253.384
Netto te betalen	34.887	299	35.186
(-) Lange termijn handelsvorderingen	9.268		9.268
(-) Handelsvorderingen	3.015		3.015
(-) Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	37.603	797	38.400
(+) Andere langlopende verplichtingen	46		46
(+) Handelsschulden en andere kortlopende schulden	31.979	1.096	33.075
(+) Andere kortlopende verplichtingen	52.748		52.748
Uitsluiten:			
Cash	9.462	530	9.992
Netto-schuld (a)	**1.715.360**	**1.092**	**1.716.452**
Toevoegen:			
Vastgoed voor eigen gebruik*	11.309		11.309
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.905.287		2.905.287
Projectontwikkelingen	408.766	7.639	416.405
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	0		0
Immateriële vaste activa	4.863		4.863
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	28.152	-7.320	20.832
Totale eigendomswaarde (b)	**3.358.377**	**319**	**3.358.696**
Real estate transfer taks	194.096		194.096
Totale eigendomswaarde incl RETTs (c)	**3.552.473**	**319**	**3.552.792**
EPRA LTV (a/b)	**51,08%**	**.**	**51,10%**
EPRA LTV (incl RETTs) (a/c)	**48,29%**	**.**	**48,31%**

31/12/23	Proportionele consolidatie		
EPRA Loan-To-Value ratio	Groep	aandeel in JV's	Gecombineerd
Toevoegen:			
Kredietinstellingen	1.320.083		1.320.083
Commercial paper	109.896		109.896
Obligatieleningen	253.400		253.400
Netto te betalen	60.278	-17	60.261
(-) Lange termijn handelsvorderingen	2.157		2.157
(-) Handelsvorderingen	3.969		3.969
(-) Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	28.226	144	28.370
(+) Andere langlopende verplichtingen	17.741		17.741
(+) Handelsschulden en andere kortlopende schulden	34.510	127	34.637
(+) Andere kortlopende verplichtingen	42.379		42.379
Uitsluiten:			
Cash	13.768	5	13.773
Netto-schuld (a)	**1.729.889**	**-21**	**1.729.868**
Toevoegen:			
Vastgoed voor eigen gebruik*	11.476		11.309
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.710.234		2.710.234
Projectontwikkelingen	502.621	3.756	506.377
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	0		0
Immateriële vaste activa	3.161		3.161
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	13.639	-3.546	10.093
Totale eigendomswaarde (b)	**3.241.131**	**210**	**3.241.341**
Real estate transfer taks	183.110		183.110
Totale eigendomswaarde incl RETTs (c)	**3.424.241**	**210**	**3.424.451**
EPRA LTV (a/b)	**53,37%**	**.**	**53,37%**
EPRA LTV (incl RETTs) (a/c)	**50,52%**	**.**	**50,52%**

* EPRA guidelines vereisen dat indien het vastgoed voor eigen gebruik volgens IAS 16 geboekt wordt, de Fair Value moet opgenomen worden van het vastgoed voor eigen gebruik. Aangezien dit vastgoed niet gewaardeerd wordt aan Fair Value, wordt in deze tabel voor de berekening de boekwaarde opgenomen.

Per 31/12/2024	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.633.544	1.633.544	1.633.544	1.633.544	1.633.544
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	960	960
UIT TE SLUITEN					
DT in relation to FV gains of IP	66.149	66.149	XXXXXXXXXXX	66.149	XXXXXXXXXXX
FV van financiële activa	-5.045	-5.045	XXXXXXXXXXX	-5.045	XXXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXXX	-4.863	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX
OMVAT					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	63.186	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	194.096	nvt	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX
NAV	**1.888.744**	**1.689.785**	**1.696.730**	**1.695.608**	**1.634.504**
Volledig verwaterd aantal aandelen	42.344.283	42.344.283	42.344.283	42.344.283	42.344.283
NAV per aandeel	**44,60**	**39,91**	**40,07**	**40,04**	**38,60**
NAV per aandeel — deel van de groep	**44,60**	**39,91**	**40,07**	**40,02**	**38,58**

Aanvullende uitgestelde belasting toelichting indien gekozen wordt voor optie (i) of (ii)	Reële Waarde	% tov. totale portfolio	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.	3.314.053	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0

Per 31/12/2023	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.516.890	1.516.890	1.516.890	1.516.890	1.516.890
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	777	777
UIT TE SLUITEN					
DT in relation to FV gains of IP	61.463	61.463	XXXXXXXXXXX	61.463	XXXXXXXXXXX
FV van financiële activa	-25.179	-25.179	XXXXXXXXXXX	-25.179	XXXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXXX	-3.161	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX
OMVAT					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	68.837	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	183.110	nvt	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX
NAV	**1.736.284**	**1.550.013**	**1.585.727**	**1.553.951**	**1.517.667**
Volledig verwaterd aantal aandelen	38.227.797	38.227.797	38.227.797	38.227.797	38.227.797
NAV per aandeel	**45,42**	**40,55**	**41,48**	**40,65**	**39,70**
NAV per aandeel — deel van de groep	**45,42**	**40,55**	**41,48**	**40,63**	**39,68**

Aanvullende uitgestelde belasting toelichting indien gekozen wordt voor optie (i) of (ii)	Reële Waarde	% tov. totale portfolio	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.	3.212.855	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0

10.9 OVERIGE TOELICHTINGEN

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

10.9.1 VASTGOEDRESULTAAT

In duizenden EUR		31/12/24	31/12/23
(+)	Huurinkomsten	168.081	145.811
	Huur	148.266	130.798
	Huurgaranties	20.332	15.715
	Huurkortingen	-517	-702
(+)	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	-443	-244
	Netto huurresultaat	**167.638**	**145.567**
(+)	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	29.603	26.942
(-)	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-33.375	-30.492
(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	8.102	11.574
	Vastgoedresultaat	**171.965**	**153.595**

De met verhuur verbonden kosten bevatten waardeverminderingen op huurvorderingen.

Gegarandeerde inkomsten per 31/12/2024 bevatten de huurgaranties gegeven door de verkopers bij acquisities in 2023 of 2024 Deze huurgaranties hebben een looptijd van 1 à 2 jaar en dekken de leegstaande units.

In duizenden EUR	31/12/24	31/12/23
Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten		
Binnen één jaar	134.683	118.621
Tussen één en vijf jaar	6.162	4.959
Meer dan vijf jaar	7.421	7.218
Totaal	**148.266**	**130.798**

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel van de huurinkomsten die tussen 1 januari 2024 en 31 december 2024 werden gerealiseerd, theoretisch kunnen vervallen in de toekomst indien de huidige huurders de huurovereenkomst op de eerstvolgende contractueel toegestane datum zouden opzeggen en er geen nieuwe huurder zou gevonden worden.

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

Universiteit	Plaats	Object	Eind datum
Huurcontract			
Universiteit Antwerpen	Antwerpen	PRINCE	31/08/26
James Madison University	Antwerpen	Rodestraat 2	30/06/33
Brik	Brussel	Van Orley + Zavelput	15/09/31
Université ST Louis	Brussel	Ommegang	14/09/26
Université Libre de Bruxelles	Brussel	Couronne	14/09/25
EPHEC	Brussel	ALMA	31/08/25
Hogeschool PXL	Hasselt	PXL	31/08/25
Hogeschool PXL	Hasselt	PXL (gastdocenten)	31/08/25
Hogeschool PXL	Hasselt	PXL (12e verdieping))	28/02/30
HoGent	Gent	Voskenslaan	31/08/36
HoGent	Gent	Overwale	31/08/36
KUL	Leuven	Martelarenlaan	14/10/44
Saxion Hogescholen	Enschede	Ariënsplein 1-200	31/07/26
Saxion Hogescholen	Enschede	Ariënsplein 1-300 (onderwijsruimte 1 - bouwdeel 15 & 16 - BG)	31/08/27
Saxion Hogescholen	Enschede	Ariënsplein (onderwijsruimte 2 - bouwdeel 14 BG)	28/02/29
Saxion Hogescholen	Enschede	Ariënsplein 1 - 300	28/02/25
Saxion Hogescholen	Enschede	Ariënsplein 1 - 300	30/04/29
Stichting Regionaal Opleidingen Centrum van Twente	Enschede	Ariënsplein 1-300 (kantoor)	31/03/30
Stichting Regionaal Opleidingen Centrum van Twente	Enschede	Ariënsplein 1-300 (kantoor)	31/07/30
Universiteit Maastricht	Maastricht	Vijverdalseweg 8	Onbepaalde duur
Universiteit Maastricht	Maastricht	Brouwersweg 100	31/01/31
Universiteit Maastricht	Maastricht	Brouwersweg 100	2031
Universiteit Maastricht	Maastricht	Brouwersweg 100	31/01/31
Universiteit Maastricht	Maastricht	Brouwersweg 100	31/01/31
Stichting Veste	Maastricht	Brouwersweg 100	31/07/29
Garantieovereenkomst			
Navitas	Enschede	Ariënsplein 1 -163	30/05/26
Tu/e	Eindhoven	Zernikestraat 1-240	30/05/26
Hogeschool Zuyd	Maastricht	Vijverdalseweg 8	31/07/25
Hogeschool Zuyd	Maastricht	Brouwersweg 100	31/07/26
Hogeschool Utrecht	Utrecht	Willem Dreeslaan 113	31/03/25
Rotterdam School of Management	Rotterdam	Burgemeester Oudlaan	31/12/25

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

In totaal is 6,12% van de geannualiseerde huurinkomsten van Xior op lange termijn ingedekt via deze huur- of garantiecontracten. Daarnaast zijn er ook nog partnerships met universiteiten en hogescholen. Dit zijn eerder *'soft commitments'*. Deze vertegenwoordigen 2,38% van de geannualiseerde huurinkomsten.

Daarnaast heeft Xior Student Housing enkele andere type huurovereenkomsten, die eveneens voor lange termijn zijn afgesloten. Dit betreft voornamelijk de huurcontracten van de commerciële panden, deze zijn typisch voor een langere termijn dan 1 jaar. De duurtijd van deze contracten varieert in de regel tussen de 3 jaar en de 10 jaar.

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

10.9.2 VASTGOEDKOSTEN

In duizenden EUR		31/12/24	31/12/23
(-)	**Technische kosten**	**-6.814**	**-6.799**
	Recurrente technische kosten	-6.881	-6.983
	Onderhoud	-5.591	-5.798
	Verzekeringspremies	-1.290	-1.185
	Niet -recurrente technische kosten	67	184
(-)	**Commerciële kosten**	**-1.540**	**-837**
	Erelonen van advocaten en juridische kosten	-440	-328
	Makelaarscommissies	0	0
	Publiciteit	-1.100	-509
	Andere	0	0
(-)	**Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen**	**-73**	**-294**
(-)	**Beheerskosten van het vastgoed**	**-14.817**	**-12.871**
	Externe beheervergoedingen	0	0
	Interne beheerskosten van het patrimonium	-14.817	-12.871
(-)	**Andere vastgoedkosten**	**-7.434**	**-6.295**
	Honoraria schatters	-619	-741
	Honoraria architecten	-6	-47
	Onroerende voorheffing en andere taksen	-6.809	-5.507
Vastgoedkosten		**-30.678**	**-27.096**

De toename in de vastgoedkosten per 31 december 2024 t.o.v. 31 december 2023 is voornamelijk het gevolg van de uitbreiding van de vastgoedportefeuille de voorbije jaren. Niet tegenstaande er panden verkocht werden in het kader van het desinvesteringsprogramma is het vastgoed dat beschikbaar is voor verhuur alsnog gestegen met +/- 200 MEUR t.o.v. 31 december 2023. Dit zorgt voor een toename in de beheerskosten en vastgoedtaksen, alsook in de commerciële kosten voor panden die zich in een ramp-up fase bevinden.

10.9.3 ALGEMENE KOSTEN

In duizenden EUR		31/12/24	31/12/23
(-)	**Algemene kosten van de vennootschap**	**-12.669**	**-15.610**
	Erelonen van advocaten, notaris en juridische kosten	-623	-666
	Audit & ESG-Audit	-581	-660
	Fiscaal advies, accounting services en compliance	-552	-841
	Bestuurders en uitvoerend management	-1.417	-1.447
	Personeelskosten	-6.364	-8.233
	Huisvestingskosten	-648	-704
	Kantoorkosten	-495	-1.367
	Publiciteit, communicatie en Jaarverslag	-1.007	-884
	Taksen en wettelijke kosten	-992	-464
	Business development	-452	-321
	Verzekeringen	-83	-111
	ESG	-33	-281
	Andere algemene kosten	581	369
Algemene kosten van de vennootschap		**-12.669**	**-15.610**

De algemene kosten van de Vennootschap dekken de vaste bedrijfskosten van de onderneming die actief is als een juridische beursgenoteerde entiteit en die geniet van het GVV-statuut. Deze kosten worden opgelopen om transparante financiële informatie te verschaffen. De afname in de algemene kosten komt voornamelijk door een afname van de personeelskosten. Deze afname is te wijten aan Xior's focus op interne optimalisatie en efficiëntie van de groepsstructuur en operationele processen.

10.9.4 ANDERE OPERATIONELE KOSTEN EN OPBRENGSTEN

In duizenden EUR		31/1 2/24	31/12/23
(+)/(-)	Andere operationele kosten en opbrengsten	1.561	1.492
	Beheer voor derden	1.561	1.492
Andere operationele kosten en opbrengsten		**1.561**	**1.492**

Met toepassing van artikel 6 van de GVV-Wet verleende Xior Student Operations Nordic ApS, een 100% dochter van Xior Student Housing NV, beperkte vastgoeddiensten aan derden. De opbrengsten hiervan werden onder andere operationele kosten en opbrengsten geboekt. Het resultaat voor belastingen voor deze diensten aan derden over 2024 vertegenwoordigt een niet-significant percentage 0,87% van het geconsolideerd resultaat voor belastingen. Naar asset waarde, vertegenwoordigt dit ca. 3,7% van de vastgoedportefeuille van Xior Student Housing NV.

10.9.5 RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

In duizenden EUR		31/12/24	31/12/23
(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-28.213	-1.569
	Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten) (+)	154.449	50.143
	Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen (-)	-182.662	-51.712
(+/-)	Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbelegginen	58.104	-54.849
	Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+)	119.747	41.732
	Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (-)	61.643	96.580
(+/-)	Andere portefeuilleresultaat	-28.596	-14.327
Resultaat op de portefeuille		**1.294**	**-70.746**

Gedurende 2024 werd er nieuw vastgoed verworven door middel van aandelenovernames, alsook vastgoed verkocht via vastgoedovernames.

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

- Voor al het verworven vastgoed wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed verwerkt in de resultatenrekening als *"variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen"*.
- Voor het vastgoed dat verworven werd door middel van aandelenovernames wordt het verschil tussen de boekwaarde en de conventionele waarde van het vastgoed, alsook andere bronnen van verschil tussen de reële waarde en de conventionele waarde van de aandelen, verwerkt in de resultatenrekening als *"ander portefeuilleresultaat"*. Dit *"ander portefeuilleresultaat"* betreft bedragen die voortvloeien uit de toepassing van consolidatieprincipes en fusieverrichtingen en bestaat uit verschillen tussen de betaalde prijs voor vastgoedvennootschappen en de reële waarde van de overgenomen netto activa. Dit *"ander portefeuilleresultaat"* omvat tevens de direct toe te rekenen transactiekosten.
- Voor het vastgoed dat verkocht werd door middel van vastgoed- of aandelenovernames wordt het verschil tussen de boekwaarde en de netto verkoopprijs verwerkt in de resultatenrekening als *"resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen"*. Dit *"resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen"* vloeit voort uit enerzijds de boekwaarde van het pand die uitgeboekt wordt tegenover "Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen" en de netto verkoopprijs die geboekt wordt tegenover *"Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)"*.
- De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2024 en 31 december 2024 werd geboekt onder *"negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen"*.

De totale positieve herwaardering van de portefeuille bedraagt 58.104 MEUR. De gewijzigde marktomstandigheden leidden het voorbije jaar tot een stijging van de waarderingen, gedreven door het positieve effect van hogere huurinkomsten. De totale stijging van de waarderingen bedroeg 1,8% tijdens 2024.

Ten gevolge van het desinvesteringsprogramma werd er ook een resultaat gerealiseerd op verkopen van vastgoedbeleggingen. De boekwaarde van de verkochte onroerende goederen bedroeg 182.662 KEUR en de netto verkoopprijs van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten) bedroeg 154.449 KEUR. Netto werd er een verlies van 28.213 KEUR gerealiseerd op de verkopen van onroerende goederen. Dit verlies is te verklaren doordat vnl. een aantal niet-strategische/non-core panden en panden waarbij een grondige verbouwing in de nabije toekomst noodzakelijk was, werden verkocht, waarvoor het Management bereid was om een korting op de prijs te geven. De verkopen in het kader van het desinvesteringsprogramma (2023-2024) werden gerealiseerd met een gemiddelde korting van ca. 10%, waarbij een groot deel van de panden rond boekwaarde werd verkocht en enkele panden met een korting om zeer pand-specifieke redenen, zoals hierboven uitgelegd.

10.9.6 FINANCIEEL RESULTAAT

In duizenden EUR		31/12/24	31/12/23
(+)	**Financiële opbrengsten**	**4.396**	**1.469**
(-)	**Netto interestkosten**	**-37.447**	**-24.753**
	Nominale intrestlasten op leningen	-57.760	-39.324
	Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-619	-432
	Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	20.932	15.003
(-)	**Andere financiële kosten**	**-2.355**	**-2.605**
	Bankkosten en andere commissies	-322	-387
	Andere	-2.033	-2.218
(+/-)	**Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva**	**-20.136**	**-39.169**
	Marktwaarde Interest Rate Swaps	-20.136	-39.169
	Andere	0	0
Financieel resultaat		**-55.542**	**-65.058**

De gemiddelde interestvoet [7] bedraagt 3,05% (4,25% zonder afdekkingsinstrumenten) per 31 december 2024 en bedroeg 2,64% per 31 december 2023. De gemiddelde financieringskost bedraagt 3,10% per 31 december 2024 t.o.v. 2,69% per 31 december 2023.

De Vennootschap is onderhevig aan de schommelingen in de interestvoeten, vermits een significant deel van de lange termijnverplichtingen werden aangegaan aan variabele interestvoeten. Een stijging van de interestvoet kan dus een stijging van de interestlasten veroorzaken. De vennootschap heeft echter de nodige IRS-contracten afgesloten. Per 31 december 2024 is 92% van de opgenomen leningen ingedekt via een IRS-contract of afgesloten aan een vaste rentevoet. ***(zie Hoofdstuk 5.3.2 van dit Jaarverslag)***.

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

Gemiddelde interestvoet	31/12/24	31/12/23
Gemiddelde interestvoet	**3,05%**	2,64%
Gemiddelde interestvoet excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	**4,25%**	3,50%
Gemiddelde financieringskost	**3,10%**	2,69%
Gemiddelde financieringskost excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	4,31%	3,55%

[7] Voor de berekening van de APM's wordt er verwezen naar ***Hoofdstuk 10.8 van dit Jaarverslag.***

10.9.7 VENNOOTSCHAPSBELASTING

In duizenden EUR	31/12/24	31/12/23
Moedervennootschap		
Vennootschapsbelasting aan het tarief van 25%	-389	-98
Dochterondernemingen		
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting	-350	-1
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-2.798	-4.038
Buitenlandse uitgestelde belastingen	-5.321	9.258
Belgische uitgestelde belastingen	0	0
Totaal	**-8.858**	**5.121**
Exit-taks	-569	1.695
Totaal	**-9.427**	**6.816**

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

Verder heeft de Vennootschap een aantal panden die in Nederland gelegen zijn. Voor een deel van de panden zijn deze ondergebracht in een Nederlandse vaste inrichting. Andere Nederlandse panden worden aangehouden door een 100% dochtervennootschap van Xior Student Housing. De winstbelasting, verschuldigd door de Nederlandse vaste inrichting en door de Nederlandse dochtervennootschappen wordt ingeschat op 25,8% van het belastbaar resultaat van de vaste inrichting en dochtervennootschappen. De Spaanse vastgoedentiteiten hebben in 2022 het statuut van Socimi verworven, hetgeen gelijkaardig is aan het GVV statuut. Bijgevolg zijn ook de winsten uit verhuringen en meerwaarde op vastgoed in Spanje vrijgesteld van vennootschapsbelastingen. De Portugese vastgoedentiteit Campopre Investments heeft in 2024 het staat van Sic verworven, hetgeen ook gelijkaardig is aan het GVV statuut. Bijgevolg zijn ook de winsten uit verhuringen en de meerwaarde op vastgoed in deze entiteit vrijgesteld van vennootschapsbelastingen.

De vennootschap heeft ook enkele panden in Spanje, Portugal, Polen, Denemarken, Zweden en Duitsland. Volgende belastingpercentage worden toegepast voor de berekening van de winstbelasting.

Nederland	25,8%
Spanje	25%
Portugal	21%
Polen	19%
Denemarken	22%
Duitsland	15,825%
Zweden	20,60%

In aanvulling van de winstbelasting wordt een passieve uitgestelde belastinglatentie toegerekend aan de latente meerwaarde van het vastgoed . Deze latente meerwaarde wordt berekend als het verschil tussen de conventionele waarde en de Reële Waarde.

Deze passieve uitgestelde belastinglatentie wordt aangepast indien de Reële Waarde of de boekwaarde van het vastgoed wijzigt, onder meer ten gevolge van waardeschommelingen of fiscale afschrijvingen. Het toegepaste percentage wordt jaarlijks geëvalueerd door rekening te houden met de geprojecteerde brutomarge op de vastgoedopbrengsten in Nederland in de komende jaren. Voor de overige landen ligt het toegepaste percentage in lijn met bovenstaande tabel.

Ten gevolge van de toepassing van IFRS 3 Revised en daaraan gekoppeld de *'initiële recognition exemption'* onder IAS 12 §15b, werden er vanaf 2020 geen uitgestelde belasting geboekt op het verschil tussen de boekwaarde bij acquisitie en de conventionele waarde.

Bij vervreemding van het vastgoed via een 'asset transactie' is deze belasting mogelijks verschuldigd.

Dit geeft aanleiding tot een *'contingent liabilty'*. Deze bedraagt 53.163 KEUR per 31 december 2024.

Er wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 10.9.21 van dit Jaarverslag***.

10.9.8 VASTGOEDBELEGGINGEN

Investeringstabel - In duizenden EUR	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Totaal
Saldo per 01/12/2022	**2.517.237**	**509.647**	**3.026.885**
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	88.675	0	88.675
Verdere investering in capex	50.223	130.569	180.792
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen	-50.143	0	-50.143
Geactiveerde interestlasten	2.678	18.816	21.494
Variatie in de reële waarde	-9.597	-45.252	-54.849
Transfer van/naar	111.161	-111.161	0
Ingebruikname pand voor eigen gebruik	0	0	0
Saldo per 31/12/2023	**2.710.234**	**502.621**	**3.212.855**
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	90.450	0	90.450
Verdere investering in capex	28.146	90.701	118.847
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen	-182.210	0	-182.210
Geactiveerde interestlasten	3.353	12.654	16.007
Variatie in de reële waarde	84.476	-26.372	58.104
Transfer van/naar	170.838	-170.838	0
Ingebruikname pand voor eigen gebruik	0	0	0
Saldo per 31/12/2024	**2.905.286**	**408.766**	**3.314.052**

Geactiveerde interestlasten, m.b.t. onroerende goederen die het voorwerp zijn van projectontwikkelingen, werden gedurende 2024 geactiveerd aan een interestvoet van 3% (gemiddelde financieringskost over het jaar). Voor projecten waar er een project financiering werd bekomen, werd de effectieve interestvoet gehanteerd voor de bepaling van de geactiveerde interesten.

Verdere investering in capex heeft betrekking op de uitgevoerde investeringen in het kader van nieuwe aankopen, de eigen projectontwikkelingen en investeringen binnen de bestaande portefeuille. Er wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 10.9.29 van dit Jaarverslag*** voor een gedetailleerde beschrijving van alle realisaties van 2024.

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 2024 vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de *fair value* hiërarchie.

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige vastgoedschatters.

De waardering van de vastgoedportefeuille werd opgesteld door Stadim (België en Nederland), Cushman & Wakefield (Spanje en Portugal) en CBRE (Spanje, Polen, Denemarken, Zweden en Duitsland).

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

Voor een nadere toelichting bij de waarderingsmethoden wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 8.2.4.1 van dit Jaarverslag***.

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

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

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

Niet observeerbare inputs in de bepaling van de reële waarde*

31/12/24 Type activa	Reële Waarde op 31/12/2024	Evaluatie - methode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Studentenflats	598.995	DCF	België	Huur per studentenkot	189	1.359	526
				Discontovoet	4,40%	7,60%	5,39%
				Leegstand	2,49%	5,07%	3,01%
				Inflatie	2,15%	2,15%	2,15%
				Aantal units	**4.403**		
Andere	15.281	DCF	België	BHW/m²	79	708	249
				Discontovoet	3,50%	7,80%	5,76%
				Leegstand	2,01%	8,46%	4,75%
				Inflatie	2,15%	2,15%	2,15%
				Aantal m²	**12.302**		
Studentenflats	1.338.559	DCF	Nederland	Huur per studentenkot	248	1.546	717,2
				Discontovoet	4,64%	8,10%	5,72%
				Leegstand	2,81%	5,39%	3,04%
				Inflatie	2,25%	2,25%	2,25%
				Aantal units	**6.528**		
Andere	26.631	DCF	Nederland	BHW/m²	160	372	237
				Discontovoet	6,90%	7,75%	7,18%
				Leegstand	6,02%	7,55%	6,79%
				Inflatie	2,25%	2,25%	2,25%
				Aantal m²	**2.864**		
Studentenflats	384.715	DCF	Spanje	Huur per studentenkot	363	2.263	989
				Discontovoet	6,85%	8,41%	7,52%
				Bezettingsgraad academisch jaar	95%	100%	98%
				Bezettingsgraad zomer	20%	70%	50%
				Inflatie	1,90%	1,90%	1,90%
				Aantal units	**2.472**		
Studentenflats	175.383	DCF	Portugal	Huur per studentenkot	449	992	651
				Discontovoet	7,40%	7,95%	7,63%
				Bezettingsgraad academisch jaar	98%	99%	99%
				Bezettingsgraad zomer	60%	95%	75%
				Inflatie	1,60%	1,60%	1,60%
				Aantal units	**1.706**		
Studentenflats	330.124	Huurkapitalisatie	Denemarken	Huur per studentenkot	519	1.650	1.034
				Discontovoet	6,07%	7,50%	6,62%
				Kapitalisatiefactor	3,91%	4,36%	4,16%
				Bezettingsgraad	97%	98%	98%
				Inflatie	2,00%	2,00%	2,00%
				Aantal units	**1.659**		
Andere	59.783	Huurkapitalisatie	Denemarken	BHW/m²	260	260	260
				Discontovoet	6,04%	6,04%	6,04%
				Kapitalisatiefactor	4,29%	4,29%	4,29%
				Bezettingsgraad	98%	98%	98%
				Inflatie	2,00%	2,00%	2,00%
				Aantal m²	**12.055**		
Studentenflats	79.400	Huurkapitalisatie	Duitsland	Huur per studentenkot	675	1 115	838
				Discontovoet	6,41%	6,45%	6,43%
				Kapitalisatiefactor	4,60%	4,65%	4,63%
				Bezettingsgraad	98%	98%	98%
				Inflatie	2,50%	2,50%	2,50%
				Aantal units	**648**		
Studentenflats	181.845	Huurkapitalisatie	Polen	Huur per studentenkot	271	840	463
				Discontovoet	9,26%	10,05%	9,61%
				Kapitalisatiefactor	6,05%	6,50%	6,26%
				Bezettingsgraad academisch jaar	98%	98%	98%
				Bezettingsgraad zomer	50%	60%	53%
				Inflatie	2,87%	4,30%	3,35%
				Aantal units	**2.471**		
Studentenflats	72.519	DCF	Zweden	Huur per studentenkot	540	1.215	828
				Discontovoet	7,00%	7,00%	7,00%
				Bezettingsgraad	97%	97%	97%
				Inflatie	2,00%	2,00%	2,00%
				Aantal units	**583**		
Totaal	**3.263.237**						

* De Reële Waarde is deze zoals bepaald door de Waarderingsdeskundige en wijkt af van de waarde opgenomen in de balans per 31.12.2024. Voor de reconciliatie met de balans per 31.12.2024 wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 8.2.1 van dit Jaarverslag.***

Niet observeerbare inputs in de bepaling van de reële waarde[8]

31/12/23 Type activa	Reële Waarde op 31/12/2023	Evaluatie - methode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Studentenflats	711.190	DCF	België	Huur per studentenkot	250	1 359	526
				Discontovoet	4,35%	9,28%	5,51%
				Leegstand	2,47%	6,02%	3,08%
				Inflatie	2,25%	2,25%	2,25%
				Aantal units	**5.088**		
Andere	3.007	DCF	België	BHW/m²	168	378	366
				Discontovoet	3,60%	7,10%	5,38%
				Leegstand	2,01%	8,43%	4,75%
				Inflatie	2,25%	2,25%	2,25%
				Aantal m²	**860**		
Studentenflats	1.317.508	DCF	Nederland	Huur per studentenkot	225	1 405	652
				Discontovoet	4,48%	8,60%	6,11%
				Leegstand	2,81%	10,03%	3,85%
				Inflatie	2,25%	2,25%	2,25%
				Aantal units	**6.572**		
Andere	14.780	DCF	Nederland	BHW/m²	84	174	137
				Discontovoet	6,85%	9,00%	7,91%
				Leegstand	6,02%	8,07%	7,11%
				Inflatie	2,25%	2,25%	2,25%
				Aantal m²	**8.639**		
Studentenflats	364.688	DCF	Spanje	Huur per studentenkot	386	2 500	999
				Discontovoet	7,03%	8,10%	7,36%
				Bezettingsgraad academisch jaar	95%	98%	97%
				Bezettingsgraad zomer	20%	84%	52%
				Inflatie	1,80%	1,80%	1,80%
				Aantal units	**2.294**		
Studentenflats	118.427	DCF	Portugal	Huur per studentenkot	410	821	524
				Discontovoet	7,30%	7,85%	7,59%
				Bezettingsgraad academisch jaar	97%	99%	98%
				Bezettingsgraad zomer	80%	95%	89%
				Inflatie	2,60%	2,60%	2,60%
				Aantal units	**1.326**		
Studentenflats	338.800	DCF	Denemarken	Huur per studentenkot	658	1 526	1 050
				Discontovoet	6,28%	6,45%	6,35%
				Bezettingsgraad	97%	98%	98%
				Inflatie	2%	2%	2%
				Aantal units	**1.164**		
Andere	62.000	DCF	Denemarken	BHW/m²	257	257	257
				Discontovoet	5,92%	5,92%	5,92%
				Bezettingsgraad	98%	98%	98%
				Inflatie	2%	2%	2%
				Aantal m²	**12.055**		
Studentenflats	74.700	DCF	Duitsland	Huur per studentenkot	640	1 040	784
				Discontovoet	6,48%	6,72%	6,60%
				Bezettingsgraad	98%	98%	98%
				Inflatie	2,76%	2,90%	2,83%
				Aantal units	**648**		
Studentenflats	140.230	DCF	Polen	Huur per studentenkot	250	649	392
				Discontovoet	8,85%	9,29%	9,09%
				Bezettingsgraad academisch jaar	98%	98%	98%
				Bezettingsgraad zomer	50%	60%	53%
				Inflatie	4,06%	4,10%	4,08%
				Aantal units	**1.851**		
Studentenflats	83.500	DCF	Zweden	Huur per studentenkot	588	1 263	925
				Discontovoet	7,20%	7,20%	7,20%
				Bezettingsgraad	98%	98%	98%
				Inflatie	2,26%	2,26%	2,26%
				Aantal units	**583**		
Totaal	**3.228.829**						

[8] De Reële Waarde is deze zoals bepaald door de Waarderingsdeskundige en wijkt af van de waarde opgenomen in de balans per 31.12.2023. Voor de reconciliatie met de balans per 31.12.2023 wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 8.2.1 van het Jaarverslag van 2023.***

BELGIË EN NEDERLAND

De minimale en maximale huurprijzen per studentenkamer liggen ver uit elkaar. Dit komt doordat de huurprijs van de diverse kamers afhankelijk is van het type kamer. We hebben 4 types kamers (basic, basic+, comfort en premium). Elk type heeft een andere vorm van comfort en dus is de prijs afhankelijk van diverse factoren (grootte van de kamer, met of zonder eigen sanitair, met of zonder eigen kitchenette, ligging in het gebouw, …). Er wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 8.2.2.4 van dit Jaarverslag*** voor meer informatie omtrent de gemiddelde kamerprijs en beïnvloedende factoren.

Voor de bepaling van de DCF houdt de schatter enerzijds rekening met een bruto huurwaarde en anderzijds met een aantal kosten die verbonden zijn aan het object. De kosten die in rekening worden genomen zijn: brandverzekering, onroerend goed belastingen, onderhoudskosten en beheerskosten van het vastgoed. Verder houden ze ook rekening met een bepaalde leegstand (zie ook tabel hierboven). Voor de effectieve leegstand per 31 december 2024 wordt verwezen naar de vastgoedtabel opgenomen onder ***Hoofdstuk 8 van dit Jaarverslag.***

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

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

SPANJE EN PORTUGAL

De minimale en maximale huurprijzen per studentenkamer liggen veel hoger dan voor België en Nederland. Dit komt omdat er in Spanje meer diensten mee inbegrepen zijn in de huurprijzen, zoals linnen, schoonmaak van de kamer en in sommige gevallen ook ***half of full board***. De units in Spanje zijn allen met eigen sanitair, dus er zijn maar 2 types kamers: comfort en premium. Er wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 8.2.2.4 van dit Jaarverslag*** voor meer informatie omtrent de gemiddelde kamerprijs en beïnvloedende factoren.

Voor de bepaling van de DCF houdt de schatter enerzijds rekening met een bruto huurwaarde en anderzijds met een aantal kosten (OPEX) die verbonden zijn aan het object om zo tot een netto huur-

waarde te komen. De NOI-marge is een bepalende factor in het bepalen van de waardering. De cash flows worden geprojecteerd over een periode van 10 jaar, rekening houdend met verschillende assumpties en CPI indexaties. Er werd uitgegaan van een restwaarde door de kasstroom in jaar 10 te kapitaliseren tegen een rendement op basis van marktvergelijking. Ten slotte zijn de resulterende kasstromen gekapitaliseerd tegen een specifiek IRR-percentage. Verder houden ze ook rekening met een bepaalde bezetting en wordt een onderscheid gemaakt tussen bezetting tijdens het academiejaar (september tot juni) en bezetting in de zomermaanden (juli en augustus) (zie ook tabel hierboven). Voor de effectieve leegstand per 31 december 2024 wordt verwezen naar de vastgoedtabel opgenomen onder ***Hoofdstuk 8 van dit Jaarverslag***.

Projecten in ontwikkeling worden op dezelfde manier gewaardeerd. De schatter bepaalt de Fair Value na realisatie van het project minus de op te lopen bouwkosten en eventuele marge of de schatter bepaalt de Fair Value na realisatie voor projecten waarvoor de uitvoering/reconversie al opgestart is. Voor projecten waarvoor er nog geen concrete plannen zijn, maar waarvoor er wel een terrein is, bepaalt de schatter de residuele waarde van het terrein.

POLEN, DUITSLAND, DENEMARKEN EN ZWEDEN - ALGEMEEN

Bij de waardering van het vastgoed hebben de schatters belangrijke veronderstellingen gemaakt met betrekking tot zaken als, maar niet beperkt tot, geschatte huurwaarden en verwachte toekomstige huuropbrengsten van het vastgoed en marktconforme rendementen. Met betrekking tot ontwikkelingsvastgoed omvatten aanvullende veronderstellingen, maar zijn niet beperkt tot, de goedgekeurde ontwikkeling, veronderstelde tijdschema's voor voltooiing, veronderstelde toekomstige ontwikkelingskosten en passende financieringspercentages en winstpercentages.

Tijdelijke huurinkomsten

De schatter stelt de kamermix vast (aantal van elk type). De schatter heeft de voorgestelde huurprijzen voor het academisch jaar 2024/2025 onderzocht en vergeleken met andere markthuren. Vervolgens past hij de huurprijzen toe waartegen het project volgens hem volledige bezetting zal bereiken. Heel vaak zijn dit de geadverteerde huurprijzen, maar soms past de schatter huurprijzen toe die hoger of lager zijn dan deze huurprijzen in vergelijking met de bredere markt.

Met het waarderingsmodel kunnen zij de verwachte inkomsten voor de komende twaalf maanden berekenen, gewogen over de academische jaren, die de basis van de waardering vormen.

De schatter houdt rekening met de huurtermijnen die in elk pand worden gerealiseerd en ook met de lokale marktnormen voor het land waar een project zich bevindt.

Zij hebben de markthuren geraamd op basis van vergelijkbare huurgegevens. Zij hebben de markthuren toegepast met inachtneming van de macro- en microkenmerken, zoals de ligging van het pand in elke stad en de grootte en specificatie van elk kamertype.

Beheerskosten

De schatters hebben beheerskosten vastgesteld die marktconform zijn, over het algemeen 5% van de brutohuuropbrengsten van het onroerend goed dat in de taxatie is opgenomen. De brutohuuropbrengsten minus de beheerskosten vormen de nettohuuropbrengsten.

Nettoaanvangsrendement

De belangrijkste rendementsfactor in de waarderingen is het netto-aanvangsrendement. Het toegepaste netto-aanvangsrendement is afgeleid van vergelijkbare transacties met de nettohuuropbrengsten.

Huur en kosten inflatie

De studentenhuisvestingssector biedt een jaarlijkse kans op huurgroei. De schatter modelleert de huurgroei op lange termijn in lijn met de tienjarige CPI-prognose voor het betreffende land of de CPI-prognose plus 1% voor de Poolse objecten, waar de huurgroei naar verwachting sterker zal zijn als gevolg van het aanzienlijke onevenwicht tussen vraag en aanbod op de Poolse PBSA-markt.

Gewoonlijk wordt de kostengroei op lange termijn gemodelleerd aan de hand van de tienjaarlijkse CPI-prognose voor het betrokken land.

Exit Opbrengsten

De exit wordt verondersteld aan het einde van de cashflowperiode van 10 jaar. Het exitrendement is doorgaans 50 basispunten hoger dan het toegepaste netto-aanvangsrendement. Het exitrendement wordt toegepast op de verwachte huurinkomsten aan het einde van de cashflow. De schatter past koperskosten en makelaarskosten toe op de exitwaarde, indien van toepassing, afhankelijk van de taxatiepraktijk in een bepaald land waar een actief zich bevindt.

De exitwaarde is opgenomen in de cashflow om een IRR-berekening mogelijk te maken. De IRR is een nuttig instrument om de waardering verder te benchmarken, maar is minder bepalend voor de waardering dan het netto-aanvangsrendement of de kapitaalwaarde per bedruimte.

Vastgoed in ontwikkeling

Vastgoed dat voor ontwikkeling of in ontwikkeling is, is gewaardeerd volgens de residuele waarderingsmethode.

Dit is de gangbare methode voor de taxatie van ontwikkelingsvastgoed, waarbij de geraamde totale kosten voor de realisatie van de voorgestelde ontwikkeling (inclusief bouwkosten, honoraria en andere onkosten, onvoorziene uitgaven, financieringskosten en winst van de ontwikkelaar) worden afgetrokken van de bruto ontwikkelingswaarde van het voltooide project bij PC om de residuele grondwaarde te bepalen. Dit stemt dan in principe overeen met de opgelopen kosten.

Voor de ontwikkelingslocaties hebben zij de verwachte bruto ontwikkelingswaarden berekend zoals hierboven beschreven. Zij hebben geen rekening gehouden met huurgroei tussen de waarderingsdatum en de praktische voltooiing.

Aangezien de ontwikkelingsactiva zich in de ontwikkelingsfase bevinden en de werkzaamheden ter plaatse zijn gevorderd, zijn de uitstaande bouwkosten in aanmerking genomen als bouwkosten, zoals voorzien. Daarnaast is rekening gehouden met de voorziene onvoorziene uitgaven en de kosten voor de mobilisatie van het project en de marketing.

De restwaarde weerspiegelt de financieringskosten op het passende niveau in elk land waar een actief zich bevindt.

De waardering richt zich op een winstmarge die de stand van het project weerspiegelt en op risicofactoren zoals het risico van een late oplevering, rekening houdend met de vraag of de ontwikkeling op schema ligt.

POLEN

De minimum- en maximumhuurprijzen hebben een grote spreiding in Polen. De prijzen zijn afhankelijk van de stad waar de woning zich bevindt. Ook het kamertype of de extra voorzieningen in de kamer zijn van invloed op de prijs. Er zijn verschillende kamertypes beschikbaar, maar ze vallen allemaal onder de Xior-categorieën comfort of premium kamers. Binnen deze 2 categorieën is er een breed scala aan kamers beschikbaar in de Poolse woningen (loft, studio, met balkon, grote kamers, middelgrote kamers, enz.), die allemaal een invloed hebben op de huurprijs. Voor meer informatie over de gemiddelde kamerprijs en de beïnvloedende factoren wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 8.2.2.4 van dit Jaarverslag***.

Voor de bepaling van de huurkapitalisatiemethode houdt de schatter rekening met enerzijds een brutohuuropbrengst en anderzijds een aantal kosten die verband houden met het onroerend goed, om te komen tot een netto exploitatieopbrengst, waarop een rendement wordt toegepast. Er wordt ook rekening gehouden met enige leegstand. Voor Polen is er een verschil tussen het academisch jaar en de zomerperiode. Voor de werkelijke leegstand per 31 december 2024 verwijzen wij naar de ***vastgoedtabel in Hoofdstuk 8 van dit Jaarverslag***.

DUITSLAND

De minimum en maximum huurprijzen hebben een niet zo grote spreiding in Duitsland. De woningen bevinden zich in 2 steden, die een vergelijkbare tariefkaart hebben. Ook het kamertype of de extra voorzieningen in de kamer zijn van invloed op de prijs. De meeste kamers zijn van hetzelfde type in Duitsland, ze vallen allemaal onder de Xior-categorieën comfort of premium kamers. Voor meer informatie over de gemiddelde kamerprijs en de beïnvloedende factoren wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 8.2.2.4 van dit Jaarverslag***.

Voor de bepaling van de huurkapitalisatiemethode houdt de taxateur rekening met enerzijds een brutohuuropbrengst en anderzijds een aantal kosten die verband houden met het onroerend goed, om te komen tot een netto exploitatieopbrengst, waarop een rendement wordt toegepast. Er wordt ook rekening gehouden met enige leegstand. Voor de werkelijke leegstand per 31 december 2024 verwijzen wij naar de vastgoedtabel in ***Hoofdstuk 8 van dit Jaarverslag***.

DENEMARKEN

De minimum en maximum huurprijzen hebben een grote spreiding in Denemarken. De prijzen zijn afhankelijk van of de woning in het centrum van Kopenhagen ligt of iets daarbuiten. Ook het kamertype of de extra voorzieningen in de kamer zijn van invloed op de prijs. Er zijn verschillende kamertypes beschikbaar, maar ze vallen allemaal onder de Xior-categorieën comfort of premium kamers. Binnen deze 2 categorieën is er een breed scala aan kamers beschikbaar in de Deense woningen (grote studio, middelgrote studio, met mezzanine, met kitchenette, enz.), die allemaal een invloed hebben op de huurprijs. Voor meer informatie over de gemiddelde kamerprijs en de beïnvloedende factoren wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 8.2.2.4 van dit Jaarverslag***.

Voor de bepaling van de huurkapitalisatiemethode houdt de schatter rekening met enerzijds een brutohuuropbrengst en anderzijds een aantal kosten die verband houden met het onroerend goed, om te komen tot een netto exploitatieopbrengst, waarop een rendement wordt toegepast. Er wordt ook rekening gehouden met enige leegstand. Voor de werkelijke leegstand per 31 december 2024 verwijzen wij naar de vastgoedtabel in ***Hoofdstuk 8 van dit Jaarverslag***.

ZWEDEN

De minimum en maximum huurprijzen hebben een grote spreiding. Het kamertype of de extra voorzieningen in de kamer zijn van invloed op de prijs. Er zijn verschillende kamertypes beschikbaar, maar ze vallen allemaal onder de Xior-categorieën comfort of premium kamers. Binnen deze 2 categorieën is er een breed scala aan kamers beschikbaar in het studentencomplex in Malmö (Zweden) (single, grote studio, middelgrote studio, met terras, penthouse, enz.), die allemaal een invloed hebben op de huurprijs. Voor meer informatie over de gemiddelde kamerprijs en de beïnvloedende factoren wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 8.2.2.4 van dit Jaarverslag***.

Voor de bepaling van de DCF houdt de schatter rekening met enerzijds een brutohuuropbrengst en anderzijds een aantal kosten die verband houden met het onroerend goed, om te komen tot een netto exploitatieopbrengst, waarop een rendement wordt toegepast. Er wordt ook rekening gehouden met enige leegstand. Voor de werkelijke leegstand per 31 december 2024 verwijzen wij naar de vastgoedtabel in ***Hoofdstuk 8 van dit Jaarverslag***.

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

	Effect op de reële waarde	
Niet waarneembare gegevens	**ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven daalt**	**ingeval de waarde van het niet waarneembare gegeven stijgt**
Huur per studentenkamer	negatief	positief
Discontovoet	positief	negatief
BHW/m²	negatief	positief
Leegstand	positief	negatief

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

Indien de discontovoet of de huurprijzen respectievelijk zou stijgen of dalen zou de impact op de Reële Waarde als volgt zijn:

Impact op Fair Value	In duizenden EUR
Huur +10%	417.100
Huur +5%	208.128
Huur -5%	-209.177
Huur -10%	-417.003
Discontovoet +0,5%	-315.718
Discontovoet +0,3%	-196.921
Discontovoet +0,1%	-68.736
Discontovoet -0,1%	70.621
Discontovoet -0,3%	222.903
Discontovoet -0,5%	389.809

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

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

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

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

Voor een gedetailleerde beschrijving van de methode van waardering toegepast door de Waarderingsdeskundigen wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 8.2.4 van dit Jaarverslag*** *("Waardering van de vastgoedportefeuille door de Waarderingsdeskundigen").*

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

Tenslotte wordt er naar ***Hoofdstuk 9.3.2.5 van dit Jaarverslag*** verwezen voor meer informatie omtrent de duurzaamheid van de gebouwen.

10.9.9 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa In duizenden EUR	31/12/24 Overige materiële vaste activa	31/12/23 Overige materiële vaste activa
Aanschaffingswaarde		
Saldo per begin van het boekjaar	12.723	12.157
Aanschaffingen (incl. overboeking vaste activa voor eigen gebruik)	568	566
Per einde van het boekjaar	**13.291**	**12.723**
Afschrijvingen		
Saldo per begin van het boekjaar	-1.247	-1.052
Afschrijvingen	-734	-195
Per einde van het boekjaar	**-1.981**	**-1.247**
Nettoboekwaarde	**11.310**	**11.476**

10.9.10 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

In duizenden EUR	31/12/24	31/12/23
Financiële derivaten (IRS)	5.045	25.179
Andere	2.645	1.783
Totaal	**7.690**	**26.962**

De toegelaten afdekkingsinstrumenten bedragen 5.045 KEUR per 31 december 2024 en hebben betrekking op de marktwaarde per 31 december 2024 van de uitstaande *interest rate swap* (IRS) overeenkomsten.

	31/12/2024				
Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag	Rentevoet (in %)	Vervalt per	Fair Value verplichtingen
Interest Rate Swap	2	60.000.000	2,98	28/09/29	-2.272.800
Interest Rate Swap	2	60.000.000	2,418	30/09/30	-708.088
Interest Rate Swap	2	50.000.000	2,766	31/03/30	-1.487.680
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,09	30/09/26	556.228
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,7	31/12/29	307.814
Interest Rate Swap	2	43.000.000	0,391	31/12/29	3.419.417
Interest Rate Swap	2	52.000.000	0,397	31/12/30	5.420.471
Interest Rate Swap	2	651.000	0,074	30/09/26	28.772
Interest Rate Swap	2	6.277.500	0,074	30/09/26	277.447
Interest Rate Swap	2	3.696.750	0,074	30/09/26	163.386
Interest Rate Swap	2	6.719.250	0,074	30/09/26	296.972
Interest Rate Swap	2	6.742.500	0,074	30/09/26	297.999
Interest Rate Swap	2	19.937.500	0,785	7/02/29	1.167.348
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,14	28/09/29	1.276.741
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,85	31/12/29	344.391
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,95	31/12/30	307.261
Interest Rate Swap	2	100.000.000	0,023	30/03/34	-3.332.348
Interest Rate Swap	2	28.000.000	4,04	9/09/29	-813.365
Interest Rate Swap	2	54.093.574	3,559	30/09/28	-2.507.677
Interest Rate Swap	2	22.772.693	0,02806	31/03/29	-361.054
Interest Rate Swap	2	18.000.000	1,193	27/02/26	378.614
Interest Rate Swap	2	22.000.000	0,9765	30/06/28	848.250
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,185	11/12/28	1.751.501
Interest Rate Swap	2	30.000.000	0,413	9/08/29	2.418.173
Interest Rate Swap	2	50.000.000	1	23/01/27	299.205
Interest Rate Swap	2	50.000.000	2,9521	27/06/30	-2.062.404
Interest Rate Swap	2	48.000.000	1,3466	9/11/27	1.122.230
Interest Rate Swap	2	24.000.000*	0,016415	9/11/29	101.776
Interest Rate Swap	2	24.000.000*	0,01612	9/11/29	110.533
Interest Rate Swap	2	45.000.000	1	31/01/28	983.971
Interest Rate Swap	2	35.000.000	1	29/01/27	426.971
Interest Rate Swap	2	40.000.000	0,02	31/12/29	-1.894.902
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,895	30/06/27	603.798
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/25	355.589
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/25	355.589
Interest Rate Swap	2	26.000.000**	0,0268	24/06/29	-592.624
Interest Rate Swap	2	39.000.000**	0,0268	24/06/29	-888.936
Interest Rate Swap	2	9.868.500	0,0288	22/02/32	-333.445
Interest Rate Swap	2	14.500.000	0,0002425	16/09/32	-103.187
Interest Rate Swap	2	26.845.638	0,0301	31/03/31	-1.216.608
					5.045.332

* Dit betreft twee uitgestelde IRS'en die aanvangen op 09/11/2027 en die bovenstaande Interest Rate Swap van 48 MEUR vervangt.

** Dit betreft twee uitgestelde IRS'en die aanvangen op 30/06/2025 en die bovenstaande Interest Rate Swaps van 32,5 MEUR vervangt.

	31/12/2023				
Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag	Rentevoet (in %)	Vervalt per	Fair Value verplichtingen
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/25	1.301.435
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/25	1.301.435
Interest Rate Swap	2	50.000.000	2,5135	30/09/25	220.889
Interest Rate Swap	2	55.000.000	1,5	31/12/25	1.263.344
Interest Rate Swap	2	18.000.000	1,193	27/02/26	881.097
Interest Rate Swap	2	60.000.000	2,72	30/06/26	-243.965
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,09	30/09/26	961.007
Interest Rate Swap	2	665.000	0,074	30/09/26	50.358
Interest Rate Swap	2	6.412.500	0,074	30/09/26	485.600
Interest Rate Swap	2	6.863.750	0,074	30/09/26	519.771
Interest Rate Swap	2	6.887.500	0,074	30/09/26	521.570
Interest Rate Swap	2	3.776.250	0,074	30/09/26	285.964
Interest Rate Swap	2	35.000.000	1,5	30/12/26	934.280
Interest Rate Swap	2	40.000.000	3,299	31/12/26	-1.122.231
Interest Rate Swap	2	50.000.000	3,255	31/03/27	-1.339.120
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,895	30/06/27	1.074.229
Interest Rate Swap	2	48.000.000	1,3466	9/11/27	1.967.176
Interest Rate Swap	2	45.000.000	1,401	30/12/27	1.611.541
Interest Rate Swap	2	22.000.000	0,9765	30/06/28	1.277.928
Interest Rate Swap	2	54.093.574	3,559	30/09/28	-2.419.959
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,185	11/12/28	2.382.310
Interest Rate Swap	2	21.312.500	0,785	7/02/29	1.676.572
Interest Rate Swap	2	30.000.000	0,413	9/08/29	3.177.306
Interest Rate Swap	2	28.000.000	4,04	9/09/29	-799.167
Interest Rate Swap	2	60.000.000	2,98	28/09/29	-2.183.800
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,14	28/09/29	1.653.133
Interest Rate Swap	2	50.000.000	2,73	30/09/29	-1.136.051
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,7	1/04/25	985.057
Interest Rate Swap	2	18.000.000	0,59	30/12/24	483.996
Interest Rate Swap	2	43.000.000*	0,391	31/12/29	3.258.067
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,85	31/12/29	654.092
Interest Rate Swap	2	50.000.000	2,9521	27/06/30	-1.922.869
Interest Rate Swap	2	52.000.000	0,397	31/12/30	6.801.160
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,95	31/12/30	617.054
TOTAAL					**25.179.210**

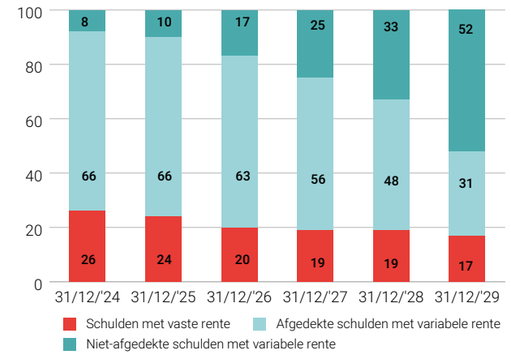
*Dit betreft een uitgestelde IRS die aanvangt op 30/12/2024 en die bovenstaande twee Interest Rate Swaps vervangt.

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

Alle financiering is grotendeels (92%) afgedekt tegen rentestijgingen gedurende 6 jaar door middel van vastrentende contracten en macro-hedges die zowel bestaande schuld als de toekomstige herfinanciering van aflopende schuld dekken. Macro hedging houdt in dat deze hedges niet gekoppeld zijn aan een individuele lening, maar de onderliggende leningen voor een langere looptijd overkoepelen.

Op deze manier wordt de herfinanciering van een aflopende lening automatisch afgedekt door de bestaande macro-hedge, waardoor extra renterisico wordt beperkt. Stijgende rentevoeten zullen daarom slechts geleidelijk de financieringskost verhogen gedurende 2025. We verwachten een stabilisering van onze financieringskost in 2025 tov 2024. Nieuwe IRS contracten worden aan de huidige marktprijzen afgesloten, welke hoger liggen dan de tarieven waaraan contracten in 2022 en ervoor werden afgesloten. De Vennootschap heeft nog een aantal IRS contracten lopen aan deze lage tarieven.

Overzicht schulden met vaste rente, afgedekte schulden met variabele rente en niet-afgedekte schulden met variabele rente (in %)



10.9.11 HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA

De lange termijn vorderingen (34.775 KEUR) hebben voornamelijk betrekking op de aandeelhoudersleningen verstrekt aan de joint venture Collegno (28.152 KEUR) en een uitgestelde betaling in het kader van een verkoop (6.170 KEUR).

10.9.12 DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES - VERMOGENSMUTATIEMETHODE

Per 31 december 2024 heeft Xior een 26% deelneming in de joint venture Collegno en een 25% deelneming in Uhub Investments Boavista II. Deze joint ventures worden opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode in de geconsolideerde jaarrekening van Xior.
Onderstaande tabel geeft een overzicht van de activa en passiva van Collegno per 31 december 2024.

A. Collegno	Overzicht van activa en passiva (100%)
Vastgoedbeleggingen	26.456
Overige activa	3.931
Eigen vermogen	-1.395
Overige schulden	31.782

Per 31 december 2024 bedroeg de uitstaande vordering 28.152 KEUR.
De vordering is interestdragend aan Euribor + 2,05% per jaar.
Na oplevering van het project zal Xior de resterende 74% van de aandelen overnemen.
Onderstaande tabel geeft een overzicht van de activa en passiva van UHUB Boavista per 31 december 2024.

B. UHUB Boavista	Overzicht van activa en passiva (100%)
Vastgoedbeleggingen	6.266
Overige activa	2.495
Eigen vermogen	5.929
Overige schulden	2.832

Na oplevering van het project zal Xior de resterende 75% van de aandelen overnemen.

10.9.13 HANDELSVORDERINGEN

In duizenden EUR	31/12/24	31/12/23
Handelsvorderingen		
Handelsvorderingen	4.003	4.947
Op te maken facturen	255	105
Te innen opbrengsten	0	0
Geboekte waardeverminderingen	-1.243	-1.084
Totaal	**3.015**	**3.968**

Nog te innen handelsvorderingen (3.015 KEUR) omvatten nog te ontvangen huurgelden.

In duizenden EUR	31/12/24	31/12/23
Waardeverminderingen op dubieuze debiteuren - mutatietabel		
Per einde van het vorige boekjaar	1.084	995
Uit overgenomen vennootschappen	0	0
Toevoegingen	255	209
Terugnames	-7	-85
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar	-90	-36
Per einde van het boekjaar	**1.243**	**1.084**

Het risico bestaat dat er een verlies wordt geleden op een schuldvordering. Dit risico wordt beperkt doordat er bij aanvang van het contract een huurwaarborg van minimum 1 maand en in de meeste gevallen van 2 maanden wordt gevraagd.

Voor het aanleggen van de voorziening dubieuze debiteuren wordt als volgt te werk gegaan: de lijst van achterstallige huurgelden wordt intern van kortbij opgevolgd. Op basis van een inschatting van het management of wanneer er duidelijke aanwijsbare redenen zijn dat de vordering niet meer kan geïnd worden, wordt een voorziening aangelegd. Daarbovenop wordt er een algemene provisie aangelegd van 25% van de vorderingen die meer dan 180 dagen open staan. Per 31 december 2024 was een voorziening opgezet ten belope van 1.243 KEUR.

Overzicht van de ageing van de vorderingen

In duizenden EUR	31/12/24	31/12/23
Ageing van de openstaande klanten		
niet vervallen	509	624
30 dagen	1.404	752
31-60 dagen	188	260
meer dan 60 dagen	1.902	3.311
Totaal	**4.003**	**4.947**

10.9.14 BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

In duizenden EUR	31/12/24	31/12/23
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		
Terug te vorderen belastingen	274	821
Terug te vorderen BTW	7.055	4.075
Andere	30.274	23.329
Totaal	**37.603**	**28.226**

Belastingvorderingen en andere vorderingen (37.603 KEUR): dit betreft voornamelijk terug te vorderen BTW en voorafbetalingen voor Nederlandse vennootschapsbelastingen (7.329 KEUR) en een vordering op Aloxe NV (2.434 KEUR – dewelke vergoed wordt tegen marktconforme rente). Verder zijn hierin ook vooruitbetalingen m.b.t. projectontwikkelingen en meubilair (1.210 KEUR) en een te ontvangen credit nota opgenomen (15.125 KEUR).

10.9.15 KAS EN KASEQUIVALENTEN

In duizenden EUR	31/12/24	31/12/23
Kas en kasequivalenten		
Banken	9.431	13.742
Geldmiddelen	31	26
Totaal	**9.462**	**13.768**

In een aantal entiteiten met directe vastgoedfinanciering is een deel van de cash beperkt in gebruik of aanwending ten voordele van de kredietverstrekker. Voor het overgrote deel is de cash vrij beschikbaar in gebruik of aanwending.

10.9.16 OVERLOPENDE REKENINGEN – ACTIVA

In duizenden EUR	31/12/24	31/12/23
Overlopende rekeningen - activa		
Verkregen huuropbrengsten	37.109	18.130
Voorafbetaalde vastgoedkosten	28.318	38.969
Verkregen interesten	2.181	
Andere	3.817	8.578
Totaal	**71.425**	**65.677**

Overlopende rekeningen (71.425 KEUR) met voornamelijk over te dragen kosten vastgoed (28.318 KEUR, waarvan 24 MEUR gerelateerd aan de earn-out verplichting), verkregen huurgaranties (29,8 MEUR), verkregen opbrengsten vastgoed (7,3 MEUR), verkregen interesten op vooruitbetalingen m.b.t. projectontwikkelingen en meubilair (2.181 KEUR) en vooruitbetaalde kosten (622 KEUR).

10.9.17 KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES

Cijfers in EUR

Datum	Verrichting	Vroeger kapitaal (EUR)	Kapitaalverhoging (EUR)	Nieuw kapitaal (EUR)	Vroeger aantal aandelen	Nieuw aantal aandelen	Fractiewaarde (EUR)
Evolutie kapitaal							
10/03/14	Oprichting vennootschap		20.000	20.000		200	100,00
23/09/15	Kapitaalverhoging	20.000	1.230.000	1.250.000	200	12.500	100,00
23/11/15	Aandelensplitsing	1.250.000		1.250.000	12.500	42.500	29,41
11/12/15	Zusterfusies	1.250.000	23.328.937	24.578.937	42.500	975.653	25,19
11/12/15	Kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura ingevolge de Aandeleninbreng	24.578.937	3.256.783	27.835.720	975.653	1.105.923	25,17
11/12/15	Overnamefusies	27.835.720	3.696.060	31.531.780	1.105.923	1.253.764	25,15
11/12/15	Kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van inbreng in geld voor de uitgifte van nieuwe aandelen	31.531.780	58.710.898	90.242.678	1.253.764	4.626.780	19,50
11/12/15	Kapitaalvermindering tot het aanleggen van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen	90.242.678	-6.960.638	83.282.040	4.626.780	4.626.780	18,00
1/03/16	Fusie met Devimmo	83.282.040	4.151.826	87.433.866	4.626.780	4.857.437	18,00
1/08/16	Fusie met CPG	87.433.866	1.320.948	88.754.814	4.857.437	4.930.823	18,00
11/10/16	Inbreng in natura Woonfront Tramsingel BV	88.754.814	6.114.204	94.869.018	4.930.823	5.270.501	18,00
17/01/17	Inbreng in natura Project KVS	94.869.018	2.669.976	97.538.994	5.270.501	5.418.833	18,00
22/06/17	Kapitaalverhoging	97.538.994	48.769.488	146.308.482	5.418.833	8.128.249	18,00
26/03/18	Inbreng in natura Project Enschede	146.308.482	9.317.304	155.625.786	8.128.249	8.645.877	18,00
12/06/18	Kapitaalverhoging	155.625.786	77.812.884	233.438.670	8.645.877	12.968.815	18,00
12/12/18	Inbreng in natura All-In Annadal B.V.	233.438.670	14.400.000	247.838.670	12.968.815	13.768.815	18,00
4/06/19	Keuzedividend	247.838.670	2.702.574	250.541.244	13.768.815	13.918.958	18,00
13/06/19	Inbreng in natura Stratos KvK N.V.	250.541.244	7.756.002	258.297.246	13.918.958	14.349.847	18,00
27/10/19	Kapitaalverhoging	258.297.246	86.099.076	344.396.322	14.349.847	19.133.129	18,00
18/06/20	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	344.396.322	2.918.916	347.315.238	19.133.129	19.295.291	18,00
7/10/20	Inbreng in natura Patrimonne Couronne - Franck NV	347.315.238	11.835.702	359.150.940	19.295.291	19.952.830	18,00
25/11/20	Kapitaalverhoging	359.150.940	19.684.998	378.835.938	19.952.830	21.046.441	18,00
18/03/21	Kapitaalverhoging	378.835.938	75.767.184	454.603.122	21.046.441	25.255.729	18,00
14/12/21	Kapitaalverhoging	454.603.122	45.460.296	500.063.418	25.255.729	27.781.301	18,00
7/06/22	Keuzedividend	500.063.418	4.140.378	504.203.796	27.781.301	28.011.322	18,00
15/09/22	Inbreng in natura Basecamp (fase 1)	504.203.796	121.341.978	625.545.774	28.011.322	34.752.543	18,00
25/04/23	Inbreng in natura Basecamp (fase 2)	625.545.774	15.581.124	641.126.898	34.752.543	35.618.161	18,00
15/12/23	Kapitaalverhoging	641.126.898	46.973.448	688.100.346	35.618.161	38.227.797	18,00
18/04/24	Inbreng in natura — earn-out 1	688.100.346	12.183.786	700.284.132	38.227.797	38.904.674	18,00
2/06/24	Keuzedividend	700.284.132	12.067.776	712.351.908	38.904.674	39.575.106	18,00
27/06/24	Inbreng in natura Campo Pequeno	712.351.908	27.949.032	740.300.940	39.575.106	41.127.830	18,00
5/07/24	Inbreng in natura Krakau	740.300.940	21.896.154	762.197.094	41.127.830	42.344.283	18,00

Evolutie uitgiftepremies

In duizenden EUR

Datum	Verrichting	Uitgiftepremies
31/12/15		25.615
1/03/16	Fusie Devimmo	1.615
1/08/16	Fusie CPG	514
11/10/16	Inbreng in natura Woonfront	4.517
17/01/17	Inbreng in natura Project KVS	2.394
22/06/17	Kapitaalverhoging	35.222
26/03/18	Inbreng in natura project Enschede	8.800
12/06/18	Kapitaalverhoging	53.332
12/12/18	Inbreng in natura All-In Annadal	15.230
4/06/19	Keuzedividend	3.378
13/06/19	Inbreng in natura Stratos KvK N.V.	10.241
27/10/19	Kapitaalverhoging	115.582
18/06/20	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	4.581
7/10/20	Inbreng in natura Patrimonne Couronne - Franck NV	22.047
25/11/20	Kapitaalverhoging	34.996
18/03/21	Kapitaalverhoging	99.228
14/12/21	Kapitaalverhoging	70.716
7/06/22	Keuzedividend	6.825
15/09/22	Inbreng in natura Basecamp (fase 1)	171.311
25/04/23	Inbreng in natura Basecamp (fase 2)	22.506
15/12/23	Kapitaalverhoging	28.706
18/04/24	Kapitaalverhoging - Earn out I	5.142
2/06/24	Keuzedividend	6.845
27/06/24	Inbreng in natura Campo Pequeno	17.110
5/07/24	Inbreng in natura Krakau	13.405
Totaal uitgiftepremies per 31/12/2024		**779.858**
Onbeschikbare uitgiftepremies		**305.273**
Beschikbare uitgiftepremies		**474.585**

* Op basis van de BAV van 19/02/2024 werd er 175.272 KEUR geherklasseerd van de onbeschikbare reserves naar de beschikbare reserves.

Bij de kapitaalverhogingen van 2024 werd een bedrag van 42.502 KEUR toegewezen aan de beschikbare uitgiftepremies. Daarnaast werd er op basis van de BAV van 19/02/2024 175.272 KEUR geherklasseerd van de onbeschikbare reserves naar de beschikbare reserves.

Toegestane kapitaal

In 2024 werd de raad van bestuur tweemaal gemachtigd om het maatschappelijke kapitaal in één of meerdere malen te verhogen:

Bij op 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 driehonderd vierenveertig miljoen vijftigduizend honderd drieënzeventig euro (344.050.173 EUR);

(b) voor kapitaalverhogingen in het kader van uitkering van een keuzedividend, met een maximumbedrag van driehonderd vierenveertig miljoen vijftigduizend honderd drieënzeventig euro (344.050.173 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 achtenzestig miljoen achthonderd en tienduizend vierendertig euro zestig eurocent (68.810.034,60 EUR) in totaal,

met dien verstande dat de raad van bestuur in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het wettelijke maximumbedrag, zijnde 100% van het bedrag van het kapitaal van zeshonderdachtentachtig miljoen honderd duizend driehonderdzesenveertig euro (688.100.346,00 EUR) op datum van de buitengewone algemene vergadering van 19 februari 2024.

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..

Voormelde machtiging werd hernieuwd bij de **buitengewone algemene vergadering van 12 september 2024.** Op deze datum 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 driehonderd eenentachtig miljoen achtennegentigduizend vijfhonderd zevenenveertig euro (381.098.547,00 EUR);

(b) voor kapitaalverhogingen in het kader van uitkering van een keuzedividend, met een maximumbedrag van driehonderd eenentachtig miljoen achtennegentigduizend vijfhonderd zevenenveertig euro (381.098.547,00 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 zesenzeventig miljoen tweehonderd negentienduizend zevenhonderd en negen euro veertig cent (76.219.709,40 EUR) in totaal,

met dien verstande dat de raad van bestuur in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het wettelijke maximumbedrag, zijnde 100% van het bedrag van het kapitaal van zevenhonderd tweeënzestig miljoen honderd zevenennegentig duizend vierennegentig euro (762.197.094,00 EUR) op datum van de buitengewone algemene vergadering van 12 september 2024.

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 12 september 2024.

Zie hiervoor artikel 7 van de gecoördineerde statuten per 12 september 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. Principieel kan dit slechts voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten (voor zover wettelijk vereist). Dat onherleidbaar toewijzingsrecht dient tenminste te voldoen aan de modaliteiten vermeld in artikel 11.1 van de statuten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 7:190 tot 7:194 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zijn dergelijke beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, (i) in het kader van het toegestane kapitaal waarbij het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig artikel 26 §1, derde lid GVV-wet, zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, niet meer bedraagt dan 10 % van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging of (ii) in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld. In dit kader wijst de Vennootschap in het bijzonder op de mogelijkheid tot het verhogen van het kapitaal door middel van een private plaatsing zonder dergelijk onherleidbaar toewijzigingsrecht (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 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 2024 werd het kapitaal viermaal verhoogd via het toegestane kapitaal:

- via een kapitaalverhoging door de inbreng in natura (in het kader van de eerste earn-out vergoeding ingevolge de Basecamp transactie) hetgeen resulteerde in de uitgifte van 676.877 nieuwe aandelen op 18 april 2024
- Via een kapitaalverhoging door de inbreng in nature (in het kader van het keuzedividend) hetgeen resulteerde in de uitgifte van 670.432 nieuwe aandelen op 4 juni 2024.
- Via een kapitaalverhoging door de inbreng in natura (in het kader van de acquisitie van Campo Pequeno (Lissabon)) hetgeen resulteerde in de uitgifte van 1.552.724 nieuwe aandelen op 27 juni 2024;
- Via een kapitaalverhoging door de inbreng in natura (in het kader van de acquisitie van LivinnX (Polen)) hetgeen resulteerde in de uitgifte van 1.216.453 nieuwe aandelen op 5 juli 2024.

Met betrekking tot voormelde kapitaalverhogingen werd gebruik gemaakt worden van de machtiging toegestaan kapitaal, die werd goedgekeurd op de Buitengewone Algemene Vergadering van 19 februari 2024 (zoals hierboven beschreven).

Aangezien de machtiging toegestaan kapitaal werd hernieuwd op 12 september 2024, bedraagt het saldo van het toegestane kapitaal bijgevolg per 31 december 2024 (a) (maximaal) 381.098.547,00 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) 381.098.547,00 EUR (voor kapitaalverhogingen in het kader van het keuzedividend), (c)(maximaal) 76.219.709,40 EUR (voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijke voorkeurrecht of van het herleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap en inbreng in natura).

10.9.18 AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Rekening houdend met de ontvangen transparantieverklaringen en de informatie in het bezit van Xior Student Housing, zijn de belangrijkste aandeelhouders per 31 december 2024:

	31/12/24	31/12/23
Aandeelhouder		
Aloxe NV	12,03% (1)	13,32%
Car Logistics Brussels NV	6,96% (2)	0,00%

1 Op basis van de transparantiekennisgevingen per 4&5 juli 2024 (met inbegrip van de noemer per 5 juli 2024 (42.344.283)).

2 Op basis van de transparantiekennisgevingen per 10 juli 2024 (met inbegrip van de noemer per 5 juli 2024 (42.344.283)).

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

10.9.19 RESULTAAT PER AANDEEL

Resultaat per aandeel	31/12/24	31/12/23
Aantal gewone aandelen in omloop	42.344.283	38.227.797
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	41.118.335	37.142.375
Nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	1,62	-0,25
Verwaterde nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	1,62	-0,25
EPRA winst per aandeel (in EUR)	**2,22**	**2,22**
EPRA winst per aandeel (in EUR) - Deel van de groep	**2,21**	**2,21**

10.9.20 ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN

In duizenden EUR	31/12/24	31/12/23
Earn-out verplichting	0	17.000
Overige verplichtingen	46	741
Totaal:	**46**	**17.741**

De overige langlopende schulden bedroegen in 2023 hoofdzakelijk 17 MEUR voor het lange termijn deel van de earn-out vergoeding, in 2024 werd dit deel geherklasseerd naar korte termijn omdat de betaling van de tweede earn-out op of rond 31 maart 2025 gepland staat.

10.9.21 UITGESTELDE BELASTINGEN

In duizenden EUR	31/12/24	31/12/23
Uitgestelde belastingen verplichtingen		
Exit-tax	1.962	565
Uitgestelde belastingen op meerwaarde onroerend goed buitenland	84.629	76.980
Totaal	**86.590**	**77.545**

De uitgestelde belastingen betreffen de uitgestelde belastingen op Nederlands, Spaans, Portugees, Deens, Pools en Duits vastgoed. Aan de andere kant zijn er ook uitgestelde belastingvorderingen geboekt op de waardedalingen (18.480 KEUR).
Er wordt eveneens verwezen naar ***Hoofdstuk 10.9.7 van dit Jaarverslag.***

10.9.22 FINANCIËLE SCHULDEN

In duizenden EUR	31/12/24	31/12/23
Langlopende financiële schulden		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rentevoet	1.583.411	1.215.197
Kosten opname leningen	-4.864	-2.138
Totaal	**1.578.547**	**1.213.059**

[1] Deze bedragen zijn exclusief de financiële leaseverplichtingen 2024: 5,557 KEUR, 2023: 4,878 KEUR)

In duizenden EUR	31/12/24	31/12/23
Langlopende financiële schulden (excl. interesten) Opdeling volgens de maturiteit		
Binnen het jaar		
Tussen één en twee jaar	314.589	287.743
Tussen twee en vijf jaar	789.815	536.355
Meer dan vijf jaar	479.007	391.099
Totaal	**1.583.411**	**1.215.197**

In duizenden EUR	31/12/24	31/12/23
Niet opgenomen kredieten		
Vervallende binnen het jaar	0	15.750
Vervallende na één jaar	68.000	70.000
Totaal	**68.000**	**85.750**

De financiële schulden die op het niveau van Xior Student Housing zijn zonder onderliggende zekerheden afgesloten. Uitzonderingen hierop zijn leningen die door dochtervennootschappen zijn aangegaan, I.e. de lening van Stratos KVK, de lening van XSH Benfica SA, lening van XSH São João SA, de lening van ST Potsdam S.à r.l., de lening van Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH, de lening van Xior Copenhagen South ApS, de lening van Xior Lyngby Student ApS, de lening van Xior Lyngby Residential ApS, de lening van Uhub Investments Lumiar SA, de lening van BC Student Malmö AB en de lening van Campopre Investments SIC. Sommige van deze werden mee overgenomen bij overname van 100% van de aandelen. Deze leningen zijn deels gedekt door zekerheden.

Het merendeel van de financiële schulden hebben een variabele rentevoet, een deel van de afgesloten financieringen hebben een vaste rentevoet. Er werden IRS-contracten afgesloten om een deel van de leningen in te dekken waarbij de variabele rentevoeten werden geswapt tegen vaste rentevoeten. In totaal is er 1.118 KEUR aan financieringen ingedekt via IRS-contracten. Dit stemt overeen met een indekking van 66% t.o.v. de opgenomen financieringen. Er zijn voor 441 MEUR leningen aan vaste rentevoeten, hetgeen resulteert in een indekking (IRS + vaste rentevoet) van 92% t.o.v. de opgenomen financieringen.

In duizenden EUR	31/12/24	31/12/23
Inschatting toekomstige interestlasten		
Binnen één jaar	58.784	51.872
Tussen één en vijf jaar	141.036	91.225
Meer dan vijf jaar	86.904	101.096
Totaal	**286.724**	**244.192***

* In het jaarverslag van 2023 werd er geen rekening gehouden met EURIBOR bij de berekening van de interestkost van leningen met een variabele interestvoet. Dit werd hier gecorrigeerd om meer in lijn te zijn met de realiteit.

In duizenden EUR	31/12/24	31/12/23
Liquiditeitsverplichting op vervaldagen verbonden aan de indekkingsinstrumenten		
Binnen één jaar	19.211	18.745
Tussen één en vijf jaar	66.435	53.874
Meer dan vijf jaar	12.995	7.420
Totaal	**98.641**	**80.039**

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 31 december 2024.

Xior Student Housing had per 31 december 2024 1.716.723 KEUR aan gecommitteerde kredietovereenkomsten. Er wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 10.9.33 van dit Jaarverslag*** voor de Schuldgraad van Xior Student Housing. Het betreft hier bullet leningen die werden afgesloten bij verschillende banken en met een looptijd die varieert tussen de 3 jaar en de 10 jaar. De gemiddelde looptijd bedraagt 4,27 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 31/12/2024
-0,20%	-8.947 KEUR
+0,20%	+8.927 KEUR

Wijziging van de rente	Impact op wijziging van de reële waarde van de IRS'en per 31/12/2023
-0,20%	-7.629 KEUR
+0,20%	+7.741 KEUR

De Vennootschap moet de nodige convenanten respecteren in het kader van haar financieringsovereenkomsten. Per 31 december 2024 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 dit Jaarverslag.***

Sensitiviteit interesten 2024

Indien de Euribor rente (3m, 12m en/of 6m) met 20 basispunten zou stijgen dan zou dit voor 2024 een impact hebben van 261 KEUR op de intresten die door de Vennootschap moeten betaald worden. Voor deze sensitiviteitsanalyse werd rekening gehouden met de afgesloten afdekkingsinstrumenten.

Reconciliatie van schulden uit financieringsactiviteiten

Onderstaande tabel geeft de wijzigingen weer van Xior m.b.t. financieringsactiviteiten[9].

	31/12/2023	Cash flows	Niet-kaswijzigingen			Herklassering	31/12/2024
			Wedersamenstelling van het nominaal bedrag	wijzigingen in de reële waarde	overgenomen bij acquisitie		
Lange termijn kredieten	1.213.059	237.307	4.249			123.932	1.578.547
Korte termijn kredieten	470.320	-235.000				-123.932	111.388
Financiële instrumenten	-25.179			20.134			-5.045
	1.658.200	**2.307**	**4.249**	**20.134**	**0**	**0**	**1.684.890**

10.9.23 HANDELSSCHULDEN

In duizenden EUR	31/12/24	31/12/23
Handelsschulden		
Handelsschulden	9.631	8.350
Te ontvangen facturen	935	1.279
Belastingen en sociale schulden	20.386	24.226
Andere	1.027	654
Exit-taks	0	0
Totaal	**31.979**	**34.510**

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

10.9.24 ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

In duizenden EUR	31/12/24	31/12/23
Andere kortplopende verplichtingen		
Andere schulden	52.748	42.379
Totaal	**52.748**	**42.379**

Andere kortlopende verplichtingen 52.748 KEUR (2023: 42.379 KEUR) betreffen o.a. ontvangen huurwaarborgen van huurders en het korte termijn deel van de earn-out vergoeding. (voor meer informatie en de opsplitsing, zie eveneens ***5.2.1 van dit Jaarverslag***).

10.9.25 OVERLOPENDE REKENINGEN – PASSIEF

In duizenden EUR	31/12/24	31/12/23
Overlopende rekeningen - passief		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	4.153	7.074
Toe te rekenen interesten	1.577	2.557
Andere	13.356	9.133
Totaal	**19.086**	**18.764**

De over te dragen opbrengsten hebben voornamelijk betrekking op vooruitbetaalde huren. Toe te rekenen kosten vastgoed betreffen voornamelijk nog te ontvangen aanslagen onroerende voorheffing en vastgoedtaksen.

Andere overlopende rekeningen betreffen voornamelijk nog te betalen algemene kosten.

[9] Dit overzicht houdt geen rekening met de financiële leasing schulden (erfpachtcontracten).

10.9.26 FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

	31/12/24	31/12/24	31/12/23	31/12/23	
In duizenden EUR	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau
Overzicht van financiële activa en verplichtingen					
Activa					
Financiële vaste activa	**50.233**	**50.233**	**42.215**	**42.215**	
Financiële vaste activa	2.645	2.645	1.783	1.783	niveau 2
Financiële derivaten	5.045	5.045	25.179	25.179	niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	34.775	34.775	14.013	14.013	niveau 2
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	7.768	7.768	1.240	1.240	niveau 2
Financiële vlottende activa	**50.080**	**50.080**	**45.963**	**45.963**	
Handelsvorderingen	3.015	3.015	3.969	3.969	niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	37.603	37.603	28.226	28.226	niveau 2
Kas en kasequivalenten	9.462	9.462	13.768	13.768	niveau 1
Totaal financiële activa	**100.313**	**100.313**	**88.178**	**88.178**	
Verplichtingen					
Langlopende financiële verplichtingen	**1.584.150**	**1.520.964**	**1.235.678**	**1.166.841**	
Langlopende financiële verplichtingen	1.584.104	1.520.918	1.217.937	1.149.100	niveau 2
Andere langlopende verplichtingen	46	46	17.741	17.741	niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen	**196.115**	**196.115**	**547.209**	**547.209**	
Kortlopende financiële verplichtingen	111.388	111.388	470.320	470.320	niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	31.979	31.979	34.510	34.510	niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	52.748	52.748	42.379	42.379	niveau 2
Totaal financiële verplichtingen	**1.780.265**	**1.717.079**	**1.782.887**	**1.714.050**	

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

Reële waarde

Aangezien de handelsvorderingen en handelsschulden kortlopend zijn, benadert de reële waarde nagenoeg de nominale waarde van deze financiële activa en verplichtingen in kwestie. Xior Student Housing heeft per 31 december 2024 441 MEUR financiële schulden aan vaste interestvoet, de rest van de financiële schulden zijn aan variabele interestvoet. Voor de leningen die aan vaste interestvoet werden afgelost werd de reële waarde berekend, die afwijkt van de boekwaarde. Voor de leningen aan variabele interestvoet, is de reële waarde van deze verplichtingen gelijk aan de boekwaarde. Deze leningen zijn gedeeltelijk ingedekt via IRS-contracten.

Voor de definities van de niveaus wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 10.9.8 van dit Jaarverslag.***

10.9.27 TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

In duizenden EUR	31/12/24	31/12/23
Transacties met verbonden partijen		
Vergoeding management	1.946	1.977
Vergoeding onafhankelijke bestuurders	313	348
Totaal	**2.259**	**2.325**
Vordering op Aloxe	2.434	2.477

De verbonden partijen waarmee de Vennootschap handelt zijn haar dochterondernemingen en haar bestuurders en directieleden. De transacties met de dochterondernemingen worden geëlimineerd in de consolidatie.

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

De bestuurders en directieleden ontvangen bijkomend geen voordelen ten laste van de Vennootschap. We verwijzen hiervoor naar het remuneratieverslag in ***Hoofdstuk 6.1.17 van dit Jaarversla***g.

Per 31 december 2024 heeft Xior Student Housing NV een vordering op Aloxe, referentieaandeelhouder van de Vennootschap, voor een bedrag van 2.434 KEUR. Deze vordering is voornamelijk ontstaan uit de gegeven huurgaranties op bepaalde projecten bij IPO.

10.9.28 VERGOEDING COMMISSARIS

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

In duizenden EUR	31/12/24	31/12/23
Vergoeding van de commissaris		
Mandaat van de commissaris (Xior Student Housing NV)	91	88
Mandaat van de commissaris (dochterondernemingen)	113	122
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van vennootschappen	90	28
Andere controle-opdrachten (comfort letter, etc.)	15	8
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	52	39
Totaal	**361**	**285**

10.9.29 VERWORVEN VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN

Ingevolge de verwezenlijking van de desinvesteringsstrategie beschikt de Vennootschap per 31 december 2024 over een vastgoedportefeuille bestaande uit 117 panden. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven van de acquisities die in de loop van 2024 werden verwezenlijkt.

10.9.29.1 De aandelenovernames

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

Verwerving Campo Pequeno

Xior kondigde op 27 juni 2024 een akkoord aan voor de verwerving van Campo Pequeno in Lissabon, Portugal met 380 units. Deze acquisitie werd volledig gerealiseerd via een inbreng in natura.

Campopre Investments - SIC Imobiliária Fechada, S.A.	In duizenden EUR
Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)	
Vastgoedbeleggingen	58.025
Liquide middelen	5.999
Overige activa	251
Eigen vermogen	35.754
Langlopende schulden	23.766
Overige schulden	4.756
Gecorrigeerd eigen vermogen	35.754
Aankoopprijs aandelen	**32.823**

10.9.29.2 De vastgoedovernames

De Vennootschap heeft ook vastgoed verworven via een vastgoedovername.

Verwerving LivinnX

Tijdens dezelfde aankondiging van 27 juni 2024 kondigde Xior ook het akkoord aan voor de verwerving van LivinnX residentie te Krakau, Polen met 620 units (673 bedden). Deze acquisitie werd volledig gerealiseerd via een inbreng in natura.

Xior Student Housing Krakau Sp. Z.O.O. (LivinnX)	In duizenden EUR
Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)	
Vastgoedbeleggingen	32.316
Liquide middelen	45
Overige activa	6.943
Eigen vermogen	20.283
Langlopende schulden	18.107
Overige schulden	913
Gecorrigeerd eigen vermogen	20.283
Aankoopprijs aandelen	**18.870**

10.9.30 GEMIDDELD PERSONEELSBESTAND EN UITSPLITSING VAN DE PERSONEELSKOSTEN

	31/12/2024	31/12/2023
Gemiddeld personeelsbestand	257	223
Arbeider	18	18
Bediende	259	236
- Kaderpersoneel	1	1
- Administratief bediende	61	48
- Commerciële medewerkers	190	177
- Technische medewerkers	7	10
Personeelskosten (in duizenden EUR)	**14.030**	**13.027**
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	11.257	10.746
Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	1.938	1.620
Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	39	32
Andere personeelskosten	795	629

10.9.31 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Voor de gebeurtenissen na balansdatum wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 5.7 van dit Jaarverslag.***

Er hebben zich voor het overige geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na afsluiting van het boekjaar met impact op de jaarrekening.

10.9.32 CONSOLIDATIEPERIMETER

Volgende dochterondernemingen maken deel uit van de consolidatieperimeter van Xior Student Housing per 31 december 2024:

31 december 2024		
Naam	**Land**	**Aandeel in het kapitaal**
Stubis BV	België	100
Stratos KvK NV	België	100
XL Fund NV	België	100
Roosevelt BV	België	100*
Tri-Bis BV	België	100
Xior OAM NV	België	100
Xior Seraing NV	België	99,99
Xior Student Housing NL BV	Nederland	100
Xior Student Housing NL 2 BV	Nederland	100
Xior Naritaweg BV	Nederland	100
All-In Annadal BV	Nederland	100
Stubis NL BV	Nederland	100
Amstelveen Laan van Kronenburg 2 BV	Nederland	100***
Xior Rotsoord BV	Nederland	100
Xior Karspeldreef Amsterdam BV	Nederland	100
Xior Groningen BV	Nederland	100
Leeuwarden Tesselschadestraat BV	Nederland	100
STUBIS NL IV BV	Nederland	100
Borgondo Facilities BV	Nederland	99,99
XL NL1 Coöperatie UA	Nederland	100**
XL NL 2 Coöperatie UA	Nederland	100**
Xior Zernike Coöperatie UA	Nederland	100
Xior LBW NV	Nederland	100
Xior Carré NV	Nederland	100
Xior Bonnefanten NV	Nederland	100
Xior Enschede I NV	Nederland	100
Xior Wageningen NV	Nederland	100
Xior Delft NV	Nederland	100
Xior Breda NV	Nederland	100
Stubeant BV	Nederland	100
Studio Park Breda NV	Nederland	100
Xior Tweebaksmarkt NV	Nederland	100
Xior Brinktoren NV	Nederland	100
Xior Brinktoren 2 NV	Nederland	100

31 december 2024 *(vervolg)*		
Naam	**Land**	**Aandeel in het kapitaal**
Xior Brinktoren 3 NV	Nederland	100
XSHPT Portugal S.A.	Portugal	100
XSH Benfica S.A.	Portugal	100****
XSH São João S.L.A.	Portugal	100 ****
XSH Operations Portugal Lda.	Portugal	85 ****
Uhub Investment Lumiar S.A.	Portugal	100 ****
Campopre Investments - SIC Imobiliaria Fechada S.A.	Portugal	100
Xior Quality Student Housing S.L.U.	Spanje	100
I love Barcelona Campus Bèsos S.A.U.	Spanje	100
Minerva Student Housing SOCIMI S.L.U.	Spanje	100
Mosquera Directorship SOCIMI S.L.U.	Spanje	100
Terra Directorship S.L.U.	Spanje	100
Xior Student Housing Spain S.L.U.	Spanje	100
Managua Directorship S.L.U.	Spanje	100
Student Properties Spain SOCIMI S.A.	Spanje	100
HUBR Student Housing S.L.	Spanje	25%+1
Collblanc Student Housing SOCIMI S.L.U.	Spanje	100
ST Łódź Rembielinskiego Sp. z o.o.	Polen	100
Xior Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o.	Polen	100
Xior Katowice Paderewskiego Sp. z o.o.	Polen	100
Xior Student Operations Poland Sp. z.o.o.	Polen	100
Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH	Duitsland	100
Xior Student Operations Nordic ApS	Denemarken	100
Xior Lyngby Residential ApS	Denemarken	100 *****
Xior Lyngby Skovbrynet Student ApS	Denemarken	100
Xior Copenhagen South ApS	Denemarken	100
Xior Aarhus Katrinehoj ApS	Denemarken	100
BC Student Malmö AB	Zweden	100
ST Potsdam S.à r.l.	Luxemburg	100

Joint Venture	Land	Aandeel in het kapitaal
Collegno SP Z.O.O.	Polen	25%+1
Uhub Boavista II S.A.	Portugal	25%+1

* Onderneming voor 100% aangehouden door holding Stubeant BV (100% dochter van Xior Student Housing NV)

** Ondernemingen voor 100% aangehouden door XL Fund (100% dochter van Xior Student Housing NV)

*** Onderneming voor 100% aangehouden door Stubis NL BV (100% dochter van Xior Student Housing NV)

**** Ondernemingen voor 100% aangehouden door subholding XSHPT Portugal SA (100% dochter van Xior Student Housing NV) - Onderneming aangehouden door subholding XSHPT Portugal SA (100% dochter van Xior Student Housing NV)

***** Onderneming voor 100% aangehouden door BaseCamp Student Operations ApS (100% dochter van Xior Student Housing NV)

31 december 2023		
Naam	**Land**	**Aandeel in het kapitaal**
Stubis BVBA	België	100
Stratos KVK N.V.	België	100
XL Fund N.V.	België	100
Invest Drève St Pierre N.V.	België	100
Roosevelt B.V.	België	100**
Xior Ommegang N.V.	België	100
Xior Ruhl N.V.	België	100
Tri-Bis B.V.	België	100
Xior Octopus N.V.	België	100
City'zen B.V.	België	100
Xior OAM N.V.	België	100
Xior Namen B.V.	België	100
Xior Hasselt N.V.	België	100
Xior Student Housing NL B.V.	Nederland	100
Xior Student Housing NL 2 B.V.	Nederland	100
Xior Naritaweg B.V.	Nederland	100
All-In Annadal B.V.	Nederland	100
Stubis NL B.V.	Nederland	100
Amstelveen Laan van Kronenburg 2 B.V.	Nederland	100***
Xior Rotsoord B.V.	Nederland	100
Xior Karspeldreef Amsterdam B.V.	Nederland	100
Xior Groningen B.V.	Nederland	100
Leeuwarden Tesselschadestraat B.V.	Nederland	100
STUBISNL IV B.V.	Nederland	100
Borgondo Facilities B.V.	Nederland	100
XL NL Cooperatie 1 U.A.	Nederland	100[1]
XL NL Cooperatie 2 U.A.	Nederland	100[1]
Xior Zernike Coöperatie U.A.	Nederland	100
Xior LBW N.V.	Nederland	100
Xior Carré N.V.	Nederland	100
Xior Bonnefanten N.V.	Nederland	100
Xior Enschede I N.V.	Nederland	100
Xior Wageningen N.V.	Nederland	100
Xior Delft N.V.	Nederland	100
Xior Breda N.V.	Nederland	100

Onderneming die in 2023 gefuseerd is met Xior Student Housing NV

** Onderneming voor 100% aangehouden door holding Stubeant BV (100% dochter van Xior Student Housing NV)

*** Onderneming voor 100% aangehouden door Stubis NL BV (100% dochter van Xior Student Housing NV)

[1] Ondernemingen voor 100% aangehouden door holding XL Fund (100% dochter van Xior Student Housing NV)

31 december 2023 *(vervolg)*		
Naam	**Land**	**Aandeel in het kapitaal**
Stubeant B.V.	Nederland	100
Studio Park Breda N.V.	Nederland	100
Xior Tweebaksmarkt N.V.	Nederland	100
Xior Brinktoren N.V.	Nederland	100
Xior Brinktoren 2 N.V.	Nederland	100
Xior Brinktoren 3 N.V.	Nederland	100
XSHPT Portugal S.A.	Portugal	100
Uhub Investments Benfica S.L.	Portugal	100[2]
Uhub Investments São João S.L.	Portugal	100[2]
Uhub Operations S.L.	Portugal	85[2]
Porto Granjo Student Residences S.A.[3]	Portugal	0[3]
Uhub Investments Lumiar S.L.	Portugal	100[2]
Xior Quality Student Housing S.L.U.	Spanje	100
I love Besos Campus Besos S.A.U.	Spanje	100
Minerva Student Housing Socimi S.L.U.	Spanje	100
Mosquera Directorship S.L.	Spanje	100
Terra Directorship S.L.U.	Spanje	100
Xior Student Housing Spain S.L.U.	Spanje	100
Managua Directorship S.L.U.	Spanje	100
Student Properties Spain Socimi S.A.	Spanje	100
Hubr Student Housing S.L.	Spanje	25
Collblanc Student Housing Socimi S.L.U.	Spanje	100
ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o.	Polen	100
ST Katowice Krasinskiego Sp. z o.o.	Polen	100
ST Łódź Rembielinskiego Sp. z o.o.	Polen	100
BaseCamp Student Real Estate ApS	Denemarken	100
BaseCamp Student Operations ApS	Denemarken	100
BC Skovbrynet Residential ApS	Denemarken	100[4]
ST Skovbrynet Student ApS	Denemarken	100
ESHF 2 Birketinget ApS	Denemarken	100
ESHF 2 Aarhus Student ApS	Denemarken	100
ESHF 2 Aarhus Residential ApS	Denemarken	100
Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH	Duitsland	100
ST Potsdam S.à r.l.	Duitsland	100
BC Student Malmö AB	Zweden	100

Joint Venture

Collegno SP Z.O.O.	Polen	26

[2] Ondernemingen voor 100% aangehouden door holding XSHPT Portugal SA (100% dochter van Xior Student Housing NV)

[3] Onderneming die voor 100% werd aangehouden door XSHPT Portugal SA en verkocht werd op 12 oktober 2023

[4] Onderneming voor 100% aangehouden door BaseCamp Student Real Estate ApS (100% dochter van Xior Student Housing NV)

10.9.33 SCHULDGRAAD

Naleving van verplichtingen van het GVV-statuut

In duizenden EUR	31/12/24	31/12/23
Geconsolideerde schuldgraad (max 65%)		
Totaal verplichtingen	1.885.941	1.879.197
Aanpassingen	-105.676	-96.309
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	**1.780.265**	**1.782.888**
Totaal activa	3.520.445	3.396.864
Aanpassingen	-5.045	-25.179
Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014	**3.515.400**	**3.371.685**
Schuldgraad (in %)	**50,64%**	**52,88%**

Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

Zoals bepaald in de GVV-wetgeving, meer bepaald in artikel 24 van het GVV-KB, dient de GVV, wanneer haar geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt, een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65% van de geconsolideerde activa zou stijgen. Over dit financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de GVV.

In de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen dient te worden verantwoord hoe het financieel plan in de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de GVV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

Het financieel plan en het bijzonder verslag van de commissaris worden ter informatie aan de FSMA overgemaakt.

Evolutie schuldgraad

Op 31 december 2024 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad van Xior Student Housing NV 50,64% t.o.v. 52,88% per 31 december 2023. Hierdoor blijft de drempel van 50% overschreden. Naar aanleiding van de gewijzigde economische omstandigheden sinds het laatste kwartaal van 2022, streeft de Vennootschap nog meer naar een verantwoorde schuldenstructuur en beoogt op de lange termijn een schuldgraad van maximaal 50% ***(zie eveneens de Financieringsstrategie 4.4 van de Vennootschap in het Jaarverslag 2024)***.

Ingevolge het desinvesteringsprogramma dat gedurende 2023-2024 werd uitgevoerd en ten gevolge van het feit dat de groei grotendeels gefinancierd werd via inbrengen in natura, is de schuldgraad per 31 december 2024 gedaald t.o.v. 31 december 2023. Per 31 december 2024 blijft de schuldgraad nog lichtjes boven de grens van 50%.

Op basis van de schuldgraad van 50,64% per 31 december 2024 heeft Xior Student Housing nog een bijkomend investeringspotentieel van ca. 1.440 MEUR, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. Met een huidige gecommitteerde pipeline ter waarde van ca. 68 MEUR voor 2025, ligt dit met andere woorden significant onder de wettelijke grens van 65%. De ruimte voor nieuwe investeringen bedraagt ca. 820 MEUR alvorens de 60%-drempel te overschrijden.

De waardering van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de kapitaalbasis per 31 december 2024, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer 775 MEUR of 23,4% t.o.v. de vastgoedportefeuille van 3.314 MEUR op 31 december 2024.

Xior Student Housing NV wil haar schuldgraad in de huidige marktomstandigheden verlagen naar een niveau onder de 50%, maar is van oordeel dat de huidige schuldgraad zich niet op een alarmerend niveau bevindt en dat er nog marge is om eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen.

Beleid betreffende de schuldgraad

Een bestendige groei van de Vennootschap veronderstelt een adequate financiering van dergelijke groei, in een sector die van nature kapitaalintensief is. Xior dient uiteraard rekening te houden met het reglementair kader gevormd door de GVV-Wetgeving, onder meer wat de regels inzake de maximale schuldgraad (wettelijk begrensd op 65%). Dit heeft als gevolg dat de Vennootschap, net zoals iedere andere openbare GVV, beperkt is in haar mogelijkheden qua autofinanciering.

Het beleid van Xior Student Housing NV bestaat zoals hoger gesteld uit het handhaven van een schuldgraad van maximaal 50%. Dit sluit niet uit dat de uitvoering van de groeistrategie of een daling van het vastgoed ten gevolge van een wijziging in de economische omstandigheden, zou kunnen leiden tot een tijdelijke overschrijding van deze schuldgraad tot boven de 50%. Omwille van de huidige economische omstandigheden en gegeven het feit dat de Vennootschap van oordeel is dat de schuldgraad onder de 50% zou moeten blijven, werden in 2023 en 2024 een aantal panden geïdentificeerd om te verkopen, om zo de nodige marge op de schuldgraad te behouden. Blijvende balansdiscipline blijft de kernfocus om de schuldratio terug te brengen tot ca. 50%. Het management blijft waken over de schuldgraad en zal noodzakelijke maatregelen blijven nemen, indien de situatie

dit vereist. Xior blijft in dat verband ook verdere strategische opties, waaronder strategische desinvesteringen, partnerschappen of joint ventures onderzoeken. Xior zal verder de opportunistische verkoop van de minst efficiënte, minst duurzame of non-core assets blijven bekijken.

De Vennootschap zal in de toekomst weliswaar blijven streven naar een evenwichtige groei van zowel eigen als vreemd vermogen, in parallel met de verdere uitbouw van de vastgoedportefeuille. In dit verband kan ook worden verwezen naar de inbrengverrichtingen die door de Vennootschap reeds in het verleden werden doorgevoerd (cf. de inbrengverrichtingen van 26 maart 2018, 12 december 2018, 13 juni 2019, 18 juni 2020 resp. 7 oktober 2020, 15 september 2022, 25 april 2023, 26 juni 2024 en 5 juli 2024) en naar de kapitaalverhoging van juni 2018, oktober 2019, november 2020, maart 2021, december 2021, december 2023 en januari 2025. Dergelijke transacties hebben reeds geleid tot een versterking van het eigen vermogen en laten toe de portefeuille te doen groeien, met een gezonde combinatie van verschillende financieringsbronnen waarbij de schuldgraad onder controle wordt gehouden.

De schuldgraadbeheersing geniet uiteraard de permanente aandacht van Xior Student Housing NV, die op recurrente wijze (periodiek en ad hoc) het voorwerp uitmaakt van controle en monitoring, met inbegrip van toetsing aan interne budgetten en de opmaak van forecasts m.b.t. de resultatenrekening en simulaties van de schuldgraad. Daarbij wordt rekening gehouden met alle bestaande financiële verplichtingen zoals de afgesloten huurcontracten, financieringsovereenkomsten, financiele indekkingsinstrumenten, gecommitteerde acquisities, enz.

Voorziene evolutie van de schuldgraad

Op basis van het huidig opgesteld financieel plan en rekening houdende met de voorziene capex voor 2025 met de reeds geplande desinvesteringen die in Q1 2025 werden afgerond, de kapitaalverhoging die in januari 2025 werd gerealiseerd, verwacht Xior Student Housing NV, behoudens onvoorziene omstandigheden, een schuldgraad die rond de 50% ligt, dit ten opzichte van 50,64 % per 31 december 2024.

Bij deze inschatting is rekening gehouden met de volgende elementen:

- De uitvoering van de acquisitiepipeline en capex programma;
- De impact van de kapitaalverhoging van januari 2025;
- De rationalisatie van de vastgoedportefeuille waarbij bepaalde assets verkocht worden;
- De winstreservering rekening houdende met de dividenduitkering over het boekjaar 2024;
- Een stabiele waardering van de vastgoedportefeuille van de GVV.

Deze verwachting kan echter beïnvloed worden door het zich voordoen van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar ***Hoofdstuk 1 "Risicobeheer" in het Jaarverslag 2024***.

Besluit

De raad van bestuur van Xior Student Housing NV is van oordeel dat de schuldgraad niet boven de 65% zal uitstijgen.

Xior Student Housing NV zal de evolutie van de schuldgraad nauwgezet opvolgen. Indien bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de politiek van de openbare GVV zouden noodzaken, zal de Vennootschap niet nalaten om in een gepaste bijsturing te voorzien, die in voorkomend geval tevens het voorwerp zal uitmaken van de vereiste rapportering in het kader van de wettelijke regels inzake informatieverstrekking waaraan de Vennootschap onderworpen is.

10.9.34 RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

In de loop van 2016-2024 werden een aantal panden verworven van derde partijen. Voor een aantal van deze panden werd een (gedeeltelijke) huurgarantie verstrekt door de verkopende partij. De duurtijd van deze huurgarantie varieert tussen de 12 en de 36 maanden vanaf overdrachtsdatum. Bij de Basecamp transactie werd een NOI-garantie verstrekt door de verkoper voor een periode van 12 tot 24 maanden.

10.9.35 GERECHTELIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES

De gerechtelijke procedures die hangende waren in 2024 en waarbij intussen een minnelijke schikking werd getroffen, worden niet vermeld in dit hoofdstuk.

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

b) 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. De Vennootschap heeft deze procedure gewonnen in eerste aanleg krachtens een vonnis van 23 oktober 2023, maar 42 van de oorspronkelijke 45 eisende partijen zijn in beroep gegaan. De Vennootschap is in afwachting van het vonnis met betrekking tot de procedure in beroep.

c) 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. De rechtbank heeft dit recent verworpen en de eisende partijen veroordeeld in de proceskosten. Tegen deze uitspraak is nog beroep mogelijk bij het hooggerechtshof.

d) Een Spaanse bouwonderneming eist van de Vennootschap een betaling van 41.831,74 EUR. De onderneming eist de betaling van bepaalde facturen met betrekking tot renovatiewerkzaamheden die uitgevoerd zijn in enkele gebouwen van Xior in Spanje. De Vennootschap is van mening dat het gaat om werken waar de Vennootschap niet om verzocht. Het verzet tegen de vordering werd ingediend en de preliminaire zitting is 11 december 2025.

e) Bijkomend werd de Vennootschap gedagvaard op 12 juni 2024 door de Vereniging van Mede-Eigendom ("VME") van een Studentenresidentie te Leuven (Heverlee). De procedure heeft betrekking op een studentenresidentie met 81 studentenkamers. Het gebouw is opgericht door de BV G-Building (grondeigenaar) en de BV H-Building (opstalhouder). In 2015 zijn deze vennootschappen opgeslorpt door de Vennootschap. De Vennootschap is tevens opgetreden als syndicus van het gebouw. Het gebouw is opgeleverd eind 2014. Het gebouw is in elk geval voorbehoudloos in gebruik genomen. Na definitieve oplevering in 2017, ontving de Vennootschap een eerste klacht op 29 oktober 2021. Het duurde vervolgens nog 2,5 jaar voor de VME overging tot dagvaarding. De VME betwist dat een voorlopige of definitieve oplevering heeft plaatsgevonden. Zij menen dat er thans nog steeds openstaande punten zijn zowel met betrekking tot de gemene delen, als met betrekking tot de privatieve delen. De VME vordert de aanstelling van een gerechtsdeskundige en begroot haar schade thans op 1 EUR provisioneel. Deze zaak wordt bepleit op 3 april 2025.

10.9.36 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN XIOR STUDENT HOUSING NV OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2024

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

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 16 mei 2024, 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 2026. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 10 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2024 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum, en de toelichting met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen. Deze geconsolideerde jaarrekening vertoont een geconsolideerd balanstotaal van EUR '000' 3.520.445 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een winst van EUR '000' 66.509.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de geconsolideerde financiële toestand van de Groep per 31 december 2024, alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Kernpunt van de controle

Een kernpunt van onze controle betreft die aangelegenheid die naar ons professioneel oordeel het meest significant was bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheid is behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheid.

WAARDERING VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

Kernpunt van de controle

De Vennootschap heeft op 31 december 2024 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van

EUR '000' 3.314.053. De internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS) vereisen dat vastgoedbeleggingen aan reële waarde worden geboekt. De bepaling van die reële waarde hangt sterk af van een aantal gekozen parameters, waarvan de theoretische huurwaarde per m² en de gehanteerde disconteringsvoet het belangrijkste zijn.

In overeenstemming met de voor gereglementeerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bepaald op basis van een extern schattingsverslag.

De waardering van de vastgoedbeleggingen vormt een kernpunt bij onze controle van de jaarrekening, enerzijds vanwege hun materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter van de parameters in het waarderingsproces.

Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar toelichting 10.6.8 en 10.9.8 van de jaarrekening.

Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?
Wij hebben de betrouwbaarheid van de waardering aan reële waarde en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden:

- Met betrekking tot de externe waardering hebben wij het rapport van de waarderingsdeskundigen aangesloten met de waarde zoals opgenomen in de jaarrekening per 31 december 2024;
- Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe waarderingsdeskundigen beoordeeld;
- Met onze interne vastgoeddeskundigen hebben wij voor een steekproef van gebouwen de redelijkheid beoordeeld van de belangrijkste parameters die door de waarderingsdeskundigen worden gehanteerd, zijnde de yield en de theoretische huurwaarde per m²;
- Samen met onze interne vastgoeddeskundigen hebben we voor een steekproef van gebouwen de redelijkheid van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen tussen 31 december 2024 en 31 december 2023 vergeleken en geanalyseerd; en
- Tenslotte hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de jaarrekening in overeenstemming is met de internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS)..

Bovenstaande werkzaamheden hebben ons in staat gesteld om voldoende controle-informatie te verkrijgen om een antwoord te bieden op het kernpunt van de controle met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen.

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

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die de raad van bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het omzeilen van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebben-

de toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

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

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

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

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening mete inbegrip van de duurzaamheidsinformatie en de andere informatie opgenomen in het jarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het verslag over de geconsolideerde jaarrekening

De op grond van artikel 3:32, §2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vereiste niet-financiële informatie werd opgenomen in het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening dat deel uitmaakt van sectie "Duurzaamheidsverslag" van het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening. De Vennootschap heeft zich bij het opstellen van deze niet-financiële informatie gebaseerd op het referentiekader van de Global Reporting Initiative (GRI) Standards. Overeenkomstig artikel 3:80, §1, 5° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen spreken wij ons evenwel niet uit over de vraag of deze niet-financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de Global Reporting Initiative (GRI) Standards zoals opgenomen in het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde volgende hoofdstukken van het jaarlijks financieel verslag:

- Risicobeheer;
- Woord van de voorzitter;
- Kerncijfers per 31 december 2024;
- Commerciële activiteiten & strategie;
- Beheerverslag;
- Corporate governance;
- Het aandeel Xior;
- Vastgoedverslag;
- Duurzaamheidsverslag;
- Verklaringen;
- Permanent document;
- Lexicon;
- Annex; en
- Identiteitskaart

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig de ontwerpnorm inzake de controle van de overeenstemming van het jaarverslag met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming vaEn het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening") en met het koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt..

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een jaarverslag, in overeenstemming met de ESEF vereisten, met inbegrip van de geconsolideerde financiële jaarrekening in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna "digitale geconsolideerde jaarrekening ") .

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde jaarrekening in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van het jaarverslag en de markering van informatie in de officiële versie van de digitale geconsolideerde jaarrekening opgenomen in het jaarlijk financieel verslag van de Groep per 31 december 2024, en die beschikbaar zullen zijn in het Belgische officiële mechanisme voor de opslag van gereglementeerde informatie (STORI) van de FSMA, in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening en het koninklijk besluit van 14 november 2007.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Diegem, 15 april 2024

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert*
Bedrijfsrevisor

* Handelend in naam van Jeroen Bockaert BV

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN XIOR STUDENT HOUSING NV OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2023

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

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van

24 juni 2021, overeenkomstig het voorstel van de raad van bestuur uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 9 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2023 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum, en de toelichting met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen. Deze geconsolideerde jaarrekening vertoont een geconsolideerd balanstotaal van EUR '000' 3.396.864 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een verlies van EUR '000' 9.405.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de geconsolideerde financiële toestand van de Groep per 31 december 2023, alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Kernpunten van de controle

Een kernpunt van onze controle betreft die aangelegenheid die naar ons professioneel oordeel het meest significant was bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheid is behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheid.

WAARDERING VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

Kernpunt van de controle

De Vennootschap heeft op 31 december 2023 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van

EUR '000' 3.212.855. De internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS) vereisen dat vastgoedbeleggingen aan reële waarde worden geboekt. De bepaling van die reële waarde hangt sterk af van een aantal gekozen parameters, waarvan de theoretische huurwaarde per m² en de gehanteerde disconteringsvoet het belangrijkste zijn.

In overeenstemming met de voor gereglementeerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bepaald op basis van een extern schattingsverslag.

De waardering van de vastgoedbeleggingen vormt een kernpunt bij onze controle van de jaarrekening, enerzijds vanwege hun materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter van de parameters in het waarderingsproces.

Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar toelichting 10.6.8 en 10.9.8 van de jaarrekening.

Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?
Wij hebben de betrouwbaarheid van de waardering aan reële waarde en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden:

- Met betrekking tot de externe waardering hebben wij het rapport van de waarderingsdeskundigen aangesloten met de waarde zoals opgenomen in de jaarrekening per 31 december 2023;
- Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe waarderingsdeskundigen beoordeeld;
- Met onze interne vastgoeddeskundigen hebben wij voor een steekproef van gebouwen de redelijkheid beoordeeld van de belangrijkste parameters die door de waarderingsdeskundigen worden gehanteerd, zijnde de yield en de theoretische huurwaarde per m²;
- Samen met onze interne vastgoeddeskundigen hebben we voor alle gebouwen de redelijkheid van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen tussen 31 december 2023 en 31 december 2022 vergeleken en geanalyseerd; en
- Tenslotte hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de jaarrekening in overeenstemming is met de internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS).

Bovenstaande werkzaamheden hebben ons in staat gesteld om voldoende controle-informatie te verkrijgen om een antwoord te bieden op het kernpunt van de controle met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen.

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

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het omzeilen van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeur-

tenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld; en
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

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

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

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

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, het verslag van niet-financiële informatie gehecht aan het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, het verslag van niet-financiële informatie gehecht aan het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het verslag over de geconsolideerde jaarrekening te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, het verslag van niet-financiële informatie gehecht aan het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde volgende hoofdstukken van het jaarlijks financieel verslag:

- Risicobeheer;
- Woord van de voorzitter;
- Kerncijfers per 31 december 2023;
- Commerciële activiteiten & strategie;
- Beheerverslag
- Corporate governance
- Het aandeel Xior
- Vastgoedverslag;
- Maatschappelijk verantwoord ondernemen;
- Verklaringen
- Permanent document
- Lexicon
- Identiteitskaart

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

De op grond van artikel 3:32, §2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vereiste niet-financiële informatie werd opgenomen in het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening dat deel uitmaakt van sectie "Maatschappelijk verantwoord ondernemen" van het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening. De Vennootschap heeft zich bij het opstellen van deze niet-financiële informatie gebaseerd op het referentiekader van de Global Reporting Initiative (GRI) Standards. Overeenkomstig artikel 3:80, §1, 5° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen spreken wij ons evenwel niet uit over de vraag of deze niet-financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de Global Reporting Initiative (GRI) Standards zoals opgenomen in het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig de ontwerpnorm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening").

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna "digitale geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie in de officiële versie van de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van de Groep per 31 december 2023 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Diegem, 15 april 2024

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert*
Bedrijfsrevisor

* Handelend in naam van Jeroen Bockaert BV

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

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

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van

24 juni 2021, overeenkomstig het voorstel van de raad van bestuur uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 8 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2022 omvat alsook de geconsolideerde resultatenrekening, de geconsolideerd staat van het globaal resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum, en de toelichting met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen. Deze geconsolideerde jaarrekening vertoont een geconsolideerd balanstotaal van EUR '000' 3.215.899 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een winst van EUR '000' 186.527.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de geconsolideerde financiële toestand van de Groep per 31 december 2022, alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Kernpunten van de controle

Een kernpunt van onze controle betreft die aangelegenheid die naar ons professioneel oordeel het meest significant was bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheid is behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheid.

WAARDERING VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

Kernpunt van de controle

De Vennootschap heeft op 31 december 2022 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van EUR '000' 3.026.885. De internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS) vereisen dat vastgoedbeleggingen aan reële waarde worden geboekt. De bepaling van die reële waarde hangt sterk af van een aantal gekozen parameters, waarvan de theoretische waarde per m² en de gehanteerde disconteringsvoet het belangrijkste zijn.

In overeenstemming met de voor gereglementeerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bepaald op basis van een extern schattingsverslag.

De waardering van de vastgoedbeleggingen vormt een kernpunt bij onze controle van de jaarrekening, enerzijds vanwege hun materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter van de parameters in het waarderingsproces.

Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar toelichting 10.6.8 en 10.9.8 van de jaarrekening.

Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?

Wij hebben de betrouwbaarheid van de waardering aan reële waarde en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden:

- Met betrekking tot de externe waardering hebben wij het rapport van de waarderingsdeskundigen aangesloten met de waarde zoals opgenomen in de jaarrekening per 31 december 2022;
- Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe waarderingsdeskundigen beoordeeld;
- Met onze interne vastgoeddeskundigen hebben wij voor een steekproef van gebouwen de redelijkheid beoordeeld van de belangrijkste parameters die door de waarderingsdeskundigen worden gehanteerd, zijnde de yield en de theoretische waarde per m²;
- Samen met onze interne vastgoeddeskundigen hebben we voor alle gebouwen de redelijkheid van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen tussen 31 december 2022 en 31 december 2021 vergeleken en geanalyseerd;
- Tenslotte hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de jaarrekening in overeenstemming is met de internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS).

Bovenstaande werkzaamheden hebben ons in staat gesteld om voldoende controle-informatie te verkrijgen om een antwoord te bieden op het kernpunt van de controle met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen.

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

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die de raad van bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het omzeilen van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

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

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

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

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het Jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, het verslag van niet-financiële informatie gehecht aan het Jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het verslag over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het verslag over de geconsolideerde jaarrekening, het verslag van niet-financiële informatie gehecht aan het Jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het verslag over de geconsolideerde jaarrekening te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het Jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het Jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit Jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het Jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, het verslag van niet-financiële informatie gehecht aan het Jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het Jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde volgende hoofdstukken van het jaarlijks financieel verslag:

- Risicobeheer;
- Woord van de voorzitter;
- Kerncijfers per 31 december 2022;
- Commerciële activiteiten & strategie;
- Beheerverslag
- Corporate governance
- Het aandeel Xior
- Vastgoedverslag;
- Maatschappelijk verantwoord ondernemen;
- Verklaringen
- Permanent document
- Lexicon
- Identiteitskaart

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

De op grond van artikel 3:32, §2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vereiste niet-financiële informatie werd opgenomen in het Jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening dat deel uitmaakt van de sectie "Maatschappelijk verantwoord ondernemen" van het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening. De Vennootschap heeft zich bij het opstellen van deze niet-financiële informatie gebaseerd op het referentiekader van de Global Reporting Initiative (GRI) Standards. Overeenkomstig artikel 3:80, §1, 5° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen spreken wij ons evenwel niet uit over de vraag of deze niet-financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de Global Reporting Initiative (GRI) Standards zoals opgenomen in het Jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig de ontwerpnorm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna "geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie in de officiële versie van de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van de Groep per 31 december 2022 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Diegem, 18 april 2023

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert
Bedrijfsrevisor

PXL
Hasselt — België

"XIOR IS VOLOP BEZIG MET DE UITROL VAN HET YARDI-PLATFORM, WAT PROCESSEN ZAL OPTIMALISEREN EN ZO DE KLANTERVARING MAAR OOK RAPPORTERING NAAR EEN HOGER NIVEAU ZAL TILLEN"

10.10 VERKORTE VERSIE VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING VAN XIOR STUDENT HOUSING NV

De enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV is opgesteld op basis van de IFRS-normen en conform het GVV-KB van 13 juli 2014. De volledige versie van de enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV zal, samen met het Jaarverslag en het verslag van de commissaris, binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via de website van de Vennootschap (www.xior.be) of op aanvraag bij de maatschappelijke zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud afgeleverd op de enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV.

"DE VERKOOP VAN KLEINERE, NON-CORE ASSETS ZORGDE VOOR EEN SIGNIFICANTE OPTIMALISATIE VAN DE PORTEFEUILLE"

10.10.1 ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

in duizenden EUR			31/12/24	31/12/23
I	(+)	Huurinkomsten	58.180	51.195
	(+)	Huurinkomsten	40.306	35.815
	(+)	Huurgaranties	17.961	15.426
	(+/-)	Huurkortingen	-87	-45
III	(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	-121	-2
		Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-121	-2
		NETTO HUURRESULTAAT	**58.059**	**51.193**
V	(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	8.007	6.722
		Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	7.584	6.463
		Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	423	259
VII	(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-8.756	-7.112
		Huurlasten gedragen door de eigenaar	-8.407	-6.865
		Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-349	-247
VIII	(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	3.788	3.231
		VASTGOEDRESULTAAT	**61.097**	**54.035**
IX	(-)	Technische kosten	-1.699	-1.674
	(-)	*Recurrente technische kosten*	-1.731	-1.764
	(-)	Herstellingen	-1.478	-1.410
	(-)	Verzekeringspremies	-253	-354
	(-)	*Niet-recurrente technische kosten*	32	90
	(-)	Schadegevallen	32	90
X	(-)	Commerciële kosten	-399	-420
	(-)	Publiciteit	-239	-285
	(-)	Honoraria advocaat, juridische kosten	-160	-134
XI	(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	0	0
XII	(-)	Beheerskosten van het vastgoed	-3.342	-3.531
	(-)	Externe beheervergoedingen	0	0
	(-)	Interne beheerskosten van het patrimonium	-3.342	-3.531
XIII	(-)	Andere vastgoedkosten	-2.114	-1.951
	(-)	Honoraria architecten	0	-4
	(-)	Honoraria schatters	-156	-254
	(-)	Andere	-1.958	-1.693
		VASTGOEDKOSTEN	**-7.554**	**-7.576**
		OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	**53.543**	**46.459**
XIV	(-)	Algemene kosten van de vennootschap	-7.799	-8.636
XIV.b		Overheads: AUM fee	9.287	9.027
XV	(+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0

in duizenden EUR *(vervolg)*			31/12/24	31/12/23
		OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	**55.031**	**46.851**
XVI	(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-18.857	-1.426
	(+)	*Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)*	122.514	28.963
	(-)	*Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen*	-141.371	-30.389
XVIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	28.240	-2.957
	(+)	*Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*	37.488	8.637
	(-)	*Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*	-9.248	-11.594
XIX	(+/-)	Ander portefeuilleresultaat	-674	-8.783
		OPERATIONEEL RESULTAAT	**63.741**	**33.685**
XX	(+)	Financiële opbrengsten	82.318	77.104
	(+)	*Geïnde intresten en dividenden*	14.160	10.514
		Geïnde intresten op verbonden ondernemingen	68.159	66.590
XXI	(-)	Netto interestkosten	-43.336	-41.256
	(-)	*Nominale intrestlasten op leningen*	-61.105	-53.873
	(-)	*Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden*	-566	-432
		Intresten aan verbonden ondernemingen	-1.832	-1.270
	(-)	*Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten*	20.167	14.319
XXII	(-)	Andere financiële kosten	-754	-1.026
	(-)	*Bankkosten en andere commissies*	-322	-387
	(-)	*Andere*	-432	-639
XXIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-21.480	-50.005
		FINANCIEEL RESULTAAT	**16.748**	**-15.183**
XXIV		Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	68
		RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**80.489**	**18.569**
XXV	(+/-)	Vennootschapsbelasting	-239	-1.440
XXVI	(+/-)	Exit taks	22	886
XXVII	(+/-)	Uitgestelde belastingen	-897	-198
		BELASTINGEN	**-1.114**	**-752**
		NETTO RESULTAAT	**79.376**	**17.816**

10.10.2 STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

In duizenden EUR		31/12/24	31/12/23
Nettoresultaat		**79.376**	**17.816**
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		**79.376**	**17.816**

10.10.3 ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA in duizenden EUR			31/12/24	31/12/23
I	**Vaste Activa**		**3.180.156**	**3.106.904**
	B	Immateriële vaste activa	4.494	2.523
	C	Vastgoedbeleggingen	782.588	782.736
		Vastgoed beschikbaar voor verhuur	690.085	766.210
		Projectontwikkelingen	92.503	16.526
	D	Andere materiële vaste activa	9.868	10.141
		Materiële vaste activa voor eigen gebruik	9.868	10.141
	E	Financiële vaste activa	821.488	777.634
		Activa aangehouden tot einde looptijd	811.748	751.618
		Toegelaten afdekkingsinstrumenten	9.189	25.425
		Andere	552	591
	G	Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.561.715	1.533.867
	H	Uitgestelde belastingen - activa	2	2
	I	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	2
II	**Vlottende Activa**		**121.289**	**125.085**
	D	Handelsvorderingen	200	261
	E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	50.599	66.853
		Belastingen	1.064	83
		Andere	49.535	66.770
	F	Kas en kasequivalenten	4.935	3.268
	G	Overlopende rekeningen	65.555	54.703
		Voorafbetaalde vastgoedkosten	26.553	36.876
		Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	35.343	15.608
		Verkregen interesten	2.181	0
		Andere	1.478	2.220
TOTAAL ACTIVA			**3.301.445**	**3.231.989**

PASSIVA in duizenden EUR			31/12/24	31/12/23
EIGEN VERMOGEN			**1.682.778**	**1.554.081**
	A	Kapitaal	753.784	681.298
		Geplaatst kapitaal	762.197	688.100
		Kosten kapitaalverhoging	-8.413	-6.802
	B	Uitgiftepremies	779.858	737.356
	C	Reserves	69.759	117.610
		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	34.399	62.055
		Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-34.896	-30.421
		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	24.637	60.123
		Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	-7.774	-7.774
		Andere reserves	102	102
		Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	53.291	33.525
	D	Nettoresultaat van het boekjaar	79.376	17.816
VERPLICHTINGEN			**1.618.667**	**1.677.908**
I		**Langlopende verplichtingen**	**1.330.925**	**1.067.717**
	B	Langlopende financiële schulden	1.313.520	1.034.676
		a. *Kredietinstellingen*	1.056.641	778.833
		b. *Financiële leasing*	0	0
		c. *Andere*	256.879	255.843
	C	Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0
		Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
	E	Andere langlopende verplichtingen	0	17.695
	F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	17.405	15.346
		a. *Exit taks*	1.955	0
		b. *Andere*	15.450	15.346

PASSIVA in duizenden EUR			31/12/24	31/12/23
II		**Kortlopende verplichtingen**	**287.742**	**610.191**
	B	Kortlopende financiële schulden	107.215	466.357
		a. *Kredietinstellingen*	107.215	466.357
	D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	144.703	115.260
		a. *Exit taks*	0	0
		b. *Andere*	144.703	115.260
		Leveranciers	2.471	-1.926
		Huurders	247	313
		Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.445	661
		Leningen aan verbonden ondernemingen	140.540	116.212
	E	Andere kortlopende verplichtingen	31.588	22.485
		Andere	31.588	22.485
	F	Overlopende rekeningen	4.236	6.090
		a. *Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten*	318	453
		b. *Gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten*	788	2.472
		c. *Andere*	3.130	3.164
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			**3.301.445**	**3.231.989**

10.10.4 STAAT VAN DE BEWEGINGEN VAN HET EIGEN VERMOGEN

In duizenden EUR	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
Balans per 31 december 2022	**620.103**	**686.145**	**26.010**	**170.792**	**1.503.048**
Netto resultaatverwerking 2022					
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**
Netto resultaatverwerking 2023					
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			-32.131	32.131	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			19.765	-19.765	0
Resultaat van de periode				79.376	79.376
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			-35.486	35.486	0
Uitgifte van nieuwe aandelen	18.913				18.913
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	97.685				97.685
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-1.610				-1.610
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-42.502	42.502			0
Dividenden				-65.668	-65.668
Overige reserves					0
Andere					0
Balans per 31 december 2024	**753.784**	**779.858**	**69.758**	**79.376**	**1.682.778**

10.10.5 DETAIL VAN RESERVES

In duizenden EUR	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en JV's die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
Balans per 31 december 2022	**24.298**	**-34.736**		**-12.838**	**-7.405**	**29.602**	**27.088**	**26.010**
Netto resultaatverwerking							170.792	170.792
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	37.757	4.315			-369		-41.703	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves								0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat								0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen								0 0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				72.961			-72.961	0
Uitgifte van nieuwe aandelen								0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging								0
Dividenden							-49.690	-49.690
Andere						-29.500		-29.500
Balans per 31 december 2023	**62.055**	**-30.421**		**60.123**	**-7.774**	**102**	**33.525**	**117.610**
Netto resultaatverwerking							17.816	17.816
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	-27.656	-4.475			0		32.131	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				-35.486			35.486	0
Uitgifte van nieuwe aandelen								0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging								0
Dividenden							-65.667	-65.667
Andere								0
Balans per 31 december 2024	**34.399**	**-34.896**		**24.637**	**-7.774**	**102**	**53.290**	**69.758**

10.10.6 STATUTAIRE RESULTAATSVERWERKING

Cijfers in EUR	31/12/24	31/12/23
A. Nettoresultaat	**79.376**	**17.816**
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)		
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	-2.277	-27.656
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)		
- boekjaar	-6.972	-4.475
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	0
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	-17.313	-35.486
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)		
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	33.240	19.765
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13,§ 1, eerste lid	**63.634**	**58.950**
D. Vergoeding voor het kapitaal - andere dan C	**9.063**	**6.717**

10.10.7 UITKERINGSPLICHT VOLGENS ARTIKEL 13, §1, EERSTE LID VAN HET KB VAN 13 JULI 2014 MET BETREKKING TOT DE GVV

		31/12/24	31/12/23
	Nettoresultaat	**79.376**	**17.816**
(+)	Afschrijvingen	289	459
(+)	Waardeverminderingen	154	155
(-)	Terugnemingen van waardeverminderingen	-33	-153
(-/+)	Andere niet monetaire bestanddelen	23.115	50.941
(-/+)	EPRA resultaat van de 100% dochters door toepassing van equity methode met doorkijkbenadering	4.882	2.939
(-/+)	Resultaat verkoop vastgoed	18.857	0
(-/+)	Variaties in de reële waarde van vastgoed	-28.240	2.957
	Gecorrigeerd resultaat (A)	**98.400**	**75.114**
(-/+)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minwaarden op vastgoed (+/-)	-18.857	-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)	**-18.857**	**-1.426**
	Totaal (A) + (B) x 80%	**63.634**	**58.950**
	Schuldvermindering (-)	**0**	**0**
	Uitkeringsplicht	**63.634**	**58.950**

Bij het bepalen van de uitkeringsplicht werd ten gevolge van de toepassing van de doorkijkbenadering rekening gehouden met de EPRA resultaten van de 100% dochtervennootschappen. Voor de bepaling van het verplicht uit te keren bedrag overeenkomstig artikel 13, §1 eerste lid van het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV, heeft de Vennootschap de praktijk om het aandeel in de winst of het verlies van dochtervennootschappen te corrigeren via de rubriek "andere niet monetaire bestanddelen" waardoor de resultaten van niet 100% dochterondernemingen niet in aanmerking worden genomen voor de berekening van het minimum uit te keren dividend.

10.10.8 NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN CONFORM ARTIKEL 7:212 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN

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

Cijfers in EUR	31/12/24	31/12/23
Niet-uitkeerbare eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen	**1.065.198.341**	**1.192.935.062**
Gestort kapitaal	762.197.094	688.100.346
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	305.272.643	480.544.421
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	32.122.420	34.399.111
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-41.867.686	-34.895.686
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	7.324.022	24.637.022
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	1.682.778.000	1.554.081.000
Geplande dividenduitkering	72.697.216,28	65.667.719,00
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	41.118.335	37.142.375
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (EUR)	1,768	1,768
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	1.610.080.784	1.488.413.281
Overblijvende reserve na uitkering	**544.882.442**	**295.478.219**

Deze berekening gebeurt op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV maar met toepassing van de doorkijkbenadering.

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 (10.633 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 2024 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"*.



LUMIAR
Lissabon — Portugal

11

VERKLARINGEN



“DE GEMIDDELDE BEZETTINGSGRAAD VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE BEDROEG 98% OVER 2024.”









STUDY
CONNECT
RELAX
ENJOY

11.1 TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Dit Jaarverslag bevat toekomstgerichte informatie, vooruitziende informatie, voorspellingen, overtuigingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin zij actief is ("toekomstgerichte verklaringen"). Door hun aard impliceren toekomstgerichte verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, die gegrond leken op het moment dat ze werden gemaakt, maar die uiteindelijk wel of niet accuraat kunnen blijken en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop Xior geen vat heeft. Bovendien gelden de toekomstgerichte verklaringen enkel op de datum van dit Jaarverslag. Verklaringen in dit Jaarverslag die gaan over voorbije trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren. De werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Xior kunnen bijgevolg aanzienlijk verschillen van de informatie vooropgesteld in of geïmpliceerd door toekomstgerichte verklaringen. Xior wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af om toekomstgerichte verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist.

11.2 VERANTWOORDELIJKE VOOR DE INHOUD VAN HET REGISTRATIEDOCUMENT

De raad van bestuur van Xior Student Housing NV, met maatschappelijke zetel te Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen, draagt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit Registratiedocument.

Xior Student Housing NV verklaart dat, na alle redelijke maatregelen te hebben getroffen om zulks te garanderen en voorzover haar bekend, de gegevens in dit Registratiedocument in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Registratiedocument zou wijzigen.

De raad van bestuur, waarvan de samenstelling terug te vinden is onder ***Hoofdstuk 6.1.5 van dit Jaarverslag***, verklaart dat naar zijn beste weten:

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- dit Jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

11.3 INFORMATIE AFKOMSTIG VAN DERDEN

Dit Registratiedocument bevat informatie die afkomstig is van derden (zie ***Hoofdstuk 8.1 van dit Jaarverslag*** voor een verslag van BONARD; ***Hoofdstuk 8.2.4*** voor de conclusies van de Waarderingsdeskundigen Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE; en ***Hoofdstuk 7.6.4 en 10.9.36*** voor de verslagen van de commissaris).

Xior Student Housing NV verklaart dat de informatie die afkomstig is van derden correct is weergegeven en, voor zover de Vennootschap weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, er geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

De informatie (verslagen c.q. conclusies) die werd opgenomen van derden, werd opgenomen met toestemming wat betreft de inhoud, de vorm en context waarin deze informatie is opgenomen.

Commissaris

Voor de gegevens met betrekking tot de commissaris wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 10.9.36*** van dit Registratiedocument. Voor een overzicht van de verslagen van de commissaris die met diens toestemming zijn opgenomen in dit Registratiedocument wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 7.6.4 en 10.9.36 van dit Registratiedocument***. De commissaris heeft de Vennootschap bevestigd dat zij geen wezenlijke belangen in de vennootschap heeft, met uitzondering van deze die voortvloeien uit haar mandaat van commissaris van de Vennootschap.

Waarderingsdeskundigen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap wordt gewaardeerd door vijf onafhankelijke Waarderingsdeskundigen:

- Stadim BV, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 180/ 8ste verdieping, 2018 Antwerpen, met ondernemingsnummer 0458.797.033 (RPR Antwerpen afdeling Antwerpen) en vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 GVV-Wet) door DuMi-Real BV, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 180/ 8ste verdieping, 2018 Antwerpen, met ondernemingsnummer 0764.688.018 (RPR Antwerpen afdeling Antwerpen), vast vertegenwoordigd door Frederik Boumans;
- Cushman & Wakefield Lda, met maatschappelijke zetel te Avenida de Liberdade 131-5°, 1250-140 Lissabon, met N° Matricula 14287 en vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 GVV-Wet) door Silvia Vicente;
- Cushman & Wakefield Spain Limited Sucursal en Espana, met maatschappelijke zetel te Jose Ortega y Gasset 29 6th Floor Edificio Beatriz, 28006 Madrid met Número de Identificatión Fiscal: ESW0061691B en vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 GVV-Wet) door James Bird;
- CBRE Valution Advisory SA, met maatschappelijke zetel te Edificio Castellana 200, P° de la Castellana, 2020 p. 8, 28046 Madrid, met Número de Identificatión Fiscal: A85490217 en vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 GVV-Wet) door Pablo Carnicero and Josep Carrió;
- CBRE UK, met maatschappelijke zetel te St. Martin's Court, 10 Paternoster Row EC4M 7 HP London , Verenigd Koninkrijk, met ondernemingsnummer DK27885799, en vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 GVV-Wet) door Paul Watkinson en Louise Hartgen;
- CBRE Sp. Z.o.o, met maatschappelijke zetel te Rondo Daszynskiego 1, 00-843 Warsaw, met ondernemingsnummer 0000020238 en tax nummer 527-23-03-786 en vertegenwoordigt (in de zin van artikel 24 GVV-wet) door Maciej Wojcikiewicz.

Voor de weerslag van de gezamenlijke conclusie van voormelde Waarderingsdeskundigen met betrekking tot de vastgoedportefeuille van de Vennootschap per 31 december 2024, wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 8.2.4. van het Jaarverslag 2024***. Elk kwartaal wordt een actualisatie van de waarderingen uitgevoerd door de Waarderingsdeskundigen.

Voormelde onafhankelijke Waarderingsdeskundigen hebben ieder aan de Vennootschap bevestigd dat zij geen wezenlijke belangen in de Vennootschap hebben, met uitzondering van deze die voortvloeien uit hun respectieve contractuele relatie met de Vennootschap als onafhankelijke Waarderingsdeskundige van de Vennootschap in de zin van artikel 24 GVV-Wet.

Ieder van voormelde Waarderingsdeskundige heeft ingestemd met de opname van voormelde gezamenlijke conclusie in dit Registratiedocument.

Studies

Hoofdstuk 8.1 van het Jaarverslag 2024 bevat een overname van een studie uitgevoerd door BONARD waarin de algemene stand van zaken in de onderliggende Belgische resp. Nederlandse, Spaanse, Portugese, Duitse, Poolse, Zweedse en Deense vastgoedmarkt voor studentenhuisvesting wordt beschreven.

BONARD heeft ermee ingestemd dat deze informatie door middel van verwijzing wordt opgenomen in dit Registratiedocument.

BONARD heeft aan de Vennootschap bevestigd dat het geen andere materiële belangen in de Vennootschap heeft dan dewelke voortvloeien uit de contractuele relatie van BONARD met de Vennootschap als dienstverlener van de Vennootschap op het gebied van marktinformatie in vastgoed.

12

PERMANENT DOCUMENT:

ALGEMENE INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP EN GECOÖRDINEERDE STATUTEN

OVER 2024 BEDROEG

DE LIKE-FOR-LIKE HUURGROEI

6,52%

VERGELEKEN MET 2023”



BASECAMP BY XIOR
Lyngby — Denemarken

PERMANENT DOCUMENT









HERTZ
Hasselt — België

12.1 GEGEVENS OVER DE VENNOOTSCHAP

12.1.1 NAAM, RECHTSVORM, STATUUT, DUUR EN REGISTRATIEGEGEVENS

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

Sinds 24 november 2015 heeft de Vennootschap de vergunning als openbare GVV naar Belgisch recht, ingeschreven bij de FSMA. De Vennootschap is een genoteerde vennootschap in de zin van art. 1:11 WVV (en dus een "organisatie van openbaar belang" in de zin van art. 1:12 WVV). De aandelen van Xior Student Housing zijn sedert 11 december 2015 genoteerd op Euronext Brussels (XIOR).

De Vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) onder ondernemingsnummer BE 0547.972.794.

De Vennootschap is opgericht voor een onbepaalde duur.

12.1.2 MAATSCHAPPELIJKE ZETEL EN VERDERE CONTACTGEGEVENS

De maatschappelijke zetel van de Vennootschap is gelegen te Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen, België. De maatschappelijke zetel kan bij besluit van de raad van bestuur worden verplaatst in België.

De verdere contactgegevens van de Vennootschap zijn de volgende:

Tel: +32 3 257 04 89 (Hoofdkantoor)

E-mail: info@xior.be

Website: www.xior.be

12.1.3 OPRICHTING

De Vennootschap werd op 10 maart 2014 opgericht als een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder de benaming Xior Student Housing, bij akte verleden voor notaris Peter Timmermans, notaris te Antwerpen, zoals gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 28 maart 2014 onder nummer 14069091.

De Vennootschap werd opgericht met een maatschappelijk kapitaal van EUR 20.000,00, vertegenwoordigd door 200 aandelen die als volgt werden toegekend aan de oprichters:

- Aloxe NV: 199 aandelen (99,50%); en
- Bimmoc BVBA: 1 aandeel (0,50%).

12.1.4 HISTORIEK VAN DE VENNOOTSCHAP

Hierna wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste vennootschapsrechtelijke wijzigingen die hebben plaatsgevonden binnen de Vennootschap, sedert de oprichting van de Vennootschap.

Datum	Gebeurtenis
2014	
10 maart 2014	Oprichting van de Vennootschap als besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder de benaming Xior Student Housing met een maatschappelijk kapitaal van 20.000,00 EUR, vertegenwoordigd door 200 aandelen.
2015	
23 september 2015	Omzetting van de Vennootschap in een naamloze vennootschap en verlenging boekjaar tot 31 december 2015.
	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 1.250.000,00 EUR, vertegenwoordigd door 12.500 aandelen.
23 november 2015	Aandelensplitsing waarbij de bestaande 12.500 aandelen werden gesplitst in 42.500 nieuwe aandelen in een verhouding van 1 bestaand aandeel tegen 3,4 nieuwe aandelen.
	Statutenwijziging naar aanleiding van de vergunning van de Vennootschap als openbare GVV, verleend door de FSMA op 24 november 2015.
11 december 2015	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 90.242.678,39 EUR, vertegenwoordigd door 4.626.780 aandelen ingevolge diverse inbrengen in natura en een inbreng in geld, in het kader van de voltooiing van de IPO.
	Kapitaalvermindering voor de creatie van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen met een bedrag van 6.960.638,39 EUR, waardoor het kapitaal op 83.282.040,00 EUR, vertegenwoordigd door 4.626.780 aandelen, werd gebracht.
	Machtiging aan de raad van bestuur om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meer malen te verhogen tot een bedrag gelijk aan 83.282.040,00 EUR.
	Machtiging aan de raad van bestuur om eigen aandelen te verwerven, of in pand te nemen.
	Machtiging aan de raad van bestuur om de eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen i.g.v. een ernstig en dreigend nadeel.
2016	
1 maart 2016	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 87.433.866,00 EUR, vertegenwoordigd door 4.857.437 aandelen ingevolge de fusie door overneming van Devimmo NV.
1 augustus 2016	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 88.754.814,00 EUR, vertegenwoordigd door 4.930.823 aandelen ingevolge de fusie door overneming van C.P.G. CVBA.
11 oktober 2016	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 94.869.018,00 EUR, vertegenwoordigd door 5.270.501 aandelen ingevolge de inbreng in natura van alle aandelen in de vennootschap Woonfront - Tramsingel Breda BV.
24 november 2016	Verwerving door Xior Student Housing NV van alle aandelen in Stubis BVBA.
16 december 2016	Geruisloze fusie met Xior Student Housing NV door overneming van (i) Karibu Invest BVBA (na geruisloze fusie van Karibu Invest BVBA door overneming van Kwartma BVBA), (ii) Retail Design BVBA, (iii) Eindhoven De Kroon BV, en (iv) Woonfront - Tramsingel Breda BV.
2017	
17 januari 2017	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 97.538.994,00 EUR, vertegenwoordigd door 5.418.833 aandelen ingevolge de inbreng in natura van een studentenpand (in aanbouw) te Brussel.
22 juni 2017	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 146.308.482,00 EUR, vertegenwoordigd door 8.128.249 aandelen ingevolge de kapitaalverhoging door inbreng in geld, naar aanleiding van de SPO van juni 2017 (openbare aanbieding tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht).
15 december 2017	Geruisloze fusie met Xior Student Housing NV door overneming van Amstelveen Keesomlaan 6-10 BV, Bokelweg BV, Burgwal BV, Utrecht Willem Dreeslaan BV, De Keulse Poort BV, The Safe BV, Woonfront-Antonia Veerstraat Delft BV, Woonfront-Waldorpstraat Den Haag B.V. en Woude BV (na de voorafgaandelijke fusie tussen Woude BV als overnemende vennootschap en Stein 1 B.V. als over te nemen vennootschap) en OHK Vastgoed BV.

2018	
28 maart 2018	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 155.625.786,00 EUR vertegenwoordigd door 8.645.877 aandelen ingevolge de inbreng in natura van een te renoveren studentenpand te Enschede.
27 april 2018	Hernieuwing van de machtiging aan de raad van bestuur om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meer malen te verhogen.
12 juni 2018	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 233.438.670,00 EUR, vertegenwoordigd door 12.968.815 aandelen ingevolge de kapitaalverhoging door inbreng in geld, naar aanleiding van de SPO van juni 2018 (openbare aanbieding tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht).
12 december 2018	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 247.838.670,00 EUR, vertegenwoordigd door 13.768.815 aandelen ingevolge de inbreng in natura van alle aandelen in de vennootschap All-In Annadal BV.
14 december 2018	Hernieuwing van de machtiging aan de raad van bestuur om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meer malen te verhogen.
	Statutenwijziging m.i.v. een doelwijziging om de statuten aan te passen ingevolge gewijzigde GVV-wetgeving.
2019	
16 mei 2019	Geruisloze fusie met Xior Student Housing NV door overneming van Promiris Student NV
4 juni 2019	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 250.541.244,00 EUR, vertegenwoordigd door 13.918.958 aandelen ingevolge inbreng in natura in het kader van het keuzedividend.
13 juni 2019	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 258.297.246,00 EUR, vertegenwoordigd door 14.349.847 aandelen ingevolge de inbreng in natura van de aandelen van de vastgoedvennootschap die eigenaar is van studentensite "Studax" te Leuven.
29 oktober 2019	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 344.396.322,00 EUR, vertegenwoordigd door 19.133.129 aandelen ingevolge de kapitaalverhoging door inbreng in geld, naar aanleiding van de SPO van oktober 2019 (openbare aanbieding tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht).
6 november 2019	Hernieuwing van de machtiging aan de raad van bestuur om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meer malen te verhogen.
23 december 2019	Geruisloze fusie met Xior Student Housing NV door overneming van Alma Student NV.
2020	
18 juni 2020	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 347.315.238,00 EUR vertegenwoordigd door 19.295.291 aandelen ingevolge de inbreng in natura van een schuldvordering van L.I.F.E. NV ten aanzien van de Vennootschap.
7 oktober 2020	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 359.150.940,00 EUR vertegenwoordigd door 19.952.830 aandelen ingevolge de inbreng in natura van de aandelen in Patrimonnia Couronne-Franck NV ten aanzien van de Vennootschap.
25 november 2020	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 378.835.938,00 EUR vertegenwoordigd door 21.046.441 aandelen in gevolge van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekening van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan, de bestaande aandeelhouders, door middel van een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek ("accelerated bookbuild" of "ABB").
2021	
9 maart 2021	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 454.603.122,00 EUR vertegenwoordigd door 25.255.729 aandelen in gevolge van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeursrecht van, en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan, de bestaande aandeelhouders.
24 juni 2021	Hernieuwing van de machtiging aan de raad van bestuur om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meer malen te verhogen en aanpassing van de statuten aan het wetboek van vennootschappen en verenigingen.
30 juni 2021	Geruisloze fusie door overneming van Xior Campus Hasselt NV.
29 november 2021	Geruisloze fusie door overneming van Patrimmonia Couronne-Franck NV, Docks Gent BV en Voskenslaan NV.
7 december 2021	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 500.063.418,00 EUR vertegenwoordigd door 27.781.301 aandelen in gevolge van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan, de bestaande aandeelhouders, door middel van een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek ("accelerated bookbuild" of "ABB").
2022	
18 mei 2022	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 504.203.796,00 EUR vertegenwoordigd door 28.011.322 aandelen in gevolge van een kapitaalverhoging binnen het toegestaan kapitaal door inbreng in natura van de netto-dividendvorderingen van de aandeelhouders op de Vennootschap (keuzedividend).
13 juni 2022	Verplaatsing van de maatschappelijke zetel van Mechelsesteenweg 34/108, 2018 Antwerpen, naar Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen.
15 september 2022	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 625.545.774 EUR vertegenwoordigd door 34.752.543 aandelen ingevolge de inbreng in natura van aandelen.
29 december 2022	Geruisloze fusie door overneming van Xior AGBL NV.
2023	
28 februari 2023	Geruisloze fusie door overneming van Invest Drève St. Pierre NV.
25 april 2023	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 641.126.898 EUR vertegenwoordigd door 35.618.161 aandelen ingevolge een kapitaalverhoging binnen het toegestaan kapitaal door inbreng in natura van schuldvorderingen (met name de inbreng van het Basecamp management en ontwikkelingsactiviteiten).
31 augustus 2023	Geruisloze fusie door overneming van City'zen BV.
18 december 2023	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 688.100.346 EUR vertegenwoordigd door 38.227.797 aandelen ingevolge een kapitaalverhoging binnen het toegestaan kapitaal door inbreng in geld met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan, de bestaande aandeelhouders, door middel van een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek ("accelerated bookbuild" of "ABB").
2024	
31 januari 2024	Geruisloze fusie door overneming van Xior Namen BV, Xior Octopus NV en Xior Ruhl NV.
19 februari 2024	Hernieuwing van de machtiging aan de raad van bestuur om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meer malen te verhogen en aanpassing van de statuten aan het wetboek van vennootschappen en verenigingen.
18 april 2024	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 700.284.132 EUR vertegenwoordigd door 38.904.674 aandelen ingevolge een kapitaalverhoging binnen het toegestaan kapitaal door inbreng (eerste earn-out verplichting in het kader van de Basecamp transactie).
04 juni 2024	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 712.351.908 EUR, vertegenwoordigd door 39.575.106 aandelen ingevolge inbreng in natura in het kader van het keuzedividend.
27 juni 2024	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 740.300.940 EUR vertegenwoordigd door 41.127.830 aandelen ingevolge een kapitaalverhoging binnen het toegestaan kapitaal door inbreng in natura in het kader van de acquisitie van Campo Pequeno (Portugal).
5 juli 2024	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 762.197.094 EUR vertegenwoordigd door 42.344.283 aandelen ingevolge een kapitaalverhoging binnen het toegestaan kapitaal door inbreng in natura in het kader van de acquisitie van LivinnX (Polen).
12 september 2024	Hernieuwing van de machtiging aan de raad van bestuur om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meer malen te verhogen en aanpassing van de statuten aan het wetboek van vennootschappen en verenigingen.
30 september 2024	Geruisloze fusie door overneming van Xior Ommegang NV en Xior Hasselt NV.
2025	
21 januari 2025	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 813.995.658,00 EUR vertegenwoordigd door 45.221.981 aandelen in gevolge van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan, de bestaande aandeelhouders, door middel van een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek ("accelerated bookbuild" of "ABB").
4 april 2025	Hernieuwing van de machtiging aan de raad van bestuur om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meer malen te verhogen en aanpassing van de statuten aan het wetboek van vennootschappen en verenigingen.
14 april 2025	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 824.713.182 EUR vertegenwoordigd door 45.817.399 aandelen ingevolge een kapitaalverhoging binnen het toegestaan kapitaal door inbreng (tweede earn-out verplichting in het kader van de Basecamp transactie).

12.1.4.1 Kapitaal van de Vennootschap

Een tabel die een overzicht van de evolutie van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bevat, is opgenomen in ***Hoofdstuk 10.9.17 van dit Jaarverslag***.

12.1.4.2 Statuut als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap

Xior Student Housing heeft het statuut van openbare GVV.

De gereglementeerde vastgoedvennootschap wordt in de GVV-Wetgeving gedefinieerd vanuit haar activiteit. Deze activiteit bestaat in de eerste plaats uit het ter beschikking stellen, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit, van onroerende goederen aan gebruikers. Daarnaast kan zij ook, binnen de daartoe bepaalde grenzen, ander vastgoed bezitten (zoals aandelen in openbare en institutionele GVV's, aandelen in openbare en institutionele vastgoedbevaks, rechten van deelneming in bepaalde buitenlandse ICB's, aandelen uitgegeven door bepaalde andere REIT's, vastgoedcertificaten en rechten van deelneming in een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds), en kan zij tevens op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-Wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden (i) met een publieke opdrachtgever samenwerkingsverbanden sluiten en (ii) nuts- en andere voorzieningen en installaties ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen. De GVV kan in dat kader alle activiteiten uitoefenen die verbonden zijn aan de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. De GVV volgt een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden. Zij stelt bij de uitoefening van haar activiteiten een actief beheer centraal, wat met name impliceert dat zij zelf instaat voor de aansturing van haar activiteiten en de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende goederen, en dat alle andere activiteiten die zij uitoefent, een toegevoegde waarde hebben voor diezelfde onroerende goederen of de gebruikers ervan,

zoals de aanbieding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen.

Een openbare GVV is een gereglementeerde vastgoedvennootschap waarvan de aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt toegelaten zijn en die financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbare aanbieding van aandelen.

Een GVV is onderworpen aan een strikt wettelijk regime. De Belgische wetgever heeft ervoor gezorgd dat de GVV een grote mate van transparantie biedt met betrekking tot haar activiteiten en verplicht dat ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB), verminderd met de nettodaling van de schuldenlast van de GVV in de loop van het boekjaar, wordt uitgekeerd. Een GVV geniet bovendien van een bijzonder fiscaal regime.

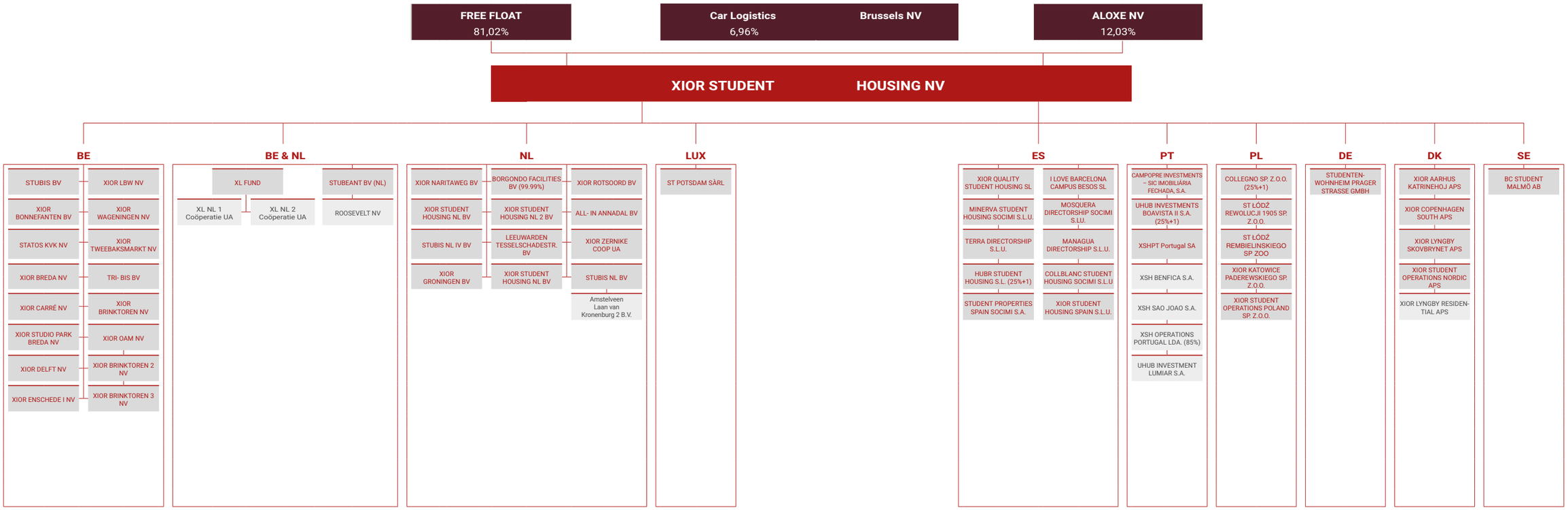
De GVV is onderworpen aan het toezicht van de FSMA, alsook aan een specifieke reglementering. De voornaamste kenmerken van deze reglementering zijn de volgende:

- De GVV moet de vorm aannemen van een naamloze vennootschap.
- De aandelen van een openbare GVV moeten verplicht toegelaten zijn tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt en tenminste 30% van haar stemrechtverlenende effecten dient continu en permanent in het bezit te zijn van het publiek.
- De raad van bestuur van de GVV moet zo worden samengesteld dat de GVV conform artikel 4 van de GVV-Wet kan worden bestuurd. De toegelaten activiteiten van de GVV moeten in essentie beperkt blijven tot de activiteiten voorzien in artikel 4 van de GVV-Wet, zoals hierboven nader beschreven.
- Ze moet strikte regels op het vlak van belangenconflicten en interne controlestructuren naleven.
- De GVV mag niet optreden als bouwpromotor, behalve als dit occasioneel gebeurt.
- De portefeuille moet worden geboekt tegen Reële Waarde (onder IFRS); de GVV mag haar vastgoed niet afschrijven.
- De activa van de GVV wordt zowel periodiek (per kwartaal) als op ad hoc basis (bijvoorbeeld als de GVV aandelen uitgeeft of tot een fusie overgaat) gewaardeerd door een onafhankelijke Waarderingsdeskundige. De deskundige mag slechts gedurende maximaal drie jaar met de waardering van een bepaald actief worden belast. Na afloop van deze periode mag hij dit actief pas weer waarderen nadat een periode van drie jaar verstreken is na afloop van de vorige periode.
- Tenzij dit het gevolg is van een variatie van de Reële Waarde van de activa, mag de geconsolideerde en enkelvoudige schuldratio van de GVV niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, overeenkomstig artikel 23 van het GVV-KB.
- De jaarlijkse financiële kosten die aan de schuldenlast van de GVV en haar perimetervennootschappen zijn verbonden mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80% van het geconsolideerde netto-bedrijfsresultaat van de GVV, overeenkomstig artikel 25 van het GVV-KB.
- Het geven van zekerheden, is enkel toegestaan in het kader van de financiering van de activiteiten van de Vennootschap of de Groep, en is beperkt tot 50% van de totale Reële Waarde van de geconsolideerde activa en, per bepaald bezwaard actief, tot 75% van de waarde van dat bezwaard actief.
- De GVV diversifieert haar beleggingen zodanig dat de risico's op passende wijze zijn gespreid. In principe mag de GVV geen "activageheel" aanhouden dat meer dan 20% van de geconsolideerde activa vertegenwoordigt.
- Ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB), verminderd met de nettodaling van de schuldenlast van de GVV in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal.
- Dividenden die uitgekeerd worden door een openbare GVV (zoals Xior), zijn principieel onderworpen aan 30% roerende voorheffing in België (cf. artikelen 171, 3° io. 269, §1, 1° van het Wetboek van de inkomstenbelastingen).
- De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop, verminderd met de exploitatie-uitgaven en financiële lasten) van de GVV in België zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting. De GVV is weliswaar onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, maar slechts op een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (i) de door haar ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en (ii) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen (cf. artikel 185bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen).

Daarnaast kan zij worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen van 103%, dan wel 51,5% indien de verkrijger een rechtspersoon is, op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave. De resultaten uit de activiteiten in Nederland, Portugal, Polen, Denemarken, Duitsland, Zweden en Luxemburg zijn onderworpen aan lokale inkomstenbelasting. De Spaanse dochters van de GVV die eigenaar zijn van vastgoed vallen onder het Socimi statuut, de Spaanse equivalent van het GVV statuut. Volgende Belgische (dochter)vennootschappen zijn ingeschreven op de lijst van gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen: Stratos KvK NV, Xior Bonnefanten NV, Xior Breda NV, Xior Delft NV, Xior Enschede I NV, Xior LBW NV, Xior Wageningen NV, Xior Studio Park Breda NV, Xior Brinktoren NV, Xior Brinktoren 2 NV, Xior Brinktoren 3 NV, Xior Tweebaksmarkt NV en XL Fund NV.

12.1.5 EXTERNE GROEPSSTRUCTUUR

Per 31 december 2024 ziet de groepsstructuur van de Vennootschap er als volgt uit:



Voor een verdeling van het aandeelhouderschap wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 6.1.3.2 van dit Jaarverslag.***

12.1.6 INTERNE ORGANISATIESTRUCTUUR

Over boekjaar 2024 telt het gemiddeld personeelsbestand 257 in VTE's van de Vennootschap, exclusief het management team, verdeeld onder een operationeel departement (onder leiding van de CEO en COO) en een ondersteunend administratief departement (onder leiding van de CFO).

12.1.7 DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

De Vennootschap heeft op 31 december 2024 onderstaande dochter- en kleindochtervennootschappen en participaties die rechtstreeks en onrechtstreeks worden aangehouden door de Vennootschap.

Naam	Jurisdictie	% aandelen	Aangehouden door
Stratos KvK NV	België	100%	XSH
Stubis BV	België	100%	XSH
Xior Studio Park Breda NV	België	100%	XSH
Xior Bonnefanten NV	België	100%	XSH
Xior Breda NV	België	100%	XSH
Xior Carré NV	België	100%	XSH
Xior Delft NV	België	100%	XSH
Xior Enschede I NV	België	100%	XSH
Xior LBW NV	België	100%	XSH
Xior Wageningen NV	België	100%	XSH
XL Fund NV	België	100%	XSH
> XL NL 1 Coöperatie UA	Nederland	100%	XL Fund
> XL NL 2 Coöperatie UA	Nederland	100%	XL Fund
Stubeant BV	Nederland	100%	XSH
> Roosevelt NV	België	100%	Stubeant
Tri-Bis BV	België	100%	XSH
Xior Tweebaksmarkt NV	België	100%	XSH
Xior OAM NV	België	100%	XSH
Xior Brinktoren NV	België	100%	XSH
Xior Brinktoren 2 NV	België	100%	XSH
Xior Brinktoren 3 NV	België	100%	XSH
Xior Seraing NV	België	99,99%	XSH
Xior Rotsoord BV	Nederland	100%	XSH
Xior Naritaweg BV	Nederland	100%	XSH
Stubis NL BV	Nederland	100%	XSH
> Amstelveen Laan van Kronenbrug 2 BV	Nederland	100%	Stubis NL
Leeuwarden Tesselschadestraat BV	Nederland	100%	XSH
All-In Annadal BV	Nederland	100%	XSH
Xior Student Housing NL BV	Nederland	100%	XSH
Xior Karspeldreef Amsterdam BV	Nederland	100%	XSH
Xior Groningen BV	Nederland	100%	XSH
Xior Zernike Coöperatie UA	Nederland	100%	XSH
Xior Student Housing NL 2 BV	Nederland	100%	XSH
Stubis NL IV BV	Nederland	100%	XSH
Borgondo Facilities BV	Nederland	99,99%	XSH
Minerva Student Housing SOCIMI S.L.U.	Spanje	100%	XSH
Xior Quality Student Housing S.L.U.	Spanje	100%	XSH
I Love Barcelona Campus Bèsos S.A.U.	Spanje	100%	XSH
Mosquera Directorship SOCIMI S.L.U.	Spanje	100%	XSH
Terra Directorship S.L.U.	Spanje	100%	XSH
Managua Directorship S.L.U.	Spanje	100%	XSH
Minerva Student Housing SOCIMI S.L.U.	Spanje	100%	XSH
Collblanc Student Housing SOCIMI S.L.U.	Spanje	100%	XSH
HUBR Student Housing S.L.	Spanje	25%+1	XSH
Student Properties Spain SOCIMI S.A.	Spanje	100%	XSH
Xior Student Housing Spain S.L.U.	Spanje	100%	XSH
XSHPT Portugal SA	Portugal	100%	XSH
> XSH BENFICA SA	Portugal	100%	XSHPT
> XSH Sao Joao S.LA.	Portugal	100%	XSHPT
> XSH Operations Portugal Lda.	Portugal	85%	XSHPT
> Uhub Investment Lumiar S.A.	Portugal	100%	XSHPT
Uhub Investments Boavista II S.A.	Portugal	25%+1	XSH
Campopre Investments – SIC Imobiliária Fechada S.A.	Portugal	100%	XSH
Collegno Sp. z.o.o.	Polen	25%+1	XSH
ST. Łódź Rembielińskiego Sp. z.o.o.	Polen	100%	XSH
Xior Łódź Rewolucji 1905 Sp. z.o.o.	Polen	100%	XSH
Xior Katowice Paderewskiego Sp. Z.o.o..	Polen	100%	XSH
Xior Student Operations Poland Sp. Z.O.O.	Polen	100%	XSH
Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH	Duitsland	100%	XSH
Xior Student Operations Nordic ApS	Denemarken	100%	XSH
Xior Lyngby Residential ApS	Denemarken	100%	Xior Student Operations Nordics Aps
Xior Lyngby Skovbrynet ApS	Denemarken	100%	XSH
Xior Copenhagen South ApS	Denemarken	100%	XSH
Xior Aarhus Katrinehoj ApS	Denemarken	100%	XSH
BC Student Malmö AB	Zweden	100%	XSH
ST Potsdam S.à.r.l	Luxemburg	100%	XSH

De afkortingen die worden gebruikt in de laatste kolom van onderstaande tabel hebben de volgende betekenis:

XSH:	Xior Student Housing NV
XQSH:	Xior Quality Student Housing SA
SPS:	Student Properties Spain SOCIMI SA
XSHPT:	XSHPT SA

12.1.8 BESCHIKBAARHEID VAN VENNOOTSCHAPSDOCUMENTEN EN ANDERE INFORMATIE

De Vennootschap moet haar (herwerkte en gewijzigde) (gecoördineerde) statuten en andere akten die moeten worden gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad neerleggen ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen (België), afdeling Antwerpen, waar deze beschikbaar zijn voor het publiek. Een kopie van de meest recente coördinatie van de statuten en het *corporate governance charter* zal tevens beschikbaar worden gesteld op de website van de Vennootschap. Het Jaarverslag 2023 resp. 2022 wordt opgenomen door middel van verwijzing, en kan eveneens worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap.

Overeenkomstig de Belgische wetgeving moet de Vennootschap ook geauditeerde enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen opstellen. De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen en de daarop betrekking hebbende verslagen van de raad van bestuur en de commissaris worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, waar ze beschikbaar zijn voor het publiek. Als genoteerde vennootschap is de Vennootschap bovendien verplicht om haar halfjaarlijkse verkorte financiële overzichten te publiceren, alsook haar gecontroleerde jaarrekeningen, het verslag van de commissaris en het Jaarverslag van de raad van bestuur van de Vennootschap.

De Vennootschap moet aan het publiek de informatie bekendmaken die als "voorwetenschap" wordt gekwalificeerd onder de toepasselijke regelgeving. De Vennootschap moet ook informatie over haar aandeelhoudersstructuur en bepaalde andere informatie bekendmaken aan het publiek.

In overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 14 november 2007, wordt dergelijke informatie en documentatie beschikbaar gesteld via persberichten, de financiële pers in België, de website van de Vennootschap (op voorwaarde dat de voorwaarden uiteengezet in artikel 14 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 zijn voldaan), de communicatiekanalen van Euronext Brussels of een combinatie van deze media, via dewelke deze documenten kunnen worden geraadpleegd.

De website van de Vennootschap bevindt zich op het adres www.xior.be. Een kopie van voornoemde documenten kan eveneens worden verkregen op de zetel van de Vennootschap.

12.2 DIENSTVERLENERS VAN DE VENNOOTSCHAP

12.2.1 WAARDERINGSDESKUNDIGEN

De Vennootschap doet overeenkomstig artikel 24 iuncto artikel 47 e.v. van de GVV-Wet een beroep op onafhankelijke Waarderingsdeskundigen die verantwoordelijk zijn voor de periodieke en occasionele waarderingen van haar activa.

De vastgoedexpertise-opdrachten met betrekking tot de in België en Nederland gelegen onroerende goederen worden toevertrouwd aan Stadim BV, Mechelsesteenweg 180, 2018 Antwerpen – België. De vastgoedexpertise-opdrachten met betrekking tot de in Portugal gelegen onroerende goederen worden toevertrouwd aan Cushman & Wakefield, Avenida de Liberdade 131-5°, 1250-140 Lissabon. De vastgoedexpertise-opdrachten met betrekking tot de in Spanje gelegen onroerende goederen worden enerzijds toevertrouwd aan CBRE, Edificio Castellano 20, P° de la Castellana 202 planta 8, 28046 Madrid en anderzijds aan Cushman & Wakefield, Jose Ortega y Gasset 29 6th Floor Edificio Beatriz, 28006 Madrid. De vastgoedexpertise-opdrachten met betrekking tot de in Polen, Duitsland, Denemarken en Zweden gelegen onroerende goederen worden toevertrouwd aan CBRE Limited UK, St. Martin's Court, 10 Paternoster Row EC4M 7 HP London Londen, Verenigd Koninkrijk. Een deel van de Poolse portefeuille wordt rechtstreeks gewaardeerd door CBRE Sp.z.o.o., Rondo Daszynskiego 1, Warsaw, Poland (samen, de "Waarderingsdeskundigen"). Hiertoe hebben de Vennootschap en de respectieve Waarderingsdeskundigen vastgoedexpertise-overeenkomsten afgesloten, in het kader waarvan de Waarderingsdeskundigen optreden als schatter (i) voor de initiële waardering van het vastgoed van de Vennootschap naar aanleiding van haar vergunning als OGVV, (ii) voor de jaarlijkse herwaardering en de trimestriële aanpassingen, alsook (iii) voor eventuele latere schattingen van activa die de Vennootschap zou wensen te verwerven of te verkopen. De Waarderingsdeskundigen actualiseren bovendien de totale waardering van de activa van de Vennootschap op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van het betrokken actief, en dit op het einde van elk trimester.

Op basis van de overeenkomsten met de Waarderingsdeskundigen, zijn de Waarderingsdeskundigen aangesteld voor een vaste periode van drie jaar, welke voor de eerste keer, voor Nederland en België een aanvang heeft genomen op 1 januari 2016. Overeenkomstig artikel 24 van de GVV-Wet, kan in voorkomend geval een nieuwe overeenkomst pas worden afgesloten met de Waarderingsdeskundigen nadat een periode van drie jaar is verlopen tussen het aflopen van de huidige periode en de nieuw af te sluiten periode (rotatie-principe). Aangezien de Waarderingsdeskundigen echter rechtspersonen zijn, is bovenvermeld rotatie-principe uitsluitend van toepassing op de natuurlijke personen die de respectieve Waarderingsdeskundigen vertegenwoordigen, op voorwaarde dat de respectieve Waarderingsdeskundigen aantonen dat tussen deze natuurlijke personen een passende functionele onafhankelijkheid bestaat. Met toepassing van dit "intern" rotatie-principe, werd het mandaat van de Waarderingsdeskundig hernieuwd voor een driejarige periode, waarbij Stadim tot 31 december 2025 wordt vertegenwoordigd door Frederik Boumans.

Het contract met Cushman & Wakefield Portugal werd getekend op 7 mei 2019, waarbij Cushman & Wakefield wordt vertegenwoordigd door Silvia Vicente.

Het contract met Cushman & Wakefield Spanje werd getekend op 01 januari 2024, vertegenwoordigd door James Bird.

Het contract met CBRE Spanje werd getekend op 15 januari 2019, vertegenwoordigd door Pablo Carnicero and Josep Carrió.

Het contract met CBRE UK werd getekend op 29 april 2022 waarbij CBRE UK wordt vertegenwoordigd door Paul Watkinson en Louise Hartgen.

Het contract met CBRE Polen werd getekend op 30 september 2024, waarbij CBRE Polen wordt vertegenwoordigd door Maciej Wojcikiewicz.

De Waarderingsdeskundigen waarderen alle onroerende goederen (terreinen en gebouwen) die zich in de vastgoedportefeuille van de Vennootschap zullen bevinden.

De Waarderingsdeskundigen hebben recht op een jaarlijkse vergoeding in functie van de omvang van de portefeuille van de Vennootschap. De vergoeding van de deskundigen houdt noch rechtstreeks noch onrechtstreeks verband met de waarde van het door hen aan een expertise onderworpen vastgoed. Over boekjaar 2024 bedraagt de globale vergoeding van de Waarderingsdeskundigen 795.462 EUR (incl. BTW), waarvan 445.888 EUR voor Stadim, 72.428 EUR voor Cushman & Wakefield Portugal, 57.650 EUR voor CBRE Spanje, 21.393 EUR voor Cushman & Wakefield Spanje, 179.346 EUR voor CBRE UK en 18.757 EUR voor CBRE Polen.

12.2.2 COMMISSARIS

De Vennootschap heeft tijdens de gewone algemene vergadering gehouden op 16 mei 2024, PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV (ofwel PwC), met maatschappelijke zetel te Culliganlaan 5, 1831 Machelen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0429.501.944 (RPR Brussel, Nederlandstalig), vertegenwoordigd door de heer Jeroen Bockaert, bedrijfsrevisor, en lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, herbenoemd als commissaris van de Vennootschap (d.i. de Commissaris), en dit tot en met de gewone algemene vergadering die zal beslissen over de jaarrekening opgesteld voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2026.

Het derde mandaat van drie jaar van PwC liep af op de jaarlijkse algemene vergadering van 16 mei 2024. Daarom heeft de Vennootschap, in overeenstemming met de vereisten van artikel 3:61, §3 Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikelen 16 en 17 van EU-verordening nr. 537/2014, een openbare aanbestedingsprocedure georganiseerd voor de aanstelling van haar commissaris.

Na afronding van de openbare aanbestedingsprocedure beraadslaagde het Audit- en Risk Comité van de Vennootschap over deze procedure, evalueerde de voorstellen ontvangen van deelnemende auditkantoren in overeenstemming met de selectiecriteria die vooraf waren vastgelegd in de aanbestedingsdocumenten die op de website van de Vennootschap zijn gepubliceerd, en diende een formele aanbeveling in bij de Raad van Bestuur.

In overeenstemming met de toepasselijke wetgeving heeft het ARC formeel twee auditkantoren (waaronder PwC) aanbevolen aan de Raad van Bestuur, met een voorkeur voor PwC die met redenen omkleed was gemotiveerd op basis van de bovengenoemde selectiecriteria. PwC kwam als beste kandidaat naar voren op basis van een algehele beoordeling van de selectiecriteria. In zijn formele aanbeveling aan de Raad van Bestuur verklaarde het ARC ook dat zijn aanbeveling vrij was van invloed door derden en dat de Vennootschap niet gebonden is door enige contractuele clausule die de keuze van de commissaris door de aandeelhoudersvergadering van de Vennootschap beperkt tot bepaalde categorieën of lijsten van commissarissen of auditkantoren.

Op basis van de evaluatie door de Raad van Bestuur van de procedure en de uitkomst van de openbare aanbestedingsprocedure en de formele aanbeveling van het ARC, en na grondig en zorgvuldig beraad, heeft de Raad van Bestuur unaniem besloten om aan de aandeelhoudersvergadering van de Vennootschap op 16 mei 2024 voor te stellen om PwC te herbenoemen als commissaris in overeenstemming met de voorwaarden uiteengezet in het voorstel tot besluit.

De jaarvergoeding van de Commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige en geconsolideerde rekeningen van de Vennootschap en haar dochterondernemingen werd voor de looptijd van zijn hernieuwd mandaat door voormelde algemene vergadering van de Vennootschap vastgesteld op 96.200 EUR (exclusief BTW,onkosten, de bijdrage IBR en inclusief ESEF, EMIR, consolidatie en forfaitaire onkostenvergoeding voor technologie en compliance kosten), jaarlijks te indexeren. Ten gevolge van wijzigingen in de consolidatieperimeter werden de vergoedingen verhoogd.

Voor een overzicht van de vergoeding van de Commissaris in het boekjaar 2024, wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 10.9.28 van dit Jaarverslag.***

De Commissaris heeft de inlassing in dit Jaarverslag aanvaard van de verslagen van de Commissaris opgenomen onder ***Hoofdstuk 7.6.4*** en ***Hoofdstuk 10.9.36 van dit Jaarverslag.***

12.2.3 FINANCIËLE DIENST

ING België NV
Investments
Kris De Cremer
Marnixlaan 24
1000 Brussel
+ 32 (0)2 547 68 02
kris.de-cremer@ing.com

Er werd een vergoeding betaald van 37.670 (excl. BTW) voor 2024.

12.2.4 LIQUIDITY PROVIDER

Van Lanschot Kempen Wealth Management NV
Beethovenstraat 300
1077 WZ Amsterdam

Er werd een vergoeding betaald van 20.000 EUR (excl. BTW) voor 2024.

12.3 GECOÖRDINEERDE STATUTEN VAN DE VENNOOTSCHAP PER 12 SEPTEMBER 2024[1]

"XIOR STUDENT HOUSING"
in het kort **"XIOR"**
naamloze vennootschap (NV)
openbare gereglementeerde
vastgoedvennootschap
naar Belgisch recht
met zetel in het Vlaams Gewest
te 2000 Antwerpen, Frankrijklei 64-68.
RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen
0547.972.794
www.xior.be - e-mailadres: ir@xior.be.

HISTORIEK

De vennootschap werd opgericht als besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid bij akte verleden voor notaris Peter Timmermans met standplaats te Antwerpen (1e kanton) op 10 maart 2014, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 28 maart daarna onder nummer 2014-03-28/0069091.

De statuten werden gewijzigd bij akten verleden voor zelfde notaris Peter Timmermans op :

- 23 september 2015, houdende onder meer omzetting van de rechtsvorm in de huidige, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 20 november daarna onder nummer 2015-11-20/0162805.
- 23 november 2015, houdende onder meer kapitaalverhoging en aanpassing van de statuten tot het bekomen van het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 8 december daarna onder nummer 2015-12-08/0170864.
- 11 december 2015, houdende diverse fusies door overneming, en kapitaalverhoging door inbreng in natura en in geld, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 5 januari daarna onder nummer 2016-01-05/0001184.
- 1 maart 2016, houdende fusie door overneming, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 6 april daarna onder nummer 2016-04-06/16047694.

De statuten werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris Yves De Deken, vervangende zijn ambtgenoot notaris Peter Timmermans, belet, beiden met standplaats te Antwerpen, op 1 augustus 2016, houdende fusie door overneming, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 5 september daarna onder nummer 2016-09-05/16123425.

De statuten werden gewijzigd bij akte verleden voor voornoemde notaris Peter Timmermans op:

- 11 oktober 2016, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 31 oktober daarna onder nummer 2016-10-31/16150541.
- 17 januari 2017, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 15 februari daarna onder nummer 2017-02-15/17024925.
- 22 juni 2017, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in geld (waartoe beslist werd door de raad van bestuur van 6 juni 2017 in het kader van het toegestane kapitaal, gehouden voor zelfde ondergetekende notaris, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 juni daarna onder nummer 2017-06-21/17086917), bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 10 juli daarna onder nummer 2017-07-10/17098233.
- 28 maart 2018, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 20 april daarna onder nummer 2018-04-20/18065090.
- 27 april 2018, houdende hernieuwing machtiging toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 28 mei daarna onder nummer 2018-05-28/18082291.
- 12 juni 2018, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in geld (waartoe beslist werd door de raad van bestuur van 29 mei 2018 in het kader van het toegestane kapitaal, gehouden voor zelfde ondergetekende notaris), bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 18 juni daarna onder nummer 2016-06-18/18317764.
- 12 december 2018, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 december daarna onder nummer 2018-12-17/18340508.
- 14 december 2018, houdende doelwijziging en hernieuwing van de machtiging toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 december daarna onder nummer 2018-12-21/0341749.
- 4 juni 2019, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in natura, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van zes juni daarna onder nummer 2019-0606/19320265 (tot welke kapitaalverhoging beslist werd door de raad van bestuur van 16 mei 2019 in het kader van het toegestane kapitaal, gehouden voor zelfde ondergetekende notaris, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 mei daarna onder nummer 2019-05-24/19318725).
- 13 juni 2019, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van achttien juni daarna onder nummer 2019-06-18/19321724.
- 29 oktober 2019, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in geld (tot welke kapitaalverhoging beslist werd door de raad van bestuur van 15 oktober 2019 in het kader van het toegestane kapitaal, gehouden voor zelfde ondergetekende notaris, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 oktober daarna met nummer 2019-10-24/19340581), bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 31 oktober daarna onder nummer 2019-1031/190341646.
- 6 november 2019, houdende hernieuwing van de machtiging toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 14 november daarna onder nummer 2019-11-14/19343364.
- 18 juni 2020, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 29 juni daarna onder nummer 2020-06-29/20328897.
- 7 oktober 2020, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 12 oktober daarna onder nummer 2020-10-12/20348275.
- 25 november 2020, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in geld (tot welke kapitaalverhoging beslist werd door de raad van bestuur van 19 november 2020 in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 26 november daarna onder nummer 2020-11-26/20357178), bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 2 december daarna onder nummer 2020-12-02/20358296.
- 9 maart 2021, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in geld (tot welke kapitaalverhoging beslist werd door de raad van bestuur van 23 februari 2021 in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 1 maart daarna onder nummer 2021-03-01/21313257), bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 22 maart daarna onder nummer 2021-03-22/21317952.
- 24 juni 2021, houdende hernieuwing van de machtiging toegestane kapitaal en aanpassing aan het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV), bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 29 juni daarna onder nummer 2021-06-29/21339812.
- 7 december 2021, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in geld (tot welke kapitaalverhoging beslist werd door de raad van bestuur van 2 december 2021 in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 15 december daarna onder nummer 2021-12-15/21374036), bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 december daarna onder nummer 2021-12-16/21374429
- 7 juni 2022, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in natura, tot welke kapitaalverhoging beslist werd door de raad van bestuur van 18 mei 2022 in het kader van het toegestane kapitaal, tezamen bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 22 juni daarna onder nummer 2022-06-22/22339916.
- 15 september 2022, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura en hernieuwing van de machtiging toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 27 september daarna onder nummer 2022-09-27/22360427.
- 25 april 2023, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 2 juni daarna onder nummer 2023-06-02/23351526.
- 18 december 2023, houdende vaststelling van de kapitaalverhoging door inbreng in natura (tot welke kapitaalverhoging beslist werd door de raad van bestuur van 13 december 2023 in het kader van het toegestane kapitaal), bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, respectievelijk op 11 januari daarna onder nummer 2024-01-11/23320051 en op 12 januari daarna onder nummer 2024-01-12/23324709.
- 19 februari 2024, houdende wijziging van de datum van de gewone algemene vergadering en hernieuwing van de machtiging toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 1 maart daarna onder nummer 2024-03-01/24370979.
- 18 april 2024, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 april daarna onder nummer 2024-04-24/24391455.

De statuten werden gewijzigd bij akte verleden voor voornoemde notaris Peter Timmermans met standplaats te Antwerpen (1e kanton), handelend voor rekening van de besloten vennootschap Timmermans & Van Hissenhoven, geassocieerde notarissen, met zetel te 2060 Antwerpen, Van de Wervestraat 63, RPR Antwerpen afdeling Antwerpen 1-007.675.689, op:

- 04 juni 2024, houdende vaststelling van de kapitaalverhoging door inbreng in natura (tot welke kapitaalverhoging beslist werd door de raad van bestuur van 15 mei 2024, in het kader van uitkering van een keuzedividend en in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, van 24 mei daarna onder nummer 2024-05-24/24399538), bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 10 juni daarna onder nummer 2024-06-10/0404281.
- 27 juni 2024, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal, neergelegd op 3 juli daarna voor bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.
- 5 juli 2024, houdende vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal, waartoe voorafgaandelijk beslist werd door de raad van bestuur van 5 juli 2024, beide bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 1 augustus daarna onder nummer 2024-08-01/0420302.
- 12 september 2024, houdende hernieuwing van de machtiging toegestane kapitaal, neergelegd voor bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, ten gevolge waarvan huidige coördinatie.

[1] De statuten van de Vennootschap werden in 2025 opnieuw gewijzigd ten gevolge van de ABB in januari 2025 en ten gevolge van de buitengewone algemene vergadering gehouden op 4 april 2025.

VOSKENSLAAN
Gent - België









STATUTEN

HOOFDSTUK I – NAAM – VORM – DUUR – ZETEL – VOORWERP – WEBSITE – E-MAILADRES – VERBODSBEPALINGEN

ARTIKEL 1. NAAM EN VORM

De vennootschap draagt de benaming **"Xior Student Housing"**, of afgekort **"Xior"**.

De vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap.

De vennootschap is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, hierna "openbare GVV" of "OGVV", in de zin van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet") waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen.

De benaming van de vennootschap en het geheel van de documenten die van de Vennootschap uitgaan (inbegrepen alle akten en facturen) bevatten de vermelding "openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht" of "openbare GVV naar Belgisch recht". Tevens dient de naam steeds door de woorden "naamloze vennootschap" of de afkorting "NV" te worden voorafgegaan of gevolgd.

De vennootschap is onderworpen aan de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en in het bijzonder aan de bepalingen van de GVV-Wet en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen (het "GVV-KB").

ARTIKEL 2. DUUR

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

ARTIKEL 3. ZETEL – WEBSITE – E-MAILADRES

De zetel van de vennootschap is gevestigd in het Vlaamse Gewest.

De raad van bestuur is bevoegd de zetel van de Vennootschap binnen België te verplaatsen voor zover die verplaatsing overeenkomstig de toepasselijke taalwetgeving niet verplicht tot een wijziging van de taal van de statuten. Dergelijke beslissing vereist geen statutenwijziging, tenzij de zetel van de Vennootschap wordt verplaatst naar een ander Gewest. In dat laatste geval is de raad van bestuur bevoegd om tot de statutenwijziging te beslissen.

Indien ten gevolge van de verplaatsing van de zetel de taal van de statuten moet worden gewijzigd, kan enkel de algemene vergadering deze beslissing nemen met inachtneming van de vereisten voor een statutenwijziging.

De vennootschap kan bij eenvoudig besluit van de raad van bestuur zowel in België als in het buitenland, administratieve zetels, filialen of agentschappen oprichten.

De website van de vennootschap is www.xior.be. Het e-mailadres van de vennootschap is ir@xior.be.

De raad van bestuur kan het e-mailadres en de website van de Vennootschap wijzigen in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

ARTIKEL 4. VOORWERP

De vennootschap heeft als uitsluitend voorwerp (x) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers, en (y) binnen de grenzen van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten.

Onder vastgoed wordt verstaan, het vastgoed in de zin van de GVV-Wet, alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen als vastgoed worden gedefinieerd.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de renovatie, de inrichting, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuring, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen:

i. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen;
ii. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven, met dien verstande dat het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie slechts als bijkomende activiteit kan worden uitgeoefend, tenzij indien die onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs, in welk geval deze activiteit als hoofdactiviteit mag worden uitgeoefend;
iii. activiteiten ontwikkelen in het kader van publiek-private samenwerking binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen, al dan niet ondergebracht in een institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap;
iv. als bijkomende of tijdelijke activiteit, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van een zicht- of termijn deposito of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument;
v. hypotheken of andere persoonlijke of zakelijke zekerheden stellen in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;
vi. kredieten aangaan en kredieten verstrekken binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;
vii. verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

De vennootschap mag, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, alle onroerende of roerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen (met inbegrip van "aanvullende diensten", zoals bedoeld in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar voorwerp of welke eenvoudig van aard zijn om de verwezenlijking ervan na te streven of te vergemakkelijken, en dit zowel in het binnen- als in het buitenland.

Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, kan de vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, v an fusie, (partiële) splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, lidmaatschap, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in (of lid te zijn van) alle bestaande of op te richten vennootschappen, ondernemingen of verenigingen, in België of het buitenland, waarvan het voorwerp gelijkaardig of aanvullend is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar voorwerp na te streven of te vergemakkelijken en, in het algemeen, alle verrichtingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar voorwerp.

ARTIKEL 5. VERBODSBEPALINGEN

De vennootschap kan geenszins:

i. handelen als vastgoedpromotor in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
ii. deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;
iii. financiële instrumenten lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006 worden verricht;
iv. financiële instrumenten verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, die een onderhands akkoord heeft gesloten met haar schuldeisers, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling heeft bekomen of die in het buitenland het voorwerp heeft uitgemaakt van een gelijkaardige maatregel; en
v. contractuele afspraken maken of statutaire bedingen voorzien met betrekking tot perimetervennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die hen overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel.

HOOFDSTUK II – KAPITAAL – AANDELEN - ANDERE EFFECTEN

ARTIKEL 6. KAPITAAL

Het kapitaal is vastgesteld op zevenhonderd tweeënzestig miljoen honderd zevenennegentig duizend vierennegentig euro (€ 762.197.094).

Het is vertegenwoordigd door tweeënveertig miljoen driehonderd vierenveertigduizend tweehonderd drieëntachtig (42.344.283) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk één/ tweeënveertig miljoen driehonderd vierenveertigduizend tweehonderd drieëntachtigste (1/42.344.283e) deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

ARTIKEL 7. TOEGESTANE KAPITAAL

De raad van bestuur is gemachtigd om het kapitaal, in één of meerdere malen, te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren:

(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 driehonderd eenentachtig miljoen achtennegentigduizend vijfhonderd zevenenveertig euro (EUR 381.098.547,00);

(b) voor kapitaalverhogingen in het kader van uitkering van een keuzedividend, met een maximumbedrag van driehonderd eenentachtig miljoen achtennegentigduizend vijfhonderd zevenenveertig euro (EUR 381.098.547,00);

(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 zesenzeventig miljoen tweehonderd negentienduizend zevenhonderd en negen euro veertig cent (EUR 76.219.709,40) in totaal,

met dien verstande dat de raad van bestuur in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het wettelijke maximumbedrag, zijnde 100% van het bedrag van het kapitaal van zevenhonderd tweeënzestig miljoen honderd zevenennegentig duizend vierennegentig euro (EUR 762.197.094,00) op datum van de buitengewone algemene vergadering van 12 september 2024.

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 12 september 2024.

Deze machtiging is hernieuwbaar.

Bij elke kapitaalverhoging zal de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vaststellen.

Binnen de grenzen bepaald in het eerste lid, kan/kunnen deze kapitaalverhoging(en) worden uitgevoerd door inbreng in geld, door inbreng in natura, bij wijze van een gemengde inbreng of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten, overeenkomstig de regels voorgeschreven door de toepasselijke regelgeving en deze statuten.

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

Binnen de grenzen bepaald in het eerste lid, kan de raad van bestuur tevens inschrijvingsrechten (al dan niet aan een ander effect gehecht) en converteerbare obligaties of obligaties terugbetaalbaar in aandelen uitgeven, die aanleiding kunnen geven tot de creatie van dezelfde effecten waarnaar wordt verwezen in het vorige lid, en dit steeds met naleving van de regels voorgeschreven door de toepasselijke regelgeving en deze statuten.

Binnen de grenzen bepaald in het eerste lid en onverminderd de toepassing van de toepasselijke regelgeving, kan de raad van bestuur daarbij het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de vennootschap of van haar dochtervennootschappen, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten (voor zover wettelijk vereist). Dat onherleidbaar toewijzingsrecht dient tenminste te voldoen aan de modaliteiten vermeld in artikel 11.1 van deze statuten. Onverminderd de toepassing van de toepasselijke regelgeving, zijn voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met 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.

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

De raad van bestuur is bevoegd om de statutenwijzigingen die eruit voortvloeien op authentieke wijze te laten vaststellen.

ARTIKEL 8. AARD VAN DE AANDELEN

De aandelen zijn zonder vermelding van nominale waarde.

De aandelen van de vennootschap zijn op naam of gedematerialiseerd, naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna de "Titularis") en volgens de beperkingen opgelegd door de wet. De Titularis kan op elk ogenblik en zonder kosten schriftelijk de omzetting vragen van zijn aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen.

Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van zijn Titularis bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling.

Op de zetel van de vennootschap wordt een register gehouden van aandelen op naam, in voorkomend geval in elektronische vorm. De Titularissen van aandelen op naam kunnen kennis nemen van het volledige register van de aandelen op naam.

Er zijn geen verschillende soorten van aandelen.

ARTIKEL 9. EFFECTEN

De vennootschap kan, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en mits inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en de statuten, alle effecten uitgeven die niet door of krachtens de wet zijn verboden, in overeenstemming met de daartoe voorgeschreven regels en de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze effecten zijn op naam of gedematerialiseerd.

ARTIKEL 10. VERWERVING EN VERVREEMDING VAN EIGEN AANDELEN

De vennootschap mag onder de voorwaarden bepaald door de wet haar eigen aandelen verwerven, in pand nemen of vervreemden.

Ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van 23 november 2015, is het de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen te vervreemden, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan vijfenzeventig procent (75%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel op Euronext Brussels.

Deze toelating is verleend voor een onbeperkte duur.

ARTIKEL 11. WIJZIGING VAN HET KAPITAAL

Onverminderd de mogelijkheid tot aanwending van het toegestane kapitaal door besluit van de raad van bestuur, en mits inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, kan tot kapitaalverhoging of kapitaalvermindering slechts worden besloten door een buitengewone algemene vergadering ten overstaan van een notaris.

Indien de algemene vergadering besluit om een uitgiftepremie te vragen, dient deze op een onbeschikbare reserverekening te worden geplaatst die op dezelfde wijze als het kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging.

11.1 Kapitaalverhoging in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld bij beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestane kapitaal en onverminderd de toepassing van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders enkel worden beperkt of opgeheven voor zover er, in de mate dat de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet in voorkomend geval aan de volgende voorwaarden opgelegd door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen:

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

Het onherleidbaar toewijzingsrecht is van toepassing op de uitgifte van aandelen, converteerbare obligaties en inschrijvingsrechten die kunnen worden uitgeoefend bij wijze van inbreng in geld.

Overeenkomstig de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, moet zulk onherleidbaar toewijzingsrecht echter in elk geval niet worden toegekend in geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld uitgevoerd onder de volgende voorwaarden:

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

Dit onherleidbaar toewijzingsrecht moet evenmin worden verleend in geval van een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, ter aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

11.2 Kapitaalverhoging in natura

De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Daarenboven moeten, overeenkomstig de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, de volgende voorwaarden worden nageleefd in geval van inbreng in natura:

i. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag van de raad van bestuur met betrekking tot de inbreng in natura, evenals, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
ii. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde tussen, ofwel (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, ofwel (b) de gemiddelde slotkoers van de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

In verband hiermee is het toegestaan om van het in punt (b) bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde bruto dividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven. De raad van bestuur zal in voorkomend geval het aldus afgetrokken dividendbedrag specifiek verantwoorden in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelichten in zijn jaarlijks financieel verslag.

iii. behalve indien de uitgifteprijs, of in het geval bedoeld in artikel 11.3, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
iv. het verslag voorzien onder punt (i) hierboven licht eveneens de weerslag toe van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Overeenkomstig de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen zijn deze bijkomende voorwaarden in elk geval niet van toepassing in geval van inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover de uitkering van dit dividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

11.3 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 11.2 zijn overeenkomstig de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen mutatis mutandis van toepassing op de in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen bedoeld in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

In dit geval verwijst "datum van de inbrengovereenkomst" naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.

11.4 Kapitaalvermindering

De vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

ARTIKEL 12. NOTERING OP DE BEURS EN KENNISGEVING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN

De aandelen van de vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt, overeenkomstig de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

De drempels waarvan de overschrijding aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting ingevolge de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, worden bepaald op 5% en elk veelvoud van 5% van het totaal aantal der bestaande stemrechten.

Behoudens de in de wet voorziene uitzonderingen, kan niemand deelnemen aan de stemming in de algemene vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij, in overeenstemming met de wet, minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven ze in bezit te hebben. De stemrechten verbonden aan deze niet gemelde aandelen zijn geschorst.

HOOFDSTUK III – BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING

ARTIKEL 13. BENOEMING – ONTSLAG – VACATURE

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur. De raad van bestuur telt minstens vijf bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en die te allen tijde zonder opgave van redenen en met onmiddellijke ingang door deze laatste kunnen worden herroepen.

Uittredende bestuurders zijn herbenoembaar.

Aloxe NV (of de personen die, met voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van Aloxe NV, het promotorschap zoals bedoeld in artikel 2, 13° van de GVV-wet, overnemen van Aloxe NV (de "Opvolgers")) heeft (respectievelijk hebben gezamenlijk) het recht kandidaten voor te dragen voor drie bestuursmandaten, tot de laatste der volgende gebeurtenissen zich voordoet: (i) Aloxe NV (of haar Opvolgers) houdt (respectievelijk houden gezamenlijk) minder dan 25% van het kapitaal van de vennootschap aan, en (ii) Aloxe NV (of haar Opvolgers) is (respectievelijk zijn) niet langer promotor van de vennootschap in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

De bestuurders zijn uitsluitend natuurlijke personen.

De raad van bestuur telt ten minste drie onafhankelijke leden overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

De bestuurders moeten permanent voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals bepaald in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

In geval één of meerdere mandaten openvallen in de raad van bestuur, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in een raad van bestuur, voorlopig in de vervanging voorzien tot aan de volgende algemene vergadering. De eerstvolgende algemene vergadering moet het mandaat van de gecoopteerde bestuurder al dan niet bevestigen.

De benoeming van de bestuurders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

Tenzij het benoemingsbesluit van de algemene vergadering anders bepaalt, eindigt het mandaat van de uittredende en niet herverkozen bestuurders onmiddellijk na de gewone algemene vergadering die in die nieuwe benoemingen heeft voorzien.

ARTIKEL 14. VOORZITTERSCHAP EN VERGADERINGEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur mag onder zijn leden een voorzitter en een vicevoorzitter benoemen.

De raad van bestuur wordt bijeengeroepen door de voorzitter, twee bestuurders of de gedelegeerd bestuurder, telkens wanneer de belangen van de vennootschap het vereisen.

De oproepingen vermelden plaats, datum, uur en agenda van de vergadering en worden uiterlijk de derde kalenderdag vóór de dag waarop de vergadering plaatsvindt per e-mail of, bij gebrek aan e-mailadres gecommuniceerd aan de vennootschap, per gewone brief of op een andere schriftelijke wijze verzonden. Wanneer de hierboven vermelde oproepingstermijn niet werkzaam is, kan de oproepingstermijn korter zijn. Indien noodzakelijk kan de oproeping telefonisch gebeuren ter aanvulling van de hierboven vermelde oproepingswijzen.

Elke bestuurder die een vergadering van de raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een bestuurder kan er eveneens aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping en dit voor of na de vergadering waarop hij niet aanwezig was. In ieder geval, dient de regelmatigheid van de bijeenroeping niet te worden gerechtvaardigd indien alle bestuurders aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn en zich akkoord verklaren met de agenda.

Vergaderingen van de raad van bestuur kunnen geldig worden gehouden bij wijze van telecommunicatietechnieken die een gezamenlijke beraadslaging mogelijk maken, zoals telefoon- of videoconferentie (Skype, Zoom, Teams, etc.)

Iedere bestuurder kan per brief, per elektronische post of op een andere schriftelijke wijze, volmacht geven aan een ander lid van de raad om hem op een welbepaalde vergadering te vertegenwoordigen.

De raad van bestuur wordt voorgezeten door de voorzitter. Indien de voorzitter verhinderd is of (nog) niet werd benoemd, door de vicevoorzitter, en indien deze afwezig is of (nog) niet werd benoemd, door de bestuurder met de meeste anciënniteit en in geval van gelijke anciënniteit door de bestuurder met de hoogste leeftijd.

ARTIKEL 15. BERAADSLAGING

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

Een beslissing kan worden aangenomen bij unaniem schriftelijk akkoord van alle bestuurders.

Indien een bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, dient hij zich te richten naar het bepaalde in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De leden van de raad van bestuur zullen eveneens de bepalingen daaromtrent in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen naleven.

Onder voorbehoud van hetgeen hierna is bepaald, worden besluiten van de raad van bestuur bij meerderheid van de uitgebrachte stemmen genomen.

Blanco of ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen binnen de raad van bestuur is het voorstel verworpen.

ARTIKEL 16. BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur heeft de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn voor de verwezenlijking van het voorwerp van de vennootschap. Hij is bevoegd alle daden te stellen die niet uitdrukkelijk door de wet of door deze statuten aan de algemene vergadering zijn voorbehouden.

De raad van bestuur stelt de halfjaarverslagen op evenals het jaarverslag.

De raad van bestuur stelt een of meerdere onafhankelijke waarderingsdeskundige(n) aan in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van deskundigen die is opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als GVV is gevoegd.

ARTIKEL 17. NOTULEN

De besluiten van de raad van bestuur worden vastgelegd in notulen die ondertekend worden door de voorzitter van de vergadering, de secretaris als er één werd aangeduid, en de leden van de raad van bestuur die zulks verlangen. Deze notulen worden in een speciaal register opgenomen. De volmachten worden aan de notulen gehecht. De afschriften of uittreksels, in rechte of anderszins voor te leggen, worden door de voorzitter van de raad van bestuur, twee bestuurders of één bestuurder die belast is met het dagelijks bestuur, ondertekend. Deze bevoegdheid kan worden opgedragen aan een lasthebber.

ARTIKEL 18. VERGOEDINGEN

De opdracht van bestuurder is bezoldigd. De vergoeding van de bestuurders wordt vastgesteld door de algemene vergadering. De leden van de raad van bestuur hebben recht op terugbetaling van de normale en gerechtvaardigde uitgaven en kosten, die zij kunnen doen gelden als gedaan in de uitoefening van hun opdracht.

Artikel 7:91, lid 1 en 2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen wordt buiten toepassing verklaard. Zo kunnen, in af-

wijking van artikel 7:91, lid 1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, aandelen definitief worden verworven en aandelenopties of alle andere rechten om aandelen te verwerven worden uitgeoefend overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden, zoals in voorkomend geval bepaald door de algemene vergadering c.q. de raad van bestuur of haar c.q. zijn gevolmachtigde(n). Ook worden, in afwijking van artikel 7:91, lid 2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, de voorwaarden inzake de variabele remuneratie, met inbegrip van de toepasselijke periodes waarop deze verloning betrekking heeft, vastgesteld door de raad van bestuur (op voordracht van het c.q. optredend als remuneratiecomité).

ARTIKEL 19. EFFECTIEVE LEIDING EN DAGELIJKS BESTUUR

De effectieve leiding over de vennootschap dient te worden toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen, die moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen gestelde vereisten. Zij mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De benoeming van de effectieve leiders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur van de vennootschap, alsook de vertegenwoordiging van de vennootschap wat dat bestuur aangaat, opdragen aan een of meer personen, die elk alleen, gezamenlijk of als college optreden en die niet noodzakelijk bestuurder hoeven te zijn. De met het dagelijks bestuur belaste perso(o)n(en) moet(en) voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

In geval van delegatie van het dagelijks bestuur bepaalt de raad van bestuur de vergoeding die aan deze opdracht is verbonden.

Artikel 7:121 jo. 7:91, lid 1 en 2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen wordt buiten toepassing verklaard. Zo kunnen, in afwijking van artikel 7:121 jo. 7:91, lid 1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, aandelen definitief worden verworven en aandelenopties of alle andere rechten om aandelen te verwerven worden uitgeoefend overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden, zoals in voorkomend geval bepaald door de algemene vergadering c.q. de raad van bestuur of haar c.q. zijn gevolmachtigde(n). Ook worden, in afwijking van artikel 7:121 jo. 7:91, lid 2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en, de voorwaarden inzake de variabele remuneratie, met inbegrip van de toepasselijke periodes waarop deze verloning betrekking heeft, vastgesteld door de raad van bestuur (op voordracht van het c.q. optredend als remuneratiecomité).

ARTIKEL 20. EXTERNE VERTEGENWOORDIGINGSMACHT

Behoudens bijzondere bevoegdheidsdelegatie door de raad van bestuur, wordt de vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigd in alle handelingen, met inbegrip van diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechte, hetzij als eiser hetzij als verweerder, door twee bestuurders die gezamenlijk handelen.

De vennootschap is binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur geldig vertegenwoordigd door één gedelegeerd bestuurder alleen handelend.

De vennootschap is derhalve geldig vertegenwoordigd door bijzondere volmachthebbers van de vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen tot dien einde is toevertrouwd door de raad van bestuur of, binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur, door één gedelegeerd bestuurder alleen handelend.

ARTIKEL 21. BIJZONDERE VOLMACHTEN

De raad van bestuur kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden opdragen.

Een gedelegeerd bestuurder kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden opdragen.

ARTIKEL 22. COMITÉS

De raad van bestuur richt in zijn midden een auditcomité alsook een remuneratie- en benoemingscomité op, en omschrijft hun samenstelling, hun opdrachten en bevoegdheden.

De raad van bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid één of meerdere consultatieve comités oprichten, waarvan hij de samenstelling en de opdracht vaststelt.

HOOFDSTUK IV – REVISORAAL TOEZICHT

ARTIKEL 23. REVISORAAL TOEZICHT

De controle van de vennootschap wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen, die de taken die hen worden toevertrouwd door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (en bijhorende uitvoeringsbesluiten) en de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen uitoefenen.

De commissaris(sen) moet(en) een door de FSMA erkende revisor(en) (of revisorenvennootschap(en)) zijn.

HOOFDSTUK V - ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 24. DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering vertegenwoordigt de algemeenheid van de aandeelhouders. De besluiten van de algemene vergadering zijn bindend voor alle aandeelhouders, zelfs voor de afwezigen of zij die tegenstemden.

De algemene vergadering wordt gehouden op de zetel of op de plaats aangeduid in de oproeping.

De gewone algemene vergadering wordt ieder jaar gehouden **op de derde donderdag van de maand mei om tien uur** of, indien deze dag een wettelijke feestdag is, op de tweede werkdag die daarop volgt gehouden op hetzelfde uur.

ARTIKEL 25. BIJEENROEPING

De raad van bestuur en de commissaris kunnen zowel een algemene vergadering (gewone algemene vergadering) als een bijzondere of een buitengewone algemene vergadering bijeenroepen telkens het belang van de vennootschap het vereist. Zij moeten de gewone algemene vergadering bijeenroepen op de bij de statuten bepaalde dag.

De raad van bestuur en de commissaris zijn verplicht een bijzondere of buitengewone vergadering bijeen te roepen wanneer één of meer aandeelhouders die alleen of gezamenlijk één/tiende van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen, het vragen. Dit verzoek wordt bij aangetekende brief aan de zetel van de vennootschap gestuurd en moet de onderwerpen waarover de algemene vergadering dient te beraadslagen en te besluiten precies omschrijven. Het verzoek dient gericht te zijn aan de raad van bestuur en de commissaris, die verplicht zijn een vergadering samen te roepen binnen een termijn van drie weken na ontvangst van het verzoek. In de oproeping kunnen aan de agendapunten opgegeven door de aandeelhouders andere onderwerpen worden toegevoegd.

Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste drie procent (3%) van het kapitaal van de Vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vragen dat te bespreken onderwerpen worden opgenomen op de agenda van gelijk welke algemene vergadering en kunnen voorstellen van beslissing indienen met betrekking tot te bespreken onderwerpen die op de agenda zijn of zullen worden ingeschreven.

De oproeping tot een algemene vergadering vermeldt ten minste de plaats, datum, uur en agenda en de voorstellen tot besluit.

De oproeping tot de algemene vergadering geschiedt overeenkomstig de modaliteiten van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De aandeelhouder, bestuurder of commissaris die aan de vergadering deelneemt of er zich doet vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een aandeelhouder, bestuurder of commissaris kan er tevens, voor of na de bijeenkomst van de algemene vergadering die hij niet bijwoonde of waarop hij niet werd vertegenwoordigd, aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproepingsbrief.

ARTIKEL 26. TOELATING

Zonder afbreuk te doen aan de verplichtingen opgenomen in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kan een aandeelhouder slechts deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen, mits wordt voldaan aan de hierna volgende vereisten:

(1) Een aandeelhouder kan alleen deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering. De veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgisch uur) geldt als registratiedatum.

(2) De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door een erkende rekeninghouder of de vereffeningsinstelling werd

BASECAMP BY XIOR SOUTH CAMPUS
Kopenhagen — Denemarken








afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Zij delen het attest mee aan de vennootschap of aan de persoon die de vennootschap daartoe heeft aangewezen, alsook hun wens om deel te nemen aan de algemene vergadering, in voorkomend geval door het sturen van een volmacht, ten laatste op de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering via het e-mailadres van de vennootschap of via het e-mailadres van de vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping.
De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap, of de persoon die zij daartoe heeft aangewezen, uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen, via het e-mailadres van de vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping, of, in voorkomend geval, door het sturen van een volmacht.

(3) De raad van bestuur zal een register bijhouden voor elke aandeelhouder die zijn wens om deel te nemen aan de algemene vergadering kenbaar heeft gemaakt, waarin zijn naam en adres of zetel wordt opgenomen, het aantal aandelen dat hij bezat op de registratiedatum en waarmee hij heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering, alsook de beschrijving van de stukken die aantonen dat hij op die registratiedatum in het bezit was van de aandelen.

ARTIKEL 27. VERTEGENWOORDIGING

Iedere eigenaar van effecten kan een volmacht geven om hem op de algemene vergadering te vertegenwoordigen, in overeenstemming met de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De volmachtdrager moet geen aandeelhouder zijn.

Een aandeelhouder van de vennootschap mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanwijzen als volmachtdrager. Hiervan kan enkel worden afgeweken in overeenstemming met de desbetreffende regels van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Een persoon die als volmachtdrager optreedt, mag een volmacht van meer dan één aandeelhouder bezitten. Ingeval een volmachtdrager volmachten van meerdere aandeelhouders bezit, kan hij namens een bepaalde aandeelhouder anders stemmen dan namens een andere aandeelhouder.

De volmacht moet worden ondertekend door de aandeelhouder en dient te worden meegedeeld aan de vennootschap via het e-mailadres van de vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering.

De raad van bestuur kan een volmachtformulier opmaken.

Indien meerdere personen zakelijke rechten bezitten op eenzelfde aandeel, kan de Vennootschap de uitoefening van het stemrecht verbonden aan dit aandeel schorsen tot één persoon als titularis is aangeduid voor de uitoefening van het stemrecht.

Onverminderd de mogelijkheid om in overeenstemming met artikel 7:145, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen in bepaalde omstandigheden van de instructies af te wijken, brengt de volmachtdrager zijn stem uit overeenkomstig de mogelijke instructies van de aandeelhouder die hem heeft aangewezen. De volmachtdrager moet gedurende ten minste een jaar een register van de steminstructies bijhouden en op verzoek van de aandeelhouder bevestigen dat hij zich aan de steminstructies heeft gehouden.

In geval van een potentieel belangenconflict zoals bepaald in artikel 7:143, §4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen tussen de aandeelhouder en de volmachtdrager die hij heeft aangewezen, moet de volmachtdrager de precieze feiten bekendmaken die voor de aandeelhouder van belang zijn om te beoordelen of er gevaar bestaat dat de volmachtdrager enig ander belang dan het belang van de aandeelhouder nastreeft. Bovendien mag de volmachtdrager slechts namens de aandeelhouder stemmen op voorwaarde dat hij voor ieder onderwerp op de agenda over specifieke steminstructies beschikt.

De minderjarigen, de onbekwaam verklaarden en de rechtspersonen moeten vertegenwoordigd zijn door hun wettelijke of statutaire vertegenwoordigers.

ARTIKEL 28. VOORZITTERSCHAP - BUREAU

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur, of, bij diens afwezigheid, door de gedelegeerd bestuurder of bij diens afwezigheid door degene aangesteld door de aanwezige bestuurders.

De voorzitter wijst een secretaris aan.

De vergadering kiest twee stemopnemers.

De overige leden van de raad van bestuur vervolledigen het bureau.

ARTIKEL 29. VERLOOP VAN DE VERGADERING – AGENDERING – VERDAGING

29.1 De beraadslaging en stemming geschiedt onder leiding van de voorzitter en in overeenstemming met de gebruikelijke regels van een behoorlijke vergaderingstechniek. De bestuurders geven antwoord op de vragen die hen door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot hun verslag of tot de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap of haar bestuurders zich hebben verbonden.

De commissaris(sen) geeft (geven) antwoord op de vragen die hem (hun) door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot hun verslag, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap, haar bestuurders of de commissaris(sen) zich hebben verbonden. Zij hebben het recht ter algemene vergadering het woord te voeren in verband met de vervulling van hun taak.

Wanneer verschillende vragen over hetzelfde onderwerp handelen, mogen de raad van bestuur en de commissarissen daarop één antwoord geven. Zodra de oproeping gepubliceerd is, kunnen de aandeelhouders bovenvermelde vragen schriftelijk stellen, overeenkomstig de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

29.2 De raad van bestuur heeft het recht, tijdens de zitting van een gewone algemene vergadering, de beslissing met betrekking tot de goedkeuring van de jaarrekening vijf weken uit te stellen. Deze verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering hieromtrent. De volgende vergadering heeft het recht de jaarrekening definitief vast te stellen.

29.3 De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts beraadslaagd worden in een vergadering waarin alle aandelen aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen besloten wordt. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering. De agenda moet, naast de te behandelen onderwerpen, de voorstellen tot besluit bevatten.

De te behandelen onderwerpen en de bijhorende voorstellen tot besluit die in voorkomend geval aan de agenda zouden worden toegevoegd, zullen worden bekendgemaakt overeenkomstig de modaliteiten van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Indien een volmacht reeds ter kennis werd gebracht van de vennootschap vóór deze bekendmaking van een aangevulde agenda, dient de volmachthouder de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen in acht te nemen.

De te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit die met toepassing van het voorgaande lid op de agenda zijn geplaatst, worden slechts besproken indien aan alle desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werd voldaan.

29.4 De raad van bestuur, de houders van aandelen, converteerbare obligaties, inschrijvingsrechten of met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten kunnen, indien de raad van bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in de oproepingsbrief, overeenkomstig de bepalingen van artikel 7:137 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op afstand deelnemen aan de algemene vergadering door middel van een door de vennootschap ter beschikking gesteld elektronisch communicatiemiddel. Aandeelhouders die op deze manier deelnemen aan de algemene vergadering deelnemen, worden voor de vervulling van de voorwaarden inzake meerderheid en aanwezigheid geacht aanwezig te zijn op de plaats waar de vergadering gehouden wordt. De vennootschap moet de hoedanigheid en de identiteit van de aandeelhouder kunnen controleren aan de hand van het gebruikte communicatiemiddel. De raad van bestuur kan alle bijkomende voorwaarden stellen om de veiligheid van het elektronische communicatiemiddel te waarborgen. Het elektronische communicatiemiddel moet de in het eerste lid bedoelde effectenhouders ten minste in staat stellen om rechtstreeks, gelijktijdig en ononderbroken kennis te nemen van de besprekingen tijdens de vergadering en, wat de aandeelhouders betreft, om het stemrecht uit te oefenen met betrekking tot alle punten waarover de vergadering zich dient uit te spreken. Het elektronisch communicatiemiddel moet de voormelde effectenhouders in staat stellen om deel te nemen aan de beraadslagingen en om het recht uit te oefenen vragen te stellen, tenzij de wet hieromtrent in een meer flexibele regeling voorziet. De oproeping tot de algemene vergadering dient een heldere en nauwkeurige beschrijving van de procedures met betrekking tot de deelname op afstand aan de algemene vergadering te bevatten. Die procedures worden tevens op de vennootschapswebsite toegankelijk gemaakt.

ARTIKEL 30. STEMRECHT

Elk aandeel geeft recht op één stem. Aandeelhouders zonder stemrecht, houders van inschrijvingsrechten, houders van converteerbare obligatiehouders en houders van certificaten uitgegeven met medewerking van de vennootschap hebben het recht aan de algemene vergadering deel te nemen met raadgevende stem. In de gevallen bepaald bij artikel 7:57 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen hebben de houders van aandelen zonder stemrecht gewoon stemrecht.

Ten aanzien van de vennootschap zijn de aandelen ondeelbaar. Indien een aandeel aan verschillende personen toebehoort of indien de aan een aandeel verbonden rechten zijn verdeeld over meerdere personen, mag de raad van bestuur de uitoefening van de eraan verbonden rechten opschorten totdat één enkele persoon tegenover de vennootschap als aandeelhouder is aangewezen. Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker, tenzij in geval van andersluidende gezamenlijke kennisgeving van de blote eigenaar en vruchtgebruiker aan de vennootschap.

ARTIKEL 31. BESLUITVORMING

De algemene vergadering kan geldig beraadslagen en stemmen, ongeacht het deel van het kapitaal dat aanwezig of vertegenwoordigd is, behalve in de gevallen waarin het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een aanwezigheidsquorum oplegt.

Behoudens andersluidende dwingende wettelijke of statutaire bepalingen, worden de besluiten genomen bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco, nietige en ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

De stemmingen gebeuren door handopsteken of bij naamafroeping, tenzij de algemene vergadering er met eenvoudige meerderheid van de uitgebrachte stemmen anders over besluit.

De aandeelhouders zullen gemachtigd zijn om per brief of via de vennootschapswebsite te stemmen op afstand, door middel van een formulier opgemaakt en ter beschikking gesteld door de vennootschap, indien de raad van bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in de oproepingsbrief. Dit formulier moet verplicht de datum en de plaats van de vergadering vermelden, de naam of benaming van de aandeelhouder en zijn woonplaats of zetel, het aantal stemmen waarmee de aandeelhouder wil stemmen op de algemene vergadering, de vorm van de aandelen die hij bezit, de agendapunten van de vergadering (inclusief de voorstellen van beslissing),

een ruimte die toelaat te stemmen voor of tegen elke beslissing dan wel om zich te onthouden, evenals de termijn waarbinnen het stemformulier bij de Vennootschap moet toekomen. Het formulier moet uitdrukkelijk vermelden dat het moet worden getekend en moet toekomen aan de vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering.

De buitengewone algemene vergadering moet worden gehouden ten overstaan van een notaris die er een authentiek proces-verbaal van opmaakt.

De algemene vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het kapitaal vertegenwoordigen. Is het genoemde quorum niet bereikt, dan is een nieuwe bijeenroeping volgens artikel 7:153 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen nodig; de tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal. Iedere wijziging van de statuten is slechts toegelaten indien ze wordt goedgekeurd door ten minste drie vierde van de stemmen of, indien het gaat om de wijziging van het voorwerp of de doelen van de vennootschap, door vier vijfde van de uitgebrachte stemmen, waarbij onthoudingen noch in de teller noch in de noemer worden meegerekend. Ieder ontwerp van statutenwijziging moet voorafgaandelijk worden voorgelegd aan de FSMA.

Een aanwezigheidslijst met de namen van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt ondertekend door elk van hen of door een vertegenwoordiger, alvorens de zitting begint.

Zij die aan de algemene vergadering hebben deelgenomen of er waren vertegenwoordigd kunnen inzage krijgen in deze lijst.

ARTIKEL 32. NOTULEN

Van elke algemene vergadering worden notulen opgemaakt. De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die er om vragen.

Deze notulen worden in een speciaal register bijgehouden. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering waarvoor ze zijn gegeven.

De afschriften in rechte of anderszins voor te leggen, worden door twee bestuurders of door een gedelegeerd bestuurder ondertekend.

ARTIKEL 33. BOEKJAAR – JAARREKENING – JAARVERSLAG

Het boekjaar van de vennootschap gaat telkens in op één januari en eindigt op eenendertig december van ieder jaar.

Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en bescheiden afgeslo¬ten en maakt de raad van bestuur de inventaris alsmede de jaarrekening op.

De raad van bestuur stelt bovendien een jaarverslag op waarin hij verantwoording aflegt voor zijn bestuur. Dit jaarverslag bevat tevens een verklaring inzake deugdelijk bestuur, die er een specifiek onderdeel van vormt. Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur bevat tevens het remuneratieverslag dat er een specifiek onderdeel van vormt.

De commissaris stelt met het oog op de algemene jaarvergadering een schriftelijk en omstandig verslag op.

De algemene vergadering hoort het jaarverslag en het verslag van de commissaris(sen) en beslist met een gewone meerderheid over de goedkeuring van de jaarrekening. Na goedkeuring van de jaarrekening beslist de algemene vergadering bij afzonderlijke stemming over de aan de bestuurders en commissaris(sen) te verlenen kwijting.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake worden de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen van de vennootschap neergelegd bij de Nationale Bank van België.

De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen zijn eveneens gratis op de zetel verkrijgbaar en kunnen, ten informatieve titel, worden geraadpleegd op de website van de vennootschap.

ARTIKEL 34. BESTEMMING VAN DE WINST

Op voorstel van de raad van bestuur beslist de algemene vergadering binnen de door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen toegestane grenzen, een dividend uitkeren waarvan het minimumbedrag is voorgeschreven door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

ARTIKEL 35. DIVIDENDEN

De uitbetaling van de dividenden gebeurt op het tijdstip en op de plaats door de raad van bestuur vastgesteld.

De raad van bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid besluiten tot de uitkering van interimdividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door de wet.

ARTIKEL 36. ALGEMENE VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS

De raad van bestuur en de commissaris(sen) van de vennootschap kunnen de obligatiehouders, zo die er zijn en in zoverre de uitgiftevoorwaarden van de betreffende obligaties hier niet van afwijken, oproepen in algemene vergadering van de obligatiehouders, die de bevoegdheden zal hebben voorzien door artikel 7:162 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In zoverre de uitgiftevoorwaarden van de betreffende obligaties hier niet van afwijken:

- moet de raad van bestuur de algemene vergadering eveneens bijeenroepen wanneer obligatiehouders die een vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde effecten vertegenwoordigen, het vragen; en
- bevat de oproeping de dagorde en wordt deze opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Om toegelaten te worden op de algemene vergadering van de obligatiehouders moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorschriften van de obligaties of in de bijeenroeping.

De algemene vergadering van obligatiehouders verloopt overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 7:168 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De obligatiehouders kunnen, indien de raad van bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in de oproepingsbrief, overeenkomstig de bepalingen van artikel 7:137 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en volgens dezelfde modaliteiten als uiteengezet in artikel 29.4 van deze statuten, op afstand deelnemen aan de algemene vergadering door middel van een door de vennootschap ter beschikking gesteld elektronisch communicatiemiddel.

HOOFDSTUK VI – ONTBINDING - VEREFFENING

ARTIKEL 37. BENOEMING EN BEVOEGDHEID VEREFFENAARS

In geval van ontbinding van de vennootschap, om welke reden of op welk tijdstip ook, geschiedt de vereffening door vereffenaars benoemd door de algemene vergadering, overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Bij gebreke van dergelijke benoeming, worden de leden van de raad van bestuur, ten aanzien van derden als vereffenaars van rechtswege beschouwd, evenwel zonder de bevoegdheden die de wet en de statuten met betrekking tot de verrichtingen van de vereffening toekennen aan de vereffenaar benoemd in de statuten, door de algemene vergadering of door de rechtbank.

Indien uit de staat van activa en passiva opgemaakt overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, blijkt dat niet alle schuldeisers volledig kunnen worden terugbetaald, moet de benoeming van de vereffenaars in de statuten of door de algemene vergadering aan de voorzitter van de rechtbank ter bevestiging worden voorgelegd. Deze bevestiging is evenwel niet vereist indien uit die staat van activa en passiva blijkt dat de vennootschap enkel schulden heeft ten aanzien van haar aandeelhouders en alle aandeelhouders die schuldeiser zijn van de vennootschap schriftelijk bevestigen akkoord te gaan met de benoeming.

De algemene vergadering bepaalt in voorkomend geval de vergoeding van de vereffenaars.

ARTIKEL 38. ONTBINDING - VERDELING

De vereffening van de vennootschap wordt afgesloten overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De verdeling aan de aandeelhouders zal pas plaatsvinden na de vergadering tot sluiting van de vereffening.

Tenzij in geval van een fusie, wordt het netto-actief van de vennootschap, na aanzuivering van alle schulden of een consignatie van de hiervoor noodzakelijke sommen, vooreerst aangewend om, in geld of in natura, het volgestorte kapitaal terug te betalen. Het eventueel saldo wordt verdeeld gelijkmatig verdeeld tussen alle aandeelhouders van de vennootschap, in verhouding met het aantal aandelen dat ze bezitten.

HOOFSTUK VII – ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 39. KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van de statuten wordt elke aandeelhouder die gedomicilieerd is in het buitenland, elke bestuurder, commissaris, directeur, vereffenaar, geacht woonplaats te kiezen in België. Indien dit niet gebeurt, wordt hij geacht woonplaats te hebben gekozen op de zetel van de Vennootschap waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekeningen aan hem geldig kunnen worden gedaan.

ARTIKEL 40. RECHTSBEVOEGDHEID

Voor alle geschillen tussen de vennootschap, haar bestuurders, haar effectenhouders en vereffenaars betreffende de zaken van de vennootschap en de uitvoering van deze statuten wordt uitsluitend bevoegdheid toegekend aan de ondernemingsrechtbank van de zetel van de vennootschap, tenzij de vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

ARTIKEL 41. GEMEEN RECHT

De partijen verklaren zich volledig te schikken naar het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, alsook naar de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (zoals van tijd tot tijd gewijzigd).

Bijgevolg worden de bepalingen van deze statuten waarin op ongeoorloofde wijze zou zijn afgeweken van de beschikkingen van voormelde wetten, geacht niet in huidige akte te zijn opgenomen, en worden de clausules die strijdig zijn met de gebiedende beschikkingen van deze wetten voor niet geschreven gehouden.

De nietigheid van één artikel of van een deel van een artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere (delen van) statutaire clausules.

VOOR EENSLUIDENDE COÖRDINATIE
Notaris Peter Timmermans



DRIE EIKEN
Antwerpen — België

13
LEXICON

“WIJ BIEDEN EEN ‘FEEL AT HOME’ GEVOEL AAN MEER DAN

21.000

STUDENTEN, EEN GEWELDIGE WOONERVARING IN

8 **EUROPESE LANDEN”**



A

Aloxe NV	De naamloze vennootschap Aloxe, met maatschappelijke zetel te Frankrijklei 70, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0849.479.874 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).
APM	Alternatieve Performance Measures of Alternatieve prestatiemaatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, worden de door Xior gehanteerde APM's opgenomen in de Jaarverslag. De definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatietabellen worden in ***Hoofdstuk 10.8 van dit Jaarverslag*** weergegeven. Op de website van de Vennootschap zal een apart Lexicon m.b.t. deze APM's worden opgenomen voor toekomstige referentie. De APM's worden aangeduid met een ☎.

B

Bezettingsgraad	Dit is de verhouding van de Huurinkomsten tot de Totale Huur.

C

CEO	*Chief Executive Officer*
CFO	*Chief Financial Officer*
CGO	*Chief Growth Officer*
COO	*Chief Operating Officer*

E

EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives.
EPRA huurleegstand	Geschatte huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille.
EPRA Kost Ratio (incl. leegstandskosten) (APM)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.
EPRA NAW (APM)	Netto actiefwaarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.
EPRA NDV (APM)	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (APM)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.
EPRA NNNAW (APM)	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.
EPRA NTA (APM)	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristaliseren.
EPRA winst (APM)	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- ander portefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.
EPRA winst per aandeel (APM)	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen.
Euronext Brussels	De gereglementeerde markt van Euronext Brussels waarop de aandelen van de Vennootschap worden verhandeld.

F

FSMA	De Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (Financial Services and Markets Authority).

G

Gemiddelde financieringskost (APM)	Interestkosten inclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.
Gemiddelde interestvoet (APM)	Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.
Gereglementeerde vastgoedvennootschap	Een vennootschap die door de FSMA is ingeschreven op de lijst van gereglementeerde vastgoedvennootschappen naar Belgisch recht en bijgevolg erkend is als gereglementeerde vastgoedvennootschap, en die door de GVV-Wet van 12 mei 2014 en het GVV-KB van 13 juli 2014 worden geregeld, telkens zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
Geschatte Huur Op Jaarbasis of Estimated Rental Value ("ERV")	Dit is de totale huurwaarde van de portefeuille op jaarbasis die wordt gehanteerd door de Waarderingsdeskundigen in de waarderingsverslagen.
Governance Code 2020	De Belgische corporate governance code zoals aangeduid door het KB van 12 mei 2019 en beschikbaar op de volgende website: https://www.corporategovernancecommittee.be/en/over-de-co-de-2020/2020-belgian-code-corporate-governance.
Groep	Xior en haar dochtervennootschappen, die zij van tijd tot tijd heeft.
GVV	Gereglementeerde vastgoedvennootschap(pen).
GVV-KB	Het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 16 juli 2014, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
GVV-Wet	De Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 30 juni 2014, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
GVV-Wetgeving	De GVV-Wet en het GVV-KB.

H

Huurinkomsten	De rekenkundige som van de huurinkomsten gefactureerd door de Vennootschap op basis van de afgesloten huurovereenkomsten, over de periode van (een deel van) een boekjaar.

I

IASB	International Accounting Standards Board.
IFRIC	International Financial Reporting Interpretations Committee.
IFRS	International Financial Reporting Standards, de boekhoudkundige standaard volgens dewelke gereglementeerde vastgoedvennootschappen verplicht zijn te rapporteren, op basis van artikel 11 van het GVV-KB.
Investeringswaarde of Waarde Vrij Op Naam	Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie, inclusief de eventuele registratiebelastingen (10% in het Vlaams Gewest (tot 31 december 2021; vanaf 1 januari 2022: 12 %)) en 12,5% in het Waalse Gewest en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest), notariskosten en BTW (wanneer het een koop onderworpen aan BTW betreft).
IPO	De kapitaalverhoging van de Vennootschap bij wijze van een inbreng in geld door middel van een openbare aanbieding van nieuwe aandelen, en de toelating tot de notering op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels van de aandelen van Xior, voltooid op 11 december 2015.
IRS	Interest Rate Swap.

K

Koninklijk Besluit van 14 november 2007	Het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 3 december 2007, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

N

Netto resultaat excl. Impact IFRIC 21 (APM)	Nettoresultaat pro rata gecorrigeerd voor de onroerende voorheffing en taksen tweede verblijven.
Nettoactief per aandeel (EPRA) (APM)	Eigen vermogen exclusief de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten gedeeld door het aantal aandelen.
Nettoactief per aandeel (IFRS)	Eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen.
Nettowinst per aandeel	Netto resultaat gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen.

O

Openbare GVV of OGVV	Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap(pen) of "BE-REIT".

P

PwC	De besloten vennootschap PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BCVBA, met maatschappelijke zetel te Culliganlaan 5, 1831 Machelen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0429.501.944 (RPR Brussel).

R

Reële Waarde of Fair Value	Deze waarde is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke Waarderingsdeskundige, waarvan de mutatierechten zijn afgetrokken. De reële waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtsbelastingen of registratiebelastingen. Het geschatte bedrag van overdrachtsbelastingen voor in België gelegen onroerende goederen werd forfaitair bepaald op 2,5% voor vastgoedbeleggingen met een waarde hoger dan EUR 2,5 miljoen[1]. Deze fair value wordt dus berekend door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder de drempel van EUR 2,5 miljoen bevinden en de buitenlandse eigendommen vallen onder de gebruikelijke registratiebelastingen en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde kosten koper.
Resultaat van de portefeuille (APM)	Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat.

S

Schuldgraad	De schuldgraad zoals bedoeld in artikel 13, §1 van het GVV-KB.

T

Totale Huur	De totale huur die de Vennootschap zou factureren op basis van haar huurovereenkomsten, indien 100% van de vastgoedportefeuille verhuurd zou zijn, op basis van haar vraagprijs per jaareinde, inclusief activa in aanbouw (in voorkomend geval) en een inschatting voor de jaarlijkse huurinkomsten van de hostel activiteit.

[1] Zie het Belgian Assets Managers Association (**BEAMA**) persbericht 8 februari 2006 "Vastgoedbevaks - Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels" en het BE-REIT-persbericht van 10 november 2016.

U

Uitkeerbare winst per aandeel	De winst zoals bedoeld in artikel 13, §1 van het GVV-KB.

V

Verhandelingsreglement	Het verhandelingsreglement van de Vennootschap, zoals opgenomen als bijlage bij het Corporate Governance Charter.

W

Waarde Kosten Koper of Netto Marktwaarde	De Investeringswaarde verminderd met de registratiebelastingen en notariskosten of BTW.
Waarderingsdeskundigen	Stadim BV, Cushman & Wakefield (Portugal), Cushman & Wakefield (Spanje), CBRE (Spanje), CBRE (UK), CBRE (Poland) zoals vermeld in dit Jaarverslag onder ***Hoofdstuk 11.3.***
Wet van 1 april 2007	De wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 26 april 2007, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
Wet van 2 mei 2007	De wet van 2 mei 2007 betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en houdende diverse bepalingen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 12 juni 2007, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
Wetboek van vennootschappen en verenigingen	Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 4 april 2019, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

X

Xior Student Housing of Xior of de Vennootschap	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Xior Student Housing, een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (OGVV) naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen (België), ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).

14

ANNEX

“IN LIJN MET ONS DOEL OM ONZE MEDEWERKERS MEER ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN TE GEVEN, HEBBEN WE IN 2023 ONZE “XIOR ACADEMY” GELANCEERD, EEN INTERN ONLINE PLATFORM WAAR IEDERE WERKNEMER EENVOUDIG TOEGANG HEEFT TOT ONS VOLLEDIGE OPLEIDINGSAANBOD MET MEER DAN 150 TRAININGEN.”



BASECAMP BY XIOR

Lyngby - Denemarken

14.1 EPRA SBPR TABELLEN MET MILIEU PRESTATIE INDICATOREN - VOLLEDIGE PORTEFEUILLE & HOOFDKANTOOR, SEGMENTANALYSE PER REGIO

Impact gebied	GRI Standards (CRESS) Indicatoren	SDG's	EPRA Duurzaamheidprestatiemeting		Meeteenheid	Portfolio								Eigen kantoren		
						Totale porfolio										
						Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (LfL)							
						2022	2023	2024	2022	2023	2024	% verandering laatste 2 jaar		2022	2023	2024
				Sites in scope		127	118	93						5	4	4
Energie (landlord -obtained[1])	302-1		Elec-Abs & LfL	Totaal elektriciteitsverbruik	Jaarlijkse kWh	21 767 687	28 390 395	30 387 061	19 998 824	25 919 042	26 609 297	3%		192 178	173 650	173 650
				Aantal gebouwen in berekening (groene en grijze stroom)	Aantal gebouwen	105	106	85	66	71	71			5	4	4
				Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	4%	3%	18%	4%	4%	17%			64%	88%	100%
				Aandeel elektriciteit afkomstig uit hernieuwbare bronnen (eigen productie + aankoop)	%	86%	92%	100%	85%	94%	100%			82%	54%	100%
				Aandeel elektriciteit afkomstig uit hernieuwbare bronnen (eigen productie)	%	4%	4%	4%	5%	4%	4%			0%	0%	0%
				Aandeel elektriciteit afkomstig uit hernieuwbare bronnen (aankoop)	%	82%	89%	96%	80%	90%	96%			82%	54%	100%
	302-1		DH&C-Abs & LfL	Totaal verbruik van stadsverwarming en -koeling	Jaarlijkse kWh	8 645 787	17 392 077	22 936 448	8 645 787	17 392 077	18 004 300	4%		nvt.	nvt.	nvt.
				Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	9	14	16	9	12	12					
				Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	2%	0%	39%	2%	1%	11%					
				Aandeel stadsverwaring en koeling afkomstig uit hernieuwbare bronnen	%	nb.[3]	nb.[3]	nb.[3]	nb.[3]	nb.[3]	nb.[3]					
	302-1		Fuels-Abs & LfL	Totaal verbruik fossiele brandstoffen	Jaarlijkse kWh	36 382 349	42 456 877	38 134 087	31 242 196	36 497 624	35 684 282	-2%		300 973	132 354	132 354
				Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	90	83	62	53	55	55			5	4	4
				Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	5%	6%	15%	5%	2%	14%			74%	100%	100%
				Aandeel hernieuwbare energie	%	nvt.	2%	2%	nvt.	nvt.	nvt.			nvt.	nvt.	nvt.
	302-3, CRE1		Energy-Int	Totale energie-intensiteit van het gebouw	Jaarlijkse kWh per m²	132	134	130	132	134	131	-2%		264	264	264

Impact gebied	GRI Standards (CRESS) Indicatoren	SDG's	EPRA Duurzaamheidprestatiemeting		Meeteenheid	Portfolio per regio (segmentanalyse)																				
						Benelux								Iberia							Overige landen[2]					
						Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (LfL)					Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like(LfL)				Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (LfL)			
						2022	2023	2024	2022	2023	2024	% verandering laatste 2 jaar		2022	2023	2024	2022	2023	2024	% verandering laatste 2 jaar	2022	2023	2024	2022	2023	2024	% verandering laatste 2 jaar
				Sites in scope																						
Energie (landlord -obtained[1])	302-1		Elec-Abs & LfL	Totaal elektriciteitsverbruik	Jaarlijkse kWh	17 001 134	17 556 651	17 108 071	15 345 271	15 528 196	15 882 115	2%		4 766 553	5 502 655	6 434 772	4 653 553	5 059 757	5 108 228	1%	nvt[2]	5 331 089	6 844 218	nvt[2]	5 331 089	5 618 954	5%
				Aantal gebouwen in berekening (groene en grijze stroom)	Aantal gebouwen	94	88	64	56	56	56			11	11	12	10	10	10			7	9		5	5	
				Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	4%	2%	21%	4%	2%	22%			6%	9%	5%	6%	10%	2%			1%	23%		1%	20%	
				Aandeel elektriciteit afkomstig uit hernieuwbare bronnen (eigen productie + aankoop)	%	90%	98%	100%	89%	97%	100%			71%	86%	100%	71%	89%	100%			88%	100%		88%	100%	
				Aandeel elektriciteit afkomstig uit hernieuwbare bronnen (eigen productie)	%	5%	5%	5%	6%	5%	5%			2%	2%	1%	2%	2%	1%			1%	3%		1%	2%	
				Aandeel elektriciteit afkomstig uit hernieuwbare bronnen (aankoop)	%	85%	93%	97%	84%	92%	95%			70%	85%	99%	69%	88%	99%			87%	97%		87%	98%	
	302-1		DH&C-Abs & LfL	Totaal verbruik van stadsverwarming en -koeling	Jaarlijkse kWh	7 743 767	7 664 295	8 272 803	7 743 767	7 664 295	8 272 803	8%		902 020	768 227	633 322	902 020	768 227	633 322	-18%	nvt[2]	8 959 555	14 030 323	nvt[2]	8 959 555	9 098 175	2%
				Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	8	8	8	8	8	8			1	1	1	1	1	1			5	7		3	3	
				Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	3%	0%	11%	3%	0%	11%			0%	8%	8%	0%	8%	8%			0%	58%		0%	40%	
				Aandeel stadsverwaring en koeling afkomstig uit hernieuwbare bronnen	%	nb.[3]	nb.[3]	nb.[3]	nb.[3]	nb.[3]	nb.[3]			nb.[3]	nb.[3]	nb.[3]	nb.[3]	nb.[3]	nb.[3]			nb.[3]	nb.[3]		nb.[3]	nb.[3]	
	302-1		Fuels-Abs & LfL	Totaal verbruik fossiele brandstoffen	Jaarlijkse kWh	31 614 928	33 478 481	29 364 000	26 510 057	27 545 600	27 539 101	0%		4 767 420	5 275 886	5 732 986	4 732 139	5 249 515	5 108 081	-3%	nvt[2]	3 702 509	3 037 100	nvt[2]	3 702 509	3 037 100	-18%
				Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	83	74	53	47	47	47			7	7	7	6	6	6			2	2		2	2	
				Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	4%	6%	13%	4%	1%	13%			11%	5%	19%	11%	5%	17%			0%	27%		0%	27%	
				Aandeel hernieuwbare energie	%	nvt.	nvt	nvt	nvt.	nvt.	nvt.			nvt.	nvt	nvt	nvt.	nvt.	nvt.			22%	27%		22%	27%	
	302-3, CRE1		Energy-Int	Totale energie-intensiteit van het gebouw	Jaarlijkse kWh per m²	133	135	130	133	136	133	-2%		128	139	134	131	141	138	-2%		126	128		126	124	-2%

1 We rapporteren de resultaten van de door Xior betaalde (landlord obtained) energiecontracten. Het is de visie van Xior om de student te ontlasten van de verantwoordelijkheden van eigen elektriciteitscontracten. Voor een beperkt aantal sites in scope schakelen we nog over van persoonlijke contracten naar een collectief contract.

2 Zweden werd in 2024 voor het eerst toegevoegd aan de meetscope. Denemarken, Duitsland & Polen werden vorig jaar voor het eerst geraporteerd. De l-f-l scope verglijking strekt zich aldus over 2 jaar. In de andere regio's evenals in de vergelijking van de totale portfolio beschouwt de l-f-l vergelijking 3 jaar.

3 Xior heeft de resultaten van de emissies van stadsverwarming verder gedetailleerd op basis van informatie van haar energieleveranciers. Het is op dit ogenblik nog niet mogelijk om het exacte aandeel stadsverwarming en koeling uit hernieuwbare enegriebronnen weer te geven voor de gehele portfolio

Impact gebied	GRI Standards (CRESS) Indicatoren	SDG's	EPRA Duurzaamheidprestatiemeting		Meeteenheid	Portfolio							Eigen kantoren		
						Totale porfolio									
						Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (LfL)				Absolute metingen (Abs)		
						2022	2023	2024	2022	2023	2024	% verandering laatste 2 jaar	2022	2023	2024
				Sites in scope		127	118	93					5	4	4
Broei-kasgas emissies (landlord -obtained[1])				Totale broeikasgasemissies (scope 1 & 2)	Jaarlijkse ton CO_2 (location based)	12 455	17 286	16 749	11 206	15 784	15 014	-5%	69	58	58
					Jaarlijkse ton CO_2 (market based)	8 270	10 090	8 864	7 315	8 949	8 019	-10%	49	45	24
	305-1		GHG-Dir-Abs & LfL	Direct (scope 1)	Jaarlijkse ton CO_2	6 731	7 700	6 898	5 780	6 591	6 437	-2%	41	24	24
				Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	90	83	62	53	54	54		5	4	4
	305-2		GHG-Indir-Abs & LFL	Indirect (scope 2 - location based)	Jaarlijkse ton CO_2	5 725	9 586	9 850	5 426	9 193	8 577	-7%	28	34	34
				Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	105	106	85	66	71	71		5	4	4
	305-2		GHG-Indir-Abs & LFL	Indirect (scope 2 - market based)	Jaarlijkse ton CO_2	1 540	2 390	1 966	1 536	2 358	1 582	-33%	8	21	0
				Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	105	106	85	66	71	71		5	4	4
	305-4, CRE 3		GHG-Int	Totale broeikasgasintensiteit van de gebouwen	Jaarlijkse kg CO_2e per m^2 (location based)	25	26	24	25	27	25	-7%	37	50	50
					Jaarlijkse kg CO_2e per m^2 (market based)	16	15	13	16	15	13	-13%	26	39	21

Impact gebied	GRI Standards (CRESS) Indicatoren	SDG's	EPRA Duurzaamheidprestatiemeting		Meeteenheid	Portfolio per regio (segmentanalyse)																			
						Benelux							Iberia							Overige landen[2]						
						Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like(LfL)				Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like(LfL)				Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (LfL)			
						2022	2023	2024	2022	2023	2024	% verandering laatste 2 jaar	2022	2023	2024	2022	2023	2024	% verandering laatste 2 jaar	2022	2023	2024	2022	2023	2024	% verandering laatste 2 jaar
Broei-kasgas emissies (landlord -obtained[1])				Totale broeikasgasemissies (scope 1 & 2)	Jaarlijkse ton CO_2 (location based)	10 754	11 056	9 989	9 528	9 634	9 400	-2%	1 701	1 889	2 071	1 678	1 817	1 755	-3%	nvt[2]	4 341	4 689	nvt[2]	4 341	3 868	-11%
					Jaarlijkse ton CO_2 (market based)	7 066	6 931	5 997	6 118	5 836	5 660	-3%	1 204	1 186	1 108	1 198	1 149	992	-14%	nvt[2]	1 972	1 760	nvt[2]	1 972	1 376	-30%
	305-1		GHG-Dir-Abs & LfL	Direct (scope 1)	Jaarlijkse ton CO_2	5 849	6 181	5 422	4 904	5 086	5 085	0%	882	974	1 059	875	969	943	-3%		544	418		544	418	
				Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	83	74	53	47	47	47		7	7	7	6	6	6			2	2		2	2	
	305-2		GHG-Indir-Abs & LFL	Indirect (scope 2 - location based)	Jaarlijkse ton CO_2	4 905	4 874	4 567	4 623	4 548	4 316	-5%	819	915	1 012	802	848	811	-4%		3 797	4 271		3 797	3 450	
				Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	94	88	64	56	56	56		11	11	12	10	10	10			7	9		5	5	
	305-2		GHG-Indir-Abs & LFL	Indirect (scope 2 - market based)	Jaarlijkse ton CO_2	1 217	750	575	1 213	750	575	-23%	322	212	49	322	180	49	-73%		1 428	1 341		1 428	958	
				Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	94	88	64	56	56	56		11	11	12	10	10	10			7	9		5	5	
	305-4, CRE 3		GHG-Int	Totale broeikasgasintensiteit van de gebouwen	Jaarlijkse kg CO_2e per m^2 (location based)	26	26	24	26	26	24	-6%	21	23	22	21	23	22	-3%		30	25		30	27	-11%
					Jaarlijkse kg CO_2e per m^2 (market based)	17	16	14	16	16	15	-7%	15	14	12	15	15	13	-14%		14	9		14	10	-30%

[1] We rapporteren de resultaten van de door Xior betaalde (landlord obtained) energiecontracten Het is de visie van Xior om de student te ontlasten van de verantwoordelijkheden van eigen elektriciteitscontracten. Voor een beperkt aantal sites in scope schakelen we nog over van persoonlijke contracten naar een collectief contract. Meer uitleg hierover staat beschreven in de methodologie.

[2] Zweden werd in 2024 voor het eerst toegevoegd aan de meetscope. Denemarken, Duitsland & Polen werden vorig jaar voor het eerst geraporteerd. De l-f-l scope verglijking strekt zich aldus over 2 jaar. In de andere regio's evenals in de vergelijking van de totale portfolio beschouwt de l-f-l vergelijking 3 jaar.

Water (landlord -obtained[1])	303-1		Water-Abs & LFL	Totaal water verbruik	Jaarlijkse kubieke meters (m^3)	Niet materieel[1] (Zie onze dubbele materialiteit assessment)
	CRE 2		Water-Int	Totale water-intensiteit van het gebouw		

[1] Op basis van onze dubbele materialiteitsassessment is water geen materiele indicator voor Xior om over te rapporteren ***(lees meer in Hoofdstuk 9.2.1)***. Echter Xior zet zich actief in om het waterverbruik in de studentenhuizen op te volgen en te reduceren. Lees meer in ***Hoofdstuk 9.3.2.3***.

Afval (landlord obtained)	306-2		Waste-Abs & LfL	Totale afvalproductie	Jaarlijkse ton afval	Niet materieel[1] (Zie onze dubbele materialiteit assessment)

[1] Op basis van onze dubbele materialiteitsassessment is water geen materiele indicator voor Xior om over te rapporteren ***(lees meer in Hoofdstuk 9.2.1)***. Echter Xior zet zich actief in om het waterverbruik in de studentenhuizen op te volgen en te reduceren. Lees meer in ***Hoofdstuk 9.3.2.4***.

Impact gebied	GRI Standards (CRESS) Indicatoren	SDG's	EPRA Duurzaamheid-prestatiemeting	Meeteenheid	Portfolio			Eigen kantoren			Portfolio per regio (segmentanalyse)								
					Totale porfolio			Kantoren[2]			Benelux			Iberia			Overige landen[2]		
					Absolute metingen (Abs)			Absolute metingen (Abs)			Absolute metingen (Abs)			Absolute metingen (Abs)			Absolute metingen (Abs)		
					2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Gecerti-ficeerde assets	CRE 8		Cert-Tot	*Sites in scope*	127	118	93	5	4	4									
				Verplicht (Energieprestatiecertificaat -EPC)[1]															
				Aantal gebouwen in berekening	103	99	78	2	2	2	92	81	56	11	11	13	nvt[3]	7	9
				Aandeel gebouwen met een EPC	81%	83%	84%	40%	50%	50%	80%	82%	79%	92%	92%	100%	nvt[3]	88%	100%
				Niveau van certificatie per land[1]															
				BELGIË (EPC score):															
				50-100 kWh/m²	9%	8%	6%	0%	0%	0%	28%	30%	28%						
				101 - 200 kWh/m²	6%	6%	6%	100%	100%	100%	20%	24%	32%						
				201- 300 kWh/m²	6%	4%	2%	0%	0%	0%	19%	16%	11%						
				301-400 kWh/m²	1%	1%	0%	0%	0%	0%	5%	5%	2%						
				401- 500 kWh/m²	1%	1%	1%	0%	0%	0%	5%	4%	4%						
				501+ kWh/m²	1%	1%	0%	0%	0%	0%	3%	2%	2%						
				Unknown	7%	5%	4%				21%	19%	22%						
				NEDERLAND (energie-index score):															
				A++-label	4%	3%	3%	0%	0%	0%	7%	7%	7%						
				A+-label	6%	5%	5%	100%	100%	100%	12%	13%	12%						
				A-label	16%	12%	14%	0%	0%	0%	31%	31%	35%						
				B-label	2%	2%	1%	0%	0%	0%	5%	5%	3%						
				C-label	8%	6%	4%	0%	0%	0%	15%	15%	11%						
				D-label	2%	2%	3%	0%	0%	0%	4%	4%	8%						
				E-label	2%	2%	2%	0%	0%	0%	4%	4%	4%						
				F-label	0%	0%	1%	0%	0%	0%	1%	1%	1%						
				G-label	6%	5%	1%	0%	0%	0%	12%	12%	2%						
				Unknown	5%	4%	7%	0%	0%	0%	10%	9%	17%						
				SPANJE (EPC score):															
				A-label	7%	6%	6%							57%	60%	60%			
				B-label	2%	2%	1%							16%	15%	15%			
				C-label	0%	0%	0%							0%	0%	0%			
				D-label	3%	2%	2%							26%	25%	25%			
				E-G-label	0%	0%	0%							0%	0%	0%			
				Unknown	0%	0%	0%							0%	0%	0%			
				PORTUGAL (EPC score):															
				A+-label	0%	0%	0%							0%	0%	0%			
				A-label	0%	0%	0%							0%	0%	0%			
				B-label	3%	2%	4%							62%	54%	71%			
				B--label	0%	0%	1%							1%	0%	27%			
				C-label	0%	0%	0%							6%	4%	2%			
				D-F-label	0%	0%	0%							0%	0%	0%			
				Unknown	2%	1%	0%							42%	42%	0%			
				DUITSLAND (Energy Ordonance):															
				A-label	nvt[1]	4%	3%										nvt[3]	4%	3%
				B-label	nvt[1]	0%	0%										nvt[3]	0%	0%
				C-H label	nvt[1]	0%	0%										nvt[3]	0%	0%
				Unknown	nvt[1]	0%	0%										nvt[3]	0%	0%
				POLEN (EPC score):															
				50 -100 kWh/m²	nvt[1]	7%	7%										nvt[3]	7%	7%
				101 - 200 kWh/m²	nvt[1]	3%	3%										nvt[3]	3%	3%
				201 - 300 kWh/m²	nvt[1]	0%	0%										nvt[3]	0%	0%
				301 -400 kWh/m²	nvt[1]	0%	0%										nvt[3]	0%	0%
				401 - 500 kWh/m²	nvt[1]	0%	0%										nvt[3]	0%	0%
				501+ kWh/m²	nvt[1]	0%	0%										nvt[3]	0%	0%
				Unknown	nvt[1]	0%	0%										nvt[3]	0%	0%
				NORDICS (EPC score):															
				A-label (2020)	nvt[1]	0%	3%										nvt[3]	0%	3%
				A-label (2015)	nvt[1]	6%	5%										nvt[3]	6%	5%
				A-label (2010)	nvt[1]	0%	0%										nvt[3]	0%	0%
				B-label	nvt[1]	0%	3%										nvt[3]	0%	3%
				C-label	nvt[1]	0%	0%										nvt[3]	0%	0%
				D-label	nvt[1]	2%	2%										nvt[3]	2%	2%
				E-H-label	nvt[1]	0%	0%										nvt[3]	0%	0%
				Unknown	nvt[1]	0%	0%										nvt[3]	0%	0%
				Vrijwillig															
				Sites in "groene portfolio"[4]	29	39	37	nvt	nvt	nvt	21	23	20	8	10	11	nvt[3]	6	8

[1] Het type certificatie verschilt van land tot land. In België, Spanje & Portugal meten we conform de nationale EPC-score (energieprestatie certificaat), in Nederland de EI (Energie Index).Voor meerdere gebouwen in België zijn EPC verslagen beschikaar op kamer niveau. In dat geval houden we rekening met de verschillende oppervlaktes gerapporteerd op de EPC certificaten. Indien slechts 1 score beschikbaar is per gebouw, wordt de score toegekend aan het volledige oppervlak zoals gekend onder de keuringsverslagen.

[2] Sinds de verhuis naar het nieuw kantoor, heeft Xior een beter zicht op de EPC waarde van het eigen kantoor. Xior zet het werk verder om ook voor andere kantoren hierover te rapporteren.

[3] Zweden werd in 2024 voor het eerst toegevoegd aan de meetscope. Denemarken, Duitsland & Polen werder vorig jaar voor het eerst geraporteerd. De l-f-l scope verglijking strekt zich aldus over 2 jaar. In de andere regio's evenals in de vergelijking van de totale portfolio beschouwt de l-f-l vergelijking 3 jaar.

*Op het moment van publicatie van dit verslag waren niet alle gegevens beschikbaar voor de berekening van de indicatoren voor het meest recente verslagjaar. In dit geval werd daarom gebruik gemaakt van extrapolatie.

14.2 EPRA SBPR TABEL MET SOCIALE PRESTATIE INDICATOREN

Impact gebied	GRI Standaard Indicatoren		ESRS sector agnostic	EPRA Duurzaamheidprestatiemeting		Meeteenheid	Prestatie		
							2022	2023	2024
Werknemers diversiteit		405-1	S1-9, GOV-1	Diversity-Emp	Gender diversiteit onder directe werknemers				
					Alle medewerkers[1]	% vrouwen	54%	46%	50%
						% mannen	46%	54%	50%
					Executive management	% vrouwen	33%	33%	33%
						% mannen	67%	67%	67%
					Non-executive board	% vrouwen	50%	50%	50%
						% mannen	50%	50%	50%
					Andere medewerkers[1]	% vrouwen	54%	46%	50%
						% mannen	46%	54%	50%
		405-2	S1-16	Diversity-Pay	Genderverhouding van het salaris incl. beloningen		Niet materieel (zie onze dubbele materialiteit assessment)[2]		
Werknemers-ontwikkeling		404-1	S1-13, G1-3	Emp-Training	Training ter ontwikkeling van de werknemers	Gemiddeld aantal uren per werknemer[2]	5,8	13,4	6,4
		404-3	S1-13	Emp-Dev	Prestatiebeoordeling van de werknemers	% van werknemers met prestatiebeoordieling[2/3]	99%	50%	51%
		401-1	S1-6	Emp-Turnover	Personeelsverloop en retentie[1]				
					Nieuwe medewerkers	aantal	61	98	90
						%	34%	42%	34%
					Vertrokken medewerkers	aantal	49	83	55
						%	27%	36%	21%

Impact gebied	GRI Standaard Indicatoren		ESRS sector agnostic	EPRA Duurzaamheidprestatiemeting		Meeteenheid	Prestatie			Segmentele analyse per regio							
										Benelux			Iberia			Overige landen	
							2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2023	2024
Veiligheid en gezondheid		403-9	S1-14	H&S-Emp	Veiligheid en gezondheid van de werknemers		Niet materieel (zie onze dubbele materialiteit assessment)[2]										
		416-1		H&S-Assets	Gezondheids en veiligheids-beoordelingen van onze assets												
					Verplichte beoordeling in het kader van het verkrijgen van de vergunning	% van assets in de meetscope[5]	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
		416-2		H&S-Comp	Incidenten van het niet naleven van de gezondheids en veiligheidsbeoordelingen	aantal incidenten in de meetscope	8	30	32	8	27	27	geen incidenten	1	3	2	2
Gemeenschap		413-1	S3-2	Comty-Eng	Onze impact op de gemeenschap												
					Impact op de studenten gemeenschap	% van assets in de meetscope met een studentencoach[5]	47%	57%	62%	43%	51%	56%	91%	92%	69%	88%	100%

[1] Exclusief werkstudenten, zelfstandigen & tijdelijke interims. Xior maakt geen onderscheid tussen management en non-management functies. Voor meer informatie hieromtrent verwijzen we naar 9.6.6 "werknemercategorieën"

[2] In lijn met de dubbele materialiteitsbeoordeling werd deze categorie als niet materieel beoordeeld. Zie H 9.2.1 voor meer informatie.

[3] Voor meer informatie rond de berekeningsmethodologie verwijzen we naar 9.6.6 "meetmethodologie werknemers ontwikkeling".

[4] In 2023 jaar werden onze werknemers van de Basecamp portefeuille voor het eerst meegenomen in de rapportage. Een indicator zoals prestatiebeoordeling vertoont daardoor een lager cijfer dan 2022, aangezien de onboarding op dat vlak nog lopende is en de bewijzen van de prestatiebeoordelingen nog verzameld worden.

[5] Het betreft de sites die in scope zijn voor het betreffende rapportage jaar. Sites die niet in scope zijn vanwege verbouwingen, … worden niet in beschouwing genomen. We verwijzen naar 9.6.1 voor een overzicht van het aandeel sites in scope.

14.3 EPRA SBPR TABEL MET GOVERNANCE PRESTATIE INDICATOREN

Governance	GRI Standaard Indicatoren		ESRS sector agnostic	EPRA Duurzaamheidprestatiemeting		Meeteenheid	Prestatie 2024
							Totaal
Governance		2-9	GOV-1	Gov-Board	Samenstelling van het bestuursorgaan (board)		Zie ook hoofdstuk 6.1.5 en 6.1.6 Corporate Governance – Raad van Bestuur van de Vennootschap
					Aantal executive board leden	aantal	2
					Aantal onafhankelijk/non-executive board leden	aantal	6
					Gemiddelde termijn	duur	6,77
					Ervaring van bestuursleden omtrent milieu of sociaal gerelateerde topics	aantal	8[1]
		2-10		Gov-Select	Nominatie en selectie van de board		Zie hoofdstuk 6.1.4.1 Corporate Governance – Algemeen
		2-15		Gov-Col	Proces voor het beheren van belangenconflicten		Zie hoofdstuk 6.1.14 Corporate Governance –belangenconflicten

[1] Elk van onze bestuursleden heeft competenties inzake milieu en sociaal gerelateerde onderwerpen



IDENTITEITS-KAART

XIOR STUDENT HOUSING

Naam:	Xior Student Housing NV
Statuut:	Openbare gereglementeerde vastgoed-vennootschap ('OGVV') naar Belgisch recht
Maatschappelijke Zetel:	Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen
Tel:	+32 3 257 04 89
E-mail:	info@xior.be
Website:	www.xior.be
RPR:	Antwerpen, Afdeling Antwerpen
BTW:	BE 0547.972.794
Ondernemingsnummer:	0547.972.794
Oprichtingsdatum:	10 maart 2014
Vergunning als OGVV:	24 november 2015
Financiële jaarafsluiting:	31 december
Algemene vergadering:	Derde donderdag van de maand mei (10u00)
Notering:	Euronext Brussels – continumarkt
ISIN code:	BE0974288202 (XIOR)
Commissaris:	PwC Bedrijfsrevisoren BV – Culliganlaan 5, 1831 Machelen – vertegenwoordigd door de heer Jeroen Bockaert
Financiële dienstverlening:	ING België
Waarderingsdeskundigen:	Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE

XIOR
STUDENT HOUSING



Xior Student Housing NV,
Openbare GVV naar Belgisch recht (BE-REIT)
Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen
BE 0547.972.794
(RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)
www.xior.be | info@xior.be | T +32 3 257 04 89

www.xior.be

Volg ons op LinkedIn

Volg ons op Facebook

Volg ons op Instagram