



VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN XIOR STUDENT HOUSING NV OVER DE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2024

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

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 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 jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 10 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2024 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting. Deze jaarrekening vertoont een balanstotaal van EUR '000' 3.301.445 en de resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR '000' 79.376.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2024, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd in 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 jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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

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

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 jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheid is behandeld in de context van onze controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze 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' 782.588. De internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS) vereisen dat vastgoedbeleggingen aan reële waarde worden geboekt. De bepaling van die reële waarde hangt sterk af van een aantal gekozen parameters, waarvan de theoretische huurwaarde per m² en de gehanteerde disconteringsvoet het belangrijkste zijn. In overeenstemming met de voor gereguleerde 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 1.10.5 en 4.8 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 jaarrekening

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd in 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 jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee de raad van bestuur de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. 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 jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het omzeilen van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;

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

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

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

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

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

Aspecten betreffende het jaarverslag

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

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

Vermelding betreffende de sociale balans

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften;
- De resultaatverwerking die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen;
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen;
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014; en
- Wij hebben de vermogensrechtelijke gevolgen van de beslissing van de raad van bestuur d.d. 5 februari 2024 en 26 juni 2024 zoals beschreven in paragraaf VIII van het jaarverslag en sectie 6.1.15 van de geconsolideerde jaarrekening beoordeeld en hebben u niets te melden.

Diegem, 15 april 2025

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

DocuSigned by:

BE79946D8858484...

Jeroen Bockaert*
Bedrijfsrevisor

*Handelend in naam van Jeroen Bockaert BV

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET
WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER
TE LEGGEN DOCUMENTEN – ANDERE MODELLEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: XIOR STUDENT HOUSING

Rechtsvorm¹: Naamloze Vennootschap

Adres: FRANKRIJKLEI Nr.: 64-68 Bus:

Postnummer: 2000 Gemeente: Antwerpen

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Antwerpen, afdeling Antwerpen

Internetadres²: <http://www.>E-mailadres²:

Ondernemingsnummer 0547.972.794

DATUM 21/01/2025 van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING in DUIZENDEN EURO³ goedgekeurd door de algemene vergadering van 15/05/2025

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01/01/2024 tot 31/12/2024

Vorig boekjaar van 01/01/2023 tot 31/12/2023

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / **zijn niet**⁴ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.
Model van jaarrekening dat afwijkt van datgene wat voorzien is door het K.B. van 29 april 2019 op grond van⁵:

.....

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening²:

Totaal aantal neergelegde bladen:

Handtekening
Christian Teunissen
Gedelegeerd bestuurder

Handtekening
Frederik Snauwaert
Bestuurder

- 1 In voorkomend geval wordt na de rechtsvorm "in vereffening" vermeld.
- 2 Facultatieve vermelding.
- 3 Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.
- 4 Schrappen wat niet van toepassing is.
- 5 Vermelding van de wettelijke of reglementaire basis die het gebruik van een afwijkend model rechtvaardigt.

Nr.		VOL-inst 2.1
-----	--	--------------

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

TEUNISSEN CHRISTIAN
FRANKRIJKLEI 64-68, 2000 Antwerpen, België
Mandaat: Gedelegeerd bestuurder, begin: 19/05/2022, einde: 21/05/2026

SNAUWAERT FREDERIK
FRANKRIJKLEI 64-68, 2000 Antwerpen, België
Mandaat: Bestuurder, begin: 19/05/2022, einde: 21/05/2026

UWENS JOOST
HILLARESTRAAT 4A, 9160 Lokeren, België
Mandaat: Bestuurder, begin: 19/05/2022, einde: 21/05/2026

NEVEN WILFRIED
BOSSTRAAT 23, 3400 Landen, België
Mandaat: Bestuurder, begin: 19/05/2022, einde: 21/05/2026

DE MAESENEIRE WOUTER
GAVERSEPONTWEG 7, 9810 Nazareth, België
Mandaat: Bestuurder, begin: 19/05/2022, einde: 21/05/2026

VANDENDRIESSCHE CONNY
ZEEDIJK 510, 8670 Oostduinkerke, België
Mandaat: Bestuurder, begin: 19/05/2022, einde: 21/05/2026

DIERCK COLETTE
WOLFSMELKWEG 8, 8620 Nieuwpoort, België
Mandaat: Bestuurder, begin: 19/05/2022, einde: 21/05/2026

BAX MARIEKE
PLANTAGE WESTERMANLAAN 13, 1018DK Amsterdam, Nederland
Mandaat: Bestuurder, begin: 20/05/2021, einde: 15/05/2025

PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV 0429.501.944
Culliganlaan 5, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België
Lidmaatschapsnummer: B00009
Mandaat: Commissaris, begin: 16/05/2024, einde: 20/05/2027
Vertegenwoordigd door:

Bockaert Jeroen
Culliganlaan 5 1831 Diegem, België
Lidmaatschapsnummer: A02037

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

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

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

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

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door accountants of door fiscaal accountants, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke accountant of fiscaal accountant en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut van de Belastingadviseurs en de Accountants (IBA), evenals de aard van zijn opdracht.

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

1 Enkelvoudige jaarrekening Xior Student Housing NV

1.1 Enkelvoudige resultatenrekening

RESULTATENREKENING (in KEUR)			31/12/2024	31/12/2023
I	(+)	Huurinkomsten	58.180	51.195
	(+)	Huurinkomsten	40.306	35.815
	(+)	Gegarandeerde inkomsten	17.961	15.426
	(+/-)	Huurskortingen	-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
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			55.031	46.851
XVI	(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-18.857	-1.426
	(+)	- <i>Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)</i>	122.514	28.963
	(-)	- <i>Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen</i>	-141.371	-30.389
XVIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	28.240	-2.957
	(+)	- <i>Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	37.488	8.637
	(-)	- <i>Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-9.248	-11.594
XIX	(+/-)	Ander portefeuilresultaat	-674	-8.783
OPERATIONEEL RESULTAAT			63.741	33.685
XX	(+)	Financiële opbrengsten	82.318	77.104
	(+)	- <i>Geïnde interesten en dividenden</i>	14.160	10.514
		- <i>Geïnde interesten op verbonden ondernemingen</i>	68.159	66.590
XXI	(-)	Netto interestkosten	-43.336	-41.256
	(-)	- <i>Nominale interestlasten op leningen</i>	-61.105	-53.873
	(-)	- <i>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden</i>	-566	-432
	(-)	- <i>Interesten aan verbonden ondernemingen</i>	-1.832	-1.270
	(-)	- <i>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	20.167	14.319
XXII	(-)	Andere financiële kosten	-754	-1.026
	(-)	- <i>Bankkosten en andere commissies</i>	-322	-387
	(-)	- <i>Andere</i>	-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

1.2 Staat van het globaal resultaat

Cijfers in duizenden EUR

	31/12/2024	31/12/2023
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

1.3 Enkelvoudige balans

ACTIVA (in KEUR)		31/12/2024	31/12/2023
I	Vaste Activa	3.180.156	3.106.904
B	Immateriële vaste activa	4.494	2.523
C	Vastgoedbeleggingen	782.588	782.736
	<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</i>	690.085	766.210
	<i>Projectontwikkelingen</i>	92.503	16.526
D	Andere materiële vaste activa	9.868	10.141
	<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>	9.868	10.141
E	Financiële vaste activa	821.488	777.634
	<i>Activa aangehouden tot einde looptijd</i>	811.748	751.618
	<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	9.189	25.425
	<i>Andere</i>	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	0
II	Vlottende Activa	121.289	125.085
D	Handelsvorderingen	200	261
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	50.599	66.853
	<i>Belastingen</i>	1.064	83
	<i>Andere</i>	49.535	66.770
F	Kas en kasequivalenten	4.935	3.268
G	Overlopende rekeningen	65.555	54.703
	<i>Voorafbetaalde vastgoedkosten</i>	26.553	36.876
	<i>Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten</i>	35.343	15.608
	<i>Verkregen interesten</i>	2.181	0
	<i>Andere</i>	1.478	2.220
TOTAAL ACTIVA		3.301.445	3.231.989

PASSIVA (in KEUR)		31/12/2024	31/12/2023
EIGEN VERMOGEN		1.682.778	1.554.081
A	Kapitaal	753.784	681.298
	<i>Geplaatst kapitaal</i>	762.197	688.100
	<i>Kosten kapitaalverhoging</i>	-8.413	-6.802
B	Uitgiftepremies	779.858	737.356
C	Reserves	69.759	117.610
	<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	34.399	62.055
	<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-34.896	-30.421
	<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	24.637	60.123

	<i>Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode</i>	-7.774	-7.774
	<i>Andere reserves</i>	102	102
	<i>Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	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
	<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	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
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
	<i>Leveranciers</i>	2.471	-1.926
	<i>Huurders</i>	247	313
	<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	1.445	661
	<i>Leningen aan verbonden ondernemingen</i>	140.540	116.212
E	Andere kortlopende verplichtingen	31.588	22.485
	<i>Andere</i>	31.588	22.485
F	Overlopende rekeningen	4.236	6.090
a.	<i>Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten</i>	318	453
b.	<i>Gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten</i>	788	2.472
c.	<i>Andere</i>	3.130	3.164
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		3.301.445	3.231.989

1.4 Staat van de bewegingen van het eigen vermogen

Cijfers in duizenden EUR	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
Balans per 31 december 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

1.5 Detail van de reserves

Cijfers in duizenden EUR	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
Balans per 31 december 2022	24.298	-34.736	-12.838	0	-7.405	29.602	27.088	26.010
Netto resultaatverwerking							170.792	170.792
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	37.757	4.315			-369		-41.703	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves								0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat								0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen								0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			72.961				-72.961	0
Uitgifte van nieuwe aandelen								0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging								0
Dividenden							-49.690	-49.690
Andere						-29.500		-29.500
Balans per 31 december 2023	62.055	-30.421	60.123	0	-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	0	-7.774	102	53.290	69.759

1.6 Statutaire resultaatsverwerking

Cijfers in keur	31/12/2024	31/12/2023
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

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

	Cijfers in duizenden EUR	31/12/2024	31/12/2023
	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

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

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

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

Cijfers in EUR

	31/12/2024	31/12/2023
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

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 (10.513 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 portefeuilresultaat.

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".

1.9 Kasstroom

KASSTROOMOVERZICHT

in duizenden €

	31.12.2024	31.12.2023
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	3.268	1.988
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	114.565	107.692
	0	0
Kasstroom mbt de exploitatie	-8.428	797
Operationeel resultaat	41.053	46.852
Betaalde intresten	-49.901	-46.007
Ontvangen intresten	0	0
andere	0	0
Betaalde vennootschapsbelastingen	420	-48
 Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	 -16.545	 -10.669
<u>* Afschrijvingen en waardeverminderingen</u>		
- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immatriële activa	289	459
 0 <u>* Andere niet-kas elementen</u>	 -16.834	 -11.128
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0	0
	0	0
- Winst op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
	0	0
- Voorzieningen	0	0
- andere niet kaselementen	-16.834	-11.128
 Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	 139.538	 117.564
 <u>* Beweging van activa:</u>	 110.202	 29.109
- Handelsvorderingen en overige vorderingen	247	1.927
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	99.571	36.788
- Overlopende rekeningen	10.384	-9.606
 <u>* Beweging van verplichtingen:</u>	 29.336	 88.455
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	28.128	68.425
- Andere kortlopende verplichtingen	8.514	17.027
- Overlopende rekeningen	-7.306	3.003
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-14.343	-175.361
 Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	 -39.056	 -42.569
Verkoop Vastgoedbeleggingen	122.514	29.339
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	32.824	0
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen	0	0
Aanschaffing van Andere (im)materiële activa	-1.987	-1.499
Verschil op aankoop prijs	0	0
Aanschaffing van langlopende financiële vast activa	-64.138	-25.623
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	-64.380	-135.009
activa bestemd voor verkoop	0	0

3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-98.780	68.677
<u>* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</u>		
- Toename van de financiële schulden	130.718	244.047
- Afname van de financiële schulden	-235.000	-200.000
- Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	18.567	0
<u>* Verandering in andere verplichtingen</u>		
- Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	0	0
- Toename (+) / Afname (-) in andere schulden	0	0
- Toename minderheidsbelangen	0	0
<u>* Verandering in eigen vermogen</u>		
- Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	35.301	75.679
Impact op de Reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
- Andere	0	0
- Kosten voor uitgifte van aandelen	-1.611	-1.359
<u>* Dividend</u>	0	0
- Dividend van het vorige boekjaar (-)	-46.755	-49.690
 Toename cash nav fusie	 226	 273
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	4.935	3.268

FINANCIEEL VERSLAG

1.10 Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening

Algemene bedrijfsinformatie

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

De enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing betreft het boekjaar afgesloten op 31 december 2024. 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.

1.10.1 Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving

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.

1.10.2 Grondslag voor de opstelling

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

1.10.3 Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden

Significante beoordelingen bij het opstellen van de financiële staten

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

- Bepalen of afgeleide financiële instrumenten kwalificeren voor *hedge accounting*. De Vennootschap heeft geen hedginginstrumenten die kwalificeren als *hedge accounting* en de evoluties in de *fair value* van de hedginginstrumenten worden dan ook verwerkt via de resultatenrekening.

Bepaling van de fair value van de vastgoedbeleggingen

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

1.10.4 Goodwill

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

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

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

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

1.10.5 Vastgoedbeleggingen

(i) Algemeen

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

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

(ii) Waardering bij initiële opname

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

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

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

(iii) Waardering na initiële opname

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

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

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

Vooreerst bepaalt de Waarderingsdeskundige de investeringswaarde van het vastgoed, dit is de waarde van het vastgoed met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratiebelastingen niet zijn afgetrokken. Deze waardering wordt bekomen door het actualiseren van de effectieve huurinkomsten en/of markthuren (DCF methode - zie voor meer informatie Hoofdstuk 4.8 **Vastgoedbeleggingen** van dit Jaarverslag), desgevallend na aftrek van verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de *yield* factor die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand. De Waarderingsdeskundige voert zijn waardering uit in overeenstemming met nationale en internationale waarderingsstandaarden en zijn toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van waardering van een gereglementeerde vastgoedvennootschap.

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

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

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

Registratiebelastingen van toepassing per land

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

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

1.10.6 Projectontwikkelingen

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

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

Na initiële opname worden de projecten gewaardeerd aan Reële Waarde indien aan al de volgende criteria voldaan is: (i) de te maken projectkosten kunnen betrouwbaar worden ingeschat en (ii) alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen. Deze Reële Waarde waardering is gebaseerd op de waardering door de

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

Waarderingsdeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten (inclusief een raming voor onvoorziene kosten) voor de volledige afwerking van het project.

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

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

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

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

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

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

1.10.7 Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen

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

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

1.10.8 Vervreemding van een vastgoedbelegging

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

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

1.10.9 Andere materiële vaste activa

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

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

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

- | | |
|---|-----|
| • Gebouwen voor eigen gebruik | 4% |
| • Installaties, machines en uitrusting: | 20% |
| • Meubilair: | 10% |
| • Rollend materieel: | 20% |
| • Informaticamaterieel: | 33% |

De verwachte gebruiksduur en afschrijvingsmethode worden ten minste jaarlijks herzien bij de afsluiting van het boekjaar. Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder 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.

1.10.10 Joint Ventures

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

1.10.11 Handelsvorderingen en andere vaste activa

(i) Langlopende leningen en vorderingen

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

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

(ii) Bijzondere waardevermindering van financiële activa

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

1.10.12 Vaste activa of groepen van activa bestemd voor verkoop

Vaste activa en groepen activa die worden afgestoten, worden geclassificeerd als activa bestemd voor verkoop indien hun boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd in een verkooptransactie en niet door het voortgezette gebruik ervan. Deze voorwaarde is enkel en alleen vervuld wanneer de verkoop zeer waarschijnlijk is en het actief (of de groep activa die

wordt afgestoten) in zijn huidige staat onmiddellijk beschikbaar is voor verkoop. Het management moet zich verbonden hebben tot een plan voor de verkoop van het actief (of de groep activa die wordt afgestoten), die naar verwachting in aanmerking komt voor opname als een voltooide verkoop binnen één jaar na de datum van de classificatie.

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

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

1.10.13 Financiële instrumenten

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

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

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

1.10.14 Vlottende activa

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

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

Bijzondere waardevermindering: conform IFRS 9 is Xior verplicht verwachte kredietverliezen op handelsvorderingen te erkennen: voorziening voor dubieuze debiteuren worden op individuele basis aangelegd wanneer deze nodig zijn. Voor het aanleggen van de voorziening dubieuze debiteuren wordt als volgt te werk gegaan: de lijst van achterstallige huurgelden wordt intern van kortbij opgevolgd. Op basis van een inschatting van het management of wanneer er duidelijke aanwijsbare redenen zijn dat de vordering niet meer kan geïnd worden, wordt een voorziening aangelegd. Daarbovenop wordt er een algemene provisie aangelegd ten belope van 25% van vorderingen die meer dan 180 dagen uitstaan.

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

Beursgenoteerde effecten worden gewaardeerd tegen hun beurskoers.

1.10.15 Eigen vermogen

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

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

1.10.16 Voorzieningen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

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

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

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

1.10.17 Financiële verplichtingen

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

Handelsschulden worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

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

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

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

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

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

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

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

1.10.18 Vastgoedresultaat

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

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

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

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

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

1.10.19 Vastgoedkosten

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

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

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

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

1.10.21 Financieel resultaat

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

1.10.22 Winstbelasting

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

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

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

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

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

1.10.23 Exit-taks

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

(i) Algemeen

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

(ii) Percentage van de exit-taks

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

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

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

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

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

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

(iv) Betaling van de exit-taks

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

(v) Finaliteit van de exit-taks

De Vennootschap geniet als gereglementeerde vastgoedvennootschap van een afwijkend fiscaal regime. Zij is onderworpen aan de vennootschapsbelasting, maar haar belastbare grondslag is beperkt tot (i) de abnormale of goedgunstige voordelen die ze ontvangt en (ii) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten (andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen) (artikel 185bis WIB 1992). De Vennootschap is na haar vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap dus niet belast op haar boekhoudkundig resultaat, wat impliceert dat ook de meerwaarden die ze

realiseert niet in haar belastbare grondslag zijn opgenomen. Teneinde te vermijden dat de Vennootschap definitief zou zijn vrijgesteld van de belasting op latente niet-gerealiseerde meerwaarden en vrijgestelde reserves waarover ze beschikt op datum van haar vergunning, werd de exit-taks ingevoerd. Met de heffing van de exit-taks wordt de Vennootschap op het moment van haar vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap a.h.w. geacht voor het verleden af te rekenen. Dezelfde ratio legis geldt voor de afrekening in hoofde van de vastgoedvennootschap(pen) betrokken bij een fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt.

(vi) Boekhoudkundige verwerking

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

1.10.24 Financieel risicobeheer

i. *Evolutie van de rentevoeten*

Hogere rentevoeten leiden tot een stijging van de financiële kosten en een daling van het EPRA resultaat. Voor de afdekking van het renterisico op langetermijnleningen met variabele rentevoet maakt Xior Student Housing gebruik van financiële instrumenten van het type IRS. Bij een *interest rate swap* wordt de variabele rentevoet ingeruild tegen een vaste rentevoet. Door het gevoerde rentebeleid zijn 94% van de opgenomen leningen afgedekt met een vaste rentevoet. De gemiddelde interestvoet* van de openbare GVV bedraagt 3,16%. Er wordt verwezen naar **hoofdstuk 4.20 van dit jaarverslag** voor de potentiële impact van interestwijzigingen.

ii. *Financieringsrisico*

De lange termijn financiering werd afgesloten onder de vorm van “bullet leningen”. Dit zijn leningen waarvan het kapitaal na een looptijd van drie à tien jaar in zijn geheel dient terugbetaald te worden. De diversificatie van de financiering over verschillende banken beperkt het liquiditeitsrisico van Xior Student Housing. De leningen zijn allemaal afgesloten tegen een variabele interestvoet. Xior Student Housing heeft de nodige afdekkingsverrichtingen afgesloten, waarbij 94% van haar opgenomen leningen werd omgezet naar een vaste interestvoet. Het nettoresultaat is dus slechts in beperkte mate gevoelig voor renteschommelingen.

iii. *Kredietrisico*

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

2 Segmentinformatie

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

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

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

31/12/2024

Cijfers in duizenden EUR	België		Nederland		Niet toegewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto huurresultaat	22.000	2.807	15.096	5.780	12.376	58.059
Vastgoedresultaat					3.039	61.097
Vastgoedkosten					-7.554	-7.554
Operationeel vastgoedresultaat						53.543
Algemene kosten van de vennootschap					-7.799	-7.799
Overheads: AUM fee					9.287	9.287
Andere operationele kosten en opbrengsten					0	0
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille						55.031
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-15.114	0	-3.744	0	0	-18.857

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	19.265	5	15.589	-6620	0	28.240
Ander portefeuilleresultaat	-318	0	0	0	-356	-674
Operationeel resultaat						63.741
Financieel resultaat					16.748	16.748
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures					0	0
Resultaat voor belastingen						80.489
Belastingen					-1.114	-1.114
Netto resultaat						79.376
EPRA winst						93.022
Resultaat van de portefeuille	3.833	5	11.845	-6.620	-356	8.709
Totaal Activa	436.270	735	201.954	143.629	2.518.857	3.301.445
Vastgoedbeleggingen	436.270	735	201.954	143.629		782.588
Andere activa					2.518.857	2.518.857
Totaal passiva en eigen vermogen					3.301.445	3.301.445
Eigen vermogen					1.682.778	1.682.778
Verplichtingen					1.618.667	1.618.667

31/12/2023

Cijfers in duizenden EUR	België		Nederland		Niet toegewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto huurresultaat	22.554	2.941	15.313	1.791	8.593	51.193
Vastgoedresultaat					2.841	54.035
Vastgoedkosten					-7.576	-7.576
Operationeel vastgoedresultaat						46.459
Algemene kosten van de vennootschap					-8.636	-8.636
Overheads: AUM fee					9.027	9.027
Andere operationele kosten en opbrengsten						0
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille						46.851
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-724	-533	-170	0	0	-1.426
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.371	-1.736	2.218	-69	0	-2.957
Ander portefeuilleresultaat	-768	0	-15	0	-8.000	-8.783
Operationeel resultaat						33.685
Financieel resultaat					-15.183	-15.183
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures					68	68
Resultaat voor belastingen						18.569

Belastingen					-752	-752
Netto resultaat						17.816
EPRA winst						80.231
Resultaat van de portefeuille	-4.863	-2.269	2.033	-69	-8.000	-13.166
Totaal Activa	460.222	721	202.063	119.730	2.449.253	3.231.989
Vastgoedbeleggingen	460.222	721	202.063	119.730		782.736
Andere activa					2.449.253	2.449.253
Totaal passiva en eigen vermogen					3.231.989	3.231.989
Eigen vermogen					1.554.081	1.554.081
Verplichtingen					1.677.908	1.677.908

3 Alternatieve prestatie-indicatoren (APM's)

EPRA winst per aandeel	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA NAW	Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA 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	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitdatum,	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.

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

EPRA winst	31/12/2024	31/12/2023
Nettoresultaat	79.376	17.816
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-28.240	2.957
Ander portefeuilleresultaat	674	8.783
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	18.857	1.426
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	21.480	49.937
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	875	-688
EPRA winst	93.022	80.231

Resultaat van de portefeuille	31/12/2024	31/12/2023
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-18.857	-1.426
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	28.240	-2.957
Ander portefeuilleresultaat	-674	-8.783
Resultaat van de portefeuille	8.709	-13.166

Gemiddelde interestvoet	31/12/2024	31/12/2023
Nominale interestlasten op leningen	62.937	55.143
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-20.167	-14.319
Geactiveerde interesten	4.127	3.085
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	1.484.639	1.518.860
Gemiddelde interestvoet	3,16%	2,89%
Gemiddelde interestvoet excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	4,52%	3,83%

Gemiddelde financieringskost	31/12/2024	31/12/2023
Nominale interestlasten op leningen	62.937	55.143
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-20.167	-14.319
Geactiveerde interesten	4.127	3.085
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	556	432
Bankkosten en andere commissies	754	1.026
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	1.484.639	1.518.860
Gemiddelde financieringskost	3,25%	2,99%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	4,61%	3,93%

EPRA winst per aandeel	31/12/2024	31/12/2023
Nettoresultaat	79.376	17.816
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-28.240	2.957
Ander portefeuilleresultaat	674	8.783
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	18.857	1.426
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	21.480	49.937
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	875	-688
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	41.118.335	37.142.375
EPRA winst per aandeel	2,26	2,16

EPRA NAW	31/12/2024	31/12/2023
Nettoactiefwaarde volgens de jaarrekening	1.682.778	1.554.081
Uit te sluiten		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-9.189	-25.425
Uitgestelde belastingen	17.405	15.346
EPRA NAW	1.690.994	1.544.002
EPRA NAW (EUR/aandeel)	39,93	40,39

EPRA NNNAW	31/12/2024	31/12/2023
EPRA NAW	1.690.994	1.544.002
Toe te voegen		
Reële waarde van de financiële instrumenten	9.189	25.425
Uitgestelde belastingen	-17.405	-15.346
EPRA NNNAW	1.682.778	1.554.081
EPRA NNNAW (EUR/aandeel)	39,74	40,65

Per 31/12/2024	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.682.778	1.682.778	1.682.778	1.682.778	1.682.778
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	0	0
IN MINDERING					
DT in relation to FV gains of IP	17.405	17.405	XXXXXXXXXX	17.405	XXXXXXXXXX
FV van financiële activa	-9.189	-9.189	XXXXXXXXXX	-9.189	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	4.494	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGEN					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	27.915	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	52.108	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	1.743.102	1.686.500	1.710.693	1.690.994	1.682.778
Volledig verwaterd aantal aandelen	42.344.283	42.344.283	42.344.283	42.344.283	42.344.283
NAV per aandeel	41,16	39,83	40,40	39,93	39,74
NAV per share - deel van de groep	41,16	39,83	40,40	39,93	39,74
Aanvullende uitgestelde belasting toelichting indien gekozen wordt voor optie (i) of (ii)	Fair Value	% tov totale portfolio	% excl. uitgestelde belastingen		
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.	782.588	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	1.554.081	1.554.081	1.554.081	1.554.081	1.554.081
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX XX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	0	0
IN MINDERING					
DT in relation to FV gains of IP	15.346	15.346	XXXXXXXXXX	15.346	XXXXXXXXXX
FV van financiële activa	-25.425	-25.425	XXXXXXXXXX	-25.425	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX XX	2.523	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGEN					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX XX	XXXXXXXXXX	29.830	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	34.896	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	1.578.898	1.541.479	1.583.911	1.544.002	1.554.081
Volledig verwaterd aantal aandelen	38.227.797	38.227.797	38.227.797	38.227.797	38.227.797
NAV per aandeel	41,30	40,32	41,43	40,39	40,65
NAV per share - deel van de groep	41,30	40,32	41,43	40,39	40,65

Aanvullende uitgestelde belasting toelichting indien gekozen wordt voor optie (i) of (ii)	Fair Value	% tov totale portfolio	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.	782.736	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0

4 Overige bijlagen

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

4.1 Vastgoedresultaat

Cijfers in KEUR	31/12/2024	31/12/2023
(+) Huurinkomsten	58.180	51.195
- Huur	40.306	35.815
- Huurgaranties	17.961	15.426
- Huurkortingen	-87	-45
(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-121	-2
Netto huurresultaat	58.059	51.193
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	8.007	6.722
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-8.756	-7.112
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	3.788	3.231
Vastgoedresultaat	61.097	54.035

De met verhuur verbonden kosten bevatten waardeverminderingen op huurvorderingen.

Gegarandeerde inkomsten per 31/12/2024 en per 31/12/2023 bevatten de huurgaranties gegeven door de Verkopers bij acquisitie. Die huurgaranties hebben een looptijd van 1 à 2 jaar en dekken de leegstaande units.

Cijfers in KEUR	31/12/2024	31/12/2023
Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten		
Binnen één jaar	35.882	33.264
Tussen één en vijf jaar	1.410	1.275
Meer dan vijf jaar	3.014	1.276
Totaal	40.306	35.815

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

Universiteit	Plaats	Eind datum
Huurcontract		
James Madison University	Antwerp	30/06/2033
Brik	Brussels	15/09/2031
Université ST Louis	Brussels	14/09/2026
Université Libre de Bruxelles	Brussels	14/09/2025
EPHEC	Brussels	31/08/2025
Hogeschool PXL	Hasselt	31/08/2025
Hogeschool PXL	Hasselt	31/08/2025
Hogeschool PXL	Hasselt	28/02/2030
HoGent	Ghent	31/08/2036
HoGent	Ghent	31/08/2036
Garantieovereenkomst		
Hogeschool Zuyd	Maastricht	31/07/2025
Hogeschool Utrecht	Utrecht	31/03/2025
Rotterdam School of Management	Rotterdam	31/12/2025
SAMENWERKINGSOVEREENKOMST		
TU Delft	Delft	31/07/2025
Leiden University	Leiden	Onbepaalde duur
Universiteit Utrecht	Utrecht	31/07/2025
Erasmus Universiteit Rotterdam	Rotterdam	31/08/2027

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 (geconsolideerd) op lange termijn ingedekt via deze huur- of garantiecontracten. Daarnaast zijn er ook nog partnerships met universiteiten en hogescholen. Dit zijn eerder 'soft commitments'. Deze vertegenwoordigen 2,38% 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 2 maanden aangerekend. Deze wordt meestal in cash betaald en staat op de balans uitgedrukt onder de overige korte termijn verplichtingen.

4.2 Vastgoedkosten

Cijfers in KEUR	31/12/2024	31/12/2023
(-) Technische kosten	-1.699	-1.674
- <i>Recurrente technische kosten</i>	-1.731	-1.764
- <i>Onderhoud</i>	-1.478	-1.410
- <i>Verzekeringspremies</i>	-253	-354
- <i>Niet -recurrente technische kosten</i>	32	90
(-) Commerciële kosten	-399	-420
- <i>Erelonen van advocaten en juridische kosten</i>	-160	-134
- <i>Publiciteit</i>	-239	-285
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	0	0
(-) Beheerskosten van het vastgoed	-3.342	-3.531
- <i>Externe beheervergoedingen</i>	0	0
- <i>Interne beheerskosten van het patrimonium</i>	-3.342	-3.531
(-) Andere vastgoedkosten	-2.114	-1.951
- <i>Honoraria schatters</i>	-156	-254
- <i>Honoraria architecten</i>	0	-4
- <i>Onroerende voorheffing en andere taksen</i>	-1.958	-1.693
Vastgoedkosten	-7.554	-7.576

De vastgoedkosten zijn stabiel gebleven, niet tegenstaande het vastgoed beschikbaar voor verhuur is gestegen, is dit het gevolg van verdere interne optimalisatie van het beheer vehikel, wat leidde tot een daling van de interne beheerskosten.

4.3 Algemene kosten

Cijfers in KEUR	31/12/2024	31/12/2023
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-7.799	-8.636
- <i>Erelonen van advocaten, notaris en juridische kosten</i>	-75	-49
- <i>Audit</i>	-119	-156
- <i>ESG</i>	-33	-276
- <i>Fiscaal advies, accounting services en compliance</i>	-265	-144
- <i>Bestuurders en uitvoerend management</i>	-1.419	-1.437
- <i>Personeelskosten</i>	-2.799	-4.318
- <i>Huisvestingskosten</i>	-302	-440
- <i>Kantoorkosten en IT Kosten</i>	-716	-178
- <i>Publiciteit, communicatie en jaarverslag</i>	-600	-815
- <i>Taksen en wettelijke kosten</i>	-949	-405
- <i>Verzekeringen</i>	-56	-60
- <i>Business Development</i>	-342	-230
- <i>Andere algemene kosten</i>	-123	-128
Algemene kosten van de vennootschap	-7.799	-8.636

De algemene kosten van de Vennootschap dekken de vaste bedrijfskosten van de onderneming die actief is als een juridische beursgenoteerde entiteit en die geniet van het GVV-statuuut. Deze kosten worden opgelopen om transparante financiële informatie te verschaffen. De 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.

4.4 Andere operationele opbrengsten en kosten

Cijfers in KEUR	31/12/2024	31/12/2023
- AUM Fee te ontvangen	9.287	9.027

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

4.5 Resultaat op de portefeuille

Cijfers in KEUR	31/12/2024	31/12/2023
(+/-) 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
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) 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
(+/-) Andere portefeuilleresultaat	-674	-8.783
Resultaat op de portefeuille	8.709	-13.166

Gedurende 2024 werd er nieuw vastgoed verworven door middel van 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 Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed, alsook andere bronnen van verschil tussen de reële waarde en de conventionele waarde van de aandelen, verwerkt in de resultatenrekening als “ander portefeuilleresultaat”. Dit “ander portefeuilleresultaat” betreft bedragen die voortvloeien uit de toepassing van consolidatieprincipes en fusieverrichtingen en bestaat uit verschillen tussen de betaalde prijs voor vastgoedvennootschappen en de reële waarde van de overgenomen netto activa. Dit “ander portefeuilleresultaat” omvat tevens de direct toe te rekenen transactiekosten.
- De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2024 en 31 december 2024 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen.

De totale positieve herwaardering van de portefeuille bedraagt 28.240 KEUR. De gewijzigde marktomstandigheden leidden het voorbije jaar tot een stijging van de waarderingen, gedreven door een daling van de waarderingsrendementen en het positieve effect van hogere huurinkomsten.

Ten gevolge van het desinvesteringsprogramma werd er ook een resultaat gerealiseerd op verkopen van vastgoedbeleggingen. De boekwaarde van de verkochte onroerende goederen bedroeg 141.371 KEUR en de netto verkoopprijs van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten) bedroeg 122.514 KEUR. Netto werd er een verlies van 18.857 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 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.

4.6 Financieel resultaat

Cijfers in KEUR	31/12/2024	31/12/2023
(+) Financiële opbrengsten	82.318	77.104
(-) Netto interestkosten	-43.336	-41.256
- <i>Nominale interestlasten op leningen</i>	-61.105	-53.873
- <i>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van schulden</i>	-566	-432
- <i>Interesten aan verbonden ondernemingen</i>	-1.832	-1.270
- <i>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	20.167	14.319
(-) Andere financiële kosten	-754	-1.026
- <i>Bankkosten en andere commissies</i>	-322	-387
- <i>Andere</i>	-432	-639
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-21.480	-50.005
Financieel resultaat	16.748	-15.183

De gemiddelde interestvoet*² bedraagt 3,16% (4,52% zonder afdekkingsinstrumenten) per 31 december 2024 en bedroeg 2,89% per 31 december 2023. De gemiddelde financieringskost* bedraagt 3,25% per 31 december 2024 t.o.v. 2,99% per 31 december 2023.

De Vennootschap is onderhevig aan de schommelingen in de interestvoeten, vermits het merendeel van de lange termijnverplichtingen werden aangegaan aan variabele interestvoeten. Een stijging van de interestvoet kan dus een stijging van de interestlasten veroorzaken. De vennootschap heeft echter doorheen de jaren de nodige IRS contracten afgesloten. Per 31 december 2024 is 94,4% van de opgenomen leningen ingedekt via een IRS contract of afgesloten aan een vaste rentevoet. (zie Hoofdstuk 4.10).

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

4.7 Vennootschapsbelasting

Cijfers in KEUR	31/12/2024	31/12/2023
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting	-389	-97
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	150	-1.342
Buitenlandse uitgestelde belastingen	-897	-198
Belgische uitgestelde belastingen		
Totaal	-1.137	-1.638
Exit Tax	22	886
Totaal	-1.114	-752

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

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

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

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

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

4.8 Vastgoedbeleggingen

Investeringsstabel	vastgoedbeleggingen in exploitatie	Project- ontwikkelingen	Totaal
Saldo per 31/12/2022	729.023	13.894	742.918
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	24.581	2.711	27.292
Verdere investering in capex	37.324	5.466	42.790
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen	-30.390	0	-30.390
Geactiveerde interestlasten	2.678	407	3.085
Variatie in de reële waarde	-2.831	-126	-2.957
Transfer van/naar	5.826	-5.826	0
Saldo per 31/12/2023	766.210	16.526	782.736
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	84.925	0	84.925
Verdere investering in capex	19.304	12.209	31.513
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen	-141.106	-7.847	-148.953
Geactiveerde interestlasten	3.353	774	4.127
Variatie in de reële waarde	28.240	0	28.240
Transfer van/naar	-70.841	70.841	0
Saldo per 31/12/2024	690.085	92.503	782.588

De vennootschappen Xior Octopus B.V., Xior Ruhl B.V., Xior Namen B.V., Xior Ommegang B.V. en Xior Hasselt B.V. zijn respectievelijk op 31 januari 2024 (eerst drie vennootschappen) en 30 september 2024 (laatste twee vennootschappen) gefuseerd met de vennootschap. Dit zorgde voor een stijging van de vastgoedportefeuille met 5 panden met een marktwaarde van 85 MEUR.

Geactiveerde interestlasten, m.b.t. onroerende goederen die het voorwerp zijn van projectontwikkelingen, werden gedurende 2024 geactiveerd aan een interestvoet van 3%.

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

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

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

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

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

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

Niet observeerbare inputs in de bepaling van de Reële Waarde

31/12/2024

Type activa	Reële Waarde op 31/12/2024	Evaluatie-methode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Studentenflats	434.345	DCF	België	Huur per studentenkot	330	1.150	536
				Discontovoet	4,40%	7,60%	5,22%
				Leegstand	2,49%	5,07%	3,03%
				Inflatie	2,15%	2,15%	2,15%
				Aantal units	3.285		
Andere	4.314	DCF	België	BHW/m²	79	708	289
				Discontovoet	3,50%	7,00%	5,31%
				Leegstand	2,01%	8,46%	4,68%
				Inflatie	2,15%	2,15%	2,15%
				Aantal m²	1.810		
Studentenflats	355.488	DCF	Nederland	Huur per studentenkot	243	1.517	704
				Discontovoet	5,50%	7,42%	5,86%
				Leegstand	2,83%	3,86%	3,03%
				Inflatie	2,25%	2,25%	2,25%
	794.147			Aantal units	1.410		

31/12/2023

Type activa	Reële Waarde op 31/12/2023	Evaluatie-methode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Studentenflats	458.703	DCF	België				
				Huur per studentenkot	260	1.350	528
				Discontovoet	4,35%	9,28%	5,36%
				Leegstand	2,47%	6,02%	3,06%
				Inflatie	2,25%	2,25%	2,25%
				Aantal units	3.578		
Andere	3.007	DCF	België				
				BHW/m²	168	378	300
				Discontovoet	3,60%	7,10%	5,38%
				Leegstand	2,01%	8,43%	4,75%
				Inflatie	2,25%	2,25%	2,25%
				Aantal m²	860		
Studentenflats	346.962	DCF	Nederland				
				Huur per studentenkot	227	844	579
				Discontovoet	5,45%	7,47%	5,78%
				Leegstand	2,81%	3,82%	2,95%
				Inflatie	2,25%	2,25%	2,25%
				Aantal units	1.554		
Andere	741	DCF	Nederland				
				BHW/m²	122	167	143
				Discontovoet	8,60%	9,00%	8,78%
				Leegstand	8,02%	8,07%	8,04%
				Inflatie	2,25%	2,25%	2,25%
				Aantal m²	503		
809.413							

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

Voor de bepaling van de DCF houdt de schatter enerzijds rekening met een bruto huurwaarde en anderzijds met een aantal kosten die verbonden zijn aan het object. De kosten die in rekening worden genomen zijn: brandverzekering, onroerend goed belastingen, onderhoudskosten en beheerskosten van het vastgoed. Verder houden ze ook rekening met een bepaalde leegstand (zie ook tabel hierboven). Voor de effectieve leegstand per 31 december 2024 wordt verwezen naar de vastgoedtabel opgenomen onder Hoofdstuk 8 van het Geconsolideerd Jaarlijks Financieel Verslag.

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

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

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

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

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

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

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

In KEUR

31/12/2024

Impact op Fair Value	in KEUR
Huur +10%	71.724
Huur +5%	35.862
Huur -5%	-35.862
Huur -10%	-71.723
Discontovoet +0,5%	-61.856
Discontovoet +0,3%	-38.388
Discontovoet +0,1%	-13.256
Discontovoet -0,1%	13.756
Discontovoet -0,3%	42.906
Discontovoet -0,5%	74.517

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

4.9 Materiële vaste activa

Cijfers in KEUR	31/12/2024	31/12/2023
Aanschaffingswaarde		
Saldo per begin van het boekjaar	11.465	11.138
Aanschaffingen	0	327
Per einde van het boekjaar	11.465	11.465
Afschrijvingen		
Saldo per begin van het boekjaar	-1.325	-738
Afschrijvingen	-272	-587
Per einde van het boekjaar	-1.597	-1.325
Nettoboekwaarde	9.868	10.141

4.10 Financiële vaste activa

Cijfers in KEUR	31/12/2024	31/12/2023
Activa aangehouden tot einde looptijd	811.748	751.618
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	9.189	25.425
Andere	552	591
Totaal	821.488	777.634

Deelnemingen in dochtervennootschappen worden jaarlijks geherwaardeerd aan hun eigen vermogenswaarde. Indien het eigen vermogen van de dochter negatief is wordt de deelneming op 0 gezet, er wordt geen provisie opgezet ter dekking van de verliezen van de dochtervennootschap, daar er geen verplichting is om het negatief eigen vermogen aan te zuiveren. De stijging ten opzichte van 31 december 2024 wordt verklaard door de nieuwe opgerichte en aangeworven dochtervennootschappen, voor meer info wordt er verwezen naar Hoofdstuk 4.27 Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in dit verslag.

De toegelaten afdekkingsinstrumenten zijn minder positief geworden door het veranderende renteklimaat en bedragen 9.189 KEUR per 31 december 2024. De toegelaten afdekkingsinstrumenten 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	28/09/2029	-2.272.800
Interest Rate Swap	2	60.000.000	2,418	30/09/2030	-708.088
Interest Rate Swap	2	50.000.000	2,766	31/03/2030	-1.487.680
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,09	30/09/2026	556.228
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,7	31/12/2029	307.814
Interest Rate Swap	2	43.000.000	0,391	31/12/2029	3.419.417
Interest Rate Swap	2	52.000.000	0,397	31/12/2030	5.420.471
Interest Rate Swap	2	651.000	0,074	30/09/2026	28.772
Interest Rate Swap	2	6.277.500	0,074	30/09/2026	277.447
Interest Rate Swap	2	3.696.750	0,074	30/09/2026	163.386
Interest Rate Swap	2	6.719.250	0,074	30/09/2026	296.972
Interest Rate Swap	2	6.742.500	0,074	30/09/2026	297.999
Interest Rate Swap	2	19.937.500	0,785	7/02/2029	1.167.348
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,14	28/09/2029	1.276.741

Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,85	31/12/2029	344.391
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,95	31/12/2030	307.261
Interest Rate Swap	2	100.000.000	0,023	30/03/2034	-3.332.348
Interest Rate Swap	2	28.000.000	4,04	9/09/2029	-813.365
Interest Rate Swap	2	22.000.000	0,9765	30/06/2028	848.250
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,185	11/12/2028	1.751.501
Interest Rate Swap	2	30.000.000	0,413	9/08/2029	2.418.173
Interest Rate Swap	2	50.000.000	1	23/01/2027	299.205
Interest Rate Swap	2	50.000.000	2,9521	27/06/2030	-2.062.404
Interest Rate Swap	2	48.000.000	1,3466	9/11/2027	1.122.230
Interest Rate Swap	2	24.000.000*	0,016415	9/11/2029	101.776
Interest Rate Swap	2	24.000.000*	0,01612	9/11/2029	110.533
Interest Rate Swap	2	45.000.000	1	31/01/2028	983.971
Interest Rate Swap	2	35.000.000	1	29/01/2027	426.971
Interest Rate Swap	2	40.000.000	0,02	31/12/2029	-1.894.902
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,895	30/06/2027	603.798
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/2025	355.589
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/2025	355.589
Interest Rate Swap	2	26.000.000**	0,0268	24/06/2029	-592.624
Interest Rate Swap	2	39.000.000**	0,0268	24/06/2029	-888.936
					9.188.689

* 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	24/06/2025	1.301.435
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/2025	1.301.435
Interest Rate Swap	2	50.000.000	2,5135	30/09/2025	220.889
Interest Rate Swap	2	55.000.000	1,5	31/12/2025	1.263.344
Interest Rate Swap	2	60.000.000	2,72	30/06/2026	-243.965
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,09	30/09/2026	961.007
Interest Rate Swap	2	665.000	0,074	30/09/2026	50.358
Interest Rate Swap	2	6.863.750	0,074	30/09/2026	519.771
Interest Rate Swap	2	35.000.000	1,5	30/12/2026	934.280
Interest Rate Swap	2	40.000.000	3,299	31/12/2026	-1.122.231
Interest Rate Swap	2	50.000.000	3,255	31/03/2027	-1.339.120
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,895	30/06/2027	1.074.229
Interest Rate Swap	2	48.000.000	1,3466	9/11/2027	1.967.176
Interest Rate Swap	2	45.000.000	1,401	30/12/2027	1.611.541
Interest Rate Swap	2	22.000.000	0,9765	30/06/2028	1.277.928
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,185	11/12/2028	2.382.310
Interest Rate Swap	2	21.312.500	0,785	7/02/2029	1.676.572
Interest Rate Swap	2	30.000.000	0,413	9/08/2029	3.177.306

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

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

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

4.11 Handelsvorderingen en andere vaste activa

Cijfers in KEUR	31/12/2024	31/12/2023
Lange termijn leningen met verbonden ondernemingen	1.561.715	1.553.732
Andere	0	135
Totaal	1.561.715	1.553.867

De lange termijn vorderingen hebben voornamelijk betrekking op leningen op lange termijn, afgesloten met verbonden ondernemingen. In het verleden werden deze leningen op korte termijn weergegeven.

4.12 Deelnemingen in joint venture - vermogensmutatiemethode

Per 31 december 2024 heeft Xior een 26% deelneming in de joint venture Collegno. Deze joint venture worden opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode in de geconsolideerde jaarrekening van Xior.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de activa en passiva van Collegno per 31 december 2024.

Collegno	Overzicht van activa en passiva (100%)
Vastgoedbeleggingen	26.456,37
Overige activa	3.930,76
Eigen vermogen	-1.394,85
Overige schulden	31.781,99

Na oplevering van het project zal Xior de resterende 74% van de aandelen overnemen. De geschatte aankoop prijs voor de resterende 74% werd reeds verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2024.

Xior heeft een aandeelhouderslening verstrekt aan de joint venture Collegno. Per 31 december 2024 bedroeg de uitstaande vordering 28.152 KEUR. De vordering is interestdragend aan EURIBOR 3M + 2,05% per jaar.

Per 31 december 2024 heeft Xior een 25% (+1 aandeel) deelneming in de joint venture Boavista. Deze joint venture worden opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode in de geconsolideerde jaarrekening van Xior.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de activa en passiva van Boavista per 31 december 2024.

Overzicht van activa en passiva (100%)	
UHUB Boavista	
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. De geschatte aankoop prijs voor de resterende 75% werd reeds verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2024.

4.13 Handelsvorderingen

Cijfers in KEUR	31/12/2024	31/12/2023
Handelsvorderingen	356	539
Op te maken facturen	130	24
Te innen opbrengsten	0	0
Te ontvangen creditnota's	0	0
Dubieuze debiteuren		
Geboekte waardeverminderingen	-287	-302
Andere	0	0
Totaal	200	261

Nog te innen handelsvorderingen (356 KEUR) omvatten nog te ontvangen huurgelden.

Waardeverminderingen op dubieuze debiteuren - mutatietabel

Cijfers in KEUR	31/12/2024	31/12/2023
Per einde van het vorige boekjaar	302	361
Uit overgenomen vennootschappen	0	0
Toevoegingen	34	12
Terugnages	0	59
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar	49	12
Per einde van het boekjaar	287	302

Het risico bestaat dat er een verlies wordt geleden op een schuldvordering. Dit risico wordt beperkt doordat er bij aanvang van het contract een huurwaarborg van 2 maanden wordt gevraagd.

Voor het aanleggen van de voorziening dubieuze debiteuren wordt als volgt te werk gegaan: de lijst van achterstallige huurgelden wordt intern van kortbij opgevolgd. Op basis van een inschatting van het management of wanneer er duidelijke aanwijsbare redenen zijn dat de vordering niet meer kan geïnd worden, wordt een voorziening aangelegd. Daarbovenop wordt er een algemene provisie aangelegd van 25% van de vorderingen die meer dan 180 dagen open staan. Per 31 december 2024 was een voorziening opgezet ten belope van 287 KEUR.

Overzicht van de ageing van de vorderingen:

Ageing van de openstaande klanten	in KEUR	in KEUR
niet vervallen	32	11
30 dagen	94	171
31-60 dagen	28	22
61-90 dagen	43	0
meer dan 90 dagen	159	335
Totaal	356	539

4.14 Belastingvorderingen en andere vlottende activa

Cijfers in KEUR	31/12/2024	31/12/2023
Terug te vorderen belastingen	161	61
Terug te vorderen BTW	903	22
Te recupereren roerende voorheffing		
R/C dochtervennootschappen	27.364	49.151
Andere	22.170	17.619
Totaal	50.599	66.853

Per 31 december 2024 bevatten de andere vlottende activa een R/C positie met Aloxe (2.434 KEUR), alsook een te ontvangen credit nota voor een lopende project (15.250 KEUR).

4.15 Kas en kasequivalenten

Cijfers in KEUR	31/12/2024	31/12/2023
Banken	4.903	3.241
Geldmiddelen	31	27
Totaal	4.935	3.268

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

4.16 Overlopende rekeningen – activa

Cijfers in KEUR	31/12/2024	31/12/2023
Verkregen huuropbrengsten	35.343	15.608
Voorafbetaalde vastgoedkosten	26.553	36.876
Verkregen interesten	2.181	0
Andere	1.478	2.220
Totaal	65.555	54.703

De overlopende rekeningen - activa bedragen 65.555 KEUR en zijn gestegen met 10.852 KEUR t.o.v. 31 december 2023. De stijging is voornamelijk te wijten aan een stijging van de verkregen huuropbrengsten.

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 Krakow.

4.17 Kapitaal en uitgiftepremies

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

18/03/2021	Kapitaalverhoging	378.835.938	75.767.184	454.603.122	21.046.441	25.255.729	18,00
14/12/2021	Kapitaalverhoging	454.603.122	45.460.296	500.063.418	25.255.729	27.781.301	18,00
7/06/2022	Keuzedividend	500.063.418	4.140.378	504.203.796	27.781.301	28.011.322	18,00
15/09/2022	Inbreng in natura Basecamp (fase 1)	504.203.796	121.341.978	625.545.774	28.011.322	34.752.543	18,00
25/04/2023	Inbreng in natura Basecamp (fase 2)	625.545.774	15.581.124	641.126.898	34.752.543	35.618.161	18,00
15/12/2023	Kapitaalverhoging	641.126.898	46.973.448	688.100.346	35.618.161	38.227.797	18,00
18/04/2024	Kapitaalverhoging - Earn out I	688.100.346	12.183.786	700.284.132	38.227.797	38.904.674	18,00
2/06/2024	Keuzedividend	700.284.132	12.067.776	712.351.908	38.904.674	39.575.106	18,00
27/06/2024	Inbreng in natura Campo Pequeno	712.351.908	27.949.032	740.300.940	39.575.106	41.127.830	18,00
5/07/2024	Inbreng in natura Krakow	740.300.940	21.896.154	762.197.094	41.127.830	42.344.283	18,00

Evolutie uitgiftepremies

in KEUR

Datum	Verrichting	Uitgiftepremies
31/12/2015		25.615
1/03/2016	Fusie Devimmo	1.615
1/08/2016	Fusie CPG	514
11/10/2016	Inbreng in natura Woonfront	4.517
17/01/2017	Inbreng in natura Project KVS	2.394
22/06/2017	Kapitaalverhoging	35.222
26/03/2018	Inbreng in natura project Enschede	8.800
12/06/2018	Kapitaalverhoging	53.332
12/12/2018	Inbreng in natura All-In Annadal	15.230
4/06/2019	Keuzedividend	3.378
13/06/2019	Inbreng in natura Stratos KvK N.V.	10.241
27/10/2019	Kapitaalverhoging	115.582
18/06/2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	4.581
7/10/2020	Inbreng in natura Patrimonne Couronne - Franck NV	22.047
25/11/2020	Kapitaalverhoging	34.996
18/03/2021	Kapitaalverhoging	99.228
14/12/2021	Kapitaalverhoging	70.716

7/06/2022	Keuzedividend	6.825
15/09/2022	Inbreng in natura Basecamp (fase 1)	171.311
25/04/2023	Inbreng in natura Basecamp (fase 2)	22.506
15/12/2023	Kapitaalverhoging	28.706
18/04/2024	Kapitaalverhoging - Earn out I	5.142
2/06/2024	Keuzedividend	6.845
27/06/2024	Inbreng in natura Campo Pequeno	17.110
5/07/2025	Inbreng in natura Krakow	13.405
Totaal uitgiftepremies per 31/12/2024		779.858
Onbeschikbare uitgiftepremies		305.273
Beschikbare uitgiftepremies		474.585

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

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:

- (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.

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

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

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

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

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

akkoord hebben gesloten aangaande de onderling afgestemde uitoefening van hun stemrechten, om een duurzaam gemeenschappelijk beleid ten aanzien van de Vennootschap te voeren, en (c) de natuurlijke personen of rechtspersonen die een akkoord hebben gesloten aangaande het bezit, de verwerving of de overdracht van stemrechtverlenende effecten;

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

In de loop van 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.

Zoals hierboven vermeld, werd de raad van bestuur bij de buitengewone algemene vergadering van 12 september 2024 opnieuw gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen:

Het saldo van het toegestane kapitaal bedraagt 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).

4.18 Aandeelhoudersstructuur

Rekening houdend met de ontvangen transparantieverklaringen en de informatie in het bezit van Xior Student Housing, zijn de belangrijkste aandeelhouders per 31 december 2024:

Aloxe NV	12,03% (1)
Car Logistics Brussels NV	6,96% (2)

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)).

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

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

4.19 Uitgestelde belastingen

Cijfers in KEUR	31/12/2023	31/12/2022
Exit tax	1.955	
Uitgestelde belastingen op meerwaarde onroerend goed buitenland	15.450	15.346
Totaal	17.405	15.346

De uitgestelde belastingen betreffen de uitgestelde belastingen op Nederlands vastgoed.

4.20 Financiële schulden

Cijfers in KEUR	31/12/2024	31/12/2023
Langlopende financiële schulden		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rentevoet	1.316.969	1.036.814
Kosten opname leningen	-3.449	-2.138
Totaal	1.313.520	1.034.676
 Cijfers in KEUR	 31/12/2024	 31/12/2023
Langlopende financiële schulden (excl. interesten)		
Opdeling volgens de maturiteit		
Tussen één en twee jaar	313.219	286.535
Tussen twee en vijf jaar	782.750	501.279
Meer dan vijf jaar	221.000	249.000
Totaal	1.316.969	1.036.814
 Cijfers in KEUR	 31/12/2024	 31/12/2023
Niet opgenomen kredieten		
Vervallende binnen het jaar	0	15.750
Vervallende na één jaar	68.000	70.000

Totaal	68.000	85.750
---------------	---------------	---------------

Alle financiële schulden zijn zonder onderliggende zekerheden afgesloten.

Het merendeel van de financiële schulden hebben een variabele rentevoet, een deel van de in 2024 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 972.025 KEUR aan financieringen ingedekt via IRS contracten. Dit stemt overeen met een indekking van 68,42% t.o.v. de opgenomen financieringen. Er zijn voor 369.750 KEUR leningen aan vaste rentevoeten, hetgeen resulteert in een indekking (IRS + vaste rentevoet) van 84,44% t.o.v. de opgenomen financieringen.

Cijfers in KEUR	31/12/2024	31/12/2023*
Inschatting toekomstige interestlasten		
Binnen één jaar	49.816	46.349
Tussen één en vijf jaar	108.197	71.922
Meer dan vijf jaar	13.690	18.925
Totaal	171.704	137.195
Liquideitsverplichting op vervaldagen verbonden aan de indekkingsinstrumenten	31/12/2024	31/12/2023
Binnen één jaar	17.050	16.598
Tussen één en vijf jaar	61.042	46.405
Meer dan vijf jaar	12.970	7.420
Totaal	91.061	70.423

* In de jaarrekening van 2023 werd bij de berekening van de toekomstige interestlasten van leningen met een variabele interestvoet enkel rekening gehouden met de marge en niet met de variabele component, namelijk de EURIBOR rate. De cijfers van 2023 werden hiervoor gecorrigeerd.

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 1.441.837 KEUR aan gecommiteerde kredietovereenkomsten. Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.30 van dit Jaarverslag voor de schuldgraad van Xior Student Housing. Het betreft hier *bullet* leningen die werden afgesloten bij verschillende banken en met een looptijd die varieert tussen de 3 jaar en de 10 jaar. De gemiddelde looptijd bedraagt 3 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%	-7.197 KEUR
0,20%	+7.204 KEUR

Wijziging van de rente	Impact op wijziging van de reële waarde van de IRS'en per 31/12/2023
-0,20%	-7.024 KEUR
0,20%	+7.106 KEUR

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

Sensitiviteit interesten

Sensitiviteit interesten 2024

Indien de Euribor rente (3m, 12m en/of 6m) met 20 basispunten zou stijgen dan zou dit voor 2023 een impact hebben van 158 KEUR op de interesten die door de Vennootschap moeten betaald worden. Voor deze sensitiviteitsanalyse werd rekening gehouden met de afgesloten afdekkingsinstrumenten.

Sensitiviteit interesten 2023

Indien de Euribor rente (3m, 12m en/of 6m) met 20 basispunten zou stijgen dan zou dit voor 2022 een impact hebben van 469 KEUR op de interesten die door de Vennootschap moeten betaald worden. Voor deze sensitiviteitsanalyse werd rekening gehouden met de afgesloten afdekkingsinstrumenten.

Reconciliatie van schulden uit financieringsactiviteiten

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

	31/12/2023	Cash flows	Niet-kaswijzigingen			Herklassering	31/12/2024
			Wedersamen stelling van het nominaal bedrag	Wijzigingen in de reële waarde	Overgenomen bij fusie		
Lange termijn kredieten	1.034.676	135.000	3.120		16.582	124.142	1.313.520
Korte termijn kredieten	466.357	-235.000				-124.142	107.215
Financiële instrumenten	-25.425			16.236			-9.189
	1.475.608	-100.000	3.120	16.236	16.582	0	1.411.546

4.21 Handelsschulden en andere kortlopende schulden

Cijfers in KEUR	31/12/2024	31/12/2023
Handelsschulden	2.076	-2.164
Te ontvangen facturen	395	237
Belastingen en sociale schulden	1.445	661
Exit taks	0	0
Voorschotten klanten	247	313
Borrowings towards subsidiaries (C/A)	140.540	116.212
Andere	0	0
Totaal	144.703	115.260

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

4.22 Andere kortlopende verplichtingen

Cijfers in KEUR	31/12/2024	31/12/2023
Ontvangen waarborgen	4.702	5.189
Andere	26.886	17.296
Totaal	31.588	22.485

Andere kortlopende verplichtingen betreffen voornamelijk ontvangen huurwaarborgen van huurders. De overige kortlopende schulden bedroegen hoofdzakelijk 17 MEUR voor het korte termijn deel van de earn-out vergoeding dat op of rond 31 maart 2025 te betalen is.

4.23 Overlopende rekeningen – passief

Cijfers in KEUR	31/12/2024	31/12/2023
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	318	453
Toe te rekenen interesten	788	2.472
Andere	3.130	3.164
Totaal	4.236	6.089

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

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

4.24 Financiële activa en verplichtingen

	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2023	
Cijfers in duizenden EUR	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau
Overzicht van financiële activa en verplichtingen					
Activa					
Financiële vaste activa	2.383.205	2.383.205	2.331.505	2.331.505	
Financiële vaste activa	821.488	821.488	777.634	777.634	niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.561.715	1.561.715	1.553.867	1.553.867	niveau 2
Uitgestelde belastingen activa	2	2	2	2	niveau 2
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	2	2	niveau 2
Financiële vlottende activa	55.734	55.734	70.382	70.382	
Handelsvorderingen	200	200	261	261	niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	50.599	50.599	66.853	66.853	niveau 2
Kas en kasequivalenten	4.935	4.935	3.268	3.268	niveau 1
Totaal financiële activa	2.438.939	2.438.939	2.401.887	2.401.887	
Verplichtingen					
Langlopende financiële verplichtingen	1.313.520	1.285.605	1.034.676	1.004.846	
Langlopende financiële verplichtingen	1.313.520	1.285.605	1.034.676	1.004.846	niveau 2
Financiële derivaten	0	0	0	0	niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen	283.506	283.506	604.102	604.102	
Kortlopende financiële verplichtingen	107.215	107.215	466.357	466.357	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	144.703	144.703	115.260	115.260	niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	31.588	31.588	22.485	22.485	niveau 2
Totaal financiële verplichtingen	1.597.026	1.569.111	1.638.778	1.608.948	

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

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

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

4.25 Transacties met verbonden partijen

Cijfers in KEUR	31/12/2024	31/12/2023
Vergoeding management	1.946	1.977
Vergoeding onafhankelijke bestuurders	313	348
Totaal	2.259	2.325
Vordering op Aloxe*	2.434	2.477

*Interestdragende lening aan 2%

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

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

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

Per 31 december 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.

4.26 Vergoeding commissaris

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

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2024	31/12/2023
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

4.27 Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Ingevolge de verwezenlijking van de groeistrategie beschikt de Vennootschap per 31 december 2024 over een geconsolideerde vastgoedportefeuille bestaande uit 117 panden. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven van de acquisities die in de loop van 2024 werden verwezenlijkt.

4.27.1 De aandelenovernames

De Vennootschap heeft 100% van de aandelen in een vastgoedvennootschap 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.

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 (inbreng)	32.823

4.27.2 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)

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 (inbreng)	18.870

4.28 Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten

	31/12/2024	31/12/2023
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE)	57,3	59,5
- Arbeiders	8	10
- Bedienden	48	53
- Kaderpersoneel	1	1
- Administratief bedienden	23	22
- Commerciële medewerkers	23	28
- Technische medewerkers	1	2
 Personeelskosten (in duizenden EUR)	 4.208	 4.388
- Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	2.848	3.168
- Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	1.005	913
- Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	39	32
- Andere personeelskosten	316	275

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

4.29 Gebeurtenissen na balansdatum

4.29.1 Verkochte panden na 31/12/2024

- Paardenmarkt 67, Antwerpen
- Oude Schaapsmarkt 1, Gent

4.30 Schuldgraad

Cijfers in KEUR	31/12/2024	31/12/2023
Enkelvoudige schuldgraad (max 65%)		
Totaal verplichtingen	1.618.667	1.677.909
Aanpassingen	-21.641	-21.436
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	1.597.026	1.656.473
 Totaal activa	 3.301.445	 3.231.989
Aanpassingen	-9.189	-25.425
Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014	3.292.256	3.206.564
 Schuldgraad (in %)	 48,51%	 51,66%

4.31 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.

4.32 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 tevens verwikkeld in een geschil voor de Nederlandstalige Ondernemingsrechtbank van Brussel met betrekking tot één van haar studentencomplexen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (dat zij eind 2020 heeft verworven), en dit naar aanleiding van een aantal gebreken die werden vastgesteld bij de uitvoering van werken door de aannemer tussen medio 2013 en eind 2014. Om die reden werd een bedrag aan openstaande facturen aan de aannemer voor een bedrag van 410.060,54 EUR door de Vennootschap achtergehouden als zekerheid. De Vennootschap (en meer specifiek haar rechtsvoorganger) heeft de aannemer en de architect dan gedagvaard op 28 januari 2015 (procedure die nog steeds hangende is voor de rechtbank). Door de rechtbank werd tevens een gerechtsdeskundige aangesteld. In het definitief deskundigenverslag van 25 april 2017 oordeelde de deskundige dat er nog een openstaand saldo te betalen was door de Vennootschap aan de aannemer van 256.028,09 EUR, exclusief interesten en contractuele bepalingen. Door de Vennootschap (en meer specifiek haar rechtsvoorganger) werd een bedrag ten belope van 100.000 EUR betaald aan de aannemer op 30 augustus 2017 (in ruil voor uitvoering van de werken door de aannemer dewelke echter op heden nooit zijn uitgevoerd), waardoor op heden er nog een openstaand saldo is van 156.028,09 EUR. Na neerlegging van het definitief deskundigenverslag wierp de Vennootschap bijkomend op voor de rechtbank dat er zich nieuwe gebreken (onder andere met betrekking tot ventilatie) hadden gemanifesteerd. De Ondernemingsrechtbank besliste daaropvolgend bij vonnis van 20 december 2019 dat de opdracht van de gerechtsdeskundige diende te worden uitgebreid. Daarna werd de onderaannemer verantwoordelijk voor ventilatiesystemen gedagvaard in tussenkomst door de aannemer (waarna deze onderaannemer werd toegelaten in de procedure). Aangezien de deskundige van oordeel was dat ook het verantwoordelijke studiebureau (met betrekking tot de ventilatie) in de procedure diende te worden betrokken, dagvaarde 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 10 april 2025.

4.33 Sociale balans

BLZ : 1
1WX0006

GEGEVENS VOOR HET INVULLEN VAN DE SOCIALE BALANS - VOLLEDIG SCHEMA

Hierna volgen de gegevens die u kan gebruiken voor het invullen van uw Sociale Balans over het hieronder vermelde boekjaar.

De info die u nodig hebt over vorig boekjaar, kan u terugvinden bij de gegevens die reeds afgeleverd werden voor de Sociale Balans over het vorig boekjaar.

BTW-nummer : 5479727-94
RSZ-nummer : 1899776-03
Nummers van de paritaire comités : 32300 30200

Aansluitingsnummers bij SD : 1WX0006

Opgemaakt op : 30/01/2025
Geselecteerde periode : van 01/01/2024 tot 31/12/2024

Munt : EUR

Boekjaar: van 01/01/2024 tot 31/12/2024

Staat van de tewerkgestelde personen

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

Tijdens het boekjaar

	<u>Code</u>	<u>Totaal</u>	<u>Mannen</u>	<u>Vrouwen</u>
Gemiddeld aantal werknemers voltijds	<u>1001:</u>	53,1	26,8	26,3
Gemiddeld aantal werknemers deeltijds	<u>1002:</u>	5,6	1,0	4,6
Gemiddeld aantal werknemers totaal of VTE	<u>1003:</u>	58,7	27,0	29,7

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

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren voltijds	<u>1011:</u>	87.191	44.269	42.922
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren deeltijds	<u>1012:</u>	6.047	416	5.631
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren totaal of VTE	<u>1013:</u>	93.238	44.685	48.553

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

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

Personeelskosten : 102:

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

Voordelen op het loon : 103:

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

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar

	<u>Code</u>	<u>Voltdjs</u>	<u>Deeltjds</u>	<u>Totaal in VTE</u>
Aantal werknemers	<u>105:</u>	50	6	53,7

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

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

Volgens de aard van de overeenkomst

Overeenkomst voor onbepaalde tijd	<u>110:</u>	50	6	53,7
Overeenkomst voor bepaalde tijd	<u>111:</u>			
Overeenkomst duidelijk omschreven werk	<u>112:</u>			
Vervangingsovereenkomst	<u>113:</u>			

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

Volgens het geslacht

Mannen:	<u>120:</u>	25	1	25,2
lager onderwijs	<u>1200:</u>	12		12,0
secundair onderwijs	<u>1201:</u>	4		4,0
hoger niet-universitair onderwijs	<u>1202:</u>	6		6,0
universitair onderwijs	<u>1203:</u>	3	1	3,2
Vrouwen:	<u>121:</u>	25	5	28,5
lager onderwijs	<u>1210:</u>	11	1	11,3
secundair onderwijs	<u>1211:</u>	3		3,0
hoger niet-universitair onderwijs	<u>1212:</u>	10	3	12,4
universitair onderwijs	<u>1213:</u>	1	1	1,8

- Telling volgens de gegevens in het bezit van SD

- De onderverdeling per onderwijsniveau is niet in het bezit van SD, gelieve de rubrieken 1200 - 1203 en 1210 - 1213 zelf aan te vullen.

Volgens de beroepscategorie

Directiepersoneel	<u>130:</u>			
- Standaard is deze telling niet voorzien				
Bedienden	<u>134:</u>	42	6	45,7
Arbeiders	<u>132:</u>	8		8,0
Andere	<u>133:</u>			

De rubriek 133 bevat desgevallend statutairen en daarnaast ook stagiairs, leerlingen, werknemers met individuele beroepsopleiding. Zij worden als voltijds behandeld, behalve wanneer ze bij SD als deeltijds geregistreerd staan.

Tabel van het personeelsverloop tijdens het boekjaar

<u>Ingetreden</u>	<u>Code</u>	<u>Voltdjs</u>	<u>Deeltdjs</u>	<u>Totaal of VTE</u>
Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	<u>205:</u>	14	2	15,1
Volgens de aard van de overeenkomst				
Overeenkomst voor onbepaalde tijd	<u>210:</u>	14	2	15,1
Overeenkomst voor bepaalde tijd	<u>211:</u>			
Overeenkomst duidelijk omschreven werk	<u>212:</u>			
Vervangingsovereenkomst	<u>213:</u>			
- Standaard wordt geen onderscheid gemaakt in de aard van de overeenkomsten, behalve bij rubriek 211; deze rubriek 211 bevat eventueel de stagiairs, leerlingen, studenten, werknemers met individuele beroepsopleiding; zij worden als voltdjs behandeld, behalve wanneer ze bij SD als deeltdjs geregistreerd staan.				

<u>Uitgetreden</u>	<u>Code</u>	<u>Voltdjs</u>	<u>Deeltdjs</u>	<u>Totaal of VTE</u>
Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	<u>305:</u>	19	4	21,7
Volgens de aard van de overeenkomst				
Overeenkomst voor onbepaalde tijd	<u>310:</u>	19	4	21,7
Overeenkomst voor bepaalde tijd	<u>311:</u>			
Overeenkomst duidelijk omschreven werk	<u>312:</u>			
Vervangingsovereenkomst	<u>313:</u>			
- Standaard wordt geen onderscheid gemaakt in de aard van de overeenkomsten, behalve bij rubriek 311; deze rubriek 311 bevat eventueel de stagiairs, leerlingen, studenten, werknemers met individuele beroepsopleiding; zij worden als voltdjs behandeld, behalve wanneer ze bij SD als deeltdjs geregistreerd staan.				
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	<u>340:</u>			
Werkloosheid met bedrijfstoeslag	<u>341:</u>			
Afdanking	<u>342:</u>	4		4,0
Andere reden	<u>343:</u>	15	4	17,7
Waarvan : het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	<u>350:</u>			

Inlichtingen over de opleidingen voor de werknemers tijdens het boekjaar

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

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN XIOR STUDENT HOUSING NV OVER DE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2024

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

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 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 2024. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 10 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2024 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting. Deze jaarrekening vertoont een balanstotaal van EUR '000' 3.301.445 en de resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR '000' 79.376.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2024, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd in 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 jaarrekening*" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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

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

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 jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheid is behandeld in de context van onze controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze 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' 782.588. De internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS) vereisen dat vastgoedbeleggingen aan reële waarde worden geboekt. De bepaling van die reële waarde hangt sterk af van een aantal gekozen parameters, waarvan de theoretische huurwaarde per m² en de gehanteerde disconteringsvoet het belangrijkste zijn. In overeenstemming met de voor gereguleerde 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 1.10.5 en 4.8 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 jaarrekening

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd in 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 jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België. Een wettelijke controle biedt evenwel geen

zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee de raad van bestuur de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. 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 jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het omzeilen van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

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

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

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

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

Aspecten betreffende het jaarverslag

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

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

Vermelding betreffende de sociale balans

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften;
- De resultaatverwerking die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen;

- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen;
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014;
- Wij hebben de vermogensrechtelijke gevolgen van de beslissing van de raad van bestuur d.d. 5 februari 2024 en 26 juni 2024 zoals beschreven in paragraaf VIII van het jaarverslag en sectie 6.1.15 van de geconsolideerde jaarrekening beoordeeld en hebben u niets te melden.

Diegem, 15 april 2025

De commissaris

PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert*
Bedrijfsrevisor

*Handelend in naam van Jeroen Bockaert BV