



2022
JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG

"Xior Student Housing wil zoveel mogelijk studenten een geweldige eerste woonervaring bieden."

XIOR IN EEN NOTEDOP

18.002
Verhuurbare units

Geografische spreiding
8 landen

RENTED **98%**
Bezettingsgraad

Totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille
909.409 m²

42 steden*

Huisvesting aan
+135
Nationaliteiten

180
Werknemers

46% 54%

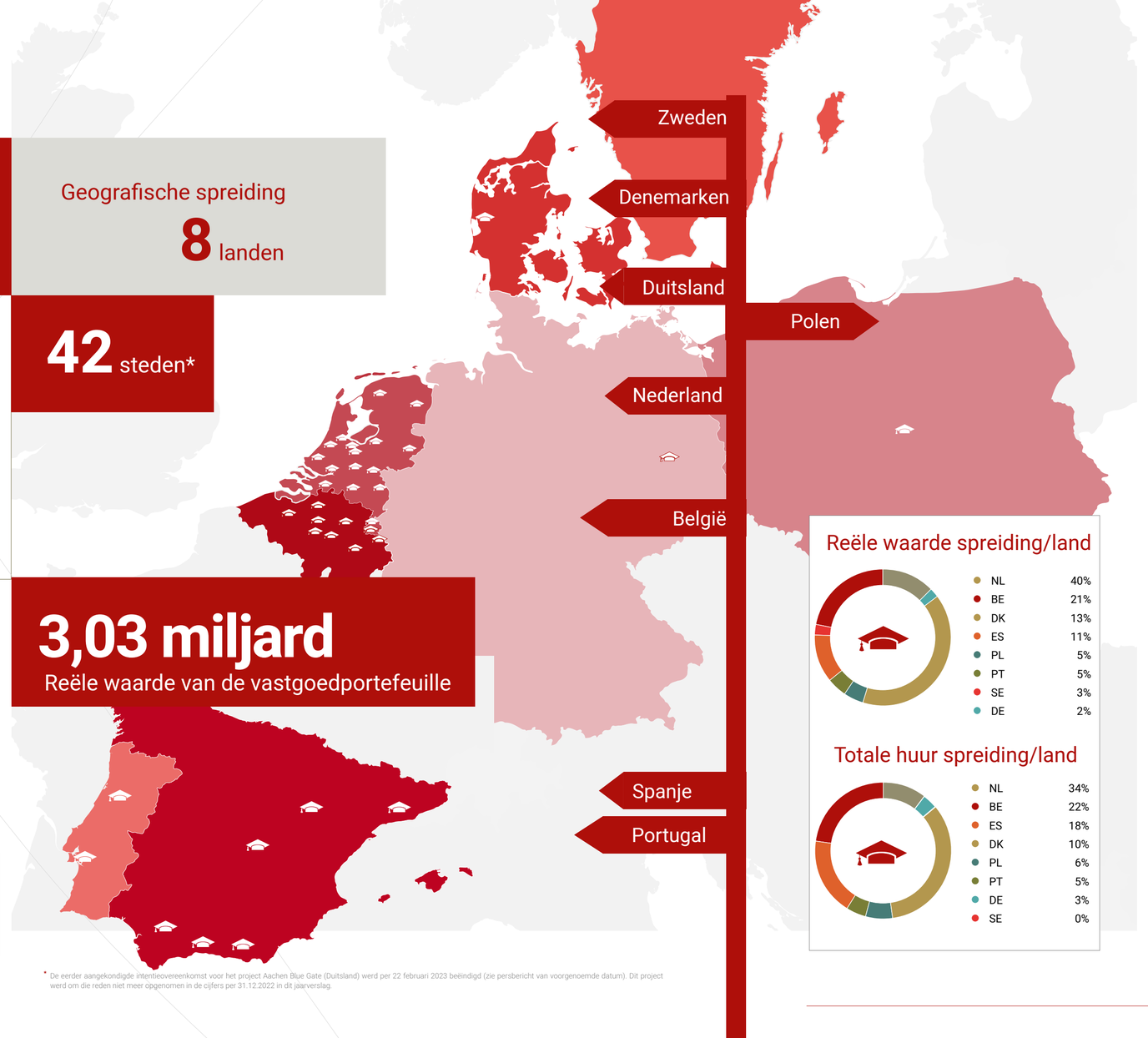
Aard van de vastgoedportefeuille

91%
Studenten

9%
Andere

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

3,03 miljard
Reële waarde van de vastgoedportefeuille



* De eerder aangekondigde intentieovereenkomst voor het project Aachen Blue Gate (Duitsland) werd per 22 februari 2023 beëindigd (zie persbericht van voorgenoemde datum). Dit project werd om die reden niet meer opgenomen in de cijfers per 31.12.2022 in dit jaarverslag.

Reële waarde spreiding/land

NL	40%
BE	21%
DK	13%
ES	11%
PL	5%
PT	5%
SE	3%
DE	2%

Totale huur spreiding/land

NL	34%
BE	22%
ES	18%
DK	10%
PL	6%
PT	5%
DE	3%
SE	0%

Alternatieve prestatiemaatstaven en de term "EPRA winst"

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

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

EPRA sBPR GOLD

EPRA BPR GOLD



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

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

This annual financial report is also available in English.

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

INHOUD

01 RISICOBEHEER **13**

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

1.2 Vastgoedgebonden risico's 16
1.2.1 Risico's in verband met de evolutie van de Reële waarde van de vastgoedportefeuille 16
1.2.2 Bouw- en ontwikkelings- en reconversierisico's 16
1.2.3 Risico's verbonden aan (het niet of niet tijdig bekomen van) vergunningen en andere machtigingen en vereisten waaraan het vastgoed dient te voldoen 18
1.2.4 Risico's verbonden aan de uitvoering van onderhoudswerken en herstellingen 19

1.3 Operationele risico's 19
1.3.1 Risico's in verband met het onvermogen om huurovereenkomsten te sluiten en uit te doen voeren (en in het bijzonder met de impact van wijzigingen aan het Nederlandse Woning Waardering Stelsel), leegstand en huurderving 19
1.3.2 Risico's verbonden aan fusie-, splitsings- of overnameverrichtingen en verwerking/integratie van de overgenomen activiteiten 20
1.3.3 Risico's in verband met het grootschalig digitaliseringsproject 21
1.3.4 Risico's in verband met overlast veroorzaakt door studenten als huurders en reputatieschade die daaruit voortvloeit 21
1.3.5 Risico's van het in gebreke blijven van de huurders 22
1.3.6 Risico's verbonden aan de (onmogelijkheid tot) dividenduitkering 22
1.3.7 Risico's verbonden aan operaties in Polen 22

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

1.5 Reglementaire en andere risico's 27
1.5.1 Risico's verbonden aan het statuut van Openbare GVV en de toepasselijke fiscaliteit 27

02 WOORD VAN DE VOORZITTER **29**

03 KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2022 ..... **33**

04 COMMERCIËLE ACTIVITEITEN & STRATEGIE **37**

4.1 Wie we zijn – Ons profiel 39

4.2 Waarom we het doen – Ons doel 40

4.3 Wat we doen – Ons product en onze organisatie 41

4.4 Hoe we het doen – Onze strategie 42

05 BEHEERVERSLAG **49**

5.1 Statuut van openbare GVV 50

5.2 Commentaar bij de geconsolideerde jaarrekening boekjaar 2022 ... 50
5.2.1 Geconsolideerde balans ... 50
5.2.2 Geconsolideerde resultatenrekening ... 51
5.2.3 Bestemming van het resultaat ... 53
5.2.4 Onderzoek en ontwikkeling ... 53
5.2.5 Bijkantoren ... 53

5.3 Beheer en gebruik van de financiële middelen ... 54
5.3.1 Financieringsovereenkomsten ... 54
5.3.2 Indekking van het renterisico ... 55
5.3.3 Kapitalisatie en schuldenlast ... 55

5.4 Transacties en verwezenlijkingen ... 56

5.5 Operationele update ... 60

5.6 Feiten na balansdatum ... 61
5.6.1 Afname Rue Mélot Namen ... 61
5.6.2 Beëindiging intentie tot overname Aachen ... 61
5.6.3 Xior oefent uitstelrecht finale deel Basecamp transactie uit ... 61
5.6.4 Update verkochte panden en desinvesteringen ... 61

5.7 Vooruitzichten voor 2023 ... 61
5.7.1 Groeivooruitzichten voor het boekjaar 2023 ... 61

5.8 Gegevens overeenkomstig het EPRA referentiesysteem ... 62
5.8.1 EPRA Key Performance Indicatoren ... 62
5.8.2 EPRA netto huurinkomsten op constante vergelijkingsbasis ... 68
5.8.3 EPRA Capex tabel ... 69

5.9 Vereiste onderdelen van het jaarverslag ... 69

06 CORPORATE GOVERNANCE ... 71

6.1 Verklaring inzake Deugdelijk Bestuur ... 72
6.1.1 Referentiecode en Corporate Governance Charter ... 72
6.1.2 Interne controle- en risicobeheersystemen ... 73
6.1.3 Aandeelhoudersschap ... 75
6.1.4 Raad van bestuur van de Vennootschap ... 76
6.1.5 Samenstelling ... 77
6.1.6 Beknopte beschrijving van de professionele carrière van de bestuurders ... 78
6.1.7 Voorzitterschap van de Raad van Bestuur ... 81
6.1.8 Betrouwbaarheid, deskundigheid en ervaring ... 81
6.1.9 Werking en taken van de Raad van Bestuur ... 82
6.1.10 Overzicht omtrent de werking van de Raad van Bestuur in 2022 ... 83
6.1.11 Gedelegeerd bestuurder en effectieve leiding ... 83
6.1.12 Uitvoerend management ... 84
6.1.13 Comités van de Raad van Bestuur ... 87
6.1.14 Belangenconflicten ... 88
6.1.15 Specifieke belangenconflicten ... 89
6.1.16 Verklaringen ... 91
6.1.17 Remuneratieverslag ... 91

6.2 Informatie krachtens artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 ... 96

6.2.1 Kapitaalstructuur ... 96
6.2.2 Beslissingsorganen ... 96
6.2.3 Toegestaan kapitaal ... 96
6.2.4 Inkoop aandelen ... 96
6.2.5 Contractuele bepalingen ... 96

07 HET AANDEEL XIOR ... 99

7.1 Het aandeel op Euronext Brussels ... 100

7.2 Aandeelhouderschap ... 102

7.3 Couponinformatie ... 102

7.4 Financiële kalender 2023 ... 103

7.5 Dividendbeleid ... 103

7.6 Vooruitzichten - Winstprognose ... 104
7.6.1 Algemeen ... 104
7.6.2 Hypothesen ... 104
7.6.3 Prognose van de geconsolideerde resultaten en dividendverwachtingen ... 106
7.6.4 Verslag van de Commissaris m.b.t. de winstprognose ... 107

08 VASTGOEDVERSLAG ... 109

8.1 Vastgoedmarkt ... 110
8.1.1 Studentenhuisvestingmarkt België ... 110
8.1.2 Studentenhuisvestingsmarkt in Nederland ... 111
8.1.3 Studentenhuisvestingsmarkt in Spanje ... 111
8.1.4 Studentenhuisvestingsmarkt in Portugal ... 115
8.1.5 Studentenhuisvestingsmarkt in Denemarken ... 121
8.1.6 Studentenhuisvestingsmarkt in Duitsland ... 123
8.1.7 Studentenhuisvestingsmarkt in Polen ... 125

8.2 Vastgoedportefeuille ... 130
8.2.1 Samenstelling van de vastgoedportefeuille per 31 december 2022 ... 130
8.2.2 Beschrijving en spreiding van de vastgoedportefeuille ... 144
8.2.3 Beschrijving van de panden van de vastgoedportefeuille ... 152
8.2.4 Waardering van de vastgoedportefeuille door de Waarderingsdeskundigen ... 197

09 MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN ... 201

9.1 Woord van de CEO ... 203

9.2 Duurzaamheidsstrategie ... 204
9.2.1 Stakeholder engagement ... 204
9.2.2 Materialiteitsmatrix ... 207
9.2.3 Xior's ESG Framework: Housing the future is Respecting the future ... 208
9.2.4 XIOR's bijdrage aan de SDG's ... 209
9.2.5 ESG actieplan 2021-2023:The North Star Project ... 210

9.3 Implementatie & Prestatiemeting ... 212
9.3.1 Governance: ethiek en integriteit ... 212

9.3.2 Social employees: welzijn, gezondheid, veiligheid personeel ... 214
9.3.3 Social tenants: welzijn, gezondheid, veiligheid studenten ... 220
9.3.4 Duurzame gebouwen in duurzame gemeenschappen ... 223
9.3.5 Energie efficiëntie & klimaatimpact ... 229

9.4 EPRA-tabellen ... 238
9.4.1 EPRA SBPR tabellen met milieu prestatie indicatoren - Volledige portefeuille & hoofdkantoor, segmentanalyse per land ... 238
9.4.2 EPRA SBPR tabel met sociale prestatie indicatoren ... 248
9.4.3 EPRA SBPR tabel met governance prestatie indicatoren ... 249

9.5 Meetmethodologie en assumpties ... 250
9.5.1 Rapporteringsperiode en organisatorische grenzen ... 250
9.5.2 Meetscope en coverage ... 250
9.5.3 Schatting en extrapolatie van de verbruiksgegevens onder verantwoordelijkheid van XIOR ... 250
9.5.4 Rapportage van de verbruiksgegevens onder verantwoordelijkheid van XIOR en onder verantwoordelijkheid van de student ... 251
9.5.5 Rapportage van het eigen hoofdkantoor ... 251
9.5.6 Analyse van de berekening ... 251

9.6 Externe verificatie van de rapportering ... 254

10 FINANCIEEL VERSLAG ... 257

10.1 Geconsolideerde resultatenrekening ... 258

10.2 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat ... 260

10.3 Geconsolideerde balans ... 261

10.4 Geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen ... 264

10.5 Geconsolideerd kasstroomoverzicht ... 268

10.6 Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening ... 270
10.6.1 Algemene bedrijfsinformatie ... 270
10.6.2 Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving ... 270
10.6.3 Grondslag voor de opstelling ... 271
10.6.4 Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden ... 271
10.6.5 Grondslag voor consolidatie ... 271
10.6.6 Bedrijfscombinaties en Goodwill ... 271
10.6.7 Vreemde valuta ... 272
10.6.8 Vastgoedbeleggingen ... 273
10.6.9 Projectontwikkelingen ... 274
10.6.10 Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen ... 275
10.6.11 Vervreemding van een vastgoedbelegging ... 275
10.6.12 Andere materiële vaste activa ... 276
10.6.13 Vaste activa of groepen van activa bestemd voor verkoop ... 276
10.6.14 Financiële instrumenten ... 276
10.6.15 Vlottende activa ... 277
10.6.16 Eigen vermogen ... 277
10.6.17 Voorzieningen ... 277
10.6.18 Financiële verplichtingen ... 278
10.6.19 Vastgoedresultaat ... 278
10.6.20 Vastgoedkosten ... 279
10.6.21 Algemene kosten van de Vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten ... 279
10.6.22 Financieel resultaat ... 279
10.6.23 Winstbelasting ... 279
10.6.24 Exit-taks ... 280
10.6.25 Financieel risicobeheer ... 281

10.7 Segmentinformatie ... 282

10.8 Alternatieve prestatie indicatoren (APM's) ... 285

10.9 Overige toelichtingen ... 291
10.9.1 Vastgoedresultaat ... 291
10.9.2 Vastgoedkosten ... 293
10.9.3 Algemene kosten ... 294
10.9.4 Andere operationele kosten en opbrengsten ... 294
10.9.5 Resultaat op de portefeuille ... 295
10.9.6 Financieel resultaat ... 296
10.9.7 Vennootschapsbelasting ... 297
10.9.8 Vastgoedbeleggingen ... 298
10.9.9 Andere materiële vaste activa ... 305
10.9.10 Financiële vaste activa ... 305
10.9.11 Handelsvorderingen en andere vaste activa ... 308
10.9.12 Deelnemingen in joint ventures - vermogensmutatiemethode ... 308
10.9.13 Handelsvorderingen ... 309
10.9.14 Belastingvorderingen en andere vlottende activa ... 310
10.9.15 Kas en kasequivalenten ... 310
10.9.16 Overlopende rekeningen – activa ... 310
10.9.17 Kapitaal en uitgiftepremies ... 312
10.9.18 Aandeelhoudersstructuur ... 316
10.9.19 Resultaat per aandeel ... 316
10.9.20 Andere langlopende verplichtingen ... 317
10.9.21 Uitgestelde belastingen ... 317
10.9.22 Financiële schulden ... 317
10.9.23 Handelsschulden ... 319
10.9.24 Andere kortlopende verplichtingen ... 319
10.9.25 Overlopende rekeningen - passief ... 319
10.9.26 Financiële activa en verplichtingen ... 320
10.9.27 Transacties met verbonden partijen ... 321
10.9.28 Vergoeding commissaris ... 321
10.9.29 Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen ... 322
10.9.30 Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten ... 324
10.9.31 Gebeurtenissen na balansdatum ... 324
10.9.32 Consolidatieperimeter ... 325
10.9.33 Schuldgraad ... 327
10.9.34 Rechten en verplichtingen buiten balans ... 329
10.9.35 Gerechtelijke en arbitrageprocedures ... 329
10.9.36 Verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening ... 331

10.10 Verkorte versie van de enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV ... 343
10.10.1 Enkelvoudige resultatenrekening ... 344
10.10.2 Staat van het globaal resultaat ... 346
10.10.3 Enkelvoudige balans ... 347
10.10.4 Staat van de bewegingen van het eigen vermogen ... 350
10.10.5 Detail van de reserves ... 352

10.10.6 Statutaire resultaatsverwerking 354
10.10.7 Uitkeringsplicht volgens artikel 13, §1, eerste lid van het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV 355
10.10.8 Niet-uitkeerbaar eigen vermogen conform artikel 7:212 van het wetboek van vennootschappen en verenigingen 356

11 VERKLARINGEN 359

11.1 Toekomstgerichte verklaringen 360

11.2 Verantwoordelijke voor de inhoud van het registratiedocument 360

11.3 Informatie afkomstig van derden 360

12 PERMANENT DOCUMENT 363

12.1 Gegevens over de Vennootschap 364
12.1.1 Naam, rechtsvorm, statuut, duur en registratiegegevens 364
12.1.2 Maatschappelijke zetel en verdere contactgegevens 364
12.1.3 Oprichting 364
12.1.4 Historiek van de Vennootschap 365
12.1.5 Externe groepsstructuur 370
12.1.6 Interne organisatiestructuur 372
12.1.7 Dochtervennootschappen 372
12.1.8 Beschikbaarheid van vennootschapsdocumenten en andere informatie 373

12.2 Dienstverleners van de Vennootschap 374
12.2.1 Waarderingsdeskundigen 374
12.2.2 Commissaris 375
12.2.3 Financiële dienst 375
12.2.4 Liquidity Provider 375

12.3 Gecoördineerde statuten van de Vennootschap per 15 september 2022 376

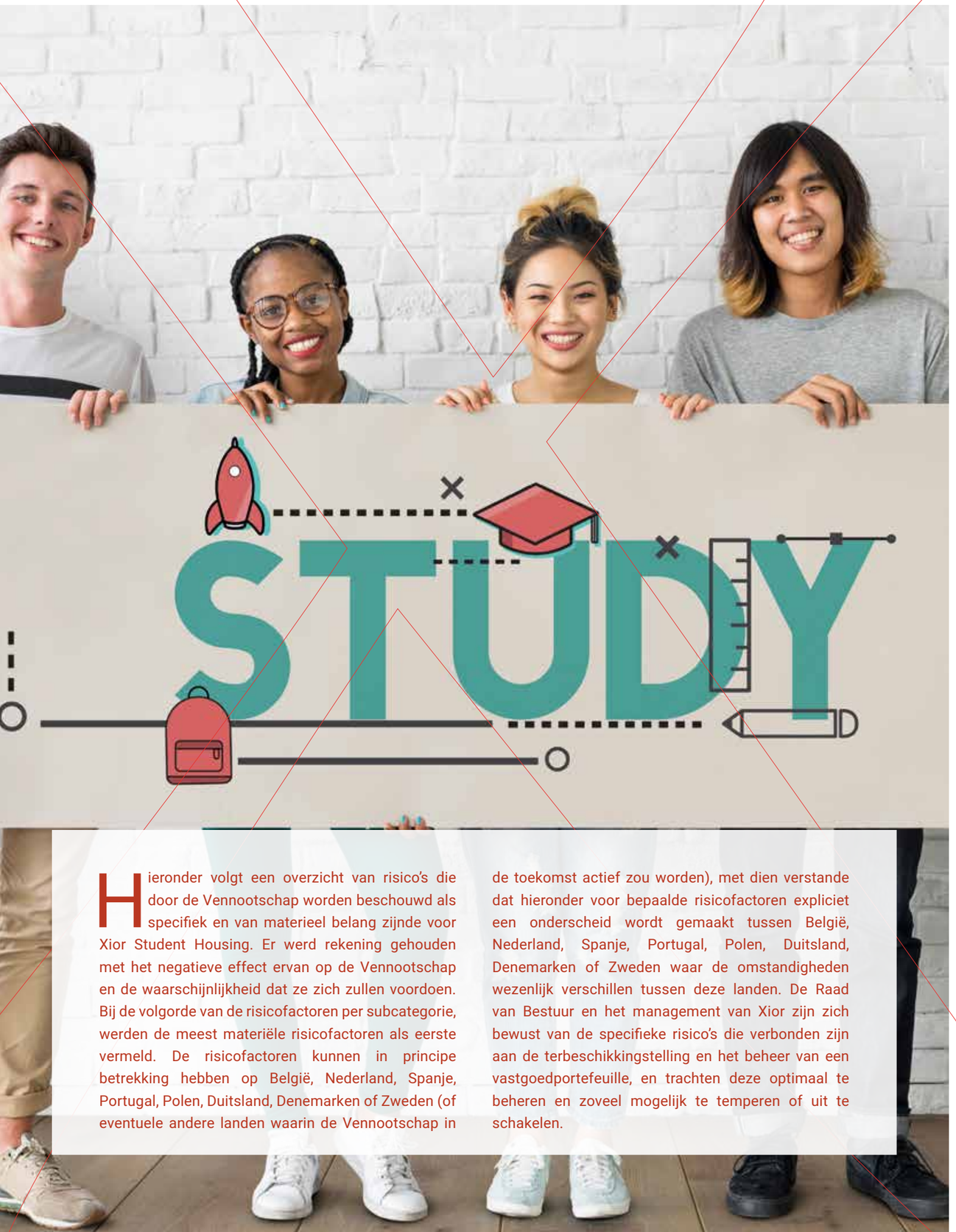
13 LEXICON 391

14 IDENTITEITSKAART 397






01
RISICO
BEHEER
FROM AROUND THE GLOBE XIOR A WORLD CLASS FAMILY
WE CURRENTLY COUNT 88 NATIONALITIES IN 21 BUILDINGS



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

1.1 MARKTRISICO'S

1.1.1

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

De inkomsten van de Vennootschap en de waarde van haar portefeuille zijn in zeer grote mate gerelateerd aan vastgoed dat specifiek gericht is op studentenhuisvesting. Dit type vastgoed vormt de overgrote meerderheid van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap (94,58% naar Reële Waarde van de portefeuille per 31 december 2022, waaruit de Vennootschap per 31 december 2022 90,68% van haar bruto huurinkomsten genereert). Het niveau van de huurprijzen en de waardering van studentenvastgoed worden sterk beïnvloed door zowel de vraag als het aanbod op de koop- en huurmarkt in dit subsegment van de vastgoedmarkt.

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

Bovendien kan de vraag naar studentenkamers negatief beïnvloed worden indien eventuele financiële overheidssteun aan studenten (bijvoorbeeld in de vorm van leningen, subsidies, (huur)toeslagen of studiebeurzen) zou worden teruggeschroefd, of indien onderwijsinstellingen zouden beslissen om de inschrijvingsgelden te verhogen. Een dergelijke terugval in de vraag naar studentenhuisvesting (al dan niet lokaal, beperkt tot een bepaalde omgeving in een studentenstad, gehele studentenstad of zelfs de gehele studentenpopulatie in een bepaald land) zal zich, bij de hernieuwing van de huurovereenkomsten met bestaande huurders of het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten, vertalen in een lagere vraag, waardoor de bezettingsgraad en/of de huurprijzen zouden kunnen dalen, hetgeen een rechtstreeks negatief gevolg zou hebben op de inkomsten van de Vennootschap, en onrechtstreeks op de waarde van het vastgoed dat de Vennootschap in portefeuille houdt.

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

Per 31 december 2022, zou een daling van de huurinkomsten (die zoals gezegd voor het overgrote deel uit dit studentenvastgoed gegenereerd worden) met 1%, abstractie makend van enige belastingimpact, leiden tot een daling van het EPRA resultaat[1] van de Vennootschap met 1,81%, een daling van de NAV per aandeel[2] van 0,03 EUR en een verhoging van de schuldgraad met 0,02%.

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



[1] Alternatieve Performance Measures of Alternatieve prestatiemaatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, zijn de definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatie-tabellen in ***Hoofdstuk 10.8 van de geconsolideerde jaarrekening 2022***.

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

1.2 VASTGOEDGEBONDEN RISICO'S

1.2.1

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

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

De Vennootschap is bijgevolg blootgesteld aan schommelingen in de Reële Waarde van haar vastgoedportefeuille (tussen het derde en vierde kwartaal van 2022 is de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille gedaald met 1,8%, hetgeen heeft geresulteerd in een negatief portefeuilleresultaat over het vierde kwartaal (en dus impact op het nettoresultaat) van 53 MEUR). De negatieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk te verklaren door een wijziging van de vastgoedmarkt, waarbij de yields stijgen op grond van de stijgende intrestvoeten (hetgeen grotendeels wordt gecompenseerd door stijgingen in de markthuren naar aanleiding van de inflatie). Deze wijziging heeft tot gevolg dat de Reële Waarde van de portefeuille in dit laatste kwartaal gedaald is, terwijl de Reële Waarde van de portefeuille over het jaar is gestegen. Anderzijds hebben we ook de variaties in de waardering van vastgoedbeleggingen ten gevolge van het verschil tussen de conventionele waarde en de Reële Waarde van het nieuw verworven vastgoed bij acquisitie.

Per 31 december 2022 zou een daling van 1% in de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap een impact hebben van 30,3 MEUR op het nettoresultaat van de Vennootschap en van ongeveer 0,871 EUR op de nettoactiefwaarde per aandeel. Dit zou ook de schuldratio van de Vennootschap impacteren met 0,51%.

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

- slijtage als gevolg van gewone, bouwkundige en technische veroudering en/of schade veroorzaakt door huurders (zie eveneens ***Risicofactor 1.2.4 van dit Jaarverslag***);
- toenemende leegstand (bijvoorbeeld door een overaanbod van studentenhuisvesting (zie eveneens ***Risicofactor 1.1.1 van dit Jaarverslag***) of de impact van onverwachte omstandigheden;
- onbetaalde huurprijzen (zie eveneens ***Risicofactor 1.3.4 van dit Jaarverslag***);
- een daling van de huurprijzen bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten of bij de verlenging van bestaande huurovereenkomsten (zie eveneens ***Risicofactor 1.3.1 van dit Jaarverslag***);
- wijziging in de fiscaliteit van de verkoop van vastgoed (zo is er sinds 1 januari 2023 bijvoorbeeld de gewijzigde overdrachtsbelasting in Nederland (dewelke 42% van de Reële Waarde van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2022 vertegenwoordigt) op een eventuele verkoop van panden bestemd voor studentenhuisvesting van 8% naar 10,4% die in het eerste kwartaal van 2023 naar verwachting haar impact heeft op de Reële Waarde van het Nederlandse vastgoed van de Vennootschap);
- moeilijkheden in het uitvoeren van onderhoudsingrepen of verbouwingen ingevolge het feit het betrokken vastgoed in mede-eigendom wordt gehouden (per 31 december 2022 wordt een totaal van ca. 8,03% van de Reële Waarde van de portefeuille vertegenwoordigd door vastgoed die de Vennootschap in mede-eigendom houdt); en/of
- ten gevolge van foutieve plannen en/of opmetingen waarop de waardering van het vastgoed bij acquisitie is gebaseerd.

Indien de Vennootschap overgaat tot een transactie, d.i. investeren of desinvesteren in vastgoed, loopt zij eveneens het risico dat ze bepaalde risico's niet identificeert op basis van haar due diligence of dat ze, ondanks een voorafgaande due diligence en een onafhankelijke vastgoedexpertise, vastgoed aankoopt aan een te hoge prijs ten opzichte van de onderliggende waarde. Sinds Xior's IPO in december 2015, is de Reële Waarde van haar vastgoedportefeuille gestegen van 196 MEUR naar 3.027 MEUR op 31 december 2022. Van 1 januari 2022 tot 31 december 2022 is de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille gestegen van 1.967 MEUR naar 3.027 MEUR. Daarmee is de Vennootschap één van de snelst groeiende vastgoed-vennootschappen. Indien zou worden vastgesteld dat het vastgoed dat werd aangekocht sinds 1 januari 2022 bijvoorbeeld 5% overgewaardeerd zou zijn aangekocht, zou dit tot een waardevermindering van de vastgoedportefeuille en een impact op het nettoresultaat van 53 MEUR leiden en dit zou tot een daling van de NAV per aandeel van 3,56% leiden. Op basis van de schuldgraad per 31 december 2022 zou dit tot een verhoging van de schuldgraad met 0,89% leiden.

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

1.2.2

BOUW- EN ONTWIKKELINGS- EN RECONVERSIERISICO'S

Naast het verwerven van bestaande vastgoedactiva investeert de Vennootschap in ontwikkelings- en reconversieprojecten teneinde haar vastgoedportefeuille uit te breiden. Dit betreft 8.139[3] studentenunits op een totaal van 26.150 studentenunits na de finalisatie van dergelijke projecten, of een stijging, na finalisatie van de projecten, met 45% ten opzichte van de huidige vastgoedportefeuille van de Vennootschap. Per 31 december 2022 heeft de Vennootschap volgende actieve (her)ontwikkelingsprojecten in portefeuille, met een totale *"cost to come"* van 216.609 KEUR, waarvan c. 118.026 KEUR voor projecten die naar verwachting in 2023 zullen opgeleverd worden:

Project	Aangekondigde investeringswaarde (ca. €m)	Vergunningen nodig voor start bouw aanwezig?	Verwachte oplevering
ACTIEVE PIPELINE			
BELGIË			
Mélo – Namen	20,0	✓	Opgeleverd Q1 2023
Felix – Antwerpen	17,4	✓	2024
Campus Drie Eiken – Antwerpen	33,8	✓	2025
St. Pietersplein – Gent	6,0	✓	2023
Hertz – Hasselt	17,5	✓	2023
Trasenster – Seraing	26,0	Verwacht 2023	2025
NEDERLAND			
Brinktoren – Amsterdam	61,0	✓	2025
Boschdijk Veste – Eindhoven	32,0	✓	2024
City Lofts – Leeuwarden	18,5	✓	2023
SPANJE			
Pontoneros – Zaragoza	26,0	✓	2023-2024
PORTUGAL			
Lamas – Lissabon[(1)]	10,4	✓	2024
U.hub Lumiar – Lissabon[(2)]	35,5	✓	2023
U.hub Boavista – Porto[(3)]	33,6	Verwacht 2023	2025
NORDICS			
Aarhus – Denemarken	149,9	✓	2023
Malmö – Zweden	113,7	✓	2023
POLEN			
Project Warschau	32,0	✓	2025
LANDBANK PIPELINE			
BELGIË			
Roosevelt – Antwerpen	18,0	Verwacht 2023	
Bagatten – Gent	4,1	Verwacht 2023	
Dansaert – Brussel	6,0	Verwacht 2023	
Place Neujean – Luik	TBD	TBD	
NEDERLAND			
Project Regio Amsterdam	123,0	Verwacht 2023	
Toren Karspeldreef – Amsterdam	55,0	Verwacht 2023	
Keesomlaan – Amstelveen	39,2	✓	
Bokelweg – Rotterdam	56,6	Verwacht 2023	
SPANJE			
UEM – Madrid	TBD (verwacht 22.2)	TBD	
Odalys Granada	26,3	Verwacht 2023	

(1) De Vennootschap heeft 50% van de projectvennootschap aangekocht en financiert het project voor. Na voltooiing van de ontwikkeling zal de Vennootschap de overige 50% van de projectvennootschap verwerven.

(2) De Vennootschap heeft 25% van de projectvennootschap aangekocht en financiert het project voor. Na voltooiing van de ontwikkeling zal de Vennootschap de overige 75% van de projectvennootschap verwerven.

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

[3] De eerder aangekondigde intentieovereenkomst voor het project Aachen Blue Gate (Duitsland) werd per 22 februari 2023 beëindigd (zie persbericht van voorgenoemde datum). Dit project werd om die reden niet meer opgenomen in de cijfers per 31.12.2022 in dit jaarverslag.

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

De Vennootschap draagt het bouwrisico voor projecten die 3,20% van de totale portefeuille inclusief investeringspipeline per 31 december 2022 vertegenwoordigen, en het vergunningsrisico voor projecten die 1,60% van de totale portefeuille inclusief investeringspipeline per 31 december 2022 vertegenwoordigen.

1.2.3

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

De waarde van vastgoed wordt mede bepaald door de aanwezigheid van alle wettelijk benodigde (stedenbouwkundige en andere) vergunningen en machtigingen. Het verkrijgen van vergunningen is vaak tijdrovend en weinig transparant, wat een impact kan hebben op de huurinkomsten, de waarde van de desbetreffende panden, en de mogelijkheden voor de Vennootschap om haar operationele activiteiten in dergelijke panden uit te voeren. Bovendien kunnen specifieke reglementaire vereisten waaraan alle vastgoed dient te voldoen, maar in het bijzonder in het segment van vastgoed bestemd voor studentenhuisvesting (waaruit de Vennootschap per 31 december 2022 90,68% van haar bruto huurinkomsten genereert) en/of residentieel vastgoed (bvb. inzake wooncomfort of (brand)veiligheid), lokale verschillen vertonen en kan de interpretatie en/of toepassing ervan eveneens afhankelijk zijn van de betrokken overheden (die, in het geval van studentensteden, vaak een eigen politiek voeren ten aanzien van het beheersen van het aanbod en de bewaking van de kwaliteit van studentenhuisvesting), wat een onzekere factor kan inhouden voor het beantwoorden aan dergelijke reglementaire vereisten, die vaak zeer lokaal, gedetailleerd en technisch zijn.

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

1.2.4

RISICO'S VERBONDEN AAN DE UITVOERING VAN ONDERHOUDSWERKEN EN HERSTELLINGEN

De Vennootschap voert op regelmatige basis onderhoudswerken uit in alle panden in haar portefeuille om het vastgoed en de inboedel (aangezien de kamers in principe steeds gemeubeld ter beschikking worden gesteld) op het gewenste onderhoudsniveau en in kwalitatief behoorlijke toestand te houden. De gemiddelde ouderdom van de gebouwen in de portefeuille van de Vennootschap is 4 jaar, en de kosten van dergelijk onderhoud in 2022 bedroeg ongeveer 4.539.190 EUR of 0,15% van de Reële Waarde van de portefeuille ofwel 4,01% van de bruto huurinkomsten.

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

1.3 OPERATIONELE RISICO'S

1.3.1

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

Ingevolge de activiteiten uitgeoefend door de Vennootschap is zij blootgesteld aan het risico van huurderving verbonden aan het vertrek van huurders vóór of bij het verstrijken van lopende huurovereenkomsten, met een bijkomend risico op niet (weder-) verhuring. In het algemeen is het kortlopend karakter van de huurovereenkomsten die door de Vennootschap worden afgesloten met studenten (in het algemeen minder dan één jaar), eigen aan de sector van studentenhuisvesting (waaruit de Vennootschap per 31 december 2022 90,68% van haar bruto huurinkomsten genereert). Bij vertrek van huurders is het niet uitgesloten dat nieuwe huurovereenkomsten lagere huurinkomsten opbrengen dan de lopende huurovereenkomsten (bijvoorbeeld door een overaanbod van studentenhuisvesting, zie eveneens ***Risicofactor 1.1.1 van dit Jaarverslag***), terwijl de met de verhuur verbonden kosten niet noodzakelijk evenredig met de lagere huurinkomsten kunnen worden verminderd.

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

- In Nederland (waar de Vennootschap per 31 december 2022 42% van haar huurinkomsten genereerde en het vastgoed 42% van de Reële Waarde van de totale vastgoedportefeuille vertegenwoordigde) is het zo dat campuscontracten (dit zijn contracten verbonden aan de kwalificatie van de huurder als student) dienen te worden beëindigd indien de studies worden beëindigd (waarbij de student de kamer binnen een termijn van zes maanden dient te verlaten), en bovendien kunnen contracten worden opgezegd met een opzegtermijn (in hoofde van de huurder) van één maand.
  De Nederlandse overheid hanteert bovendien het Woning Waardering Stelsel (WWS) om het prijsniveau van de "sociale" huurmarkt te reguleren, dit in tegenstelling tot de geliberaliseerde huurmarkt, waar geen beperkingen gelden inzake de hoogte van de huurprijzen. Teneinde vast te stellen of een woning in aanmerking komt voor geliberaliseerde huur (en de verhuurder dus vrij de huurprijs mag bepalen) dient de theoretische huurprijs zoals berekend overeenkomstig het WWS boven een bepaald niveau (de zogenaamde "huurliberalisatiegrens", die voor 2022 op 763,47 EUR ligt) uit te komen, waardoor dit stelsel ook voor geliberaliseerde verhuring relevant is, aangezien ook een huurder van een "geliberaliseerde" woning het recht heeft om, indien hij van mening is dat de theoretische huurwaarde beneden deze grens ligt, de huurcommissie hierover uitspraak te laten doen (per 31 december 2022 wordt de huur van 88,6% (naar aantal units) van de Nederlandse portefeuille ingevolge het WWS geplafonneerd).
  Dit WWS omvat het zogenaamde "puntensysteem". Een woning wordt gewaardeerd op basis van een reeks kenmerken (zoals oppervlakte, kwaliteit, locatie, en energieprestaties) die met punten worden gewaardeerd en het totaal aantal punten bepaalt

uiteindelijk de huurwaarde, zijnde de maximale huurprijs voor de woning. Sommige van de elementen van deze berekening zijn volkomen objectief meetbaar, maar bepaalde elementen omvatten een zekere mate van subjectieve inschatting of zijn voor interpretatie vatbaar. Indien wordt vastgesteld dat dit puntensysteem werd miskend (door een huurprijs die hoger ligt dan de huur die voortkomt uit de puntenberekening, dan wel omwille van een fout of verkeerde inschatting in die puntenberekening zoals toegepast bij de bepaling van de huur) door de verhuurder, bestaat het risico dat een huurder bij de huurcommissie verhaal zoekt om een prijsverlaging te bekomen en het eventueel teveel betaalde retroactief terugvordert. Indien een huurder in een dergelijke vordering slaagt, bestaat bovendien het risico dat andere huurders in vergelijkbare omstandigheden eveneens een vordering instellen. Dit risico materialiseert zich relatief vaak, maar heeft, aangezien dit op "geval per geval" basis gebeurt, een lage impact. Een wetgevende of algemene beleidswijziging in dit puntensysteem of in de interpretatie ervan (door wetgevend optreden, beleidswijziging bij de handhaving of precedenten door de huurcommissie of de rechtbanken) kan dan weer, hoewel de Vennootschap dit niet verwacht, een mogelijk aanzienlijke negatieve impact hebben op de geïnde en/of te ontvangen huuropbrengsten van de Vennootschap, evenals op de waardering van het betrokken vastgoed, aangezien dit een rechtstreekse impact zou hebben op de te verwachten huurstromen en dus marktwaarde van dit vastgoed.

- Voor Spanje en Portugal dient in het bijzonder te worden gewezen op het feit dat de bezettingsgraad (voor de units die rechtstreeks worden verhuurd aan studenten) bestaat uit twee te onderscheiden periodes, namelijk enerzijds de periode gedurende het academische jaar waarbij huurcontracten vrijwel uitsluitend maximaal voor de periode van het academische jaar worden gesloten (10 maanden), en vaak korter (in het kader van buitenlandse studenten die op semester- of maandbasis deelnemen aan uitwisselingsprogramma's) en anderzijds de zomerperiode (2 maanden) die gekenmerkt wordt door veelal kortere huur (aan hogere huurprijzen). De verhuur voor de zomerperiode is veelal gerelateerd aan de vraag naar toeristische of korte-termijn verhuur in de betrokken steden. Bovendien is gebleken dat voor de kortere termijn studenten-huurders, in geval van een algemene terugloop van de vraag naar toeristische en korte termijn verhuur (zoals hotels en appartementen), zoals veroorzaakt door de COVID-19 crisis, deze spelers eveneens concurreren op de markt voor korte termijn verhuur aan studenten, hetgeen tot een daling in bezettingsniveaus en markthuurprijzen leidt. Op basis hiervan worden de Spaanse en Portugese markt voor studentenhuisvesting dan ook gekenmerkt door een grotere "frictieleegstand" en een hogere beheersinspanning (frequente in- en uitchecks, administratieve verwerking, marketinginspanningen) dan de Belgische en Nederlandse markt, evenals een grotere gevoeligheid aan de algemene economische toestand en de internationale mobiliteit.
- Ook in Polen ondervindt de huur een seizoenseffect waarbij de bezettingsgraad in de zomermaanden lager ligt dan tijdens het academiejaar. Voor de verhuur tijdens de zomermaanden wordt veelal ingezet op de verhuur aan groepen (zoals bedrijven of verenigingen met een nood aan korte termijn accommodatie) of aan verhuur in het kader van evenementen. Deze verhuur kenmerkt zich dan ook door een hogere "frictieleegstand" en een grotere beheersinspanning, zoals in Spanje en Portugal, en is eveneens meer gevoelig aan de algemene economische toestand en de internationale mobiliteit.

1.3.2

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

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

Sinds Xior's IPO in december 2015, is de Reële Waarde van haar vastgoedportefeuille gestegen van 196 MEUR naar 3.027 MEUR op 31 december 2022. Van 1 januari 2022 tot 31 december 2022 is de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille gestegen van 1.967 MEUR naar 3.027 MEUR. Deze groei sinds de IPO is bijna uitsluitend te verklaren door fusies en overnameverrichtingen (met inbegrip van overname van vastgoed) (variaties in de waarde van het vastgoed bedroegen slechts 96,6 MEUR over deze periode), zoals in meer detail weergegeven in het overzicht opgenomen in ***sectie 10.9.17 en 10.9.30 van de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2022.***

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

1.3.3

RISICO'S IN VERBAND MET HET GROOTSCHALIG DIGITALISERINGSPROJECT

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

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

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

1.3.4

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

Aangezien de activiteit van de Vennootschap bestaat in de rechtstreekse of onrechtstreekse terbeschikkingstelling van haar vastgoed aan voornamelijk studenten (94,58% van de Reële Waarde van de portefeuille en 90,68% van haar bruto huurinkomsten per 31 december 2022), bestaat een verhoogd risico (specifiek versus andere vastgoed (sub)sectoren) dat de Vennootschap ingevolge overlast of burenhinder wordt geconfronteerd met klachten of dat (administratieve) maatregelen worden opgelegd met betrekking tot de gebouwen in haar vastgoedportefeuille. Dergelijke klachten en maatregelen zouden zowel rechtstreeks als onrechtstreeks (door reputatieschade, verstoring van de relatie met de betrokken overheden of verminderde verhuurbaarheid van het betrokken pand) tot bijkomende kosten en verminderde inkomsten aanleiding kunnen geven. Bovendien bestaat er een verhoogd risico (versus andere vastgoed (sub) sectoren) dat een huurder bepaalde activiteiten uitvoert in de betrokken woning die niet zijn toegestaan volgens de geldende wetgeving en/of het huurcontract, zonder dat Xior hiervan op de hoogte wordt gebracht. Dergelijke activiteiten zouden aanleiding kunnen geven tot handhavend optreden van overheidswege, met mogelijks, in vergaande omstandigheden, de (tijdelijke) sluiting van een gebouw tot gevolg.

Voor de initiatieven van de Vennootschap terzake wordt verwezen naar het onderdeel "Community Engagement" onder ***Hoofdstuk 9.3.4 van dit Jaarverslag***.

1.3.5

RISICO'S VAN HET IN GEBREKE BLIJVEN VAN DE HUURDERS

De Vennootschap kan niet uitsluiten dat haar huurders in gebreke blijven bij het voldoen van hun financiële verplichtingen ten aanzien van de Vennootschap. Dit risico neemt toe naarmate de inflatie (en de daaraan verbonden stijging van de huurprijzen en de energiekosten) toeneemt, zoals in 2022 is gebeurd. Dit risico is, in het segment van studentenhuisvestiging waarin de Vennootschap actief is, hoger indien rechtstreeks wordt verhuurd aan studenten (hetgeen op 31 december 2022 het geval was voor ca. 89,7% van de bruto huurinkomsten uit studentenhuisvesting van de Vennootschap, hetgeen op zijn beurt, per 31 december 2022 90,68% van haar bruto huurinkomsten uitmaakt) en lager indien indirect wordt verhuurd aan studenten via een huisvestingorganisatie verbonden aan een universiteit of een hogeschool (hetgeen op 31 december 2022 het geval was voor ca. 10,3% van de bruto huurinkomsten uit studentenhuisvesting van de Vennootschap). Daartegenover staat dat het tegenpartijrisico in het tweede geval geconcentreerd is bij één enkele partij, waar het bij de rechtstreekse verhuur aan studenten gespreid is. Het risico bestaat dat, indien de betrokken huurders in gebreke blijven hun verplichtingen na te komen ten aanzien van de Vennootschap, de waarborg (ten belope van, al naar het geval, één of twee maanden huur) niet volstaat en de Vennootschap geen verhaal kan uitoefenen op de huurder en bijgevolg het risico draagt niets of niet voldoende te kunnen recupereren van de huurder die in gebreke is gebleven. Bovendien geeft het in gebreke blijven van huurders en de opvolging van deze debiteuren aanleiding tot bijkomende interne en externe kosten (versturen van ingebrekestellingen, dagvaardingen, gerechtskosten).

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

Per 31 december 2022 werd ten belope van 652.954 EUR aan voorzieningen dubieuze debiteuren aangelegd zie ***Hoofdstuk 10.9.13 van dit Jaarverslag***. Dit betreft 0,62% van de bruto huurinkomsten (excl. huurgaranties). In 2022 bedroeg de externe kost voor inning van ingebreke blijvende huurders ongeveer 196.000 EUR ten opzichte van 138.500 EUR het jaar voordien (een stijging met 41%), waarbij wordt verwacht dat deze kost nog merkelijk zal stijgen in 2023 aangezien de lopende procedures verder doorlopen en bij verdere escalatie ook een hogere externe kost met zich meebrengen. De teams in de verschillende landen worden ingezet om de stand van de inningen en de te nemen maatregelen op te volgen.

1.3.6

RISICO'S VERBONDEN AAN DE (ONMOGELIJKHEID TOT) DIVIDENDUITKERING

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

Er kan geen zekerheid worden verstrekt dat de Vennootschap in de toekomst dividendbetalingen zal kunnen verrichten. Het is mogelijk dat, hoewel het vastgoed van de Vennootschap de verwachte huuropbrengsten en operationele winst zou genereren, het technisch onmogelijk wordt voor de Vennootschap om een dividend uit te betalen aan haar Aandeelhouders in overeenstemming met artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-Wetgeving. Gegeven het feit dat de Vennootschap bij haar opstart (erkenning als gereglementeerde vastgoedvennootschap en beursgang) over beperkte of geen reserves beschikte (en deze gelet op de verplichte uitkering zoals hierboven vermeld ook slechts langzaam kon opbouwen, rekening houdend met de resultaatsverwerking van 2022, zijn er sinds 2015 33.988 KEUR aan uitkeerbare reserves opgebouwd), kan een daling in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen of een daling in de reële waarde van indekkingsinstrumenten ertoe leiden dat de Vennootschap geen dividend kan uitkeren ondanks het positieve operationele resultaat. Per 31 december 2022 zou een daling van 20,79% (of 629 MEUR) in de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille, ertoe hebben geleid dat de schuldgraadgrens van 65% zou zijn bereikt, hetgeen ertoe zou hebben geleid dat er geen dividend zou mogen worden uitgekeerd.

1.3.7

RISICO'S VERBONDEN AAN OPERATIES IN POLEN

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

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

- Polen, als naburig land met een uitgestrekte grens met Rusland, heeft een grote instroom aan vluchtelingen te verwerken (meer dan 10 miljoen vluchtelingen werden reeds in Polen opgevangen). Mochten deze vluchtelingen niet voldoende kunnen doorstromen naar andere landen van de Europese Unie noch kunnen terugkeren kan dit leiden tot mogelijke negatieve gevolgen voor Polen op budgetair en/of politiek vlak.
- Hoewel Polen lid is van de Navo, bestaat er, gelet op de nabijheid, een risico dat de Russische vijandelijkheden zich uitbreiden naar het land.
- Meer in bijzonder dient te worden genoteerd dat, wat betreft de *long stay* internationale studenten in Polen, het belangrijkste land van oorsprong Oekraïne is met 38.901 studenten in academiejaar 2019/20. Het is te verwachten dat de oorlogsomstandigheden een negatieve impact hebben op de mogelijkheid van Oekraïense studenten om in Polen te studeren. Daarnaast wordt Polen mogelijk ook minder aantrekkelijk als Erasmus bestemming (weliswaar aanzienlijk minder belangrijk als bron van internationale studenten, met als voornaamste land van oorsprong Spanje met 1.931 studenten academiejaar 2019/20). De operationele panden in Polen (in Katowice en Lodz, goed voor 111 MEUR vastgoedwaarde of 3,66% van de totale portefeuille of 1,88% van de huurinkomsten per 31 december 2022) ondervinden reeds de effecten van deze toestand (in het bijzonder het pand in Katowice). Het aangekondigde project van de Vennootschap in Warschau (dat 1% vertegenwoordigt van de totale portefeuille inclusief investeringspipeline per 31 december 2022) richt zich niet louter op internationale studenten, maar op een gemengd publiek van binnen- en buitenlandse studenten. Aangezien de exploitatie van dit project slechts zal starten in september 2025 is het op dit ogenblik zeer moeilijk te voorspellen wat op dat ogenblik de eventuele impact kan zijn.



1.4 FINANCIËLE RISICO'S

1.4.1

RISICO'S MET BETREKKING TOT FINANCIERING – OVERSCHRIJDING SCHULDGRAAD

Per 31 december 2022 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap 52,02%, en de statutaire schuldgraad 50,28%.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de Vennootschap een schuldcapaciteit heeft van 1.168 MEUR op geconsolideerde basis alvorens de voor GVV's wettelijke maximale geconsolideerde schuldgraad van 65% te bereiken, en van 628 MEUR alvorens een geconsolideerde schuldgraad van 60% te bereiken, die wordt opgelegd in de financieringscontracten die zijn afgesloten met financiële instellingen. De waarde van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de waarde van de vastgoedportefeuille per 31 december 2022, zou de maximale geconsolideerde schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer 629 MEUR of 20,79% van de waarde van de vastgoedportefeuille van 3.027 MEUR. Bij een waardedaling van ongeveer 419 MEUR (of 13,84% van de waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2022), zou de geconsolideerde schuldgraad van 60% overschreden worden. Gelet op het feit dat de statutaire schuldgraad minder gevoelig is aan zowel bijkomende investeringen als waardedalingen van het vastgoed, zijn de relevante drempels daar hoger en is de beperkende factor dus de geconsolideerde schuldgraad.

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

1.4.2

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

Per 31 december 2022 heeft de Vennootschap bevestigde kredietlijnen voor een bedrag van 1.704 MEUR (excl. 200 MEUR commercial paper), waarvan 162,5 MEUR nog niet werd opgenomen, en bedroeg de schuldratio van de Vennootschap 52,02%. Voor de terugbetalingsdata en de spreiding van deze schulden wordt verwezen naar ***sectie 10.9.23 van de geconsolideerde jaarrekening 2022***, evenals naar ***Hoofdstuk 5.3.1 van dit Jaarverslag***.

Indien de Vennootschap een inbreuk begaat op de bepalingen (convenanten) die in haar financieringsovereenkomsten zijn opgenomen, kunnen de kredietlijnen worden geannuleerd, heronderhandeld of zou de Vennootschap tot terugbetaling daarvan kunnen worden gedwongen. De geldende convenanten zijn in grote lijnen marktconform en vereisen onder meer dat de schuldratio (zoals gedefinieerd in het GVV-KB), dan wel, in sommige gevallen, de "niet-bezwaarde" schuldgraad, niet hoger is dan 60% ***(zie eveneens Risicofactor 1.4.1 van dit Jaarverslag)***. Bovendien bestaat het risico van vervroegde beëindiging in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap, in geval van het niet nakomen van *"negative pledge"* of andere convenanten en verplichtingen van de Vennootschap en, meer in het algemeen, in geval van wanbetaling zoals dit wordt gedefinieerd in deze financieringsovereenkomsten. Een wanprestatie (waarbij dient te worden opgemerkt dat bepaalde gevallen van "wanprestatie" of overtreding van convenanten, zoals een controlewijziging, die in alle financieringsovereenkomsten is opgenomen, zich buiten de controle van de Vennootschap bevinden) onder één financieringsovereenkomst kan, ingevolge zogenaamde *"cross acceleration"* of *"cross default"* bepalingen, bovendien leiden tot wanprestaties onder andere financieringsovereenkomsten (ongeacht de toekenning van eventuele *"waivers"* door andere kredietverstrekkers, in het geval van een *"cross default"* bepaling) en kan zo leiden tot de verplichte vervroegde terugbetaling door de Vennootschap van al deze kredietlijnen. Zie tevens ***Hoofdstuk 10.9.23 van de geconsolideerde jaarrekening 2022***.

1.4.3

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

Als gevolg van het (significant) financieren met vreemd vermogen (schuldgraad per 31 december 2022 was 52,02%, het nominaal bedrag van de uitstaande schulden per 31 december 2022 was 1.556 MEUR) is het rendement van de Vennootschap afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Een stijging in de rente zal het financieren met vreemd vermogen duurder maken voor de Vennootschap.

Voor de afdekking van het renterisico op lange termijn kan de Vennootschap voor leningen die aangegaan worden aan een vlottende rentevoet, gebruik maken van "interest rate swaps" (hedging ratio[4] per 31 december 2022 van 86%).

De reële waarde van de afdekkingsinstrumenten wordt bepaald door de rentevoeten op de financiële markten. De wijzigingen in de marktrentevoeten verklaren gedeeltelijk de wijziging in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten tussen 1 januari 2022 en 31 december 2022, wat leidde tot de afname van een last van 76.221 KEUR in de resultatenrekening van de Vennootschap.

De sensitiviteit van de *"mark-to-market"* waarde van afdekkingsinstrumenten voor een stijging van 20 bps van rentecurve wordt geschat op ongeveer 7.126.245 EUR in de winst- en verliesrekening. Een daling van 20 bps in de rentecurve zou een negatief effect hebben op de winst- en verliesrekening in dezelfde orde van grootte. Zie eveneens ***toelichting 10.9.23 bij de geconsolideerde jaarrekening 2022***.

Per 31 december 2022 bedroeg het effect van de cumulatieve wijzigingen in de reële waarde van de door de Vennootschap aangehouden afdekkingsinstrumenten op de nettoactiefwaarde per aandeel 2,19 EUR.

Indien bijvoorbeeld de Euribor rentevoet stijgt, zal de marktwaarde van deze instrumenten een positieve variatie ondergaan (de variatie (stijging) in deze marktwaarde bedroeg tussen Q3 en Q4 2022 8,3%). Indien de rentevoet daalt, ondergaat de marktwaarde een negatieve variatie.

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

1.4.4

RISICO'S VERBONDEN AAN INFLATIE EN STIJGENDE ENERGIEPRIJZEN

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

Voor ca. 6,29% van de huurinkomsten (per 31 december 2022) heeft de Vennootschap huurcontracten van langere termijn dan één jaar met een indexeringsclausule. In bepaalde gevallen kunnen deze indexeringsclausules wel voorzien in beperkingen, bv. een maximaal percentage van indexatie per jaar.

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

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

Als een bijzonder element van inflatie dient ook gewezen te worden op de evolutie van de energieprijzen. Deze zijn in de loop van 2022 al sterk gestegen, en kunnen mogelijk nog verder stijgen in de toekomst als gevolg van diverse factoren (ondermeer op economisch en geopolitiek vlak). De Vennootschap kan zich tegen dit risico indekken door energieleveringscontracten met vaste energieprijzen af te sluiten. In de huidige marktomstandigheden is het echter moeilijk om zulke nieuwe contracten (tegen aanvaardbare voorwaarden) aan te gaan. In België en Portugal heeft Xior per 31 december 2022 nog lopende energiecontracten

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

met vaste prijzen. In de overige landen zijn de energieprijzen in de toeleveringscontracten variabel. In België, Spanje, Portugal en Duitsland is de vergoeding voor energieverbruik die de Vennootschap aan de student-huurder aanrekent vast, hetzij als deel van vaste "all-in" huurprijzen, hetzij in de vorm van een vast forfait. Er zal voor die landen een negatief effect zijn op de resultaten van de Vennootschap indien de werkelijke energiekosten de ingeschatte kosten die als basis voor de bepaling van de huurprijs of het forfait gebruikt werden overstijgen. Enkel in Nederland, Denemarken en Polen vindt er naar de studenten toe een afrekening plaats op basis van de werkelijke kosten, maar daar geldt het risico dat hogere kosten mogelijk minder gemakkelijk geïnd kunnen worden.

1.4.5

RISICO'S VERBONDEN AAN WISSELKOERSEN

De Vennootschap kan worden blootgesteld aan valutarisico's en wisselkoersrisico's. Activa en inkomsten van bepaalde perimetervennootschappen zijn uitgedrukt in een andere valuta dan de euro (met inbegrip van Poolse złoty, Deense kroon en Zweedse kroon). Er moet op worden gewezen dat Denemarken sinds 1982 een vast wisselkoersbeleid voert, eerst ten opzichte van de Duitse mark en vervolgens ten opzichte van de euro in het kader van het Europees Wisselkoersmechanisme. Dit zorgt ervoor dat de wisselkoersschommelingen tussen de Deense kroon en de euro binnen een marge van 2,25% blijven (d.w.z. binnen een marge van 762,824 Deense kroon per 100 EUR en 729,252 Deense kroon per 100 EUR). Het risico in verband met wisselkoersschommelingen is derhalve materieel beperkt tot de Poolse złoty en de Zweedse kroon. In het geval van schommelingen in de wisselkoers tussen de euro en dergelijke vreemde valuta, zou dit kunnen leiden tot een waardevermindering van de Reële Waarde van het Vastgoed en andere Poolse en Zweedse activa van de Doelvennootschappen, uitgedrukt in EUR. Het kan zijn dat het niet mogelijk is om zich tegen een dergelijk wisselkoersrisico in te dekken. In 2022 waren 1,9% van de geconsolideerde huurinkomsten van de Vennootschap uitgedrukt in Poolse złoty. Het project in Zweden werd nog niet opgeleverd, en dus werden in 2022 nog geen huurinkomsten in Zweedse kroon geïnd.



1.5 REGLEMENTAIRE EN ANDERE RISICO'S

1.5.1

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

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

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

Dochtervennootschappen van de Vennootschap die niet het statuut hebben van een GVV of een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds, blijven echter onderworpen aan vennootschapsbelasting zoals elke andere vennootschap, en in de mate dat de Vennootschap rechtstreeks vastgoed bezit in het buitenland, is het mogelijk dat de Vennootschap onderworpen is aan lokale belastingen. De activiteiten van (de dochtervennootschappen van) de Vennootschap in Nederland (45,60% van het netto huurresultaat per 31 december 2022), Portugal (4,72% van het netto huurresultaat per 31 december 2022), Denemarken (4,02% van het netto huurresultaat per 31 december 2022), Polen (1,89% van het netto huurresultaat per 31 december 2022) en Duitsland (1,35% van het netto huurresultaat per 31 december 2022), worden onderworpen aan de lokale vennootschapsbelasting. De Spaanse activiteiten vallen onder het Spaanse SOCIMI regime dat onder bepaalde voorwaarden aanleiding geeft tot vrijstelling van vennootschapsbelasting. Bovendien bestaat het risico dat het resultaat (in het bijzonder de winstberekening en kostenallocatie evenals toegepaste transfer pricing mechanismes), c.q. de belastbare basis (met inbegrip van voorzieningen voor (uitgestelde) belastingen) in deze landen op een andere wijze dient te worden berekend dan op heden het geval is of dat de interpretatie of praktische toepassing van de onderliggende regels zou wijzigen. Voorts is het mogelijk dat het toepasselijk belastingregime, inclusief de toepasbare tarieven, wijzigen. Dit zou kunnen leiden tot een hogere belastingdruk op deze activiteiten, of tot discussies en procedures met de bevoegde fiscale overheden, hetgeen, naast de eventueel verschuldigde belastingen, aanleiding kan geven tot procedurekosten, boetes en verwijlintresten en met als ultieme gevolg dat er minder dividenden naar de Vennootschap zouden opstromen en bijgevolg minder dividenden aan de aandeelhouders van de Vennootschap zouden kunnen worden uitgekeerd.






02
WOORD
VAN DE
VOORZITTER


RECEPTION

WOORD VAN DE VOORZITTER



Mr Wilfried Neven
Chairman of the board

Voor mij persoonlijk betekende 2022 een scharnierjaar in mijn rol als Xior bestuurder. Het was namelijk het jaar waarin ik na meer dan zes jaar als onafhankelijk bestuurder (sinds IPO), de rol van voorzitter van de raad van bestuur mocht overnemen van Leen Van den Neste, onder wiens voorzitterschap de relatief kleine portefeuille waarmee we naar de beurs trokken uitgroeide tot een mooie, moderne en gediversifieerde portefeuille studentenhuisvesting van meer dan twee miljard euro, verspreid over vier landen. Ook voor Xior, de vastgoedmarkt en de wereld was 2022 op vele vlakken een écht scharnierjaar. Waar we vorig jaar in dit woord van de voorzitter nog tevreden konden terugblikken op die zes jaar onafgebroken en gestage groei, zijn de marktomstandigheden vandaag fundamenteel veranderd en kunnen we 2022 als een kantelpunt beschouwen. Ik neem daarom graag deze gelegenheid te baat om terug te kijken op 2022, maar vooral toe te lichten waarom we onverminderd met vertrouwen naar de toekomst kijken.

Vooreerst was 2022 het jaar van een nieuwe mijlpaal in de ontwikkeling van Xior. Het begon in februari, wanneer er een vijfde land aan de Xior-family werd toegevoegd. Met een project in Warschau nam Xior de stap richting Polen, een land met een studentenhuisvestingsmarkt in volle ontwikkeling, een structureel tekort aan kwalitatieve studentenhuisvesting en een enorm groeipotentieel. Een nieuw land zou in een normaal jaar al een mooie mijlpaal zijn geweest, maar in 2022 was het slechts het begin. Niet veel later konden we immers een echte sprong voorwaarts aankondigen. Met de acquisitie van Basecamp werd niet alleen ons vijfde land, Polen, meteen stevig versterkt, maar konden we met Duitsland, Denemarken en Zweden ook Xior-landen nummer zes, zeven en acht verwelkomen. We konden ook acht van de meest moderne, hoogwaardige en milieubewuste panden aan onze portefeuille toevoegen, samen met twee state of the art projecten die in de loop van 2023 zullen worden opgeleverd. Op deze manier groeide de portefeuille in één klap met bijna de helft en overschreed de kaap van 3 miljard euro.

Belangrijker dan de omvang van deze transacties, is wat we ermee realiseerden: zo verdubbelde in 2022 het aantal landen waar Xior aanwezig is (en dus ook de geografische risicospreiding), voegden we meer dan vierduizend verhuurbare units toe, wat Xior tot het onbetwiste nummer één platform in studentenhuisvesting maakte op het Europese vasteland, met een moderne, gediversifieerde en duurzame portefeuille.

Ook binnen de raad van bestuur was 2022 een jaar van een belangrijke trendbreuk ten goede. De volgehouden ESG-inspanningen van de afgelopen jaren werden namelijk dit afgelopen jaar een niveau hoger getild. Dit gebeurde onder andere door (en onder impuls van) het feit dat met de twee uitstekende nieuwe vrouwelijke bestuurders (Conny Vandendriessche en Colette Dierick) én één nieuw lid van het executive committee (Kristina Olsen), Xior nu voor het eerst op zowel het niveau van het bestuur als het topmanagement de 1/3e drempel overschrijdt. Het is ook en vooral eraan te danken dat op alle niveaus ESG-waarden werden opgenomen in de kern van de strategie, processen en activiteiten. Dit heeft zich vertaald in een nieuwe visie, missie en strategie die ook meteen in tastbare verwezenlijkingen en projecten werden omgezet. Voorbeelden daarvan zijn de oprichting van een Ethics & ESG comité binnen de raad van bestuur, het uitwerken en opnemen van een harde commitment met betrekking tot broeikasgassen volgens het "Science Based Targets initiative", het uitbreiden en herwerken van ons Green Finance Framework tot een Sustainable Finance Framework (dat naast de milieu impact (E) ook de sociale impact (S) van onze panden zichtbaar maakt) en het opzetten van een energie-monitoring systeem.

Ook voor de vastgoedmarkt was 2022 echter een keerpunt. Gedreven door de snel stijgende inflatie, de kosten en onzekerheid van de energiebevoorrading en de internationale onrust (ook voor de internationale veiligheid en de vrede op het Europese vasteland was 2022 immers een spijtig kantelpunt) maakten, kort na het ondertekenen van onze transactie, snel stijgende en onvoorspelbare rentevoeten hun terugkeer. Dit had een rechtstreekse impact op het aantal transacties in de vastgoedmarkt en de waarderingsrendementen van vastgoedportefeuilles in de tweede jaarhelft.

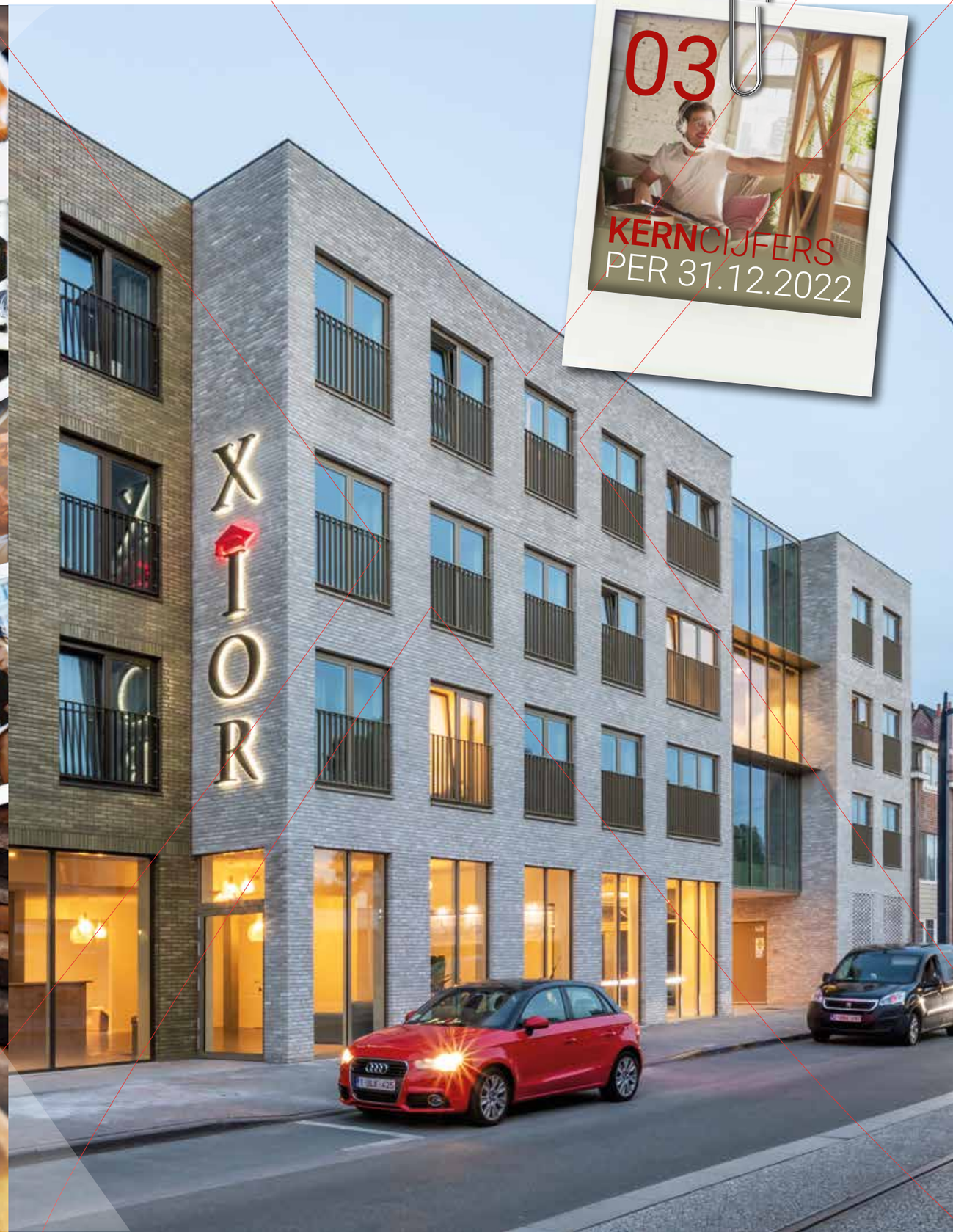
Deze "perfecte storm" van snel wijzigende en onzekere omstandigheden hebben zich vertaald in een zware correctie van de beurskoersen van alle beursgenoteerde vastgoedbedrijven. Ook Xior ontsnapte hier niet aan. Ook in dergelijke moeilijke omstandigheden is het enorm belangrijk te blijven communiceren en goed te luisteren naar onze investeerders en de markt, wat we dan ook hebben gedaan. Op die basis werd de focus van Xior verlegd van externe naar interne groei. Zo werd de focus nog meer verlegd naar het beheersen van de schuldgraad en daaraan gekoppelde financieringskosten, het doorrekenen van de inflatie en de energiekosten aan de huurders (zonder daarbij de betaalbaarheid uit het oog te verliezen), en het optimaliseren van de interne processen. Op die manier maken we van de rendabiliteit en efficiëntie van het bedrijf onze topprioriteit en maken we Xior niet alleen beter maar ook sterker en resistenter.

In dat kader was 2022 ook het jaar waarin het fundament werd gelegd voor een fundamentele optimalisering van de interne processen van Xior. Door het digitaliseringsproject centraliseren we onze gehele interne operationele en financiële werking op één geïntegreerd digitaal platform. Doorheen het jaar werd een doorgedreven mapping van onze procedures, noden en wensen uitgevoerd, waarbij medewerkers uit alle afdelingen, landen en lagen van de organisatie hun kennis deelden. Eén vijfde van alle medewerkers van Xior heeft op één of andere manier meegewerkt aan deze oefening, die is uitgemond in de selectie, begin 2023, van Yardi als onze softwarepartner. Het designen, uitwerken en uitrollen van dit platform zal in stappen gebeuren over de komende jaren, waardoor Xior gaandeweg meer geïntegreerd, efficiënter en responsiever zal kunnen werken, en nog beter kan aansluiten bij de wensen en verwachtingen van alle leden van onze Xior-family: studenten, medewerkers en stakeholders.

Wat in 2022 niet is veranderd, is de robuustheid van de markt waarin Xior reeds sinds haar ontstaan is gespecialiseerd en de kracht van het gefocuste business model waarmee we die markt aanspreken. De markt voor professionele, veilige, comfortabele en duurzame studentenhuisvesting blijft groeien in Europa en wordt nog steeds te weinig bediend door de op de markt aanwezige spelers. De fundamentals van onze positionering (verhuur van studentenhuisvesting) blijven dan ook uitstekend: een tekort aan kwalitatieve studentenhuisvesting, de nood aan professionele spelers, de capaciteit om de inflatie volledig door te rekenen en consistent hoge bezettingsgraden.

Grote veranderingen brengen uiteraard ook grote uitdagingen mee. Al deze uitdagingen, die de gewijzigde omstandigheden sinds 2022 met zich meebrengen, hebben onze volle aandacht. Het feit dat 2022 zelfs in deze uitdagende omstandigheden het meest winstgevende (+15% stijging winst per aandeel) jaar is geworden sinds het ontstaan van Xior is vooral te danken aan de manier waarop onze teams op de gewijzigde context hebben ingespeeld. Dat geeft ons volop vertrouwen om deze uitdagingen ook in de toekomst volop aan te gaan. 2023 dient zich daarom anders en uitdagend, maar zeker niet minder veelbelovend aan dan de voorgaande jaren, en ik ben er vast van overtuigd dat de Xior-family ook de komende jaren duurzaam succesvol zal blijven.





03

KERNCIJFERS PER 31.12.2022

Geconsolideerde resultatenrekening (in duizenden EUR)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Nettohuurresultaat	112.479	79.599	57.896
Vastgoedresultaat	106.853	77.351	58.457
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	77.782	58.232	44.471
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-12.680	-9.712	-7.612
EPRA winst[4]	62.527	44.796	33.961
EPRA winst – deel van de groep	62.143	44.379	33.298
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)	59.371	32.761	-66.230
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)	76.221	12.022	-8.837
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	519	301	-676
Uitgestelde belastingen[5]	-12.111	-7.567	9
Nettoresultaat (IFRS)	186.527	82.313	-41.773

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Aantal verhuurbare studentenunits	18.002	13.984	11.046

Bruto yields[6]	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
België	5,07%	5,11%	5,15%
Nederland	5,35%	5,87%	5,89%
Spanje	5,40%	5,39%	5,83%
Portugal	5,84%	6,50%	7,01%
Duitsland	5,96%	N/A	N/A
Polen	7,92%	N/A	N/A
Denemarken	5,04%	N/A	N/A
Zweden	N/A	N/A	N/A
Globale portefeuille	5,40%	5,51%	5,73%

[4] Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) zijn maatstaven die Xior Student Housing NV hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De European and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn sinds 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatiemaatstaven. De begrippen die Xior beschouwt als APM's zijn opgenomen in ***Hoofdstuk 10.8 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2022***. De APM's zijn gemarkeerd met en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie, zoals vereist door de ESMA richtlijn.

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

[6] Berekend als geschatte huur op jaarbasis gedeeld door de Reële Waarde en exclusief ontwikkelingsprojecten.

Geconsolideerde balans (in duizenden EUR)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Eigen vermogen	1.486.461	1.003.852	659.503
Eigen vermogen – deel van de groep	1.486.268	984.436	641.194
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen[7]	3.026.885	1.967.056	1.555.779
Loan-to-Value	51,39%	46,28%	52,77%
Schuldgraad (GVV-Wet)[8]	52,02%	47,58%	54,18%

Kerncijfers per aandeel (in EUR)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Aantal aandelen	34.752.543	27.781.301	21.046.441
Gewogen gemiddelde aantal aandelen[9]	30.005.985	24.644.517	19.560.351
EPRA winst[10] per aandeel	2,08	1,82	1,74
EPRA winst[11] per aandeel – deel van de groep	2,07	1,80	1,70
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)	1,58	1,03	-3,39
Herwaardering indekkingsinstrumenten	2,54	0,49	-0,45
Nettoresultaat per aandeel (IFRS)[12]	6,22	3,34	-2,14
Slotkoers van het aandeel	28,90	49,05	49,10
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (vóór dividend)	42,77	36,13	31,34
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA winst)[13]	80%	80%	80%
Voorgesteld dividend per aandeel[14]	1,656	1,44	1,36

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

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

[9] Op basis van dividendgerechtigdheid van de aandelen.

[10] Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

[11] Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

[12] Op basis van het aantal aandelen.

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

[14] Onder voorbehoud van goedkeuring door de Algemene Vergadering.

04 COMMERCIËLE ACTIVITEITEN EN STRATEGIE



4.1 WIE WE ZIJN – ONS PROFIEL

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

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

Xior is uitgegroeid tot de grootste eigenaar en beheerder van studentenhuisvesting op het Europese vasteland. Vandaag heeft de portefeuille van Xior residenties in België, Nederland, Spanje, Portugal, Polen, Duitsland, Denemarken en Zweden. We hebben een toegewijd team van meer dan 200 medewerkers die huisvesting bieden aan meer dan 18.000 studenten, met de opdracht ze allemaal een thuisgevoel te geven *(feel at home)*.

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

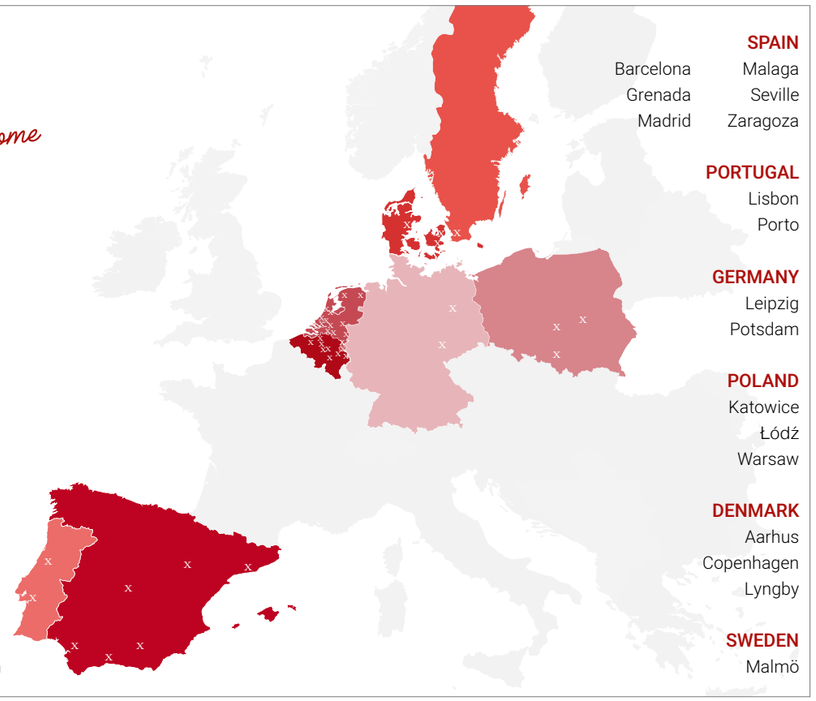
XIOR STUDENT HOUSING

Feel at home

18.002
Operationele units

BELGIUM
Antwerp, Brussels, Ghent, Hasselt, Leuven, Liège, Mechelen, Namur

NETHERLANDS
Amsterdam, Breda, Delft, Den Haag, Eindhoven, Enschede, Groningen, Leeuwaarden, Leiden, Maastricht, Rotterdam, Tilburg, Utrecht, Vaals, Venlo, Wageningen



SPAIN
Barcelona, Grenada, Madrid, Malaga, Seville, Zaragoza

PORTUGAL
Lisbon, Porto

GERMANY
Leipzig, Potsdam

POLAND
Katowice, Łódź, Warsaw

DENMARK
Aarhus, Copenhagen, Lyngby

SWEDEN
Malmö

4.2 WAAROM WE HET DOEN – ONS DOEL

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

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

Xior wil meer doen dan enkel bakstenen of infrastructuur ter beschikking stellen. Wij geloven dat we een fundamentele rol spelen in de weg die studenten afleggen naar zelfstandigheid. We willen onze studenten een veilige en kwalitatieve omgeving bieden, een plek waar ze zich volledig thuis voelen. We willen onze studenten de basis geven om te slagen door hen te ondersteunen in hun ontwikkeling en leertraject en hen zo te helpen succesvol te zijn in hun opleiding en toekomstige carrières.

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

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



4.3 WAT WE DOEN – ONS PRODUCT EN ONZE ORGANISATIE

Xior is een beursgenoteerde vastgoedspeler gespecialiseerd in studentenhuisvesting op het Europese vasteland. Als eigenaar en beheerder hebben we de volledige waardeketen in huis, terwijl we een pure player zijn, regelrecht gericht op studentenhuisvesting. Door dit unieke bedrijfsmodel kunnen we meer zijn dan alleen een verhuurder. We beheren ook de activa, bedienen de studenten en stemmen de activa, kamers en diensten nauwkeurig af op de specifieke behoeften van studenten.

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

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

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

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

Al onze residenties:



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

24/7 beschikbaarheid voor noodsituaties

Lokale teams

Snelle internetverbinding

In-house herstellingen met snelle interventies

Probleemloos in- en uitchecken

Schoonmaakdiensten

Eerlijke prijsstelling

Beveiligingssystemen

Wasruimte

Verkoopautomaten

Een levendige gemeenschap

In sommige landen biedt Xior zelfs drie maaltijden per dag (volpension), linnenservice, schoonmaak van de kamer, 24/7 aanwezigheid van receptie en security aan evenals een buiten-zwembad, airconditioning en een medische telefoondienst 's nachts.

4.4 HOE WE HET DOEN – ONZE STRATEGIE

Onze strategie houdt ons gefocust op onze prioriteiten, zodat we op een duurzame manier een geweldige woonervaring kunnen blijven bieden aan zoveel mogelijk studenten, terwijl we ook waarde creëren voor onze aandeelhouders en al onze belanghebbenden. De strategie van Xior bestaat uit **4 belangrijke pijlers**:

PEOPLE, PLANET, PRODUCT & PROCESS

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



PEOPLE – DE #XIORFAMILY

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

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



F: Focus on the client
Hoe kan ik helpen? We zullen klanten altijd centraal stellen en rekening met hen houden als we een beslissing nemen.

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

M: Move as one team
We zijn één team, één familie. Samen kunnen we zoveel meer bereiken.

I: Integrity and diversity
We respecteren elkaar en ieders verschillen en bijdragen. Elke medewerker wordt gewaardeerd en gerespecteerd voor wie hij of zij is.

L: Learn, teach, grow
We leren samen, we onderrichten samen, we groeien samen.

Y: You can make the difference
We weten dat iedere persoon essentieel is voor het succes van Xior. Iedereen brengt zijn talent mee en heeft een impact op ons bedrijf.

PRODUCT (INVESTERINGS- & FINANCIËLE STRATEGIE)

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

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

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

ONZE INVESTERINGSCRITERIA	ONZE INVESTERINGSAANPAK
Gevestigde studentensteden: We focussen op steden met een centrum voor hoger onderwijs en een grote en/of groeiende studentenpopulatie **Tier 1-locaties:** Residenties moeten goed gelegen zijn nabij onderwijsinstellingen, openbaar vervoer en indien mogelijk dicht bij het stadscentrum **Minimumgrootte:** Over het algemeen richten we ons op residenties met minstens 100 units om efficiënt beheer en schaalvoordelen mogelijk te maken **Financiële rendementsdrempels:** De toepassing van bepaalde minimale rendementsdrempels per land/stad, rekening houdend met de marktomstandigheden, met een specifieke focus op stabiele cash-on-cash rendementen op lange termijn **Kwaliteit en duurzaamheid:** Duurzaamheid en duurzame ontwikkeling van gebouwen zijn een prioriteit in onze investeringsstrategie. Voor eigen ontwikkelingen stelt Xior kwaliteitsnormen vast op het vlak van comfort, veiligheid en duurzaamheid. Wanneer bestaande gebouwen worden aangekocht, moeten die ook aan die normen voldoen of op een doeltreffende en kostenefficiënte manier kunnen worden verbouwd om aan die normen te voldoen. Xior blijft de toepassing verkennen van innovatieve & meer gevestigde oplossingen, zoals warmteterugwinning, modulaire bouwtechnieken, energieopslag, groene elektriciteit, de beheersing van isolatie- en ventilatie-eigenschappen en het gebruik van zonnepanelen, groene daken, enz. **Productdifferentiatie:** Nieuwe investeringen moeten bijdragen aan een evenwichtig aanbod van producten op stads- en residentiebasis in termen van kamertype, betaalbaarheid voor studenten en serviceniveau **Portefeuillediversifiëring:** Xior diversifieert zijn portefeuille en activiteiten door het opzetten van een studentenhuisvestingsplatform in meerdere landen van het Europese vasteland. Andere soorten activa, zoals commercieel of onderwijsvastgoed, zijn ondergeschikt of complementair aan de kernfocus van studentenhuisvesting	**Verwerving van activa:** Wij verwerven of ontwikkelen duurzame activa van hoge kwaliteit met een lange levensduur **Verbetering en optimalisatie van de investeringswaarde:** We verbeteren de investeringswaarde door schaalbaarheid, operationele efficiëntie en uitmuntendheid **Diversifiëring:** We diversifiëren op 4 verschillende niveaus: 1. Internationale diversifiëring door de portefeuille te spreiden over meerdere landen op het Europese vasteland 2. Inspelen op de breedte van de markt door actief te zijn in meerdere steden in één land 3. Verdieping van de markt door meerdere residenties in één stad te beheren 4. Diversifiëring van ons product door verschillende productfamilies aan te bieden. **Gedisciplineerde financiering:** We hanteren een gedisciplineerde financieringsaanpak, waarbij we onze schuldgraad beheersen en ervoor zorgen dat we ons kapitaal in al onze activa optimaliseren **Duurzaamheid:** We zetten ons in om onze studenten een gezonde leefomgeving te bieden en onze ecologische voetafdruk zoveel mogelijk te beperken. We willen gelukkige studenten in efficiënte gebouwen.

FINANCIËLE STRATEGIE

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

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

PLANET

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

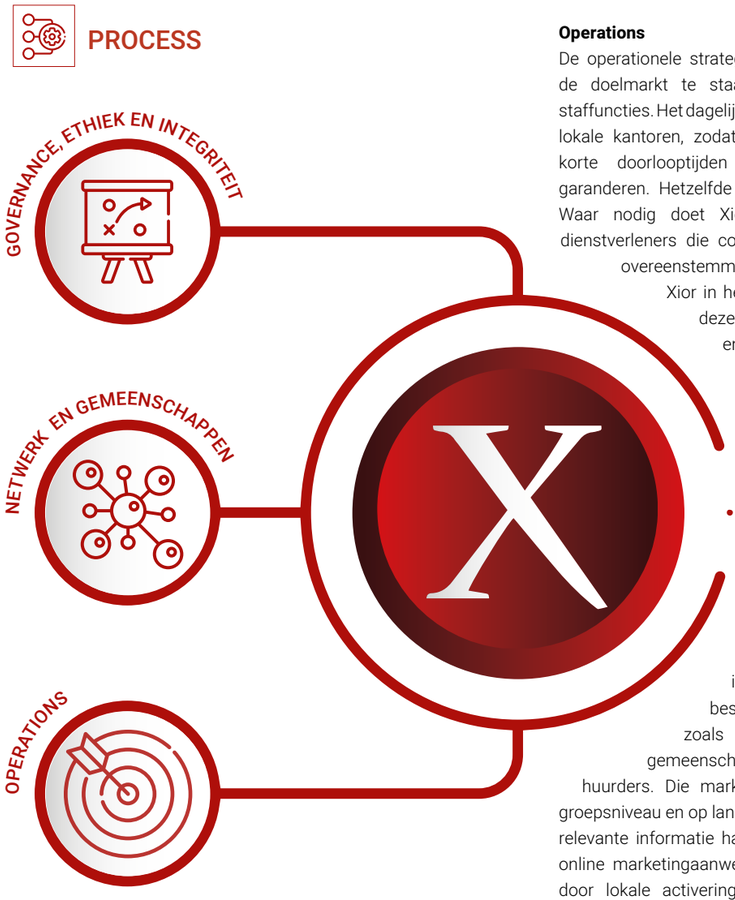
'Housing the future' betekent dat we ons inzetten voor de zorg voor en bescherming van de planeet door op een verantwoorde en duurzame manier zaken te doen. We willen onze studenten een gezonde leefomgeving bieden die hen klaarmaakt voor hun toekomst, aansluit bij hun waarden en hen een eerste blik geeft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

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

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

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





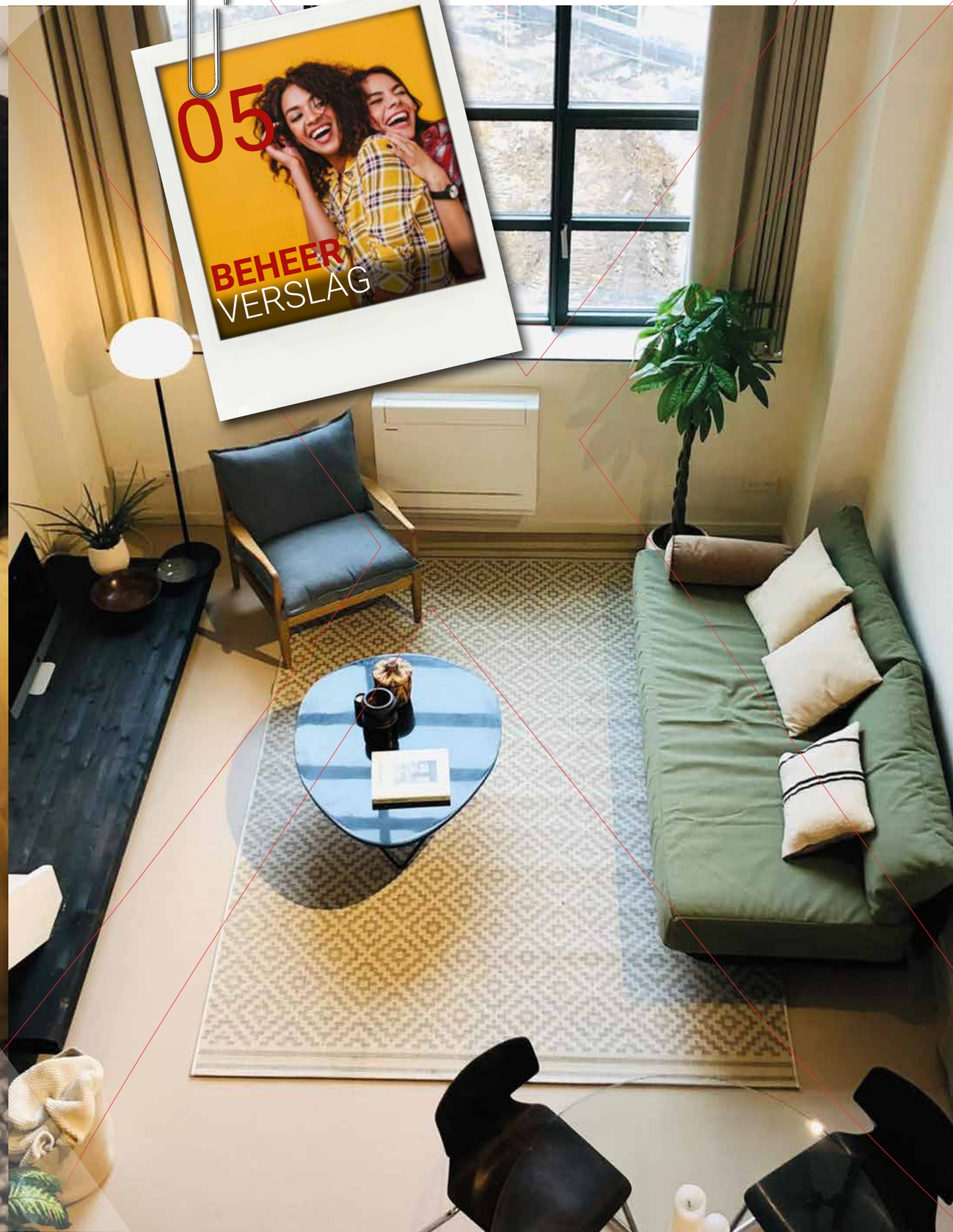
Governance, ethiek en integriteit
Xior heeft een duidelijke strategie om te allen tijde eerlijk en correct zaken te doen. Dit zorgt voor verantwoorde bedrijfspraktijken in het hele bedrijf met al onze belanghebbenden en partners.

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

Operations
De operationele strategie van Xior is om zo dicht mogelijk bij de doelmarkt te staan, ondersteund door gecentraliseerde staffuncties. Het dagelijks beheer van de residenties gebeurt vanuit lokale kantoren, zodat Xior een hoogstaande dienstverlening, korte doorlooptijden en nauwe studentencontacten kan garanderen. Hetzelfde geldt voor de verkoop en huurincasso. Waar nodig doet Xior een beroep op een netwerk van dienstverleners die consistente servicestandaarden leveren in overeenstemming met onze waarden, en investeert Xior in het uitbouwen van langdurige relaties met deze partners. Hoewel Xior een persoonlijke en op maat gemaakte dienstverlening biedt per residentie, ligt de nadruk evenzeer op digitale communicatie. Onlinetools vervangen niet het nauwe contact van Xior met studenten, maar zijn er om meer responsiviteit, klanttevredenheid en community building te leveren. Voor de meeste residenties kan de onboardingcyclus van kamerbezoeken, boekingen en contracten nu online worden uitgevoerd. Het doel is om potentiële huurders de mogelijkheid te geven informatie online te bekijken en te bestuderen. Online marketinginspanningen zoals #xiorfamily onderstrepen het gemeenschapsgevoel dat Xior wil creëren voor zijn huurders. Die marketinginspanningen worden geleverd op groepsniveau en op land-, regio-, stads- en residentieniveau zodat relevante informatie haar weg vindt naar het juiste publiek. De online marketingaanwezigheid wordt voortdurend ondersteund door lokale activering, zoals open dagen en marketing ter plaatse. Functionele gecentraliseerde ondersteuning vanuit het hoofdkantoor van de groep of het hoofdkantoor in een land is mogelijk in de vorm van management, financiën, boekhouding, marketing, HR, juridisch advies, IT, projectmanagement, ESG-implementatie, kwaliteitscontrole en engineering.







05 BEHEER VERSLAG

5.1 STATUUT VAN OPENBARE GVV

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

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

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

5.2 COMMENTAAR BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING BOEKJAAR 2022[12]

5.2.1

GECONSOLIDEERDE BALANS

Per 31 december 2022 bestaat de portefeuille uit 18.002 verhuurbare studentenunits. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan een bedrag ten belope van 3.026.885 KEUR per 31 december 2022, wat een stijging van 54% of 1.059.829 KEUR vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2021. Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit de acquisitie van de Basecamp portefeuille met gebouwen in Denemarken, Duitsland, Zweden en Polen, de acquisitie van een te reconverteren gebouw te Luik, de verdere ontwikkeling van de Brinktoren in Amsterdam, de acquisitie van een studentenresidentie te Barcelona en de verwerving van de overige 50% aandelen in een opgeleverde ontwikkeling te Porto. Indien alle gecommitteerde acquisities en projecten gerealiseerd worden, zet deze stijging zich verder naar ca. 3.585 KEUR, met meer dan 26.150 verhuurbare studentenunits.

De vlottende activa bedragen 71.137 KEUR en zijn gedaald met 18.300 KEUR t.o.v. 31 december 2021. De daling is voornamelijk te wijten aan een daling in vorderingen op joint-venture vennootschappen.

De vlottende activa betreffen voornamelijk:

- Nog te innen vorderingen (3.732 KEUR): hierin zitten voornamelijk nog te ontvangen huurgelden;
- Belastingvorderingen en andere vorderingen (44.491 KEUR): dit betreft voornamelijk de vordering op Lumiar, de joint venture vennootschap waarin het project te Lissabon, Portugal wordt ontwikkeld (14.948 KEUR), contractvergoedingen voor de projectontwikkelingen te Malmö en Aarhus (6.734 KEUR) en een vordering op Aloxe NV (825 KEUR – dewelke vergoed wordt tegen marktconforme rente). Verder zijn hierin ook vooruitbetalingen m.b.t. projectontwikkelingen en meubilair opgenomen.
- Kas en kasequivalenten aangehouden door de verschillende entiteiten (7.824 KEUR).
- Overlopende rekeningen (15.091 KEUR) met voornamelijk over te dragen kosten vastgoed (3.711 KEUR), verkregen opbrengsten vastgoed (3.821 KEUR), verkregen huurgaranties (872 KEUR), vooruitbetaalde kosten (297 KEUR) en af te rekenen service kosten Nederland (3.508 KEUR).

Het eigen vermogen bedraagt 1.486.461 KEUR. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2022 620.103 KEUR, wat een toename is van 125.330 KEUR t.o.v. 31 december 2021. De uitgiftepremies bedragen 686.144 KEUR per 31 december 2022, wat een toename is van 178.136 KEUR t.o.v. 31 december 2021. Deze toename van het maatschappelijk kapitaal en van de uitgiftepremies is het gevolg van het keuzedividend van juni 2022 en de inbreng in natura van Basecamp in september 2022. De reserves zijn negatief en bedragen 6.164 KEUR. Deze reserves bestaan hoofdzakelijk uit een negatieve reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, een positieve reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed, een negatieve reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten, een negatieve reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten.

Naar aanleiding van de BaseCamp transactie van september 2022 is er nog een uitgestelde betaling van 36 MEUR voor de resterende BaseCamp entiteiten (evenals een verdere onzekere vergoeding voor de verwerving van deze entiteiten van maximaal 34 MEUR). Die uitgestelde betaling van 36 MEUR zal gebeuren in het kader van de verwerving van de aandelen in de operationele vennootschappen van de BaseCamp groep door uitgifte van aandelen aan een vastgelegde prijs van 44 EUR per aandeel. Een deel van deze betaling (29,5 MEUR) wordt aanzien als een portfolio premium voor het feit dat Xior dankzij de tussenkomst van BaseCamp een vastgoedportefeuille heeft kunnen kopen, eerder dan asset by asset te moeten kopen. Deze vergoeding werd in de jaarrekening van 31 december 2022 verwerkt als acquisitiekost van het vastgoed t.o.v. een overige reserve. De overige vergoedingen voor de resterende BaseCamp entiteiten zullen worden geboekt op deze entiteiten en de vastgoedprojecten die erdoor worden gegenereerd.

Het nettoresultaat van het jaar bedraagt 186.527 KEUR.

Er werden in het boekjaar 2022 6.971.242 nieuwe aandelen gecreëerd.

De langlopende financiële schulden bedragen 1.397.028 KEUR per 31 december 2022 t.o.v. 750.254 KEUR per 31 december 2021. De toename vloeit voort uit de verdere uitvoering van de groeistrategie van Xior in de loop van 2022, dewelke deels met leningen werd gefinancierd. De stijging vloeit ook voort uit de overname van de BaseCamp portefeuille, waarbij de leningen werden behouden, (ca. 85 MEUR). In oktober 2021 heeft de vennootschap een tweede obligatielening aangegaan voor een bedrag van 147.000 KEUR, hiervan werd de laatste schijf van 60.000 KEUR opgenomen in H1 2022. Hierin zijn ook schulden m.b.t. financiële leasing opgenomen (5.018 KEUR). Dit betreft de erfpachtverplichtingen voor een aantal vastgoedprojecten in ontwikkeling.

Vorig jaar hadden de overige langlopende verplichtingen betrekking op de put optie op de resterende 20% van de aandelen van Mosquera Directorshop, op de resterende 10% van de aandelen van XL Fund en op de resterende 50% van de aandelen van Invest Drève St. Pierre (in totaal ca. 26 MEUR). Deze verplichting werd geboekt tegen het eigen vermogen (in mindering van het eigen vermogen – IFRS verplichting), wat een negatieve impact had op de NAV per aandeel. Nu deze opties uitgeoefend zijn, werd deze boeking tegengedraaid ten opzichte van de minderheidsbelangen, hetgeen een toename van het eigen vermogen – deel van de groep tot gevolg heeft.

Per 31 december 2022 bedroeg de loan-to-value 51,39% t.o.v. 46,28% per 31 december 2021 en bedroeg de schuldgraad (GVV-KB) per 31 december 2022 52,02% t.o.v. 47,58% per 31 december 2021.

De uitgestelde belastingen bedragen 73.824 KEUR en zijn gestegen met 10.915 KEUR. Hierin is enerzijds exit taks opgenomen voor een bedrag van 1.252 KEUR, gerelateerd aan de acquisities van Belgische vastgoedvennootschappen in de loop van 2021. Anderzijds bevat dit de uitgestelde belastingen op buitenlands vastgoed (72.572 KEUR). De stijging heeft voornamelijk betrekking op het Nederlands, Spaans, Portugees, Pools en Duits vastgoed.

De korte termijn financiële schulden bedragen 163.592 KEUR, wat vnl. betrekking heeft op de opgenomen Commercial Paper (55 MEUR). Anderzijds zijn hierin de aflossingsverplichtingen van enkele leningen opgenomen. Voor de leningen die in 2023 op vervaldag kwamen, werden de nodige akkoorden eind 2022 bereikt met de banken om deze kredieten te verlengen.

De andere korte termijn schulden betreffen voornamelijk:

- Openstaande leverancierssschulden en provisies voor te ontvangen facturen (22.291 KEUR): deze betreffen voornamelijk enkele leverancierspositie s m.b.t. uitgevoerde projecten in 2022;
- Andere (25.282 KEUR): deze betreffen voornamelijk provisies voor Nederlandse belastingen van de vaste inrichtingen en van de dochtervennootschappen, te betalen BTW en sociale schulden (23.931 KEUR) en voorschotten van huurders (1.351 KEUR);
- Andere kortlopende verplichtingen (29.335 KEUR): deze betreffen voornamelijk ontvangen waarborgen (18.407 KEUR) van huurders, een te betalen erfpachtvergoeding voor een vastgoedproject (4.000 KEUR), een put/call optie op Unidorm (1.084 KEUR) en een put/call optie op Uhub Investments Lumiar (4.392 KEUR).

Overlopende rekeningen passief (16.048 KEUR) betreffen voornamelijk vooruitgefactureerde huuropbrengsten (3.702 KEUR), toe te rekenen interestkosten (3.343 KEUR), provisies (algemene) kosten (1.305 KEUR), toe te rekenen projectkosten (6.553 KEUR), provisies voor vastgoedbelastingen (587 KEUR).

5.2.2

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

Over 2022 heeft Xior een nettohuurresultaat van 112.479 KEUR gerealiseerd t.o.v. 79.599 KEUR in 2021. Dit is een stijging van 41%. Dit nettohuurresultaat zal in 2023 nog toenemen, vermits bepaalde panden in de loop van 2022 werden opgeleverd of aangekocht en dus geen volledig jaar hebben bijgedragen tot het nettohuurresultaat. Verder waren er ook enkele panden in aanbouw of verbouwing die sinds Q4 2022 reeds huurinkomsten opleveren in de vorm van huur- of rendementsgaranties (maar dus eveneens slechts voor een deel van het jaar hebben bijgedragen tot het resultaat).

[12] Voor toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening over 2021 wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag 2021 blz. 42-45.
Voor toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening over 2020 wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag 2020 blz. 46-50.

Dit betreft volgende panden:

- Basecamp portefeuille: acquisitie afgerond per 15 september 2022, zullen dus volledig bijdragen aan het resultaat van 2023;
- Voskenslaan, Gent: bouw afgerond in september 2022 en zal dus volledig bijdragen aan het resultaat van 2023;
- Marivaux, Brussel: acquisitie afgerond in oktober 2022 en zal dus volledig bijdragen aan het resultaat van 2023;
- Granjo, Lissabon: acquisitie afgerond in december 2022 en zal dus volledig bijdragen aan het resultaat van 2023.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98% over 2022.

De Vennootschap tracht de inkomsten (like for like) te laten toenemen door het aanbieden van extra betalende diensten aan de studenten. Verder zal ook de inflatie volledig worden doorgerekend in België, wat het consistente prijszettingsvermogen van Xior demonstreert.

Het vastgoedresultaat bedraagt 106.853 KEUR en het operationeel vastgoedresultaat bedraagt 87.941 KEUR. De vastgoedkosten (18.912 KEUR) omvatten voornamelijk kosten m.b.t. onderhoud en herstellingen, verzekeringen, beheerskosten van het vastgoed, kosten van de schatters en andere vastgoedkosten, d.i. de niet aan de huurders doorrekenbare onroerende voorheffing. De algemene kosten van de vennootschap voor 2022 bedragen 10.658 KEUR en de ontvangen vergoeding voor beheer aan derden bedraagt 499 KEUR.

Het portefeuilleresultaat bedraagt 59.371 KEUR. Gedurende 2022 werd nieuw vastgoed verworven via aandelenovernames.

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

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

De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2022 en 31 december 2022 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen. Netto was er een positieve variatie op vastgoedbeleggingen (96.621 KEUR).

De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk te verklaren door een wijziging van de vastgoedmarkt, waarbij voor sommige panden de yields gedaald zijn. Daarnaast zijn ook de huurinkomsten over de volledige portfolio gestegen. Deze wijzigingen hebben tot gevolg dat de Reële Waarde van de portefeuille gestegen is. Anderzijds hebben we ook de positieve variaties in de waardering van vastgoedbeleggingen ten gevolge van het verschil tussen de conventionele waarde en de Reële Waarde van het nieuw verworven vastgoed bij acquisitie.

Het financieel resultaat bedraagt 64.060 KEUR. Dit resultaat bevat voornamelijk de interesten op de leningen (9.030 KEUR), kosten van IRS (2.757 KEUR), bankkosten en andere commissies (2.106 KEUR). De vennootschap heeft IRS-contracten afgesloten voor een bedrag van 833.811 KEUR. De variatie in reële waarde van deze indekkingsinstrumenten wordt rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt (76.221 KEUR).

Het resultaat voor belastingen bedraagt 201.213 KEUR. Belastingen bedragen 14.686 KEUR. Dit betreft voornamelijk de belastingen op het resultaat van de vaste inrichting in Nederland en de Nederlandse dochtervennootschappen (2.575 KEUR) en de uitgestelde belastingen op het vastgoed (11.863 KEUR).

Het nettoresultaat bedraagt 186.527 KEUR en de EPRA winst[13] bedraagt 62.527 KEUR. De EPRA-winst – deel van de groep bedraagt 62.143 KEUR. De EPRA winst per aandeel bedraagt 2,08 EUR en de EPRA winst per aandeel – deel van de groep bedraagt 2,07 EUR.

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

5.2.3

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

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

		31/12/2022
A.	**Nettoresultaat**	**170.792**
B.	**Toevoeging/onttrekking reserves (-/=)**	
1.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	
	- boekjaar	37.757
2.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	
	- boekjaar	4.315
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	72.961
10.	Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	0
11.	Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	6.438
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	-369
C.	**Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13,§ 1, eerste lid**	**46.150**
D.	**Vergoeding voor het kapitaal - andere dan C**	**3.540**

Op basis hiervan, is de Raad van Bestuur voornemens aan de Algemene Vergadering voor te stellen om over 2022 een dividend uit te keren van 1,656 EUR bruto of 1,159 EUR netto[14] per aandeel (rekening houdend met de dividendgerechtigdheid van (resp. coupons die onthecht werden van) de aandelen, vertegenwoordigd door coupon nr. 21 (die reeds werd onthecht van het Xior aandeel[15] - ten belope van 1,1660 EUR) en coupon nr. 22 - ten belope van 0,4900 EUR).

5.2.4

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

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

5.2.5

BIJKANTOREN

De vennootschap heeft geen bijkantoren.



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

[15] Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen, nu dus rekening houdend met de dividendgerechtigdheid van de aandelen uitgegeven ingevolge de kapitaalverhogingen van 2022. Er wordt aan herinnerd dat in het kader van de kapitaalverhoging van september 2022, een couponontheching heeft plaatsgevonden. Alle aandelen Xior noteren op heden met coupon nummer 22 en volgende aangehecht. Zie in dit verband ook de in het kader van de kapitaalverhoging gepubliceerde persberichten. Meer info is eveneens beschikbaar op https://corporate.xior.be/nl/investors/dividend

5.3 BEHEER EN GEBRUIK VAN DE FINANCIËLE MIDDELEN

5.3.1

FINANCIERINGSOVEREENKOMSTEN

Per 31 december 2022 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 19 kredietverstrekkers voor een bedrag van 1.704 MEUR. Per 31 december 2022 had de Vennootschap voor 1.556 MEUR aan financieringen opgenomen.

De vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 5,02 jaar bedraagt per 31 december 2022. Dit omvat niet de *"Commercial Paper"*, de welke allemaal kortlopend zijn.

Xior heeft een aantal groene leningen en een obligatielening afgesloten voor een totaal bedrag van 635 MEUR, waarvan 456 MEUR opgenomen was per jaareinde.

Met het geactualiseerde kader voor duurzame financiering stijgt de totale waarde van de in aanmerking komende activa van 647 MEUR per 31 december 2021 tot ca. 1,77 miljard EUR per 31 december 2022, een stijging van ca. 275% op jaarbasis, wat eigenlijk wilt zeggen dat Xior alle bestaande financiering een duurzaam karakter zou kunnen geven. Deze stijging is te danken aan een toename van de groene eligible assets, onder meer dankzij de overname van de zeer duurzame activa van Basecamp en de toevoeging van sociale eligible assets. Rekening houdend met de residenties die al in aanmerking komen als groene assets, zijn er additioneel ca. 471 MEUR aan sociale assets bijgekomen.

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

We verwijzen eveneens naar ***Hoofdstuk 9.3.4 Duurzame gebouwen in duurzaame gemeenschappen – Duurzame assets en Sustainable Finance Framework van dit Jaarverslag.***

Verder heeft de vennootschap per 31 december 2022 IRS-contracten voor een bedrag van 834 MEUR. De opgenomen financieringen (1.556 MEUR) waren per 31 december 2022 voor 86% ingedekt hetzij via *Interest Rate Swap* overeenkomsten, hetzij via vastrentende interestvoeten.

De gemiddelde financieringskost over 2022 bedraagt 2,09% (2021: 1,86%).

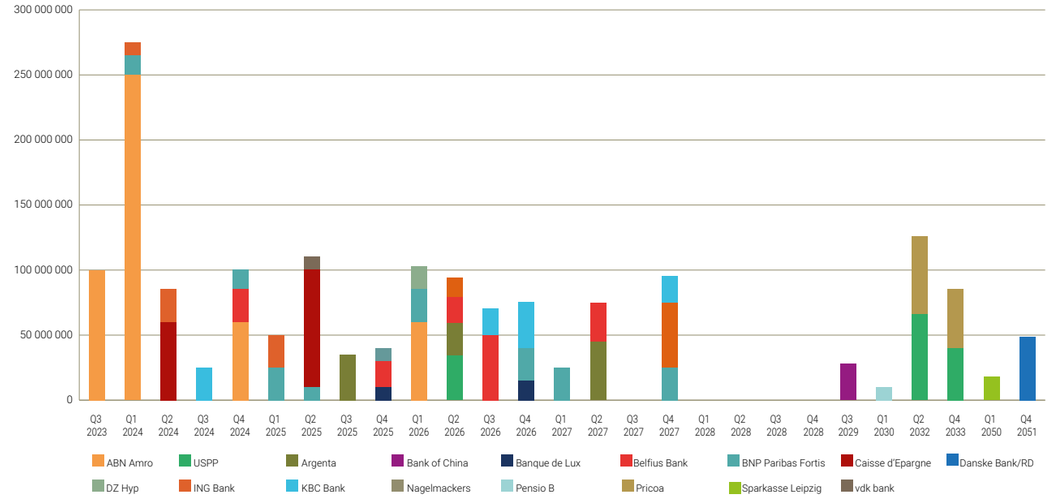
De belangrijkste convenanten die de Vennootschap in het kader van deze financieringsovereenkomsten moet respecteren, betreffen het naleven van een LTV ratio (*loan-to-value* i.e. openstaand kredietbedrag t.o.v. de waarde van de vastgoedportefeuille (berekening volgens het GVV-KB)) die steeds kleiner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

De Schuldgraad per 31 december 2022 bedraagt 52,02%. De Schuldgraad wordt als volgt berekend: verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-indekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen), gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-indekkingsinstrumenten). De Schuldgraad is hoger dan de Schuldgraad per einde 2021. Deze stijging vloeit voort uit de verdere groeistrategie van Xior in de loop van 2022, dewelke deels werd gefinancierd met externe leningen. Per 31 december 2022 bedroeg de gemiddelde looptijd van de uitstaande leningen 5,02 jaar. De vennootschap sloot steeds financieringscontracten af met een minimum looptijd van 3 jaar. Er wordt eveneens verwezen naar ***Hoofdstuk 10.9.23 van dit Jaarverslag*** voor een verdere opdeling van de schulden volgens maturiteit.



Onderstaande grafiek geeft een overzicht van de vervaldagen van de leningen rekening houdend met de bekomen verlengingen per einde december 2022 m.b.t. de leningen die in 2023 op vervaldag komen. De in 2023 op vervaldag komende leningen bij KBC, ING, Belfius en BNPPF werden alle verlengd. De lening van 100 MEUR die in 2023 vervalt, is grotendeels gedekt door nieuwe leningen van Bank Of China (28 MEUR), van BNPPF (40 MEUR) en KBC (20 MEUR MEUR). Ook andere banken (bestaande en nieuwe) hebben belangstelling getoond om Xior te financieren, de onderhandelingen zijn hiervoor lopende.

Vervaldagen van de leningen (december 2022)



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

5.3.2

INDEKKING VAN HET RENTERISICO

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

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

Er wordt in dit verband tevens verwezen naar ***Hoofdstuk 10.9.23 van dit Jaarverslag*** inzake de afgesloten renteindekkingen.

5.3.3

KAPITALISATIE EN SCHULDENLAST

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

in duizenden EUR	31/12/2022
Kapitaal	620.103
Uitgiftepremies	686.144
Reserves	-6.164
Totaal eigen vermogen	**1.300.083**
Langlopende verplichtingen	1.472.890
Kortlopende verplichtingen	256.548
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	**3.029.521**

Per 31 december 2022 bedroegen de langlopende en kortlopende financiële schulden aan nominale waarde 1.560.620 KEUR, zoals in detail weergegeven in de onderstaande tabel:

in duizenden EUR	31/12/2022	Gewaarborgde financiële schulden	Niet-gewaarborgde financiële schulden
Langlopende financiële verplichtingen	1.397.028	65.274	1.331.754
Kortlopende financiële verplichtingen	163.592	2.511	161.081
Totaal	**1.560.620**	**67.785**	**1.492.835**

Overzicht netto schuldpositie

	in duizenden EUR	31/12/2022
A	Cash	7.824
B	Cash equivalenten	-
C	Trading securities	-
D	**Liquiditeiten (A+B+C)**	**7.824**
E	Korte termijn bankschulden	- 5.547
F	Kortlopende financiële schulden - deel van lange termijn financiering	- 158.045
G	**Korte termijn schulden (E+F)**	**-163.592**
H	**Netto korte termijn schuldenlast (G-D)**	**- 155.768**
I	Lange termijn bankschulden	- 1.138.689
J	Obligatieleningen en andere	- 258.339
K	Overige niet korte termijn schulden	- 75.862
L	**Lange termijn schuldenlast (I+J+K)**	**- 1.472.890**
M	**Netto schuldenlast (H + L)**	**- 1.628.658**

5.4 TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN[16]

Ingevolge de verdere uitvoering van de groeistrategie in 2022 is de vastgoedportefeuille toegenomen van 153 panden per einde 2021 tot 160 panden per einde 2022.

Behoudens hetgeen vermeld wordt onder ***Hoofdstuk 5.5 van dit Jaarverslag*** heeft er zich geen wijziging van betekenis voorgedaan in de financiële of handelspositie van de Vennootschap na 31 december 2022.

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

OPERATIONELE REALISATIES

- **Xior verwerft 100% van de bestaande joint ventures XL Fund en Mosquera (UEM Madrid)**

Op 30 september 2022 kondigde Xior aan dat het 100% van de aandelen van XL Fund en Mosquera (UEM Madrid) verwierf. Het XL Fund werd in juni 2022 gelanceerd als een joint venture tussen Xior (90%) en vastgoedontwikkelaar LIFE (10%). Het fonds bestaat uit 6 studentenresidenties op verschillende locaties in België en Nederland. Mosquera Directorship SL werd opgericht in november 2019, naar aanleiding van de acquisitie van de on-campus woningen Picasso en Velazquez, gelegen op de campus van de gerenommeerde private universiteit UEM (Universidad Europea de Madrid). Xior participeerde voor 80% en de verkoper, en tevens uitbater van de universiteit, voor de resterende 20%. Beide joint ventures zijn nu volledig in handen van Xior. De transacties hebben geen impact op de schuldgraad vermits deze verplichting (schuld) om de minderheidsaandeelhouder uit te kopen reeds werd opgenomen in de geconsolideerde cijfers vanaf respectievelijk de initiële overname in 2019 en 2020. Door de volledige eigendom over te nemen van deze vennootschappen zal Xior 100% van het resultaat ontvangen.

- **Succesvolle afronding van fase 1 van de overname van Basecamp**

Op 15 september 2022 werd de acquisitie van Basecamp succesvol afgerond na goedkeuring door de aandeelhouders van Xior op de Buitengewone Algemene Vergadering van 15 september 2022. Als gevolg hiervan werd de eerste fase in deze acquisitie afgerond, gerealiseerd door (i) de inbreng van een portefeuille van eersteklas PBSA-activa en (ii) de overname van de Deense operationele bedrijven van Basecamp. Ingevolge de inbrengen, die een kapitaalverhoging met zich meebrengen van 296.613.756,50 EUR (incl. uitgiftepremie), werden door Xior 6.741.221 nieuwe aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 44,00 EUR per aandeel. De aandelen werden op 16 september 2022 genoteerd. Naast de 8 operationele residenties en 2 ontwikkelingen omvatte de transactie ook een intentieovereenkomst onder voorwaarden voor de verwerving van de residentie Aachen Bluegate, een te ontwikkelen residentie met c. 460 units en een totale investeringswaarde van c. 150 MEUR. Op 22 februari 2022 kondigde de Vennootschap de beëndiging van deze intentieovereenkomst aan. De overeenkomst werd in wederzijds overleg en zonder schadevergoeding beëindigd.

- **Xior breidt verder uit in Hasselt met een nieuw herontwikkelingsproject op een toplocatie**

Op 5 augustus 2022 maakte Xior bekend een akkoord te hebben bereikt omtrent de verwerving van een studentencomplex bestaande uit 161 studentenkamers gelegen te Hasselt, Armand Hertzstraat.

Het betreft de herontwikkeling van een voormalig schoolgebouw/internaat tot een modern studentencomplex. Het project is gelegen op een toplocatie in Hasselt, vlak naast het nieuw ontwikkelde commerciële centrum 'Quartier Bleu', een echte hotspot in Hasselt vlakbij de jachthaven met een mix van residenties en retail, leuke restaurants en bars. De bouw is al in volle gang. De oplevering van het complex is gepland voor de zomer van 2023. De totale investeringswaarde van het project bedraagt ca. 17,5 MEUR met een verwacht aanvangsrendement in lijn met het marktrendement.

- **Aankondiging overname Basecamp**

Op 30 mei 2022 kondigde Xior de overname aan van de BaseCamp-portefeuille, een belangrijke volgende stap in haar internationale expansie, door de verwerving van een unieke portefeuille van aantrekkelijke en kwalitatieve PBSA-activa, ontwikkeld en uitgebaat door BaseCamp. Deze unieke portefeuille bestaat uit 5.341 units verspreid over 11 nieuw gebouwde hoogtechnologische assets (8 operationele en 3 projecten in ontwikkeling). Alle residenties zijn gelegen in top studentensteden in Duitsland, Polen, Denemarken en Zweden. Door deze overname bundelen twee Europese marktleiders hun krachten en creëren ze het grootste studentenhuisvestingsplatform van continentaal Europa. De transactie versterkt de positie van Xior als Europees beursgenoteerde leider in studentenhuisvesting. De reële waarde van de portefeuille van Xior stijgt met meer dan 32% en het aantal verhuurbare units met maar liefst 25%, een onmiddellijke win-win. In één klap breidt Xior haar doelgerichte studentenhuisvestingsmarkt uit van 4,5 miljoen naar 8,5 miljoen studenten, allen gelegen in grotendeels onderbedeelde landen en steden. De verwerving van de 8 operationele activa zal vanaf dag één huurinkomsten genereren en zal onmiddellijk een positieve impact hebben op het resultaat van Xior.





[16] Voor de transacties en verwezenlijkingen van 2021 wordt verwezen naar het ***Jaarlijks Financieel Verslag 2021 op blz. 48 e.v.***. Voor de transacties en verwezenlijkingen van 2020 wordt verwezen naar het ***Jaarlijks Financieel Verslag 2020 op blz. 55 e.v.***. Voor de transacties en verwezenlijkingen van 2019 wordt verwezen naar het ***Jaarlijks Financieel Verslag 2019 op blz. 58 e.v.***.

- **Overname Place Neujean, Luik**

Op 13 april 2022 verwierf Xior 100% van de aandelen in City'zen BV, die eigenaar is van twee aanpalende gebouwen gelegen in het centrum van Luik (Place Xavier Neujean). Deze overname omvat een leegstaand gebouw en een gebouw dat momenteel gebruikt wordt als rusthuis. Xior heeft de bedoeling de gebouwen om te vormen tot een studentenresidentie. Het project is nog niet gelicentieerd en de ontwikkelingsmogelijkheden worden onderzocht.

- **Afronding Collblanc Student Housing**

In 2019 werd een akkoord gesloten omtrent de verwerving van een te ontwikkelen studentenpand te Collblanc, Barcelona. Xior zou het gebouw verwerven na de ontwikkeling ervan. Op 28 februari 2022 werd het gebouw opgeleverd en werden de aandelen van de vennootschap Collblanc Student Housing overgedragen.

- **Intrede in de Poolse markt**

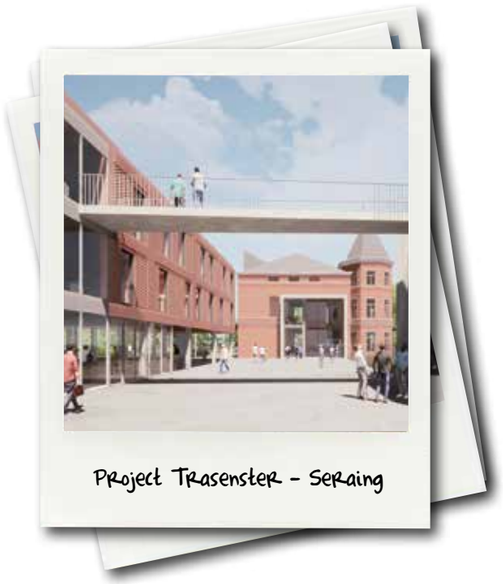
Op 21 februari kondigde Xior haar intrede in Polen aan en voegde ze een vijfde land toe aan de portefeuille. Xior zette een belangrijke eerste stap in deze nieuwe markt met een eerste investeringsproject in Warschau bestaande uit meer dan 500 kamers. De totale investeringswaarde bedraagt ca. 32 MEUR met een bruto investeringsrendement van ca. 9%. Om het wisselkoersrisico te vermijden, wordt de volledige belegging uitgedrukt in EUR. Het project zal naar verwachting in 2024 worden afgerond.

- **Verdere uitbreiding in Granada: nieuw ontwikkelingsproject op toplocatie**

Xior heeft de intentieverklaring voor de ontwikkeling van een gloednieuwe residentie in Granada ondertekend. Het is de tweede locatie van Xior in deze Andalusische studentenstad. Dit ontwikkelingsproject bestaat uit ca. 310 kamers (allemaal met individuele badkamers) en diverse gemeenschappelijke ruimtes. De ontwikkeling zal voldoen aan strenge duurzaamheidseisen en zal in het derde kwartaal van 2025 worden voltooid. Odalys, met wie Xior reeds op drie andere sites samenwerkt, zal de locatie gedurende 12 jaar beheren. Voor deze residentie zal nog een triple net huurovereenkomst van 12 jaar aan een vaste huurprijs worden afgesloten met Odalys.

- **Update studentenhuisvesting in Vaals**

Xior kondigde op 25 februari 2022 reeds aan dat Xior en de gemeentelijke vergadering van Vaals in januari 2022 tot de conclusie zijn gekomen dat een groot aantal studentenkamers op de locatie Selzerbeeklaan niet kunnen worden opgeleverd zoals aangekondigd door Xior op 24 augustus 2021. Als resultaat van deze vaststelling heeft Xior zich beroepen op de uitvoering van de ontbindende voorwaarde voor de koopovereenkomst die op 24 augustus 2021 werd aangekondigd door Xior. De gemeente Vaals zal de komende maanden samen met Xior onderzoeken, mede op basis van de ontvangen aanwijzingen uit gesprekken met de omwonenden en de vergadering, of er nog andere mogelijkheden zijn voor deze ontwikkeling in Vaals, zoals gewenst door Xior en de gemeentelijke overheden.





- **Verwerving van een renovatieproject met de stad Seraing**

Op 17 maart kondigde Xior de verwerving aan van een nieuw project in Seraing, België. Dit project betreft de bouw van c. 300 units met uiteenlopende gemeenschappelijke ruimtes en winkels met een eigentijds, functioneel en tijdloos interieurontwerp. Dit project omvat ook de ontwikkeling van een openbaar plein dat de residentie verbindt met de rest van de buurt. Het plein ligt aan het einde van de 'Ateliers Centraux' loopbrug en is een ontmoetingsplaats en woonruimte. Het kasteel van Trasenster zal ook gerenoveerd worden voor openbare dienstverlening: restaurants en terrassen voor het grote publiek en een bibliotheek en kamers voor studie, lezen en recreatie exclusief voor de studenten. Xior Student Housing wordt volle eigenaar van de studentenresidentie en krijgt een erfpacht van 50 jaar voor Kasteel Trasenster (op voorwaarde dat de nodige vergunningen worden verleend). De geschatte investeringswaarde bedraagt 26 MEUR (indicatief) met een verwacht aanvangsrendement in lijn met de huidige rendementen op de studentenhuisvestingsmarkt. De oplevering wordt verwacht in 2025.

FINANCIËLE REALISATIES

- **Kapitaalverhoging met keuzedividend**

Op 7 juni 2022 opteerden de aandeelhouders van Xior voor een inbreng van nettodividendrechten van ca. 44,54% van hun dividendrecht in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de dividenduitkering in cash. Dit resultaat heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van Xior van ca. 10,97 MEUR door de creatie van 230.021 nieuwe aandelen.

- **Gunstige fiscale ruling voor aanvraag SOCIMI-statuut in Spanje**

Op 23 juni 2022 heeft Xior een gunstig besluit van de Spaanse belastingdienst verkregen die stelt dat Xior Student Housing als Belgische GVV gelijkwaardig is aan een Spaanse SOCIMI (de Spaanse vastgoedbevak). Hierdoor wordt de belangrijkste hinderpaal weggenomen die de Spaanse dochtervennootschappen van Xior belette het statuut van SOCIMI aan te vragen. Net als andere buitenlandse REIT's geniet een SOCIMI van een gunstige fiscale behandeling. Zodra het SOCIMI-statuut wordt verkregen, zal het rendement van de huidige Spaanse Xior-portefeuille geleidelijk aan toenemen naarmate deze van een normaal belastingregime overgaat naar een gunstig belastingregime in Spanje. Hierdoor zal ook de EPRA winst per aandeel stijgen. Dit zal ook zorgen voor een gelijk speelveld met de lokale Spaanse REIT's.

- **Bijkomende opname voor de bestaande Green USPP shelf agreement**

Op 28 juni 2022 versterkte Xior haar financiële schuldpositie met een bijkomende opname op het bestaande USPP shelf akkoord dat vorig jaar werd afgesloten met Pricoa Private Capital op 28 oktober 2021 voor een totaal bedrag van ca. 105 MEUR met een maximale looptijd van 12 jaar en 6 maanden. Xior heeft de resterende schijf van 60 MEUR opgenomen met een competitieve coupon van 2,84% over een periode van 10 jaar.



5.5 OPERATIONELE UPDATE

De onderliggende gezonde studentenmarkt met een groot tekort aan kwalitatieve studentenkamers en een toenemende studentenpopulatie blijft de vraag aansturen, wat zorgt voor hoge bezettingsgraden en huurgroei, waardoor Xior de inflatie kan doorrekenen in alle 8 landen waar Xior actief is. De operationele teams in de 8 landen bereiden zich momenteel voor op de start van het nieuwe verhuurseizoen 2023-2024 (vanaf maart 2023) en er wordt een veelbelovende start verwacht, aangezien de aanvragen al sinds december binnenkomen.

Verder is Xior ook volop bezig met een organisatorische transformatie, waarvoor een integration management taskforce werd aangesteld in september 2022. ***(zie Hoofdstuk 9 van dit Jaarverslag).***

Digitalisering voor een betere customer experience en efficiënt beheer

In 2021 werd ook een uitgebreid digital transformatieproject aangekondigd, om zowel de operationele werking als de rapportering binnen Xior verder te optimaliseren. Xior blijft deze digitale transformatie verder uitrollen: In een eerste fase (2021-2022) heeft Xior een nieuwe IR-website gelanceerd, PowerBI-rapporteringstools en een webshop voor studenten uitgerold en jaarlijkse studenten- & personeelsenquêtes alsook Freshdesk als klantenservicetool geïmplementeerd. De tweede fase (2023 – …) bestaat uit de uitrol van o.a.: een PMS-systeem om onze residenties te beheren, website voor studentenhuisvesting met digitale componenten om het verhuurproces te stimuleren, booking engine op de website van studentenhuisvesting om het verhuurproces te digitaliseren, studentenapp voor administratie, reparatie & herstellingen en community building, boekhoudsysteem afgestemd op PMS, … Voor meer informatie rond de digitalisering, ***zie Hoofdstuk 9.3 van dit Jaarverslag***.

Optimalisatie van portefeuille en pijplijn

Het desinvesteringsprogramma van de minst efficiënte en duurzame gebouwen gaat verder. Ca. 8 MEUR activa werden in 2022 verkocht, 18,5 MEUR aan bijkomende activa worden momenteel verkocht of liggen onder aankoopoptie en een bijkomende 33,5 MEUR zitten in een biedingsproces en staan op dit moment open voor biedingen, goed voor een totaal van ca. 60 MEUR. Alle gedesinvesteerde gebouwen werden verkocht tegen of boven hun laatste reële waarde. Bovendien heeft de lopende strategische evaluatie van de pijplijn al geleid tot de verwijdering van twee projecten met een totale verlaging van de cost to come met 62 MEUR (Odalys Sevilla en Brouck'R). Xior zal haar desinvesteringsprogramma verder opvoeren door zich toe te spitsen op de opportunistische verkoop van de minst efficiënte, minst duurzame of non-core assets.

Overzicht verkochte activa per 31/12/2022	**Overzicht verkochte activa na 31/12/2022** *(overeenkomst/optie ondertekend onder voorwaarden)*
Ierse Predikherenstraat 17 (BE)	Kapucijnenvoer 34 (BE)
Strijdersstraat 64-66 (BE)	Diestsevest 85 (BE)
Sint-Annastraat 13 (BE)	Wycker Grachtstraat 2-2A (NL)
Viaduct Dam 104-106 (BE)	KVS I & KVS II (BE)
	Kruitmolen (BE)
	Nieuwbrug (BE)

Acceleratie ESG inspanningen

Ook in 2022 werd hard gewerkt aan Xior's ESG inspanningen. Xior's Green Finance Framework werd bijgewerkt tot een Sustainable Finance Framework, in het licht van stijgiende prijzen en bezorgdheid rond meer betaalbare studentenhuisvesting. Daarnaast is Xior gestart met de installatie van energiemonitoring systemen vanaf Q1 2023, werden er BREEAM en LEED gebouwen toegevoegd aan de portefeuille, werd op board niveau een nieuw Ethics & ESG comité opgericht en werd Xior's klimaatplan met haar CO_2 reductietargets ingediend bij SBTi op 11 April 2023. Voor meer informatie rond ESG, zie ***Hoofdstuk 9 van dit Jaarverslag.***

5.6 FEITEN NA BALANSDATUM

5.6.1

AFNAME RUE MÉLOT NAMEN

In 2019 werd een akkoord gesloten voor de acquisitie van een nog te ontwikkelen studentencomplex in Namen. Na ontwikkeling zou dit gebouw door Xior aangekocht worden. Het gebouw werd ondertussen opgeleverd en op 9 januari 2023 werd dan ook overgegaan tot de overdracht van de aandelen van de vennootschap AXS Namur IV (ondertussen werd de benaming gewijzigd naar Xior Namen).

5.6.2

BEËINDIGING INTENTIE TOT OVERNAME AACHEN BLUEGATE

Op 22 februari 2023 kondigde Xior de beëindiging aan van de eerder aangekondigde intentieovereenkomst tot verwerving van het project Aachen BlueGate (totale investeringswaarde 150 MEUR). De oveenkomst werd in wederzijds overleg en zonder schadevergoeding wordt beëindigd. Hierdoor zal de in Q3/Q4 2023 geplande investering (in cash of aandelen) dus niet plaatsvinden. Voor meer informatie, zie het persbericht van 22 febuari 2023.

5.6.3

XIOR OEFENT UITSTELRECHT FINALE DEEL BASECAMP TRANSACTIE UIT

Op 31 maart 2023 heeft Xior gemeld dat zij, zoals voorzien in de transactiedocumentatie voor de Basecamp transactie, gebruik heeft gemaakt van het recht om het laatste deel van deze transactie, bestaande uit de overname van de beheers- en ontwikkelingsvennootschappen van de Basecamp groep met minimaal zes maanden en maximaal een jaar uit te stellen. Als gevolg van het inroepen van dit recht op uitstel zal Xior de eerste schijf van de overnameprijs, 36 MEUR, in aandelen vergoeden aan een uitgifteprijs van 44 EUR op 25 april 2023. Het uitstellen van dit laatste deel van de Basecamp transactie heeft geen impact op de eerder aangekondigde winst- en dividend verwachting voor 2023, met name 2,20 EUR EPS en 1,76 EUR DPS en heeft geen negatieve impact op de schuldgraad. Voor meer informatie, zie het persbericht van 31 maart 2023.

5.6.4

UPDATE VERKOCHTE PANDEN EN DESINVESTERINGEN

Verkochte panden na 31.12.2022
Wycker Grachtstraat 2-2A Maastricht
Kapucijnenvoer 34 (BE)
Diestsevest 85 (BE)

5.7 VOORUITZICHTEN VOOR 2023

5.7.1

GROEIVOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR 2023

Op basis van de gewijzigde marktomstandigheden en de vandaag beschikbare informatie herziet Xior de vooruitzichten voor zijn EPRA-winst voor 2023. Voor het boekjaar 2023 verwacht het bedrijf een EPRA winst per aandeel van minimaal 2,20 EUR, wat een stijging van 6,3% betekent ten opzichte van de winst van 2022 (2,07 EUR per aandeel). Dit betekent een aanzienlijke stijging van 22% van de winst per aandeel over de voorgaande twee jaar (tegenover 1,80 EUR per aandeel in 2021). Voor 2023 verwacht Xior een bruto dividend per aandeel van 1,76 EUR met een minimum pay-out van 80%. Gezien de huidige onzekere macro-economische omgeving blijft een aanhoudende balansdiscipline om de loan-to-value terug te brengen tot ca. 50% de belangrijkste focus. Voor 2023 als geheel verwacht Xior een bezettingsgraad die vergelijkbaar is met de huidige. ***(zie Hoofdstuk 7.6.3 van dit Jaarverslag).***

5.8 GEGEVENS OVEREENKOMSTIG HET EPRA REFERENTIESYSTEEM[17]

5.8.1

EPRA KEY PERFORMANCE INDICATOREN

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

		31/12/2022		31/12/2021	
EPRA metrics	**Definitie**	**in KEUR**	**EUR per aandeel**	**in KEUR**	**EUR per aandeel**
EPRA winst	Onderliggende resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.	62.527	2,08	44.796	1,82
EPRA NAW	Netto actiefwaarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	1.494.686	43,01	1.073.061	38,63
EPRA NNNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	1.486.461	42,77	1.003.852	36,13
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen.	1.637.778	47,13	1.165.918	41,97
EPRA Net Tangible Asset (NTA)	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristaliseren.	1.492.987	42,96	1.053.348	37,92
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.	1.572.207	45,24	976.852	35,16

		%	%
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	4,4%	4,4%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives.	4,4%	4,4%
EPRA huurleegstand	Geschatte Huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille.	0,89%	0,95%
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	26,7%	24,3%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	26,2%	23,4%

EPRA winst	**31/12/2022**	31/12/2021
Nettoresultaat	186.527	82.313
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-96.621	-63.598
Ander portefeuilleresultaat	37.250	30.837
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-76.221	-12.022
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-519	-301
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	12.111	7.567
EPRA winst	**62.527**	**44.796**
EPRA winst – deel van de groep	**62.143**	**44.379**

Resultaat van de portefeuille	**31/12/2022**	31/12/2021
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	96.621	63.598
Ander portefeuilleresultaat	-37.250	-30.837
Resultaat van de portefeuille	**59.371**	**32.761**

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

EPRA winst per aandeel	31/12/2022	31/12/2021
Nettoresultaat	186.527	82.313
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-96.621	-63.598
Ander portefeuilleresultaat	37.250	30.837
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-76.221	-12.022
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-519	-301
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	12.111	7.567
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	30.005.985	24.644.517
EPRA winst per aandeel	**2,08**	**1,82**
EPRA winst per aandeel – deel van de groep	**2,07**	**1,80**

Gemiddelde interestvoet	31/12/2022	31/12/2021
Nominale interestlasten op leningen	9.030	5.251
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.757	3.233
Geactiveerde interesten	9.218	4.656
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	1.125.344	810.932
Gemiddelde interestvoet	**1,87%**	**1,62%**
Gemiddelde interestvoet excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	**1,62%**	**1,22%**

Gemiddelde financieringskost	31/12/2022	31/12/2021
Nominale interestlasten op leningen	9.030	5.251
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.757	3.233
Geactiveerde interesten	9.218	4.656
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	408	395
Bankkosten en andere commissies	2.106	1.513
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	1.125.344	810.932
Gemiddelde financieringskost	**2,09%**	**1,86%**
Gemiddelde financieringskost excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	**1,84%**	**1,46%**

Per 31/12/2022	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.486.268	1.486.268	1.486.268	1.486.268	1.486.268
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	193	193
IN MINDERING					
Uitgestelde belastingen in relatie tot FV winsten op IP	72.572	72.572	XXXXXXXXXX	72.572	XXXXXXXXXX
FV van de financiële instrumenten	-64.347	-64.347	XXXXXXXXXX	-64.347	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	1.506	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGEN					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	85.939	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	143.285	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	**1.637.778**	**1.492.987**	**1.572.207**	**1.494.686**	**1.486.461**
Volledig verwaterd aantal aandelen	34.752.543	34.752.543	34.752.543	34.752.543	34.752.543
NAV per aandeel	**47,13**	**42,96**	**45,24**	**43,01**	**42,77**
NAV per aandeel – deel van de groep	**47,13**	**42,96**	**45,24**	**43,00**	**42,77**

	Fair Value	% t.o.v. totale portfolio	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn	3.026.885	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0

Per 31/12/2021	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	984.436	984.436	984.436	984.436	984.436
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	19.416	19.416
IN MINDERING					
Uitgestelde belastingen in relatie tot FV winsten op IP	56.186	56.186	XXXXXXXXXXX	56.186	XXXXXXXXXXX
FV van de financiële instrumenten	13.023	13.023	XXXXXXXXXXX	13.023	XXXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXXX	297	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX
TOEVOEGEN					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	-7.584	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	112.273	nvt	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX
NAV	**1.165.918**	**1.053.348**	**976.852**	**1.073.061**	**1.003.852**
Volledig verwaterd aantal aandelen	27.781.301	27.781.301	27.781.301	27.781.301	27.781.301
NAV per aandeel	**41,97**	**37,92**	**35,16**	**38,63**	**36,13**
NAV per aandeel – deel van de groep	**41,97**	**37,92**	**35,16**	**37,95**	**35,44**

	Fair Value	% t.o.v. 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	1.967.056	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0

EPRA Netto Initieel Rendement	31/12/2022	31/12/2021
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom fair value	3.022.801	2.006.026
Vastgoedbeleggingen – aandeel van joint ventures	56.969	83.245
Verminderd met projectontwikkelingen	-566.589	-263.796
Afgewerkte vastgoedportefeuille	2.513.182	1.825.475
Transactiekosten	115.545	112.273
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.628.727	1.937.748
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	132.172	92.557
Vastgoedkosten	15.568	7.814
Geannualiseerde netto huurinkomsten	116.603	84.743
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode	-	-
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	116.603	84.743
EPRA Netto Initieel Rendement	**4,4%**	**4,4%**
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement	**4,4%**	**4,4%**

EPRA Huurleegstand	31/12/2022	31/12/2021
Geschatte huurwaarde van de leegstaande units	1.180	882
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille[18]	132.171	92.557
EPRA Huurleegstand	**0,89%**	**0,95%**

EPRA kost ratio	31/12/2022	31/12/2021
Algemene kosten	10.658	6.626
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	653	244
Vastgoedkosten	18.912	12.503
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	30.223	19.373
Leegstandskosten	553	667
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	29.670	18.706
Bruto huurinkomsten	113.132	79.843
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	**26,7%**	**24,3%**
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	**26,2%**	**23,4%**

[18] Berekend t.o.v. annualized rent operationele portefeuille. Vorig jaar berekend t.o.v. totale annualized rent van de portefeuille, gecorrigeerd dit jaar.

5.8.2

EPRA NETTO HUURINKOMSTEN OP CONSTANTE VERGELIJKINGSBASIS

	31.12.2022				31.12.2021		
In duizenden EUR	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Acquisities	Des-investeringen	Totale netto-huurinkomsten	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Evolutie netto-huurinkomsten	Evolutie netto-huurinkomsten (in %)
Wijzigingen ten gevolge van indexatie	67.725	45.407		113.132	65.670	2.055	3,13%
Wijzigingen in de bezettingsgraad							
Wijzigingen door heronderhandelingen met bestaande huurders							
Wijziging in de ontvangen schadevergoedingen							
Andere wijzigingen							
Totaal huurinkomsten bij gelijkblijvende samenstelling	67.725	45.407	0	113.132	65.670	2.055	3,13%
Reconciliatie met de geconsolideerde netto huurinkomsten							
Waardeverminderingen				-653			
NETTOHUURRESULTAAT				**112.479**			

Bovenstaande tabel geeft de evolutie van de EPRA-huurinkomsten weer bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille. De impact is beperkt voor 2022 vermits er maar een beperkt aantal panden voor het volledige jaar 2021 en 2022 in portefeuille waren. Like for like kon berekend worden voor 60% van de huuropbrengsten.

De like for like van de EPRA-huurinkomsten vertoont een stijging van 3,13%. Dit is vnl. te danken aan de indexatie van de huurinkomsten en de indexatie van commerciële huurcontracten.

5.8.3

EPRA CAPEX TABEL

In duizenden EUR	31/12/2022	31/12/2021
Aankopen van vastgoed	775.077	263.355
Ontwikkelingen	192.352	63.845
Like for like portfolio	3.770	5.677
Overige	9.218	4.656
Totaal	**980.417**	**337.533**

Ontwikkelingen betreffen de capex op lopende projectontwikkelingen of projectontwikkelingen die in de loop van 2022 werden afgerond. Like for like portfolio betreft capex op panden die reeds per 1/1/2022 in bezit waren en verhuurd werden. Het betreft hier verbeteringsinvesteringen en grondige renovaties, waarbij panden tijdelijk uit verhuur werden gehaald voor renovatie. Overige betreft de geactiveerde interestlasten.

5.9 VEREISTE ONDERDELEN VAN HET JAARVERSLAG

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

1. Risicobeheer
5.2. Beheerverslag – Commentaar bij de geconsolideerde jaarrekening boekjaar 2022
5.3. Beheerverslag – Beheer en gebruik van de financiële middelen
5.4. Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen
5.6. Beheerverslag – Feiten na balansdatum
5.7. Beheerverslag – Vooruitzichten voor 2023
6. Corporate Governance
9. Maatschappelijk verantwoord ondernemen
10. Financieel verslag




instax


06
CORPORATE
GOVERNANCE


BASE
CAMP
GYM
BASE
CAMP

6.1 VERKLARING INZAKE DEUGDELIJK BESTUUR

6.1.1

REFERENTIECODE EN CORPORATE GOVERNANCE CHARTER

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

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

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

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

De Raad van Bestuur van Xior staat volledig achter de principes van de Governance Code 2020, maar gelooft dat bepaalde (beperkte) afwijkingen van de bepalingen ervan gerechtvaardigd zijn in het licht van de aard, omvang en complexiteit van de Vennootschap en haar activiteiten. Meer bepaald is Xior in 2022 afgeweken van de volgende aanbevelingen van de Governance Code 2020:

- Bepaling 7.6 van de Governance Code 2020: deze bepaling beveelt aan dat de niet-uitvoerende bestuurders een deel van hun remuneratie in de vorm van aandelen van de Vennootschap ontvangen om hen te laten handelen met het perspectief van een lange-termijn aandeelhouder. Zoals reeds toegelicht in het remuneratiebeleid van de Vennootschap (***zie Hoofdstuk 6.5 van het Corporate Governance Charter***), wijkt Xior van dit principe af en kent geen vergoeding in aandelen toe aan bestuurders. De Raad van Bestuur is ervan overtuigd dat de toepassing van dit principe niet zou bijdragen aan het handelen met het perspectief van een langetermijnaandeelhouder, gelet op de aard van de Vennootschap (als GVV) en de feitelijke omstandigheden van de bestuurders. De bedragen van de vergoedingen van de niet-uitvoerende bestuurders van de Vennootschap zijn van dien aard dat de invloed van een dergelijke vergoeding uitgekeerd in aandelen zeer beperkt zou zijn, en het wettelijk kader van de Vennootschap en haar uiteengezette strategie (zoals bepaald door de Raad van Bestuur), waarborgen naar de mening van de Raad van Bestuur afdoende dat wordt gehandeld met het perspectief van de lange-termijn aandeelhouders van de Vennootschap.
- Bepaling 7.9 van de Governance Code 2020: deze bepaling voorziet dat de Raad van Bestuur een minimumdrempel bepaalt van aandelen die aangehouden worden door de leden van het uitvoerend management. Tot 12 augustus 2022 had de Raad van Bestuur geen minimumdrempel vastgelegd. Aangezien alle leden van het uitvoerend management (significante) aandelenposities aanhouden in de Vennootschap werd geoordeeld dat het doel van deze bepaling bereikt is, i.e. de leden van het uitvoerend management hebben "skin in the game" en zijn qua belang gealigneerd met het belang van de aandeelhouders van de Vennootschap. Op 12 augustus 2022, heeft de Raad van Bestuur een nieuw remuneratiebeleid goedgekeurd dat een minimumdrempel bevat voor het aantal aandelen aangehouden door de leden van het uitvoerend management ***(zie Hoofdstuk 6.7 van het Corporate Governance Charter)***. Dit nieuwe remuneratiebeleid werd goedgekeurd door de algemene vergadering op 15 september 2022, en is van toepassing vanaf 1 januari 2023, zodat de Vennootschap vanaf 1 januari 2023 voldoet aan bepaling 7.9 van de Governance Code 2020.
- Bepaling 7.12 van de Governance Code 2020: deze bepaling voorziet dat de Raad van Bestuur bepalingen moet opnemen die de Vennootschap in staat stellen om betaalde variabele remuneratie terug te vorderen, of de betaling van variabele remuneratie in te houden, in bepaalde omstandigheden. Tot en met 2022 hanteerde de Vennootschap geen terugvorderingsmechanisme aangezien de Raad van Bestuur elk jaar aangepaste KPIs opstelde voor de variabele vergoeding en het behalen ervan controleerde na afloop van het jaar. Dit gaf voldoende flexibiliteit om rekening te houden met de lange termijn waardecreatie voor de Vennootschap. Het nieuwe remuneratiebeleid bepaalt dat de overeenkomsten met de leden van het uitvoerend management voorzien in een terugvorderingsmechanisme. Bijgevolg voldoet de Vennootschap vanaf 1 januari 2023 aan bepaling 7.12 van de Governance Code 2020.

6.1.2

INTERNE CONTROLE- EN RISICOBEHEERSYSTEMEN

6.1.2.1 Algemeen

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

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

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

6.1.2.2 Organisatie van de interne controle

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

6.1.2.3 Risicoanalyse en controlewerkzaamheden

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

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

6.1.2.4 Financiële informatie en communicatie

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

- Het finance en accounting team is verantwoordelijk voor de voorbereiding en rapportering van de financiële informatie.
- Xior maakt gebruik van een checklist met daarin een overzicht van alle taken die moeten worden uitgevoerd in het kader van de jaarlijkse, halfjaarlijkse en kwartaalafsluiting van de rekeningen van Xior (op enkelvoudig niveau en op geconsolideerd niveau). Aan elke taak is een verantwoordelijke binnen de financiële afdeling en een te respecteren timing gekoppeld. Aan de hand van deze checklist weet iedereen binnen de financiële afdeling welke taken er moeten uitgevoerd worden en tegen wanneer.
- De controller (d.i. de Finance Manager) is verantwoordelijk voor het nazicht van de enkelvoudige financiële informatie en voor de opvolging van de accountants.
- De Finance & Reporting Director is verantwoordelijk voor de voorbereiding van de geconsolideerde cijfers (in samenspraak met de CFO) en de terugkoppeling van de financiële informatie aan de operationele activiteiten van Xior. De Finance & Reporting Director staat ook in voor het voorbereiden van alle financiële rapporteringen zowel ten behoeve van de buitenwereld als ten behoeve van het Management en de Raad van Bestuur.
- De Finance & Reporting Director analyseert per kwartaal de cijfers en maakt een vergelijking met het budget of forecast en met de cijfers van het voorgaande kwartaal of met het

voorgaande jaar. Deze analyse wordt nadien besproken met de CFO en de CEO.

- De CFO is verantwoordelijk voor het eindnazicht van de geconsolideerde financiële staten, en staat in voor de juiste toepassing van de waarderingsregels.
- De CFO bespreekt op regelmatige tijdstippen de financiële informatie met de CEO als verantwoordelijke voor het dagelijkse beleid.
- De CEO, de CFO en de Finance & Reporting Director hebben op recurrente basis een uitvoerige bespreking waarin de voornaamste financiële aandachtspunten aan bod komen.
- De Raad van Bestuur bevraagt en bespreekt samen met de CEO en CFO elk kwartaal uitvoerig de financiële verslaggeving en de vooruitzichten en ziet toe op de juiste toepassing van de waarderingsregels.

6.1.2.5 Betrokkenen bij de evaluatie van de interne controle

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

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

6.1.2.6 Pijlers van de interne controle

6.1.2.6.1 Passende risicobeheerfunctie en passend risicobeheerbeleid

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

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

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

6.1.2.6.2 Passende onafhankelijke interne-auditfunctie

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

De Vennootschap heeft de interne-auditfunctie sinds 17 oktober 2022 toevertrouwd aan een werknemer van de Vennootschap die voltijds de functie van "Internal Audit Manager" uitoefent en rapporteert aan de Finance & Reporting Director.

6.1.2.6.3 Passende onafhankelijke compliance-functie en passend integriteitsbeleid

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

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

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

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

6.1.3

AANDEELHOUDERSSCHAP

6.1.3.1 Oprichters van de Vennootschap

De historische oprichters van de Vennootschap zijn:

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

6.1.3.2 Aandeelhoudersstructuur

Op 31 december 2022 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van Xior Student Housing NV 625.545.774,00 EUR vertegenwoordigd door 34.752.543 volledig volgestorte aandelen.

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

Aandeelhouder	# aandelen 31.12.2022	% aandelen (afgerond)
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. F. Snauwaert	5.031.870	14,48%[1]
STH[2]	2.515.573	7,24%[3]
E2H[4]	2.129.428	6,13 %[5]
Publiek (free float)	25.075.672	72,15%
Totaal (noemer)	**34.752.543**	**100 %**

[1] Op basis van de transparantiekennisgeving per 21 september 2022 en publiek bekende informatie (met inbegrip van de noemer per 15 september 2022 (34.752.543)).

[2] ST Holdings Sarl, een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar het recht van het Groothertogdom Luxemburg en volledige dochtervennootschap van ESHF I.

[3] Op basis van de transparantiekennisgeving ontvangen op 7 oktober 2022 (met inbegrip van de noemer per 15 september 2022 (34.752.543)).

[4] ESHF 2 Holdings Sarl, een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar het recht van het Groothertogdom Luxemburg en volledige dochtervennootschap van ESHF II.

[5] Op basis van de transparantiekennisgeving ontvangen op 7 oktober 2022 (met inbegrip van de noemer per 15 september 2022 (34.752.543)).

Geen speciale controlerechten zijn toegekend aan bepaalde categorieën van aandeelhouders.

6.1.3.3 Leden van de Raad van Bestuur of het uitvoerend management

De onderstaande tabel geeft een overzicht weer van het aantal aandelen in handen van leden van de Raad van Bestuur en het uitvoerend management per 31 december 2022.

Lid van de Raad van Bestuur of uitvoerend management per 31 december 2022	Aantal aandelen per 31 december 2022
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. F. Snauwaert (cfr. transparantiekennisgeving/publieke informatie)	**5.031.870**
Dhr. Christian Teunissen	4.682
Aloxe NV [1]	5.022.292
Dhr. Frederik Snauwaert	4.896
Dhr. Joost Uwents	**3.511**
Dhr. Wouter De Maeseneire	**1.648**
Mevr. Kristina Olsen	**450**

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

6.1.4

RAAD VAN BESTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP

6.1.4.1 Algemeen

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

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

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

Er wordt eveneens de nodige aandacht besteed aan de vereisten van genderdiversiteit en diversiteit in het algemeen. Artikel 7:86 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bepaalt dat in vennootschappen waarvan de effecten zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, ten minste één derde van de leden van de Raad van Bestuur van een ander geslacht dient te zijn dan dat van de overige leden. Voor de toepassing van deze bepaling wordt het vereiste minimumaantal van die leden van een ander geslacht afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal. Voor vennootschappen waarvan de effecten voor het eerst toegelaten worden tot een gereglementeerde markt moet aan deze verplichting worden voldaan vanaf de eerste dag van het zesde boekjaar dat aanvangt na deze toelating (d.i. vanaf 1 januari 2021). Sinds 20 mei 2021 voldoet de samenstelling van de Raad van Bestuur aan de vereisten van Artikel 7:86 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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

6.1.5

SAMENSTELLING

De Raad van Bestuur van de Vennootschap bestaat per 31 december 2022 uit acht leden:

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

Het bestuursmandaat van mevrouw Leen Van den Neste werd beëindigd per 19 mei 2022. Op voormelde datum werden 2 nieuwe bestuurders benoemd, zijnde Colette Dierick en Conny Vandendriessche.

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

Naam bestuurder	Hoedanigheid	Ingang mandaat	Einde mandaat	Herbenoeming
Christian Teunissen	Uitvoerend bestuurder - CEO	23/11/2015	Gewone algemene vergadering 2026	19/05/2022
Frederik Snauwaert	Uitvoerend bestuurder - CFO	23/11/2015	Gewone algemene vergadering 2026	19/05/2022
Wilfried Neven	Niet-uitvoerend bestuurder	23/11/2015	Gewone algemene vergadering 2026	19/05/2022
Wouter De Maeseneire	Niet-uitvoerend bestuurder	23/11/2015	Gewone algemene vergadering 2026	19/05/2022
Joost Uwents	Niet-uitvoerend bestuurder	23/11/2015	Gewone algemene vergadering 2026	19/05/2022
Leen Van den Neste	Niet-uitvoerend bestuurder	23/11/2015	19/05/2022	16/05/2019
Marieke Bax	Niet-uitvoerend bestuurder	20/05/2021	Gewone algemene vergadering 2025	Nvt
Colette Dierick	Niet-uitvoerend bestuurder	19/05/2022	Gewone algemene vergadering 2026	Nvt
Conny Vandendriessche	Niet-uitvoerend bestuurder	19/05/2022	Gewone algemene vergadering 2026	Nvt

6.1.6

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE PROFESSIONELE CARRIÈRE VAN DE BESTUURDERS

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



(i) Mevr. Leen Van den Neste

°1966
kantooradres: vdk bank, Sint-Michielsplein 16, 9000 Gent

Leen Van den Neste is Voorzitter van het Directiecomité van vdk bank, waar zij sedert 2011 actief is. Voordien was zij van 1995 tot 2011 werkzaam bij Groep Arco waar zij lid was van het Directiecomité. Leen Van den Neste behaalde een licentiaatsdiploma in de rechten aan de Universiteit Gent, alsook het diploma "Geaggregeerde Hoger secundair onderwijs", beide aan de Universiteit Gent. Zij voltooide tevens een speciale licentie Accountancy aan de Vlerick Business School.

Lopende mandaten: vdk bank NV (lid Raad van Bestuur), Febelfin (lid exco en Raad van Bestuur), Retail Estates NV, OGVV (beursgenoteerd) (lid Raad van Bestuur, auditcomité en remuneratiecomité), KAA Gent CVBASO (lid Raad van Bestuur), Centrale voor Huisvesting Arrondissement Gent CVBA (bestuurder) en CPP-Incofin CVBASO (bestuurder).

Het mandaat van Leen Van den Neste als niet-uitvoerend bestuurder (en voorzitter) liep af per 19 mei 2022.



(ii) Dhr. Wilfried Neven

°1966
kantooradres: Rue des Croisiers 24, 4000 Liège

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

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

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

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



(iii) Dhr. Joost Uwents

°1969
kantooradres: Blakebergen 15, 1861 Wolvertem

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

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

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



(iv) Prof. Dr. Wouter De Maeseneire

°1977
kantooradres: Reep 1, 9000 Gent

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

Zijn onderzoek werd voorgesteld op verscheidene internationale congressen, waaronder Financial Management Association en Academy of Management Meeting, Babson Entrepreneurship Conference, Strategic Management Society, Real Options Conference en Midwest Finance Association. Wouter publiceerde in wetenschappelijke tijdschriften zoals 'Research Policy' en 'Journal of Business, Finance and Accounting'. Bovendien heeft hij bijdrages geleverd aan tal van managementboeken. Na het afronden van zijn proefschrift, schreef hij een boek over reële opties, een nieuwe techniek voor het waarderen van bedrijven/projecten die het mogelijk maakt de waarde in te schatten van flexibiliteit die vaak aanwezig is bij risicovolle investeringsprojecten.

Wouter kreeg verschillende Best Teacher Awards en won de 2012 EFMD Banking & Finance Case Writing Competition met een analyse van de ABInbev-deal. Zijn huidige onderzoeksinteresses situeren zich op het vlak van beursintroducties, waardering, reële opties, risicokapitaal, private equity, overnames en financieringsbeperkingen.

Lopende mandaten: Vlerick Partner CVBA.



(v) Mevr. Marieke Bax

°1961
kantooradres: Plantage Westermanlaan 13, 1018 DK Amsterdam (Nederland)

Marieke Bax is van Nederlandse nationaliteit. Zij heeft MA Law van de universiteit Amsterdam, een LLM van Cambridge University en een MBA van INSEAD. Marieke bekleedt verschillende bestuursmandaten in diverse sectoren. Vandaag heeft zij bestuursmandaten bij Inpost, Frontier Economics, Vion Food en Climate Transition Capital.

Lopende mandaten: InPost (bestuurder en voorzitter van het auditcomité), Vion Food Group (lid van de raad van commissarissen en voorzitter van het auditcomité), Frontier Economics (bestuurder en voorzitter van het benoemingscomité).

Beëindigde mandaten: VastNed Retail (voorzitter van het remuneratiecomité en het benoemingscomité), Euroclear/EESA (voorzitter audit- en riskcomité), ASR Insurance (voorzitter van het remuneratiecomité), Gooseberry Amsterdam (managing partner), KMPG The Netherlands (partner), Sara Lee Corporation (director), Hot Orange Amsterdam (Chief Financial Officer).



(vi) Mevr. Colette Dierick

°1960
kantooradres: 26 Pl. de la Gare, 1616 Luxembourg, (Luxemburg)

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

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



(vii) Mevr. Conny Vandendriessche

°1964
kantooradres: Westwing Park, Kwadestraat 153 b 4.2, 8800 Rumbeke

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

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

Beëindigde mandaten: JBC NV (bestuurder)

6.1.7

VOORZITTERSCHAP VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Wilfried Neven werd door de Raad van Bestuur van de Vennootschap van 25 april 2022 voor een onbepaalde termijn benoemd als voorzitter van de Raad van Bestuur met ingang van 19 mei 2022. Tot voormelde datum was Leen Van den Neste benoemd als voorzitter.

6.1.8

BETROUWBAARHEID, DESKUNDIGHEID EN ERVARING

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

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

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

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

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

- De heer Christian Teunissen beschikt over kennis van de vastgoed- en bouwsector en in het bijzonder van de sector van studentenhuisvesting;
- De heer Frederik Snauwaert beschikt over kennis van de vastgoed- en bouwsector en in het bijzonder van de sector van studentenhuisvesting, en beschikt tevens over financiële kennis;

- De heer Wilfried Neven beschikt over kennis uit de verzekeringssector en risk management, evenals kennis inzake digitale transformatie;
- De heer Joost Uwents beschikt over kennis van de vastgoed- en bouwsector (zowel in België als Nederland) alsook van openbare GVV's; bovendien beschikt de heer Uwents, in zijn hoedanigheid van CEO van WDP, als een GVV die aan de top staat van de sector wat betreft ESG doelstellingen, visie en rapportering, over bijzonder relevante ervaring voor de uitdagingen van de Vennootschap op dit vlak;
- De heer Wouter De Maeseneire beschikt over kennis inzake *corporate finance en capital markets* alsook in het bijzonder over het doelpubliek van de Vennootschap;
- Mevrouw Marieke Bax beschikt over kennis op zowel financieel, strategisch als juridisch vlak. Bovendien beschikt zij over bijzondere kennis op digitaal vlak;
- Mevrouw Colette Dierick beschikt over kennis in de bank- en financiële sector. Gelet op haar bestuursmandaat bij andere genoteerde vastgoedvennootschappen, beschikt zij tevens over kennis in het vastgoed;
- Mevrouw Conny Vandendriessche beschikt over een uitgebreide ervaring in het domein van Human Capital;
- Mevrouw Leen Van den Neste (mandaat beëindigd per 19/05/2022) beschikt over financiële kennis en kennis inzake risicobeheersing.

6.1.9

WERKING EN TAKEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

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

In 2022 vonden er 14 vergaderingen van de Raad van Bestuur plaats. Daarnaast besliste de Raad van Bestuur ook éénmaal via de procedure van schriftelijke besluitvorming.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.10

OVERZICHT OMTRENT DE WERKING VAN DE RAAD VAN BESTUUR IN 2022

Naam	Hoedanigheid	Aanwezigheden
Leen Van den Neste	Voorzitter niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder (tot en met 19/05/2022)	Raad van Bestuur: 3/5[1] Auditcomité: 3/3 Remuneratiecomité: 3/3
Wilfried Neven	Voorzitter (sinds 19/05/2022) Niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder	Raad van Bestuur 14/14 Auditcomité: 5/5 Remuneratiecomité: 8/8
Joost Uwents	Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	Raad van Bestuur: 11/14 Auditcomité: 5/5 Remuneratiecomité: 6/8 Investeringscomité: 10/10
Wouter De Maeseneire	Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	Raad van Bestuur: 14/14 Auditcomité: 5/5 Remuneratiecomité: 8/8
Marieke Bax	Niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder	Raad van bestuur: 10/14 Auditcomité: 5/5 Remuneratiecomité: 7/8 Ethics & ESG-comité: 1/1
Colette Dierick	Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk bestuurder	Raad van bestuur: 6/9[2] Auditcomité: 2/2 Remuneratiecomité: 3/5
Conny Vandendriessche	Niet-uitvoerend bestuurder, onafhankelijk bestuurder	Raad van bestuur: 5/9[2] Auditcomité: 1/2 Remuneratiecomité: 3/5 Ethics & ESG-comité: 1/1
Christian Teunissen	Uitvoerend bestuurder	Raad van Bestuur: 13/14 Auditcomité: 6/6 (op uitnodiging van het comité) Remuneratiecomité: 8/8 (op uitnodiging van het comité) Investeringscomité: 10/10 Ethics & ESG-comité: 1/1
Frederik Snauwaert	Uitvoerend bestuurder	Raad van Bestuur: 14/14 Auditcomité: 5/5 (op uitnodiging van het comité) Remuneratiecomité: 8/8 (op uitnodiging van het comité)

[1] In de periode tussen 1 januari 2022 en de beëindiging van het bestuursmandaat van Leen Van de Neste op 19 mei 2022 hebben 5 vergaderingen van de Raad van Bestuur, 3 vergaderingen van het auditcomité en 3 vergaderingen van het benoemings- en remuneratiecomité plaatsgevonden.

[2] Sinds de benoeming van Colette Dierick en Conny Vandendriessche op 19 mei 2022 tot en met 31 december 2022, hebben 9 vergaderingen van de Raad van Bestuur, 2 vergaderingen van het auditcomité en 5 vergaderingen van het benoemings- en remuneratiecomité plaatsgevonden.

6.1.11

GEDELEGEERD BESTUURDER EN EFFECTIEVE LEIDING

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

Christian Teunissen (CEO) en Frederik Snauwaert (CFO) zijn voor onbepaalde duur aangesteld als effectieve leiders van de Vennootschap in de zin van artikel 14 van de GVV-Wet. Er werd uiteindelijk niet overgegaan tot de (eerder geplande en gecommuniceerde) benoeming van de heer Armon Bar-Tur als effectief leider.

6.1.12

UITVOEREND MANAGEMENT

Tot 15 september 2022 telde het uitvoerend management van de Vennootschap drie leden, m.n. twee uitvoerende bestuurders, zijnde de CEO en de CFO, en de *Chief Investment Officer ("CIO")*, Bastiaan Grijpink. Sinds 15 september 2022 is Bastiaan Grijpink geen lid meer van het uitvoerend management. Op 19 oktober 2022 werd het uitvoerend management uitgebreid met de benoeming van Kristina Olsen als *Chief Operating Officer ("COO")*.

Er werd uiteindelijk niet overgegaan tot de (eerder geplande en gecommuniceerde) benoeming van de heer Armon Bar-Tur als *"Chief Growth Officer"*.

Naam	Hoedanigheid	Ingang mandaat	Einde mandaat
Christian Teunissen	CEO	23/11/2015	Onbepaald
Frederik Snauwaert	CFO	23/11/2015	Onbepaald
Bastiaan Grijpink	CIO	01/01/2020	15/09/2022
Kristina Olsen	COO	19/10/2022	Onbepaald

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

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

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

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

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

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



(i) Christian Teunissen (°1973)

Christian Teunissen voltooide in 1996 zijn licentiaat handelswetenschappen (optie accountancy) aan de EHSAL te Brussel. Hij startte zijn carrière in de verzekeringssector bij Fortis AG. In 2000 startte hij zijn eigen verzekeringskantoor via de overname van AdB Business Partners, dat in 2005 verkocht werd aan Van Dessel Verzekeringen. Op deze wijze heeft Christian Teunissen gedurende 9 jaar kennis vergaard en ervaring opgedaan in de verzekeringsindustrie. Sinds 2005 legt Christian zich toe op de uitbouw van een vastgoedportefeuille, zowel als ontwikkelaar, als investeerder, en als beheerder. In 2007 realiseerde Christian Teunissen zijn eerste studenthuisvestingsproject, bestaande uit 45 studentenkamers. Hij staat reeds 15 jaar aan het hoofd van de Xior groep.

In het kader van zijn professionele vastgoedactiviteiten, werd een bijzondere focus gelegd op de sector van het studentenvastgoed, die aan de grondslag ligt voor de uitbouw van de huidige portefeuille van de Vennootschap. Hij is (mede-)oprichter en bestuurder van diverse vastgoedvennootschappen, waaronder Xior Student Housing NV.

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

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



(ii) Frederik Snauwaert (°1980)

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

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

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

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



(iii) Bastiaan Grijpink (°1981)

Bastiaan Grijpink behaalde een bachelor en Master of Science in Business Economics (2004), een bachelor in Nederlands recht, en een master in Nederlands Financieel recht (2006), allen aan de Erasmus Universiteit Rotterdam.

Na verschillende stages bij ING Canada, PwC, Houthoff Buruma, en J.P. Morgan, startte hij zijn carrière als investment banker bij J.P. Morgan in Londen. Tijdens zijn eerste vijf jaar legde Bastiaan zich toe op Mergers & Acquisitions en Client Coverage in de sector van de Benelux financiële instellingen. Dit werd gevolgd door een vijfjarige periode in Equity Capital Markets, waar hij eindigde als Vice President. In die rol heeft Bastiaan meegewerkt aan IPO's, ABB's, *rights issues*, converteerbare obligatieuitgiftes en *carve outs*, en dit in België, Nederland en Centraal & Oost-Europa. In 2015 verhuisde hij naar het in Londen gebaseerde investeringsfonds Maven Investment Partners als Partner en Portfolio Manager. Bij Maven was Bastiaan mede verantwoordelijk voor een investeringsportefeuille met een specifieke focus op de Europese vastgoed- en studentenhuisvestingssectoren. Hij vervoegde Xior aan het begin van 2020 met de gecombineerde verantwoordelijkheden van CIO en Country Manager Iberia. Sinds 15 september 2022 is hij benoemd als "Managing Director Southern Europe". Hij is gebaseerd in Madrid.



(v) Kristina Olsen (° 1967)

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

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

Overzicht van het bestuur en het uitvoerend management

Uitvoerende bestuurders	Christian Teunissen (CEO) Frederik Snauwaert (CFO)
Niet-uitvoerende, onafhankelijke bestuurders	Leen Van den Neste - tot en met 19/05/2022 Joost Uwents Wilfried Neven Wouter De Maeseneire Marieke Bax Colette Dierick - sinds 19/05/2022 Conny Vandendriessche - sinds 19/05/2022
Voorzitter Raad van Bestuur	Leen Van den Neste - tot en met 19/05/2022 Wilfried Neven - sinds 19/05/2022
Gedelegeerd bestuurder	Christian Teunissen (CEO)
Uitvoerend management	Christian Teunissen (CEO) Frederik Snauwaert (CFO) Bastiaan Grijpink (CIO) - tot en met 15/09/2022 Kristina Olsen (COO) - sinds 19/10/2022
Effectieve leiders	Christian Teunissen (CEO) Frederik Snauwaert (CFO)

6.1.13

COMITÉS VAN DE RAAD VAN BESTUUR

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

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

(i) Het investeringscomité

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

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

De rol en verantwoordelijkheden, samenstelling en werking van het investeringscomité, staan beschreven in ***Hoofdstuk 4.5 van het Corporate Governance Charter*** van de Vennootschap. Het investeringscomité kwam in 2022 10 keer bij elkaar (via fysieke of telefonische vergadering).

Het investeringscomité kwam in 2022 in totaal 10 keer samen (via fysieke bijeenkomst of videoconferentie).

(ii) Het auditcomité

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

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

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

Het auditcomité kwam in 2022 in totaal 5 keer samen (via fysieke bijeenkomst of videoconferentie).

(iii) Het remuneratie- en benoemingscomité

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

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

Het remuneratie- en benoemingscomité kwam in 2022 in totaal 8 keer samen (via fysieke bijeenkomst of videoconferentie).

(iv) Het ethics & ESG comité

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

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

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

Het ethics & ESG comité kwam voor het eerst samen in december 2022 (via fysieke bijeenkomst of videoconferentie).

(v) Het uitvoerend comité

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

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

6.1.14

BELANGENCONFLICTEN

6.1.14.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

6.1.15

SPECIFIEKE BELANGENCONFLICTEN

Er werd in 2022 in drie vergaderingen van de Raad van Bestuur gebruik gemaakt van de procedure van artikel 7:96 en 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Vergadering van de Raad van Bestuur van 14 februari 2022:

De Raad van Bestuur heeft op de vergadering van 14 februari 2022 toepassing gemaakt van artikel 7:96 WVV in het kader van de vaststelling van de variabele remuneratie van het uitvoerend management met betrekking tot boekjaar 2021 en in het kader van de vaststelling van de criteria (KPIs) voor de variabele remuneratie van het uitvoerend management met betrekking tot boekjaar 2022.

Uittreksel uit de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur van 14 februari 2022:

"II. Vaststelling van de variabele remuneratie van het uitvoerend management met betrekking tot boekjaar 2021

1. Inleiding

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

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

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

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

3. Bespreking en goedkeuring van de concrete toekenning van de variabele remuneratie van de leden van het uitvoerend management over 2021

De Raad van Bestuur neemt kennis van de respectievelijke meldingen in het kader van de voorgestelde bespreking van de concrete toekenning van de variabele remuneratie aan de leden van uitvoerend management over het boekjaar 2021, die logischerwijze ten laste komt van Xior, en waar Xior bijgevolg de financiële gevolgen van ondergaat, waardoor een vermogensrechtelijk belangenconflict bestaat tussen Xior en Christian Teunissen resp. Frederik Snauwaert. De vermogensrechtelijke gevolgen voor Xior ten gevolge van het ten laste nemen van de remuneratie, blijken uit Bijlage 2 bij deze notulen, waarin het overzicht van de totale vaste verloning (incl. vaste onkostenvergoeding) en de totale maximale variabele verloning van de heren Christian Teunissen en Frederik Snauwaert is opgenomen.

Vervolgens verwijst de Raad van Bestuur naar de vergadering van het Remuneratie- en Benoemingscomité die op heden plaatsvond. Deze heeft een aanbeveling geformuleerd omtrent de variabele vergoeding en de Raad van Bestuur beslist, in navolging van deze aanbeveling, tot toekenning van de variabele vergoeding aan de heren Christian Teunissen en Frederik Snauwaert ten belope van 108 %, na te hebben vastgesteld in welke mate de verschillende KPIs werden gehaald (Bijlage 3).

III. Vaststelling van de criteria (KPIs) voor de variabele remuneratie van het uitvoerend management met betrekking tot boekjaar 2022

1. Inleiding

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

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

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

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

3. Bespreking en goedkeuring van de criteria (KPIs) voor de variabele remuneratie van het uitvoerend management met betrekking tot boekjaar 2022

De Raad van Bestuur neemt kennis van de respectievelijke meldingen in het kader van de voorgestelde bespreking van de criteria (KPIs) voor de variabele remuneratie van het uitvoerend

management met betrekking tot boekjaar 2022, die logischerwijze ten laste komt van Xior, en waar Xior bijgevolg de financiële gevolgen van ondergaat, waardoor een vermogensrechtelijk belangenconflict bestaat tussen Xior en Christian Teunissen resp. Frederik Snauwaert. De vermogensrechtelijke gevolgen voor Xior ten gevolge van het ten laste nemen van de remuneratie, blijken uit Bijlage 2 bij deze notulen, waarin het overzicht van de totale vaste verloning (incl. vaste onkostenvergoeding) en de totale maximale variabele verloning van het uitvoerend management is opgenomen.

Vervolgens verwijst de Raad van Bestuur naar de vergadering van het Remuneratie- en Benoemingscomité die op heden plaatsvond. Deze heeft een aanbeveling geformuleerd omtrent de gepaste KPIs en de Raad van Bestuur beslist om, in navolging van deze aanbeveling, voor boekjaar 2022 de KPIs goed te keuren die uiteengezet zijn in Bijlage 4."

Vergadering van de Raad van Bestuur van 14 september 2022:

De Raad van Bestuur heeft op de vergadering van 14 februari 2022 toepassing gemaakt van artikel 7:96 WVV in het kader van de goedkeuring van de vergoedingsstructuur van het uitvoerend management.

Uittreksel uit de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur van 14 februari 2022:

"I. Goedkeuring vergoedingsstructuur uitvoerend management

1. Inleiding

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

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

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

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

3. Bespreking en goedkeuring van de vergoedingsstructuur uitvoerend management

De Raad van Bestuur neemt kennis van de respectievelijke meldingen in het kader van de voorgestelde vergoedingsstructuur aan de leden van het uitvoerend management vanaf 1 januari 2023, die logischerwijze ten laste komt van Xior, en waar Xior bijgevolg de financiële gevolgen van ondergaat, waardoor een vermogensrechtelijk belangenconflict bestaat tussen Xior en Christian Teunissen resp. Frederik Snauwaert. De vermogensrechtelijke gevolgen voor Xior ten gevolge van het ten laste nemen van de remuneratie, blijken uit Bijlage 2 bij deze notulen, waarin het overzicht van de totale vergoedingsstructuur (vast en variabel) van o.a. de heren Christian Teunissen en Frederik Snauwaert is opgenomen.

Vervolgens verwijst de Raad van Bestuur naar de vergadering van het Remuneratie- en Benoemingscomité die op heden plaatsvond. Deze heeft een aanbeveling geformuleerd omtrent deze nieuwe vergoedingsstructuur en de Raad van Bestuur beslist, in navolging van deze aanbeveling, om de nieuwe vergoedingsstructuur, zoals uiteengezet in Bijlage 2, goed te keuren."

Vergadering van de Raad van Bestuur van 28 oktober 2022:

De Raad van Bestuur heeft op de vergadering van 28 oktober 2022 toepassing gemaakt van artikel 7:96 WVV in het kader van de aanpassing van de remuneratie van de CEO en CFO.

Uittreksel uit de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur van 28 oktober 2022:

"(b) Aanpassing van de remuneratie van de CEO, CFO en CGO

Bovendien sluit de Raad van Bestuur zich aan bij de door het Benoemingscomité geuite wens om maximaal kosten te besparen in de Vennootschap. In dit kader neemt de Raad van Bestuur kennis van het voorstel van het Benoemingscomité om de remuneratie van de CEO, CFO en CGO die van toepassing zal zijn vanaf 1 januari 2023 te verminderen (zoals weergegeven in Bijlage 1a), dit gelet op de sterk gewijzigde markt.

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

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

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

De Raad van Bestuur neemt kennis van de respectievelijke meldingen in het kader van de voorgestelde wijziging van de vergoeding aan de leden van het uitvoerend management vanaf 1 januari 2023, die logischerwijze ten laste komt van Xior, en waar Xior bijgevolg de financiële gevolgen van ondergaat, waardoor een vermogensrechtelijk belangenconflict bestaat tussen Xior en Christian Teunissen resp. Frederik Snauwaert. De vermogensrechtelijke gevolgen voor Xior ten gevolge van het ten laste nemen van de remuneratie, blijken uit Bijlage 1a bij deze notulen, waarin het overzicht van de aangepaste totale vergoeding (vast en variabel) van o.a. de heren Christian Teunissen en Frederik Snauwaert is opgenomen.

Na bespreking van het voorstel en kennisname van het voorstel van het Benoemingscomité, keurt de Raad van Bestuur met unanimiteit de gewijzigde remuneratie vermeld in Bijlage 1a (van toepassing vanaf 1 januari 2023) voor de CEO, CFO en CGO goed, zoals door het Benoemingscomité voorgesteld en waarbij de Raad van Bestuur zich aansluit bij de redenering van het Benoemingscomité. De remuneratie van de COO blijft ongewijzigd, om de redenen besproken in het Benoemingscomité.

Volgend op de voormelde bespreking en beslissing sloten Christian Teunissen en Frederik Snauwaert weer aan bij de vergadering met het oog op behandeling van het hiernavolgend agendapunt."

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

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

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

6.1.16

VERKLARINGEN

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

6.1.17

REMUNERATIEVERSLAG

6.1.17.1 Algemeen – betrokken personen

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

Dit verslag behandelt de periode van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Dit verslag werd goedgekeurd door het benoemings- en remuneratiecomité en de Raad van Bestuur van de Vennootschap op 13 februari 2023.

Het remuneratiebeleid voor 2022 werd ten opzichte van de voorgaande verslagperiode niet ingrijpend gewijzigd. Met betrekking tot de remuneratie van 2023 zijn er wel belangrijke wijzigingen van het remuneratiebeleid, die op de bijzondere algemene vergadering van 15 september 2022 werden goedgekeurd en die kunnen worden geraadpleegd in het Corporate Governance Charter van de Vennootschap.

6.1.17.2 Bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur

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

Wat de remuneratie betreft, streeft de Vennootschap ernaar zich te positioneren op de mediaan van de benchmarkgroep.

De referentiegroep die de Vennootschap in dit verband heeft geïdentificeerd, bestaat uit een groep vergelijkbare beursgenoteerde vastgoedvennootschappen (waaronder, onder andere, andere GVV's).

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

In 2021 werd voor de tweede maal een analyse uitgevoerd van de vergoeding van de bestuurders, deze keer door het remuneratiecomité. Op 14 april 2021 besliste de Raad van Bestuur (op voorstel van het remuneratiecomité) om de vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders te verhogen *(zie Hoofdstuk 6.1.17.4 van dit Jaarverslag)*.

Alle leden van de Raad van Bestuur zijn gedekt door een polis burgerlijke aansprakelijkheid bestuurders ("D&O Insurance") waarvan de premie (exclusief taksen) (36.500 EUR) wordt betaald door Xior. De bestuurders genieten geen andere voordelen (bedrijfswagen, pensioen, GSM, enz.).

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

Aan de leden van de Raad van Bestuur werden over 2022 geen aandelen als vergoeding toegekend.

6.1.17.3 Uitvoerende bestuurders

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

6.1.17.4 Niet-uitvoerende bestuurders

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

De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen een vaste vergoeding van 27.500 EUR per jaar en een zitpenning van 1.000 EUR per vergadering van de Raad van Bestuur. De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen tevens een forfaitaire onkostenvergoeding van 2.500 EUR per jaar.

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

Aan dhr. Joost Uwents wordt, als lid van het investeringscomité dat in 2018 werd ingericht *(zie Hoofdstuk 6.1.13 van dit Jaarverslag)*, een bijkomende vergoeding toegekend ten belope van 10.000 EUR (vaste vergoeding op jaarbasis en niet gewijzigd ten opzichte van het jaar voordien), alsook sinds 1 januari 2021 een zitpenning van 1.000 EUR per vergadering van het investeringscomité (het jaar voordien bedroeg de zitpenning 750 EUR). Aan de leden van het auditcomité, het remuneratie- en benoemingscomité en Ethics & ESG comité werd géén bijkomende vergoeding toegekend, aangezien deze taken reeds voordien door de Raad van Bestuur werden uitgeoefend.

6.1.17.5 Bezoldiging van de leden van het uitvoerend management

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

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

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

De CIO heeft op 2 december 2019 een managementovereenkomst afgesloten met de Vennootschap. Deze managementovereenkomst, zoals geamendeerd, verwijst eveneens naar de criteria waaraan een variabele verloning is verbonden. Deze managementovereenkomst werd op 15 september 2022 in onderling overleg beëindigd (met inwerkingtreding van de beëindiging op datum van 15 september 2022) aangezien de CIO-functie sinds voormelde datum niet meer bestaat binnen de Vennootschap.

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

De vaste jaarlijkse vergoeding van de CEO bedroeg 359.470 EUR in 2022 (jaarlijks te indexeren) en de variabele jaarlijkse vergoeding werd ingesteld op 135.012 EUR in 2022 (jaarlijks te indexeren).

De totale vaste jaarlijkse vergoeding van de CFO, de CIO (voor deze laatste tot en met 15 september 2022) en COO bedroeg 677.587 EUR in 2022 (jaarlijks te indexeren) en de totale variabele jaarlijkse vergoeding werd ingesteld op 108.010 EUR in 2022.

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

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

Op 13 februari 2023 werd, met betrekking tot het boekjaar 2022, aan de hand van de volgende vooraf vastgelegde KPIs (in volgorde van belang) en waarbij eveneens *"below"* (80% van het basisbedrag), *"base case"* (100% van het basisbedrag) en *"above"* (120% van het basisbedrag) drempels werden vastgelegd):

- "EPRA Earnings per Share (EPS)" woog voor 40% van de beoordeling;
- Bezettingsgraad woog voor 20%;
- Groei van de portefeuille (naar fair value) weegt voor 20%;
- Kwalitatieve en organisationele KPI's wogen voor de overige 20%. Deze zijn gelinkt aan concrete milestones op het vlak van:

  > **ESG:**
  (1) Environment: verhoging van het aantal BREAAM "very good" of beter gecertificeerde gebouwen en het aantrekken van een energy manager
  (2) Social: Uitrollen van een employee & student survey en de uitbouw van het HR team
  (3) Governance: Verbetering van de gender diversity Board/ management
  (4) Algemeen: het behalen van de EPRAs Gold rating & toegang tot minstens 1 relevante sustainability index voorbereiden

  > **Finance:**
  (1) actief monitoren en inspelen op de evolutie van de interestkost
  (2) verdere uitrol (green) programs Commercial Paper en USPP
  (3) opvolgen en onder controle houden van de inning van de huurgelden

  > **Digitale transformatie:**
  uitwerking IT platform (bestaande uit website, PMS, ERP en opstart centraal platform).

  > **Operationeel project:**
  "Nederland Gidsland": schaalbaar model voor operationele organisatie uitwerken en implementeren.

beslist dat de KPI's voor de CEO en CFO het niveau *"above"* hadden behaald, behoudens met betrekking tot de kwalitatieve en organisationele KPI's waarvoor het niveau *"base case"* werd behaald (en dus in het totaal 116 % van het basisbedrag van de variabele vergoeding over 2022 werd behaald).

Er bestaat voor 2022 geen enkele vorm van aandelen-gebaseerde vergoeding binnen de Vennootschap.

Indien er wordt voorgesteld om een systeem op te zetten op basis waarvan de leden van het uitvoerend management worden vergoed in de vorm van aandelen, aandelenopties of elk ander recht om aandelen te verwerven, dient dit systeem vooraf goedgekeurd te worden door de aandeelhouders van de Vennootschap. De criteria voor de toekenning van de variabele vergoeding aan de uitvoerende bestuurders dat van de resultaten afhangen, hebben uitsluitend betrekking op het geconsolideerde nettoresultaat van de openbare GVV, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten. Er wordt geen vergoeding toegekend in functie van een specifieke verrichting of transactie van de openbare GVV of haar dochtervennootschappen. Bijgevolg is deze vergoeding in overeenstemming met artikel 35 van de GVV-Wet.

Er worden geen andere aanvullende vergoedingen toegekend aan de leden van het uitvoerend management. Er bestaan geen voorwaardelijke, andere variabele, of uitgestelde betalingen. Er gold voor 2022 geen minimum drempel wat betreft aandeelhouderschap van het uitvoerend management (dit is wel voorzien vanaf 2023 conform het gewijzigde remuneratiebeleid).

Er is voor 2022 niet voorzien in een terugvorderingsrecht ten gunste van de Vennootschap van variabele vergoeding die wordt toegekend op basis van onjuiste financiële gegevens (dit is wel voorzien vanaf 2023 conform het gewijzigde remuneratiebeleid).

De overeenkomsten met het uitvoerend management werden afgesloten tegen marktconforme voorwaarden. Met het oog op het bepalen van de vergoedingen van het uitvoerend management, werd bij het aangaan van de relevante overeenkomsten tevens overgegaan tot een beperkte benchmarking met vergelijkbare beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.

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

6.1.17.6 Overzicht bezoldiging leden van de Raad van Bestuur en uitvoerend management 2022

Raad van Bestuur	Vaste vergoeding	Zitpenning	Onkostenvergoeding	Totaal
Leen Van den Neste (t.e.m. 19/05/2022)	10.472,60 EUR	3.000 EUR	1.000 EUR	14.472,60 EUR
Joost Uwents	37.500 EUR	21.000 EUR	2.500 EUR	61.000 EUR
Wilfried Neven	27.500 EUR	14.000 EUR	2.500 EUR	44.000 EUR
Wouter De Maeseneire	27.500 EUR	14.000 EUR	2.500 EUR	44.000 EUR
Marieke Bax	27.500 EUR	10.000 EUR	2.500 EUR	40.000 EUR
Colette Dierick (vanaf 19/05/2022 tot en met 31/12/2022)	17.027,40 EUR	6.000 EUR	1.547,95 EUR	24.575,35 EUR
Conny Vandendriessche (vanaf 19/05/2022 tot en met 31/12/2022)	17.027,40 EUR	5.000 EUR	1.547,95 EUR	23.575,35 EUR
Christian Teunissen	-	-	-	
Frederik Snauwaert	-	-	-	
Totaal	**164.527,40 EUR**	**73.000 EUR**	**14.095,90 EUR**	**251.623,30 EUR**

Uitvoerend management	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Totaal
CEO	359.470 EUR	135.012 EUR	494.482 EUR (100%)
CFO, CIO (tot en met 15/09/2022) en COO	677.587 EUR	108.010 EUR	785.597 EUR (100 %)
Totaal	**1.037.057 EUR**	**243.022 EUR**	**1.280.079 EUR**

De verloning van het uitvoerend management wordt jaarlijks geïndexeerd.

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

Jaarlijkse wijziging in %	2018 vs 2017	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021
1. Remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders (totaal)					
Leen Van den Neste	81%	-3%	0%	47%	- 61%[1]
Joost Uwents	81%	45%	8%	41%	5%
Wilfried Neven	85%	0%	-3%	50%	16%
Wouter De Maeseneire	81%	0%	-3%	47%	19%
Marieke Bax	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	86%[2]
Conny Vandendriessche	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt
Colette Dierick	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt
2.CEO (totaal)					
Christian Teunissen	31%	2%	-4%	5%	6 %
3. Gemiddelde vergoeding van de overige leden van het uitvoerend management					
CFO,CIO (tot en met 15 september 2022) & COO (vanaf 19 oktober 2022)	29%	34%[3]	79%	14%	- 8%
4. Prestaties van de Vennootschap					
EPRA EPS	2%	10%	6%	6%	15%
DPS	4%	4%	5%	6%	15%
FV Portefeuille	67%	46%	31%	26%	54%
Beurskapitalisatie	65%	85%	7%	32%	- 26%
5. Gemiddelde verloning van de medewerkers van de Vennootschap (FTE)					
	21%	-3%	-2%	0%	+ 4 %

[1] De vergoeding van Leen Ven den Neste had in boekjaar 2022 slechts betrekking op de periode tussen 1 januari 2022 tot 19 mei 2022.

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

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

De ratio tussen de hoogste remuneratie van de managementleden en de laagste verloning van de werknemers van de Vennootschap bedraagt 17,16.

6.1.17.7 Aandelenopties

De Vennootschap heeft geen aandelenoptieplannen, aandelen-aankoopplannen of werknemers-participatieovereenkomsten afgesloten, ingevolge waarvan de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen en de bedrijfsleiding aandelen zouden kunnen verwerven in de Vennootschap (dit is wel voorzien vanaf 2023 conform het gewijzigde remuneratiebeleid).

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

6.2.1

KAPITAALSTRUCTUUR

Per 31 december 2022, bedroeg het kapitaal van de Vennootschap 625.545.774 EUR verdeeld in 34.752.543 aandelen, zonder nominale waarde, die elk 1/34.752.543ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

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

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

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

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

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

Zolang STH en/of E2H de voormelde aandelen houden, zullen zij de stemrechten verbonden aan deze aandelen niet uitoefenen.

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

6.2.2

BESLISSINGSORGANEN

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

6.2.3

TOEGESTAAN KAPITAAL

Bij de buitengewone algemene vergadering van 15 september 2022 werd de Raad van Bestuur gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen *(zie eveneens Hoofdstuk 10.9.17 van dit Jaarverslag en artikel 7 van de Statuten die opgenomen zijn in dit Jaarverslag onder Hoofdstuk 12)*.

6.2.4

INKOOP AANDELEN

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

De Vennootschap bezit geen eigen aandelen.

6.2.5

CONTRACTUELE BEPALINGEN

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







07

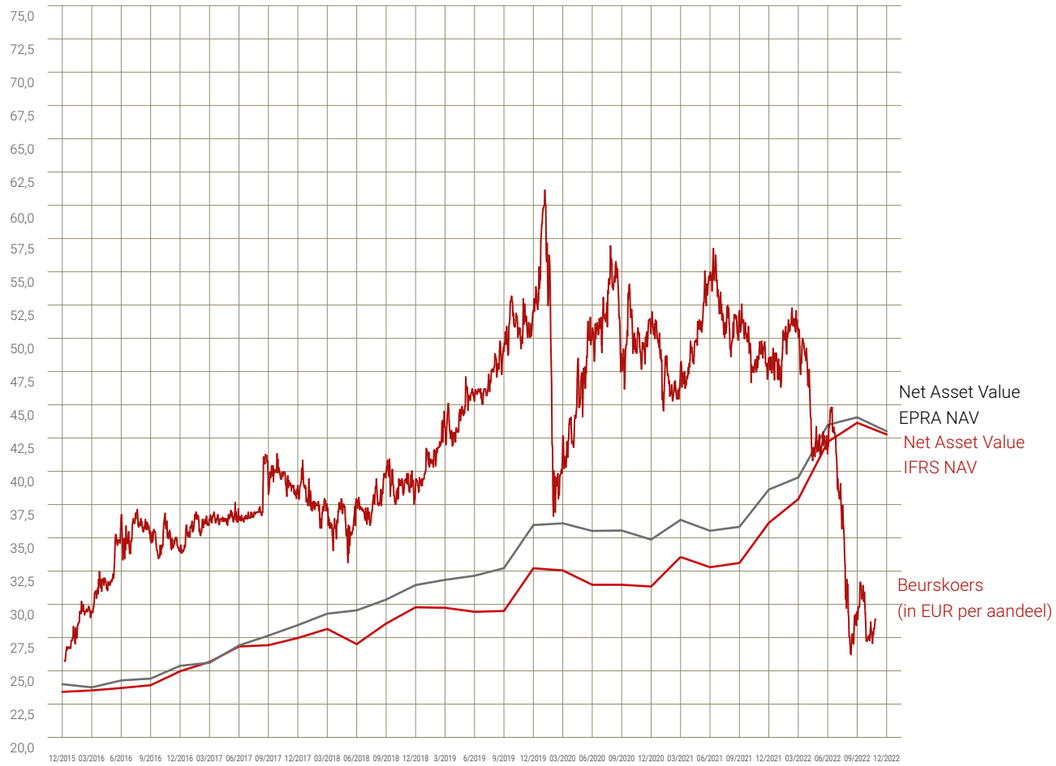
HET AANDEEL XIOR

7.1 HET AANDEEL OP EURONEXT BRUSSELS

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

Op de laatste handelsdag van 2022 (30 december 2022) bedroeg de slotkoers 28,90 EUR, wat een discount vertegenwoordigt van ca. 32% ten opzichte van de nettowaarde per aandeel per 31 december 2022 (cfr. GVV-KB), die 42,77 EUR[19] per aandeel bedroeg. De marktkapitalisatie van Xior op Euronext Brussels daalde in 2022 tot ca. 1.004 MEUR.

Koersevolutie vs. intrinsieke waarde



De beurskoers van het aandeel Xior klokte op het einde van het zevende jaar als genoteerde vennootschap af op 28,90 EUR. Het gemiddeld dagelijks volume op basis van het aantal uitstaande aandelen per jaareinde bedroeg 44.461 aandelen. De velociteit – het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van het jaar – bedroeg 38,08%.

[19] Op basis van aantal uitgegeven aandelen.

GEGEVENS PER AANDEEL	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Aantal uitgegeven aandelen[1]	34.752.543	27.781.301	21.046.441	19.133.129
Gewogen gemiddelde aantal aandelen[2]	30.005.985	24.644.517	19.560.351	14.996.135
Marktkapitalisatie (in EUR)	1.004.348.492	1.362.672.814	1.033.380.253	966.223.014
Free float[3]	72,15%	76,61%	74,60%	74,43%
Beurskoers (slotkoers) over betrokken periode (in EUR)				
Hoogste	52,40	56,90	61,30	53,30
Laagste	26,25	44,65	36,70	38,00
Gemiddelde	41,40	49,87	49,29	45,60
Bij afsluiting boekjaar	28,90	49,05	49,10	50,50
Volume (in aantal aandelen)				
Verhandeld aantal aandelen	11.426.394	5.750.438	7.812.361	3.579.057
Gemiddeld dagvolume	44.461	22.375	30.398	14.307
Velociteit	38,08%	23,33%	39,94%	23,87%
NAV (IFRS) (in EUR)	42,77	36,13	31,34	32,71
EPRA NAV (in EUR)[4]	43,01	38,63	34,87	35,96
Uitkeringspercentage	80,00%	80,00%	80,00%	81,25%
EPRA winst /aandeel[3] (in EUR)	2,08	1,82	1,74	1,61
EPRA winst /aandeel[3] (in EUR) – deel van de groep	2,07	1,80	1,70	1,60
Brutodividend/aandeel (in EUR)[5]	1,656	1,44	1,36	1,30
Nettodividend[6]/aandeel (in EUR)[5]	1,159	1,008	0,95	0,91
Brutodividendrendement[7]	6,08%	3,02%	2,77%	2,57%
Nettodividendrendement[8]	4,18%	2,12%	1,94%	1,84%

[1] De gegevens worden weergegeven zoals deze beschikbaar worden gesteld op de website van Euronext Brussels, zonder correcties voor "corporate events" zoals kapitaalverhogingen en couponontnechtingen.
[2] In functie van de respectievelijke dividendgerechtigdheid.
[3] Inschatting bij benadering, rekening houdend met de bekende percentages van de aandeelhouders die een transparantiekennisgeving hebben verricht (aan de hand van het op dat ogenblik geldende totaal aantal aandelen (noemer)).
[4] Op basis van het totaal aantal uitstaande aandelen. Voor de definities, het gebruik en de reconciliatietabellen van de APM's wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 10.8 van dit Jaarverslag***. Alle APM's worden aangeduid met een .
[5] Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.
[6] Rekening houdend met een roerende voorheffing van 30%.
[7] Berekend als bruto dividend gedeeld door (slotkoers - bruto dividend).
[8] Berekend als (bruto dividend - 30% roerende voorheffing) gedeeld door (slotkoers - bruto dividend).

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

XIOR LISTED EURONEXT

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

7.2 AANDEELHOUDERSCHAP

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

7.3 COUPONINFORMATIE*

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

[1] Onherleidbaar toewijzingsrecht.

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

SPO: Secondary public offering
ABB: Accelerated Bookbuild

* Dit is de situatie per 31 december 2022. Voor het actuele overzicht zie corporate.xior.be/nl/investors/dividend

7.4 FINANCIËLE KALENDER 2023

Hieronder wordt de financiële kalender voor 2023 opgenomen.

Datum	Item
26/apr/23	Bekendmaking resultaten per 31 maart 2023 (voor beurs)
19/mei/23	Algemene Vergadering
24/mei/23	Betaaldatum dividend 2022 (coupon 21-22)
4/aug/23	Bekendmaking resultaten per 30 juni 2023 (voor beurs)
26/okt/23	Bekendmaking resultaten per 30 september 2023 (voor beurs)

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

7.5 DIVIDENDBELEID

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

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

Voor het boekjaar 2022 stelt de vennootschap een bruto-dividend van 1,656 EUR per aandeel voor, onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van de Vennootschap. Op grond van de artikelen 171, 3° io. 269 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen, is de roerende voorheffing op de dividenden die uitgekeerd worden door een openbare GVV (zoals Xior), met ingang van 1 januari 2017, principieel gelijk aan 30% (cf. artikelen 171, 3° io. 269, §1, 1° van het Wetboek van de inkomstenbelastingen).

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

7.6 VOORUITZICHTEN - WINSTPROGNOSE

7.6.1

ALGEMEEN

De hieronder beschreven vooruitzichten bevatten de verwachtingen voor het boekjaar 2023, met betrekking tot de geconsolideerde EPRA-winst[20] en de geconsolideerde balans van Xior Student Housing NV.

De hierna vermelde vooruitzichten en winstprognose werden opgesteld door de Raad van Bestuur met het oog op het opstellen van de verwachtingen voor het boekjaar 2023, rekening houdende met de operationele trends tot dusver geïdentificeerd, op vergelijkbare basis met de historische financiële informatie. Het budget voor 2023 werd opgesteld rekening houdend met de huidige bezettingsgraad en een inschatting van de toekomstige bezettingsgraad rekening houdend met het verleden (incl. 2022). Voor de nieuwe acquisities van 2022, wordt eveneens rekening gehouden met de ontvangen garantie.

De gebruikte boekhoudkundige basis voor de vooruitzichten is conform de door Xior gehanteerde boekhoudkundige methoden, in het kader van de voorbereiding van haar geconsolideerde rekeningen per 31 december 2022 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het GVV-KB.

De prognoses met betrekking tot de geconsolideerde EPRA-winst[20] zijn voorspellingen waarvan de effectieve realisatie afhangt van de evolutie van de economie, de financiële markten en de vastgoedmarkten.

Deze vooruitzichten werden opgemaakt op basis van de informatie beschikbaar op 31 december 2022 en houden tevens rekening met de feiten na balansdatum indien die er zijn[21]. In *Hoofdstuk 5.6 Feiten na balansdatum* worden deze opgesomd. Deze vooruitzichten werden opgesteld en voorbereid op een basis die vergelijkbaar is met de historische financiële informatie en in overeenstemming met de waarderingsregels van Xior.

De prognoses met betrekking tot de geconsolideerde EPRA-winst[20] zijn voorspellingen waarvan de effectieve realisatie afhangt van de evolutie van de economie, de financiële markten en de vastgoedmarkten. Deze vooruitziende informatie, voorspellingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de momenteel verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin Xior actief is, vormen geen verbintenis voor de Vennootschap. Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen bereikt worden.

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

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

7.6.2

HYPOTHESEN

Gehanteerde boekhoudmethoden

De gebruikte boekhoudkundige basis voor deze vooruitzichten is conform de door Xior gehanteerde boekhoudkundige methoden, in het kader van de voorbereiding van haar geconsolideerde rekeningen per 31 december 2022 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het GVV-KB.

Hypothesen met betrekking tot elementen die Xior niet rechtstreeks kan beïnvloeden

- Bij de evolutie van de huuropbrengsten werd vanaf september 2023 beperkt rekening gehouden met inflatie van de huurprijzen. Bij de inschatting van de huuropbrengsten werd rekening gehouden met de huidige bezettingsgraad en werd een inschatting gemaakt voor de toekomstige bezettingsgraad op basis van het verleden. Een aantal gebouwen werden geïdentificeerd om te verkopen, voor deze gebouwen werden er nog huuropbrengsten voor 6 maanden opgenomen in de forecast.
- De onroerende voorheffing wordt bepaald op basis van historische cijfers (indien beschikbaar) of inschattingen van het management in functie van vergelijkbare gebouwen. De onroerende voorheffing kan beïnvloed worden door wijzigingen in wetgeving. Onroerende voorheffing voor winkelruimtes wordt integraal aan de huurder doorgerekend in tegenstelling tot onroerende voorheffing voor studentenhuisvesting dewelke niet kan worden doorgerekend aan de huurders en volledig ten laste komt van het resultaat van de GVV;
- De noteringskosten (zoals de zgn. "abonnementstaks", vergoeding Euronext Brussels NV, kosten FSMA, enz.) worden geschat op basis van de gangbare markttarieven, die de GVV niet controleert;
- Indien een belangrijk aantal huurders hun huurgelden niet betalen of indien de beoogde bezettingsgraad niet gehaald wordt, kan dit een impact hebben op het netto-huurresultaat. Voor de bepaling van het netto-huurresultaat werd voor 2023 rekening gehouden met 0,5% niet-inbare vorderingen, waar dit historisch werd ingeschat op 0,3%. Qua bezettingsgraad werd rekening gehouden met een bezettingsgraad die in lijn ligt met de bezettingsgraad van 2022;
- De financiële indekkingsinstrumenten (IRS'en) worden conform IFRS (IAS 39) gewaardeerd tegen marktwaarde. Gezien de volatiliteit op de internationale financiële markten, werd geen rekening gehouden met de variaties van deze marktwaarden. Deze variaties zijn tevens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA-winst[22], waarop de dividenduitkering is gebaseerd;
- In lijn met IFRS worden de vastgoedbeleggingen (IAS 40) gewaardeerd aan Reële Waarde. Er worden echter geen voorspellingen gedaan wat de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen betreft, aangezien dit onbetrouwbaar zou zijn en onderhevig is aan een aantal externe factoren waarop de Vennootschap geen invloed heeft. Deze variaties zijn tevens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA-winst[23], waarop de dividenduitkering is gebaseerd;
- De Vennootschap gaat uit van een wettelijk, reglementair en fiscaal kader zoals van toepassing op de datum van dit Jaarverslag voor het bepalen van de vooruitzichten.

Hypothesen met betrekking tot elementen die Xior rechtstreeks kan beïnvloeden

Nettohuurresultaat:

- Dit resultaat werd geraamd op basis van de huidige contracten en inschatting van de contracten voor het nieuwe academiejaar, startende in september 2023. Voor nieuwe gebouwen, werd op basis van kennis van de markt een inschatting gemaakt van de verwachte huurinkomsten. Qua bezettingsgraad voor 2023 wordt rekening gehouden met een niveau dat in lijn ligt met de bezettingsgraad van 2022;
- Voor panden waarvoor de Vennootschap een huurgarantie heeft ontvangen bij acquisitie werd deze in rekening genomen voor de bepaling van het resultaat;
- Er werd in het budget een inschatting gemaakt voor dubieuze debiteuren, dit is een percentage van de huurinkomsten en werd bepaald op basis van historische informatie en een inschatting naar de toekomst. Er werd voor 2023 rekening gehouden met 0,50% niet-inbare vorderingen.

Vastgoedkosten:

- Deze kosten bevatten vooral de kosten voor onderhoud en herstellingen, verzekeringen, belastingen m.b.t. onroerende goederen dewelke niet worden doorgerekend aan de studenten, direct student gerichte publiciteit, leegstandskosten bij structurele leegstand, beheer van het vastgoed en kosten Waarderingsdeskundigen. Deze werden voor 2023 geraamd op basis van de huidige portefeuille.

Algemene kosten:

- Deze kosten omvatten de interne werkingskosten van de Vennootschap, zijnde de vergoedingen van het management, bestuurdersvergoedingen, kosten van administratief personeel, kosten aansprakelijkheidsverzekeringen, kantoorkosten, afschrijvingen en inrichtingskosten. Hiertoe behoren ook de afschrijvingen voor de maatschappelijke zetel in Antwerpen;
- Hierin zijn ook de geraamde kosten voor externe adviseurs, advocaten, fiscale experts, boekhoud- en IT kosten en de vergoeding voor de commissaris opgenomen;
- Als beursgenoteerde vennootschap bestaan de overheadkosten eveneens uit de jaarlijkse taksen op de GVV, vergoedingen verschuldigd aan de financiële agent en de liquiditeitsverstrekker, vergoedingen voor de notering op Euronext Brussels, kosten inzake prudentieel toezicht op GVV's, budget voor financiële communicatie. Enkel de kost van de financiële communicatie kan beïnvloed worden door de Vennootschap.
- De algemene kosten werden ingeschat op basis van de algemene kosten opgelopen in 2022 incl. een verhoging van deze algemene kosten, ten gevolge van een verdere uitbreiding van het team en verdere interne groei profesionalisering

Interestlasten:

- Wat de inschatting van de interestlasten betreft, wordt uitgegaan van de evolutie van de financiële schulden, startend vanaf de actuele situatie op 31 december 2022 en met een raming van de bijkomende schulden voor de financiering van het in uitvoering zijnde investeringsprogramma in 2023. De interestlasten worden per contract gebudgetteerd op basis van

[20] Alternatieve Performance Measures of Alternatieve prestatiemaatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, zijn de definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatie-tabellen in ***Hoofdstuk 10.8 van de geconsolideerde jaarrekening 2022*** opgenomen.

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

[22] Alternatieve Performance Measures of Alternatieve prestatiemaatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, zijn de definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatie-tabellen in ***Hoofdstuk 10.8 van de geconsolideerde jaarrekening 2022*** opgenomen.

[23] Alternatieve Performance Measures of Alternatieve prestatiemaatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, zijn de definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatie-tabellen in ***Hoofdstuk 10.8 van de geconsolideerde jaarrekening 2022*** opgenomen.

de afgesloten financieringsovereenkomsten en de afgesloten Interest Rate Swap Kosten. Als dusdanig wordt er rekening gehouden met een hogere financieringskost voor 2023 dan voor 2022, ten gevolge van stijging van de marktrentevoeten.

Belastingen:

- Deze bevatten de jaarlijks verschuldigde vennootschapsbelasting. De belastbare basis in België is quasi nihil gezien de fiscale transparantie die de Vennootschap geniet. Ook in Spanje heeft de Vennootschap een fiscaal transparant statuut bekomen, bijgevolg is ook hier de belastbare bais quasi nihil. De verschuldigde vennootschapsbelasting heeft voornamelijk betrekking op de taxatie van de inkomsten van de Nederlandse vaste inrichting, de Nederlandse dochtervennootschappen, de Portugese, Deense, Poolse, Duitse en Zweedse dochtervennootschappen voor zover er geen fiscale verliezen zijn die kunnen verrekend worden. Dit is een berekening o.b.v. de geldende tarieven vennootschapsbelastingen.

7.6.3

PROGNOSE VAN DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN EN DIVIDENDVERWACHTINGEN

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

Behoudens onvoorziene omstandigheden, stelt de Vennootschap voor boekjaar 2023 een EPRA winst per aandeel van minimum 2,20 EUR voorop, wat een stijging van 6% vertegenwoordigt ten opzichte van 2022, waarbij voor het dividend per aandeel een doelstelling wordt vooropgesteld van 1,76 EUR bruto per aandeel (een stijging met 6% ten opzichte van 2022). Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van de resultaten en de goedkeuring door de gewone algemene vergadering met betrekking tot het boekjaar 2023. De Vennootschap verwacht daarmee opnieuw een mooie stijging in haar resultaten per aandeel t.o.v. het vorige jaar, niettegenstaande het feit dat het aantal aandelen in de loop van 2022 toenam met 24% als gevolg van de inbreng in natura van de Basecamp transactie in september 2022.

Xior verwacht een schuldgraad die rond 50% ligt ten gevolge van de verdere uitvoering van de gecommitteerde pipeline.

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

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

Op uw verzoek en in toepassing van Sectie 11 van Annex 1 van de Gedelegeerde EU verordening 2019/980 van de Commissie, tot aanvulling van de EU Verordening nr. 2017/1129 hebben wij onderhavig verslag opgesteld over de toekomstgerichte financiële informatie van de vennootschap Xior Student Housing NV ("de Vennootschap"), opgenomen in hoofdstuk 7.6 van haar Jaarlijks Financieel Verslag 2022 van de groep (het jaarlijks financieel verslag 2022) (hierna "het Registratiedocument").

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

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

Verantwoordelijkheden van de Commissaris

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

Voor de projectie mbt het boekjaar eindigend per 31 december 2023 hebben wij daartoe de toekomstgerichte financiële informatie van de Vennootschap, evenals de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen waarop deze toekomstgerichte financiële informatie gebaseerd is, zoals opgenomen in het Registratiedocument, onderzocht.

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

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

Conclusie

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

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

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

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

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

Diegem, 18 april 2023

PwC Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris van Xior Student Housing NV
vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert
Bedrijfsrevisor




08
VASTGOED
VERSLAG
BASECAMP

8.1 VASTGOEDMARKT

De Vennootschap houdt hoofdzakelijk vastgoed bestemd voor studentenhuisvesting aan in continentaal Europa: België, Nederland, Spanje, Portugal, Duitsland, Polen, Denemarken (en vanaf 2023 operationeel in Zweden).

De volgende paragrafen beschrijven de algemene stand van zaken in de onderliggende Belgische resp. Nederlandse, Spaanse, Portugese, Duitse, Poolse en Deense vastgoedmarkt voor studentenhuisvesting, op basis van informatie die de Vennootschap bekomen heeft van Cushman & Wakefield (Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME, Amsterdam, Nederland). Cushman & Wakefield heeft ermee ingestemd dat deze informatie wordt opgenomen in het Jaarverslag. Potentiële investeerders die meer inlichtingen wensen over de situatie van de bovenstaande vastgoedmarkten en de evolutie ervan worden verzocht zich te informeren bij vastgoedconsulenten en andere specialisten.

Dit betreft de beschrijving van de markt per 31 december 2022.

8.1.1

STUDENTENHUISVESTINGSMARKT IN BELGIË

Algemeen

Sinds enkele jaren neemt de bevolking in België gestaag toe. De stijging zal naar verwachting vooral te danken zijn aan de aanwerving van internationale studenten, vergelijkbaar met de trend in Nederland. In Vlaanderen bedraagt het aantal studenten 279.000 (zowel professionele als academische) terwijl dit aantal in Franstalig België (Brussel en Wallonië) ongeveer 215.000 bedraagt. Dit brengt het totaal op ongeveer 494.000 studenten, met een jaarlijkse groei van 4%. Verwacht wordt dat de studentenpopulatie in België zal blijven groeien en binnen 10 jaar meer dan 600.000 zal bedragen. De internationale studenten vormen ongeveer 10% van de totale studentenpopulatie. Door de demografische ontwikkelingen kan de nationale studentenpopulatie in de toekomst licht afnemen. Door de toename van internationale studenten zal de vraag naar nieuwe hoogwaardige studentenkamers echter blijven stijgen, waardoor de druk op de markt om het oude aanbod te vervangen toeneemt. Recente trends suggereren dat de studentenhuisvestingsmarkt in België, net als in andere Europese steden, meer operator-gedreven zal worden, met een focus op studentenhuisvesting van hoge kwaliteit en hoge service.

De beste studentensteden in België zijn Brussel, Antwerpen, Leuven, Hasselt, Mechelen, Gent, Luik, Bergen, Namen en Louvain-la-Neuve.

Markthuurprijzen

In België blijft er in 2022 een tekort aan studentenwoningen bestaan, hoewel de ernst van het tekort per locatie verschilt. Als gevolg van dit gebrek aan beschikbaarheid zijn de huurprijzen blijven stijgen. De gemiddelde huurprijs van een studentenkamer in België bedraagt nu ongeveer 440 EUR per maand, hoewel de werkelijke prijs varieert afhankelijk van factoren zoals het type accommodatie en de locatie. De prijzen zijn jaarlijks gemiddeld met 6% gestegen. In Brussel bedraagt de gemiddelde huurprijs voor een studentenkamer 525 EUR per maand, een stijging van 7,1% ten opzichte van vorig jaar. Door de schaarste aan betaalbare woningen wachten meer dan 170.000 mensen op een sociale woning, waardoor velen in de particuliere sector gaan huren. De gemiddelde maandelijkse huur voor een appartement bereikte in 2021 een recordhoogte van 755 EUR en steeg tot 832,2 EUR in 2022. In een poging om huurders te beschermen, werd op 1 januari 2019 het Vlaams Huisvestingsdecreet ingevoerd, dat bepaalt dat alle kosten en lasten in de huurprijs moeten worden opgenomen, dat de waarborg niet meer dan 2 maanden huur mag bedragen, dat huurverhogingen alleen zijn toegestaan voor opeenvolgende huurders en dat onderverhuur is toegestaan.

Marktdynamiek

De markt voor investeringen in studentenhuisvesting in België is beperkt en is nog steeds voornamelijk in handen van particuliere investeerders. In 2020 zagen we meer transacties dan de jaren ervoor, maar Xior is nog steeds één van de dominante partijen. De rendementen op de investeringsmarkten voor studentenhuisvesting in België liggen in de beste steden ruwweg rond de 5% bruto investeringsrendement, wat in lijn is met andere markten in Europa. Het is echter belangrijk op te merken dat specifieke rendementen kunnen variëren afhankelijk van de locatie en de kwaliteit van het vastgoed, alsook van andere factoren zoals vraag en aanbod.

Zoals in veel Europese landen is de institutionele markt voor studentenhuisvesting en PBSA (Purpose Built Student Accomodation) grotendeels onderontwikkeld. Deze markt professionaliseert echter steeds meer, waarbij partijen als Xior en Quares snel groeiden. Een trend die de laatste jaren is ontstaan is die van luxe studentencomplexen. Deze complexen bestaan vaak uit een groot aantal studio's en/of appartementen met een hoog afwerkingsniveau. De eenheden worden vaak verhuurd inclusief roerende goederen en eventueel meubilair. In veel gevallen zijn er gemeenschappelijke voorzieningen in het complex zoals wasruimtes en een fietsenstalling, maar ook ruimtes voor studie, sport en ontspanning. Het gemeenschapsaspect speelt hierbij een grote rol. Dit soort concepten zijn vooral geschikt voor internationale studenten die voor een kortere periode willen huren zonder na te hoeven denken over het regelen van onder andere meubilair en internet.

Slotconclusies

De studentenhuisvestingsmarkt in België maakt een lichte groei door, waarbij het grootste deel van de groei de komende jaren wordt verwacht van de internationale studentenpopulatie. Als reactie hierop bieden grote spelers full-service concepten aan om aan deze bevolkingsgroep tegemoet te komen. Hoewel de markt zich uitbreidt, hebben grote internationale spelers hun aanwezigheid in België nog niet kenbaar gemaakt. Het is slechts een kwestie van tijd voordat zij deze bloeiende en groeiende markt betreden.

8.1.2

STUDENTENHUISVESTINGSMARKT IN NEDERLAND

Beleggingsmarkt

Het investeringsvolume in Nederland ten aanzien van studentenhuisvesting heeft door de jaren heen een grillig verloop laten zien. In 2022 bedroeg het investeringsvolume ongeveer 150 MEUR. In 2016 bedroeg het totale investeringsvolume ongeveer 600 MEUR. In 2017 is een sterke daling waar te nemen door een gebrek aan investeringsproducten. In de daaropvolgende jaren is een stijging waar te nemen, met een piek in 2018.

Traditioneel gezien werd de studentenwoningmarkt gedomineerd door sociale woningcorporaties als DUWO, SSH, De Key en Vestide. Sociale woningcorporaties hebben nog steeds een groot aandeel in de totale voorraad. Vanaf 2013 is er een verschuiving waarneembaar en betreden meer internationale investeerders de markt. Deze internationale investeerders komen uit België, Duitsland, de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk. Partijen die momenteel zeer actief zijn, zijn Xior Student Housing, International Campus, Greystar, Round Hill Capital, Camelot en The Student Hotel. Daarnaast zijn Nederlandse institutionele beleggers zoals Syntrus Achmea en Bouwinvest actief op de markt.

Door de schaarste aan studentencomplexen om in te investeren is de rendementsontwikkeling al enkele jaren op rij dalend. Beleggers geven de voorkeur aan grootschalige nieuwbouwcomplexen, gelegen nabij het centrum of de campus en grotendeels bestaande uit zelfstandige eenheden. Bovendien hebben deze complexen vaak gemeenschappelijke voorzieningen, zoals studieruimten, sportfaciliteiten en sanitaire voorzieningen. Bij complextypen wordt ook vaak een combinatie gebruikt van studenteneenheden en woningen voor Young Professionals. Door deze ontwikkelingen is de verwachting dat de rendementen dichter bij de rendementen voor reguliere wooncomplexen komen te liggen. Recentelijk echter door de stijging van de rente zien we de NIY weer stijgen. Maar niet zoveel als bij traditioneel residentieel vastgoed, waar we sub 3% NIY zagen. Omdat de rendementen voor studentenhuisvesting al hoger waren, is het effect van de rentestijging minder groot. Voor grootschalige nieuwe studentencomplexen in de buurt van openbaar vervoer en een onderwijsinstelling liggen de netto aanvangsrendementen momenteel tussen 4,25-4,75%.

Gebruikersmarkt

In het academiejaar '21-'22 stonden 820.000 studenten ingeschreven bij een hogeschool of universiteit voor een voltijdse of deeltijdse studie. De meeste studenten staan ingeschreven in Amsterdam, gevolgd door Rotterdam en Utrecht. Het aantal studenten aan hogescholen steeg tot 460.000, terwijl het aantal universitair afgestudeerden steeg tot ruim 360.000. Naar verwachting zal de groei de komende jaren afnemen. De groei wordt volledig gedragen door universitaire studenten, met name door de grote instroom van internationale studenten. Het aantal hbo-studenten zal naar verwachting afnemen.

De verwachte groei van het aantal studenten zet de toch al zeer krappe huurmarkt voor studentenkamers verder onder druk. Het tekort aan studenteneenheden is in bijna alle studentensteden zeer groot en de verwachting is dat dit tekort de komende jaren verder zal toenemen. De organisatie voor studentenhuisvesting heeft berekend dat er momenteel een tekort is van 27.000 studentenwoningen en dat dit de komende 8 jaar zal groeien tot 60.000. Omdat de groei vooral wordt veroorzaakt door de instroom van internationale studenten, zullen de tekorten vooral toenemen in steden met een onderzoeksuniversiteit.

Studenten hebben een voorkeur voor zelfstandige eenheden in het stadscentrum of op de universiteitscampus, maar dit is uiteraard niet voor elke student haalbaar. De huisvestingskosten zijn de belangrijkste factor bij het kiezen van een woning. Studenten zijn ook bereid om dieper in de buidel te tasten voor de huur van een studio of een appartement in vergelijking met de huur van een onzelfstandige studentenkamer. Op veel plaatsen is er een kwalitatieve mismatch tussen de voorraad en de woonwensen van studenten. Vooral in grote studentensteden als Nijmegen, Delft, Rotterdam en Groningen is er behoefte aan zelfstandige woonruimte, terwijl de voorraad in die steden vooral bestaat uit kamers met gedeelde voorzieningen.

8.1.3

STUDENTENHUISVESTINGSMARKT IN SPANJE

Marktoverzicht

Net als in de Zuid-Europese buurlanden Portugal en Italië blijft de PBSA-sector in Spanje grotendeels onderontwikkeld en immatuur, waarbij de meerderheid van de studentenaccommodatie wordt gemanaged door publieke instanties en religieuze ordes. In meer mature PBSA-markten zoals het Verenigd Koninkrijk en Duitsland zijn er geconsolideerde groepen van particuliere, gespecialiseerde platformen die ondersteund worden door institutioneel kapitaal.

In Spanje is de PBSA-markt sterk gefragmenteerd: de top 5-platformen zijn goed voor minder dan 20% van het totale aanbod van studentenbedden. Het resterende aanbod wordt geëxploiteerd door kleine investeerders/eigenaars (meestal eigenaars van één pand), overheidsinstanties (voornamelijk universiteiten) en religieuze ordes.

Het gebrek aan geprofessionaliseerd, gespecialiseerd beheer van

PBSA in Spanje heeft niet alleen geleid tot een chronisch tekort (aanbod van ongeveer 6% tegenover 10% in Duitsland, 13% in Frankrijk, 15% in Polen, 16% in Ierland en 36% in het Verenigd Koninkrijk), maar ook tot een bestaand aanbod van PBSA dat verouderd is en inferieur aan wat studenten momenteel vragen in termen van kwaliteit van huisvesting en basisdiensten/voorzieningen. Dit is ook deels door de grote financiële crisis, aangezien bezuinigingsmaatregelen overheidsinstanties beletten te investeren in het creëren van meer PBSA en het opknappen van het bestaande aanbod. In de afgelopen 5 jaar hebben de exploitanten Spanje als belangrijke markt voor hun uitbreidingsplannen gekozen, zodat de PBSA-accommodatie in Spanje geleidelijk toeneemt op vlak van totaal aanbod en kwaliteit van de accommodatie via nieuwe ontwikkelingen.

Een andere bijzonderheid van de Spaanse markt is het concessie-/erfpachtmodel. Het grootste deel van het bestaande PBSA-bestand is in concessie/efpacht, waarbij de lokale overheid of de universiteit eigenaar is van de grond en langlopende erfpachtovereenkomsten (maximaal 50 jaar) sluit met derde partijen die de woningen ontwikkelen en exploiteren. Hoewel dit type contract door de Spaanse banken en investeerders goed wordt geaccepteerd, heeft het in het verleden een belemmering gevormd voor particuliere, gespecialiseerde spelers die de markt betreden.

De slechte kwaliteit en het algemene onderaanbod van PBSA in Spanje in combinatie met een sterke, toenemende vraag (zie het volgende punt hieronder) hebben geleid tot een brede belangstelling van beleggers over het hele risicospectrum aan studentenhuisvesting in Spanje, zoals blijkt uit de recordbeleggingsvolumes die in 2017 en 2018 zijn begonnen.

VRAAG

De afgelopen 35 jaar heeft het hoger onderwijs in Spanje een aanzienlijke groei, modernisering en internationalisering doorgemaakt. De toenemende vraag naar hoger onderwijs heeft ertoe geleid dat 36% van de Spanjaarden tussen 25 en 64 jaar een hoger onderwijs diploma heeft (tegenover 22,7% in 2000, meer dan in Frankrijk, Duitsland en Italië). Spanje heeft in 2007 ook zijn universitair stelsel ingrijpend herzien door het proces van Bologna aan te nemen, waardoor de standaardstudieduur van 5 naar 4 jaar is teruggebracht.

STATISTIEKEN HOGER ONDERWIJS

Aantal studenten	1,63 miljoen (officieel cijfer van het ministerie van Onderwijs)
Universiteiten	83 universiteiten 10 universiteiten behoren tot de top 500 van de wereld
QS ranglijst	12e in de wereld; 6e in Europa
Studiekosten	Openbare universiteit – tot €2.000 per jaar Private universiteit –€5.000 – €15.000 + per jaar

De aanzienlijke toename van internationale studenten in de afgelopen jaren en de ongeëvenaarde populariteit van het Erasmus-programma zijn te danken aan de volgende belangrijke factoren:

I. **Betaalbaarheid** – De kosten van levensonderhoud en studeren in Spanje zijn lager dan in de meeste concurrerende landen.

II. **Levensstijl** – Het zachte weer in combinatie met de rijke cultuur (eten, vrije tijd, nachtleven, enz.) maken Spanje een aantrekkelijke bestemming om te bezoeken en te wonen.

III. **Kwaliteit van het onderwijs** – Hoogwaardig onderwijssysteem met 10 universiteiten in de QS World´s Top 500 van toonaangevende programma's.

IV. **Spaanse taal** – De historische/culturele banden met Latijns- en Zuid-Amerika (naast de taal) geven Spanje een uniek voordeel ten opzichte van andere Europese landen bij het aantrekken van internationale studenten uit deze gebieden.

Vóór de uitbraak van Covid-19 was het aantal internationale studenten in Spanje door bovengenoemde factoren de afgelopen tien jaar verdubbeld en was Spanje regelmatig de populairste bestemming voor Erasmus-studenten.

Top Erasmus ontvangende landen	# studenten	Top Erasmus uitzendende landen	# studenten
1. Spanje	52.830	1. Frankrijk	49.066
2. Duitsland	34.750	2. Spanje	44.052
3. Frankrijk	31.063	3. Duitsland	42.824
4. U.K.	30.501	4. Italië	41.235
5. Italië	29.561	5. Turkije	17.461

Bron: Erasmus+ Jaarverslag 2019

Aanbod / Bestaande voorraad & pijplijn

Er zijn momenteel ongeveer 96.225 bedden in ongeveer 1.150 studentenresidenties in Spanje. Zoals eerder vermeld, wordt het merendeel van deze woningen geëxploiteerd door overheidsinstanties (voornamelijk universiteiten), waarvan de meeste exploitanten één actief beheren. Wat de PBSA-beheerders betreft, geven we hieronder een overzicht van de grootste particuliere/professionele beheerders in Spanje in termen van het aantal beheerde bedden:

Beheerder	Eigendom	# bedden
1. Resa	PGGM	10.303
2. Micampus	Stoneshield	5.981
3. Living Livensa	Temprano/Brookfield	5.307
4. Yugo	GSA	3.674
5. Xior/Lofttown	Xior Student Housing	2.344
6. Liv Student	Bankinter/valeo	1.739
7. Nodis	Urbania/TPG	1.327
8. Mi Casa Inn	N.v.t.	1.167
9. Campus Residencias	N.v.t.	1.147

De markt is sterk gefragmenteerd: de 9 grootste beheerders vertegenwoordigen ongeveer 30% van het totale aanbod.

Wat de gewaarborgde nieuwe ontwikkelingspijplijn betreft, hebben we het volgende vastgesteld:

Beheerder	# bedden in pijplijn
Yugo	3.381
Livensa Living	2.016
Nodis	1.944
MiCampus	1.860
The Student Experience	1.620
Xior	1.329
BCOME	1.279
CA Ventures	1.119
CRM	1.017
Vita Group	958
Youniq	813
TOTAAL	17.336

Investeringsmarkt

Grote Europese spelers op het gebied van studentenhuisvesting, in sommige gevallen gesteund door institutioneel kapitaal, hebben de Spaanse markt reeds betreden. Hiertoe behoren onder meer GSA, Greystar, Corestate, Collegiate en The Student Hotel. Meer recentelijk hebben traditioneel belangrijke institutionele beleggers JV's gevormd met gespecialiseerde exploitanten/ontwikkelaars zoals Invesco/Syllabus en Nuveen/Value One.

De motivatie van de investeerders is gebaseerd op de toegenomen vraag van studenten naar kwaliteitsvolle studentenhuisvesting. In het bestaande aanbod, dat meestal in quasi-overheidsbezit is, is te weinig geïnvesteerd en voldoet niet aan de eisen van de 21e eeuw op het gebied van ontwerp, technologie, duurzaamheid enz.

Niettemin heeft het gebrek aan kwaliteit ertoe geleid dat investeerders zich in de eerste plaats voornamelijk richten op nieuwe ontwikkelingen en renovaties, hetgeen heeft geleid tot een gebrek aan directe aanwijzingen voor investeringen in operationele PBSA.

In de onderstaande tabel zetten wij de belangrijkste investeringsdeals uiteen.

Datum	Koper	Verkoper	Gebouw	Locatie	Geschatte Prijs (€m)	Commentaar
Q3 2022	Patrizia	The Student Hotel	TSH Portefeuille (Marina & Poble Sec)	Barcelona	104m (164k/bed)	2 open residenties met in totaal ca. 635 bedden. Marina met 538 in de wijk 22@ & Poble Sec met 97 bedden in Sant Antoni. Beide gebouwen zijn in 2017 volledig gerenoveerd. Gecombineerd rendement van ca. 4,40%.
Q3 2022	PGGM	AXA/ CBRE AM/ GREYSTAR	Portefeuille van 43 residenties (waarvan 3 pipeline)	In heel Spanje	800m (72,4k/bed)	43 residenties (waarvan 3 pijplijn). Gecomb. rendement van ca. 4,5% tussen erfpacht en volle eigendom. Ca. 58% van de bedden bevindt zich in Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla en Granada (top 5 studentensteden). De rest bevindt zich op de campus en in het stadscentrum van regionale universiteiten. Greystar wordt behouden als ontwikkelings- en investeringsmanager.
Q1 2022	Kingstreet/ AMIRA	Acciona	Bravo Student	Granada	18-20m (58,4k/bed - 64,9k/bed)	Ontwikkelingsproject incl. 308 bedden (7 driepersoonskamers & 40 tweepersoonskamers). De residentie is geopend voor academiejaar 2022/2023 met prijzen onder het gemiddelde in Granada. Het biedt geen uitgebreide buitenruimtes omdat het in een woonwijk ligt met ruimtebeperkingen.
Q1 2022	Xior	n.v.t.	Xior Granada project	Granada	26m (85k/bed)	Aankoop op termijn van een project met 310 bedden. De transactie omvat ook een 12-jarige lease met Odalys - dus geen rechtstreeks verhuurde asset.
Q1 2022	Plenium Partners	Universidad Barcelona	Colegio Mayor	Barcelona	24.6m (105k/bed)	Residentie gelegen in de wijk Sarrià-Sant Gervas in het stadscentrum.

Voor eerdere investeringsdeals in 2021, 2020, 2019, 2018 & 2017, ***zie hoofdstuk 8 van ons jaarverslag 2021.***

2017 was een recordjaar voor directe investeringen in studentenhuisvesting in Spanje, met een totaal investeringsvolume in de orde van grootte van 600 MEUR. Dit bedrag omvatte voornamelijk de transacties in de Resa- en Nexo-portefeuille. De onderbieders op de Nexo-portefeuille waren Roundhill, TPG en Corestate, terwijl de winnende bieder op de Resa-portefeuille, Greystar, werd gesteund door AXA IM en CBRE GI, wat aantoont dat kapitaal wordt aangetrokken uit het kernsegment van het spectrum. 2017 is een uitschieter wat het investeringsvolume betreft, aangezien de twee grootste platforms voor studentenhuisvesting in Spanje toevallig in hetzelfde kalenderjaar werden verhandeld. De resterende markt is sterk gefragmenteerd: slechts weinig privéinstellingen bezitten meer dan een paar panden. Dit versnipperde aanbod biedt gespecialiseerde investeerders en exploitanten de kans om niet alleen de grote markten (Madrid en Barcelona) te betreden, maar ook sterke secundaire steden, waarop een aantal beheerders zich al hebben gericht.

Sinds 2018 is er veel meer aandacht voor ontwikkeling, waarbij investeerders zich inspannen om strategisch gelegen locaties in zowel Tier 1- als Tier 2-steden te bemachtigen. Bijna alle transacties met betrekking tot studentenhuisvesting in Spanje in 2020-2021 bestonden uit ontwikkelingstransacties. Deze ontwikkelingsfase is in 2021 voortgezet, omdat investeerders en uitbaters hun handelsplatforms willen uitbreiden en consolideren, hoewel er verschillende transacties voor handelsactiva zijn geweest. In Spanje heerst momenteel grote onzekerheid door de wereldwijde gevolgen van de oorlog in Oekraïne, de toegenomen inflatiedruk, waarbij de inflatie aanzienlijk is gestegen en werknemers in verschillende sectoren dreigen met collectieve acties als reactie op de hogere kosten voor levensonderhoud. Als reactie op de inflatie zijn ook de rentetarieven verhoogd, met hogere financieringskosten tot gevolg.

Sinds augustus 2022 hebben wij een stijging van het rendement op de PBSA-markt waargenomen, waarbij twee lopende transacties (Patrizia- en RESA-portefeuilles) een prijsaanpassing hebben ondergaan ten opzichte van hun voor de zomer overeengekomen prijzen. Met uitzondering van de afronding van deze twee transacties is er sinds augustus 2022 weinig beleggingsactiviteit in PBSA geweest. Voor het laatste kwartaal van 2022 gaan beleggers volgens ons echter steeds voorzichtiger te werk door de aanhoudende inflatie en het strenge monetaire beleid dat zijn weerslag begint te hebben op de kapitaalmarkten. Voorlopig vertegenwoordigen de stijgende financieringskosten een potentiële impact op de waarden die nog niet is vastgesteld in de Spaanse PBSA-markt.

Hoewel we in de bovenstaande tabel niet verwijzen naar de rendementen, kunnen we zeggen dat investeerders die zich momenteel richten op eersteklas vrijstaande studentenresidenties in Madrid en Barcelona, bereid zouden zijn een aanvangsrendement van een stabiel inkomsten genererend pand rond 4,50% te accepteren, wat neerkomt op een stijging met 25 basispunten sinds begin 2022.

8.1.4

STUDENTENHUISVESTINGSMARKT IN PORTUGAL

Marktoverzicht

De PBSA-markt in Portugal is nog steeds sterk gefragmenteerd: ongeveer 63% van het geschatte aanbod van 25.185 bedden, verdeeld over 239 residenties, wordt geëxploiteerd door overheidsinstanties (voornamelijk universiteiten) en religieuze ordes. De meeste van deze uitbaters beheren één enkel gebouw dat meestal in de buurt van de universiteit ligt, vooral in eerder secundaire steden, en dat als gevolg van de toenemende eisen van de studenten op het gebied van connectiviteit en gemeenschap, en een gebrek aan middelen of de wil om te investeren in verbeteringen, deze residenties steeds meer verouderd maakt in vergelijking met hun nieuwere particuliere tegenhangers.

De private markt bevindt zich nog enigszins in de ontwikkelingsfase, waarbij locaties die door ontwikkelaars zijn aangekocht en profiteren van het voordeel van de pioniers pas in de afgelopen 3 tot 4 jaar operationeel zijn geworden. Hiertoe behoren de portefeuilles van Milestone, Livensa Living, Smart Studios en Xior, met projecten waarvan de opening de komende twee jaar is gepland.

De dominante beheerders op de Portugese markt zijn:

- Milestone met 314 bedden in Carcavelos en 227 in Porto
- Livensa Living met 1.053 bedden in 2 projecten in Porto, 1 in Coimbra met 349 bedden en 925 bedden in 2 projecten in Lissabon
- Smart Studios met 8 operationele projecten, met in totaal ca. 900 bedden, en 5 andere die in de komende 2 jaar zullen worden geopend, met ca. 1.270 bedden
- Xior, die de markt betrad door de overname van het lokale platform U.Hub in 2019. Het platform heeft 4 operationele residenties gelegen in Lissabon met 938 bedden en 1 in Porto met 455 bedden, die bruikbare en functionele accommodatie in het middensegment van de markt bieden

Wat het marktsegment betreft, bestaat het laagste segment gewoonlijk uit de meer conventionele gebouwen op de campus die eigendom zijn van de universiteit en ook woningen die worden beheerd door religieuze organisaties. Dit soort woningen zijn meestal goed gelegen, in de nabijheid van de universiteiten, maar hebben vaak verouderde faciliteiten en zijn aan de lage kant van het spectrum geprijsd. Brookfield zet met het merk Livensa Living de standaard voor het hogere segment van de Portugese PBSA-markt met zijn twee projecten in Lissabon (waarvan één het voormalige Collegiate Marques do Pombal) die gericht zijn op dienstverlening en een voorzieningenniveau dat vergelijkbaar is met dat van viersterrenhotels, zoals een 24-uursreceptie, een zwembad, fitness en gemeenschappelijke ruimten. Het service aanbod van de andere beheerders varieert van kamertypes, prijs en huurperiode, tot verschillende voorzieningen en clubs die worden aangeboden. Het niveau en de omvang van de diensten zijn vaak afhankelijk van de locatie en de doelgroep van de studenten.

Een zeer recente, op 13 januari 2022 gepubliceerde overheidswetgeving, decreet nr. 14 van 2022, die de bouw en uitbating van studentenhuisvesting in Portugal regelt, bepaalt dat studentenhuisvesting met een vergunning bij voorkeur studenten moet huisvesten, maar het hele jaar door ook niet-studenten mag huisvesten zonder verdere vergunningen of andere voorwaarden. Dus zelfs 100% PBSA-projecten, die vandaag hoofdzakelijk gericht zijn op studenten, kunnen op elk moment niet-studenten opnemen zonder wettelijke beperkingen, wat een optie is om de bezetting tijdens het laagseizoen te verhogen, hoewel beheerders moeten oppassen dat zij hun belangrijkste doelgroep niet benadelen door het verblijf van niet-studenten toe te staan.

De studentenhuisvestingsmarkt in zowel Lissabon als Porto werd sterk gedomineerd door huisvesting van universiteiten en religieuze groepen, en de particuliere woningmarkt pakte het grote gebrek aan evenwicht tussen vraag en aanbod op. De markt wordt echter steeds meer gecommercialiseerd en geprivatiseerd, met verschillende voltooide projecten sinds 2020, zoals Big City Asprela, Livensa Living Boavista, 2 Liv-studentenprojecten, Xior Asprela en Smart Studios Asprela in Porto, Smart Studios Carcavelos, Smart Studios Estoril en Milestone Carcavelos Lombos in Cascais, en Smart Studios Santa Apolónia, Nido Campo Pequeno, Xior Benfica en Livensa Living Entrecampos in Lissabon.

Vraag
In 2022 behoorden 7 Portugese universiteiten volgens de "QS World University Rankings by Subject" tot de beste ter wereld. In feite heeft de internationale erkenning van de Portugese universiteiten een katalysatorrol gespeeld bij het aantrekken van een toenemend aantal buitenlandse studenten, vooral naar steden als Lissabon en Porto.

Naast de universiteiten zijn er in Portugal ook verschillende gerenommeerde polytechnische scholen. Het belangrijkste verschil tussen beide is dat de universiteiten meer gericht zijn op academisch onderzoek, terwijl de polytechnische scholen meer gericht zijn op het voorbereiden van studenten op een specifiek carrièrepad. Sommige vakken worden alleen op universiteiten of op polytechnische scholen aangeboden, maar er zijn ook verschillende gemeenschappelijke vakken.

De nationaliteiten van de internationale studenten zijn divers, maar hun land van herkomst is voornamelijk afkomstig uit de voormalige Portugese koloniën, evenals Spanje en Italië.

Portugal is als bestemming ook zeer aantrekkelijk voor internationale studenten, omdat het een mild mediterraan klimaat biedt, een uitstekende levenskwaliteit, betaalbare kosten van levensonderhoud, veiligheid, een prachtige kustlijn en steden vol historische bezienswaardigheden en culturele ervaringen, waar studenten de mogelijkheid hebben om internationaal erkende cursussen in het Engels te volgen.

Naast de vele historische bezienswaardigheden en natuurgebieden staat het land ook bekend om zijn hedendaagse cultuur en nachtleven. Tegenwoordig wordt Portugal ook gezien als een aantrekkelijk alternatief voor de traditionele studiemogelijkheden.

Zoals gezegd is er momenteel een onvoldoende aanbod van kwalitatief goede studentenwoningen in vergelijking met de indrukwekkende groeiprognoses van het aantal internationale studenten in Portugal, voornamelijk in Lissabon en Porto, waar de kwaliteit en het aantal woningen toeneemt, evenals de gemiddelde prijzen als gevolg van de ongelijkheid tussen vraag en aanbod.

De uitdagingen voor wie in deze sector wil investeren, zijn de schaarste van geschikte grond of eigendommen en de sterke concurrentie van waardevollere bestemmingen zoals residentieel. Bovendien zijn er andere soorten opties voor ontheemde studenten, zoals de lokale woningmarkt (meestal kamerverhuur), niet-professionele verhuur, kortetermijnverhuur en studenten websites zoals Uniplaces, die de afgelopen jaren sterk zijn gegroeid.

Aantal universiteitsstudenten in Portugal

Academisch jaar	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022
Totaal nationaal ingeschreven studenten	372.753	385.247	396.909	411.995	433.217
Groei		**3,35%**	**3,03%**	**3,80%**	**5,15%**
Uitgeweken nationale studenten*	129.218	130.862	132.685	141.214	145.301
Groei		**1,27%**	**1,39%**	**6,43%**	**2,89%**
Buitenlandse studenten	49.708	58.092	65.196	58.960	69.965
Groei		**16,87%**	**12,23%**	**-9,57%**	**18,67%**
Vraagpool	178.926	188.954	197.881	200.174	215.266
Groei		**5,60%**	**4,72%**	**1,16%**	**7,54%**

*40% - bron: https://wwwcdn.dges.gov.pt/sites/default/files/pnaes_relatorio_nov18.pdf

AANBOD LISSABON & CASCAIS

Aantal universiteitsstudenten in Lissabon

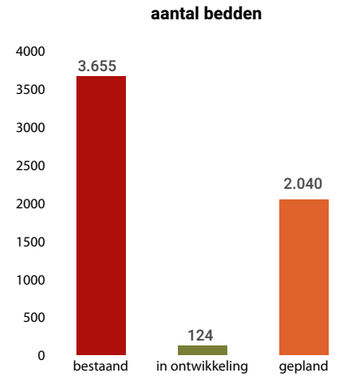
Academisch jaar	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022
Totaal nationaal ingeschreven studenten	116.676	120.696	118.590	122.554	128.394
Groei		**3,45%**	**-1,74%**	**3,34%**	**4,77%**
Uitgeweken nationale studenten*	29.647	30.035	29.495	31.349	32.166
Groei		**1,31%**	**-1,80%**	**6,29%**	**2,61%**
Buitenlandse studenten	17.854	20.578	20.272	18.056	21.173
Groei		**15,26%**	**-1,49%**	**-10,93%**	**17,26%**
Vraagpool	47.501	50.613	49.767	49.405	53.339
Groei		**6,55%**	**-1,67%**	**-0,73%**	**7,96%**

* 30% - bron: https://wwwcdn.dges.gov.pt/sites/default/files/pnaes_relatorio_nov18.pdf

PBSA-projecten	#projecten	#bedden
Kerk	11	257
Privé	29	3.655
Universiteit	28	2.517
	68	**6.429**

Bron: Cushman & Wakefield

- Uitgeweken nationale studenten blijven relatief stabiel, maar internationale studenten groeiden de laatste jaren tot de pandemie.
- De 3 belangrijkste campusgebieden waar de meeste studenten komen in Lissabon zijn Cidade Universitária, Ajuda en Instituto Superior Técnico en in Cascais is het de recente Nova SBE Campus in Carcavelos.
- Het merendeel van de studentenhuisvesting wordt verzorgd door de privésector.
- Het aandeel van PBSA in de studentenhuisvestingsmarkt neemt toe, met reeds 68 bestaande projecten.
- Universiteiten en religieuze groepen verliezen aandeel, maar maken nog steeds ongeveer 43% van het aanbod uit.
- De meerderheid van het private PBSA-aanbod is afkomstig van de top 5 residenties.
- De prijzen in private projecten variëren van 250 EUR tot 1.656 EUR, met een gemiddelde van 595 EUR per maand.
- Moeilijkheden bij het vinden van geschikte grond in de buurt van universiteiten voor de ontwikkeling van nieuwe projecten, omdat er weinig aanbod is en de ontwikkeling van woningen economisch haalbaarder is.
- Traagheid van het vergunningsproces in Lissabon
- PBSA in voorbereiding tot 2024:
  - 14 projecten (8 privé)
  - 3.712 bedden (2.164 privé)
  - Grootste project is Milestone Olaias (333 bedden)



Bron: Cushman & Wakefield

VOORNAAMSTE BESTAANDE PBSA IN LISSABON

Gebouw	Kamers	Bedden	Prijs range (€/maand) Minimum	Maximum
Livensa Living Entrecampos	524	595	567	1.530
Xior Benfica	342	342	525	815
Livensa Living Marquês de Pombal	330	330	721	1.656
Smart Studios Carcavelos	301	301	629	649
Milestone Carcavelos Lombos	216	216	639	659
Milestone Carcavelos Nova	122	122	669	739
Nido Campo Pequeno	390	390	650	870
Xior Lumiar	498	498	475	695

Bron: Cushman & Wakefield

VOORNAAMSTE PBSA IN ONTWIKKELING IN LISSABON

Gebouw	Bedden	Openingsjaar	Eigenaar	Beheer	Status
Smart Studios Ajuda V	289	2024	n.b.	Smart Studios	Gepland
The Student Hotel	435	2024	n.b.	The Student Hotel	Gepland
Smart Studios Alta de Lisboa Lt12	412	2023	n.b.	Smart Studios	Gepland
Smart Studios Areeiro	268	2024	n.b.	Smart Studios	Gepland
Smart Studios Alta de Lisboa Lt2	224	2024	n.b.	Smart Studios	Gepland
Milestone Olaia's	333	2024	n.b.	Milestone	Gepland

Bron: Cushman & Wakefield

AANBOD IN PORTO

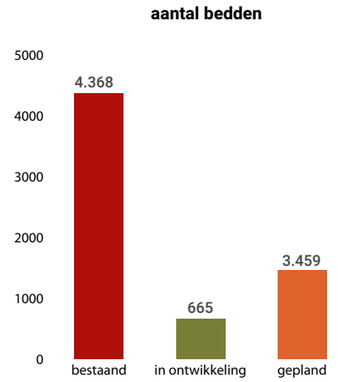
Aantal universiteitsstudenten in Porto

Academisch jaar	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022
Totaal nationaal ingeschreven studenten	58.193	60.562	62.029	63.242	66.739
Groei		**4,07%**	**2,42%**	**1,96%**	**5,53%**
Uitgeweken nationale studenten*	17.783	18.011	18.160	19.125	19.776
Groei		**1,28%**	**0,83%**	**5,31%**	**3,40%**
Buitenlandse studenten	7.384	9.101	10.144	8.600	10.236
Groei		**23,25%**	**11,46%**	**-15,22%**	**19,02%**
Vraagpool	25.167	27.112	28.304	27.725	30.012
Groei		**7,73%**	**4,40%**	**-2,05%**	**8,25%**

*35% - bron https://wwwcdn.dges.gov.pt/sites/default/files/pnaes_relatorio_nov18.pdf
Bron : Cushman & Wakefield

PBSA-projecten	#projecten	#bedden
Kerk	7	193
Privé	18	4.368
Universiteit	17	1.423
	42	**5.984**

- Het aantal uitgeweken nationale studenten en buitenlandse studenten is de laatste jaren toegenomen, waarbij de snelle groei van de internationalen werd beïnvloed door de pandemie.
- De 2 belangrijkste campusgebieden in Porto zijn Campo Alegre en Asprela.
- Het grootste deel van het aanbod van studentenresidenties komt nog steeds van de private woningmarkt.
- Het aandeel van PBSA in de studentenhuisvestingsmarkt neemt toe met reeds 42 bestaande projecten.
- Het aanbod van PBSA-bedden wordt voornamelijk geleverd door private projecten.
- De meerderheid van het totale aanbod is afkomstig van de top 5 van private residenties.
- De prijzen in private projecten variëren van 195 tot 805 EUR, met een gemiddelde van 465 EUR per maand.
- Privébeheerders krijgen steeds meer belangstelling voor de markt omdat er rond universiteiten meer rendabele grond beschikbaar is en de vergunningsperiodes korter zijn dan in Lissabon.
- PBSA in voorbereiding tot 2024:
  - 4 projecten (allemaal privé)
  - 2.124 bedden (allemaal privé)
  - 2 in aanbouw
  - Grootste project is The Tannery Amial - Nido (1.029 bedden)



Bron: Cushman & Wakefield

VOORNAAMSTE BESTAANDE PBSA IN PORTO

Gebouw	Kamers	Bedden	Prijs range (€/maand) Minimum	Maximum
Milestone Porto Asprela	220	227	579	669
Livensa Living U. Porto Campus	583	723	462	732
Livensa Living Boavista	330	330	556	726
Xior Asprela	456	456	385	870
WorldSpru	176	195	385	796
LIV Student Porto	423	470	387	563
Studyou Porto Asprela	216	216	399	449
BigCity Porto Asprela	230	241	315	900
LIV Porto – The Street	734	856	387	563
Smart Studios Asprela	243	243	545	625
Odalys Porto Granjo Centro	211	211	545	-

Opmerking: De selectie van de voornaamste PSBA was gebaseerd op het criterium van meer dan 150 bedden.
Bron : Cushman & Wakefield

VOORNAAMSTE PBSA IN ONTWIKKELING IN PORTO

Gebouw	Bedden	Openingsjaar	Eigenaar	Beheer	Status
The Tannery Amial - Nido	1.029	-	Round Hill	Nido	Gepland
Odalys Asprela	265	2023	Ageas	Odalys	U.C.
Porto Bonjardim	400	2024	-	The Student Hotel	U.C.

Bron : Cushman & Wakefield

Investeringsmarkt

Begin 2022 werd Milestone Carcavelos Lombos, een in 2020 gebouwde studentenresidentie met 192 éénpersoonskamers en gelegen nabij de Nova Business School, door Value One Holding verkocht aan het Catella Residential Fund. De openbare aankoopwaarde bedroeg 15,5 MEUR (ongeveer 81.000 EUR/ kamer), met een geschat rendement van 5,4%. De transactie voorziet in de concessie en het beheer van het gebouw voor een periode van 99 jaar. Onlangs werd een grote deal gesloten (Project Move) voor ongeveer 200 MEUR. Het betreft een portefeuille van 9 Smart Studios in Portugal (8 in de regio Lissabon en 1 in Porto), met in totaal ca. 2.000 kamers. De koper is Round Hill Capital en de deal heeft een geschat rendement van minder dan 5,5%.

Wij benadrukken dat het rendement sterk afhankelijk is van de vraag of het goed op een micro of toplocatie ligt, bijvoorbeeld in de buurt van een campus, aangezien dit een doorslaggevende factor is voor potentiële klanten.

Volgens onze ervaring is deze sector de laatste jaren veranderd van een nichemarkt, vooral in Europa, in een mainstreaminvestering, dus wij geloven dat deze sector in de toekomst sterk en aantrekkelijk zal zijn.

8.1.5

STUDENTENHUISVESTINGSMARKT IN DENEMARKEN

Demografie

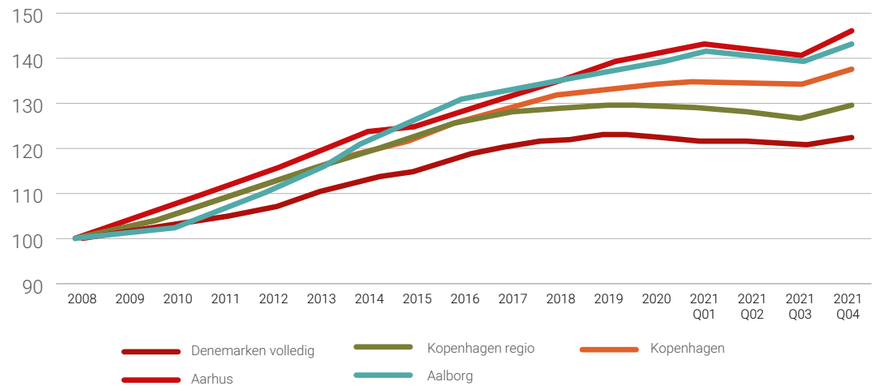
Het aantal jongeren van 18-29 jaar is in Denemarken toegenomen, vooral in de grotere steden. Sinds 2008 is het aantal mensen tussen 18 en 29 jaar in Kopenhagen met ongeveer 35% gestegen, terwijl het aantal in Denemarken met 21% is toegenomen.

De twee grootste universiteitssteden in Denemarken zijn Kopenhagen en Aarhus. Sinds 2008 is het aantal studenten met een tertiaire opleiding in Kopenhagen en Aarhus met ongeveer 24% en 40% gestegen, wat overeenkomt met een AAGR van 1,86% en 2,90%.

In totaal zijn er 239.516 studenten met een tertiaire opleiding in Denemarken en 30% van alle tertiaire studenten woont in Kopenhagen. Er wordt echter geschat dat het aantal studenten met een tertiaire opleiding een stabiel niveau heeft bereikt.

Opmerkelijk is dat de regering momenteel werkt aan het verplaatsen van een deel van de studentenresidenties buiten de grotere steden, waardoor het aantal actieve studentenwoningen in de grote steden met 10% zal afnemen.

Bevolkingsontwikkeling van 18-29 jarigen in de periode 2009-2021 Q4



Aanbod studentenwoningen

In 2019 bedroeg het aantal studentenwoningen in Kopenhagen 12.233 units en in de regio Kopenhagen 25.477 units. Als we het totale aantal studentenwoningen vergelijken met het aantal inwonende studenten, heeft Kopenhagen momenteel een marge van 17% en de regio Kopenhagen een marge van 23%.

Met andere woorden, het huidige aanbod dekt slechts 1 op de 5 studenten. De gegevens wijzen op een zeer grote behoefte aan studentenhuisvesting in Kopenhagen. In 2018 woonde ca. 40% van de studenten in private huurwoningen.

Gebied/stad	Aantal studenten–woningen (2019)*	Totaal aantal plaatsen in het tertiair onderwijs (2019)	Aantal inwonende studenten (2020)	Inwonende studenten vergeleken met plaatsen in tertiair onderwijs	Studentenwoningen vergeleken met aantal inwonende studenten
Regio Kopenhagen	25.477	N.B.	11.175	N.B.	23%
Kopenhagen	12.233	71.300	70.357	99%	17%
Aarhus	11.256	47.700	44.931	94%	25%
Aalborg	7.906	24.500	21.738	89%	36%
Odense	5.299	26.300	21.158	80%	25%

Bronnen: statistics Denmark & Danish Transport, Building and Housing authority. Data van 2019-2020
*Het aantal studentenwoningen bestaat uit openbare jongerenwoningen, studentenhuizen en private huurwoningen van minder dan 50m2 die worden bewoond door personen jonger dan 30 jaar.

De Studentenhuisvestingsmarkt

Kopenhagen - Pijplijn

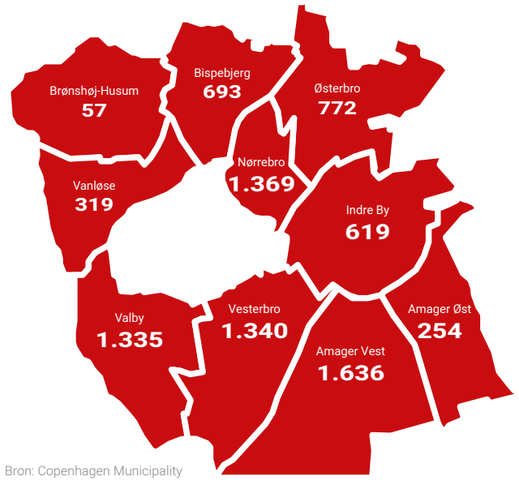
Hoewel het aantal studentenwoningen in de gemeente Kopenhagen de afgelopen 10 jaar met ongeveer 50% is toegenomen, is er nog steeds een grote vraag. De gemeente Kopenhagen wil het aantal studentenwoningen tegen eind 2031 met 12.000 uitbreiden. Hiervan zullen er 7.500 openbaar zijn en de rest particulier. De kaart hiernaast toont de totale voorraad studentenwoningen die sinds 2010 in gebruik of in ontwikkeling zijn in de gemeente Kopenhagen.

"roof over head guarantee"

Omdat studenten moeite hebben om een woning te vinden, heeft de gemeente Kopenhagen een *"roof over head guarantee"* ingevoerd, die studenten een tijdelijke woonplek moest garanderen. Deze garantie is nu ingetrokken omdat de vrijgekomen woningen zijn verhuurd aan bijvoorbeeld Oekraïense vluchtelingen.

Investeringsmarkt

De investeerders in studentenhuisvesting vragen doorgaans een ongeveer 25-50 basispunten hoger rendement dan het rendement op een traditionele woning.



Bron: Copenhagen Municipality

Voltooide transacties over de laatste 12 maanden

Naam	Project Poplar (Poppelstykket 2)	Store Kongensgade 100	Basecamp acquisitie Xior
Omschrijving	c. 360 micro appartementen gepland	Conversie naar 72 nieuwe appartementen	Portfolio DE, SE & DK
Oppervlakte	17.225 m²	3.431 m²	5.300 units
Verkoper	Koncenton	Gefion	Basecamp student
Koper	OCP	Aberdeen Standard Inv	Xior Student Housing
Verkoopprijs	c. 100,9 MEUR / 5.855 EUR per m²	c. 44,4 MEUR / 12.930 per m²	TBC
Yield (NIY)	4,45%	3,02%	TBC
Status	Verkocht Q3 2021	Verkocht Q4 2021	Gepubliceerd op 30.5.2022

Naam	H.C. Ørsteds Vej 63	Kaktus Towers	StØberiet (Teglholm Tværvej 2)	Mutzuvej 2-8
Omschrijving	26 nieuw gebouwde units tussen 30-40 m²	495 nieuw gebouwde units, semi gemeubeld	Gebouwd in 1923 en gerenoveerd in 2016. 225 units	89 nieuw gebouwde units tussen 28-54 m²
Oppervlakte	1,026 m²	23.412 m²	11.258 m²	3.647 m²
Verkoper	The Many	Catella	Catella	Projekt Retortvej 43-45 ApS
Koper	Viga Real Estate		TDC	Koncenton
Verkoopprijs	c. 7,5 MEUR / 7.261 per m²	In the market	c. 55,7 MEUR / 4.950 per m²	c. 18,2 MEUR / 4.977 per m²
Yield (NIY)	c. 2,5%		c. 3%	N/A
Status	Verkocht Q1 2022		Verkocht Q4 2021	Verkocht Q1 2022

8.1.6

STUDENTENHUISVESTINGSMARKT IN DUITSLAND

Microwonen markt in Duitsland - vraag naar microwonen

De manier waarop we leven is de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. De belangrijkste drijfveren zijn megatrends die de vraag hebben veranderd en dat ook in de toekomst zullen doen. Met name academici en jonge professionals zijn veel mobieler geworden en veranderen vaker van woonplaats dan de vorige generatie. De werkomgeving is veranderd en de grote steden zijn een magneet en aantrekkingspunt geworden voor jonge professionals. Deze groep stelt nieuwe eisen aan de vastgoedmarkt. Er is dus meer vraag naar moderne woonconcepten die beantwoorden aan de behoeften van de jongere generatie.

Momenteel wonen er 83,2 miljoen mensen in Duitsland. De bevolkingsgroei zal tot 2030 grotendeels stabiel blijven - ook al zijn er regionale verschillen. Vooral in de grootstedelijke regio's en in universiteits- en studentensteden blijft de bevolking in een bovengemiddeld tempo groeien.

Op de snelgroeiende locaties zal de vraag naar geschikte woningen blijven toenemen. Daarom zijn er ook woonconcepten nodig die voldoen aan de nieuwe en veranderde woon- en werkbehoeften. Alleen al in Berlijn wordt voor 2030 een verdere bevolkingsgroei van ongeveer 155.000 inwoners verwacht. Frankfurt zal procentueel het snelst groeien met een groei van 8,7% tegen 2030.

De metropole regio's groeien. Naast de internationale migratie is de interne migratie binnen Duitsland hierbij van doorslaggevend belang. Uit een nadere analyse blijkt: dat vooral jonge onderwijsmigranten (18 tot 24 jaar) en jonge professionals (25 tot 29 jaar) een sterk positief migratiesaldo vertonen naar de top-7 steden en de zelfstandige metropole gebieden. Bovendien verhuizen mensen onder de 30 jaar steeds vaker van het platteland en dunbevolkte gebieden naar stedelijke gebieden. Dit komt ook door de goede onderwijs- en arbeidsmogelijkheden in de grote steden. Voor de oudere generatie - de gepensioneerde migranten - is de trend omgekeerd. Plattelandsgebieden worden aantrekkelijker dan de grote stad. Gezinnen zijn minder mobiel. In tegenstelling tot de jongere en oudere groepen zijn zij meer sedentair. Er is een sterkere binding met de woonplaats.

Er zijn momenteel ongeveer 41,5 miljoen huishoudens in Duitsland. Een meerderheid daarvan zijn eenpersoonshuishoudens. Sinds 1970 is dit aantal met 69% gestegen - en het zal blijven stijgen, waardoor dit de groep met de snelste groei is. Voor 2040 wordt een aandeel van 45 % voorspeld. Vooral grote steden kampen nu al met een tekort aan een- en tweekamerappartementen. Beelden van massale bezichtigingen van appartementen zijn alomtegenwoordig.

Tot 2025 zullen in Duitsland ongeveer 500 extra ontwikkelingen met in totaal 50.000 appartementen worden gerealiseerd. De meeste woonprojecten zullen worden gerealiseerd in de top-7 steden en universiteitssteden, omdat daar de vraag van studenten en jonge professionals het grootst is. Sommige van deze projecten worden al gerealiseerd door gevestigde particuliere exploitanten en ontwikkelaars. In sommige gevallen betreden echter ook nieuwkomers de markt. De vraag naar micro-appartementen met kwalitatief geschikte beheersconcepten zal blijven toenemen.

Het aantal jonge volwassenen in Europa zal naar verwachting tot 2030 met een miljoen afnemen. Daarentegen zal het aantal jongeren in de grote steden, zoals Berlijn, Hamburg en München, in dezelfde periode naar verwachting toenemen - met respectievelijk 9%, 5,6% en 18,3%. Dit is te danken aan de aantrekkelijke studiemogelijkheden met relatief lage collegegelden en het stijgende aantal internationale studenten, die de dalende aantallen compenseren. Bovendien zullen de vestiging van startende ondernemingen en de vestiging van innovatieve bedrijven jongere, zeer mobiele volwassenen ertoe aanzetten zich in de grote steden te vestigen.

Het is ook belangrijk dat de beschikbaarheid voor degenen die zich alleen een lager prijssegment kunnen veroorloven, niet wordt verwaarloosd. Volgens een bron van de Senaat Administration Office for Urban Development heeft Berlijn alleen al een tekort van ongeveer 77.000 appartementen. De vraag naar betaalbare woningen is enorm en dat geldt ook voor de andere grootstedelijke regio's in Duitsland. Tot op heden bestaan er geen concepten voor microappartementen die voldoen aan de criteria voor betaalbare huisvesting.

Differentiatie van concepten voor microappartementen

Ook al circuleren er verschillende termen en concepten voor de activaklasse – micro-appartementen hebben de beperkte woonduur en het exploitantenconcept gemeen. Micro-appartementen, als tijdelijke woonruimte, kunnen worden onderverdeeld in twee verschillende concepten: micro-living en serviced apartments. Het micro-living concept richt zich op huurovereenkomsten van langere duur gericht op studenten en jonge professionals, waarbij huurders kunnen kiezen uit semi-gemeubileerde tot volledig ingerichte appartementen om te huren. Het serviced-apartment-concept daarentegen heeft een andere aanpak, waarbij huisvestingscontracten met bepaalde diensten inbegrepen worden aangeboden. Pensions met minimale verblijfsvereisten en aparthotels zonder minimale verblijfsvereisten vallen onder de categorie van de serviceflats; beide bieden semi-gemeubileerde appartementen aan. Deze appartementen zijn over het algemeen uitsluitend bestemd voor professionals.

Aanbieders van micro-appartementen in Duitsland

De markt voor micro-appartementen is momenteel sterk versnipperd en zal steeds professioneler worden. Terwijl in Duitsland de *"Studentenwerke"* (studentenverenigingen) met iets minder dan 200.000 appartementen in 2020 nog steeds de grootste uitbater van studentenwoningen zijn, hebben

in andere Europese landen particuliere exploitanten al een aanzienlijk deel van de markt in handen. Qua structurele kwaliteit, dienstverlening, wettelijke regeling en huurprijsniveau volgen de studentenwoningen van de *Studentenwerke* echter een ander concept, dat minder gericht is op voorzieningen en diensten. Dit is een lacune die kansen blijft bieden voor private exploitanten van bedrijfsappartementen.

Veel private beheerders bieden een gemengd model van studentenhuisvesting en appartementen voor jonge professionals. Daardoor is het aantal studentenappartementen vaak moeilijk afzonderlijk vast te stellen. Er worden momenteel ongeveer 50.000 studenten- en zakenappartementen aangeboden door private beheerders in Duitsland, de meeste daarvan in de top-7 steden.

Door de lage drempels voor toetreding tot de markt kunnen nieuwe beheerders zich snel op de markt vestigen met hun merk en eigen concept. Enerzijds maakt dit een grote en snelle groei van het micro-woonaanbod mogelijk. Anderzijds kan dit leiden tot meer consolidatie van marktdeelnemers. De projectpijplijn van gevestigde ontwikkelaars en exploitanten van micro-woonappartementen onderstreept het grote momentum in de markt.

Micro-appartementen - Huurvoorwaarden

Als gevolg van regelgeving zijn verhuurders over het algemeen beperkt in het verhogen van de huurprijzen, vooral binnen een rechtsgebied met huurprijscontrole. De meeste grote steden hebben een huurprijscontrole ingesteld vanwege de huidige krappe woningmarkt. De huurcontroles staan een maximum van 10 procent huurprijs boven de lokale vergelijkbare gemiddelde huurprijzen toe. Uitzonderingen zijn echter mogelijk wanneer de renovatie van een gebouw heeft plaatsgevonden in de drie jaar voorafgaand aan de aanvang van de huur. De huurprijscontrole is bovendien niet van toepassing:

- voor woningen gebouwd na het jaar 2014
- voor verhuur voor tijdelijk gebruik
- voor verhuur van studenten- of jongerenwoningen

Verhuur voor tijdelijk gebruik staat los van de vraag of de woning gemeubileerd is of niet. Het hangt af van het beoogde gebruik, zoals voor het bijwonen van een beurs, voor de duur van bouw-/installatiewerkzaamheden, stages etc, maar volledig gemeubileerde woonruimte komt in feite beter in aanmerking voor tijdelijke verhuur. Het aanbod van gemeubileerde woonruimte is dus gestegen sinds de invoering van de huurwet. Volgens informatie van Empirics wordt 60% van alle appartementen in de stad München gemeubileerd verhuurd. Een andere drijvende kracht achter deze trend zijn de hogere huurinkomsten. In bepaalde Duitse regio's kunnen huurinkomsten tot 80% hoger liggen. Een vuistregel: Exploitatieconcepten met een focus op hosting, worden beschouwd als tijdelijke woonconcepten (Hotels, Aparthotels). Voor serviced apartments is de definitie van het exploitatieconcept afhankelijk van het type inrichting. Hoe langer de huurtermijn, hoe belangrijker de documentatie waarin het beoogde tijdelijke doel wordt gedefinieerd, wordt.

All-in huurprijzen en volledig gemeubileerd wonen is de norm geworden voor micro-woonappartementen. Dit blijkt uit een evaluatie van de markt voor microwonen door Bulwiengesa in 2022 met ongeveer 24.000 wooneenheden en 117 appartementengebouwen. De gemiddelde all-in huurprijs landelijk ligt rond de 543 EUR per maand - met slechts kleine verschillen tussen de grote steden. De top-7 steden vertonen een grotere heterogeniteit in all-in huurprijzen voor appartementsgebouwen - met een range van vraaghuren van ongeveer 258 tot 1.140 EUR per maand. De reden hiervoor is de kwaliteit van het onroerend goed en de locatie, alsook verschillen in het aanbod en de huurders.

Investeringsmarkt voor micro-appartementen

De beleggingsmarkt voor micro-appartementen is de afgelopen jaren gegroeid en bereikte in 2017 een transactievolume van een kleine twee miljard EUR. Het transactievolume in de micro-woonsector in 2020 van ongeveer 660 MEUR lag echter aanzienlijk onder de piek van 2017. Het jaar kende ook een terugval voor serviced apartments en aparthotels. Naast de COVID-19 pandemie was een belangrijke reden hiervoor het gebrek aan beschikbaar product. In 2021 werd een stijging tot ongeveer 800 MEUR genoteerd. De belangstelling van investeerders, vooral op het gebied van woonconcepten, blijft groot. Vooral in nieuwbouwprojecten met goede energie-efficiëntienormen. Door de grote pijplijn voor micro-woningen van sommige ontwikkelaars en exploitanten kan de komende jaren een toenemend transactievolume worden verwacht.

Op de markt voor microwoningen en studentenhuisvesting in A-steden is de investeringsactiviteit niet afgenomen. De gewijzigde financieringsvoorwaarden hebben echter een negatief effect op de investeringsmarkt. Het verkrijgen van vreemd vermogen is veel moeilijker geworden en de voorwaarden zijn verslechterd. Bovendien is het nieuwe aanbod van woningen voor microwonen of studentenhuisvesting in het jaar tot nu toe relatief bescheiden geweest. Dit kan te wijten zijn aan het feit dat sommige potentiële verkopers in de nasleep van de pandemie een lagere vraag en/of betalingsbereidheid van beleggers verwachten en daarom verkoopprocessen hebben uitgesteld. Met name zijn er dit jaar nog geen grotere portefeuilletransacties gesloten.

De aanvangsrendementen voor de totale woningmarkt zijn de afgelopen jaren sterk gedaald terwijl de aankoopprijzen gestaag zijn gestegen. Met 3,55% blijven de rendementen voor residentiële microappartementen een premie bieden ten opzichte van de traditionele woningrendementen - maar ze naderen ze wel. Tegelijkertijd is de markt nog zeer jong en zeer aantrekkelijk, begunstigd door de huidige sociaal-economische megatrends.

8.1.7

STUDENTENHUISVESTINGSMARKT IN POLEN

Studenten in Polen

De studentenpopulatie in Polen is zeer hoog. Het aantal internationale studenten groeit van jaar tot jaar. Het aantal studenten is de laatste jaren afgenomen en begint in 2020 weer toe te nemen. Het aantal internationale studenten neemt van jaar tot jaar aanzienlijk toe.

Studentenhuisvestingsmarkt in Polen

349 instellingen voor hoger onderwijs

1.215.000 totaal aantal studenten

82.600 internationale studenten

2,6% meer buitenlandse studenten dan in het studiejaar 2019/2020

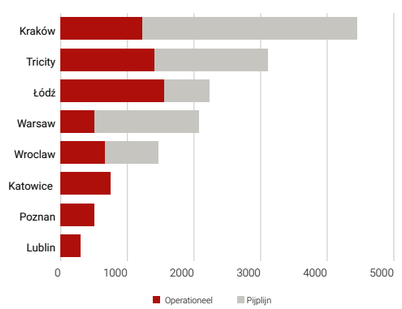
3de stad in Europa (Warschau) qua aantal studenten

Er zijn talrijke academische centra in Polen. In veel steden vertegenwoordigt de studentenpopulatie meer dan 15% van de totale bevolking.

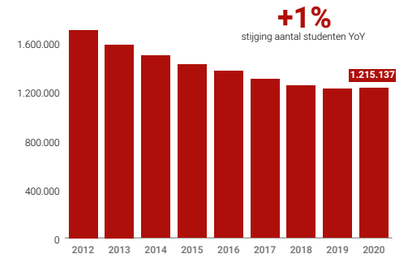
PBSA in Polen

Momenteel zijn er bijna 7.000 bedden in operationele PBSA en nog eens bijna 8.000 in de pijplijn.

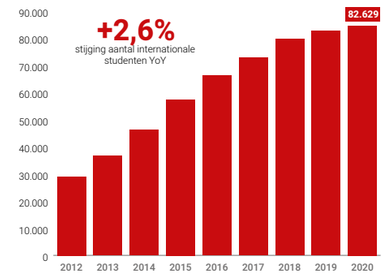
Aantal bedden in privé residenties



Aantal studenten in Polen



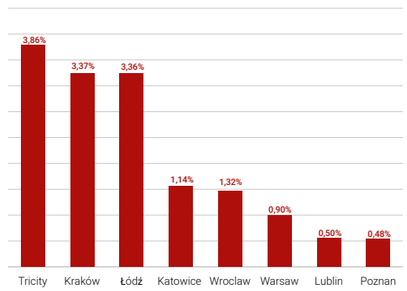
Aantal internationale studenten in Polen



Bron: Cushman & Wakefield on Statistics Poland data

- **197 studenten per 1.000 inwoners Poznań (20%)**
- **183 studenten per 1.000 inwoners Rzeszów (18%)**
- **179 studenten per 1.000 inwoners Katowice (18%)**

Aantal bedden in privé residenties vs. studentenpopulatie in deze stad



Bron: Cushman & Wakefield

Collegegelden

Het collegegeld in Polen is afhankelijk van de vraag of de universiteit een staats- of particuliere instelling is en of de student een EU/EER-burger is of niet. Studies aan openbare instellingen voor hoger onderwijs in de Poolse taal zijn gratis voor nationale en internationale EU-/EER-burgers en degenen die in het bezit zijn van het Poolse Handvest (een document dat rechten verleent om te werken en te studeren aan voormalige burgers van de Sovjet-Unie die niet de Poolse nationaliteit hebben of niet in Polen mogen verblijven). Niet-EU/EU-burgers betalen collegegeld dat gemiddeld 2.000 EUR per jaar bedraagt voor eerste, tweede en lange cyclus studies, en 3.000 EUR voor postdoctorale studies. Het collegegeld voor niet-Poolse taalcursussen aan openbare universiteiten en hogescholen en voor alle cursussen aan niet-openbare universiteiten en hogescholen wordt vastgesteld door de instelling in kwestie en varieert doorgaans van 2.000 tot 6.000 EUR per jaar, terwijl MBA-programma's doorgaans variëren van 8.000 tot 12.000 EUR per jaar.

Universiteiten

De internationale erkenning van Poolse universiteiten, zowel via overzeese marketingstrategieën als via internationale ranglijsten, heeft een centrale rol gespeeld bij het aantrekken van een toenemend aantal buitenlandse studenten. In de QS World University Rankings 2023 staan 22 Poolse universiteiten en in de Times Higher Education (THE) World Rankings 2023 32 universiteiten.

Opmerkelijk is ook dat veel universiteiten Engelse onderwijs-programma's (ETP's) aanbieden. Uit onderzoek van vorig jaar bleek dat er 880 van dergelijke programma's zijn, wat gunstig afsteekt bij landen als Spanje (670) en Frankrijk (488).

Vraag

Uit de laatste gegevens van Statistics Poland (hoofdbureau voor de statistiek van de regering) blijkt dat er in het academisch jaar 2021/22 in Polen 1,22 miljoen studenten aan het hoger onderwijs zijn ingeschreven, waarvan 89.420 (8%) internationale studenten zijn. De meest recente informatie tot 2021/22 laat een omkering van deze dalende trend zien, waarbij het totale aantal studenten met 0,9% toeneemt, het nationale (binnenlandse) cijfer met 0,6% stijgt en de internationale groei gelijke tred houdt met de groei van binnenlandse studenten met een stijging van 0,6% op jaarbasis. Het ministerie van Wetenschappen en Hoger Onderwijs heeft gezegd dat het aantal studenten tot het academisch jaar 2023-24 zal dalen, waarna dit zal worden gestopt en zal stijgen, maar de daling lijkt eerder te zijn gestopt. Op nationaal niveau is de leeftijdsgroep 15-19 jaar sinds 2020 aan het stijgen en dat zal zo blijven, met een piek in 2026, wat een positief effect zou moeten hebben op de studentenaantallen. Als we kijken naar het aantal voltijd- en deeltijdstudenten, zien we dat ongeveer 64% voltijdstudent is.

Internationale studenten maken nu 7,3% van alle studenten uit en neemt gestaag toe. Er zijn momenteel 89.420 internationale studenten, een stijging van 35,5% ten opzichte van de 65.793 die vijf jaar geleden in het studiejaar 2016/17 studeerden. Uit de statistieken blijkt dat 98% van de internationale studenten voltijds studeert, ruim boven het voltijdse gemiddelde van 64%, wat betekent dat 11,2% van de voltijdse studenten in Polen als internationaal wordt geclassificeerd. Van invloed op deze toename van het aantal studenten is het regeringsbeleid om het Poolse onderwijs op internationaal niveau aantrekkelijker te maken, waarbij financiële toezeggingen zijn gedaan en een strategie is opgezet om het aantal internationale studenten met 100.000 te verhogen. In het kader van deze strategie werden de universiteiten aangemoedigd om meer programma's in vreemde talen aan te bieden en meer gezamenlijke onderwijsprojecten op te zetten. Een interessant gegeven is het totale aantal internationale studenten van Poolse afkomst. In 2020/21 was 8,8% van de internationale studenten van Poolse afkomst, tegenover 13,3% in het academisch jaar 2015/16 (de totale aantallen zijn stabiel tussen 7.450 en 7.700), en daaruit blijkt dat deze groei van het aantal internationale studenten niet afhankelijk is van familiebanden met het land.

Polen is ook een populaire bestemming voor Erasmus-studenten: de 17.921 inkomende studenten en stagiairs (1,12% minder dan vorig jaar) maken het de 6e meest populaire bestemming in 2019/20. Het aantal inkomende studenten is de laatste paar jaar voor dit jaar gestegen. Polen is echter niet het enige land dat een neergang ervaart; andere aantrekkelijke bestemmingen zoals Duitsland (-15%), Spanje (-8,76%), Italië (7,71%), Nederland (-5,84%), Portugal (-5%), en Frankrijk (-3,28%), hebben dalende aantallen ervaren, terwijl het Verenigd Koninkrijk een daling van 26% heeft gezien.

Het is interessant te kijken naar de herkomst van deze internationale studenten. De meerderheid is afkomstig uit andere Europese landen: 73% van het totaal komt uit dit continent. Niet-EER-landen zijn goed voor 62% en EER-landen voor 11%. Azië leverde 18% van de studenten, tegenover 19% vorig jaar (stabiele studentenaantallen). Het Afrikaanse continent kende echter een groei van 75%; Polen ontvangt nu 5.679 Afrikaanse studenten of 7% van het totale aantal internationale studenten.

Hieronder zien we de grootste academische steden van het land voor het academisch jaar 2018/19. Hier zijn de hoogst gewaardeerde universiteiten gevestigd die het breedste scala aan opleidingen aanbieden.

Type	Warschau	Krakau	Poznan	Wroclaw	Łódź	Tricity	Lublin	Katowice	Andere
Studenten	228.200	134.700	113.200	112.100	77.100	66.100	61.600	54.900	382.350
Internationaal	24.500	8.100	5.300	7.600	6.500	3.100	6.800	1.700	14.700
Pools	203.700	126.600	107.900	104.500	70.600	63.300	54.800	53.200	367.650
% van totaal aantal studenten	19%	11%	9%	9%	6%	5%	5%	4%	31%
% internationale studenten op totaal studenten per stad	11%	6%	5%	7%	8%	5%	11%	3%	4%
% van internationale studenten per stad	31%	10%	7%	10%	8%	4%	9%	2%	19%

Bron: Statistics Poland 2018/2019

AANBOD EN PIJPLIJN

De resultaten van een Eurostudent-onderzoek uit 2018 laten zien dat studenten in Polen minder vaak in studentenhuisvesting wonen dan in veel andere Europese landen. 11% van de ondervraagden woonde tijdens de inschrijving in studentenhuisvesting, onder het Europese gemiddelde van 17%. Wonen in het ouderlijk huis en gebruik maken van andere vormen van huisvesting zoals die op de particuliere markt in flat-shares kwamen vaker voor. Dit is het gevolg van de geringe beschikbaarheid van PBSA.

De publieke sector is de dominante aanbieder van bedden; we schatten een totaal van 127.000 PBSA-bedden, waarvan de publieke sector 95% voor zijn rekening neemt en de particuliere sector de rest. Dit geeft een verhouding van 9,6 studenten per bed op landelijke basis, en 6,3 als we kijken naar degenen die voltijds zijn ingeschreven. De onderstaande tabel gaat nader in op beschikbare bedden, bedden in de pijplijn en de huidige en toekomstige voorzieningsratio's (de toekomstige voorziening is gebaseerd op de huidige studentenaantallen, maar aangezien de huidige studentenaantallen waarschijnlijk zullen blijven dalen, zal de voorzieningsratio naar verwachting verder verbeteren). De tabel bevat gegevens voor het jaar 2018/19, aangezien er voor bepaalde steden geen updates beschikbaar zijn.

	Warschau	Krakau	Pozan	Wroclaw	Łódź	Tricity	Lublin	Katowice	Andere	Totaal
Publieke residenties (bestaand)	15.552	15.214	6.715	9.373	8.228	5,643	6.596	5.882	47.151	**120.354**
Private residenties (bestaand)	514	1.187	550	653	1.255	90	302	95	-	**4.646**
Private residenties onder constructie	-	509	-	1.227	631	1.306	-	996	-	**4.639**
Private residenties gepland	1.150	2.595	130	1.086	-	1.409	-	600	-	**6.970**
Private bestaande, onder constructie en pipeline 2023	1.664	4.291	680	2.966	1.886	2.805	302	1.661	-	**16.255**
Publieke+private bestaande	16.066	16.401	7.265	10.026	9.483	5.733	6.898	5.977	47.151	**125.000**
Publieke+private bestaande ratio	14,2	8,2	15,6	11,2	8,1	11,5	8,9	9,2	8,1	**9,8**
Private pipeline 2023 + publieke bestaande	17.216	19.505	7.395	12.339	10.114	8.448	6.898	7.543	47.151	**136.609**
Private pipeline 2023 + publieke bestaande ratio	13,3	6,9	15,3	9,1	7,6	7,8	8,9	7,3	8,1	**9,0**

De laatste raming van de private residenties geeft een totaal van 11.340 bedden, waarbij de exploitanten een bezettingsgraad van meer dan 95% aangeven. Onderzoek van Bonard van oktober 2021, gebaseerd op onderzoek aan het begin van het academisch jaar 2021/22, geeft een PBSA-bezetting van 98% in het hele land.

PBSA-projecten in Polen zijn niet enkel gericht op Warschau, ze zijn aanwezig in bijna alle markten met grote studentenpopulaties. Ze vormen een uitstekend alternatief voor studentenhuisvesting vanwege de lage kwaliteit en het geringe aantal universitaire residenties. Investeerders/exploitanten die momenteel actief zijn op de markt zijn onder meer Basecamp, Griffin Real Estate (Student Depot) en Golub GetHouse. De drie eerder genoemde zijn het meest actief en blijven investeren.

INVESTERINGEN

Begin 2021 betraden Nuveen Real Estate en Value One de Poolse PBSA-markt met de overname van een portefeuille van ca. 800 bedden aan investerings- en ontwikkelingsactiva, die zullen worden geëxploiteerd door het studentenhuisvestingsplatform

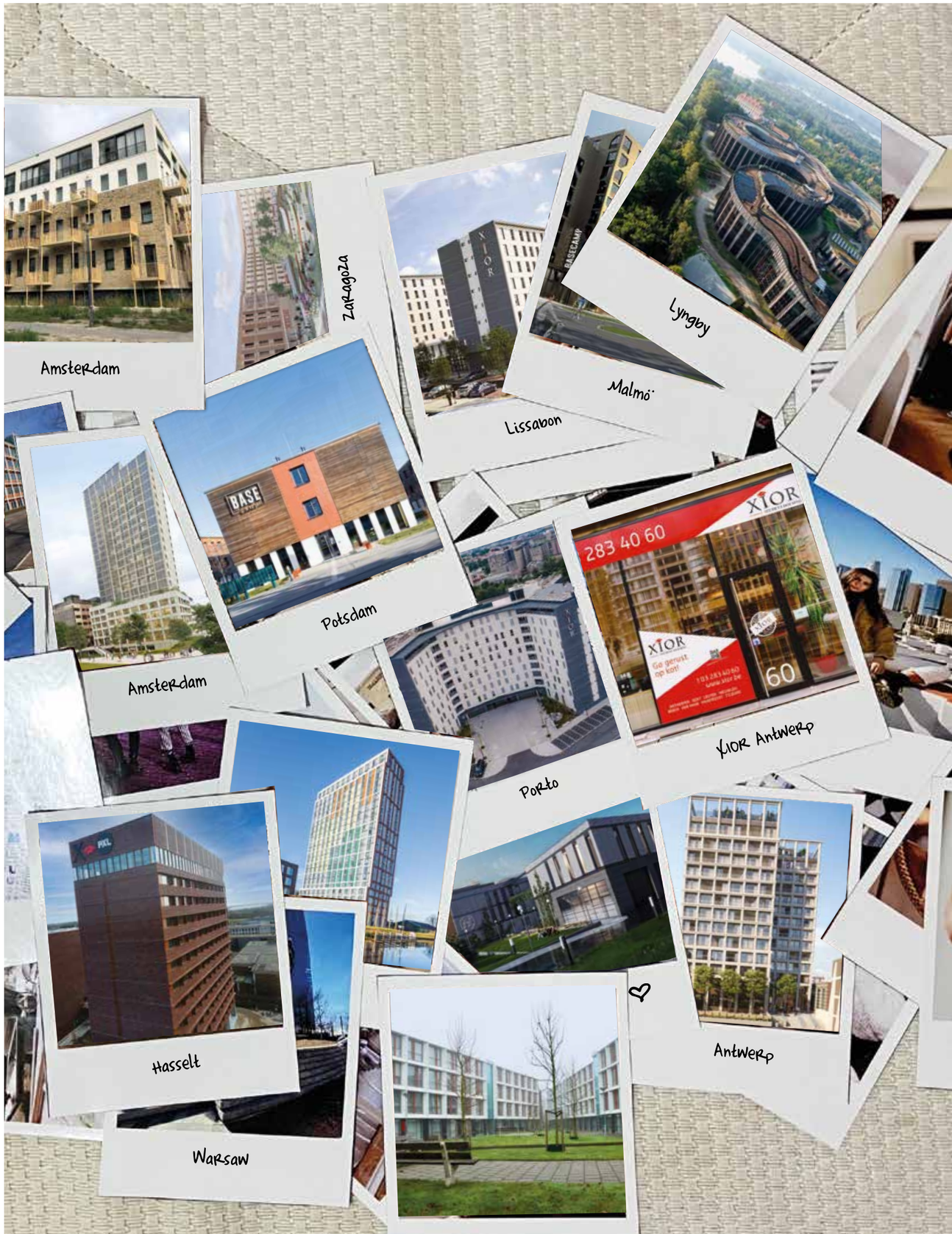
van Value One, Milestone. Er is opgemerkt dat de vooruitzichten voor de sector zeer positief zijn, aangezien het land elk jaar grotere aantallen internationale studenten aantrekt en het gebrek aan kwaliteitsvolle studentenhuisvesting een kans biedt aan nieuwkomers op de markt.

In augustus 2021 werd gemeld dat Zeitgeist Asset Management de aankoop van een privéwoning in Kraków van NNS heeft afgerond. De residentie, gelegen aan 33 Koszykarska Street in de wijk Podgórze, werd drie jaar lang geëxploiteerd onder de merknaam Unibase en biedt plaats aan 345 studenten in 145 kamers. Het wordt nu beheerd door Zeitraum (exploitatiemaatschappij Zeitgeist), die verklaart dat het voor het academisch jaar 2021/22 een bezettingsgraad van 95% heeft. De exacte prijs en het rendement zijn onbekend, maar de rendementen voor eersteklas vastgoed liggen op 5,50% in Warschau en 5,75% in regionale steden.

Begin 2022 kocht Xior een PBSA-ontwikkelingsproject van Den Living. Dit project met 521 bedden zal naar verwachting in augustus 2024 worden opgeleverd. De turnkey-ontwikkeling zal plaatsvinden in een Joint Venture-structuur met de verkoper en ontwikkelaar Solida en zal worden gefinancierd via forward funding. Xior zal gefaseerd instappen, waarbij 25% van de aandelen in de Joint Venture wordt gekocht (onder bepaalde opschortende voorwaarden) en de resterende 75% na voltooiing.

In mei 2022 kondigde Xior Student Housing de volgende grote stap in zijn internationale expansie aan met de aankoop van de Basecamp-portefeuille voor 939 MEUR. De portefeuille bestaat uit 11 nieuw gebouwde, state of the art PBSA (8 operationeel en 3 projecten in ontwikkeling) bestaande uit 5.341 eenheden. Alle woningen zijn gelegen in top-studentensteden in Duitsland, Denemarken, Zweden en Polen (waaronder in Łódź, Katowice). Basecamp is een gespecialiseerde ontwikkelaar en exploitant van studentenhuisvesting met als doel het creëren van slimme woonruimtes voor studenten, perfect gelegen ten opzichte van universiteiten.

In het derde kwartaal van 2022 verwierf Zeitgeist AM het ontwikkelingsproject 58 Ractawicka in Krakau op basis van forward funding. De ontwikkeling omvat een PRS- en PBSA-project met 182 appartementen en 248 kamers voor studenten. De aankoopprijs moet nog worden bevestigd, maar wordt geschat op ongeveer 34 MEUR. Het terrein is 0,84 hectare groot en Zeitgeist AM werkt samen met een lokale ontwikkelaar, Activ Investment, om dit project te ontwikkelen, dat in het derde kwartaal van 2024 moet worden opgeleverd.



8.2 VASTGOEDPORTEFEUILLE

Hieronder volgt een overzicht en beschrijving van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap, met inbegrip van de samenstelling en spreiding.

8.2.1

SAMENSTELLING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 31 DECEMBER 2022

Land	Stad		Straat	Totale huur [i]	Geschatte huur op jaarbasis [ii]	Huur-inkomsten [iii]	Bezettings-graad [iv]	Reële Waarde per 31.12.2022	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden kamers verhuurbaar	Eenheden overige	m²
BE	**Antwerpen**			**4.836.843**	**9.440.681**	**4.836.843**		**168.090.019**		**819**	**4**	**52.572**
		1	Blindestraat 18-22	281.064	289.362	281.064	100%	6.383.686	2012	41	0	1.457
		2	Franklin Rooseveltplaats 7-9, Osystraat 3-5	Te reconverteren	886.081	nvt		19.279.157	ntb	51	0	5.234
		3	Frankrijklei 70 - retail		31.007	nvt	100%	579.174	2015	0	1	90
		4	Gratiekapelstraat 2-6	199.668	200.661	199.668	100%	4.591.898	2014	29	0	1.035
		5	Groenenborglaan 149 (Felix)	In verbouwing	1.247.478	nvt		23.596.886	2024			14.410
		6	Italiëlei 48	53.712	53.181	53.712	100%	1.047.096	2003	5	1	231
		7	Italiëlei 80-82	129.744	135.752	129.744	100%	2.638.777	2012	20	0	695
		8	Kipdorpvest 49	1.207.096	1.189.131	1.207.096	100%	24.118.997	2013	207	0	4.825
		9	Klapdorp 4-6	131.544	131.956	131.544	100%	2.392.107	2011	22	0	528
		10	Koningstraat 8 (Prince)	1.057.956	1.049.932	1.057.956	100%	21.660.171	2021	156	0	7.165
		11	Korte Sint-Annastraat 6	36.024	36.214	36.024	100%	792.463	2014	6	0	205
		12	Paardenmarkt 10	188.268	169.648	188.268	100%	2.593.777	2022	28	1	155
		13	Paardenmarkt 100-102	60.384	59.699	60.384	100%	1.219.772	2009	10	0	293
		14	Paardenmarkt 67	140.796	157.012	140.796	100%	3.130.368	2015	23	0	1.031
		15	Paardenmarkt 70	68.372	72.469	68.372	100%	1.298.333	2014	12	1	360
		16	Paardenmarkt 93	27.720	29.613	27.720	100%	807.220	2013	4	0	199
		17	Rijnpoortvest 19-21	104.484	106.705	104.484	100%	2.543.572	2009	16	0	567
		18	Rodestraat 15	76.104	78.839	76.104	100%	1.531.670	2004	14	0	459
		19	Rodestraat 17	135.492	141.976	135.492	100%	2.772.618	2021	28	0	579
		20	Rodestraat 19-23	451.464	472.529	451.464	100%	10.005.724	2021	91	0	2.155
		21	Rodestraat 2	126.195	154.754	126.195	100%	3.213.966	2007	16	0	1.021
		22	Rodestraat 31	43.164	47.312	43.164	100%	1.054.622	1996	8	0	431
		23	Stadswaag 6-8 J. de Hasquestraat	317.591	264.625	317.591	100%	6.351.751	2019	32	0	1.556
		24	Universiteitsplein 1 (3 Eiken)	In verbouwing	2.434.744	nvt		24.486.214	2023			7.891

Land	Stad		Straat	Totale huur (i)	Geschatte huur op jaarbasis (ii)	Huur-inkomsten (iii)	Bezettings-graad (iv)	Reële Waarde per 31.12.2022	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden kamers verhuurbaar	Eenheden overige	m²
BE	**Brussel**			**10.370.988**	**10.286.430**	**10.370.988**		**202.464.875**		**1.373**	**102**	**47.667**
		25	Antoine Breartstraat 60-62	130.476	128.175	130.476	100%	2.335.338	2021	21	0	562
		26	Antoine Dansaertstraat 121	Te ontwikkelen	280.773	nvt		6.442.371	2022/2023			730
		27	Camuselstraat 30, 32 en 34 (Woodskot)	647.928	651.968	647.928	100%	13.411.970	2019	91	0	1.533
		28	Hippokrateslaan 14 (Alma)	3.138.038	2.553.993	3.138.038	100%	47.298.807	2019	339	102	12.369
		29	Kroonlaan 365	1.939.800	2.087.336	1.939.800	100%	41.845.782	2014	323	0	13.774
		30	Kruitmolenstraat 43	71.160	71.001	71.160	100%	1.560.253	2019/2020	16	0	188
		31	Ladderstraat 15-19 en Ladderstraat 11-13, Sint-Jan Nepomucenusstraat 32-34 (KVS II)	299.592	298.868	299.592	100%	6.631.278	2017	39	0	1.174
		32	Lakensestraat 157/159 en Ladderstraat 6, 14 en 16 (KVS I)	192.816	191.995	192.816	100%	4.193.953	2017	30	0	488
		33	Middaglijnstraat 46	112.014	94.370	112.014	100%	1.718.802	1992	18	0	386
		34	Nieuwbrug 16	63.708	67.163	63.708	100%	1.283.331	2020	16	0	223
		35	Ommegangstraat 2	896.116	873.251	896.116	100%	17.048.428	2016	135	0	5.276
		36	Oudergemlaan 269-275	803.424	799.396	803.424	100%	15.906.050	2018	118	0	2.391
		37	Sint-Pietersstraat 17-27 (Marivaux)	1.247.520	1.125.106	1.247.520	100%	24.580.907	2022	141	0	6.705
		38	Van Orleystraat 14 (Bischoffsheimlaan 38-38A) + Zavelput 20	828.396	1.063.035	828.396	100%	18.207.607	2016	86	0	1.868
BE	**Gent**			**6.360.528**	**7.160.072**	**5.760.528**		**137.632.388**		**1.099**	**51**	**30.513**
		39	Brusselsepoortstraat 89	460.956	457.833	460.956	100%	9.252.441	2016	83	0	1.369
		40	Hoogstraat 33-37	165.060	162.242	165.060	100%	3.122.428	2015	30	0	468
		41	Oude Beestenmarkt 11 / Zilverenberg 16	96.912	95.251	96.912	100%	1.938.425	2020	17	0	313
		42	Oude Schaapmarkt 1	147.108	148.689	147.108	100%	3.232.379	2019	20	0	686
		43	Project Bagattenstraat - Rozendaalken	Te ontwikkelen	321.934	nvt		3.302.657	TBC			1.203
		44	Sint-Pietersnieuwstraat 186 / G. Magnelstraat 13A	131.832	130.521	131.832	100%	5.026.478	2019	38	0	1.320
		45	Sint-Pietersplein 52 / Sint-Amandsplein 1 - 3 / Sint-Amandstraat 33	In verbouwing	280.723	nvt		5.611.478	2021			1.931
		46	Stalhof 2 / Overpoortstraat 49a	617.604	629.922	617.604	100%	13.298.766	2014	119	0	4.330
		47	Universiteitstraat 13 (Roxi Gent)	600.000	496.498	0		9.712.156	2013	0	50	1.759
		48	Voskenslaan 203-207	616.860	659.727	616.860	100%	13.338.582	2021	110	0	4.916
		49	Voskenslaan 58, Overwale 42-44 (Overwale - Campus Schoonmeersche)	2.441.652	2.566.919	2.441.652	100%	48.831.578	2016	490	1	8.046
		50	Waarschootstraat 1	798.048	932.586	798.048	100%	15.388.927	2018	145	0	3.052
		51	Zuidstationstraat 24	284.496	277.227	284.496	100%	5.576.092	2014	47	0	1.120
BE	**Hasselt**			**1.037.736**	**1.014.484**	**1.037.736**		**19.594.520**		**193**	**1**	**8.718**
		52	Gouverneur Verwilghensingel 3b	1.037.736	1.014.484	1.037.736	100%	19.594.520	2020	193	1	8.718

Land	Stad		Straat	Totale huur (i)	Geschatte huur op jaarbasis (ii)	Huur-inkomsten (iii)	Bezettings-graad (iv)	Reële Waarde per 31.12.2022	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden kamers verhuurbaar	Eenheden overige	m²
BE	**Leuven**			**5.382.926**	**5.601.873**	**5.382.926**		**112.206.985**		**975**	**10**	**26.257**
		53	Arendstraat 11	51.288	53.000	51.288	100%	1.104.037	2017	11	0	179
		54	Bogaardenstraat 11	57.336	57.235	57.336	100%	1.174.580	2014	8	0	203
		55	Bondgenotenlaan 74 - retail/kamers	234.348	267.186	234.348	100%	6.300.603	2017	18	1	988
		56	Brusselsestraat 182-184	156.528	155.629	156.528	100%	3.329.259	2015	24	1	951
		57	Brusselsestraat 242	106.620	105.907	106.620	100%	2.325.142	2014	17	0	350
		58	Brusselsestraat 244	37.272	36.986	37.272	100%	812.502	2019	8	0	152
		59	Diestsevest 85	74.148	73.872	74.148	100%	1.640.000(vi)	2019	14	0	233
		60	Frederik Lintsstraat 148-150	188.784	188.405	188.784	100%	3.836.060	2009	37	0	516
		61	Frederik Lintsstraat 9	69.132	69.316	69.132	100%	1.379.390	2009	14	0	243
		62	Janseniusstraat 38	645.684	637.055	645.684	100%	12.036.061	2013/2015	160	0	3.568
		63	Justus Lipsiusstraat 9	56.472	56.096	56.472	100%	1.170.442	2014	10	0	150
		64	Kapucijnenvoer 34	48.216	48.333	48.216	100%	1.050.000(vi)	2015	8	0	179
		65	Martelarenlaan 40 (Studax)	1.518.146	1.684.078	1.518.146	100%	34.227.242	2016	292	0	4.772
		66	Mechelsestraat 77	132.096	131.735	132.096	100%	2.479.120	2015	21	0	425
		67	Minderbroedersstraat 19	225.024	224.466	225.024	100%	4.749.051	2014/2015	33	0	628
		68	Minderbroedersstraat 21	750.660	727.880	750.660	100%	12.376.257	2013	116	0	8.554
		69	Naamsestraat 58-60 - parkings		4.679	0	100%	141.564	2015	0	3	90
		70	Parkstraat 137	399.216	396.487	399.216	100%	7.855.214	2017	72	0	1.483
		71	Ravenstraat 40	71.484	69.960	71.484	100%	1.360.313	2018	17	1	242
		72	Tiensestraat 184-186 / Windmolenveldstraat 86-88	229.440	228.642	229.440	100%	4.706.474	2011	39	0	689
		73	Tiensestraat 251	72.192	73.428	72.192	100%	1.476.685	2012	10	0	289
		74	Tiensestraat 274/Windmolenveldstraat 2-4	89.448	134.675	89.448	100%	2.934.236	2018	17	4	591
		75	Vlamingenstraat 91/ Parkstraat 11	169.392	176.822	169.392	100%	3.742.755	2019	29	0	782
BE	**Luik**			**2.404.560**	**3.207.298**	**2.404.560**		**49.155.797**		**378**	**0**	**17.435**
		76	Boulevard d'Avroy 67 (Ruhl)	790.320	759.937	790.320	100%	13.638.101	2015	146	0	2.668
		77	Quai Louva 19	Te ontwikkelen	43.440	nvt		603.804	2024			605
		78	Place Xavier Neujean	Te reconverteren	720.603	nvt		3.104.178	2024			3.869
		79	Rue Ernest Solvay 21 (ARC)	1.614.240	1.683.318	1.614.240	100%	31.809.714	2021	232	0	10.293
BE	**Mechelen**			**84.192**	**115.889**	**84.192**		**1.758.247**		**15**	**0**	**390**
		80	Ontvoeringsplein 6	84.192	115.889	84.192	100%	1.758.247	2013	15	0	390

Land	Stad		Straat	Totale huur [i]	Geschatte huur op jaarbasis [ii]	Huur-inkomsten [iii]		Bezettings-graad [iv]	Reële Waarde per 31.12.2022	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden kamers verhuurbaar	Eenheden overige	m²
NL	**Amstelveen**			**0**	**12.149.047**	**0**			**84.382.051**		**0**	**1**	**22.743**
		81	Project Prof. W.H. Keesomlaan 6-10	Te ontwikkelen	3.207.007	nvt			38.622.051	2024	0	0	22.743
		82	Project Regio Amsterdam	Te ontwikkelen	8.942.040	nvt			45.760.000	2024	0	1	0
NL	**Amsterdam**			**5.958.988**	**12.218.591**	**5.958.988**			**212.940.000**		**567**	**0**	**31.378**
		83	Barajasweg 60-70	971.146	1.049.360	971.146		100%	21.800.000	2018	88	0	2.741
		84	Naritaweg 139-149	752.784	861.420	752.784		100%	16.900.000	2018	73	0	2.099
		85	Naritaweg 151-161	961.152	1.039.818	961.152		100%	21.650.000	2018	86	0	2.755
		86	Brink Toren - Kavel 7	In aanbouw	3.195.954	nvt			81.370.000	2025			11.433
		87	Karspeldreef 15-18	3.273.906	3.264.789	3.273.906		100%	67.350.000	2019	320	0	12.350
		88	Karspeldreef toren 2	Te ontwikkelen	2.807.250	nvt			3.870.000	2025/2026			
NL	**Breda**			**2.978.434**	**3.073.168**	**2.971.458**			**51.965.921**		**450**	**32**	**14.536**
		89	Rat Verleghstraat 5	1.457.189	1.561.320	1.457.189		100%	25.983.095	2017	224	31	4.928
		90	Tramsingel 21	300.170	303.674	300.170		100%	5.190.628	2015	60	0	2.251
		91	Tramsingel 27	903.981	900.697	903.981		100%	16.212.198	2016	122	0	5.754
		92	Vismarkt - Kraanstraat 1 en 5	317.094	307.477	310.118		98%	4.580.000	2015	44	1	1.603
NL	**Delft**			**2.544.268**	**2.711.059**	**2.544.268**			**56.528.657**		**317**	**0**	**12.276**
		93	Antonia Veerstraat 1-15	1.055.098	1.109.151	1.055.098		100%	22.928.548	2017	118	0	4.689
		94	Barbarasteeg 2	844.197	930.463	844.197		100%	20.034.197	2016	108	0	4.187
		95	Phoenixstraat 16	644.973	671.445	644.973		100%	13.565.912	2018	91	0	3.400
NL	**Den Haag**			**2.666.593**	**2.806.656**	**2.662.689**			**56.633.224**		**407**	**3**	**15.256**
		96	Eisenhowerlaan 146	361.440	378.561	361.440		100%	7.050.000	2014	64	0	1.355
		97	Eisenhowerlaan 148	359.052	378.561	359.052		100%	7.050.000	2014	64	0	1.355
		98	Eisenhowerlaan 150	260.292	285.512	256.388		99%	5.200.000	2015	68	0	1.322
		99	Project Burgwal - Lutherse Burgwal 10	1.110.654	1.162.967	1.110.654		100%	24.616.075	2020	139	3	8.521
		100	Waldorpstraat 600-742	575.155	601.055	575.155		100%	12.717.149	2017	72	0	2.703
NL	**Eindhoven**			**679.392**	**2.741.791**	**679.392**			**46.108.220**		**95**	**0**	**8.747**
		101	Boschdijk 146 (Boschdijk Veste)	In verbouwing	2.018.540	nvt			32.655.411	nvt			5.104
		102	The Spot - Kronehoefstraat 1-11F	679.392	723.251	679.392		100%	13.452.808	2016	95	0	3.643
NL	**Enschede**			**1.964.859**	**5.550.146**	**1.911.808**			**67.819.463**		**271**	**2**	**45.246**
		103	Ariënsplein 1-163 - Fase I	1.964.859	2.097.236	1.911.808		97%	34.231.658	2018/2019	271	2	17.375
		104	Ariënsplein 1-163 - Fase II	In verbouwing	3.452.910	nvt			33.587.804	2022/2023	3		27.871
NL	**Groningen**			**9.997.187**	**10.452.287**	**9.997.187**			**205.942.093**		**1.161**	**0**	**61.354**
		105	Hoogeweg 1-3 (Zernike Toren)	6.021.237	6.067.687	6.021.237		100%	117.782.577	2020	698	0	33.659
		106	Oosterhamrikkade 103-107	1.519.070	1.578.743	1.519.070		100%	30.331.646	2018	180	0	8.685
		107	Project Eendrachtskade 2 (Black Box)	2.456.880	2.805.857	2.456.880		100%	57.827.870	2020	283	0	19.010
NL	**Leeuwarden**			**646.701**	**1.982.775**	**622.773**			**33.788.740**		**82**	**1**	**7.774**
		108	Tesselschadestraat 7-19B (The Block)	646.701	645.127	622.773		96%	11.500.000	2016	82	1	3.912
		109	Tweebaksmarkt	In verbouwing	1.337.648	nvt			22.288.740	2023			3.862
NL	**Leiden**			**795.574**	**1.096.183**	**795.574**			**17.310.370**		**134**	**0**	**9.610**
		110	Campus Verbeek - Verbeekstraat 11-29	795.574	1.096.183	795.574		100%	17.310.370	2016	134	0	9.610

Land	Stad		Straat	Totale huur [i]	Geschatte huur op jaarbasis [ii]	Huur-inkomsten [iii]	Bezettings-graad [iv]	Reële Waarde per 31.12.2022	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden kamers verhuurbaar	Eenheden overige	m²
NL	**Maastricht**			**8.279.958**	**10.935.317**	**8.193.365**		**167.928.248**		**1.280**	**43**	**71.049**
		111	Annadal - project grond	Te ontwikkelen	1.837.254	nvt		10.397.159	nvt			
		112	Brouwersweg 100 / Becanusstraat 13-17 (Annadal)	3.631.920	4.238.845	3.613.760	100%	66.441.110	2017/2019	723	37	45.695
		113	Tongerseweg 135-145 (Bonnefanten College)	2.090.243	2.176.380	2.042.167	98%	44.346.183	2019	257	0	16.366
		114	Tongerseweg 43-57 (Carré)	1.852.828	2.000.420	1.845.417	99,60%	36.148.272	2016	143	5	6.155
		115	Vijverdalseweg 2	588.489	556.634	575.542	98%	8.450.000	2018	134	1	2.327
		116	Wycker Grachtstraat 2-2A	116.478	125.784	116.478	100%	2.145.524	2016	23	0	506
NL	**Rotterdam**			**2.091.721**	**2.077.761**	**2.091.721**		**127.185.015**		**280**	**0**	**41.051**
		117	Burgemeester Oudlaan 480-1008 (Woudestein)	2.091.721	2.077.761	2.091.721	100%	40.803.475	2017	280	0	9.308
		118	Project Bokelweg - Heer Bokelweg 121-171	Te reconverteren	0	nvt		86.381.540	2021			31.743
NL	**Tilburg**			**415.027**	**401.700**	**415.027**		**6.530.000**		**72**	**4**	**2.136**
		119	Enschotsestraat 78-84	118.234	109.413	118.234	100%	1.860.000	2019	17	0	520
		120	Kapelhof 31 / Heuvelstraat 126	78.533	78.759	78.533	100%	1.530.000	2006	21	0	350
		121	Korenbloemstraat 42-44a	66.903	64.530	66.903	100%	840.000	2019	14	2	366
		122	Mariastraat 27a/b/c / Nieuwlandstraat 14	65.064	64.328	65.064	100%	1.220.000	2014	9	1	481
		123	Nieuwlandstraat 1/1a	86.293	84.670	86.293	100%	1.080.000	2014	11	1	419
NL	**Utrecht**			**2.942.315**	**2.938.981**	**2.935.552**		**59.642.605**		**340**	**1**	**11.259**
		124	Diamantweg 2 (Rotsoord Klopgebouw)	In verbouwing	54.000	nvt		580.000	2019	0	1	300
		125	Rotsoord 19-263 / Diamantweg 2-168	2.254.204	2.206.662	2.247.441	99,70%	45.300.000	2018	206	0	5.983
		126	Willem Dreeslaan 113 (The Hive)	688.111	678.319	688.111	100%	13.762.605	2015	134	0	4.976
NL	**Vaals**			**2.652.734**	**2.649.800**	**2.567.847**		**41.812.113**		**460**	**0**	**20.582**
		127	Sneeuwberglaan 1	2.652.734	2.649.800	2.567.847	97%	41.812.113	2018	460	0	20.582
NL	**Venlo**			**1.315.590**	**1.382.758**	**1.288.553**		**23.402.193**		**166**	**5**	**9.223**
		128	The Bank - Spoorstraat 9-229 / Keulse Poort 12	896.073	859.600	879.944	98%	14.642.301	2017	110	1	5.795
		129	The Safe - Peperstraat 8A1-8C14 / Kwietheuvel 51-77	419.517	523.158	408.610	97%	8.759.891	2016	56	4	3.428
NL	**Wageningen**			**843.669**	**797.132**	**843.669**		**14.410.000**		**201**	**0**	**3.933**
		130	Costerweg 50 (Duivendaal)	631.715	597.618	631.715	100%	10.650.000	2019	179	0	2.897
		131	Duivendaal 2 (Meteogebouw)	211.954	199.514	211.954	100%	3.760.000	2019	22	0	1.036

Land	Stad		Straat	Totale huur [i]	Geschatte huur op jaarbasis [ii]	Huur-inkomsten [iii]	Bezettings-graad [iv]	Reële Waarde per 31.12.2022	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden kamers verhuurbaar	Eenheden overige	m²
ESP	**Barcelona**			**5.354.341**	**5.722.430**	**5.078.890**		**72.694.000**		**397**	**2**	**13.434**
		132	Av. De Francesc Botey 51 (Diagonal Besòs)	2.056.413	2.380.398	1.974.156	96%	27.827.000	2019	191	1	5.336
		133	Carrer De Sèneca 24-26 (The Lofttown)	1.517.759	1.561.863	1.502.581	99%	22.605.000	2016	78	0	2.850
		134	Carrer Ferran Jaume I Clua 20 (Collblanc)	1.780.169	1.780.169	1.602.152	90%	22.262.000	2022	128	1	5.248
ESP	**Granada**			**2.590.825**	**2.788.085**	**2.331.743**		**38.054.000**		**347**	**0**	**10.243**
		135	Callejón De Lebrija 3	2.590.825	2.788.085	2.331.743	90%	38.054.000	2020	347	0	10.243
ESP	**Madrid**			**10.806.490**	**11.537.226**	**10.724.527**		**148.810.000**		**624**	**0**	**22.311**
		136	Calle de Don Ramon de la Cruz 37	2.610.207	2.373.751	2.610.207	100%	33.460.000	2018	146	0	5.840
		137	Calle Tajo S/N (Xior Picasso - Xior Velázquez)	8.196.283	8.009.823	8.114.320	99%	99.805.000	2016	478	0	16.471
		138	Project Campus UEM / Calle Tajo s/n	Te ontwikkelen	1.153.652	nvt		15.545.000	nvt	nvt	0	nvt
ESP	**Malaga**			**3.512.167**	**4.032.317**	**3.458.937**		**45.750.000**		**450**	**0**	**13.669**
		139	Av. Editor Angel Caffarena 1	1.737.847	2.273.187	1.737.847	100%	24.060.000	2021	229	0	6.680
		140	Blvr Louis Pasteur 33	1.774.320	1.759.130	1.721.090	97%	21.690.000	2021	221	0	6.989
ESP	**Sevilla**			**2.458.273**	**2.298.229**	**2.237.028**		**28.940.000**		**309**	**0**	**7.882**
		141	Av. De la Palmera 17	2.458.273	2.298.229	2.237.028	91%	28.940.000	2021	309	0	7.882
ESP	**Zaragoza**				**1.697.486**			**30.525.000**		**0**	**0**	**7.400**
		142	Pontoneros	In aanbouw	1.697.486	nvt		30.525.000	2023			7.400
PT	**Lissabon**			**2.971.722**	**8.614.000**	**2.971.722**		**97.218.000**		**438**	**0**	**30.521**
		143	Avenida Almirante Reis 178 (Alameda)	208.292	233.000	208.292	100%	851.000	2015	32	0	865
		144	Praça de Alvalade 9 (Alvalade)	486.688	500.000	486.688	100%	6.359.000	2016	66	0	2.442
		145	Avenida Colégio Militar 16 (Benfica)	2.276.742	2.668.000	2.276.742	100%	33.278.000	2020	340	0	9.700
		146	Lamas Lissabon	In aanbouw	1.144.000	nvt		11.813.000	2023			4.834
		147	Uhub Lumiar	In aanbouw	4.069.000	nvt		44.917.000	2023			12.680
PT	**Porto**			**3.401.129**	**4.059.000**	**3.401.129**		**51.868.000**		**667**	**0**	**17.493**
		148	Rua da Fábrica Do Bairro Da Areosa 31 (Asprela)	2.314.199	2.618.000	2.314.199	100%	32.043.000	2020	456	0	12.600
		149	Project Rua António Granjo 142	1.086.930	1.441.000	1.086.930	100%	19.825.000	2022	211	0	4.893
PLN	**Warschau**				**3.037.536**			**37.110.000**		**0**	**0**	**9.076**
		150	Project Wenedauw	Te ontwikkelen	3.037.536	nvt		37.110.000	2025			9.076
PLN	**Łódź**			**5.537.418**	**5.398.791**	**5.537.418**		**69.529.721**		**1.118**	**6**	**54.868**
		151	45 Rewolucji 1905r. St.	2.569.440	2.405.427	2.569.440	100%	31.553.289	2017	487	5	26.304
		152	16/18 Rembielinskiego St.	2.967.978	2.993.364	2.967.978	100%	37.976.432	2020	631	1	28.564
PLN	**Katowice**			**3.110.166**	**3.364.841**	**3.110.166**		**41.155.403**		**733**	**4**	**34.807**
		153	29 Krasinskiego St.	3.110.166	3.364.841	3.110.166	100%	41.155.403	2021	733	4	34.807

Land	Stad		Straat	Totale huur [i]	Geschatte huur op jaarbasis [ii]	Huur-inkomsten [iii]	Bezettings-graad [iv]	Reële Waarde per 31.12.2022	Bouw of verbouwingsjaar	Eenheden kamers verhuurbaar	Eenheden overige	m²
DK	**Aarhus**				**7.163.424**			**136.895.958**		**0**	**0**	**20.105**
		154	Helsingforsgade 4	In aanbouw	7.163.424	nvt		136.895.958	2023			20.105
DK	**Kopenhagen**			**3.837.246**	**3.931.109**	**3.837.246**		**73.661.062**		**350**	**0**	**13.900**
		155	Birketinget 6	3.837.246	3.931.109	3.837.246	100%	73.661.062	2021	350	0	13.900
DK	**Kongens Lyngby**			**10.329.684**	**10.753.342**	**10.329.684**		**217.817.932**		**786**	**1**	**35.555**
		156	Skovbrynet 2 and 2A	7.264.244	7.660.188	7.264.244	100%	148.294.494	2020	639	1	23.500
		157	Skovbrynet 4	3.065.440	3.093.154	3.065.440	100%	69.523.438	2020	147	0	12.055
SE	**Malmö**				**4.697.921**			**92.088.883**		**0**	**0**	**20.492**
		158	Tåtplatsen, Einar Hansens Esplanad 10, 211 77	In aanbouw	4.697.921	nvt		92.088.883	2023			20.492
DE	**Leipzig**			**2.684.150**	**2.855.139**	**2.684.150**		**45.750.000**		**385**	**0**	**15.818**
		159	Prager Str. 53	2.684.150	2.855.139	2.684.150	100%	45.750.000	2018	385	0	15.818
DE	**Potsdam**			**2.008.302**	**2.030.360**	**2.008.302**		**28.400.000**		**263**	**0**	**10.131**
		160	Kossätenweg 25	2.008.302	2.030.360	2.008.302	100%	28.400.000	2017	263	0	10.131
Totalen				**135.852.696**	**196.773.114**	**134.068.586**		**3.221.499.703**		**18.002**	**273**	**909.409**

(i) Totale Huur vertegenwoordigt de huur die de Vennootschap zou factureren op basis van haar vraagprijs per 31 december 2022, indien 100% van de vastgoedportefeuille, die beschikbaar is voor verhuur dus exclusief kamers die in verbouwing of aanbouw zijn, verhuurd zou zijn, inclusief een inschatting voor de jaarlijkse huurinkomsten van de hostel activiteit.

(ii) Geschatte brutohuur op jaarbasis zoals geschat door Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE.

(iii) Gecontracteerde huren op jaarbasis op basis van de tenancy schedule per 31 december 2022. Voor Iberia wordt er rekening gehouden met de gecontracteerde huur in het academiejaar. Voor wat betreft de zomerverhuur hebben wij nog geen zicht op de bezetting.

(iv) Verhouding tussen de Huurinkomsten en de Totale Huur.

(v) Voor enkele panden zijn per 31 december 2022 geen gecontracteerde Huurinkomsten beschikbaar; het betreft (a) Franklin Rooseveltplaats 7-9 (b) Groenenborgerlaan 149 (c) Universiteitsplein 1 (d) Antoine Dansaertstraat 121 (e) Bagattenstraat (f) Sint-Pietersplein (g) Project Amstelveen Keesomlaan (h) Project Regio Amsterdam (i) Brink Toren (j) Karspeldreef Toren 2 (k) Boschdijk 146 (l) Ariënsplein phase II (m) Tweebaksmarkt (n) Projectgrond Annadal (o) Project Bokelweg (p) Rotsoord Klopgebouw (q) Project UEM (r) Project Zaragoza (s) Project Lamas (t) Project Lumiar (u) Project Wenedauw (v) Helsingforsgade Aarhus (w) Tåtplatsen Malmö. Dit betreffen ontwikkelingsprojecten die nog in opbouw zijn. Bagatten en project UEM betreffen landposities die nog moeten ontwikkeld worden.

(vi) Deze panden werden aan verkoopprijs gewaardeerd, daar er voor deze panden per 31/12/2022 een getekende compromis beschikbaar was.

De totale Reële Waarde zoals geschat door de Waarderingsdeskundige bedroeg per 31 december 2022 3.221.500 KEUR. In de geconsolideerde balans werden vastgoedbeleggingen opgenomen voor een bedrag van 3.026.885 KEUR. Het verschil is te wijten aan a) het vastgoed m.b.t. de joint ventures, de 100% waarde van het vastgoed is opgenomen in bovenstaande tabel, maar wordt niet geboekt onder de lijn vastgoedbeleggingen (93.840 KEUR); b) een aantal panden is in aanbouw / renovatie, voor de bepaling van het bedrag opgenomen in de geconsolideerde balans werd rekening gehouden met nog te verwachten bouwkosten (94.471 KEUR) ; en c) bij een aantal panden in portefeuille zullen bepaalde structurele werkzaamheden worden uitgevoerd (vernieuwing van lift, update van installaties, energieinvesteringen, etc.), ook hiervoor werd voor de bepaling van het bedrag opgenomen in de geconsolideerde balans rekening gehouden met nog te verwachten kosten (6.304 KEUR).

	Totale huur [i]	Geschatte huur op jaarbasis [ii]	Huurinkomsten [iii]	Reële waarde per 31.12.2022	Eenheden kamers	Eenheden overige
België	30.477.773	30.610.951	29.877.773	604.476.086	4.801	168
Denemarken	14.166.930	14.684.451	14.166.930	291.478.994	1.136	1
Duitsland	4.692.452	4.885.499	4.692.452	74.150.000	648	
Nederland	46.773.010	49.112.549	46.479.870	918.816.207	6.283	90
Polen	8.647.584	8.763.632	8.647.584	110.685.124	1.851	10
Portugal	6.372.851	7.460.000	6.372.851	92.356.000	1.105	
Spanje	24.722.096	25.224.635	23.831.125	318.703.000	2.127	2
In aanbouw – Denemarken		7.163.424		136.895.958		
In aanbouw – Nederland		12.137.994		127.130.000		1
In aanbouw – Portugal		5.213.000		56.730.000		
In aanbouw – Spanje		1.697.486		30.525.000		
In aanbouw – Zweden		4.697.921		92.088.883		
In verbouwing – België		3.962.945		53.694.579		
In verbouwing – Nederland		6.863.098		89.111.956		
Te ontwikkelen – België		646.147		10.348.832		
Te ontwikkelen – Nederland		4.644.504		14.267.159		
Te ontwikkelen – Polen		3.037.536		37.110.000		
Te ontwikkelen – Spanje		1.153.652		15.545.000		
Te reconverteren – België		1.606.684		22.383.335	51	
Te reconverteren –Nederland		3.207.007		125.003.591		
Total	**135.852.696**	**196.773.114**	**134.068.586**	**3.221.499.703**	**18.002**	**273**

In België en Nederland zijn er nog panden die geconverteerd zullen worden van kantoorgebouw naar studentenkamers. Het betreft hier het pand aan de Franklin Rooseveltplaats te Antwerpen, het pand aan Place Xavier Neujean te Luik, het pand aan de Heer Bokelweg in Rotterdam, het pand aan de Prof W.H. Keesomlaan in Amstelveen, project Regio Amsterdam, Connect U - Ariënsplein te Enschede (phase II) en Boschdijkveste 146 te Eindhoven. Sommige van deze panden worden momenteel deels verhuurd als kantoorgebouw in afwachting van het toekennen van de bouwvergunning en de aanvang van de verbouwingswerken.

8.2.2

BESCHRIJVING EN SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

8.2.2.1 Algemene beschrijving van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap bestaat per 31 december 2022 uit 160 panden (waarvan twee projectgronden). Hiervan zijn 80 panden gelegen in België, 51 panden in Nederland, 11 in Spanje, 7 in Portugal, 4 in Polen, 4 in Denemarken, 1 in Zweden en 2 in Duitsland. Deze panden voorzien in het aanbod van in totaal 18.002 verhuurbare units per 31 december 2022 (resp. 26.150 studentenkamers in 164 panden na uitvoering van de volledige gecommitteerde pipeline van de Vennootschap per 31 december 2022), waarbij er in 14 van deze gebouwen eveneens winkelactiviteiten op het gelijkvloers zijn. De vastgoedportefeuille omvat verder twee panden die uitsluitend bestemd zijn voor winkelactiviteit, "Roxi" Gent met 50 units en "Roxi" Zaventem met 99 units. De Vennootschap heeft een aantal panden die momenteel als kantoor worden verhuurd, in afwachting van de reconversie naar studentenkamers. De vastgoedportefeuille, exclusief de panden die in verbouwing zijn en de te converteren panden, heeft over 2022 een totale bezettingsgraad van 98%.

De totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille per 31 december 2022 bedroeg 3.026.885 KEUR[24]. Het betreft een strategisch gediversifieerde vastgoedportefeuille met ook binnen het studentenvastgoed, wat de kernactiviteit uitmaakt van de Vennootschap als pure player in studentenhuisvesting, een mix, zowel wat betreft de geografische spreiding als wat het type studentenvastgoed betreft (cf. verschillende types van studentenkamers). Gelet op het grote aantal verschillende huurders enerzijds, en de diverse types van kamers anderzijds (waardoor met andere woorden niet één type van student of huurder wordt aangetrokken), is er ook aan spreiding per type huurder voldaan.

[24] Dit is de Reële Waarde zoals opgenomen op de balans per 31 december 2022. Voor de reconciliatie tussen de waarde opgenomen op de balans en de waardering van de Waarderingsdeskundige wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 8.2.1***.

8.2.2.2 Opsplitsing in deelportefeuilles

In onderstaand overzicht is de vastgoedportefeuille opgelijst per deelportefeuille, per land en bijkomend per stad. Per deelportefeuille zijn de Aanschaffingswaarde, Reële Waarde, Huurinkomsten en verzekerde waarde opgenomen.

De Huurinkomsten betreffen de huur op jaarbasis op basis van het tenancy schedule per 31 december 2022.

Land	Stad	Reële Waarde per 31.12.2022	Huur-inkomsten [iii]	Verzekerde waarde	Aanschaffingswaarde excl. Kosten
België	Antwerpen	168.090.019	4.836.843	73.872.706	114.803.956
	Brussel	202.464.875	10.370.988	121.370.252	172.407.278
	Gent	137.632.388	5.760.528	59.496.249	121.913.690
	Leuven	112.206.985	5.382.926	41.885.789	101.805.755
	Mechelen	1.758.247	84.192	1.453.638	1.906.054
	Hasselt & Luik	68.750.317	3.442.296	44.812.398	61.890.274
Denemarken	Aarhus	136.895.958	0	63.201.775	149.950.000
	Kongens Lyngby	217.817.932	10.329.684	120.086.600	229.350.000
	Kopenhagen	73.661.062	3.837.246	37.114.234	75.900.000
Duitsland	Leipzig	45.750.000	2.684.150	20.000.000	42.420.000
	Potsdam	28.400.000	2.008.302	20.000.000	28.300.000
Nederland	Amstelveen	84.382.051	0	46.001.419	96.388.940
	Amsterdam	212.940.000	5.958.988	68.095.610	223.375.522
	Breda	51.965.921	2.971.458	27.495.741	43.259.505
	Delft	56.528.657	2.544.268	20.979.214	40.556.779
	Den Haag	56.633.224	2.662.689	29.055.039	46.120.682
	Eindhoven	46.108.220	679.392	16.617.455	25.133.816
	Enschede	67.819.463	1.911.808	29.091.568	63.289.127
	Groningen	205.942.093	9.997.187	81.403.379	128.830.916
	Leeuwarden	33.788.740	622.773	10.837.514	22.528.313
	Leiden	17.310.370	795.574	14.169.768	13.100.382
	Maastricht	167.928.248	8.193.365	123.876.176	135.030.143
	Rotterdam	127.185.015	2.091.721	66.926.988	83.348.910
	Tilburg	6.530.000	415.027	4.718.749	5.555.326
	Utrecht	59.642.605	2.935.552	30.388.191	48.752.243
	Vaals	41.812.113	2.567.847	21.793.963	38.511.893
	Venlo	23.402.193	1.288.553	14.269.792	19.124.020
	Wageningen	14.410.000	843.669	11.255.286	14.234.938
Polen	Katowice	41.155.403	3.110.166	42.983.249	40.750.000
	Łódź	69.529.721	5.537.418	73.088.607	68.180.000
	Warschau	37.110.000	0	0	0
Portugal	Lissabon	97.218.000	2.971.722	16.758.750	33.159.473
	Porto	51.868.000	3.401.129	26.310.000	47.048.124
Spanje	Barcelona	72.694.000	5.078.890	26.934.289	66.658.000
	Granada	38.054.000	2.331.743	27.482.000	37.000.000
	Madrid	148.810.000	10.724.527	63.922.777	104.857.762
	Malaga	45.750.000	3.458.937	25.425.299	44.333.040
	Sevilla	28.940.000	2.237.028	8.456.000	27.079.971
	Zaragoza	30.525.000	0	0	11.096.717
Zweden	Malmö	92.088.883	0	68.488.949	113.750.000
Totaal		**3.221.499.703**	**134.068.586**	**1.600.119.411**	**2.741.701.545**

De vastgoedportefeuille van Xior Student Housing wordt verzekerd voor een totale heropbouwwaarde van 1.600 MEUR, exclusief de terreinen waarop de panden zich bevinden, tegenover een Reële Waarde van 3.221 MEUR (inclusief terreinen) per 31 december 2022, i.e. 50% van de Reële Waarde. Over 2022 werd er 787 KEUR betaald aan verzekeringspremies.

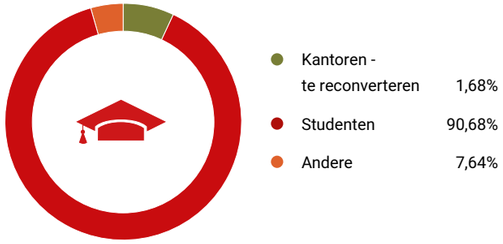
De verzekerde waarde houdt geen rekening met verzekeringen "alle bouwplaatsrisico's" voor projecten die in ontwikkeling zijn. Vanaf dat het project gefinaliseerd is en klaar is voor verhuur wordt er een brandverzekering afgesloten voor de totale heropbouwwaarde van het pand.

De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen door huurderving. De gederfde huur wordt vergoed zolang het gebouw niet heropgebouwd is. Xior Student Housing beschikt tevens over een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering.

8.2.2.3 Aard van de vastgoedportefeuille

Onderstaande grafiek geeft de spreiding van de Huurinkomsten per type pand weer, op basis van de Totale Huur van de respectieve panden in de vastgoedportefeuille.

Totale Huur — Spreiding per type



De sterke focus op het studentenvastgoed, met een aandeel van 91% van de huurinkomsten blijkt uit bovenstaand overzicht. Tijdelijk zijn er, in afwachting van reconversie, ook huurinkomsten van kantoren. Deze vertegenwoordigen 1,68% van de Huurinkomsten. Verder is de portefeuille opgebouwd uit een beperkt aantal winkelvastgoedruimtes dewelke in belangrijke mate gevestigd zijn op het gelijkvloers van panden die het studentenvastgoed als primaire functie kennen. Twee panden zijn exclusief bestemd als winkelvastgoed. Het segment "Andere" (7,64% van de Totale Huur) bevat naast de retail ruimtes Totale Huur afkomstig van overige activiteiten waaronder "Roxi" Gent, "Roxi" Brussel en enkele parkings.

8.2.2.4 Beschrijving van het type van studentenkamers

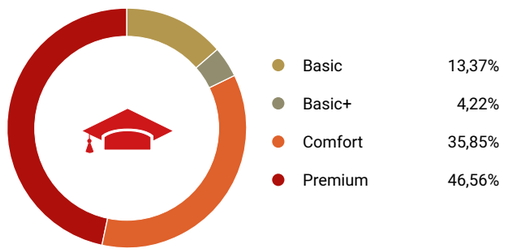
De Vennootschap stelt binnen het segment van studentenhuisvesting diverse types van studentenkamers ter beschikking. Het merendeel van de gebouwencomplexen bevatten diverse types van kamers, waardoor een diversiteit aan type huurders kan worden aangetrokken. Ook het aantal kamers per pand kan sterk verschillen, en hangt vaak samen met de ligging van het pand. Het kleinste pand (niet bestemd voor winkelvastgoed) dat onderdeel uitmaakt van de vastgoedportefeuille bestaat uit vier studentenunits (Paardenmarkt 93, Antwerpen) en het grootste complex betreft het complex te Krasińskiego 29 in Katowice met onder andere 733 studentenunits. Louter bij wijze van vuistregel, kan worden gesteld dat de werkelijk individuele verhuurbare oppervlakte (exclusief gemeenschappelijke ruimtes) gemiddeld 60% bedraagt van de totale oppervlakte.

De diverse kamertypes van Xior zijn als volgt opgedeeld:

- **Basic:** Een studentenkamer met wastafel op de kamer en een gemeenschappelijk toilet en douche op de gang.
- **Basic +:** Een studentenkamer met wastafel en eigen douche. Het toilet is gemeenschappelijk en bevindt zich op de gang.
- **Comfort:** Een studentenkamer met een eigen koelkast en badkamer (wastafel, douche en toilet).
- **Premium:** Een studentenstudio met een eigen volledig uitgeruste badkamer (wastafel, douche en toilet) en een eigen kitchenette (koelkast en kookvuur).

De onderstaande grafiek geeft de mix weer per type kamer van het totaal aan beschikbare kamers binnen de vastgoedportefeuille. Het kamer type Premium heeft met 46,56% het belangrijkste aandeel. De sterke vertegenwoordiging van dit kamer type samen met Basic + (4,22%) en Comfort (35,85%) illustreert de sterke vraag naar privacy en eigen comfort. Verder bedraagt het aandeel van het type Basic 13,37%.

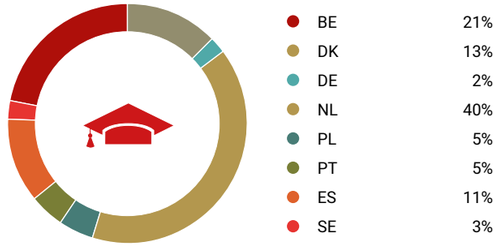
Aantal kamers — Spreiding per kamer type



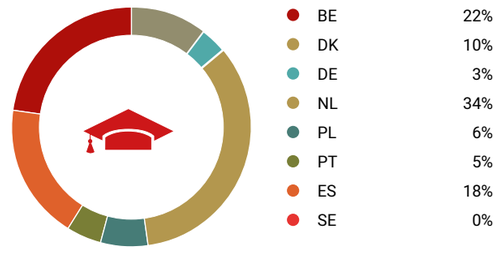
8.2.2.5 Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille

De onderstaande grafieken geven de spreiding van de vastgoedportefeuille weer per land op basis van de Reële Waarde. In Nederland telt de portefeuille 51 panden, goed voor een totale Reële Waarde van 1.274 MEUR, hetgeen 40% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt, in België telt de portefeuille 80 panden, goed voor een totale Reële Waarde van 691 MEUR, hetgeen 21% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt, in Spanje en Portugal telt de portefeuille 18 panden, goed voor een totale Reële Waarde van 514 MEUR, hetgeen 16% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt. De overige 23% situeert zich in Denemarken, Duitsland, Polen en Zweden met een totaal van 11 panden en een Reële Waarde van 742 MEUR. Op basis van Totale Huur vertegenwoordigt België met een bedrag van 30 MEUR, 22% van de vastgoedportefeuille, Nederland vertegenwoordigt 46,8 MEUR, wat overeenstemt met 34% van de Totale Huur, Spanje en Portugal vertegenwoordigen 31 MEUR, wat overeenstemt met 23%. De overige 20% situeert zich in Denemarken, Duitsland en Polen met een Totale Huur van 27,5 MEUR.

Reële waarde – Spreiding per land



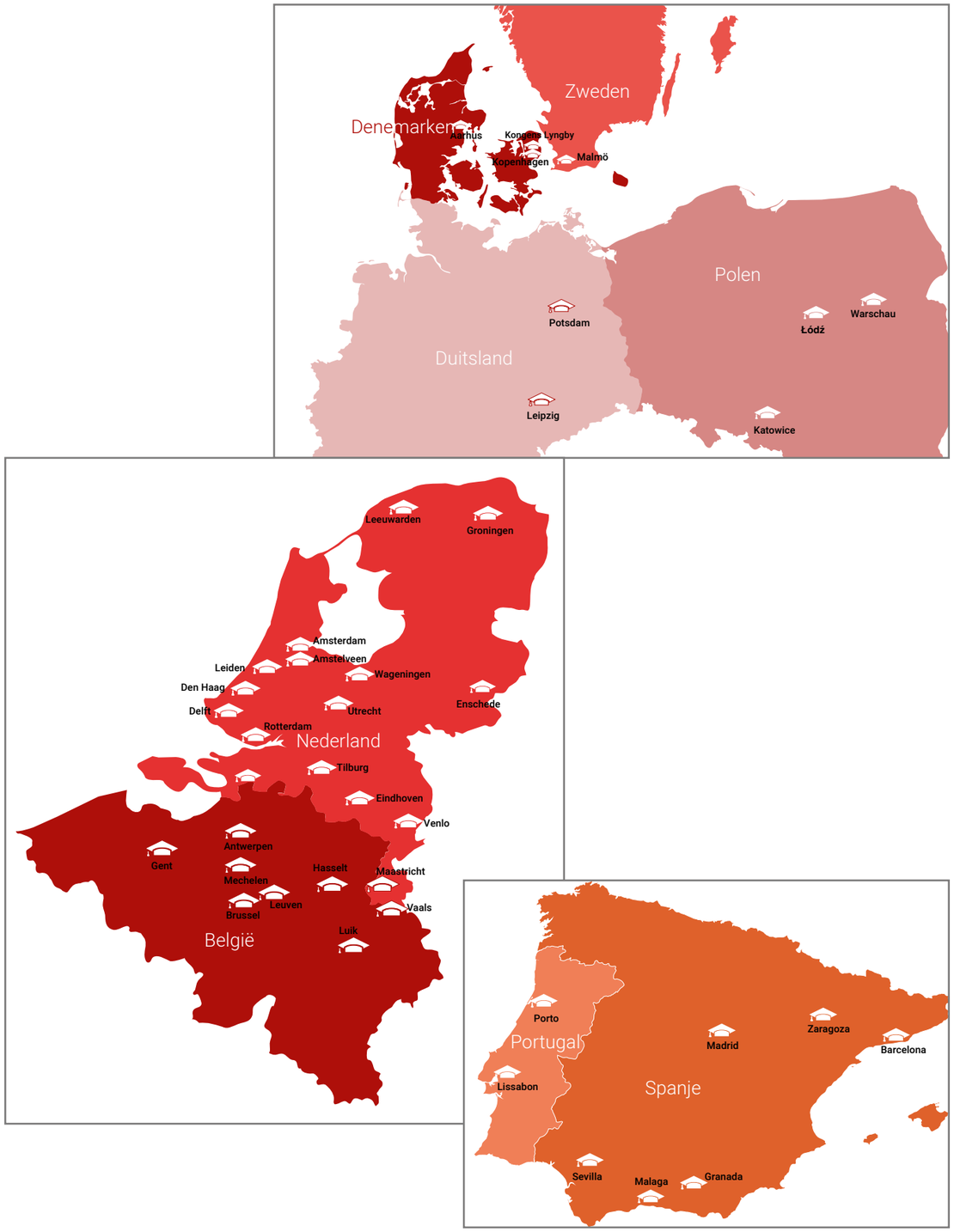
Totale Huur – Spreiding per land



De gediversifieerde vastgoedportefeuille van de GVV is met 160 panden verspreid over 7 steden in België, 17 steden in Nederland, 6 steden in Spanje, 2 steden in Portugal, 3 steden in Polen, 3 steden in Denemarken, 1 stad in Zweden en 2 steden in Duitsland. De panden zijn gelegen in de belangrijkste studentensteden van Vlaanderen, m.n. Leuven, Gent, Antwerpen, Brussel, Mechelen, Hasselt en Luik evenals de belangrijkste studentensteden in Nederland, m.n. Amsterdam, Amstelveen, Breda, Den Haag, Tilburg, Maastricht, Eindhoven, Delft, Rotterdam, Utrecht, Venlo, Leiden, Groningen, Leeuwarden, Enschede en Wageningen, de belangrijkste studentensteden in Spanje, m.n. Barcelona, Madrid, Malaga, Sevilla, Zaragoza en Granada, de belangrijkste studentensteden in Portugal, m.n. Porto en Lissabon, de belangrijkste studentensteden in Polen, m.n. Warschau, Łódź en Katowice, de belangrijkste studentensteden in Denemarken, m.n. Aarhus, Kopenhagen, Kongens Lygby, een van de belangrijkste studentensteden in Zweden, m.n. Malmö en enkele van de belangrijkste studentensteden in Duitsland, m.n. Leipzig en Potsdam. Nieuwe locaties sinds 2022 betreffen de panden in Denemarken, Polen, Zweden en Duitsland *(zie 10.9.30 Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen)*. De locaties van de verschillende panden in België, Nederland, Spanje, Portugal, Polen, Denemarken, Zweden en Duitsland en hun vertegenwoordiging in de Reële Waarde en de Totale Huur van de vastgoedportefeuille worden hieronder weergegeven:

Vertegenwoordiging in de Reële Waarde en de Totale Huur van de vastgoedportefeuille

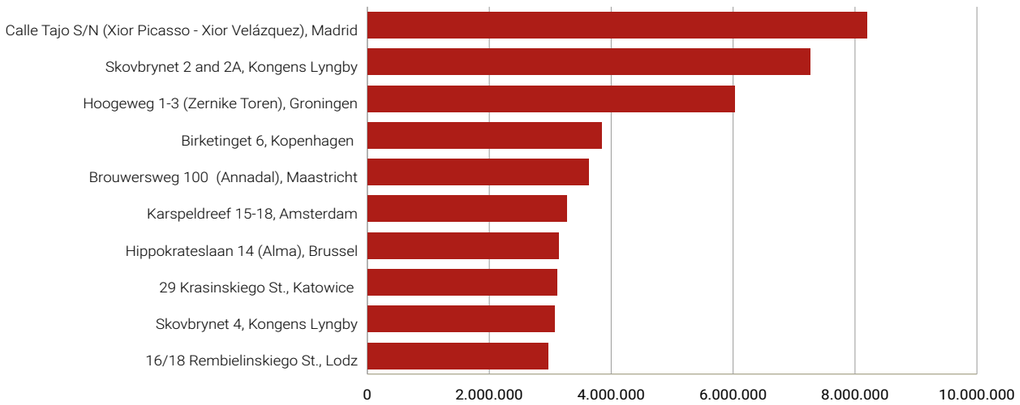
Stad	Reële waarde	Huur
Aarhus	4,25%	0,00%
Amstelveen	2,62%	0,00%
Amsterdam	6,61%	4,39%
Antwerpen	5,22%	3,56%
Barcelona	2,26%	3,94%
Breda	1,61%	2,19%
Brussel	6,28%	7,63%
Delft	1,75%	1,87%
Den Haag	1,76%	1,96%
Eindhoven	1,43%	0,50%
Enschede	2,11%	1,45%
Gent	4,27%	4,68%
Granada	1,18%	1,91%
Groningen	6,39%	7,36%
Hasselt	0,61%	0,76%
Katowice	1,28%	2,29%
Kongens Lyngby	6,76%	7,60%
Kopenhagen	2,29%	2,82%
Leeuwarden	1,05%	0,48%
Leiden	0,54%	0,59%
Leipzig	1,42%	1,98%
Leuven	3,48%	3,96%
Lissabon	3,02%	2,19%
Łódź	2,16%	4,08%
Luik	1,53%	1,77%
Maastricht	5,21%	6,09%
Madrid	4,62%	7,95%
Malaga	1,42%	2,59%
Malmö	2,86%	0,00%
Mechelen	0,05%	0,06%
Porto	1,61%	2,50%
Potsdam	0,88%	1,48%
Rotterdam	3,95%	1,54%
Sevilla	0,90%	1,81%
Tilburg	0,20%	0,31%
Utrecht	1,85%	2,17%
Vaals	1,30%	1,95%
Venlo	0,73%	0,97%
Wageningen	0,45%	0,62%
Warschau	1,15%	0,00%
Zaragoza	0,95%	0,00%



8.2.2.6 Spreiding in functie van huuropbrengsten en Reële Waarde

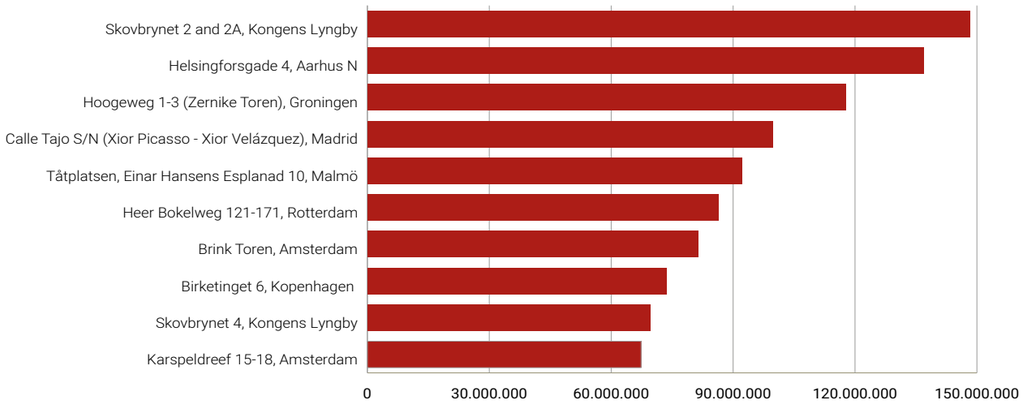
Onderstaande tabellen geven de Top 10 weer van de vastgoedportefeuille in functie van de Totale Huur respectievelijk de Reële Waarde.

Top 10 Totale Huur per 31.12.2022



De site gelegen te Calle Tajo S/N (Xior Picasso - Xior Velázquez), Madrid, is met een totaalbedrag van 8.196.283 EUR de site die het grootste deel van de Totale Huur (6,03% van de Totale Huur) van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt. De panden – Skovbrynet 2-2A te Kongens Lyngby en Hogeweg 1-3 (Zernike Toren) te Groningen vervolledigen de top 3 van grootste panden van de vastgoedportefeuille in termen van Totale Huur. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 5,35% en 4,43% van de Totale Huur van de vastgoedportefeuille. De overige 157 panden omvatten 84,19% van de Totale Huur van de vastgoedportefeuille.

Top 10 Reële Waarde per 31.12.2022



De site te Skovbrynet 2-2A te Kongens Lyngby is met een totaal bedrag van 148.294.494 EUR de site met de hoogste Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. Het vertegenwoordigt 4,60% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. De panden Hogeweg 1-3 (Zernike Toren) te Groningen en Helsingforsgade te Aarhus vervolledigen de top 3 van grootste panden van de vastgoedportefeuille in termen van Reële Waarde. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 3,66% en 4,25% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. De overige 157 panden vertegenwoordigen 87,49% van de vastgoedportefeuille in termen van Reële Waarde.

8.2.2.7 Spreiding gemiddelde looptijd van de contracten

De tabel hieronder geeft een opsplitsing van de vervaldagen van de huurinkomsten. Vermits de activiteit van Xior het verhuren van studentenkamers betreft, worden de meeste contracten aangegaan voor een periode van één jaar. Elk jaar moeten deze huurovereenkomsten met de studenten hernieuwd worden.

Looptijd van de huurcontracten[27]	Huurinkomsten (iii)
1 jaar	126.955.815
tussen 1 en 5 jaar	2.504.810
meer dan 5 jaar	4.607.960

De gemiddelde looptijd van de contracten werd niet opgenomen, aangezien dergelijk gemiddelde weinig of geen informatieve waarde heeft, gelet op de korte termijn aard van de contracten voor studentenhuisvesting.

Voor een beschrijving van de andere contracten, wordt verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.1 van dit Jaarverslag*.

8.2.2.8 Spreiding gemiddelde kamerprijs

De huurprijs van de diverse kamers hangt af van diverse factoren, waaronder de geografische locatie (Gent en Leuven zijn bijvoorbeeld duurder dan Mechelen), de specifieke locatie van een pand (bijvoorbeeld in functie van de afstand naar de onderwijsinstelling), maar ook binnen het pand zelf (bvb. straatkant, eerste verdieping of achtste verdieping, etc.), alsook de oppervlakte en de graad van comfort. Hoewel alle panden aan minimale kwaliteitsstandaarden voldoen, kan nog een verschil bestaan in relatieve ouderdom, kwaliteit, afwerking, faciliteiten in de gemeenschappelijke ruimtes, etc. voor elk gebouw, wat zich tevens kan vertalen in de huurprijs van een welbepaalde kamer.

Voor België en Nederland bedraagt de gemiddelde kamerprijs bij benadering 330 EUR voor een standaard kamer (zonder eigen voorzieningen), 435 EUR voor een kamer met eigen sanitair, en 605 EUR voor een studio, maar dit is op zichzelf weinig betekenisvol, gelet op de diverse bovengenoemde parameters die de prijzen van de kamers kunnen beïnvloeden (met dus bij uitstek geografische verschillen).

Voor Spanje liggen de prijzen ver uit elkaar omdat er ook dubbele kamers verhuurd worden. De prijzen bedragen rond de 880 EUR per maand voor een studio zonder catering. De prijzen incl. catering variëren tussen 1.300 EUR en 1.600 EUR per maand. In Spanje is het zo dat er altijd extra diensten worden meegeleverd aan de student, zoals linnen, schoonmaak van de kamer, half board of full board. De vergoeding voor deze diensten is mee inbegrepen in de huurprijs.

De minimum- en maximumhuurprijzen (respectievelijk 280 EUR en 726 EUR) hebben een grote spreiding in Polen. Het gewogen gemiddelde van de kamerprijzen bedraagt 449 EUR. De prijzen zijn afhankelijk van de stad waar de woning zich bevindt. Ook het kamertype of de extra voorzieningen in de kamer zijn van invloed op de prijs. Er zijn verschillende kamertypes beschikbaar, maar ze vallen allemaal onder de Xior-categorieën comfort of premium kamers. Binnen deze 2 categorieën is er een breed scala aan kamers beschikbaar in de Poolse woningen (loft, studio, met balkon, grote kamers, middelgrote kamers, enz.), die allemaal een invloed hebben op de huurprijs.

In Duitsland hebben de minimum en maximum huurprijzen (respectievelijk 580 EUR en 970 EUR) een niet zo grote spreiding. Het gewogen gemiddelde van de kamerprijzen bedraagt 710 EUR. De woningen bevinden zich in 2 steden, die een vergelijkbare tariefkaart hebben. Ook het kamertype of de extra voorzieningen in de kamer zijn van invloed op de prijs. De meeste kamers zijn van hetzelfde type in Duitsland, ze vallen allemaal onder de Xior-categorieën comfort of premium kamers.

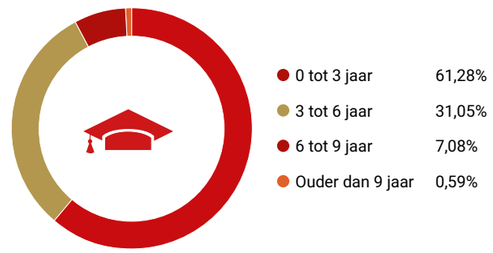
De minimum en maximum huurprijzen (respectievelijk 860 EUR en 1.593 EUR) hebben een grote spreiding in Denemarken. Het gewogen gemiddelde van de kamerprijzen bedraagt 1.058 EUR. De prijzen zijn afhankelijk van of de woning in het centrum van Kopenhagen ligt of iets daarbuiten. Ook het kamertype of de extra voorzieningen in de kamer zijn van invloed op de prijs. Er zijn verschillende kamertypes beschikbaar, maar ze vallen allemaal onder de Xior-categorieën comfort of premium kamers. Binnen deze 2 categorieën is er een breed scala aan kamers beschikbaar in de Deense woningen (grote studio, middelgrote studio, met mezzanine, met kitchenette, enz.), die allemaal een invloed hebben op de huurprijs.

8.2.2.9 Spreiding in functie van ouderdom van de gebouwen

Voor de berekening van de ouderdom van de panden van de vastgoedportefeuille, wordt hetzij het bouwjaar, hetzij de datum sinds de laatste verbouwing gehanteerd. Voor wat betreft de spreiding naar ouderdomscategorie werden volgende intervallen weerhouden:

- 0 tot 3 jaar
- 3 tot 6 jaar
- 6 tot 9 jaar
- Ouder dan 9 jaar

In functie van de Reële Waarde gelden volgende verhoudingen per categorie voor de Vastgoedportefeuille:



Het betreft met andere woorden een relatief jonge portefeuille.

[25] Deze tabel is verschillend van de tabel opgenomen in ***Hoofdstuk 10.9.1***. De tabel in 10.9.1 is opgemaakt op basis van de gerealiseerde huur in het boekjaar 2022, daar waar deze tabel werd opgesteld op basis van de tenancy schedule per 31 december 2022 (d.i. op basis van de Totale Huur).



8.2.3

BESCHRIJVING VAN DE PANDEN VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

8.2.3.1 Beschrijving van de panden van de vastgoedportefeuille excl. pipeline

Hieronder volgt een beschrijving van de diverse panden die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille.

BLINDESTRAAT 18
ANTWERPEN



16 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2011
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze residentie bevindt zich in centrum Antwerpen, vlakbij de Universiteit Antwerpen, in het hartje van de studentenbuurt. Het pand is gelegen naast Blindestraat 20 en 22 die ook in eigendom zijn van Xior. Deze 3 gebouwen worden als één geheel gezien en liggen vlak naast de panden in de Gratiekapelstraat.

BLINDESTRAAT 20
ANTWERPEN



21 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2011
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenhuis ligt op een toplocatie op slechts enkele stappen van de stadscampus van de Universiteit Antwerpen en wordt samen met de andere 2 panden in de Blindestraat als één geheel gezien en liggen vlak naast de panden in de Gratiekapelstraat.

BLINDESTRAAT 22
ANTWERPEN



4 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2011
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenhuis ligt op een toplocatie op slechts enkele stappen van de stadscampus van de Universiteit Antwerpen en wordt samen met de andere 2 panden in de Blindestraat als één geheel gezien en liggen vlak naast de panden in de Gratiekapelstraat.

FRANKRIJKLEI 70
ANTWERPEN



1 commerciële ruimte

Verhuurbare oppervlakte	90 m²
Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2022
Eigendomsstructuur	Het gelijkvloers behoort toe aan Xior. Dit betreft 5,3% van de mede-eigendom.

Deze winkelruimte is aanpalend aan het gebouw gelegen te Kipdorpvest 49 en Frankrijklei 64 aan de Leien te Antwerpen in de onmiddellijke omgeving van de Meir en Hopland.

GRATIEKAPELSTRAAT 2
ANTWERPEN



14 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenhuis ligt op een toplocatie op slechts enkele stappen van de stadscampus van de Universiteit Antwerpen en vormt samen met de andere panden in de Gratiekapelstraat één geheel. De residentie ligt ook vlak aan de panden in de Blindestraat.

GRATIEKAPELSTRAAT 4
ANTWERPEN



7 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenhuis ligt op een toplocatie op slechts enkele stappen van de stadscampus van de Universiteit Antwerpen en vormt samen met de andere panden in de Gratiekapelstraat één geheel. Het pand ligt ook vlak aan de panden in de Blindestraat.

GRATIEKAPELSTRAAT 6
ANTWERPEN



8 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenhuis ligt op een toplocatie op slechts enkele stappen van de stadscampus van de Universiteit Antwerpen en vormt samen met de andere panden in de Gratiekapelstraat één geheel en liggen ook vlak aan de panden aan de Blindestraat.

PROJECT GROENENBORGERLAAN 149 (FELIX)
ANTWERPEN (WILRIJK)



203 units (vooropgesteld)

Verwachte oplevering	2024
Eigendomsstructuur	Erfpacht 60 jaar

Deze site, momenteel in ontwikkeling bevindt zich in een groene oase tussen Campus Groenenborger en Middelheimpark. Na een grondige renovatie en extensie zal het totaal aantal kamers 203 bedragen.

PROJECT

ITALIËLEI 48
ANTWERPEN



5 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2003
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenhuis ligt op slechts enkele stappen van het Xior pand aan de Italiëlei 82, vlakbij de universiteitsbuurt, diverse supermarkten, openbaar vervoer en de stads-campus.

ITALIËLEI 80-82
ANTWERPEN



20 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2012
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen op de Leien van Antwerpen in de onmiddellijke omgeving van de stadscampus en campus Park Spoor Noord.

KIPDORPVEST 49
ANTWERPEN



207 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2013 en 2022
Eigendomsstructuur	Eigendom – erfpacht. Tréfonds wordt aangehouden door Stubis BVBA

Dit studentenpand met gelijkvloerse commerciële ruimte (Xior's hoofdkantoor) is gelegen in centrum Antwerpen op wandelafstand van het centraal station en de Meir.

KLAPDORP 4-6
ANTWERPEN

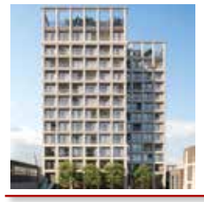


22 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2011
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in het centrum van Antwerpen nabij de stadscampus van de Universiteit Antwerpen en de Academie.

KONINGSTRAAT 8 (PRINCE)
ANTWERPEN



156 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2021
Eigendomsstructuur	Erfpacht 50 jaar

Prince, met 12 verdiepingen, bevindt zich in het hartje van de Antwerpse studentenbuurt. De residentie beschikt over alle moderne faciliteiten waaronder een 360° skybar, fitness, wasbar, leefkamer, gemeenschappelijke keukens, meeting- en studieruimtes, etc.

KORTE SINT-ANNASTRAAT 6
ANTWERPEN



6 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2014
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand omvat 6 kamers en ligt vlakbij de Ossenmarkt, de stadscampus van de Universiteit Antwerpen en de Meir.

PAARDENMARKT 10
ANTWERPEN



28 units

1 winkelruimte

Bouw- of verbouwingsjaar	2014
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze residentie is de eerste van een reeks panden gelegen aan de Paardenmarkt, vlakbij lokale supermarkten, de stadscampus van de Universiteit Antwerpen en de studentenbuurt en heeft op het gelijkvloers een winkelruimte.

PAARDENMARKT 67
ANTWERPEN



23 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze residentie is gelegen aan de Paardenmarkt, vlakbij de lokale supermarkten, de stadscampus van de Universiteit Antwerpen, de studentenbuurt en vlakbij de overige panden aan de Paardenmarkt.

PAARDENMARKT 70
ANTWERPEN



12 units

1 winkelruimte

Bouw- of verbouwingsjaar	2014
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze residentie is gelegen aan de Paardenmarkt, vlakbij de lokale supermarkten, de stadscampus van de Universiteit Antwerpen, de studentenbuurt en de overige panden aan de Paardenmarkt. Op het gelijkvloers bevindt zich een winkelruimte.

PAARDENMARKT 93
ANTWERPEN



4 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2013
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze residentie met 4 startersflats is gelegen aan de Paardenmarkt, vlakbij de lokale supermarkten, de stadscampus van de Universiteit Antwerpen, de studentenbuurt en de overige panden aan de Paardenmarkt.

PAARDENMARKT 100-102
ANTWERPEN



10 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2009
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze residentie is gelegen aan de Paardenmarkt, vlakbij de lokale supermarkten, de stadscampus van de Universiteit Antwerpen, de studentenbuurt en vlakbij de overige panden aan de Paardenmarkt.

RIJNPOORTVEST 19-21
ANTWERPEN



16 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2009
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand ligt in het hartje van de studentenbuurt, vlak aan de Ossenmarkt en de stadscampus van de Universiteit Antwerpen. Het ligt ook vlakbij de panden in de Rodestraat.

RODESTRAAT 2
ANTWERPEN



16 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2007
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand ligt in het hart van de universiteitsbuurt, vlakbij de stadscampus en de Ossenmarkt. Het pand is verhuurd aan de James Madison Universiteit. Dit is het eerste pand van de cluster panden gelegen in Rodestraat.

RODESTRAAT 15
ANTWERPEN



14 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2004
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand bevat 14 kamers op een ideale ligging in de universiteitsbuurt.

RODESTRAAT 17
ANTWERPEN



28 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2021
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand is complementair gelegen met de andere studentenpanden in de Rodestraat, vlakbij de universiteit van Antwerpen, de Ossenmarkt en de Paardenmarkt.

RODESTRAAT 19-23
ANTWERPEN



91 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2021
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze residentie ligt tussen de andere panden aan de Rodestraat, in het hartje van de universiteitsbuurt, vlakbij de Ossenmarkt, Paardenmarkt en op wandelafstand van de stadscampus.

RODESTRAAT 31
ANTWERPEN



8 units

Bouw- of verbouwingsjaar	1996
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze residentie ligt tussen de andere panden aan de Rodestraat, in het hartje van de universiteitsbuurt, vlakbij de Ossenmarkt, Paardenmarkt en op wandelafstand van de stadscampus.

PROJECT ROOSEVELTPLAATS 7-9 (ROOSEVELT)
ANTWERPEN



51 units (vooropgesteld)

Verwachte oplevering	Nader te bepalen
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het centraal gelegen 'Antwerp Inn Hotel' met 51 hotelkamers zal samen met de ernaast gelegen opbrengsteigendom (Rooseveltplaats 7), na het bekomen van de nodige vergunningen, worden omgevormd tot de moderne studentenresidentie 'Roosevelt'.

PROJECT

STADSWAAG 6-8
ANTWERPEN



32 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2019
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze residentie bevat 32 startersflats, volledig uitgerust met eigen keuken en badkamer. Daarnaast zijn er gezamenlijke co-working ruimtes, meetingruimtes, een klein kantoor, 5 ondergrondse parkeerplaatsen en 4 motorparkeerplaatsen.

PROJECT UNIVERSITEITSPLEIN 1 (CAMPUS 3 EIKEN)
ANTWERPEN (WILRIJK)



387 units (vooropgesteld)

Verwachte oplevering	2025
Eigendomsstructuur	Erfpacht 50 jaar

Naast 387 gloednieuwe kamers (met mogelijks nog een extra uitbreiding) zal op de campus centraal een nieuw sport- en vrijetijdscentrum gerealiseerd worden en wordt studentenrestaurant "Komida" gerenoveerd en uitgebreid. Na oplevering zal Campus Drie Eiken herleven met behoud en respect van de omliggende groene omgeving.

PROJECT

ANTOINE BREARTSTRAAT 60-62 (KOTHOUSE)
BRUSSEL (SINT-GILLIS)



21 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2021
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Kothouse, een oud rusthuis, werd in 2021 volledig herbestemd tot 21 studentenkamers in de trendy Sint-Gillis wijk te Brussel. In de omgeving bevinden zich diverse onderwijsinstellingen zoals enkele campussen van Saint-Luc, de Narafi campus van de Luca universiteit, etc. Het ligt ook vlakbij het openbaar vervoer wat zorgt voor een makkelijke verbinding naar de ULB.

BISCHOFFSHEIMLAAN 38, ZAVELPUT 20 (VAN ORLEY / ZAVELPUT)
BRUSSEL



86 units

2 commerciële ruimtes

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze residentie bestaat uit 3 te onderscheiden gebouwen. Van Orley (63 units en 1 kantoor), Zavelput bestaand (7 units en 1 kantoor) en Zavelput extensie (16 units). Van Orley is een historisch Beaux-Arts gebouw dat zich bevindt op 10 minuten van het centrum, vlakbij verschillende universiteiten en openbaar vervoer. Het gebouw biedt onderdak aan 100 studenten, een mix van dubbele en enkele kamers, allen verhuurd via langetermijncontracten met BRIK. Er is ook 2.150m² aan kantoorruimte voorzien. Het naastliggende complex Zavelput omvat studio's en heeft op de gelijkvloers het kantoor van BRIK. Ook deze studio's worden op lange termijn verhuurd aan BRIK.

CAMUSELSTRAAT 30, 32 EN 34 (WOODSKOT)
BRUSSEL



91 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2019
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Woodskot is gelegen in het hart van Brussel en biedt een mix van zowel kamers met gedeelde voorzieningen als studio's. Het pand is opgebouwd uit een duurzame houtstructuur.

HIPPOKRATESLAAN 14 (ALMA)
BRUSSEL (ZAVENTEM)



240 units

99 hotelkamers

3 winkelruimtes

Bouw- of verbouwingsjaar	2019
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Alma is een kantoorgebouw dat werd omgevormd tot 240 zelfstandige studio's en 99 ROXI-units. Op de gelijkvloers bevinden zich retail voorzieningen (buurtsupermarkt, wasserij, horeca, …). De ondergrondse parking is eigendom van een derde-investeerder.

KROONLAAN 365 (365 ROOMS)
BRUSSEL (ELSENE)



323 units

9 appartementen

1.000 m² polyvalente ruimten

Bouw- of verbouwingsjaar	2014
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze moderne residentie werd ontwikkeld in samenspraak met de VUB/ULB met het oog op duurzaamheid en veiligheid voor de student. Het pand is ideaal gelegen vlakbij de universiteiten VUB/ULB en het "Chirec ziekenhuis" en pal in de levendige Brusselse studentenbuurt, waar Xior reeds actief is met de residentie Oudergemlaan.

KRUITMOLENSTRAAT 43
BRUSSEL



16 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2019-2020
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen langs de kleine ring van Brussel, met een goede bereikbaarheid t.o.v. de Erasmushogeschool en het station Brussel-Zuid.

LADDERSTRAAT 15-19 / LADDERSTRAAT 11-13 / SINT-JAN NEPOMUCENUSSTRAAT 32-34 (KVS II)
BRUSSEL



39 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2017
Eigendomsstructuur	KVS II in volledige eigendom gehouden door Xior niet-tegenstaande de formele mede-eigendomstructuur

KVS II biedt 39 studio's, gelegen in het hart van Brussel, vlakbij het openbaar vervoer en nabij diverse onderwijsinstellingen (o.m. Vlerick Business School, Odisee Campus, Université Saint-Louis) en ligt tegenover residentie KVS I.

LAKENSESTRAAT 157-159 / LADDERSTRAAT 6, 14 EN 16 (KVS I)
BRUSSEL



30 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2017
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom ten belope van 23,5%

KVS I heeft 30 units met eigen badkamer, in het hart van Brussel, vlakbij het openbaar vervoer en nabij diverse onderwijsinstellingen (o.m. Vlerick Business School, Odisee Campus, Université Saint-Louis) en ligt tegenover residentie KVS II.

MIDDAGLIJNSTRAAT 46 (MÉRIDIEN)
BRUSSEL (SINT-JOOST-TEN-NODE)



18 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 1992
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Méridien ligt vlakbij de Botanische tuinen van Brussel, diverse onderwijsinstellingen en op slechts 10 minuten van het historische centrum. Ook het openbaar vervoer is vlakbij, met metrostations op slechts 5 minuten wandelen. Het gebouw wordt op lange termijn verhuurd aan de Université Saint-Louis Brussel.

NIEUWBRUG 16
BRUSSEL



16 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gedeeltelijke renovatie in 2020
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand ligt in het centrum van Brussel, niet ver van Xior's KVS-gebouwen.

OMMEGANGSTRAAT 2
BRUSSEL



141 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Residentie Ommegang werd ontwikkeld in samenspraak met de Université Saint-Louis Bruxelles tot 141 studentenkamers. Het overige deel van het gebouw fungeert als campus van de USLB. Het ligt op 10 minuten van het historisch centrum en op 5 minuten van diverse metrostations. De studentenkamers worden voor lange termijn gehuurd door de Université Saint-Louis.

OUDERGEMLAAN 269-275
BRUSSEL (ETTERBEEK)



118 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2018
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand werd omgevormd tot een complex met 118 zelfstandige studio's en diverse gemeenschappelijke ontspanningsruimtes.

SINT-PIETERSSTRAAT 17-27 (MARIVAUX)
BRUSSEL



135 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2022
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit gebouw betreft de herontwikkeling van het voormalig cinemacomplex "Marivaux" tot een residentie met 22 flats voor young professionals en in totaal 113 studentenkamers. Op het gelijkvloers bevindt zich de inkom, een conciërgeappartement, een grote gemeenschappelijke ruimte en een kantoor voor de beheerder. Ondergronds zijn parkeerplaatsen en een fietsenstalling voorzien.

PROJECT BAGATTENSTRAAT (ROZENDAALKEN)
GENT

50 units (vooropgesteld)

PROJECT

Verwachte oplevering	Nader te bepalen
Bijzonderheden	Projectgrond
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Projectgrond gelegen op een toplocatie in hartje Gent, tegenover de Artevelde hogeschool. Xior beoogt er de ontwikkeling van een kwalitatief studentenpand.

BRUSSELSEPOORTSTRAAT 89 (CAMPUS BXL)
GENT



83 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

"Campus BXL" is gelegen in het centrum van Gent aanpalend aan de Artevelde hogeschool en bestaat uit twee afzonderlijke gebouwen met een grote gemeenschappelijke leefruimte en keuken die uitgeeft op het atrium en de gezellige tuin.

HOOGSTRAAT 33-37
GENT



30 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand ligt in het centrum van Gent en werd in 2015 herbestemd tot studentenhuisvesting. Deze statige residentie met een prachtige en authentieke gevel dateert uit de tweede helft van de 16e eeuw.

OUDE BEESTENMARKT 11, ZILVERENBERG 16
GENT



17 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2020
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand ligt in het centrum van Gent aan de recent vernieuwde Oude Beestenmarkt en de Vlerick Business School.

OUDE SCHAAPMARKT 1
GENT



19 units

1 restaurant

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2019
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenhuis ligt op een toplocatie in centrum Gent, vlakbij de bekende Vlasmarkt, Vlerick Management School en de HoGent. Het gebouw omvat 10 kamers, 9 studio's. Op de gelijkvloers bevindt zich een restaurant.

OVERPOORTSTRAAT 49A (OCTOPUS)
GENT



119 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2014
Eigendomsstructuur	Erfpacht 96 jaar

Octopus is ideaal gelegen vlakbij de populaire studentenbuurt 'De Overpoort' en in de onmiddellijke nabijheid van de Artevelde Hogeschool. De residentie van 4.400m² omvat 118 studentenkamers en 1 conciërgeflat en maakt afzonderlijk deel uit van een complex met nog eens 4.000 m² retail in eigendom van Wereldhave.

PROJECT SINT-PIETERSPLEIN 52 / SINT-AMANDPLEIN 1-3 / SINT-AMANDSTRAAT 33
GENT



50 units (vooropgesteld)

PROJECT

Verwachte oplevering	2023
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit betreft een project voor de herontwikkeling van een studentenresidentie met 50 studentenkamers gelegen op een toplocatie te Gent.

SINT-PIETERSNIEUWSTRAAT 186 / GUSTAAF MAGNELSTRAAT 13A
GENT



38 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2019
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand ligt in centrum Gent in de buurt van de Vooruit en de Overpoort, dé studentenbuurt bij uitstek. De residentie bestaat uit 2 gebouwen met een binnentuin.

UNIVERSITEITSSTRAAT 13 (ROXI GENT)
GENT



50 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Verbouwd naar Roxi Gent in 2020
Eigendomsstructuur	Het hotel maakt 28,76% uit van de mede-eigendom

Dit voormalige hostel werd omgebouwd tot Roxi Gent. Het is gelegen tegenover de rechtencampus van de Universiteit Gent en in nabijheid van de Kouter.

VOSKENSLAAN 58 / OVERWALE 42-44 (OVERWALE – CAMPUS SCHOONMEERSCHE)
GENT

490 units

1 kantoor

Bouw- of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand ligt vlakbij het station van Gent met onmiddellijke toegang tot campus Schoonmeersen van de HoGent. De Overwale campus telt 490 units verspreid over 5 aaneengeschakelde gebouwen met alle moderne faciliteiten die de hedendaagse student verlangt.
In 2016 werd met de HoGent een lange termijn huurcontract afgesloten voor 20 jaar betreffende 318 van de 490 units.





110 units

1 kantoor

VOSKENSLAAN 203-207
GENT

Bouw- of verbouwingsjaar	2022
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit gebouw werd herontwikkeld tot een residentie met 110 studentenkamers gelegen op een toplocatie te Gent, vlakbij campus Overwale.

WAARSCHOOTSTRAAT 1 (IEPENBURG)
GENT



145 units

19 parkings

Bouw- of verbouwingsjaar	2018
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Iepenburg is gelegen nabij de "Coupure" in Gent en op 10 minuten van het historisch centrum. Campus Bijoke ligt vlakbij, net over het Coupure kanaal. De residentie omvat 145 studio's, elk met eigen keuken en badkamer en diverse gemeenschappelijke ruimtes, parkings en fietsenstalling.

ZUIDSTATIONSTRAAT 24
GENT



47 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

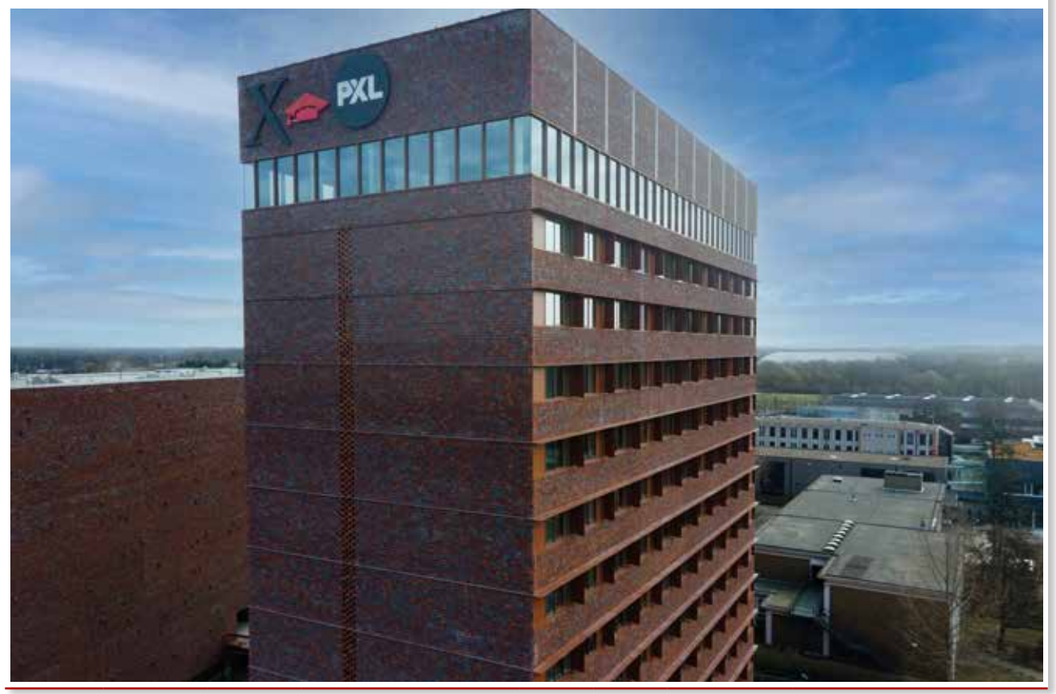
Deze residentie ligt in het zuiden van Gent, in het hartje van de studentenbuurt nabij de Universiteit Gent, bibliotheek, openbaar vervoer, parken, sportcentra, etc. Het gebouw heeft diverse gemeenschappelijke faciliteiten, een fietsenstalling en een centrale tuin/ patio.

GOUVERNEUR VERWILGHENSINGEL 3B (PXL)
HASSELT

193 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2020
Eigendomsstructuur	Opstalrecht 50 jaar

Deze gloednieuwe duurzame studententoren van 12 verdiepingen bevindt zich op een toplocatie op de campus van Hogeschool PXL, op wandel- en fietsafstand van het centrum, de Universiteit Hasselt en op slechts 2 km van het station.



ARENDSTRAAT 11
LEUVEN



11 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2017
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in centrum Leuven in een zijstraat van het Ladeuzeplein. Het werd in 2017 volledig gerenoveerd.

BOGAARDENSTRAAT 11
LEUVEN



8 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2014
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand is gelegen in het centrum van Leuven op een boogscheut van het Ladeuzeplein. Dit gebouw werd volledig gerenoveerd in 2014 en heeft een tuintje met een overdekt terras.

BONDGENOTENLAAN 74
LEUVEN



18 units

1 winkel-ruimte

Verhuurbare oppervlakte retail	566m²
Bouw- of verbouwingsjaar	2017
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand met handelsgelijkvloers is gelegen in de hoofdwinkelstraat van Leuven, die de centrale verbindings-as is tussen het station en de binnenstad. De 4 bovenliggende studentenunits werden in 2017 volledig verbouwd.

BRUSSELSESTRAAT 182-184 (VERBRANDE POORT)
LEUVEN



24 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom, waarvan 70% toebehoort aan Xior.

"Residentie Verbrande Poort" is een renovatieproject dat voltooid werd in september 2015. Het pand is gelegen in centrum Leuven nabij UZ Gasthuisberg. Alle kamers zijn met oog voor detail afgewerkt.

BRUSSELSESTRAAT 242
LEUVEN



17 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2014
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Residentie "T Kolenhuis" ligt dichtbij UZ Gasthuisberg. Dit studentenpand is gelegen in centrum Leuven.

BRUSSELSESTRAAT 244
LEUVEN



8 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2019
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand is gelegen in centrum Leuven, in de nabijheid van het UZ Gasthuisberg, en bestaat uit 8 kamers.

DIESTSEVEST 85
LEUVEN



14 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2019
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentengebouw is gelegen aan de ring van Leuven op wandelafstand van het station en beschikt over een grote stadstuin.

FREDERIK LINTSSTRAAT 9
LEUVEN



14 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2009
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand is gelegen in centrum Leuven in de omgeving van de faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen en Groep T.

FREDERIK LINTSSTRAAT 148-150
LEUVEN



37 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2009
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in centrum Leuven vlakbij Groep T en de faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen. Dit voormalig klooster van de Witte Paters werd volledig gerenoveerd en uitgebreid in 2009 tot een studentencomplex met een gezellige binnentuin en groot terras.

JANSENIUSSTRAAT 38 (REGINA MUNDI)
LEUVEN



160 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2013-2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit voormalig klooster "Regina Mundi" uit 1962 werd in 1995 verbouwd en omgevormd tot een studentenresidentie waarna het grondig vernieuwd werd tussen 2013 en 2015. De eigendom, gelegen in centrum Leuven, bestaat uit een rechthoekig gebouw met 2 zijvleugels rondom een grote binnentuin. In deze residentie is er een in-house ontbijtservice.

JUSTUS LIPSIUSSTRAAT 9
LEUVEN



10 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2014
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in centrum Leuven, in een zijstraat van de Bondgenotenlaan. "Residentie Justius" werd volledig gerenoveerd in 2014 en ligt op slechts 5 minuten wandelen van het station.

KAPUCIJNENVOER 34
LEUVEN

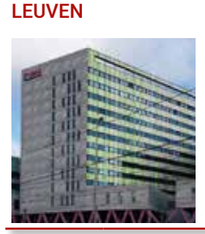


8 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in centrum Leuven aan de Kruidtuin en bestaat uit 8 studio's.

MARTELARENLAAN 40 (STUDAX)
LEUVEN



292 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze residentie, beter bekend als "Studax", ligt in de volledig herontwikkelde "Kop van Kessel-Lo" en op wandelafstand van centrum Leuven. Studax ligt vlak aan het station van Leuven met rechtstreekse doorgang tot de perrons. De gebouwen van de KU Leuven zijn vlot bereikbaar met de fiets, te voet of per stadsbus. Deze duurzame residentie omvat ook diverse gemeenschappelijke voorzieningen.

MECHELSESTRAAT 77
LEUVEN



21 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand is gelegen in centrum Leuven nabij de pittoreske Vismarkt. Residentie "Malines" werd volledig gerenoveerd en heeft door zijn centrale doch rustige ligging een extra troef voor elke student.

MINDERBROEDERSSTRAAT 19
LEUVEN



33 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2014-2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand is aanpalend aan het gebouw gelegen te Minderbroedersstraat 21. Het is gelegen in centrum Leuven en werd nieuw gebouwd in 2013. Studenten kunnen gebruik maken van een overdekt terras en een binnentuin.

MINDERBROEDERSSTRAAT 21 (DE GOEDE HERDER)
LEUVEN



116 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2013
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit voormalig klooster "De Goede Herder", gelegen in het centrum van Leuven, werd gebouwd in 1782 en in 1995 volledig omgevormd tot een volwaardige studenten-residentie. Het is aanpalend aan het gebouw gelegen te Minderbroedersstraat 19. Achter het gebouw bevindt er zich een grote tuin met parkeergelegenheid.

NAAMSESTRAAT 58-60
LEUVEN

3 parkeer-plaatsen

Bouw- of verbouwingsjaar	2015
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom waarvan 2,28% toebehoort aan Xior.

Deze parkeerplaatsen zijn gelegen in centrum Leuven en bieden voornamelijk plaats aan het eigen verhuurteam.

PARKSTRAAT 137
LEUVEN



72 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2017
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand ligt in centrum Leuven dichtbij diverse campussen van de KUL. "Residentie Vinckebosch" werd gebouwd begin jaren '90 en in 2017 volledig opgefrist en biedt een mooie tuin. De gemeenschappelijke ruimtes werden gedecoreerd door bekende graffiti-artiesten.

RAVENSTRAAT 40
LEUVEN



17 units

1 appartement

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2018
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen in centrum Leuven, vlakbij het Ladeuzeplein en zijn wereldbekende bibliotheek, waar studenten in alle rust kunnen studeren.

TIENSESTRAAT 184-186 / - WINDMOLENVELDSTRAAT 86-88
LEUVEN



39 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2011
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand is gelegen in centrum Leuven vlakbij Groep T. Deze gerenoveerde site biedt de studenten een gezellig tuintje en BBQ.

TIENSESTRAAT 251
LEUVEN



10 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2012
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand is gelegen in centrum Leuven op wandelafstand van Groep T en andere faculteiten. Dit gebouw is gekend als "Residentie Timidus" waarvan de kamers volledig gerenoveerd werden en beschikt over een klein binnenpleintje.

TIENSESTRAAT 274 / WINDMOLENVELDSTRAAT 2-4
LEUVEN



17 units

4 apparte-menten

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2018
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom waarvan 50,7% aan Xior toebehoort.

Dit pand is gelegen op een toplocatie en beschikt over 17 studentenkamers en 4 appartementen.

VLAMINGENSTRAAT 91 / PARKSTRAAT 11
LEUVEN



29 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2019
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand in centrum Leuven werd recent opgefrist. Deze residentie is naast de Vlerick Business School gelegen en kijkt uit over het Stadspark.

BOULEVARD D'AVROY 67 (RUHL)
LUIK



146 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2008
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Ruhl is één van de grootste studentenresidenties in Luik en heeft 146 kamers met elk hun eigen badkamer. Het ligt op 5 minuten van het historische centrum, en vlakbij de levendige "Carré" buurt. De universiteit is vlot te bereiken via het openbaar vervoer vlak-bij de residentie.

PROJECT PLACE NEUJEAN
LUIK

nader te bepalen

PROJECT

Verwachte oplevering	Nader te bepalen
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Op 13 april 2022 verwierf Xior 100% van de aandelen in City'zen BV dat eigenaar is van twee aanpalende gebouwen in het centrum van Luik (Place Xavier Neujean). Het betreft een leegstaand pand en een pand dat momenteel wordt uitgebaat als een rusthuis. Het is de bedoeling van Xior om de panden te converteren in een studentenresidentie. Het project is nog niet vergund en de ontwikkelingsmogelijkheden worden onderzocht.

RUE ERNEST SOLVAY 21 (ARC)
LUIK

Bouw- of verbouwingsjaar	2021
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze nieuwe residentie betreft 232 loft-style units voor studenten en young professionals, aangevuld met 2.000 m² aan gemeenschappelijke ruimtes (o.a. living, studieruimte, cinema, fitness, wellness en skylounge met dakterras). Dit duurzaam gebouw bevat zonnepanelen, warmtepompen, een gebalanceerd ventilatiesysteem en smart building technologie.

232 units



QUAI LOUVA 19
SERAING (LUIK)

Verwachte oplevering	Nader te bepalen
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Quai Louva, met een grondoppervlakte van 1661m². is gelegen pal naast de door Xior Student Housing te ontwikkelen projectsite Trasenster. Het is de bedoeling om dit op termijn mee te integreren in het project voor studentenhuisvesting.

Nader te bepalen

ONTVOERINGSPLEIN 6
MECHELEN



Bouw- of verbouwingsjaar	2013
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom

Deze residentie is gelegen te Ontvoeringsplein 6 te Mechelen en heeft 15 studenten-kamers.

15 units

PROJECT AMSTELVEEN – PROF. W.H. KEESOMLAAN 6-10
AMSTELVEEN



Verwachte oplevering	Nader te bepalen
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Project Amstelveen is een ontwikkelingsproject bestaande uit een kantorencomplex met drie torens, dat na het bekomen van de vereiste vergunningen herontwikkeld zal worden tot ca. 357 studentenunits. Het complex ligt naast studentencampus Uilenstede, op fietsafstand van de Vrije Universiteit Amsterdam en heeft een directe verbinding naar de binnenstad via het openbaar vervoer.



357 units (vooropgesteld)

PROJECT

PROJECT REGIO AMSTERDAM
AMSTELVEEN

Verwachte oplevering	Nader te bepalen
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

700-900 units (vooropgesteld)

PROJECT

BARAJASWEG 60-70
AMSTERDAM

Bouw- of verbouwingsjaar	2018
Eigendomsstructuur	Erfpacht

Dit gebouw is één van de drie gebouwen gelegen aan de Naritaweg. De gebouwen werden in 2018 opgeleverd en zijn samen goed voor in totaal 247 units gaande van 23m² tot 52m² en 94 parkeerplaatsen, gericht op studenten en jonge starters. De site ligt nabij het openbaar vervoer en wordt volledig opgewaardeerd door diverse herontwikkelingsprojecten, waarbij aandacht wordt besteed aan voldoende groene ruimte.

88 units

PROJECT BRINKTOREN
AMSTELVEEN



Verwachte oplevering	2025
Eigendomsstructuur	Eeuwigdurend recht van erfpacht

Xior won een tender voor de ontwikkeling van de laatste kavel op een strategische locatie aan de noordzijde van het IJ. Het projectplan bestaat uit ca. 400 woningen, waaronder 120 sociale huurwoningen, 30 zorgwoningen, een buurtkamer (ontmoetingsruimte voor de buurt) en ca. 250 middeldure huurwoningen. Het plan biedt een oplossing voor het nijpend tekort aan kwaliteitsvolle huisvesting voor o.a. young professionals, starters, jonge koppels, (internationale) studenten en onderzoekers in Amsterdam.

250 units (vooropgesteld)

PROJECT

PROJECT TOREN KARSPELDREEF
AMSTERDAM



Verwachte oplevering	Nader te bepalen
Eigendomsstructuur	Erfpacht

Xior gaat haar residentie in Amsterdam-Zuidoost aan Karspeldreef 15 uitbreiden met een duurzame woontoren, goed voor ca. 357 extra woningen voor studenten en jongeren.

357 units (vooropgesteld)

PROJECT

KARSPELDREEF 15-18
AMSTERDAM



Bouw- of verbouwingsjaar	2019
Eigendomsstructuur	Erfpacht

Deze site, die voortdurend in erfpacht is, is vlakbij het Amsterdam Bijlmer Arena Station gelegen, en is voorzien van in totaal 320 studio's voor studenten. Het betreft een reconversieproject van een kantoorgebouw bestaande uit 6 aaneengeschakelde gebouwen met elk hun eigen voorzieningen en 170 parkeerplaatsen.

320 units

NARITAWEG 139-149
AMSTERDAM



Bouw- of verbouwingsjaar	2018
Eigendomsstructuur	Erfpacht

Dit gebouw is één van de drie gebouwen gelegen aan de Naritaweg te Amsterdam. De gebouwen werden in 2018 opgeleverd en zijn samen goed voor in totaal 247 units gaande van 23m² tot 52m² en 94 parkeerplaatsen, gericht op studenten en jonge starters. De site ligt nabij het openbaar vervoer en wordt volledig opgewaardeerd door diverse herontwikkelingsprojecten, waarbij aandacht wordt besteed aan voldoende groene ruimte.

73 units

NARITAWEG 151-161
AMSTERDAM



Bouw- of verbouwingsjaar	2018
Eigendomsstructuur	Erfpacht

Dit gebouw is één van de drie gebouwen gelegen aan de Naritaweg te Amsterdam. De gebouwen werden in 2018 opgeleverd en zijn samen goed voor in totaal 247 units gaande van 23m² tot 52m² en 94 parkeerplaatsen, gericht op studenten en jonge starters. De site ligt nabij het openbaar vervoer en wordt volledig opgewaardeerd door diverse herontwikkelingsprojecten, waarbij aandacht wordt besteed aan voldoende groene ruimte.

86 units

RAT VERLEGHSTRAAT 5 (STUDIO PARK BREDA)
BREDA

224 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2017
Eigendomsstructuur	Erfpacht

Deze bijzonder populaire studentencampus, gelegen op een ideale locatie aan de rand van het centrum van Breda, bevindt zich op een afgesloten terrein en beschikt over 224 zelfstandige studio's, allen gebouwd rondom een gesloten gezellige binnentuin.



TRAMSINGEL 21
BREDA



60 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit volledig gerenoveerd studentencomplex bestaat uit 60 onzelfstandige kamers en is ideaal gelegen vlakbij het centraal station, het stadscentrum en diverse onderwijsinstellingen. Daarnaast vlakbij het pand aan Tramsingel 27, waardoor een complementair aanbod kan worden aangeboden aan de studenten.

TRAMSINGEL 27
BREDA



122 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit volledig gerenoveerd studentencomplex bestaat uit 122 zelfstandige studentenunits en is ideaal gelegen vlakbij het centraal station, het stadscentrum en diverse onderwijsinstellingen. Daarnaast ligt het vlakbij het pand Tramsingel 21, waardoor een complementair aanbod kan worden aangeboden aan de studenten.

VISMARKT – KRAANSTRAAT 1 EN 5
BREDA



44 units

1 horecazaak

Verhuurbare oppervlakte retail	628m² horecazaak
Bouw- of verbouwingsjaar	2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit prachtig pand is gelegen in het bruisende centrum en op een boogscheut van het kasteel van Breda. De residentie beschikt over een ontspanningsruimte met bar en tafelvoetbal. Op de gelijkvloerse verdieping en kelder bevindt zich een horecazaak.

ANTONIA VEERSTRAAT 1-15
DELFT



118 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2017
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand bestaat uit 118 zelfstandige units en ligt op slechts 5 minuten fietsen van de TU campus en het Centraal Station. Het betreft een gedeeltelijke nieuwbouw en een gedeeltelijke reconversie.

BARBARASTEEG 2
DELFT



108 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit herontwikkeld pand bestaat uit 108 zelfstandige units. Het is gelegen op een toplocatie in centrum Delft, vlakbij het NS station en nabij de TU Delft, die meer dan 20.000 studenten telt.

PHOENIXSTRAAT 16
DELFT



91 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2018
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit herontwikkeld postmodernistisch kantoorpand werd door Xior in 2017 verworven van de Gemeente Delft. Het is gelegen op een toplocatie in Delft, op slechts een boogscheut van het studentenpand aan de Barbarasteeg en vlakbij het station van Delft.

LUTHERSE BURGWAL 10 (BURGWAL)
DEN HAAG



139 units

3 commerciële ruimtes

Bouw- of verbouwingsjaar	2020
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Xior reconverteerde dit kantoorgebouw naar een residentie met 139 studentenunits. Het gebouw ligt tussen de bestaande panden aan de Eisenhowerlaan en het pand aan de Waldorpstraat, waardoor het een complementair aanbod biedt op de bestaande panden.

EISENHOWERLAAN 146
DEN HAAG



64 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2014
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand behoort tot één van de drie naast elkaar gelegen woontorens gelegen in het Statenkwartier van Den Haag tegenover het Joegoslaviëtribunaal, centraal tussen centrum Den Haag en Scheveningen. Naast 64 zelfstandige units en 18 parkeerplaatsen werden ook diverse ontspanningsruimtes en tv-ruimtes voorzien.

EISENHOWERLAAN 148
DEN HAAG



64 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2014
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand behoort tot één van de drie naast elkaar gelegen woontorens gelegen in het Statenkwartier van Den Haag tegenover het Joegoslaviëtribunaal, centraal tussen centrum Den Haag en Scheveningen. Naast 64 zelfstandige units en 18 parkeerplaatsen werden ook diverse ontspanningsruimtes en tv-ruimtes voorzien.

EISENHOWERLAAN 150
DEN HAAG



68 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2014
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand behoort tot één van de drie naast elkaar gelegen woontorens gelegen in het Statenkwartier van Den Haag tegenover het Joegoslaviëtribunaal, centraal tussen centrum Den Haag en Scheveningen. Naast 68 zelfstandige units en 18 parkeerplaatsen werden ook diverse ontspanningsruimtes en tv-ruimtes voorzien.

WALDORPSTRAAT 600-742
DEN HAAG



72 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2017
Eigendomsstructuur	Eeuwigdurende erfpacht

Dit pand vormt qua uitstraling een geheel maar bestaat uit twee gebouwen, waarbij elk gebouw volstrekt zelfstandig is. Samen beschikken ze over 72 zelfstandige studioappartementen met eigen balkon.

KRONEHOEFSTRAAT 1-11F
EINDHOVEN



95 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentencomplex telt 95 zelfstandige units en diverse gemeenschappelijke ruimten (fietsenberging, binnenplaats, wasplaats, etc.). Het pand ligt dichtbij de TU Eindhoven en de treinstations van Eindhoven.

PROJECT BOSCHDIJK 146 (BOSCHDIJK VESTE)
EINDHOVEN



240 units (vooropgesteld)

Verwachte oplevering	2024
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit kantoorgebouw zal worden getransformeerd tot een studentenresidentie voorzien van alle hedendaags comfort, bestaande uit naar verwachting 240 zelfstandige studentenkamers, diverse gemeenschappelijke ruimtes, een binnentuin, fietsparking, etc.

PROJECT

ARIËNSPLEIN 1-163 – FASE I
ENSCHEDE



271 units

5 onderwijs-ruimtes

Bouw- of verbouwingsjaar	2018-2019
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom. Het aandeel dat toebehoort aan Xior, maakt 32,66% uit van de mede-eigendom.

Dit gereconverteerd voormalig ziekenhuis bestaat uit 271 studentenkamers gelegen op een uitstekende locatie vlakbij het stadscentrum en het openbaar vervoer. Naast de kamers maken ook 5 onderwijsruimtes deel uit van het bouwdeel van Xior. De onzelfstandige units en 1 onderwijsruimte zijn op lange termijn verhuurd aan de onderwijsinstelling Saxion.

PROJECT ARIËNSPLEIN 1-163 – FASE II
ENSCHEDE



122 units (vooropgesteld)

diverse kantoor-gebouwen

Verwachte oplevering	2023 studentenkamers en 2021-2024 kantoren
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom. Het aandeel dat toebehoort aan Xior, maakt 67,34% uit van de mede-eigendom.

Xior bezit reeds de eerste fase van de site en bezit nu ook de overige bouwdelen van dit ontwikkelingsproject zodat de 55.000 m² in zijn geheel in één hand in volle eigendom herenigt.

PROJECT

EENDRACHTSKADE 2 (BLACK BOX)
GRONINGEN

283 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2021
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze site, bekend als de 'Zwarte Doos' werd ontwikkeld tot een multifunctioneel project met 283 woningen en 80 parkeerplaatsen. Deze residentie ligt op een zeer gunstige locatie vlakbij centrum Groningen op wandelafstand van verschillende universiteiten en hogescholen.



HOOGEWEG 1-3 (ZERNIKE TOREN)
GRONINGEN

698 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2020
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze gloednieuwe, 23 verdiepingen tellende studententoren biedt 698 volledig ingerichte zelfstandige studio's en bestaat uit twee afzonderlijke gebouwen; een opvallende toren met 467 long-stay studio's en een aangrenzende laagbouw met 231 short-stay units. Bovendien zijn er 48 parkeerplaatsen en een fietsenstalling voor meer dan 700 fietsen. Deze 'flagship' residentie is strategisch gelegen, vlakbij centrum Groningen en op slechts twee minuten fietsen van de Zernike campus.



OOSTERHAMRIKKADE 103-107
GRONINGEN



180 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2018
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentencomplex is gelegen aan de Oosterhamrikkade te Groningen. Het complex bestaat uit 180 zelfstandige units met een gemiddelde oppervlakte van 31,8 m² en voorziet tal van gemeenschappelijke ruimtes, zoals een inpandige fietsenstalling en een buitenruimte.

TESSELSCHADESTRAAT 7-19B
LEEUWARDEN



82 units

1 commerciële ruimte

Bouw- of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit getransformeerde en volledig digitaal uitgerust kantoorgebouw is gelegen vlakbij het centrum, het station en diverse uitvalswegen. De diverse onderwijsinstellingen in Leeuwarden zijn eveneens vlot bereikbaar. Studenten kunnen gebruik maken van diverse gemeenschappelijke ruimtes en een fietsenberging. In het gebouw bevindt zich tevens een commerciële ruimte die op lange termijn verhuurd is.

PROJECT CITY LOFTS TWEEBAKSMARKT 23
LEEUWARDEN



Verwachte oplevering	2023
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit project betreft de herontwikkeling van een deel van het voormalig KPN-gebouw tot een gloednieuwe studentenresidentie met 183 studentenkamers op de Tweebaksmarkt in Leeuwarden. Naast de studentenkamers beschikt de residentie ook over een groene binnentuin van ca. 700 m² en een ruime ondergrondse verdieping van ca. 1.900m².

183 units (vooropgesteld)

PROJECT

VERBEEKSTRAAT 11-29
LEIDEN



Bouw- of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Eeuwigdurende erfpacht

Dit studentencomplex werd in 2016 opgeleverd na volledige reconversie van een kantoorpand. Het bestaat uit 134 zelfstandige units en twee gemeenschappelijke dakterrassen, een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, was- en droogfaciliteiten, alsook twee afsluitbare fietsenstallingen, 107 parkeervoorzieningen en 42 externe bergingen.

134 units

BROUWERSWEG 100 EN BECANUSSTRAAT 13-17 (ANNADAL)
MAASTRICHT



Bouw- of verbouwingsjaar	2017-2019
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze site van in totaal 6,6 hectare bestaat uit verschillende gebouwen met 723 onzelfstandige studentenunits, die via lange-termijn huurcontracten ter beschikking zijn gesteld aan de Universiteit Maastricht en Stichting Veste, die ze op hun beurt aan studenten verhuren. De site bevat tevens zorg- en kantoorruimtes die worden verhuurd aan de UM, verschillende zorginstellingen en (para)medische professionals. Ook basketbal- en tennisvelden, parkeervoorzieningen, fietsenberging en diverse groenzones zijn voorzien. Het complex is gelegen in de Brusselsepoortwijk, vlakbij het centrum en de campus UM en is goed ontsloten naar de uitvalswegen en vlot bereikbaar met het openbaar vervoer.

723 units

37 commerciële ruimtes

TONGERSEWEG 43-57 (CARRÉ)
MAASTRICHT



Bouw- of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit monumentale pand is gelegen in het centrum van Maastricht, vlakbij diverse onderwijsinstellingen. Het biedt onderdak aan 143 studenten en beschikt over diverse gemeenschappelijke voorzieningen. Op het gelijkvloers bevinden zich zeven retail ruimtes, overwegend verhuurd op lange termijn.

143 units

5 winkelruimtes

TONGERSEWEG 135-145 (BONNEFANTEN)
MAASTRICHT



Bouw- of verbouwingsjaar	2019
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit voormalige klooster heeft het statuut van Rijksmonument en werd herontwikkeld tot een studentencomplex met 257 zelfstandige kamers en verschillende gemeenschappelijke ruimtes. Het pand is gelegen aan de Tongerseweg, vlakbij het Carré gebouw van Xior.

257 units

VIJVERDALSEWEG 2
MAASTRICHT



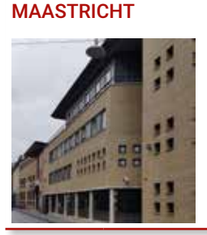
Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2018
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand ligt in de buurt van het academisch ziekenhuis en wordt hoofdzakelijk aan internationale studenten verhuurd. Er werden contracten op middellange termijn afgesloten met diverse onderwijsinstellingen voor meer dan de helft van de beschikbare units.

134 units

1 commerciële ruimte

WYCKER GRACHTSTRAAT 2-2A
MAASTRICHT



Bouw- of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit vroegere vrouwenopvangtehuis kreeg een nieuwe invulling als studentenhuisvesting en ligt vlak aan het centrum van Maastricht, op een steenworp van de Maas.

23 units

BURGEMEESTER OUDLAAN 480-1008 (WOUDESTEIN)
ROTTERDAM



Bouw- of verbouwingsjaar	2017
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit complex bestaat uit 280 zelfstandige studentenunits, die variëren van 20m² tot 39m², verspreid over 8 verdiepingen, met tal van gemeenschappelijke ruimtes, een fietsenstalling en een dakterras. Het is gelegen op een uitstekende locatie, in de bruisende stad Rotterdam en op de campus van de Erasmus Universiteit.

280 units

PROJECT BOKELWEG – HEER BOKELWEG 121-171
ROTTERDAM



Verwachte oplevering	Nader te bepalen
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand is gelegen in centrum Rotterdam, op 200m van het centraal station. Xior beoogt hier de ontwikkeling van een 350-tal units, dat een perfecte aanvulling vormt op Campus Woudestein (Erasmus Universiteit).

350 units (vooropgesteld)

PROJECT

ENSCHOTSESTRAAT 78-84
TILBURG



17 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2019
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand ligt in centrum Tilburg en behelst 17 units en een grote binnenplaats.

KAPELHOF 31 / HEUVELSTRAAT 126
TILBURG



21 units

Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2006
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom. De kamers die toebehoren aan Xior maken 50% uit van het mede-eigendom.

Dit studentenpand is gelegen in hartje Tilburg. Het betreft een historische site met 21 studentenunits verdeeld over 3 verdiepingen met een uitbreidingsmogelijkheid op het dak. Het gelijkvloers behoort niet tot het eigendom.

KORENBLOEMSTRAAT 42-44A
TILBURG

14 units

2 commerciële ruimtes

Verhuurbare oppervlakte retail	140m²
Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2019
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze twee panden met 14 kamers zijn gelegen in een residentiële wijk van Tilburg. Er zijn ook twee commerciële ruimtes aanwezig in de panden.

MARIASTRAAT 27A/B/C – NIEUWLANDSTRAAT 14
TILBURG



9 units

1 winkel-ruimte

Verhuurbare oppervlakte retail	140m²
Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2014
Eigendomsstructuur	Mede-eigendom

Dit pand is gelegen in één van de belangrijke winkelstraten van Tilburg en omvat drie units op elke verdieping. Het gelijkvloers is verhuurd als winkel.

NIEUWLANDSTRAAT 1/1A
TILBURG



11 units

1 horecazaak

Verhuurbare oppervlakte retail	146m² horecazaak
Bouw- of verbouwingsjaar	Gerenoveerd in 2014
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand is gelegen in het centrum van Tilburg en omvat een gelijkvloerse horecazaak en bovenliggende studentenunits, dewelke gehuurd worden door een lokale studenten-vereniging.

DIAMANTWEG 2 (ROTSOORD KLOPGEBOUW)
UTRECHT



1 commerciële ruimte

Bouw- of verbouwingsjaar	2019
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Op de studentensite gelegen aan het Rotsoord, bevindt zich het 'Klopgebouw', dat terug in de oude stijl werd gerenoveerd. Het gebouw kreeg een commerciële bestemming en geeft daardoor extra gezelligheid en levendigheid aan het terrein.

ROTSOORD 16-263 – DIAMANTWEG 2-168
UTRECHT



206 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2018
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze studentensite, gelegen aan het Rotsoord, werd in 2018 opgeleverd met 206 zelf-standige studentenunits, verdeeld over twee gebouwen. Vlakbij het terrein ligt tevens het trein-, bus- en tramstation Utrecht Vaartsche Rijn.

WILLEM DREESLAAN 113
UTRECHT



134 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2015
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit studentenpand is gelegen nabij diverse onderwijsinstellingen, bestaat uit 134 onzelfstandige units en biedt zo een complementaire mix in de portefeuille van Xior naast de zelfstandige units.

SNEEUWBERGLAAN 1
VAALS



460 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2018-2019
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze residentie beschikt over 460 studentenkamers en is gelegen aan de Sneeuw-berglaan in Vaals, Nederland. Het is de ideale plek voor studenten om te wonen op een groene site, met alle voordelen van een dichtbij gelegen stad. De residentie biedt de studenten diverse ontspanningsfaciliteiten en parkeergelegenheden.

PEPERSTRAAT 8A1-8C14 / KWIETHEUVEL 51-77
VENLO



Bouw- of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand bestaat uit 56 zelfstandige units en een commercieel gelijkvloers, deels verhuurd aan een financiële instelling.

56 units

4 commerciële ruimtes

SPOORSTRAAT 9-229 / KEULSE POORT 12
VENLO



Bouw- of verbouwingsjaar	2017
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

"The Bank" is een studentenpand, gelegen in centrum Venlo, vlakbij het station, bestaande uit 110 zelfstandige units. De gelijkvloerse verdieping is verhuurd aan een financiële instelling.

110 units

1 commerciële ruimte

COSTERWEG 50 (DUIVENDAAL)
WAGENINGEN



Bouw- of verbouwingsjaar	2019
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Het gebouw, gekend als Duivendaal, ligt vlakbij het centrum en ook binnen vlot bereik van de onderwijsinstellingen in Wageningen. Het imposante pand bestaat uit twee blokken met vier verdiepingen, verbonden door een groot met glas overdekt atrium. Het gebouw is omgeven door groene ruimte en biedt studenten ook fietsenstallingen.

179 units

DUIVENDAAL 2 (METEOGEBOUW)
WAGENINGEN



Bouw- of verbouwingsjaar	2019
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Naast het Duivendaal gebouw ligt het historische "Meteogebouw", dat werd omgevormd tot 22 zelfstandige units. De site ligt vlakbij het centrum en ook binnen vlot bereik van de onderwijsinstellingen in Wageningen.

22 units

AV. DE FRANCESC BOTEY 51 (DIAGONAL BESÒS)
BARCELONA



Bouw- of verbouwingsjaar	2019
Eigendomsstructuur	Concessie voor 50 jaar

Deze duurzame residentie, gelegen op de nieuwe campus van UPC, telt 191 studio's en beschikt over alle moderne faciliteiten zoals een restaurant, fitness, studiezalen en een zwembad en terras op het dak. De residentie is zeer goed ontsloten door het openbaar vervoer (tramhalte voor de deur) en ligt op wandelafstand van het strand, vlakbij de Avenida Diagonal en naast het Parc del Forùm.

191 units (251 bedden)

CARRER DE SÈNECA 24-26 (THE LOFTTOWN)
BARCELONA



Bouw- of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze residentie, gekend als "the Lofttown", is één van de top studentenresidenties in Spanje en telt 78 units met 140 bedden. Studenten kunnen gebruik maken van een uitgebreid aanbod aan gemeenschappelijke ruimtes, zoals een restaurant (half & full board), filmzaal, studieruimtes, tekenatelier met 3D printers, wasplaats, fitness en meerdere terrassen. Het is gelegen op een zeer gunstige locatie vlak aan de Paseo de Gràcia, een van de belangrijkste commerciële boulevards van Barcelona en op wandelafstand van diverse faculteitsgebouwen en het oude stadscentrum.

78 units (140 bedden)

C/ FERRAN JAUME I CLUA 20 (COLLBLANC)
BARCELONA (HOSPITALET DE LLOBREGAT)



Bouw- of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit gebouw betreft een studentenresidentie in Barcelona. De residentie telt 128 units en diverse gemeenschappelijke ruimtes, en is ontwikkeld volgens de blauwdruk van 'The Lofttown'. Het is gelegen op een triple A-locatie, dicht bij de universitaire clusters van UPC en UB.

128 units (223 bedden)

CALLEJÓN DE LEBRIJA 3 (AMRO GRANADA)
GRANADA



Bouw- of verbouwingsjaar	2020
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze residentie is ideaal gelegen op de campus Cartuja van de universiteit Granada op wandelafstand van het stadscentrum. De uitbating van deze residentie werd in 2022 in eigen beheer genomen.

347 units (354 bedden)

CALLE TAJO S/N (XIOR PICASSO EN XIOR VELÁZQUEZ)
MADRID



Bouw- of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze studentenresidentie bekend als Xior Picasso en Xior Velázquez is on-campus, en biedt capaciteit voor 528 studenten verdeeld over twee gebouwen, elk met zijn eigen faciliteiten zoals cafetaria, restaurant, theater/cinema, 24/7 permanentie, etc. De hele campus, op 25 km van Madrid en goed ontsloten met openbaar vervoer, is uitgestrekt over 250.000 m² en omvat top-notch faciliteiten zoals diverse indoor en outdoor sportfaciliteiten (tennisvelden, paddle courts, voetbalvelden, atletiekpistes, binnen- en buitenzwembad), parken, groene zones en 1.500 parkeerplaatsen.

478 units (528 bedden)



PROJECT CAMPUS UEM/CALLE TAJO S/N
MADRID

Verwachte oplevering	Nader te bepalen
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Samen met de acquisitie van Xior Picasso en Xior Velázquez werd op dezelfde campus ook deze bouwgrond verworven waarop een studentenresidentie zal ontwikkeld worden met ca. 200 bedden met vrij gebruik van de sportfaciliteiten op de campus.

200 units (vooropgesteld)

PROJECT

DON RAMÓN DE LA CRUZ 37 (HUBR MADRID)
MADRID



146 units (189 bedden)

Bouw- of verbouwingsjaar	2018
Eigendomsstructuur	Volle eigendom (99,99%) van SPS Socimi

Deze residentie, gelegen aan Don Ramón de la Cruz 37, één van de beste buurten van Madrid, telt 146 kamers elk met een eigen badkamer en 11 met een eigen terras. De residentie biedt onder andere een indrukwekkend dakterras met een fantastisch panoramisch uitzicht op het stadscentrum en een ruim aanbod aan gemeenschappelijke faciliteiten.

AV. DEL EDITOR ÁNGEL CAFFARENA (AMRO MALAGA TEATINOS)
MALAGA

229 units (231 bedden)

Bouw- of verbouwingsjaar	2021
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze gloednieuwe studentenresidentie heeft 229 studentenkamers en 231 bedden en beschikt over een zwembad, verschillende groene tuinen en een externe parking met 60 parkeerplaatsen. De oppervlakte van het gebouw is verdeeld over ongeveer 6.000 m² bovengronds en 1.100 m² ondergronds. Het pand werd ontwikkeld in samenwerking met AMRO Estudiantes, die gedurende 2 jaar het pand uitbaat op basis van een triple net huurovereenkomst.



BULEVAR LOUIS PASTEUR 23 (HUBR MALAGA)
MALAGA



221 units (228 bedden)

Bouw- of verbouwingsjaar	2021
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze gloednieuwe residentie beschikt over 221 studio's, allemaal uitgerust met eigen badkamer en kitchenette. De residentie biedt een mix van gemeenschappelijke faciliteiten, zoals een dakterras met panoramisch uitzicht over de stad en de zee, een fantastisch restaurant, high speed wifi en kabel in alle kamers, schoonmaak/linnen service, 24-uurs receptie en beveiligingscamera's.

AVENIDA DE LA PALMERA 17 (HUBR SEVILLA)
SEVILLA



309 units (309 bedden)

Bouw- of verbouwingsjaar	2021
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze gloednieuwe residentie ligt pal in het midden van de Avenida de La Palmera 17, één van de meest exclusieve wijken van Sevilla, de grootste studentenstad van Andalusië en opende in september 2021 haar deuren. De residentie is voorzien van alle moderne faciliteiten zoals een fitness, studieruimtes, een groene tuin, beveiligingscamera's, een zwembad, etc.

PROJECT PONTONEROS
ZARAGOZA



Verwachte oplevering	2023-2024
Eigendomsstructuur	Concessie 75 jaar

Xior won in 2021 de publieke tender van Zaragoza Vivienda voor de ontwikkeling en exploitatie van een 'flagship' studentenresidentie op een historische locatie in het centrum van Zaragoza.

388 units (vooropgesteld)

PROJECT



AVENIDA COLÉGIO MILITAR 16 (BENFICA)
LISSABON



340 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2020
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit betreft een gebouw uit de U.hub portefeuille. De gloednieuwe residentie Benfica te Lissabon heeft 340 units en biedt meerdere gemeenschappelijke ruimtes zoals een loungeruimte, privétuin, bibliotheek, wasruimte, etc. Benfica is optimaal gelegen in de nabijheid van openbaar vervoer en diverse universiteiten.

AVENIDA ALMIRANTE REIS 178 (ALAMEDA)
LISSABON



32 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2015
Eigendomsstructuur	Erfpacht 15 jaar

Xior Alameda is reeds enkele jaren een gevestigde waarde binnen het Portugese studentenlandschap. De historische site met een gezellige binnenplaats omvat 32 zelfstandige units verspreid over een oppervlakte van 865 m². De residentie is optimaal gelegen op wandelafstand van Instituto Superior Técnico (IST) en Alameda metro station.

PRAÇA DE ALVALADE 9 (ALVALADE)
LISSABON



66 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2016
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Residentie Alvalade telt 66 studio's en omvat een ruim zonneterras met adembenemend stadzicht verspreid over een totale oppervlakte van 2.442 m². De residentie is optimaal gelegen vlakbij het openbaar vervoer en universiteiten.

PROJECT LAMAS
LISSABON



124 units (254 bedden) (vooropgesteld)

PROJECT

Verwachte oplevering	2024
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Lamas betreft de ontwikkeling in volle eigendom, van een studentenresidentie met 124 units (254 bedden) verspreid over 121 tweepersoonskamers en 3 appartementen. De residentie zal na oplevering uitgebaat worden door Odalys.

PROJECT LUMIAR
LISSABON



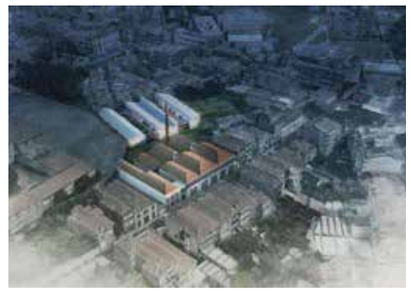
498 units (vooropgesteld)

PROJECT

Verwachte oplevering	2023
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Project Lumiar (onderdeel van de U.hub portefeuille) betreft de ontwikkeling van ca. 500 units. De site is optimaal gelegen in de nabijheid van openbaar vervoer (metro) en van diverse universiteiten.

GRANJO - RUA ANTÓNIO GRANJO 142
PORTO



211 units (420 bedden)

16 appartementen

Bouw- of verbouwingsjaar	2022
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Granjo te Porto is een herontwikkeling van een bestaand gebouw tot een studentencomplex met 211 units (420 bedden), 3 parkeerplaatsen en 16 residentiële appartementen. Het gebouw werd opgeleverd in 2022 en beschikt over een wasserij, receptie, fitness, studieruimte en cafetaria. Het project is centraal gelegen, in het stadscentrum van Porto, op wandelafstand van de metro en diverse faculteiten. De residentie wordt uitgebaat door Odalys.

RUA DA FÁBRICA DO BAIRRO DA AREOSA 31 (ASPRELA)
PORTO

Bouw- of verbouwingsjaar	2020
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Asprela (onderdeel van de U.hub portefeuille) met 456 units werd opgeleverd in 2020. Het project is gelegen te Porto en is voorzien van meerdere gemeenschappelijke ruimtes en alle gebruikelijke voorzieningen en comfort van een hedendaagse studentenresidentie. Asprela is gelegen op São João, de grootste campus van Porto met 35.000 studenten.

456 units





BIRKETINGET 6 (BASECAMP SOUTH CAMPUS)
KOPENHAGEN

Bouw- of verbouwingsjaar	2020
Eigendomsstructuur	Volle eigendom



South campus is ideaal gelegen, vlakbij de universiteit en het stadscentrum van Kopenhagen.
Deze moderne residentie beschikt over volledig uitgeruste kamers en studio's, fitness, wasruimte, cinema, ontspanningsruimte en co-working ruimte.

350 units

PROJECT BASECAMP AARHUS HELSINGFORSGADE 4
AARHUS

Verwachte oplevering	2023
Eigendomsstructuur	Volle eigendom



650 units

commerciële ruimte

Project Aarhus is ideaal gelegen, vlakbij de campus van Aarhus University en het centrum van Aarhus. De kamers worden volledig bemeubeld en studenten zullen toegang hebben tot een fitness, cinema en co-working ruimtes.

PROJECT

SKOVBRYNET 2-4 (BASECAMP LYNGBY)
LYNGBY

Bouw- of verbouwingsjaar	2020
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

639 units

147 residentiële apparte-menten

Basecamp Lyngby betreft 2 aaneengeschakelde activa, Lyngby student (639 units) en Lyngby residential (147 residentiële appartementen). De residentie in Lyngby ligt vlakbij de Technische Universiteit en op twee minuten lopen van treinstation Sorgenfri, waardoor Kopenhagen binnen 20 minuten te bereiken is. Het pand werd ontworpen met een uniek design, waarvoor het al meermaals in de prijzen viel. Studenten kunnen genieten van verschillende gemeenschappelijke faciliteiten, alsook het groene dak met prachtig uitzicht. Lyngby werd gebouwd volgens de hoogste milieunormen, met gebruik van zonne-energie en warmteterugwinning via het ventilatiesysteem.





KOSSÄTENWEG 25 (BASECAMP POTSDAM)
POTSDAM

Bouw- of verbouwingsjaar	2017
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

In Potsdam krijg je het beste van twee werelden - de stad Potsdam zelf en gemakkelijke toegang tot Berlijn. De moderne kamers, inspirerende gedeelde ruimtes maken Potsdam de perfecte plek om te wonen, studeren en ontspannen. Studenten kunnen gebruikmaken van o.a. co-working ruimtes, fitness, cinema, chill-out zones en meer. Deze residentie beschikt over de externe duurzaamheidsverifiëring LEED-gold.

263
units



PRAGER STR. 53 (BASECAMP LEIPZIG)
LEIPZIG

Bouw- of verbouwingsjaar	2018
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Deze residentie heeft een vlotte verbinding naar het centrum en ligt slechts een korte wandeling van de Universiteit van Leipzig. De residentie heeft verschillende kamertypes, van éénpersoonskamers tot appartementen voor drie. Elke student heeft toegang tot verschillende gemeenschappelijke faciliteiten zoals keukens, co-working ruimtes, wasruimte, fitness, cinema, etc. Deze residentie beschikt over de externe duurzaamheidsverifiëring LEED-gold.



385
units



KRASINSKIEGO ST. 29 (BASECAMP KATOWICE)
KATOWICE

Bouw- of verbouwingsjaar	2021
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit pand in Katowice is ideaal gelegen, net om de hoek van de universiteit. Deze moderne residentie beschikt over o.a. fitness, cinema, co-working ruimtes, een on-site service team en 24/7 security. De residentie won in 2022 ook de GSL award voor "Best Learning Environment" in Europa. Deze residentie heeft een BREAAM Very Good externe duurzaamheidsverifiëring.

733
units



16/18 REMBIELINSKIEGO ST. (BASECAMP LÓDŹ II)
LÓDŹ

631 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2020
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Lódź II ligt direct naast de Technische Universiteit en heeft een uitstekende verbinding voor studenten in de stad. De residentie beschikt over moderne kamers en studio's en biedt diverse gemeenschappelijke ruimtes waaronder fitness, cinema, wasruimte, chillzones en meer. De residentie heeft een BREAAM Very Good externe duurzaamheidsverifiëring.



REWOLUCJI 1905R. ST. 45 (BASECAMP LÓDŹ I)
LÓDŹ



487 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2017
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Lódź I ligt vlakbij de universiteit en op korte loopafstand het bruisende Manufaktura winkelcentrum en de Piotrowska wijk. De residentie heeft loft-style units en studio's. Alle studenten hebben toegang tot de gemeenschappelijke keukens, fitness, wasruimte, cinema, chilllzone en co-working ruimtes.

PROJECT WARSCHAU
WARSCHAU



Verwachte oplevering	2024
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Project Warschau betreft een nieuw te ontwikkelen en reeds vergunde studentenresidentie met 521 kamers (elk met eigen sanitair) op een zeer gunstige locatie dicht bij bus- en tramhaltes en op amper 500m van de "Wyzsza Szkola Bezpieckzenstwa" school en nog 10 andere onderwijsinstellingen op wandelafstand.

521 units (vooropgesteld)

PROJECT

PROJECT MALMÖ (BASECAMP MALMÖ)
MALMÖ

583 units

Bouw- of verbouwingsjaar	2023
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Project Malmö is uniek gelegen vlakbij de locale universiteiten, winkels,restaurants en slechts 10 minuten van centrum Malmö. Naast 583 volledig uitgeruste kamers zal de residentie ook beschikken over 24/7 security, fitness, cinema, co-working ruimtes en meer.



PROJECT



8.2.3.2 Beschrijving van de panden van in de pipeline

Hieronder volgt een beschrijving van de diverse panden die deel uitmaken van de pipeline

PROJECT DANSAERT
BRUSSEL

Verwachte oplevering	Nader te bepalen
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit nog te renoveren pand (in overeenstemming met de nog vanwege de Stad Brussel te bekomen stedenbouwkundige vergunning) ligt in de hippe Dansaertwijk in Brussel. Het pand ligt in de onmiddellijke nabijheid van verschillende campussen van de Erasmus Hogeschool Brussel. Met de Erasmus Hogeschool Brussel werd een lange termijn huurovereenkomst voor 25 jaar afgesloten voor alle 52 studentenkamers.

52 units (vooropgesteld)

PROJECT



161 units (vooropgesteld)

PROJECT ARMAND HERTZSTRAAT 2 (HERTZ)
HASSELT

Verwachte oplevering	2023
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Dit betreft de herontwikkeling van een voormalig schoolgebouw/internaat naar een modern studentencomplex met 161 kamers. Het project is gelegen op een toplocatie in Hasselt, vlak aan het nieuw uitgebate commercieel centrum 'Quartier Bleu', een echte hotspot in Hasselt vlak aan de Hasseltse jachthaven met een mix van woningen en retail, leuke restaurants en bars.

PROJECT

AVENUE DES COMBATTANTS 32
NAMEN

Bouw- of verbouwingsjaar	2022
Eigendomsstructuur	Volle eigendom



216 units

Deze gloednieuwe residentie (verworven in januari 2023) in Namen is ideaal gelegen vlakbij het treinstation van Namen en op wandelafstand van het centrum en het Louise-Marie park. De universiteit van Namen ligt op slechts 2 minuten stappen van de residentie. Naast 206 studentenkamers beschikt de residentie over verschillende gemeenschappelijke faciliteiten zoals o.a. een fitness, ontspanningsruimtes en meer.

PROJECT TRASENSTER
SERAING (LUIK)

Verwachte oplevering	2025
Eigendomsstructuur	Volle eigendom, erpacht 50 jaar op kasteel

PROJECT

300 units (vooropgesteld)

Dit project betreft de bouw van c. 300 units met uiteenlopende gemeenschappelijke ruimtes en winkels. Het omvat ook de ontwikkeling van een openbaar plein dat de residentie verbindt met de rest van de buurt. Het plein ligt aan het einde van de 'Ateliers Centraux' loopbrug en is een ontmoetingsplaats en woonruimte. Het kasteel van Trasenster zal ook gerenoveerd worden voor openbare dienstverlening: restaurants en terrassen voor het grote publiek en een bibliotheek en kamers voor studie, lezen en recreatie exclusief voor de studenten. Xior Student Housing wordt volle eigenaar van de studentenresidentie en krijgt een erfpacht van 50 jaar voor Kasteel Trasenster.



PROJECT ODALYS GRANADA
GRANADA

Verwachte oplevering	Nader te bepalen
Eigendomsstructuur	Zal gestructeerd worden als JV

Dit project ligt op een gunstige locatie, dichtbij de faculteiten van de Universidad de Granada en diverse supermarkten en winkels. Daarnaast ligt het project ook slechts 3 km van Amro Granada, Xior's eerste residentie in Granada aan de Cartuja campus. Voor deze residentie zal met Odalys een triple net huurovereenkomst afgesloten worden en dit voor een looptijd van 12 jaar tegen een vaste huurprijs.

300 units (vooropgesteld) PROJECT

PROJECT BOAVISTA
PORTO

Verwachte oplevering	Nader te bepalen
Bijzonderheden	Dit betreft een gebouw uit de U.hub portefeuille
Eigendomsstructuur	Volle eigendom

Project Boavista betreft de ontwikkeling van een nieuw studentencomplex met circa 500 units gelegen te Lissabon. Het project bevindt zich momenteel nog in de vergunningsfase.

500 units (vooropgesteld) PROJECT



8.2.4

WAARDERING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE DOOR DE WAARDERINGSDESKUNDIGEN

8.2.4.1 Algemeen

De waardering van de vastgoedportefeuille werd opgesteld door Stadim (België en deel Nederland), Cushman & Wakefield (Nederland en Portugal) en CBRE (Spanje, Polen, Denemarken, Zweden en Duitsland). Deze waardering heeft als referentiedatum 31 december 2022.

Het waarderingsproces binnen Xior is geënt op een gestructureerde aanpak waarbij het beleid inzake vastgoedschattingen wordt bepaald door het uitvoerend management, met goedkeuring van de Raad van Bestuur. Elk jaar zal het uitvoerend management dit beleid evalueren, en nagaan welke onafhankelijke Waarderings-deskundigen worden aangesteld voor de respectieve delen van de vastgoedportefeuille. Typisch zullen contracten worden afgesloten voor een hernieuwbare termijn van drie jaar waarbij een dubbele rotatieverplichting geldt volgens de GVV-Wet *(zie Hoofdstuk 12.3.1 van dit Jaarverslag)*. De selectiecriteria omvatten onder andere lokale marktkennis, reputatie, onafhankelijkheid en verzekering van de hoogste professionele standaarden. De honoraria van de Waarderingsdeskundigen worden vastgelegd voor de termijn van hun mandaat en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de geschatte objecten.

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

De waarderingsmethoden worden bepaald door de externe deskundigen. De waarderingsmethode die gehanteerd wordt is de Discounted Cash Flow-methode (actualisatie van de toekomstige kasstromen), waarbij de yield wordt afgetoetst evenals de opsplitsing van de waarde over grond, gebouw en financials. Dit aan de hand van een gedetailleerde actualisatie van de financiële stromen op basis van expliciete veronderstellingen van de toekomstige evolutie van deze inkomsten en de eindwaarde. In dit geval houdt de actualisatievoet rekening met de financiële interesten op de kapitaalmarkten, vermeerderd met een specifieke risicopremie voor vastgoedinvesteringen. In de evaluaties wordt op een conservatieve manier rekening gehouden met schommelende rentevoeten en inflatieperspectieven. Deze evaluaties worden eveneens getoetst aan de eenheidsprijzen die worden genoteerd bij de verkoop van vergelijkbare gebouwen, waarna men een correctie zal toepassen die rekening houdt met de eventuele verschillen tussen deze referenties en de betrokken goederen. De ontwikkelingsprojecten (bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken) worden gewaardeerd door de kosten van het project bij de voltooiing ervan af te trekken van zijn verwachte waarde die werd bepaald door bovenvermelde benaderingen toe te passen. De kosten van de studiefase van de bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden aan hun aanschaffingswaarde gewaardeerd. De onafhankelijke deskundige bepaalt de reële marktwaarde op basis van een discounted cash flow model. Bovendien worden de aldus bekomen schattingen vergeleken met de initiële yield en beschikbare vergelijkingspunten via recente markttransacties voor vergelijkbare objecten (waaronder ook de objecten aangekocht door Xior zelf gedurende dat jaar). De waarderingscyclus binnen een boekjaar bestaat uit een bezoek aan de site waarna een gedetailleerd schattingsverslag wordt opgesteld per individueel object en tevens drie desktop reviews waarin de nieuwe gegevens aangeleverd door Xior met betrekking tot de huursituatie worden gereflecteerd alsook de belangrijkste assumpties met betrekking tot de significant niet-observeerbare inputs worden gerationaliseerd.



8.2.4.2 Conclusies van de Waarderingsdeskundigen Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE per 31 december 2022

"Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van Xior Student Housing NV (gedeelte - 83 panden in België en 28 panden in Nederland, voor wat Stadim betreft, resp. 22 panden in Nederland voor wat Cushman & Wakefield Nederland betreft, 7 voor wat Cushman & Wakefield Portugal betreft, 4 voor wat Cushman & Wakefield Spanje betreft, 7 voor wat CBRE Spanje en 11 voor wat CBRE Limited betreft) van Xior Student Housing NV op datum van 31 december 2022 voor te leggen.

Xior heeft ons aangesteld om als onafhankelijke vastgoed-deskundigen de investeringswaarde en reële waarde (fair value) van haar vastgoedportefeuille te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdend met zowel de opmerkingen en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door IVSC.

De reële waarde of fair value wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. IVSC acht deze voorwaarden vervuld indien men de hierboven vermelde definitie van marktwaarde respecteert. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cashflow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en van de verwachte kosten.

De aktekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. Na analyse van een groot aantal transacties, kwamen de vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen, in een werkgroep tot de vaststelling dat, aangezien vastgoed onder verschillende vormen kan worden overgedragen, de impact van de transactiekosten op grote investeringseigendommen op de Belgische markt waarvan de waarde meer dan 2,5 miljoen euro bedraagt, beperkt is tot 2,5%. De waarde vrij op naam beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5% aktekosten. De fair value wordt dus berekend door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder de drempel van 2,5 miljoen euro bevinden en de buitenlandse eigendommen, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde kosten koper.

We hebben als onafhankelijke deskundigen gehandeld. Als vastgoeddeskundige beschikken we over een relevante en erkende kwalificatie alsook over een up-to-date ervaring met eigendommen van een gelijkaardig type en een gelijkaardige ligging als de eigendommen uit de vastgoedportefeuille van Xior.

Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk eigendom werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Onze schattingen houden geen rekening met marketingkosten eigen aan een transactie, zoals makelaarslonen of publiciteitskosten. Naast een jaarlijkse inspectie van de betreffende onroerende goederen zijn onze schattingen ook gebaseerd op de inlichtingen geleverd door Xior met betrekking tot de huursituatie, de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken eigendom, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet-meegedeelde elementen niet van aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde *(fair value)* van het door Stadim geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (83 panden in België en 28 in Nederland) van Xior op 31 december 2022 EUR 1.595.881.744 (een miljard vijfhonderdvijfennegentig miljoen acht-honderdeenentachtigduizend zevenhonderdvierenveertig euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde *(fair value)* van het door Cushman & Wakefield Nederland geschatte deel van het vastgoedpatri-monium (22 panden in Nederland) van Xior op 31 december 2022 afgerond EUR 369.350.000 (driehonderdnegenenzestig miljoen driehonderdvijftigduizendeuro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde *(fair value)* van het door Cushman & Wakefield Portugal geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (7 panden in Portugal) van Xior op 31 december 2022 afgerond EUR 149.086.000 (honderdnegenenveertig miljoen zesentachtig-duizend euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde *(fair value)* van het door Cushman & Wakefield Spanje geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (4 panden in Spanje) van Xior op 31 december 2022 afgerond EUR 108.150.000 (honderdacht miljoen honderdvijftigduizend euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde *(fair value)* van het door CBRE Spanje geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (7 panden in Spanje) van Xior op 31 december 2022 afgerond EUR 256.623.000 (tweehonderdzesenvijftig miljoen zeshonderddrieëntwintigduizend euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde *(fair value)* van het door CBRE Limited geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (4 panden in Polen, 2 panden in Duitsland, 4 panden in Denemarken en 1 pand in Zweden) van Xior op 31 december 2022 afgerond EUR 742.408.959 (zevenhonderdtweeënveertig miljoen vier-honderdachtduizend negenhonderdnegenenvijftig euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

Stadim
Cushman & Wakefield Nederland
Cushman & Wakefield Portugal
Cushman & Wakefield Spanje
CBRE Spanje
CBRE Limited."


09
MAAT-
SCHAPPELIJK
VERANTWOORD
ONDERNEMEN
Madrid
Amsterdam
Leipzig
Lyngby
Gent
Antwerpen
Maastricht

2022

VOORNAAMSTE

DUURZAAMHEIDSPRESTATIES*

86% groene stroom

+101% stijging groene gebouwen (in FV)

Toevoeging sociale/betaalbare huisvesting aan Sustainable Finance Framework

6.134 social units

net ZERO in 2050 (-42% in 2030)

-11% (LfL) (market based)

+9% Werknemers

54% Vrouwen

46% Mannen

4 BREEAM / LEED GOLD assets in portefeuille

2de jaarlijkse tevredenheidsenquête werknemers

3de jaarlijkse tevredenheidsenquête studenten

Xior VALUES

* In vergelijking met 2021, na correctie van cijfers 2021.

9.1 WOORD VAN DE CEO

Bij Xior willen we willen zoveel mogelijk studenten een fantastische eerste woonervaring bieden. We willen elke student een optimale woonervaring bieden, waar ze zich onder de best mogelijke omstandigheden kunnen ontwikkelen in een gelukkige en gezonde omgeving.

Als ik terugkijk naar de start van Xior in 2007, waar ik toen nog zelf instond voor de herstellingen en de verhuur, en dit vergelijk met waar Xior vandaag staat, ben ik apetrots. Het bedrijf is enorm geëvolueerd op alle vlakken, maar zeker en vast ook op vlak van ESG. Het hele team werkt al jarenlang aan onze ESG strategie, die in 2021 in een stroomversnelling kwam via ons North Star Project. Dit meerjarenplan geeft ons concrete acties op vlak op de drie toepassingsgebieden van ESG: environment, social en governance.

Met onze ESG visie willen we bij Xior een best in class organisatie en werknemers aanbieden, die zorgen voor blije studenten in efficiënte gebouwen. We blijven ons dan ook continu inzetten om aan deze visie te blijven voldoen.

2022 is een straf jaar geweest voor Xior. We namen een portefeuille van bijna 1 miljard euro over, de vastgoedmarkt wijzigde enorm en we kregen te maken met een wereldwijde energiecrisis. Een bijzonder uitdagend jaar, waarop ik toch heel trots ben in wat we als organisatie, maar vooral als team hebben gerealiseerd.

De wereldwijde energiecrisis en de stijging van de energieprijzen dit jaar toonde nogmaals het belang aan van energiezuinige woningen, waar we bij Xior blijven in investeren. Dit was ook een belangrijke factor in de Basecamp overname. Het zijn echt state-of-the-art assets met oog voor duurzaamheid, waarbij 4 van de panden reeds bekroond werden met een BREEAM Very Good of LEED Gold certificaat. Daarnaast hebben we in het begin van het nieuwe jaar ook onze CO_2 reductietargets ingediend bij SBTi, een duidelijk commitment naar net zero carbon tegen 2050. We hebben er ook voor gezorgd dat we snel en duidelijk hebben gecommuniceerd over de energieprijzen naar onze studenten, zodat ook zij niet voor verassingen zouden komen te staan. Onze teams hebben ook campagnes gelanceerd om onze studenten bewust te maken over hun eigen verbruik. We blijven de situatie van dichtbij opvolgen, en zijn nu volop bezig aan de opstart van onze energiemonitoring zodat we nog korter op de bal kunnen spelen en onze portefeuille verder kunnen optimaliseren.

In het licht van stijgende prijzen en bezorgdheid over betaal-baardere studentenhuisvesting werd ons kader voor duurzame financiering ook uitgebreid met sociale criteria op basis van betaalbaarheid en sociale prijszetting. Onze xiorfamily is dit jaar ook weer een pak diverser en internationaler geworden. We zijn vastbesloten om te zorgen voor een vlotte integratie van de Basecamp teams. Er is een toegewijde taskforce opgericht en er worden ook regelmatige interne integratie updates verstuurd om iedereen betrokken te houden.

Om onze organisatie verder te ondersteunen werd ook ons uitvoerend bestuur aangesterkt met COO Kristina Olsen, onze eerste dame in het executive management.

Dit jaar vond ook ons eerste ESG & Ethics comité plaats, waar verder strategisch is nagedacht over onze doelstellingen en het realiseren ervan met een duidelijke ambitie om Xior's ESG ambities te verankeren doorheen de hele organisatie en het bewustzijn te vergroten bij alle werknemers.

Ik kijk er naar uit om onze ESG aanpak de volgende jaren nog verder uit te breiden en te optimaliseren, zodat we kunnen blijven zorg dragen voor de generatie van de toekomst en hen een duurzame tweede thuis kunnen bieden.



Christian Teunissen
CEO

9.2 DUURZAAMHEIDSSTRATEGIE



'Housing the future' betekent een thuis bieden aan de generatie van de toekomst. We willen zoveel mogelijk studenten een geweldige eerste woonervaring bieden, waar ze in de best mogelijke omstandigheden worden klaargestoomd voor de toekomst. We willen een tweede thuisgevoel creëren, waar studenten kunnen groeien en zich verder ontplooien, zowel op persoonlijk, academisch, als op professioneel vlak.

'Housing the future' betekent ook **'respecting the future'** wat enkel kan worden bereikt door ook zorg te dragen en respect te tonen voor mens, planeet en omgeving.

We willen onze studenten een gezonde leefomgeving bieden die hen klaarstoomt voor hun toekomst, aansluit bij hun waarden en hen een eerste blik geeft op hoe duurzaam leven in de praktijk kan werken. Xior vertaalt deze ambitie door dagdagelijks op een verantwoorde en duurzame manier te ondernemen. Door als onderneming het goede voorbeeld te geven, geloven wij dat we samen met de generatie van de toekomst (onze studenten) een nog grotere impact kunnen maken op de toekomst.

In dit hoofdstuk geven we een overzicht van op welke manier Xior als organisatie zorg draagt voor haar studenten, personeel en de planeet.

9.2.1

STAKEHOLDER ENGAGEMENT

Het management van Xior identificeerde onderstaande belangrijke stakeholdergroepen. De noden en verwachtingen van deze stakeholdergroepen vormen de basis van Xior's duurzaamheidsbeleid. Xior beantwoordt deze verwachtingen aan de hand van duidelijke engagementen vanuit de organisatie.

STAKEHOLDER	HUN VERWACHTINGEN	HET ENGAGEMENT VAN XIOR
Studenten/huurders 	• Een tweede thuis dat voldoet aan alle noden en behoeften • Een betrouwbare en bereikbare eigenaar en beheerder • Duurzame gebouwen die de veiligheid, het welzijn en het comfort van de gebruikers garandeert • Een vlot check-in en check-out proces • Makkelijk toegang tot informatie en extra diensten	• Onze slogan "feel at home" waarmaken • Zoveel mogelijk studenten een fantastische eerste woonervaring bieden • Professioneel team in front en backoffice die de noden van de huurders perfect begrijpen en omzetten in kwaliteitsvolle gebouwen en kamers, inclusief een best in class service en operationeel beheer • Lokale aanwezigheid en 24/7 bereikbaarheid • Een gezonde en veilige leefomgeving met ruimte voor ontspanning en ruimte om te concentreren op hun studies • Jaarlijkse tevredenheidsenquête • Xior Connect: ontwikkeling van een platform ter ondersteuning van de community tussen studenten en hun directe omgeving • Xior webshop: mogelijkheid om starterspakketten voor studenten aan te kopen (linnen-, kook-, schoonmaak en starterspakket)
Medewerkers 	• Hoge ethische waarden • Goede work-life balance • Gezondheid en veiligheid • Een gezonde, aangename werkomgeving • Persoonlijke en professionele ontwikkeling • Tewerkstelling in lijn met het wetgevend kader • Inhoudelijk aantrekkelijke jobs of stageplaatsen • Werkzekerheid • Marktconforme verloning • Duurzame kantoren • Interne mobiliteit	• Values en Code of Conduct • Xior Family: open bedrijfscultuur waar iedereen deel uitmaakt van een grote familie • Aangenaam werkkader gebaseerd op kernwaarden • Regelmatige beoordelings- en evaluatiegesprekken • Ondersteuning van persoonlijke ontwikkeling en regelmatige opleidingen en workshops • Corporate wellbeing programma Xiorize • Health & Safety Policy • Personeelszaken worden administratief opgevolgd door HR-professionals die kunnen terugvallen op gespecialiseerde dienstverleners • Nieuwe Human Capital strategie met het oog op kwalitatieve jobs en duurzame loopbanen • Correct salarisbeleid • Financieel gezond bedrijf • Jaarlijkse medewerkersenquête
Gemeenten 	• Antwoord bieden op behoefte aan studentenhuisvesting • Betrouwbaar overleg met lange termijn samenwerking	• Open dialoog met lokale gemeenten om oplossing te geven aan huisvestingsbehoeften • Deelnemen aan tenders/openbare aanbestedingen • Proactief overleg tijdens vergunnings- en ontwikkelingsfase • Monitoring en naleving van geldende lokale regelgeving
Aannemers/ontwikkelaars en andere leveranciers 	• Naleving van contracten en betalingstermijnen • Evenwichtige commerciële lange termijn relatie • Respect voor personeel van aannemers	• Streven naar een lange termijn relatie • Samenwerking gebaseerd op duidelijke afspraken en naleving van betalingstermijnen • Supplier code of conduct • Dialoog en openheid bij geschillen
Beleidsmakers 	• Naleving geldende wetten regelgeving, inzake stedenbouw, openbare ruimtelijke ordening, … • Naleving regelgeving GVV statuut en financiële communicatie • Naleving voorwaarden voor vergunningen, conformiteit, etc. inzake verhuur en operations • Naleving verplichtingen inzake sociale en fiscale wetgeving • Naleving van duurzaamheids-doelstellingen in lijn met de Europese Green Deal	• Financiële publicaties die beantwoorden aan reglementaire vereisten • Tijdig overmaken van informatie aan controleautoriteit in het kader van transacties • Open dialoog via beroepsverenigingen • Monitoring en naleving van geldende reglementering en procedures • Open dialoog met regelgevende instanties voor de bouwaanvraag van nieuwe ontwikkelingen • Targets en CO_2 reductieplan volgens SBTi (max. 1.5°C)

Lokale gemeenschappen en omwonenden 	• Overleg en informatie in verband met nieuwe ontwikkelingen of herontwikkelingen • Minimale impact van activiteiten op de directe omgeving	• Regelmatig buurtoverleg • Respect voor omwonenden bij de ontwikkeling en uitbating van de residentie • Uitnodigen van omwonenden bij officiële openingen • Xior Connect: ontwikkeling van platform ter ondersteuning van de community tussen studenten en hun directe omgeving • Lokale initiatieven om het gebouw beter te integreren in de buurt
Onderwijsinstellingen 	• Betrouwbaar overleg • Lange termijn samenwerkingen of partnerships • Antwoord bieden op behoefte aan studentenhuisvesting • Kennis delen en mee bouwen aan een sterke link tussen het onderwijs en het bedrijfsleven	• Open dialoog om antwoord te bieden aan huisvestingsbehoeften • Deelnemen aan tenders/openbare aanbestedingen • Geven van opleidingen, workshops, presentaties en organiseren van property tours voor diverse opleidingsprogramma's • Aanbieden van stageplaatsen • Begeleiden studenten bij thesis, projecten, …
Investeerders en capital markets 	• Waardecreatie en winstgeneratie met een regelmatig en groeiend dividend • Corporate financial performance • Stabiel lange-termijn partnership • Tijdige verspreiding van betrouwbare en nauwkeurige informatie • Maatschappelijk verantwoorde investering • Terugbetaling van schuld en betaling van intresten	• Duidelijk en consistent investeringsbeleid • Jaarverslagen, persberichten en andere publicaties • Deelname roadshows, seminaries, beurzen • Jaarlijkse Algemene Vergadering • Organisatie van Investor Day en property tours • Dedicated IR contact • Volledige toepassing van het corporate governance charter • Sustainable Finance Framework

Xior is lid van de volgende associaties en verenigingen en heeft in 2022 geen bijdragen geleverd aan politieke partijen of campagnes.

EPRA EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION · BE-REIT ASSOCIATION · BEL IR · VLAAMSE FEDERATIE VAN BELEGGERS VFB · THE CLASS FOUNDATION

Xior heeft in 2022 volgende awards in ontvangst mogen nemen:

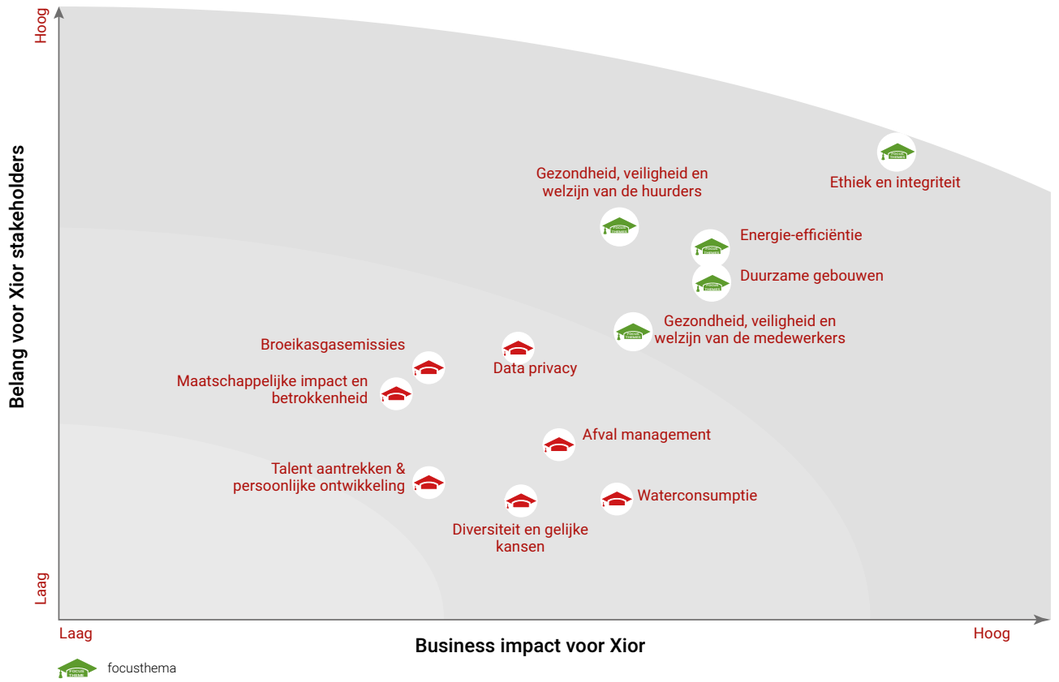


9.2.2

MATERIALITEITSMATRIX

In 2019 heeft Xior een analyse gemaakt van de belangrijkste thema's inzake ESG die relevant zijn voor onze voornaamste stakeholdergroepen. Hierbij werd rekening gehouden met zowel het belang van deze materialiteiten voor de stakeholders evenals de potentiële maatschappelijke impact voor Xior (rekening houdend met de eraan verbonden risico's en opportuniteiten).

Het resultaat van deze analyse heeft geleid tot het definiëren van de 5 meest relevante focusthema's of materialiteiten. Door het koppelen van deze materialiteiten aan de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Natie komt Xior's ESG framework tot stand, wat de basis vormt van het gehele ESG beleid met acties, initiatieven en implementaties.



9.2.3

XIOR'S ESG FRAMEWORK: HOUSING THE FUTURE IS RESPECTING THE FUTURE

Het ESG framework (planet, people, process) bestaat uit twee pijlers die de belangrijkste materiële thema's onderbrengen die gelinkt zijn aan de SDG's van de Verenigde Naties waaraan Xior een bijdrage levert.

- **'Best in class' organisatie en medewerkers:** Het realiseren van operationele uitmuntendheid door ervoor te zorgen dat de organisatie werkt op een ethische en transparante manier, en dat de mensen kunnen floreren.
- **Gelukkige studenten in efficiënte gebouwen:** Het aanbieden van kwaliteitsvolle en duurzame huisvesting aan zoveel mogelijk studenten, waar ze zich comfortabel, veilig en thuis voelen.

Deze pijlers vormen de basis van het duurzaamheidsbeleid van Xior waarbij Xior de voorbije jaren gewerkt heeft op de verschillende focusthema's met concrete actiepunten en prioriteiten die ook de leidraad zullen vormen voor de toekomst.

PEOPLE, PLANET, PROCESS



9.2.4

XIOR'S BIJDRAGE AAN DE SDG'S

Milieuverantwoordelijkheid



De verbruiksgegevens van al onze residenties en kantoren worden in kaart gebracht met de bedoeling zowel het verbruik als energiekosten te verlagen. Ook wordt steeds meer ingezet op duurzame energie.

Xior investeert niet alleen in nieuwe duurzame gebouwen maar investeert ook in haar bestaande portefeuille waarbij residenties worden geoptimaliseerd aan de hand van de laatste innovaties & milieuvriendelijke technologieën.

Xior biedt met haar residenties een antwoord op het tekort aan kwalitatieve, duurzame maar betaalbare woningen die in harmonie zijn met de lokale gemeenschappen en idealiter ook waarde toevoegen aan de lokale omgeving.

Xior heeft een ambitieus klimaatplan met concrete reductietargets (volgens SBTi) ingediend, die aansluiten bij de klimaatakkoorden van Parijs van 2015 (max. 1.5°C).

Sociale verantwoordelijkheid



Een veilige, gezonde en aangename omgeving voor zowel onze studenten als onze werknemers vormt een essentieel onderdeel van Xior's bedrijfsvoering.

Xior streeft als internationaal bedrijf steeds naar een gezonde mix van talenten, culturen, persoonlijkheden en genders in haar aanwervingsbeleid. Xior biedt haar werknemers een inclusieve werkomgeving waar diversiteit, respect en gelijkwaardigheid hand in hand gaan.

Deugdelijk bestuur verantwoordelijkheid



Xior is een doeltreffend, verantwoordelijk en transparant bedrijf waarin hoge ethische standaarden en waarden worden aangehouden doorheen het hele bedrijf.

9.2.5

ESG ACTIEPLAN 2021-2023: HET NORTH STAR PROJECT

Xior's ambitie om bij te dragen aan een duurzame toekomst en aan de SDG's van de Verenigde Naties werden ingekaderd in een meerjarig actieplan gekend als het "North Star" project. Een concrete roadmap met meetbare KPI's en duidelijke acties gelinkt aan Xior's materialiteiten en na te streven SDG's.



HET NORTH STAR PROJECT: ONZE DOELSTELLINGEN VOOR 2023

Duurzaam
Exploiteren van technologisch vooruitstrevende en groene gebouwen met de nieuwste eco-efficiënte maatregelen

Veilig
De hoogste veiligheidsnormen nastreven voor aannemers, werknemers en studenten van constructie tot ingebruikname

Gezond
Verder gaan dan de traditionele huisvestingsoperatoren door in rechtstreeks contact te treden met studenten en werknemers om hun welzijn actief te monitoren en te verbeteren



Materialiteit	Actie	KPI
Ethiek & Integriteit	✓ Xior Values	Participatiegraad
	✓ Code of Conduct	# inbreuken op de code of conduct
	✓ Xior policies	Score MSCI / Sustainalytics
	✓ Formele anti-bribery & anti-corruptie policy	EPRA award
	✓ Integriteitstraining	
	✓ Transparante rapportering	
	✓ Ethics & ESG comité	
	⌛ Ethics audit (3-jaarlijks)	
	⌛ Uitbreiding whistle blower policy	
	⌛ Formele klachtenprocedure	
	✓ Supplier code of conduct	
Energie-efficiëntie & klimaatplan	⌛ Energie audits bestaande gebouwen	CO_2 uitstoot
	⌛ Green building policy	CO_2-reductie targets & reductieplan
	✓ Full time Energy Manager	Geïnstalleerde capaciteit zonnepanelen
	✓ Klimaatplan met CO_2 targets a.d.h.v. SBTi	% hernieuwbare energie (aangekocht / geproduceerd)
	⌛ Aandeel hernieuwbare energie vergroten	% geïnstalleerde digitale energie-monitoring
	✓ Implementatie EMS (verbeteren datacollectie)	
	⌛ Digitalisering – overgang naar paperless	
Duurzame gebouwen in duurzame gemeenschappen	✓ Verhogen aandeel groene/sociale assets volgens criteria Sustainable Finance Framework (continue target)	% duurzame leningen
	✓ Verhogen aandeel duurzame leningen (continue target)	% groene assets
	⌛ EPC mapping	% sociale assets
	✓ Externe certificering (BREEAM & LEED) Verhogen aantal extern geverifieerde gebouwen (continue target)	# extern gecertificeerde gebouwen
	✓ Continu dialoog met buurtbewoners & overheid	
	✓ Kennis delen (presentaties universiteiten, …)	
	◎ Charity policy	
	✓ Sociale inclusie jobs	
Welzijn, gezondheid & veiligheid werknemers	⌛ We care for your talent programme: individuele loopbaangesprekken (carreer talks)	Algemene tevredenheidsscore werknemers
	⌛ Formaliseren individueel opleidingsplan	% jaarlijkse evaluatie
	⌛ Verbetering onboarding nieuwe medewerkers (inclusief employer handbook)	# opleidingsuren
	✓ Xiorize corporate wellbeing programme	% arbeidsongevallen
	✓ Jaarlijkse werknemersenquête & psychosociale risicoanalyse	% afwezigheid door ziekte
	✓ EHBO Training	# werknemers met EHBO certificaat
	✓ Frequente interne ESG workshops	#/% vrijwillige vertrekkers
Welzijn, gezondheid & veiligheid studenten	✓ Jaarlijkse tevredenheidsenquête	Participatiegraad en score
	✓ Jaarlijkse H&S controle van de gebouwen	# incidenten of non-compliance met regulering / health & safety
	⌛ Student board	
	✓ Awareness campagne energie/milieu	
	⌛ International internship programma	
	⌛ C-scan	

✓ done ⌛ ongoing ◎ to be initiated

9.3 IMPLEMENTATIE & PRESTATIEMETING

9.3.1

GOVERNANCE: ETHIEK EN INTEGRITEIT

EPRA Gold financiële rapportering & duurzaamheidsrapportering

3/8
vrouwelijke bestuursleden

1/3
vrouwelijke exco leden

0
inbreuken op corruptie en antimededinging

Transparante rapportering
Xior engageert zich om te allen tijde eerlijk en correct zaken te doen, open te communiceren en zo volledig en transparant mogelijk te rapporteren. Voor respectievelijk het vierde en het derde jaar op rij behaalde Xior EPRA gold voor haar financiële rapportering en voor haar duurzaamheidsrapportering.

Corporate Governance charter & Code of Conduct
Om een ethische bedrijfsvoering te bewerkstelligen en om iedereen binnen de organisatie van duidelijke richtlijnen te voorzien voorziet Xior een corporate governance charter (opgesteld met de Belgische Corporate Governance Code als referentie) en een Code of Conduct. Dit charter en de Code of Conduct, inclusief alle policies kunnen vrij geconsulteerd worden op de website van Xior. Er wordt jaarlijks gerapporteerd over de bedrijfsvoering via de Corporate Governance verklaring in het jaarverslag.

Policies
Xior's policies worden gebundeld in de Code of Conduct en vormen de Xior standaard voor alle werknemers (inclusief parttime, externen, alle leden van het executive management en de Raad van Bestuur). Deze policies behandelen onder andere discriminatie, diversiteit, gelijke kansen, pesterijen, vrijheid van vereniging, corruptie, databescherming & GDPR, moderne slavernij, ecologische verantwoordelijkheid, …. De volledige Code of Conduct inclusief policies kan geraadpleegd worden op de website.

Xior beschikt ook over volgende aparte en uitgebreide policies:

- Interne meldingsregeling
- Verhandelingsregelment
- Health & Safety policy
- Anti-bribery & anti-corruptie policy
- Supplier Code of Conduct

Via de interne meldingsregeling kunnen medewerkers een (potentiële) schending van het Corporate Governance charter of de Code of Conduct rapporteren in alle vertrouwen en confidentialiteit.

Ethics & ESG comité en ethics audit
Xior heeft sinds 2022 ook een apart Ethics & ESG comité dat waakt over de verschillende policies en mogelijke inbreuken hiervan (zoals diversiteit, human rights, corruptie, …). Hierbij worden ook concrete targets gezet en er vindt ook driejaarlijks een ethics audit plaats. Het Ethics & ESG comité bestaat uit de CEO en 2 niet-uitvoerende bestuursleden. Eind 2022 vond de eerste vergadering van dit comité plaats. De eerste volledige Ethics audit vond plaats in december 2022.

Opleidingen: integriteit & GDPR training
Xior organiseert jaarlijks een training rond ethiek, diversiteit en integriteit voor alle werknemers (inclusief parttime en zelfstandigen) waarin alle policies en values duidelijk worden toegelicht aan de hand van concrete voorbeelden. Verder wordt er ook een jaarlijkse GDPR-training georganiseerd om iedereen op de hoogte te houden van de laatste privacywetgeving.

Digitalisering
In 2021 werd een uitgebreid digitaal transformatieproject aangekondigd voor een betere customer experience en een nog efficiënter beheer en rapportering. Tijdens 2022 heeft Xior dit project verder uitgerold.

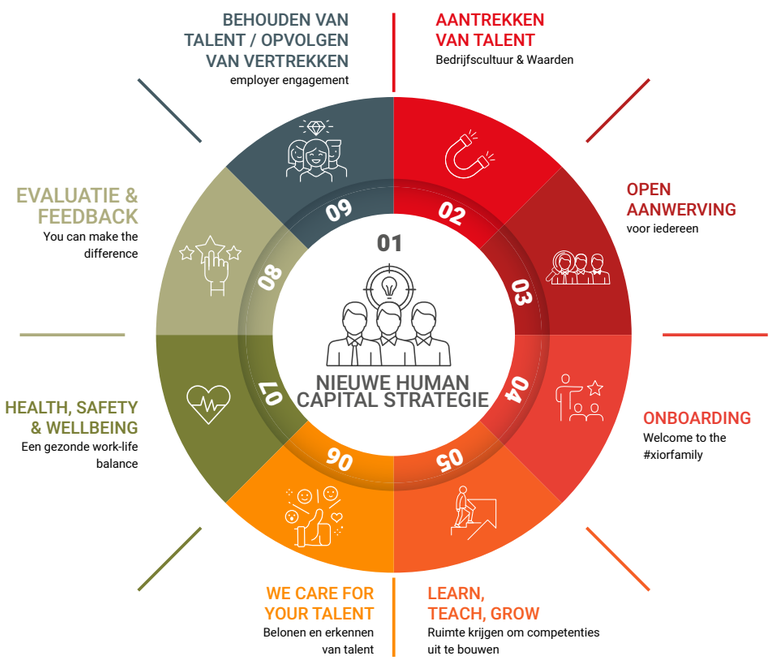
In een **eerste fase** (2021-2022) heeft Xior o.a. **een nieuwe IR website** gelanceerd, **PowerBI-rapporteringstools**, een **webshop** voor studenten, **freshdesk** als klantenservicetool en jaarlijkse **studenten -en personeelsenquêtes** uitgerold.

De **tweede fase** (2023 en verder) is volop aan de gang en bestaat uit de uitrol van, onder andere:



9.3.2

SOCIAL EMPLOYEES: WELZIJN, GEZONDHEID, VEILIGHEID PERSONEEL



1. Xior's Human Capital strategie (Emp-Turnover)
Eind 2021 startte Xior met de uitrol van een nieuwe Human Capital strategie met als doel het creëren van een coherent en duurzaam personeelsbeleid dat de langetermijndoelstellingen van Xior ondersteunt en de onderneming people-driven en future-proof zal maken. Als internationale speler in studentenhuisvesting vindt Xior het belangrijk om niet alleen aan de organisatie van vandaag maar ook aan die van morgen te bouwen, door proactief het juiste talent aan te trekken en bestaande werknemers verder te ontwikkelen.

Deze nieuwe strategische aanpak was ook noodzakelijk door de pijlsnelle groei van de onderneming, zeker ook in 2022 met de toevoeging van 4 extra landen. Over de 8 landen en 43 steden heen, groeide het aantal werknemers van 165* eind 2021 naar 180 eind 2022 (Basecamp is hierbij nog niet inbegrepen).

Deze strategie zal verder ingebed worden op de verschillende fases van de volledige employee lifecycle om de ambitie van Xior als duurzame, langetermijn werkgever nog verder te versterken.

Werknemers

+9% +9% evolutie werknemers van **165*** eind 2021 naar **180** eind 2022

Geografische spreiding werknemers



27%	BE
27%	NL
28%	ES
18%	PT

* De data van 2021 werd dit jaar gecorrigeerd van 172 naar 165.

2. Aantrekken van talent – Bedrijfscultuur & Waarden
(Diversity-Emp)
Het is voor Xior heel belangrijk om continu de juiste talenten te kunnen blijven aantrekken en goed te integreren in het bedrijf, gemotiveerde werknemers die zich volledig kunnen vinden bij de visie en waarden van de Xior Family. Xior zal ook evolueren naar strategische Human Capital planning, waarbij Xior zal trachten toekomstige aanwervingsbehoeften in te schatten en te matchen met de juiste talenten en kwaliteiten. Deze aanpak moet een pro-actieve human capital-strategie creëren voor nieuwe en bestaande werknemers om het juiste toekomstige talent aan te trekken en te behouden. De aanpak moet ook meer ontwikkelingskansen bieden aan alle medewerkers van Xior om hun talenten ten volle te ontplooien en een levenslange carrière uit te bouwen bij Xior.

Xior heeft de ambitie een gewaardeerde werkgever te zijn door een open, inclusieve en verwelkomende werkplek te creëren voor zowel studenten als medewerkers. Deze cultuur wordt verder uitgedragen door de **Xior "FAMILY"** waarden, waarbij elke letter een staat voor één van onze kernwaarden.

46% Mannen **54%** Vrouwen

22,2% < 30 jaar **53,3%** 30-50 jaar **24,4%** > 50 jaar

We operate and act as one **"FAMILY"**, each letter standing for our main principles.

F	FOCUS ON THE CLIENT
A	ACT SUSTAINABLY
M	MOVE AS ONE TEAM
I	INTEGRITY AND DIVERSITY
L	LEARN TEACH GROW
Y	YOU CAN MAKE THE DIFFERENCE



3. Open aanwerving voor iedereen
Xior gaat op zoek naar werknemers met de juiste skills die het best matchen met onze bedrijfscultuur en activiteiten, gemotiveerde werknemers die volledig aansluiten bij de visie en waarden van onze Xior Family. Het is daarbij van belang dat de mix van culturen, talenten, persoonlijkheden en talen die te zien is bij onze studenten ook weerspiegeld wordt bij onze werknemers. Daarom is het voor Xior primordiaal dat er tijdens het selectieproces ruimte is voor iedereen met oog voor diversiteit. De selectieprocedures zijn kort en op basis van objectieve selectiecriteria en zijn vrij van enige discriminatie gebaseerd op de kandidaat zijn of haar leeftijd, etniciteit, geslacht, nationaliteit, religie, seksuele geaardheid of enige andere persoonlijke karaktereigenschap die geen enkele invloed hebben op de werkprestaties.

Xior is op zoek naar getalenteerde werknemers die passen in onze bedrijfscultuur en dagelijkse werkzaamheden, en naar gepassioneerde personen die de visie en waarden van de Xior Family volledig uitdragen. Het is essentieel dat onze medewerkers de verschillende culturen, competenties, persoonlijkheidskenmerken en levenservaringen van onze studenten weerspiegelen. Het selectieproces moet daarom iedereen, met oog op diversiteit, een kans geven om te solliciteren.. Er worden korte, objectieve selectiecriteria gehanteerd en er wordt niet gediscrimineerd op basis van ras, etniciteit, geslacht, nationaliteit, religie, seksuele geaardheid of enig ander kenmerk dat niet van invloed is op de voorwaarden voor tewerkstelling.

De medewerkers van Xior in België vallen onder het Paritair Comité 323 met uitzondering van enkele werknemers die werkzaam zijn voor Roxi die onder Paritair Comité 302 vallen. In de andere landen (Nederland, Spanje, Portugal, Duitsland, Polen en Denemarken) zijn er verschillende cao's die afhangen van het type residentie, de aangeboden diensten, locatie etc.

4. Onboarding – welcome to the #xiorfamily
Een belangrijk onderdeel van de strategie is het onboardingproces en pakket. In 2022 werd het onboardingproces nog verder uitgebreid door extra in te zetten op een vlotte integratie in de eerste werkmaand. Zo kan elke werknemer kennismaken met

Xior aan de hand van interactieve online trainingmodules die persoonlijk kunnen worden ingepland en afgestemd tijdens de eerste werkmaand om dit optimaal te integreren tijdens de dagelijkse werkzaamheden. Deze online trainingen bevatten o.a. een code of conduct & integriteitstraining inclusief alle policies, een algemene presentatie over Xior en de bedrijfswaarden, GDPR trainingen en andere functie specifieke opleidingen. Ook zullen andere relevante trainingen op dat moment ingepland worden. Nieuwe personeelsleden worden voorgesteld aan de hand van de periodieke interne People Flash, een belangrijk intern communicatiedocument waar allerhande nieuws over de organisatie en haar teams wordt toegelicht. Het human capital team ontwikkelt momenteel per land een "employee handbook" dat als leidraad kan dienen voor nieuwe en bestaande werknemers.

5. Learn, Teach, Grow

Learn (Emp-Training)

De cultuur bij Xior blijft, ondanks haar stevige groei, nog steeds gekenmerkt door een platte organisatiestructuur en een familiale sfeer waar ondernemerschap en initiatieven worden aangemoedigd en ondersteund. Xior wil dat haar werknemers hun rol op de meest optimale manier vervullen, in een omgeving waar iedereen binnen de Xior Family zich goed en gewaardeerd voelt en de ruimte krijgt om hun competenties verder uit te bouwen.

Alle werknemers (ook parttime en zelfstandige medewerkers) krijgen de kans om zich op te geven voor diverse externe en in-house opleidingen, zowel via 'on the field' training als voor de ontwikkeling van jobspecifieke, ESG en software skills (bv. GDPR training, EHBO training, Excel, ESG workshops, integriteitstraining rond ethische standaarden en gelijke kansen, …) alsook voor soft skills. Ook diverse degree programma's en certificaatopleidingen kunnen aangevraagd worden. Voor externe opleidingen wordt beroep gedaan op erkende leerinstanties (bv. excel opleiding via sociaal fonds 323, EHBO training via Mensura). In 2022 werd officieel 5,8u opleiding per werknemer gegeven, een stijging t.o.v. 2021. Via de human capital strategie wordt het opleidingsplan verder uitgewerkt met als doel deze KPI nog verder te verhogen.

Voor meer achtergrond rond de rapportage van de ontwikkelings-indicatoren wordt verwezen naar de meetmethodologie in ***Hoofdstuk 9.5.6 van dit jaarverslag*** ('analyse van de berekeningen').

Teach: Sharing knowledge

Gezien Xior dicht bij de studenten staat, vinden we het als organisatie ook belangrijk om kennis te delen met jonge talenten. Xior heeft een traineeship programma waarbij ze elk jaar de kans biedt aan studenten om stage te lopen om zo waardevolle praktijkervaring op te doen. Momenteel wordt ook actief verder gewerkt aan het uitbreiden van het Xior traineeship programma. Na afloop van de stage kunnen zij ook mogelijks een vast contract aangeboden krijgen. Tijdens drukke periodes (rapportering, start verhuurseizoen, openkotdagen, …) doet de organisatie ook beroep op jobstudenten.

Daarnaast geeft Xior ook regelmatig lezingen en opleidingen bij diverse Universiteiten en Hogescholen over alle landen heen (o.a. KU Leuven, KDG Hogeschool, Thomas More Hogeschool, Vlerick, Hogeschool Rotterdam, Universidad Europea Madrid).



Grow

Er zal in de strategie ook meer ingezet worden op ownership en leadership development, zodat de Xior Family elkaar kan blijven inspireren en motiveren. Ook interne mobiliteit speelt een belangrijke rol, zelfs op internationaal vlak, waarbij personeelsleden de mogelijkheid krijgen om ook voor Xior in één van de andere landen te werken. Aan de hand van 'career talks' blijft Xior inzetten op interne mobiliteit om zo de juiste talenten en ambities van de Xior Family in kaart te brengen. De doelstelling is om op basis hiervan een individueel opleidingsplan uit te rollen.

In de people flash worden ook de lopende vacatures meegegeven, waardoor werknemers ook intern kunnen solliciteren.

6. Belonen en erkennen van talent (we care for your talent) (Diversity-Pay)

Xior biedt al haar werknemers een eerlijk salarispakket eventueel aangevuld met een variabele vergoeding en extralegale voordelen die afhankelijk zijn van de plaats van tewerkstelling, rekening houdend met lokale wetgevingen, het sociale statuut en de functie van de medewerker. Voor de meeste functies met een strategische impact omvat het bezoldigingspakket een variabel gedeelte dat gekoppeld is aan het bereiken van doelstellingen die passen in de algemene strategie van de onderneming. Dit variabele loon of deze variabele bonus wordt uitbetaald in cash, via een warrantenplan of via niet-recurrente resultaatsgebonden voordelen, afhankelijk van het landspecifieke wettelijke en fiscale kader. Of de doelstellingen al dan niet (gedeeltelijk) worden bereikt, wordt overeengekomen door het management en meegedeeld aan de werknemer tegen het einde van de eerste jaarhelft van het volgende jaar. Bij het bepalen van de lonen wordt uitgegaan van het principe "gelijk loon voor gelijk werk" om te zorgen voor een faire en evenwichtige verloning. Hiervoor worden ook in de loop van 2022 job omschrijvingen en bijhorende weging en benchmarking herbekeken van personen die reeds in dienst zijn bij Xior. Wat het salaris en andere extralegale voordelen betreft wordt geen enkel onderscheid gemaakt tussen mannen en vrouwen en worden mannen en vrouwen met dezelfde functie gelijk behandeld en streven we naar een goede loonkloofverhouding. Per land (excl. Basecamp) heeft Xior volgende loonkloofverhoudingen: 1,41 voor België, 1,16 voor Nederland , 0,97 voor Spanje en 1,31 voor Portugal (geaggregeerd 1,5). Door de grote verschillen tussen de gemiddelde loonniveaus, alsook de verhouding mannen/vrouwen in de diverse landen geeft het geaggregeerd cijfer een vertekend beeld. Het verschil op nationaal niveau is veel beperkter en te wijten aan de mix van arbeiders & bedienden.

Naast vaste en variabele vergoeding worden alle werknemers bij Xior op tal van andere manieren erkend en beloond. Zo krijgt iedereen jaarlijks een kerstpakket van Xior, zijn er e-bikes beschikbaar voor de werknemers, worden er waar mogelijk team events georganiseerd, …

De Raad van Bestuur kan vanaf 2023 bepalen dat de leden van het Uitvoerend Management een gedeelte van hun variabele vergoeding moeten aanwenden om aandelen van de Vennootschap te verwerven, onderhevig aan een driejarige verwervingsregeling. Voor de niet-uitvoerende bestuurders en voor de medewerkers van Xior bestaat er momenteel geen aandelen(optie)plan.

7. Health, safety & wellbeing (H&S-Emp)

In 2022 werden geen arbeidsgerelateerde sterfgevallen geregistreerd. Xior promoot een gezonde work-life balance en volgt het ziekteverzuim op met oog voor het verbeteren van de werkplaats.

Het ziekteverzuim in 2022 komt neer op 5,26% en lag weliswaar hoger dan gewoonlijk (cf. EPRA tabel ***Hoofdstuk 9.4.2 van dit Jaarverslag***)[26] Dit is nog steeds gelinkt aan de globale COVID-crisis en de tijd die getroffen personeelsleden gegund werd om hiervan te herstellen, evenals aan enkele langdurige zieken. Conform EPRA-richtlijnen werden deze cijfers bovendien genormaliseerd om geen vertekend beeld te geven ten gevolge van het stijgend personeelsbestand. Voor meer achtergrond rond de rapportage van de veiligheids- en gezondheidsindicatoren wordt verwezen naar de meetmethodologie in ***Hoofdstuk 9.5.6 van dit Jaarverslag*** ('normalisatie en intensiteiten').

In 2021 werd ook het Xiorize project, terug opgestart. Elke werknemer van Xior (uit alle landen) kon zich kandidaat stellen om deel te nemen aan een kwart triatlon met volledige steun van Xior om zo een echte sportieve ambassadeur te worden, om zo ook hun collega's te motiveren om een gezondere en sportievere levensstijl te handhaven. Doorheen de loop van 2022 werden de 19 ambassadeurs volledig klaargestoomd met team trainingen en professionele coaching. Met trots kunnen we meedelen dat alle deelnemers de finish van de triatlon op 25 juni 2022 hebben gehaald. Naast het Xiorize project worden er ook diverse andere sportevenementen gesteund of georganiseerd, zoals bv. de 10 miles in Antwerpen, lokale fitnesslessen, ….

Xior wil haar werknemers ook de nodige **flexibiliteit** bieden, met een gezonde work-life balance en ruimte voor interne mobiliteit waarbij werknemers aanvraag kunnen indienen om bv. voor Xior in één van de andere landen te werken. Door o.a. de coronacrisis en de toename in telewerken heeft Xior ook een formele telewerk policy uitgewerkt.



[26] Afwezigheidsoverzicht: ziekte & herstel (4,99%), ouderschapsverlof (0,21%), herstel arbeidsongeval (0%), overige (0,06%). Ratio's berekend ten opzichte van geplande werkdagen.

8. Evaluatie & feedback – You can make the difference (Emp-Dev)

Voor alle werknemers wordt minimaal jaarlijks een formeel feedbackmoment georganiseerd met de rechtstreekse leidinggevende. Tijdens deze evaluatie worden niet alleen de prestaties en doelstellingen overlopen maar is er ook aandacht voor persoonlijke ambities en verdere persoonlijke ontwikkeling. Via reguliere informele overlegmomenten krijgt iedereen nog bijkomende kansen om extra feedback te geven. In 2022 werd voor 97% van de werknemers een formeel evaluatiemoment georganiseerd.

Voor meer achtergrond rond de rapportage van de ontwikkelings-indicatoren wordt verwezen naar de meetmethodologie in *Hoofdstuk 9.5.6 van dit jaarverslag ('analyse van de berekeningen')*.

In 2021 startte Xior met een jaarlijkse **online werknemersenquête.** Deze wordt door een externe professionele partij georganiseerd om zo de nodige anonimiteit te garanderen. Hierin worden alle werknemers over de landen heen bevraagd over hun tevredenheid bij Xior als werkgever. Een tweede editie van deze werknemersenquête werd in 2022 georganiseerd in België, Nederland, Spanje en Portugal. Na de volledige integratie van Basecamp zullen ook de werknemers van de additionele landen mee aan de werknemersenquête toegevoegd worden.

Verder werd een oefening ingezet om duidelijke objectieven en KPI's per rol te omschrijven. Dit zal niet enkel toestaan om nog een sterkere connectie te hebben tussen de individuele doelstellingen van elke werknemer, maar ook om in feedbackgesprekken gerichter te kunnen evalueren en bijsturen.

9. Behouden van talent / opvolgen van vertrekken (employee engagement)

Binnen de nieuwe human capital strategie wordt op meerdere sporen gewerkt rond employee engagement om ervoor te zorgen dat het juiste talent binnen de organisatie kan gehouden worden, onder meer door in te zetten op persoonlijke ontwikkeling, interne mobiliteit, mentoring, coaching, loopbaanadvies en een evenwichtige en degelijke verloningsstructuur. Bij elke werknemer die het bedrijf verlaat, wordt een gestructureerd exit-interview ingepland waarin de verschillende deelaspecten van het Human Capital beleid aan bod komen. Zo houden we onze aanpak geregeld met kritische zin tegen het licht en kunnen we bijsturen waar nodig.

Health, safety & wellbeing



79%
ALGEMENE TEVREDENHEID WERKNEMERS

97% **formele evaluaties 2022**

5,8u **opleiding per werknemer**



5,26%
ziekteverzuim



1
arbeids-ongeval



0
arbeid gerelateerde sterfgevallen



9.3.3.

SOCIAL TENANTS: WELZIJN, GEZONDHEID VEILIGHEID STUDENTEN

Xior is een organisatie die niet enkel op vlak van haar medewerkers maar ook op vlak van haar huurders een grote sociale mix samenbrengt van mensen uit alle hoeken van de wereld en uit alle bevolkingsklassen. In 2022 bood Xior onderdak aan meer dan 135 verschillende nationaliteiten die in alle harmonie samen konden studeren, wonen en leven (excl. de portefeuille van Basecamp).



31%

Evolutie aantal studenten 2021-2022

FROM AROUND THE GLOBE XIOR STUDENT HOUSING A WORLD CLASS FAMILY



WE CURRENTLY COUNT 136 NATIONALITIES IN 160 BUILDINGS

Gerust, gezond en veilig op kot (H&S-Assets & H&S-Comp)
Xior hecht veel belang aan het welzijn, de gezondheid en veiligheid van zowel haar huurders als haar medewerkers. De slogan "feel at home" is dan ook bewust gekozen, want bij Xior zal de veiligheid, comfort en gezondheid van haar studenten altijd voorop staan, zodat ze zorgeloos kunnen genieten van hun studententijd en Xior voor hen echt aanvoelt als een tweede thuis. Residenties voldoen steeds aan de hoogste veiligheidsnormen en beschikken over toegangscontrole en brandveiligheidssystemen. Ook bij de coronacrisis werd snel geschakeld om de veiligheid van onze studenten steeds te kunnen blijven waarborgen.

100% van de assets ondergaat een **veiligheidsbeoordeling** conform de woningcode in het kader van de vergunningverlening. Deze conformiteitscontroles zijn wettelijk vastgelegd en omvatten o.a. (afhankelijk van de diverse regionale richtlijnen) controle van de brandveiligheid en een technische beoordeling van o.a.

78%

Algemene tevredenheid studenten



de liften, de elektriciteit, de waterkwaliteit, de verluchting en de verwarmingssystemen. Zoals aangegeven in de EPRA-tabel *(zie Hoofdstuk 9.4 van dit Jaarverslag)* werden in 2022 8 incidenten[27] (van niet-naleving van de voorschriften en vrijwillige codes met betrekking tot de gezondheids- en veiligheidseffecten van onze assets) vastgesteld. Hierbij werd, volgens ons beleid, na vaststelling onmiddellijk ingegrepen.



Daarnaast voeren de operationele medewerkers of residence managers regelmatig **site visits** uit. Zij identificeren de noden en mogelijke verbeteringen en zorgen ervoor dat eventuele problemen snel worden aangepakt. Mocht er zich alsnog een dringend technisch probleem voordoen, dan staan de operationele teams 24 uur op 24, 7 dagen op 7 ter beschikking van de studenten.

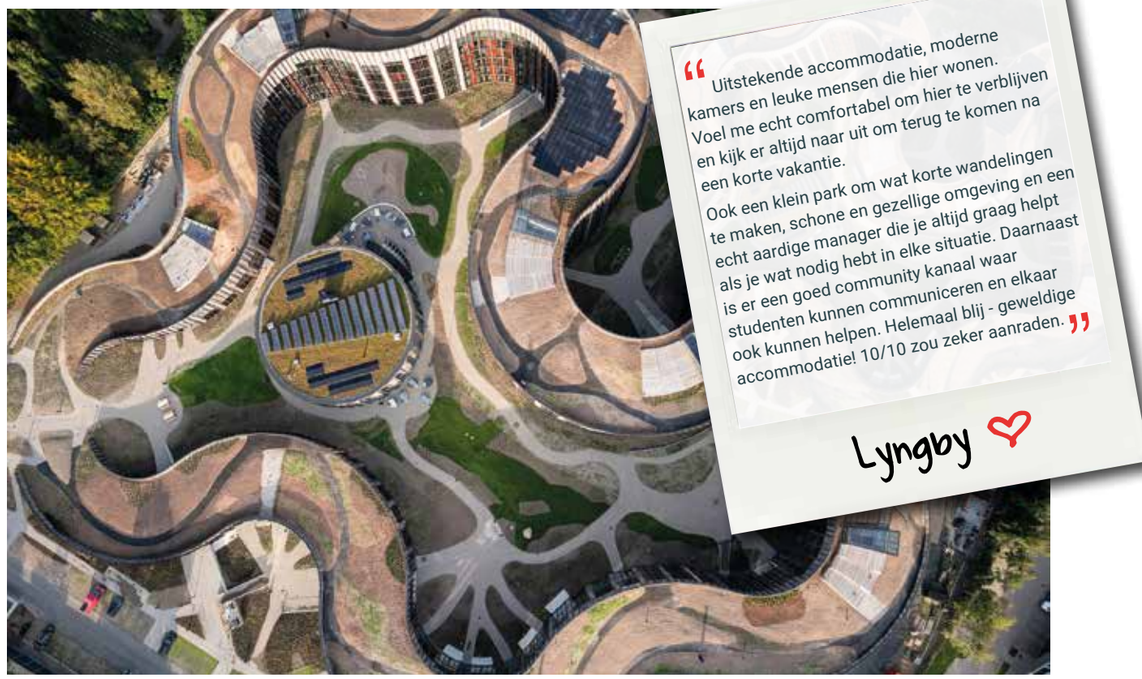
Xior blijft ook inzetten op **sensibiliseringscampagnes** om studenten bewuster te maken over hun eigen energieverbruik, zeker in het kader van de gestegen energieprijzen in 2022. Deze campagnes worden per mail, in de residenties en op social media gedeeld.

Engagement: meeleven met de studenten
Het is voor Xior belangrijk om te weten wat er leeft bij haar huurders. Daarom organiseert Xior sinds 2021 jaarlijks een tevredenheidsenquête bij haar huurders, in samenwerking met een professionele organisatie. De resultaten van deze enquête worden ten harte genomen door Xior en concrete acties worden ook gecommuniceerd naar de studenten om zo Xior's dienstverlening nog verder te verbeteren. Naast de enquête wil Xior ook diverse student boards lanceren in de verschillende landen, waarbij een selectie studenten kan bijdragen aan het verbeteren van de Xior-beleving voor alle studenten.

Verder worden er ook **lokale en internationale acties** opgezet door Xior zoals onder meer een Go sharing groene mobiliteit voor studenten in België en Nederland, exclusieve avant-premières in de bioscoop voor Xior studenten, bezoek aan een filmset, …

Ook ter bevordering van het gemeenschapsgevoel organiseert Xior in alle landen verschillende evenementen zoals een openingsevenement, welkomstdrink, speeddating om elkaar te leren kennen, filmavonden, pingpongtoernooien en nog veel meer. Ook seizoensevementen zoals sinterklaas, pasen, kerst, halloween, carnaval, worden frequent georganiseerd.

In residentie Lyngby in Denemarken is ook een *running track* van 700 meter op het dak aanwezig waar regelmatig loopwedstrijden worden georganiseerd. Deze wedstrijden zijn niet alleen open voor de studenten, maar ook voor de lokale buurt.



[27] Het aantal incidenten bevat ook nog de incidenten van de voorgaande jaren zolang deze nog niet volledig zijn opgelost.

Betaalbaarheid voor de huurders

> “Xior student housing (vooral die in Etterbeek) is een van de beste studentenresidenties waar ik ooit verbleef. Ze bieden een hoogwaardige ervaring aan een eerlijke prijs-kwaliteitverhouding :) De studio's zijn super comfortabel, met een eigen douche en keuken. De gemeenschappelijke ruimtes zijn geweldig om te socializen en nieuwe vrienden te maken of zelfs om mee te doen aan een potje tafelvoetbal ;). Extra lof voor Thomas van Team Xior, die altijd beschikbaar en behulpzaam is geweest om al mijn vragen te beantwoorden, van het vinden van de juiste studio tot het zorgen dat alles altijd soepel verloopt. Ik raad deze residentie ten zeerste aan iedereen aan.”

Xior beseft zeer goed dat studeren en op kot gaan een grote investering vergt van studenten en hun ouders. Xior doet er dan ook alles aan om een kwalitatieve en betrouwbare huisvesting, waar studenten in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven, toegankelijk te maken voor zo veel mogelijk studenten. Xior streeft dan ook naar een optimale mix van studentenkamers met ook 'budgetkamers', zodat studentenhuisvesting geen luxeproduct hoeft te zijn.

Xior werkt bovendien samen met onderwijsinstellingen en woningcorporaties om een extra ‘sociaal’ aanbod te kunnen verzekeren. In verschillende steden gaat Xior een contract aan met de lokale universiteiten om een sociaal aanbod te garanderen, of biedt zij samen met hen ‘scholarships’ aan, waardoor studenten een kamer kunnen huren aan een sterk verlaagde huurprijs.

Huurtoeslag Nederland: dit is een maatregel die invloed heeft op de betaalbaarheid van zelfstandige studentenwoningen. In Nederland bestaat de mogelijkheid om huurtoeslag aan te vragen. Indien een student een zelfstandige woonruimte huurt en jonger is dan 23 jaar dan komt hij of zij in aanmerking voor huurtoeslag indien de kale huurprijs vermeerderd met subsidiabele servicekosten niet hoger is dan de kwaliteitskortingsgrens (2022 = 442,46 EUR). Vanaf 23 jaar heeft de student recht op huurtoeslag indien de kale huurprijs vermeerderd met subsidiabele servicekosten niet hoger is dan de liberalisatiegrens (2022 = 763,47 EUR). Het bedrag van de toeslag is afhankelijk van het inkomen van de student en het bedrag van de huur. Xior stemt haar huren in Nederland af op de huurtoeslaggrenzen waardoor de woningen betaalbaar blijven voor de studenten.

Xior breidde ook haar ‘Green Finance Framework’ uit naar een ‘Sustainable Finance Framework’ om ook meer te kunnen inzetten op sociale/betaalbare huisvesting. Zie ***Hoofdstuk 9.3.4*** voor meer informatie over dit framework.

Xior Connect

Ook de student kreeg een centrale plaats in het digitaal transformatieproject dat in 2021 opgestart werd. De volledige customer journey van de student werd in detail in beeld gebracht en zal in 2023-2024 dienen als basis voor diverse platformen, waaronder ook een nieuwe website en interface platform. Het doel is om in de loop van 2023-2024 een efficiënt maar vooral homogeen platform, van check-in tot check-out te creëren, dat op zijn beurt zal dienen als basis voor Xior Connect, het **community aspect** dat zal zorgen voor een nog sterkere **studentenbeleving** alsook voor interessante **partnerships** met het bedrijfsleven. In 2022 werd er o.a. al een webshop voor studenten gelanceerd, waar ze makkelijk starterspakketten kunnen kopen (zoals bv. keukenpakket, schoonmaakpakket, linnenpakket, …)



Xior won in oktober de GSL-award 2022 voor de beste prijs-kwaliteitverhouding in Europa en de award voor beste leeromgeving in Europa (Katowice). Deze prijzen zijn uitsluitend gebaseerd op directe feedback van meer dan 65.000 studenten aan universiteiten en hogescholen in het VK en de EU. Zonder schriftelijke nominaties en zonder 'deskundige' juryleden zijn de GSL-awards bijzonder geloofwaardig en zeer gewaardeerd. Xior is erg trots op deze award omdat ze altijd streeft naar een gezonde mix van kamers voor elk budget. Betaalbaarheid blijft een belangrijk aspect voor het bedrijf.

9.3.4

DUURZAME GEBOUWEN IN DUURZAME GEMEENSCHAPPEN

Urban Brownfields: Projecten en Panden in de kijker

Xior vermijdt ontwikkelingen op “virgin” green fields. Gezien het binnenstedelijke karakter van studentenhuisvesting heeft Xior al vele urban brownfield projecten in het verleden ontwikkeld. Enkele voorbeelden hiervan zijn Bonnefanten (Maastricht), Kipdorp (Antwerpen), Black Box (Groningen), Alma (Brussel), en Ariensplein (Enschede). Hierbij krijgen leegstaande en/of verouderde gebouwen zoals scholen, ziekenhuizen, kantoorgebouwen een tweede leven, met een positief revitaliseringseffect op de hele buurt.

1. Campus 3 Eiken – Antwerpen

Deze te ontwikkelen studententoren met 387 studentenkamers wordt gebouwd in het hart van campus 3 Eiken van de Universiteit Antwerpen. De toren wordt gebouwd met oog voor duurzaamheid en energie-efficientie. De toren wordt speciaal op een bestaande parking gebouwd zodat er geen groene ruimte verloren gaat. Naast de toren wordt er ook een nieuwe sporthal en studentenrestaurant voorzien, waarbij de sporthal ook toegankelijk zal zijn voor de buurtbewoners. In de residentie zullen minimaal 120 kamers worden verhuurd aan een sociale huurprijs.

2. Lyngby - Denemarken

Residentie Lyngby in Denemarken is een unieke studenten-residentie gelegen buiten het centrum van Kopenhagen midden in het groen. Het pand heeft een speciaal ontworpen groen dak inclusief zonnepanelen, dat op een natuurlijke wijze zorgt voor isolatie het hele jaar door, waardoor er minder nood is aan verwarming of verkoeling. Daarnaast heeft het gebouw ook een geavanceerd monitoring systeem om de energie-efficiëntie van het gebouw te optimaliseren. Ook op sociaal vlak wordt er samen met de huurders gewerkt aan duurzaamheid: green mobility wordt gestimuleerd aan de hand van deelfietsen -en auto’s, afval wordt beperkt door optimale sorteringsflows en door een sharing systeem waarbij spullen worden geschonken aan andere bewoners in plaats van weggegooid. Bovenop het dak is ook een running track van 700m lang aanwezig, waar zowel huurders als buurtbewoners gebruik van kunnen maken. Lyngby heeft een BREEAM ‘Very Good’ certificaat.

3. Potsdam

Residentie Potsdam in Duitsland beschikt over 263 studenten-kamers en diverse ontspanningsruimtes zoals een fitness, cinema, dakterras en meer. Het bouwconcept is duurzaam en ecologisch waardevol: de constructie en de gevel bestaan grotendeels uit duurzame houten elementen. De gebouwen werden gebouwd als ‘efficiëntiehuizen’ volgens de KfW 40 Plus-norm. Een fotovoltaïsch systeem (220 zonnepanelen) met batterijsysteem en een houtpellet-verwarmingssysteem zorgen voor een duurzame energievoorziening. De buitenmuren zijn gemaakt van massief hout, die zo de ecologische bouwmethode ‘tastbaar’ maken.

Potsdam heeft een LEED gold certifcaat.

POTSDAM

263 units · 220 zonnepanelen · Grote buitenruimtes · Rooftop terrace

Certificaten (Cert-Tot)
Vanaf 2019 zette Xior zich in op het verzamelen, centraliseren en rapporteren van alle gegevens m.b.t. de energieprestaties van de verschillende residenties. Deze certificaten verschillen van land tot land, maar geven elk een indicatie van de energiezuinigheid van het pand of de kamer.

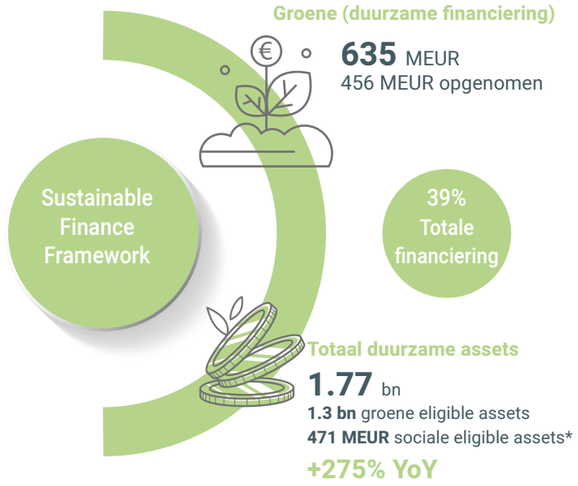
In België beschikken de sites of individuele zelfstandige kamers over een energieprestatiecertificaat (EPC), waarmee de energiezuinigheid van de studentenresidenties in kaart gebracht wordt. Voor zelfstandige studentenkamers in Nederland wordt een gelijkaardige Energie Index (EI) vastgelegd en beschikken nieuwbouwprojecten ook over een EPC-waarde. Ook voor de gebouwen in de andere landen bestaat er een energieclassificatie op basis van o.a. EPC waarde.

Zoals zichtbaar in de EPRA Tabel ***(Hoofdstuk 9.4.1 van dit Jaarverslag)*** heeft het merendeel van sites in de vier landen een goede energiescore (berekend op basis van oppervlakte). Xior verbindt zich ertoe deze energiescores te blijven integreren in volgende duurzaamheidsverslagen evenals de scores te verbeteren. Het is een duidelijke weerspiegeling van de strategische inzet van Xior om haar portfolio te vergroenen. Zo doet Xior ook in de bestaande residenties de nodige investeringen om deze gebouwen te optimaliseren. Niet enkel op vlak van comfort maar ook op vlak van duurzaamheid. In 2022 startte Xior ook een desinvesteringsprogramma, waarbij de minst performante en minst duurzame residenties verkocht zullen worden.

Externe certificaten
Met de acquisitie van Basecamp in 2022 werden een aantal panden met externe certificaten toegevoegd aan de portefeuille (BREEAM Very Good en LEED Gold). Ook in de andere landen bekijkt Xior waar externe certificaten mogelijk zijn. Momenteel is een haalbaarheidsstudie lopende voor de externe certificering van bestaande gebouwen. Zo is in Nederland de eerste BREEAM in use voor gebouw Woudestein lopende. Ook in Spanje is voor de ontwikkeling Zaragoza het proces voor een LEED certificaat lopende. Xior's doel is om deze externe certificaten te verhogen waar mogelijk. In 2022 werd actief verder gewerkt aan het centraliseren van de energieprestatie. Zoals zichtbaar in de EPRA Tabel ***(Hoofdstuk 9.4.1 van dit Jaarverslag)*** werden momenteel de EPC/EI certificaten van reeds 82% van de sites in de meetscope verzameld. Sommige verslagen zijn nog in aanvraag ten gevolge van recente renovaties of nieuwbouwprojecten. Daarnaast ontbreken er nog enkele certificaten omdat bijvoorbeeld in Brussel en in Nederland enkel de verplichting bestaat om de energieprestatie van zelfstandige units op te meten. Xior heeft de ambitie om van zo veel mogelijk panden de certificaten te verzamelen om een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de energieprestatie van de portefeuille.

Duurzame assets & Sustainable Finance Framework (Cert-Tot)
Begin 2023 kondigde Xior aan dat ze haar 'Green Finance Framework' heeft aangepast naar een 'Sustainable Finance Framework' in het licht van stijgende prijzen en bezorgdheid over betaalbaardere studentenhuisvesting. Het nieuwe Sustainable Finance Framework omvat niet alleen mileucriteria (E) om haar meest groene activa te financieren, maar omvat nu ook sociale criteria (S) op basis van betaalbaarheid en sociale prijsstelling. Op deze manier komt de 'sociale' portefeuille van Xior ook in aanmerking voor duurzame financiering.

Op deze manier groeien de duurzame eligible assets van c. 647 MEUR tot c. 1,77 miljard EUR.



*exclusief sociale assets die al werden opgenomen als groene assets – het totale aantal sociale eligible assets bedraagt €824m)

In het kader van de duurzaamheidsambities van Xior en met als doel om specifieke financiering aan te trekken voor het (her) financieren van groene of sociale projecten en assets, heeft Xior een Sustainable Finance Framework ontwikkeld. Dit *framework* biedt een kader dat voldoet aan de beginselen van de groene obligaties *(GBP-Green Bond Principles)* en sociale obligaties (Social Bond Principles), ondersteund door de International Capital Market Association (ICMA) en met certificering door een Second Party Opinion van Sustainalytics. Het *"Sustainable Finance Framework"* en de *"Second Party Opinion"* kunnen online geraadpleegd worden op de website.

Op basis van de criteria vermeld in het *Sustainable Finance Framework* werd uit de totale vastgoedportefeuille een selectie gemaakt van de meest ecologische en meest sociale gebouwen die de 'Duurzame Assets Portefeuille' vormen.

Per eind december 2022 bestond deze portefeuille uit:

- 37 groene gebouwen, voor een totale waarde van 1,3 miljard EUR (ten opzichte van 647 MEUR (15 gebouwen) per eind 2021).
- 6.134 sociale/betaalbare units, voor een totale waarde van 824 MEUR.
- Rekening houdend met de panden die reeds onder groene financiering vallen, bedraagt het resterende bijkomende bedrag aan sociale assets 471 MEUR
- Dit brengt het totaal aan duurzame te financieren assets op 1,77 miljard EUR

Zoals aangegeven in de EPRA tabel, behoren 29 sites uit de meetscope tot onze groene portefeuille. Onderstaande tabel geeft meer inzicht in de volledige groene portefeuille, inclusief de gebouwen die dit jaar nog niet mee in de EPRA meetscope zaten.

BELGIE		Residentie	Externe certificering	E-score or EPC label (Kwh/m²)	FV 31/12/2022
1	Gent	Campus Overwale		E59 (72,94)	
2	Gent	Campus BXL		E67 (85,67) & E68 (92,66)	
3	Gent	Overpoortstraat		E70 (83,02) & E65 (168,26)	
4	Leuven	Studax		Tussen E47 - E51 (49,12 - 71,50)	
5	Brussels	KVS II		A, B & C (gemiddeld 95)	
6	Brussels	Woodskot		B+	
7	Luik	ARC		A & B (gemiddeld 96)	
8	Hasselt	Campus PXL		E67 (272,15)	
	Totaal FV België				**177.057.409**
NEDERLAND		**Residentie**	**Externe certificering**	**EI (label) / EPC (label)**	**FV 31/12/2022**
9	Delft	Antonia Veerstraat		0,72-0,80 (A+ label) / 0,4 (A+++)	
10	Delft	Barbarasteeg		0,70-0,97 (A+/A label)	
11	Den Haag	Waldorpstraat		0,99-1,17 (A label) / 0,6 (A++)	
12	Utrecht	Rotsoord		1,02-1,19 (A label) / 0,4 (A+++)	
13	Rotterdam	Woudestein		0,66-1,20 (A+/A label) / 0,52 (A++)	
14	Groningen	Oosterhamrikkade		0,72-0,79 (A+ label) / 0,57 (A++)	
15	Amsterdam	Karspeldreef		0,50-1,03 (A++/A+/A label) / 0,57 (A++)	
16	Amsterdam	Naritaweg 139-147		0,46-0,92 (A++/A+/A label) / 0,36 (A+++)	
17	Amsterdam	Naritaweg 151-159		0,50-0,78 (A++/A+ label) / 0,34 (A+++)	
18	Amsterdam	Barajasweg		0,48-0,77 (A++/A+ label) / 0,34 (A+++)	
19	Groningen	Zernike toren		0,34 (A+++)	
20	Breda	Studio Park		0,81-1,20 (A label) / 0,53 (A++)	
21	Vaals	Katzensprung		0,40 (A++)	
	Totaal FV Nederland				**446.650.694**
SPANJE		**Residentie**	**Externe certificering**	**E-score or EPC label (Kwh/m²)**	**FV 31/12/2022**
22	Barcelona	Campus Diagonal Besos		A (33)	
23	Barcelona	The Lofttown		A (115)	
24	Madrid	Hubr Madrid		A (194)	
25	Malaga	Hubr Malaga		A (55,89)	
26	Sevilla	Hubr Sevilla		A (122,05)	
27	Granada	Amro Granada		B (97,59 & 113,81)	
28	Malaga	Amro Teatinos		A (154,37)	
29	Barcelona	Collblanc		A (239)	
	Totaal FV Spanje				**218.898.000**

PORTUGAL		Residentie	Externe certificering	E-score or EPC label (Kwh/m²)	FV 31/12/2022
30	Porto	Asprela		B	
31	Porto	Granjo		A	
32	Lisboa	Benfica		B	
	Totaal Portugal				**85.146.000**
Denemarken		**Residentie**	**Externe certificering**	**E-score or EPC label (Kwh/m²)**	**FV 31/12/2022**
33	Lyngby	Lyngby Student		A (2015)	
34	Lyngby	Lyngby residential		A (2015)	
	Totaal Denemarken				**221.955.220**
Polen		**Residentie**	**Externe certificering**	**E-score or EPC label (Kwh/m²)**	FV 31/12/2022
35	Lodz	Lodz II	BREEAM Very Good 55.8%	(89,38)	
36	Katowice	Basecamp Katowice	BREEAM Very Good 63.4%	(83,95)	
	Totaal Polen				**79.285.333**
Duitsland		**Residentie**	**Externe certificering**	**E-score or EPC label (Kwh/m²)**	FV 31/12/2022
37	Leipzig	Prager Str. 53 (Basecamp Leipzig)	LEED GOLD	A (29,2)	
38	Potsdam	Kossätenweg 25 (Basecamp Potsdam)	LEED GOLD	(20,44)	
	Totaal Duitsland				**74.150.000**
TOTAAL					**1.303.142.656**

Het is de ambitie van Xior om deze portefeuille aan duurzame eligible assets elk jaar verder te doen toenemen samen met de groei van de portefeuille aan de hand van nieuwe duurzame ontwikkelingen of door de aankoop van bestaande residenties die voldoen aan de criteria om opgenomen te worden in de groene portefeuille.



Overwale – Gent



Brusselsepoortstraat – Gent



Studax- Leuven



Karspeldreef – Amsterdam



Naritaweg – Amsterdam (2 gebouwen)



Barajasweg – Amsterdam



Studio Park – Breda



Antonia Veerstraat – Delft



Barbarasteeg – Delft



Waldorpstraat – Den Haag



Oosterhamrikkade – Groningen



Zernike – Groningen



Rotsoord - Utrecht



Woudestein - Rotterdam



Katzensprung - Vaals



Besòs – Barcelona



The Lofttown – Barcelona



HUBR Madrid – Madrid

HUBR Malaga – Malaga

HUBR Sevilla – Sevilla



Amro teatinos – Malaga

Duurzame financiering

In april 2021 lanceerde Xior het eerste Green CP/MTN programma in België. Het eerste Commercial Paper programma met een groen karakter op de Belgische markt. Op deze wijze diversifieert haar "groene" financieringspositie verder, door naast groene leningen en groene obligaties met eerder lange looptijden, nu ook gebruik te kunnen maken van groene financiering op zeer korte termijn via dit CP.

Per eind december 2022 bedraagt het totaal aan groene leningen 635 MEUR waarvan 60 MEUR met ING, 10 MEUR met Pensio B, 120 MEUR met ABN Amro, 200 MEUR via Green CP en 245 MEUR via USPP bonds. Van dit totale bedrag was per 31 december 2022 456 MEUR opgenomen dat reeds volledig toegewezen werd aan de *eligible assets*.

Het totaal aantal groene leningen bedraagt 39% van het totaal aan financieringen. Door het toevoegen van de sociale assets en het uitbreiden van de portefeuille groene assets, kunnen in principe alle leningen een duurzaam karakter krijgen.

Zoals aangegeven in de EPRA-tabel ***(zie Hoofdstuk 9.4.1 van dit Jaarverslag)*** behoren 29 van deze sites tot de huidige meetscope. Xior engageert zich om het aandeel "groene" gebouwen in de portefeuille verder te doen stijgen in de komende jaren.

Duurzame gemeenschappen: sociale inclusie & charity

Xior besteedt ook de nodige aandacht aan voorzieningen voor **andersvaliden**. Zo beschikken vele gebouwen over bv. bredere deuren voor rolstoelpatiënten, ruimere kamers en badkamers voor andersvaliden.

In diverse residenties werkt Xior samen met verschillende sociale non-profit organisaties die zich focussen op **mensen met een beperking** of kansen wil bieden aan mensen met een sociale achterstand. Zo wordt er in de residentie Besòs te Barcelona samengewerkt met:

- Foundation Formació i Treball voor het restaurant, de catering en de schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimtes. Deze Caritas-foundation heeft als doel om mensen aan een job te helpen die niet of moeilijker in het reguliere arbeidscircuit terechtkunnen.
- ILUNION voor het verwerken van de was en linnen. Deze organisatie wil kwalitatieve jobs creëren voor mensen met een beperking.
- Diswork voor al de nachtconciërges, dit is een organisatie die mensen met een beperking aan jobs helpt.

In 2019 lanceerde Xior met ROXI een nieuw hybride housingconcept. Deze combinatie van short –en long stay richt zich op doelgroepen in de bredere omgeving en leefwereld van de student: bijvoorbeeld ouders die hun kind komen bezoeken, doctorerende studenten, young professionals, etc. Momenteel zijn er 2 operationele Roxi residenties: 1 in Gent en 1 in Brussel.

In 'The Lofttown' in Barcelona worden lekkere, gezonde en uitgebalanceerde maaltijden geserveerd (gemaakt met zoveel mogelijk lokale en biologische producten) aan de studenten. Alle **voedseloverschotten** worden aan een goed doel geschonken dat die overschotten op zijn beurt verdeelt onder de meest **kansarmen** in de stad.

Xior weet maar al te goed dat een goede opleiding en onderdak van zeer groot belang zijn voor jongeren. De organisatie draagt deze twee waarden dan ook nauw aan het hart en daarom is Xior sinds 2020 officiële corporate partner geworden van **"Little Hearts"**. Dit is een non-profit weeshuis in Cambodja dat een 40-tal weeskindjes onder zich neemt en ook lesgeeft aan ca. 120 kinderen uit de buurt. Xior ondersteunt deze organisatie met een maandelijkse bijdrage en occasionele acties of evenementen.



Xior neemt ook voor het tweede jaar deel aan de 10 Miles in Antwerpen, een grote loopwedstrijd waaraan Xior op eigen initiatief ook een goed doel koppelde: via Xior's 10 miles plan kunnen lopers sponsors zoeken die in ruil voor hun sportprestatie een donatie doen aan Plan International.

Op vlak van aanwerving heeft Xior ook een referral policy gelinkt aan goede doelen. Hierbij kan een huidige werknemer een kandidaat voorstellen voor een openstaande vacature. Indien die kandidaat uiteindelijk door Xior wordt aangenomen (en minstens 3 maanden werkzaam is bij Xior), krijgt de voorgenoemde werknemer de kans om een cheque in naam van Xior te schenken aan een goed doel naar hun keuze.

Xior heeft de doelstelling is om een charity policy op te stellen om een kader te scheppen om initiatieven van werknemers en studenten te ondersteunen.

Community engagement (Comty-Eng)
Een constante en interactieve communicatie met **onderwijsinstellingen en (lokale) overheden** is een belangrijk aandachtspunt voor Xior. Per 31 december 2022 is ca. 11,8% van de huurinkomsten uit de vastgoedportefeuille verbonden aan een vorm van samenwerking met een onderwijsinstelling (contracten, garanties en samenwerkingen).

47%
gebouwen met residence manager

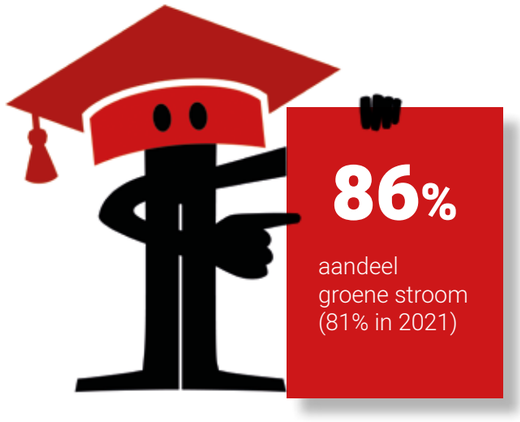
Xior streeft naar goede relaties en een goede verstandhouding met de **buren** van alle residenties. Om dat te bewerkstelligen vindt er regelmatig overleg plaats met de buren, van bij het begin van het vergunningstraject, maar ook na ingebruikname van het gebouw. Daarnaast wordt er door de **residence managers** vaak een gangverantwoordelijke aangesteld, die fungeert als extra contactpersoon tussen de studenten en Xior. Er wordt gestreefd om eventuele overlast (geluid, afval, …) voor zowel medebewoners als omwonenden tot een absoluut minimum te beperken. Dit gebeurt aan de hand van sensibiliseringsacties, maar ook door een actieve en intensieve opvolging door de residence managers die ter plaatse aanwezig zijn.

Verder **sponsort** Xior ook diverse jeugdclubs, sportclubs en studentenclubs, zowel op financieel vlak als door het voorzien van goederen zoals sportkleding, gadgets en andere.

Over de verschillende landen heen worden ook diverse lokale initiatieven ondersteund, zoals bv. in Portugal het "cycling without age" initiatief waarbij jongeren de oudere, mindervalide generatie mee op stap nemen op de fiets.

9.3.5.

ENERGIE EFFICIËNTIE & KLIMAATIMPACT



> "Het aandeel groene stroom bedraagt 86% door een mix van groene contracten en eigen opwekking"

Als vastgoedspeler in studentenhuisvesting blijft Xior samen met alle studenten actief inzetten op de reductie van haar ecologische voetafdruk. Sinds 2019 heeft Xior er zich toe verbonden om de milieuprestaties verder systematisch in kaart te brengen, mede aan de hand van een uitgebreid aantal (EPRA) indicatoren. Tevens wordt de klimaatimpact van de studentenhuizen berekend en worden alle afvalophalers gecontacteerd om een beeld te krijgen van de evolutie van de afvalstromen.

In 2022 werkte Xior actief verder aan het verbeteren van de data-collectie om haar milieuprestaties nog beter & efficiënter in kaart te brengen zodat de energie-efficiëntie van de volledige portefeuille beter gemonitord en verbeterd kan worden. Xior sloot in 2022 een overeenkomst met IQBI, een specialist in energiemonitoring om zo het verbruik makkelijk digitaal te meten en op te volgen. De eerste installaties gaan van start in Nederland begin 2023.

Energie-efficiëntie verbeteren en de klimaatimpact verminderen start reeds van bij het ontwerp van een nieuwe studentenresidentie en loopt verder tijdens de ontwikkeling en de uiteindelijke

ingebruikname van de gebouwen. Tijdens het ontwerp wordt gekeken naar de beste technieken en materialen (bv. zonnepanelen, kwo-installaties, …) en eens het gebouw operationeel is, zet Xior meer en meer in op de sensibilisering van de gebruikers, wat resulteerde in een jaarlijkse reductie van de klimaat-impact. Zie ook hieronder sectie sensibilisering huurders onder ***Hoofdstuk 9.3.5.1.***

De evolutie in de milieuprestatie van Xior werd in 2022 echter niet enkel beïnvloed door de blijvende inzet, maar ook door de Covid-crisis die, toch zeker in het begin 2022 nog een invloed heeft gehad op de wereldwijde vastgoedsector. Met inachtname van de nodige veiligheidsmaatregelen zijn alle residenties te allen tijde open en bewoond gebleven, waardoor bijvoorbeeld ook gemeenschappelijke ruimtes verwarmd bleven. De effectieve bezetting fluctueerde naargelang de periode in het jaar en naargelang de regio. Het merendeel van de studenten keerde naar de residentie terug, maar door het uitblijven van fysieke lessen, spendeerden de studenten relatief meer tijd in hun kamer voor het volgen van digitale lessen en spendeerden ze ook meer tijd in de gemeenschappelijke ruimtes door het gesloten blijven van horeca en andere ontspanningsmogelijkheden. Over het algemeen wordt dan ook een stijging vastgesteld in de metingen van de verbruiksgegevens die zich beperkt tot maximaal 10% voor de totale portefeuille in scope (in LfL) door de hierboven vermelde verhoogde bezetting. In de komende rapportages zal duidelijk worden in welke mate 2020, 2021 en 2022 uitschieters zijn. Xior verbindt zich er in elk geval toe om dalende trends te bekomen over de lange termijn en zet daarom ook in op de reductie d.m.v. design & sensibilisatie.

Alle verbruiken en bijhorende broeikasgasemissies worden centraal verzameld op basis van metingen en facturen. In dit verslag wordt uitsluitend over de prestatiegegevens van de units onder eigen beheer gerapporteerd en wordt 2020 als basisjaar beschouwd voor de trendanalyse tussen 2020, 2021 en 2022. De verbruiken van het vorig rapportagejaar werden retrospectief aangepast aan de hand van de daadwerkelijke cijfers uit facturen en metingen. De gebruikte methodologie voor alle metingen staat uitgebreid omschreven in ***Hoofdstuk 9.5 van dit Jaarverslag***. Deze methodologie is in lijn met de EPRA-rapportage richtlijnen en geldt voornamelijk voor het milieugedeelte, maar ook voor het sociale deel.

Een overzicht van alle milieuprestatie-indicatoren wordt weergegeven in de EPRA-tabellen in ***Hoofdstuk 9.4.1 van dit Jaarverslag***. De voornaamste waarnemingen en trends worden hieronder besproken.

9.3.5.1 Energie-efficiëntie

In de Europese Unie zijn gebouwen verantwoordelijk voor 40%[28] van de totale energievraag en 36% van de totale CO_2e emissies. Het verbeteren van de energieprestatie van de gebouwen over de hele levensduur speelt dan ook een cruciale rol bij de ambitieuze doelstellingen die Europa naar voren heeft geschoven m.b.t. energiereducties en klimaatneutraliteit. Bij Xior begrijpt men dan ook zeer goed dat het bedrijf met haar groeiende portfolio een grote verantwoordelijkheid heeft, die niet uit de weg wordt gegaan. Het in kaart brengen van het energieverbruik en de klimaatimpact van de studentenresidenties vormt de basis voor verdere initiatieven tijdens de bouw- en gebruiksfase om deze impact verder te doen dalen.

De energie-indicatoren worden weergegeven conform de EPRA-richtlijnen en zijn te vinden in de EPRA-tabel met milieu- indicatoren in ***Hoofdstuk 9.4.1 van dit Jaarverslag***.

• Energie-intensiteit van gebouwen (Energy-Int)

Er is in de like for like scope een daling van de energie-intensiteit vastgesteld van 4% (gemiddelde energieconsumptie van 157kWh/m² t.o.v. 164 kWh/m² in 2021). De like for like scope vergelijkt eenzelfde scope aan gebouwen waarvoor gegevens beschikbaar zijn voor de afgelopen 3 jaar. Indien alle gebouwen in de scope worden opgenomen ligt de gemiddelde consumptie per m² een stuk lager, namelijk 137 kWh/m². Dit komt immers door het toevoegen van sites aan de meetscope die een inherent lager energieverbruik hebben.



[28] Zie https://europeanclimate.org/wp-content/uploads/2022/03/ecf-building-emmissions-problem-march2022.pdf

• Zonne-energie en groene stroom

In de meetscope produceren momenteel 19 van de residenties hun eigen zonne-energie waarvan 11 in Nederland, 6 in België en 2 in Spanje. Het totaal geïnstalleerd vermogen van de zonnepanelen bedraagt ca. 1.256,6 kWp Xior zal blijven investeren in zonne-energie en het geïnstalleerd vermogen zal uiteraard ook stijgen door de ingebruikname van meer en meer nieuwe sites die voorzien werden van zonnepanelen.



1.256 kWp
geïnstalleerde capaciteit zonnepanelen

In 2022 werd 86% van de totale elektriciteitsvraag gedekt door groene stroom (uit hernieuwbare energiebronnen) van de sites in meetscope waarbij 4% zelf geproduceerd werd en 82% afkomstig is via groene stroom contracten.

Xior heeft de ambitie om op termijn het aandeel groene stroom naar 100% te trekken, hetgeen reeds het geval is in Nederland. Xior zal ook de historische contracten van toepassing bij overnames zo snel mogelijk overzetten naar groene stroom.

Bovendien werden vroeger de elektriciteitscontracten voor een deel van de residenties uit de portfolio per unit afgesloten. Xior zet haar werk verder om deze contracten zoveel mogelijk te internaliseren om zo meer vat te krijgen op het type contract (bv. groene stroom) dat wordt afgesloten. Vandaag staat Xior reeds 100% in voor de elektriciteitscontracten van 96% van de kamers (83% op residentieniveau) uit de portfolio in scope (landlord obtained). Dit laatste percentage is gedaald door het overnemen van portefeuilles waar de elektriciteitscontracten door de huurder werden afgesloten. Zoals hierboven vermeld proberen wij alle contracten te internaliseren.

• Elektriciteitsverbruik

Absoluut verbruik (Elec-Abs)

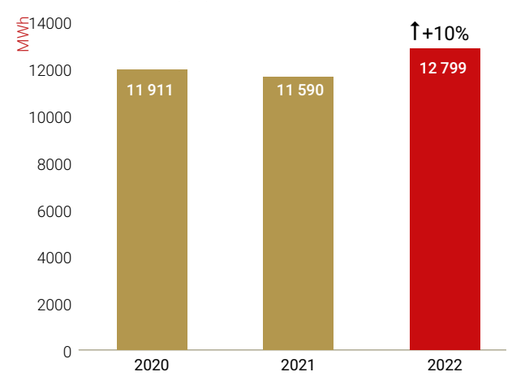
In 2022 telde de scope (waarvoor contracten op naam van Xior staan) 105 gebouwen verantwoordelijk voor een elektriciteitsverbruik van 21.768 MWh. Van dit verbruik is 86 % afkomstig uit hernieuwbare bronnen.

Like for like verbruik (Elec-Lfl)

Xior bestudeert de like for like analyse als indicator voor de evolutie in het verbruik. Door de groei van het portfolio is het voor Xior immers van belang de trends te analyseren op basis van een constante scope in plaats van op basis van de absolute verbruiken.

De like for like analyse vergelijkt het elektriciteitsverbruik van 75 gebouwen die operationeel waren in de laatste 3 jaar. De analyse toont een stijging van 10% (1.209 MWh) ten opzichte van 2021. Het aandeel groene stroom in de like for like scope is aanzienlijk gestegen van 87% naar 97%. Ook dit jaar verbeterde de kwaliteit van de data (slechts 1% extrapolatie in vergelijking met 11% in 2021). De stijging (10% in de totale scope) doet zich voor in alle landen, grotendeels te verklaren door de toename van de bezetting naar aanleiding van de covid restricties in de voorgaande jaren.

Elektriciteitsverbruik (LfL)



• Fossiele brandstoffen

De verwarming van de studentenresidenties vertegenwoordigt het grootste deel van het gerapporteerd energieverbruik (67% in 2022). De panden worden voornamelijk verwarmd aan de hand van aardgas.

Over 2022 werd een daling van de LfL waargenomen van -11% (van 31.708 naar 28.276 MWh). Nog opvallender was de daling in het absolute verbruik, niettegenstaande de toevoeging van 14 extra sites in de rapportering vergeleken met vorig jaar. Dit kan deels worden verklaard doordat er meer panden worden verwarmd met warmtepompen en door sensibiliseringscampagnes rond energieverbruik, maar de belangrijkste verklaring is uiteraard de enorme stijging in energieprijzen in 2022, wat ervoor zorgde dat iedereen zuiniger omging met hun eigen verbruik.

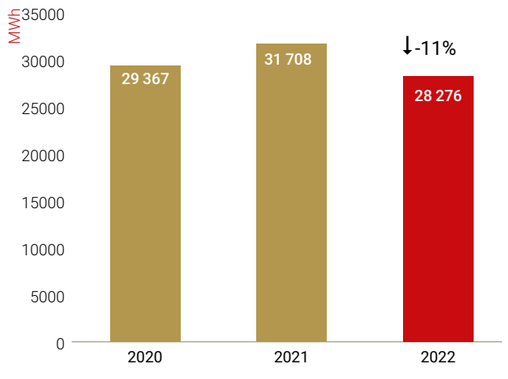
Absoluut verbruik (Fuel-Abs)

Zowel absoluut als LFL is er een daling in aardgasverbruik. In 2022 werd 36.382 MWh aan aardgas verbruikt, verspreid over 90 gebouwen. Opnieuw is het door de groeiende portefeuille en betere dataverzameling voornamelijk interessant om een vergelijkbare scope (LfL-analyse) te bestuderen als indicator voor de evolutie in het aardgasverbruik.

Like for like verbruik (Fuel-Lfl)

Deze like for like analyse vergelijkt het verbruik van 66 gebouwen die operationeel waren in de laatste 3 jaar en waarvoor volledige data beschikbaar zijn. LFL daalde het verbruik van 31.708 MWh naar 28.276 MWh. De data tonen een daling van 11% ten opzichte van vorig jaar.

Aardgas consumptie (LfL)



Deze daling kan verklaard worden door, de eerdere vermeldde redenen (sensibiliseringscampagne, warmtepompen & hogere energiekosten). Ter vergelijking, bij stadsverwarming wordt ook een daling in absolute cijfers waargenomen, maar een kleine stijging in LFL. De energiekosten voor stadsverwarming waren in 2022 substantieel lager, wat mogelijk leidde tot minder 'incentive' om het verbruik te rationaliseren.

Een normalisatie van de verbruiksgegevens aan de hand van graaddagen is in deze context niet relevant, aangezien een deel van het aardgas ook gebruikt wordt voor het verwarmen van het sanitair water. Meer uitleg hierover staat beschreven in de meetmethodologie in ***Hoofdstuk 9.4 van dit Jaarverslag.***

• Warmtenetten (DH&C-Abs & Lfl)

Met een CO_2 -uitstoot die 30% lager ligt dan bij aardgas, heeft het gebruik van warmtedistributie een positief effect op de ecologische afdruk van een gebouw. 10 residenties van Xior zijn aangesloten op een dergelijk systeem: *(Bron: Op basis van vergelijking tussen emissiefactoren voor aardgas en warmtenetten, respectievelijk afkomstig van BaseCarbone 8.8 en emissiefactoren.nl-warmte-levering.)*

- Woudestein (Rotterdam, Nederland)
- Ariënsplein (Enschede, Nederland)
- Bokelweg (Rotterdam, Nederland)
- Naritaweg/Barajasweg (3 gebouwen), Karspeldreef (Amsterdam, Nederland)
- Lutherse Burgwal (Den Haag, Nederland)
- Diagonal Besòs (Barcelona, Spanje)
- Zernike (Hoogeweg)

Dit jaar zitten 9 van de 10 gebouwen mee in de meetscope, evenals vorig jaar. We nemen een daling in absolute cijfers waar (9.199 MWh naar 8.646 MWh), maar een stijging in LFL die slechts 6 van de 9 gebouwen vergelijkt.

• Sensibilisering bij huurders

Naast eigen investeringen in duurzaamheid zet Xior ook in op sensibilisering bij haar studenten. Zo worden er op social media tips gegeven om energie te besparen en krijgt ook elke student een flyer met tips en tricks om energiezuinig op kamer te vertoeven. In de gebouwen worden ook affiches voorzien rond milieu, bijvoorbeeld hoe studenten correct kunnen recycleren. In 2022 werden ook speciale campagnes gelanceerd rond energiebesparing, mede door de stijgende energieprijzen. Hiermee wou Xior studenten bewust maken over hun eigen energieverbruik en welke impact ze zelf konden maken



• Led relighting programma

Ook in 2022 werd het 'led relighting-programma' verdergezet, waarbij conventionele verlichting werd vervangen door meer duurzame ledverlichting. In België werd al meer dan 75% van de oude conventionele verlichting vervangen, iets lager dan vorig jaar door de overname van de Quares portefeuille die momenteel onder handen genomen wordt. In Nederland beschikt reeds 75% van de residenties over ledverlichting. In Spanje en Portugal is ca. 100 % van de gebouwen uitgerust met ledverlichting. Ook nieuwe overgenomen gebouwen met oudere conventionele verlichting worden zo snel mogelijk getransformeerd.

Alle nieuwbouwprojecten worden bovendien standaard voorzien van ledverlichting en bewegingsdetectie in de trappenhallen, gangen en sanitaire ruimtes.

9.3.5.2 Water

• Efficiënter watergebruik (Water-Int)

Via diverse maatregelen blijft Xior studenten sensibiliseren: dit onder andere via interne communicatie, het geven van douchezandlopers, … In de ontwerp en ontwikkelingsfase van gebouwen wordt ook steeds gekeken naar waterbesparende technieken (spaardouchekoppen, dubbele doorspoelknoppen, recuperatie van regenwater, …).

De coronacrisis had een directe impact op het waterverbruik. Al is dit laatste moeilijk kwantificeerbaar en sterk verschillend van de residentie tot residentie, naargelang de effectieve bezetting van studenten tijdens periodes van hoger besmettingsgevaar en de rest van het academisch jaar. Xior registreert een stijging van 6% in de waterintensiteit voor de volledige meetscope, waarbij dit gelijklopend is van land tot land. Een mogelijke verklaring is een verhoogde bezetting in de residenties, ook tijdens de zomermaanden. Daarnaast is de extrapolatiegraad van data ook sterk gedaald, naar slechts 6%.





Absolute waterconsumptie (Water-Abs)

In 2022 werd 476.336 m^3 aan water verbruikt, verspreid over 109 gebouwen waarbij de contracten op naam van Xior staan. Dit komt overeen met 1,03 m^3 water per vierkante meter. Ook de verbruiken van 2021 & 2020 ***(cf. EPRA-tabel in hoofdstuk 9.4.1 van dit Jaarverslag)*** werden aangepast aan de hand van de daadwerkelijke cijfers uit de facturen en metingen.

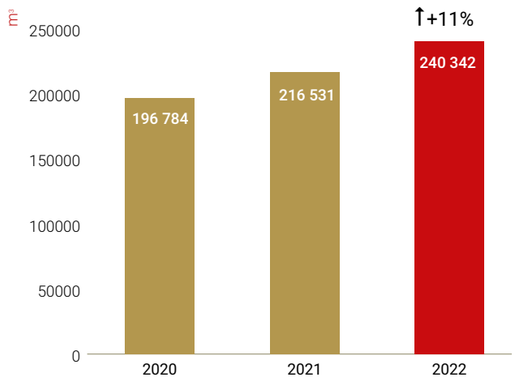
Like for Like waterconsumptie (Water-Lfl)

Om de evolutie van het waterverbruik 2022 vast te stellen ten opzichte van voorgaande jaren wordt de like for like consumptie van 68 sites bestudeerd. De resultaten laten een stijging zien van 11% ten opzichte van vorig jaar, volledig in lijn met de stijging van het elektriciteitsverbruik

De 2 voorgaande jaren (2020 & 2021) waren dan ook afwijkende jaren waarbij de Covid-situatie en de gerelateerde bezettingsgraden afweken van de standaardsituatie.

Door middel van intensiteitsanalyses per m^2 en per kamer, gaat Xior afwijkingen in de portfolio na, met het doel het waterverbruik te doen dalen.

Waterconsumptie (LfL)



9.3.5.3 Afvalproductie

Absolute afvalproductie (Waste-Abs)
Sinds 2019 engageert Xior zich om de afvalproductie in haar residenties in kaart te brengen om ook deze indicator op te volgen en te rapporteren. Dit gebeurt voor verschillende afvalstromen (rest, glas, papier & karton en PMD). In samenwerking met diverse afvalophalers werd voor 2022 voor 44 van de gebouwen in de meetscope data verzameld. Dit is een stijging ten opzichte van 2021. Xior zet zich actief in om ook dit jaar en de daaropvolgende jaren ook voor de resterende sites verder inzicht te krijgen op de afvalstroom zodat ook daar gericht kan ingezet worden op sensibiliserings – en sorteringscampagnes. Vooral in Spanje en Portugal vormt dit een uitdaging en is de analyse bezig om de hoeveelheid afval in kaart te brengen, ondanks het feit dat deze vandaag veelal bij het totale afval van de campus verzameld wordt.

Bij die 44 gebouwen waarvan reeds data beschikbaar zijn voor 2022, werd een totale afvalproductie vastgesteld van 759 ton. Dit is een stijging van 19 ton ten opzichte van vorig jaar en is deels te linken aan het uitbreiden van de meetscope van 40 naar 44 .

Xior zet sterk in op het sorteerbeleid in de verschillende panden. In 2022 behoorde 90% van het afval tot rest-afval, De overige 10% was PMD, glas of papier. Naast het algemeen doel tot het dalen van de hoeveelheid afval, is het daarnaast ook ons doel het percentueel aandeel van restafval te doen zakken ten voordele van recycleerbare afvalstromen.

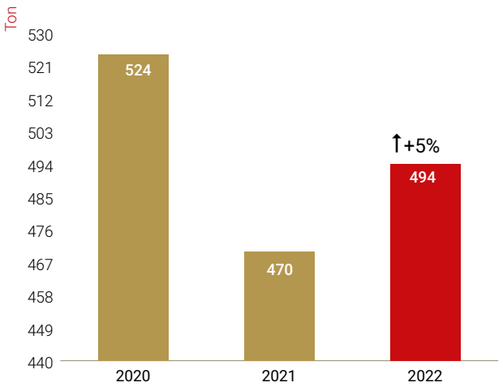
Like for Like afvalproductie (Waste-Lfl)
Als een kleinere scope in beschouwing wordt genomen met daarin de 34 gebouwen waarvoor data van zowel 2020, 2021 en 2022 beschikbaar zijn, dan wordt een stijging van ca. 5% vastgesteld in de totale hoeveelheid afvalt. Deze stijging doet zich voor in elke afvalcategorie waarover gerapporteerd wordt, behalve het papier gebruik *(cf. EPRA-tabel in hoofdstuk 9.4.1 van dit Jaarverslag)*.

De stijging is voornamelijk te merken in de Nederlandse panden en is mogelijks te wijten aan verhoogde aanwezigheden in deze panden. De hoeveelheid afval blijft weliswaar nog lager dan in 2020. Xior volgt dit verder op en zal zo ook dankzij verbeterde data het aantal gebouwen in de like for like scope kunnen uitbreiden om een vollediger beeld te geven.

Analyse van de gegevens toont dat de uitkomst van de 2022 like for like scope robuust is. Er werd slechts 0.2% van de data geëxtrapoleerd. Dit is het gevolg van de continue inzet van Xior en haar medewerkers om op een systematische manier de afvalproductie nog verder en beter in kaart te brengen.

Afval intensiteit
Wanneer er wordt gekeken naar het afvalverbruik per m², wordt daar een daling van –8% waargenomen voor het volledige aantal gebouwen. (In de lfl scope daarentegen is er dan weer een stijging van de intensiteit van 5% volledig in lijn met de stijging van het elektriciteit en waterverbruik)

Afvalproductie (LfL) - ton



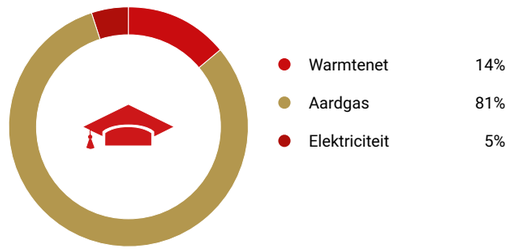
9.3.5.4 De klimaatimpact

Algemene resultaten
Aan Xior's CO_2 klimaatplan werd ook in 2022 volop verder gewerkt. Hiervoor werd ook een full time energy manager aangeworven die in mei 2022 startte en Xior's duurzaamheidsstrategie verder zal ondersteunen, implementeren en bijsturen. De definiëring van de reductietargets gebeurt aan de hand van het SBTi framework. Op basis van deze definitie werd een concreet CO_2 reductieplan opgesteld worden en zal geanalyseerd worden welke bestaande gebouwen in aanmerking komen om via investeringen in energie efficiënte systemen de CO_2 voetafdruk te verminderen.

Xior berekent de klimaatimpact volgens de voorschriften van het Greenhouse Gas (GHG) Protocol, één van de meest wijdverspreide tools om broeikasgassen te begrijpen, kwantificeren en beheren.

De directe broeikasgasemissies zijn voornamelijk gelinkt aan het gebruik van fossiele brandstoffen voor warmteproductie. Het grootste deel van de sites wordt verwarmd op aardgas, hetgeen een lagere impact heeft dan mazout, wat in het verleden werd gebruikt. De indirecte broeikasgassen zijn hoofdzakelijk afkomstig van de elektriciteitsproductie bij de verschillende elektriciteitsleveranciers en in de 2e plaats van de warmte–productie voor de residenties die aangesloten zijn op een warmtenet. Met dit laatste zetten we in op een duurzamere vorm van verwarming bij een aantal van de residenties.

Totale broeikasgasemissies in 2022: verdeling per bron (market based)



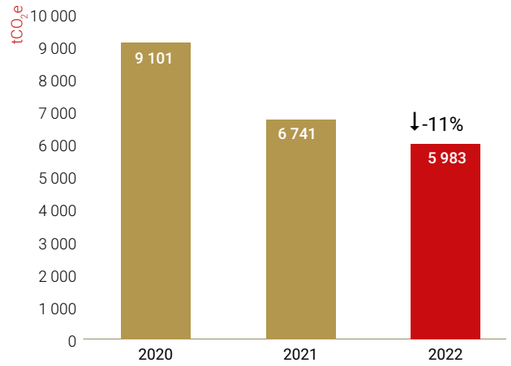
Absolute market based emissies in 2022: 8.270 tCO_2e

= 4.271 retourvluchten naar New York
= 1.021 x uitstoot gemiddelde Belg
= 984x de uitstoot gemiddelde Nederlander
= 1.622 x de uitstoot gemiddelde Spanjaard
= 1.923 x de uitstoot gemiddelde Portugees

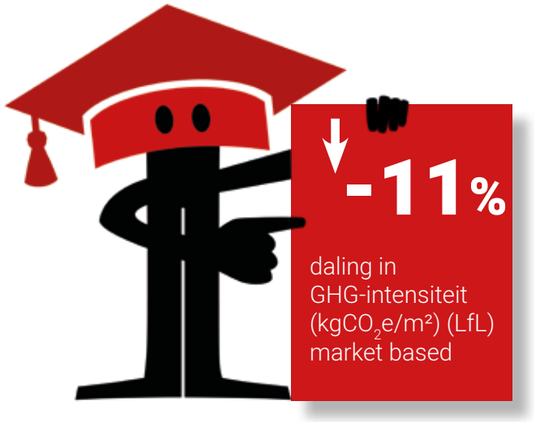
Absolute emissies (GHG-Dir-Abs en GHG-Indir-Abs)
De klimaatimpact van 2022 van de studentenhuizen werd berekend voor de gebouwen binnen de desbetreffende meetscope en komt neer op 8.270 tCO_2e (market based). Dit is een daling van 4% ten opzichte van vorig jaar, ondanks de uitbreiding van de meetscope. De hoofdoorzaak hiervoor is te vinden in sterke daling van het aardgasverbruik en de verdere vergroening van onze elektriciteitsvraag (+5% ten opzichte van 2021).

Like for like emissies (GHG-Dir-Lfl en GHG-Indir-Lfl)
Ook in een like for like analyse, observeert Xior een sterk dalende trend ten opzichte van 2021 en 2020. Deze analyse vergelijkt de klimaatimpact van de studentenresidenties die operationeel waren in de laatste 3 jaar en waarvoor volledige data beschikbaar is. Ten opzichte van 2021 daalde de klimaatimpact met 11% (en –34% ten opzichte van 2020). Dit is énerzijds het rechtstreekse gevolg van de inspanning die Xior in de afgelopen jaren ondernam om voor de meeste van de sites het stroomcontract aan te passen naar groene stroom, evenals het verder uitbreiden van het geïnstalleerd vermogen aan PV-capaciteit. Anderzijds is dit ook het effect van toenemende energieprijzen en het bijhorende sensibiliserings effect.

Broeikasgasemissies (LfL) — market based



Intensiteit van de broeikasgassen (GHG-Int)
Als gevolg van een lagere CO_2 intensiteit, daalde de broeikas-gasintensiteit per m² met 15% ten opzichte van 2021 in de volledige meetscope en met 11% in de Lfl meetscope. De intensiteit over de volledige meetscope is lager dan deze van de lfl scope gezien de toevoeging van nieuwere en duurzamere gebouwen in de meetscope. De dalingen zijn, zoals hierboven beschreven, te danken aan daling in de aardgasconsumptie, en vergroening van de elektriciteitsvraag. Abs: een daling van 20 $kgCO_2/m²$ naar 17 $kgCO_2/m²$. LFL een daling van 24 $kgCO_2/m²$ naar 21 $kgCO_2/m²$. Deze Lfl is lager omwille van de lagere intensiteit van de nieuwe, meer duurzame gebouwen in portfolio.



"In lijn met haar internationale ambities rapporteert Xior voor het 4e jaar op rij de klimaatimpact van de portfolio, met het oog op onze evolutie naar net ZERO Carbon. In 2022 vermeed Xior 4.429 tCO_2e (54 % van haar huidige klimaatimpact) dankzij de eigen elektriciteitsproductie en de aankoop van gecertificeerde groene stroom. "

Elektriciteit

Elektriciteitsconsumptie is vandaag verantwoordelijk voor ca. 5% van de totale klimaatimpact van Xior. In het kader van deze klimaatstudie worden emissies zowel op market- als location-based methodologie berekend en gerapporteerd. Beide methodes worden aanbevolen door het GHG-Protocol.

- De location based elektriciteitsemissies worden berekend op basis van de gemiddelde CO_2-intensiteit per kWh van de nationale elektriciteitsnetwerken (location-based) waarvan Xior gebruik maakt. Dalingen in deze emissies zijn te danken aan verminderd verbruik, meer eigen stroomproductie en een verbeterd nationaal CO_2/kWh.
- De market-based methodiek laat daarnaast de mogelijkheid om onderscheid te maken tussen het type stroom dat aangekocht werd. De klimaatimpact van de elektriciteitsproductie verschilt echter van producent tot producent en van het al dan niet aankopen van groene stroom.

Hoewel beide waarden transparant berekend en gedeeld worden, focust Xior zich in eerste plaats op de market-based emissies in haar communicatie, grafieken en Science Based Target traject.

Door te kiezen voor een energieleverancier die gecertificeerde groene stroom kan aanleveren, of door zelf stroom op te wekken met hernieuwbare energiebronnen, zou Xior de totale gerapporteerde klimaatimpact (scope 1& 2) nog verder kunnen reduceren met 5%.

In 2022 werd 4.429 tCO_2e vermeden dankzij groenestroom-contracten en de productie van eigen stroom via zonnepanelen. In 2022 was immers 82% van de stroom afkomstig uit dergelijke contracten en werd 4% van de stroom zelf opgewekt. Er lopen diverse initiatieven in de landen om de productie van eigen stroom via zonnepanelen te verhogen sinds mei 2022 is er ook een gespecialiseerde Energy Manager.

Fossiele brandstoffen

De meeste sites van Xior worden verwarmd op aardgas. Uit de metingen blijkt dat aardgas gemiddeld verantwoordelijk is voor 81% van de broeikasemissies gelinkt aan de portfolio in de meetscope.

Onze klimaatambities

Sinds meerdere jaren brengt Xior systematisch de klimaatimpact van de studenthuizen in kaart. Ten opzichte van 2020 zien we daar bijvoorbeeld een daling van -34% in de like for like scope als gevolg van meerder interne en externe aanleidingen. De voornaamste hiervan zijn sensibilisatie, groene stroomcontracten, eigen PV productie, afstappen van aardgas ten voordele van warmtenetten en warmtepompen, maar ook gestegen energiekosten in 2022.

In 2022 hebben we verdere stappen genomen tot het opbouwen van een robuust GHG-management systeem. Hiervoor werd specifiek een Energy Manager aangeworven om de klimaat-ambities van Xior te vertalen naar duidelijke CO_2-reductie targets.

Een belangrijke mijlpaal in ons klimaatbeleid is daarbij het indienen van een Science Based Target ter reductie van onze emissies in lijn met wat de klimaatwetenschap voorschrijft.

De SBTi (Science Based Target Initiative) is ontstaan uit een UN Global Compact met als doel een kader te bieden om targets te kunnen opstellen en afstemmen op de klimaatakkoorden van Parijs. Het is de afgelopen jaren uitgegroeid tot een van de toonaangevende klimaatactiekaders. Door zich aan te sluiten bij SBTi toont Xior niet alleen dat we onze klimaatambities serieus willen nemen, maar ook meer specifiek dat we ons engageren tot een reductieniveau in lijn met internationale verwachtingen.

Concreet hebben we recent een target ter validatie ingediend met als doelstelling het reduceren van onze absolute scope 1 & 2 emissies met 42% tegen 2030, ten opzichte van 2020. Enerzijds heeft deze target betrekking op onze kantoor gebonden emissies en onze bedrijfswagens, maar anderzijds nemen we ook verantwoordelijkheid voor de energievraag van onze volledige portefeuille. Ondanks het doel om verder te groeien in de toekomst is dus ook daar onze absolute reductietarget van toepassing.





Next steps

Onze Science-Based Target ligt ter validatie bij SBTi. De voortgang ten opzichte van de target zal jaarlijks transparant gerapporteerd worden.

Daarnaast zijn we er ons ook van bewust dat we een impact kunnen maken op andere categorieën in onze waardeketen. Conform de aanbevelingen van SBTi brengen we onze scope 3 emissies in kaart met het doel deze te reduceren.

We ondernemen bijvoorbeeld stappen om door middel van interne green building guidelines de klimaatimpact van onze portfolio aan te pakken tijdens de verschillende levensfases van een gebouw. We categoriseren dit in de sector als embodied en operationele emissies.

9.4 EPRA-TABELLEN

9.4.1

EPRA SBPR TABELLEN MET MILIEU PRESTATIE INDICATOREN - VOLLEDIGE PORTEFEUILLE & HOOFDKANTOOR, SEGMENTANALYSE PER LAND

Impact gebied	GRI Standards (CRESS) Indicatoren	SDG's	EPRA Duurzaamheidprestatiemeting	Meeteenheid	Portfolio	Totale porfolio							Portfolio per land: België							Portfolio per land: Nederland						
						Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (Lfl)				Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like(Lfl)				Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like(Lfl)			
				sites in scope[2]		2020 82	2021 93	2022 127	2020	2021	2022	% verandering laatste 2 jaar		2020 42	2021 45	2022 74	2020	2021	2022	% verandering laatste 2 jaar	2020 37	2021 40	2022 41	2020	2021	2022	% verandering laatste 2 jaar
Energie (landlord -obtained[1])	302-1		Elec-Abs & Lfl	Totaal elektriciteitsverbruik	Jaarlijkse kWh	12 033 695	16 474 346	21 767 687	11 911 100	11 590 115	12 799 163	10%		3 015 596	4 136 575	6 492 598	2 893 002	2 832 683	3 208 877	13%	7 628 475	9 449 971	10 508 536	7 628 475	7 362 023	7 788 442	6%
				Aantal gebouwen in berekening (groene en grijze stroom)	Aantal gebouwen	79	89	105	75	75	75			41	43	55	37	37	37		35	38	39	35	35	35	
				Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	13%	16%	4%	13%	11%	1%			2%	24%	10%	1%	10%	0%		8%	0%	0%	8%	0%	0%	
				Aandeel elektriciteit afkomstig uit hernieuwbare bronnen (eigen productie + aankoop)	%	11%	81%	86%	11%	87%	97%			21%	94%	75%	22%	96%	100%		9%	100%	100%	9%	100%	100%	
				Aandeel elektriciteit afkomstig uit hernieuwbare bronnen (eigen productie)	%	3%	4%	4%	3%	3%	5%			4%	3%	4%	4%	3%	3%		3%	4%	6%	3%	4%	6%	
				Aandeel elektriciteit afkomstig uit hernieuwbare bronnen (aankoop)	%	8%	78%	82%	8%	84%	92%			17%	90%	71%	17%	93%	97%		6%	96%	94%	6%	96%	94%	
	302-1		DH&C-Abs & Lfl	Totaal verbruik van stadsverwarming en -koeling	Jaarlijkse kWh	4 053 851	9 199 357	8 645 787	4 053 851	4 998 174	5 355 187	7%		nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	4 053 851	8 389 906	7 743 767	4 053 851	4 998 174	5 355 187	7%
				Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	6	9	9	6	6	6										6	8	8	6	6	6	
				Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	0%	34%	2%	0%	3%	3%										0%	37%	3%	0%	3%	3%	
				Aandeel stadsverwaring en koeling afkomstig uit hernieuwbare bronnen	%	nb.[3]	nb.[3]	nb.[3]	nb.[3]	nb.[3]	nb.[3]										nb.[3]	nb.[3]	nb.[3]	nb.[3]	nb.[3]	nb.[3]	
	302-1		Fuels-Abs & Lfl	Totaal verbruik fossiele brandstoffen	Jaarlijkse kWh	30 553 548	37 503 305	36 382 349	29 366 911	31 708 114	28 275 650	-11%		7 613 153	11 319 214	11 068 102	7 455 370	8 533 653	7 481 514	-12%	19 459 261	21 910 767	20 546 827	19 459 261	20 582 140	18 361 280	-11%
				Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	68	76	90	66	66	66			38	38	38	37	37	37		27	28	30	27	27	27	
				Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	17%	9%	5%	18%	2%	5%			2%	17%	4%	2%	5%	4%		15%	0%	4%	15%	0%	4%	
				Aandeel hernieuwbare energie	%	nvt.	nvt	nvt	nvt.	nvt.	nvt.			nvt.	nvt	nvt	nvt.	nvt.	nvt.		nvt.	nvt	nvt	nvt.	nvt.	nvt.	
	302-3, CRE1		Energy-Int	Totale energie-intensiteit van het gebouw	Jaarlijkse kWh per m²	158	150	137	154	164	157	-4%		130	138	116	130	143	134	-6%	165	159	152	163	172	165	-4%

Impact gebied	GRI Standards (CRESS) Indicatoren	SDG's	EPRA Duurzaamheidprestatiemeting	Meeteenheid	Portfolio	Portfolio per land: Spanje							Portfolio per land: Portugal							Hoofdkantoor		
						Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (Lfl)				Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like(Lfl)[4]				Absolute metingen (Abs)		
				sites in scope[2]		2020 3	2021 4	2022 8	2020	2021	2022	% verandering laatste 2 jaar		2020	2021 4	2022 4	2020	2021	2022	% verandering laatste 2 jaar	2020 3	2021 3	2022 5
Energie (landlord -obtained[1])	302-1		Elec-Abs & Lfl	Totaal elektriciteitsverbruik	Jaarlijkse kWh	1 389 623	2 047 582	3 904 793	1 389 623	1 395 409	1 801 844	29%		nvt.[4]	840 219	861 760	nvt.[4]	840 219	861 760	3%	124 640	121 977	153 928
				Aantal gebouwen in berekening (groene en grijze stroom)	Aantal gebouwen	3	4	7	3	3	3				4	4		4	4		3	3	5
				Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	65%	79%	7%	65%	69%	7%				0%	0%		0%	0%		59%	61%	66%
				Aandeel elektriciteit afkomstig uit hernieuwbare bronnen (eigen productie + aankoop)	%	2%	1%	65%	2%	1%	78%				0%	100%		0%	100%		0%	35%	81%
				Aandeel elektriciteit afkomstig uit hernieuwbare bronnen (eigen productie)	%	2%	1%	2%	2%	1%	1%				0%	0%		0%	0%		0%	0%	0%
				Aandeel elektriciteit afkomstig uit hernieuwbare bronnen (aankoop)	%	0%	0%	63%	0%	0%	77%				0%	100%		0%	100%		0%	0%	81%
	302-1		DH&C-Abs & Lfl	Totaal verbruik van stadsverwarming en -koeling	Jaarlijkse kWh	nvt.	809 451	902 020	nvt.	nvt.	nvt.	-		nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	-	nvt.	nvt.	nvt.
				Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen		1	1																		
				Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%		0%	0%																		
				Aandeel stadsverwaring en koeling afkomstig uit hernieuwbare bronnen	%		nb.[3]	nb.[3]	nb.[3]	nb.[3]	nb.[3]															
	302-1		Fuels-Abs & Lfl	Totaal verbruik fossiele brandstoffen	Jaarlijkse kWh	3 481 134	3 245 924	3 188 650	2 452 279	2 592 321	2 432 856	-6%		nvt.[4]	1 027 399	1 578 770	nvt.[4]	1 027 399	1 578 770	54%	152 646	152 646	367 421
				Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	3	3	3	2	2	2				4	4		4	4		3	3	4
				Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	60%	30%	13%	85%	12%	16%				34%	6%		34%	6%		100%	100%	69%
				Aandeel hernieuwbare energie	%	nvt.	nvt	nvt	nvt.	nvt.	nvt.				nvt.	nvt.		nvt.	nvt.		nvt.	nvt.	nvt.
	302-3, CRE1		Energy-Int	Totale energie-intensiteit van het gebouw	Jaarlijkse kWh per m²	198	175	144	156	162	172	6%		nvt.[4]	73	95	nvt.[4]	73	95	31%	251	249	338

[1] We rapporteren de resultaten van de door Xior betaalde (enkel landlord obtained) energiefacturen. Het is de visie van Xior om de student te ontlasten van de verantwoordelijkheden van eigen elektriciteitscontracten. Voor enkele sites in Nederland schakelen we nog over van persoonlijke contracten naar een collectief contract. Meer uitleg hierover staat beschreven in de methodologie. Zoals besproken met EPRA en beschreven in ***Hoofdstuk 9.5*** worden gemiddelde waarden (kWh/m²) gehanteerd indien geen data noch historische data beschikbaar is. Dit is inbegrepen in het extrapolatie gehalte en wordt zo gehanteerd voor alle jaren in de meetscope.

[2] In lijn met de methodologie in ***Hoofdstuk 9.5.1*** behoren sites die geen core-business zijn, die te recent zijn opgeleverd of die onder constructie zijn, niet tot de meetscope.

[3] Xior heeft via haar energieleverancier geen details ontvangen over de oorsprong van de energie en heeft daarom geen aandeel uit hernieuwbare energie gemeld. Xior neemt in overleg met zijn energieproducenten maatregelen om de oorsprong van zijn energie nader te analyseren en waar nodig opnieuw te evalueren.

[4] In 2021 werd Portugal voor het eerst toegevoegd aan de scope. De l-f-l scope vergelijking strekt zich aldus over 2 jaar. In de andere regio's evenals in de vergelijking van de totale portfolio beschouwt de l-f-l vergelijking 3 jaar.

Portfolio

Impact gebied	GRI Standards (CRESS) Indicatoren	SDG's	EPRA Duurzaamheidprestatiemeting	Meeteenheid	Totale porfolio							Portfolio per land: België							Portfolio per land: Nederland						
					Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (Lfl)				Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like(Lfl)				Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like(Lfl)			
				sites in scope[2]	2020 82	2021 93	2022 127	2020	2021	2022	% verandering laatste 2 jaar	2020 42	2021 45	2022 74	2020	2021	2022	% verandering laatste 2 jaar	2020 37	2021 40	2022 41	2020	2021	2022	% verandering laatste 2 jaar
Broeikasgas emissies (landlord -obtained[1])			Totale broeikasgasemissies (scope 1 & 2)	Jaarlijkse ton CO_2 (location based)	9 588	11 790	12 455	9 348	9 170	8 888	-3%	1 898	2 736	2 860	1 848	2 019	1 789	-11%	6 771	7 690	7 894	6 771	6 460	6 380	-1%
				Jaarlijkse ton CO_2 (market based)	9 341	8 639	8 270	9 101	6 741	5 983	-11%	1 813	2 135	2 262	1 763	1 595	1 384	-13%	6 609	5 140	4 804	6 609	4 455	4 090	-8%
	305-1		GHG-Dir-Abs & LfL	Direct (scope 1)	Jaarlijkse ton CO_2	5 652	6 938	6 731	5 433	5 866	5 231	-11%	1 408	2 094	2 048	1 379	1 579	1 384	-12%	3 600	4 053	3 801	3 600	3 808	3 397	-11%
				Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	68	76	90	66	66	66		38	41	53	37	37	37		27	28	30	27	27	27	
	305-2		GHG-Indir-Abs & LFL	Indirect (scope 2 - location based)	Jaarlijkse ton CO_2	3 936	4 852	5 725	3 915	3 304	3 657	11%	490	642	812	469	441	405	-8%	3 171	3 636	4 093	3 171	2 652	2 984	13%
				Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	79	89	105	75	75	75		41	43	55	37	37	37		35	38	39	35	35	35	
	305-2		GHG-Indir-Abs & LFL	Indirect (scope 2 - market based)	Jaarlijkse ton CO_2	3 689	1 701	1 540	3 668	875	752	-14%	405	41	215	384	17	0	-100%	3 009	1 086	1 003	3 009	647	693	7%
				Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	79	89	105	75	75	75		41	43	55	37	37	37		35	38	39	35	35	35	
	305-4, CRE 3		GHG-Int	Totale broeikasgasintensiteit van de gebouwen	Jaarlijkse kg CO_2e per m^2 (location based)	32	28	26	32	32	32	-2%	23	24	19	23	25	22	-11%	36	31	31	35	34	33	-1%
					Jaarlijkse kg CO_2e per m^2 (market based)	32	20	17	31	24	21	-11%	22	19	15	22	20	17	-13%	35	21	19	35	23	21	-8%

Impact gebied	GRI Standards (CRESS) Indicatoren	SDG's	EPRA Duurzaamheidprestatiemeting	Meeteenheid	Portfolio per land: Spanje							Portfolio per land: Portugal							Hoofdkantoor		
					Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (Lfl)				Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (Lfl)				Absolute metingen (Abs)		
				sites in scope[2]	2020 3	2021 4	2022 8	2020	2021	2022	% verandering laatste 2 jaar	2020	2021 4	2022 4	2020	2021	2022	% verandering laatste 2 jaar	2020 3	2021 3	2022 5
Broeikasgas emissies (landlord -obtained[1])			Totale broeikasgasemissies (scope 1 & 2)	Jaarlijkse ton CO_2 (location based)	919	1 016	1 281	729	691	718	4%	nvt.[3]	347	421	nvt.[3]	347	421	21%	61	56	91
				Jaarlijkse ton CO_2 (market based)	919	1 016	912	729	691	509	-26%	nvt.[3]	347	292	nvt.[3]	347	292	-16%	61	49	75
	305-1		GHG-Dir-Abs & LfL	Direct (scope 1)	Jaarlijkse ton CO_2	644	600	590	454	480	450	-6%		190	292		190	292	54%	28	28	68
				Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	3	3	3	2	2	2			4	4		4	4		3	3	4
	305-2		GHG-Indir-Abs & LFL	Indirect (scope 2 - location based)	Jaarlijkse ton CO_2	275	416	691	275	211	268	27%		157	129		157	129	-18%	33	28	23
				Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	3	4	7	3	3	3			4	4		4	4		3	3	5
	305-2		GHG-Indir-Abs & LFL	Indirect (scope 2 - market based)	Jaarlijkse ton CO_2	275	416	322	275	211	59	-72%		157	0		157	0	-100%	33	21	7
				Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	3	4	7	3	3	3			4	4		4	4		3	3	5
	305-4, CRE 3		GHG-Int	Totale broeikasgasintensiteit van de gebouwen	Jaarlijkse kg CO_2e per m^2 (location based)	37	29	23	30	28	29	4%	nvt.[3]	14	16	nvt.[3]	14	16	21%	56	50	59
					Jaarlijkse kg CO_2e per m^2 (market based)	37	29	16	30	28	21	-26%	nvt.[3]	14	11	nvt.[3]	14	11	-16%	56	44	49

[1] We rapporteren de resultaten van de door Xior betaalde (enkel landlord obtained) energiefacturen. Het is de visie van Xior om de student te ontlasten van de verantwoordelijkheden van eigen elektriciteitscontracten. Voor enkele sites in Nederland schakelen we nog over van persoonlijke contracten naar een collectief contract. Meer uitleg hierover staat beschreven in de methodologie.

[2] In lijn met de methodologie in ***Hoofdstuk 9.5.1*** behoren sites die geen core-business zijn, die te recent zijn opgeleverd of die onder constructie zijn, niet tot de meetscope.

[3] In 2021 werd Portugal voor het eerst toegevoegd aan de scope. De l-f-l scope vergelijking strekt zich aldus over 2 jaar. In de andere regio's evenals in de vergelijking van de totale portfolio beschouwt de l-f-l vergelijking 3 jaar.

Impact gebied	GRI Standards (CRESS) Indicatoren	SDG's	EPRA Duurzaamheidprestatiemeting	Meeteenheid	Portfolio																			
					Totale porfolio							Portfolio per land: België							Portfolio per land: Nederland						
					Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (Lfl)				Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like(Lfl)				Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like(Lfl)			
				sites in scope[2]	2020 82	2021 93	2022 127	2020	2021	2022	% verandering laatste 2 jaar		2020 42	2021 45	2022 74	2020	2021	2022	% verandering laatste 2 jaar	2020 37	2021 40	2022 41	2020	2021	2022	% verandering laatste 2 jaar
Water (landlord -obtained[1])	**303-1**		**Water-Abs & LFL**	**Totaal water verbruik**	**Jaarlijkse kubieke meters (m³)**	**233 837**	**381 781**	**476 336**	**196 784**	**216 531**	**240 342**	**11%**		**59 477**	**74 575**	**134 044**	**58 768**	**61 045**	**65 204**	**7%**	**136 759**	**209 580**	**224 441**	**124 074**	**139 578**	**160 151**	**15%**
				Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	71	77	109	68	68	68			39	41	69	38	38	38		29	32	33	28	28	28	
				Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	26%	62%	6%	12%	40%	4%			17%	40%	14%	1%	16%	12%		19%	67%	2%	11%	51%	2%	
				Aandeel stadswater	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%			100%	100%	100%	100%	100%	100%		100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	CRE 2		**Water-Int**	**Totale water-intensiteit van het gebouw**																						
				Water intensiteit per m²	m³ per m²	0,86	0,98	1,03	0,81	0,89	0,99	11%		0,74	0,71	0,86	0,74	0,77	0,82	7%	0,81	0,92	1,00	0,79	0,89	1,03	15%

					Portfolio per land: Spanje							Portfolio per land: Portugal							Hoofdkantoor						
					Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (Lfl)				Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like(Lfl)				Absolute metingen (Abs)[4]						
				sites in scope[2]	2020 3	2021 4	2022 8	2020	2021	2022	% verandering laatste 2 jaar		2020	2021 4	2022 4	2020	2021	2022	% verandering laatste 2 jaar	2020 3	2021 3	2022 5	2020	2021	2022	% verandering laatste 2 jaar
Water (landlord -obtained[1])	**303-1**		**Water-Abs & LFL**	**Totaal water verbruik**	**Jaarlijkse kubieke meters (m³)**	**37 602**	**63 030**	**77 335**	**13 942**	**15 908**	**14 987**	**-6%**		**nvt.[3]**	**34 595**	**40 516**	**nvt.[3]**	**34 595**	**40 516**	**17%**	**455**	**455**	**556**				
				Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	3	4	7	2	2	2				4	4		4	4		3	3	5				
				Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	63%	75%	6%	0%	0%	10%				53%	8%		53%	8%		100%	100%	94%				
				Aandeel stadswater	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%				100%	100%		100%	100%		100%	100%	100%				
	CRE 2		**Water-Int**	**Totale water-intensiteit van het gebouw**																						
				Water intensiteit per m²	m³ per m²	1,52	1,81	1,39	1,70	1,94	1,83	-6%			1,35	1,58		1,35	1,58	17%	0,41	0,41	0,39				

[1] We rapporteren de resultaten van de door Xior betaalde (enkel landlord obtained) waterfacturen. Het is de visie van Xior om de student te ontlasten van de verantwoordelijkheden van eigen watercontracten. Voor enkele sites in Nederland schakelen we nog over van persoonlijke contracten naar een collectief contract. Meer uitleg hierover staat beschreven in de methodologie.

[2] In lijn met de methodologie in ***Hoofdstuk 9.5.1*** behoren sites die geen core-business zijn, die te recent zijn opgeleverd of die onder constructie zijn, niet tot de meetscope.

[3] In 2021 werd Portugal voor het eerst toegevoegd aan de scope. De I-f-l scope vergelijking strekt zich aldus over 2 jaar. In de andere regio's evenals in de vergelijking van de totale portfolio beschouwt de I-f-l vergelijking 3 jaar.

[4] Het waterverbruik van de eigen kantoren wordt sinds de rapportering van dit jaar voor het eerste meegenomen in de EPRA tabel en maakt deel uit van de stappen die Xior zet om steeds beter zicht te krijgen op verbruiken van zowel de portfolio als de eigen kantoren.

Impact gebied	GRI Standards (CRESS) Indicatoren	SDG's		EPRA Duurzaamheidprestatiemeting	Meeteenheid	Portfolio	Totale porfolio							Portfolio per land: België							Portfolio per land: Nederland						
							Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (Lfl)				Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (Lfl)				Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (Lfl)			
					sites in scope[1]		2020 82	2021 93	2022 127	2020	2021	2022	% verandering laatste 2 jaar		2020 42	2021 45	2022 74	2020	2021	2022	% verandering laatste 2 jaar	2020 37	2021 40	2022 41	2020	2021	2022	% verandering laatste 2 jaar
Afval (landlord obtained)	306-2			Waste Abs & Lfl.	Totale afvalproductie	Jaarlijkse ton afval	531	740	759	524	470	494	5%		246	320	372	246	222	216	-3%	285	420	387	279	249	278	12%
					Aantal gebouwen in berekening	aantal gebouwen	36	40	44	34	34	34			25	27	31	25	25	25		11	13	13	9	9	9	
					Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	2%	4%	14%	2%	0%	0%			0%	3%	28%	0%	0%	0%		4%	5%	0%	4%	0%	0%	
					Totale productie gevaarlijk afval	Jaarlijkse ton afval	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.			nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.		nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	
					Totale productie ongevaarlijk afval	Jaarlijkse ton afval	531	740	759	524	470	494	5%		246	320	372	246	222	216	-3%	285	420	387	279	249	278	12%
					Verbranding met energierecuperatie:	Jaarlijkse ton afval	476	658	683	469	419	436			231	273	327	231	205	188		245	385	356	238	214	248	
						% van totaal jaarlijkse ton afval	90%	89%	90%	90%	89%	88%			94%	85%	88%	94%	92%	87%		86%	92%	92%	85%	86%	89%	
					Rest afval	Jaarlijkse ton afval	476	658	683	469	419	436			231	273	327	231	205	188		245	385	356	238	214	248	
						% van totaal jaarlijkse ton afval	90%	89%	90%	90%	89%	88%			94%	85%	88%	94%	92%	87%		86%	92%	92%	85%	86%	89%	
					Recyclage:	Jaarlijkse ton afval	55	82	76	55	51	57			14	47	45	14	17	27		41	35	31	41	35	30	
						% van totaal jaarlijkse ton afval	10%	11%	10%	10%	11%	12%			6%	15%	12%	6%	8%	13%		14%	8%	8%	15%	14%	11%	
					Glas	Jaarlijkse ton afval	12	11	13	12	8	9,2			3	5	5	3	2	1		9	6	9	9	6	8	
						% van totaal jaarlijkse ton afval	2%	1%	2%	2%	2%	2%			1%	1%	1%	1%	1%	0%		3%	2%	2%	3%	3%	3%	
					Papier	Jaarlijkse ton afval	37	54	32	37	37	24			7	26	12	7	9,3	5		29	28	20	29	27,8	19	
						% van totaal jaarlijkse ton afval	7%	7%	4%	7%	8%	5%			3%	8%	3%	3%	4%	2%		10%	7%	5%	11%	11%	7%	
					PMD	Jaarlijkse ton afval	6	17	31	6	6	24			4	17	29	4	6	22		2	0	2	2	0	2	
						% van totaal jaarlijkse ton afval	1%	2%	4%	1%	1%	5%			2%	5%	8%	2%	3%	10%		1%	0%	1%	1%	0%	1%	
					Totale afval-intensiteit van het gebouw																							
					Afval intensiteit per m^2	ton per m^2	0,004	0,004	0,004	0,004	0,004	0,004	5%		0,005	0,005	0,004	0,005	0,004	0,004	-3%	0,004	0,003	0,003	0,004	0,003	0,004	12%

Impact gebied	GRI Standards (CRESS) Indicatoren	SDG's		EPRA Duurzaamheidprestatiemeting	Meeteenheid	Portfolio per land: Spanje								Portfolio per land: Portugal								Hoofdkantoor			
						Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (Lfl)					Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (Lfl)				Absolute metingen (Abs)			
					sites in scope[1]	2020 3	2021 4	2022 8	2020	2021	2022	% verandering laatste 2 jaar		2020	2021 4	2022 4	2020	2021	2022	% verandering laatste 2 jaar	2020 3	2021 3	2022 5
Afval (landlord obtained)	306-2			Waste Abs & Lfl.	Totale afvalproductie	Jaarlijkse ton afval	nvt.[2]	nvt.[2]	nvt.[2]	nvt.[2]	nvt.[2]	nvt.[2]	nvt.		nvt.[2]	nvt.[2]	nvt.[2]	nvt.[2]	nvt.[2]	nvt.[2]		nvt.[3]	nvt.[3]	nvt.[3]

[1] In lijn met de methodologie in ***Hoofdstuk 9.5.1*** behoren sites die geen core-business zijn, die te recent zijn opgeleverd of die onder constructie zijn, niet tot de meetscope.

[2] In 2020 werd Spanje voor het eerst toegevoegd aan de scope en in 2021 werd Portugal toegevoegd. We werken aan het verzamelen van afvalgegevens van onze verschillende sites. Momenteel is het nog niet mogelijk een onderscheid te maken tussen afval afkomstig van onze sites en de campus waarop ze zich bevinden.

[3] We ontvingen van de ophaaldienst geen details van de ophaling van ons afval. Ondanks de lage materialiteit ten opzichte van de portfolio, zullen we gezien onze groeiende aanwezigheid in kantoren, proberen een beter zicht te krijgen op deze gegevens.

Impact gebied	GRI Standards (CRESS) Indicatoren	SDG's	EPRA Duurzaamheidprestatiemeting	Meeteenheid	Portfolio														
					Totale porfolio			België			Nederland			Spanje			Portugal			Hoofdkantoor		
					Absolute metingen (Abs)			Absolute metingen (Abs)			Absolute metingen (Abs)			Absolute metingen (Abs)			Absolute metingen (Abs)			Absolute metingen (Abs)		
					2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
				sites in scope[1]	82	93	127	42	45	74	37	40	41	3	4	8		4	4	3	3	5
Gecertificeerde assets	CRE 8		Cert-Tot	**Verplicht (Energieprestatiecertificaat -EPC)**[2]																		
				Aantal gebouwen in berekening	62	68	104	34	34	60	26	27	32	2	3	8	nvt[2]	4	4	1	1	2
				Aandeel gebouwen met een EPC	76%	73%	82%	81%	76%	81%	70%	68%	78%	0%	75%	100%	-	100%	100%	33%	33%	40%
				Niveau van certifcatie per land[3]																		
				BELGIE (EPC score)																		
				50-100 kWh/m²	6%	4%	9%	22%	15%	28%										nb[4]	nb[4]	0%
				101 - 200 kWh/m²	6%	5%	6%	22%	19%	20%												100%
				201- 300 kWh/m²	4%	3%	6%	14%	11%	19%												0%
				301-400 kWh/m²	2%	1%	2%	6%	5%	5%												0%
				401- 500 kWh/m²	2%	1%	2%	7%	5%	5%												0%
				501+ kWh/m²	1%	1%	1%	3%	2%	3%												0%
				Unknown	7%	11%	7%	26%	43%	21%												
				NEDERLAND (energie-index score)																		
				A⁺⁺-label	2%	3%	2%				4%	5%	5%							0%	0%	0%
				A⁺-label	9%	7%	6%				14%	13%	12%							100%	100%	100%
				A-label	17%	11%	11%				27%	19%	22%							0%	0%	0%
				B-label	6%	2%	3%				10%	4%	5%							0%	0%	0%
				C-label	7%	7%	8%				12%	13%	15%							0%	0%	0%
				D-label	2%	2%	2%				3%	4%	4%							0%	0%	0%
				E-label	1%	2%	2%				1%	3%	3%							0%	0%	0%
				F-label	0%	0%	0%				0%	1%	1%							0%	0%	0%
				G-label	0%	7%	6%				0%	12%	12%							0%	0%	0%
				Unknown	18%	14%	11%				29%	25%	21%							0%	0%	0%
				SPANJE (EPC score):																		
				A-label	3%	2%	7%							23%	13%	57%						
				B-label	0%	0%	2%							0%	0%	16%						
				C-label	0%	0%	0%							0%	0%	0%						
				D-label	0%	4%	3%							0%	26%	26%						
				E-G-label	0%	0%	0%							0%	0%	0%						
				Unknown	9%	8%	0%							77%	60%	0%						
				PORTUGAL (EPC score):																		
				A⁺-label	nvt.[2]	0%	0%										nvt.[2]	0%	0%			
				A-label	nvt.[2]	0%	0%										nvt.[2]	0%	0%			
				B-label	nvt.[2]	5%	5%										nvt.[2]	93%	93%			
				B-label	nvt.[2]	0%	0%										nvt.[2]	2%	2%			
				C-label	nvt.[2]	0%	0%										nvt.[2]	5%	5%			
				D-F-label	nvt.[2]	0%	0%										nvt.[2]	0%	0%			
				Unknown	nvt.[2]	0%	0%										nvt.[2]	0%	0%			
				Vrijwillig																		
				Sites in "groene portfolio"[5]	15	17	29	3	3	8	10	12	13	2	2	7	nvt.[2]	0	1	nvt	nvt	nvt

[1] In lijn met de methodologie in ***Hoofdstuk 9.5.1*** behoren sites die geen core-business zijn, die te recent zijn opgeleverd of die onder constructie zijn, niet tot de meetscope.

[2] Portugal werd voor het eerst toegevoegd in 2021.

[3] Het type certificatie verschilt van land tot land. In België, Spanje & Portugal meten we conform de nationale de EPC-score (energieprestatie certificaat), in Nederland de EI (Energie Index).
Voor meerdere gebouwen in België zijn EPC-verslagen beschikbaar op kamer niveau. In dat geval houden we rekening met de verschillende oppervlaktes gerapporteerd op de EPC-certificaten.
Indien slechts 1 score beschikbaar is per gebouw, wordt de score toegekend aan het volledige oppervlak zoals gekend onder de keuringsverslagen.

[4] Sinds de verhuis naar het nieuw kantoor, heeft Xior een zicht op de EPC-waarde van het eigen kantoor. Xior zet het werk verder om ook voor andere kantoren hierover te rapporteren.

[5] Onze groene portefeuille betreft een vrijwillig systeem om de vergroening van onze gebouwen te ondersteunen. De externe verificatie in dit rapport controleerde dan ook dat de EPC certificaten in overeenstemming zijn met het Sustainable Finance Framework. Andere criteria maakten geen deel uit van de externe verificatie.

* Op het moment van publicatie van dit verslag waren niet alle gegevens beschikbaar voor de berekening van de indicatoren voor het meest recente verslagjaar. In dit geval werd daarom gebruik gemaakt van extrapolatie.
De gegevens van vorig jaar werden aangevuld met de werkelijke verbruiken, waardoor het aandeel extrapolatie van vorig rapportage jaar gedaald is ten opzichte van de cijfers in het vorig jaarverslag.
Daarnaast werd de rapportage methodiek verder aangepast in samenspraak met EPRA en zoals beschreven in ***Hoofdstuk 9.5.1*** Ook historische data werd aangepast aan deze methodiek,
waardoor cijfers kunnen afwijken ten opzichte van voorgaande jaarverslagen.

9.4.2

EPRA SBPR TABEL MET SOCIALE PRESTATIE INDICATOREN

Impact gebied	GRI Standaard Indicatoren	EPRA Duurzaamheidprestatiemeting		Meeteenheid	Prestatie		
					2020	2021	2022
Werknemers diversiteit	**405-1**	**Diversity-Emp**	**Gender diversiteit onder directe werknemers**				
			Alle medewerkers[1]	% vrouwen	44%	49%	54%
				% mannen	56%	51%	46%
			Executive management	% vrouwen	0%	0%	33%
				% mannen	100%	100%	67%
			Non-executive board	% vrouwen	25%	40%	50%
				% mannen	75%	60%	50%
			Andere medewerkers[1]	% vrouwen	45%	51%	54%
				% mannen	55%	49%	46%
	405-2	**Diversity-Pay**	**Genderverhouding van het salaris incl. beloningen**				
			Alle medewerkers[1]	Ratio man vs. vrouw	1,31	1,52	1,50
			Executive management	Ratio man vs. vrouw	nvt.[2]	nvt.[2]	1,05
			Non - executive board	Ratio man vs. vrouw	1,21	1,52	1,67
			Andere medewerkers[1]	Ratio man vs. vrouw	1,09	1,21	1,42
Werknemers -ontwikkeling	**404-1**	**Emp-Training**	**Training ter ontwikkeling van de werknemers**	**Gemiddeld aantal uren per werknemer[3]**	**2,6**	**3,8**	**5,8**
	404-3	**Emp-Dev**	**Prestatiebeoordeling van de werknemers**	**% van werknemers met prestatiebeoordieling[3]**	**23%**	**69%**	**97%**
	401-1	**Emp-Turnover**	**Personeelsverloop en retentie[1]**				
			Nieuwe medewerkers	aantal	98	86	64
				%	68%	50%	36%
			Vertrokken medewerkers	aantal	15	50	49
				%	10%	29%	27%

					België			Nederland			Spanje			Portugal		
					2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Veiligheid en gezondheid	**403-2**	**H&S-Emp**	**Veiligheid en gezondheid van de werknemers**													
			Ongevallen	aantal	1	0	1									
				ratio t.o.v. gewerkte uren	0,000005	0,00000	0,000003									
			Afwezigheidspercentage[4]	ratio t.o.v. geplande werkdagen	2,67%	3,86%	5,26%									
			Verloren werkdagen	ratio t.o.v. gewerkte uren	0,00005	0,00044	0,0000									
			Werk gerelateerde fatalititeiten	aantal	0	0	0									
	416-2	**H&S-Assets**	**Gezondheids en veiligheids-beoordelingen van onze assets**													
			Verplichte beoordeling in het kader van het verkrijgen van de vergunning	% van assets in de meetscope[5]	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	nvt[6]	100%	100%
	403-2	**H&S-Comp**	**Incidenten van het niet naleven van de gezondheids en veiligheidsbeoordelingen**	**aantal incidenten in de meetscope**	**3**	**5**	**8**	**3**	**5**	**8**	**geen incidenten**	**geen incidenten**	**geen incidenten**	**geen incidenten**	**geen incidenten**	**geen incidenten**	**nvt[6]**	**nvt[6]**	**geen incidenten**
Gemeenschap	**413-1**	**Comty-Eng**	**Onze impact op de gemeenschap**													
			Impact op de studenten gemeenschap	% van assets in de meetscope met een studentencoach[5]	49%	55%	47%	12%	15%	15%	91%	95%	98%	100%	100%	86%	nvt[6]	100%	100%

[1] Exclusief werkstudenten. Xior maakt geen onderscheid tussen management en non-management functies. Voor meer informatie hieromtrent verwijzen we naar 9.6.8 "werknemercatetgorieën"
[2] Onze directie bestond uit mannelijke leden
[3] Voor meer informatie rond de berekeningsmethodologie verwijzen we naar 9.8.6 "meetmethodologie werknemers ontwikkeling"
[4] Voor een opsplitsing van het afwezigheidspercentage per reden verwijzen we naar het EPRA rapport hoofdstuk 9.3.1
[5] Het betreft de sites die in scope zijn voor het betreffende rapportage jaar. Sites die niet in scope zijn vanwege verbouwingen, ... worden niet in beschouwing genomen. We verwijzen naar 9.8.2 voor een overzicht van het aandeel sites in scope.
[6] Er waren voor het desbetreffend jaar geen sites in scope in deze regio.

source for allocation SDGs to the different topics:
https://www.globalreporting.org/Documents/ARCHIVES/resource%20library/SDG_GRI_LInkage.pdf

9.4.3

EPRA SBPR TABEL MET GOVERNANCE PRESTATIE INDICATOREN

Impact gebied	GRI Standaard Indicatoren	EPRA Duurzaamheidprestatiemeting		Meeteenheid	Prestatie 2022
					Totaal
Governance	**102-22**	**Gov-Board**	**Samenstelling van het bestuursorgaan (board)**		**Zie ook hoofdstuk 6.1.5 en 6.1.6 Corporate Governance – Raad van Bestuur van de Vennootschap**
			Aantal executive board leden	aantal	2
			Aantal onafhankelijk/non-exectutive board leden	aantal	6
			Gemiddelde termijn	duur	4,77
			Ervaring van bestuursleden omtrent milieu of sociaal gerelateerde topics	aantal	7[1]
	102-24	**Gov-Select**	**Nominatie en selectie van de board**		**Zie hoofdstuk 6.1.4.1 Corporate Governance – Algemeen**
	102-25	**Gov-Col**	**Proces voor het beheren van belangenconflicten**		**Zie hoofdstuk 6.1.14 Corporate Governance – belangenconflicten**

[1] Elk van onze bestuursleden heeft competenties inzake milieu en sociaal gerelateerde onderwerpen

9.5 MEETMETHODOLOGIE EN ASSUMPTIES

Xior rapporteert de milieu-, sociale- en governanceprestaties in overeenstemming met de EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR). Deze rapportage is opgesplitst in meerdere secties bestaande uit de overkoepelende EPRA-aanbevelingen, de milieuprestatie-indicatoren, de sociale prestatie-indicatoren en de governance prestatie-indicatoren.

9.5.1

RAPPORTERINGSPERIODE EN ORGANISATORISCHE GRENZEN

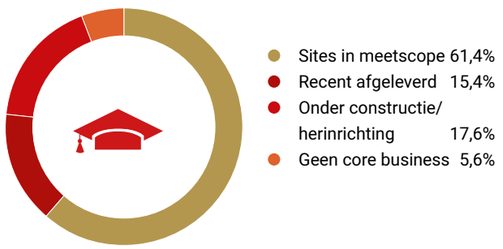
De rapporteringsperiode van dit verslag is gelijk aan die van het jaarlijks financieel verslag, in dit geval het boekjaar 2022. Xior publiceert vanaf 2019 in dit verslag jaarlijks een update van haar activiteiten op het vlak van duurzaamheid. De portefeuille van Xior werd geanalyseerd op 31 december 2022 waar vervolgens een selectie gemaakt werd van de assets die opgenomen worden in de berekeningsscope van de EPRA-indicatoren.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen 'core' en 'non-core' assets in de portfolio. Studentenhuizen maken het grootste deel uit van de totale portfolio en zijn de core business van Xior. Momenteel valt meer dan 94,5% van de fair value onder core business. De portfolio buiten de scope (5,6%) is divers en omvat retail, parkeergarages en bureaus.

Voor een deel van deze 'core' assets zijn momenteel nog geen gegevens voor handen, waardoor ook deze uitgesloten worden uit de meetscope voor 2022:

- 17,6% van de fair value is afkomstig van sites in ontwikkeling of in afwachting tot reconversie;
- 15,4% van de sites zijn te recent opgeleverd of aangekocht om voldoende data te kunnen verzamelen;

Verdeling van de portefeuille volgens "fair value"



9.5.2

MEETSCOPE EN COVERAGE

In 2022 behoorde 61,4% van de totale fair value tot de meetscope. Dit is een daling t.o.v. 2020 (71%) hetgeen te wijten valt aan verdere uitbreiding van onze portefeuille met nieuwe panden die recent werden afgeleverd, of nog in reconversie zijn. Dit jaar komt de meetscope overeen met 127 studentenhuizen en de verschillende Xior kantoren. Vorig jaar waren dit nog 93 gebouwen. De verbruiksgegevens werden verzameld aan de hand van factuurdata en meteropnames. In het geval de data onvolledig zijn of ontbreken, werden de data conform met EPRA bevestigde methodologieën geëxtrapoleerd.

In ***Hoofdstuk 9.4*** kan u de de EPRA-tabellen met de diverse prestaties vinden, inclusief het aandeel van gebouwen in scope voor elk van de prestatie-indicatoren en de grootte van de extrapolatie.

9.5.3

SCHATTING EN EXTRAPOLATIE VAN DE VERBRUIKS-GEGEVENS ONDER VERANTWOORDELIJKHEID VAN XIOR

Zoals eerder aangegeven zijn op het moment van publicatie van dit rapport niet alle data beschikbaar voor het meetjaar 2022. Indien er data voor minimaal 200 dagen aanwezig is, wordt data conform EPRA-richtlijnen geëxtrapoleerd naar het volledige jaar. Indien minder dan 200 dagen aan data, wordt eerst de voorkeur gegeven aan data van vorig jaar om de missende data aan te vullen. Dit gebeurt enkel in het geval data van vorig jaar volledig was. Indien er geen data in 2022 of in 2021 beschikbaar is, dan wordt van een mediaanverbruik per kamer gebruikt om een inschatting van het gebruik te maken. Aangezien voor afval het verbruik en de data beschikbaarheid meer fluctueert over verschillende jaren, is de extrapolatie regel over 200 dagen hier niet van toepassing en wordt de extrapolatie rechtlijnig toegepast ongeacht het aantal dagen.

Bovenstaande methodiek staat ons toe een zicht te hebben op de volledige portefeuille evenals op het doel om het totale percent aan geëxtrapoleerde data verder te doen zakken. Immers, in geval van extrapolatie wordt conform EPRA-methodiek het % geëxtrapoleerde data aangegeven.

De verbruiken van 2020 & 2021 werden aangepast ten opzichte van de eerder gerapporteerde en geauditeerde cijfers aan de hand van de daadwerkelijke cijfers uit de facturen en metingen. Ook daar werd bovenstaande extrapolatie-methodiek toegepast. Dit doet Xior in afspraak met de auditors om een zo correct en recent mogelijk beeld van de evoluties weer te geven. Gebouwen waar zowel voor 2022 als voor 2021 en 2020 data voorhanden zijn, vallen binnen de like for like scope. Voor Portugal echter, betreft dit enkel 2022 & 2021 omdat er nog geen sites in scope waren in 2020.

Conform de EPRA-richtlijnen werd voor meerdere milieu-indicatoren een dergelijke like for like analyse uitgevoerd. De analyse stelt Xior in staat om evoluties waar te nemen in de verbruiken los van het feit dat jaarlijks nieuwe sites toegevoegd worden aan de meetscope. Het schetst dus een zicht op de evoluties ten gevolge van technische en sensibilisatie acties.

In de komende jaarverslagen zal de like for like scope telkens opschuiven om de laatste 3 jaren weer te geven. Xior merkt op dat inspanningen door het toevoegen van energiezuinige woningen aan de meetscope slechts zichtbaar zijn in de absolute metingen. Deze sites bevinden zich vandaag immers nog niet in de like for like scope. Op vlak van intensiteiten wordt er dan ook beter gekeken naar de absolute metingen. Om bovengenoemde redenen is het bijvoorbeeld zo dat de absolute energie-intensiteit voor 2022 lager is dan deze van de like for like scope.

Met betrekking tot water wordt voor gebouwen waarvan de gegevens voor enkele kamers ontbreken, een extrapolatie gemaakt o.b.v. het gemiddelde gebruik van de kamers waarvoor het verbruik gekend is. De extrapolatieregel van 200 dagen is hier niet van toepassing. Extrapolatie gebeurt op basis van beschikbare data ongeacht het aantal dagen.

9.5.4

RAPPORTAGE VAN DE VERBRUIKSGEGEVENS ONDER VERANTWOORDELIJKHEID VAN XIOR EN ONDER VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE STUDENT

Xior rapporteert conform een "operational control approach", wat inhoudt dat alle nutsgegevens voor de gerapporteerde assets 100% gebaseerd zijn op facturen ter attentie van Xior. Voorheen werd voor een deel van de portfolio door de huurder een individueel elektriciteitscontract afgesloten voor de gehuurde unit. Deze rapportering bevat zodus enkel het verbruik dat Xior als verhuurder aanschaft en is exclusief de verbruiksgegevens van de huurder zelf (facturen die direct door de huurder ontvangen worden). Het is de visie van Xior deze contracten waar mogelijk te internaliseren.

Sites waarvoor verbruikgegevens op naam van studenten of andere externe partijen staan, worden conform EPRA-richtlijnen niet meegenomen in de tabel van landlord-obtained indicatoren.

Xior staat zelf in voor het grootste deel van de contracten van de studentenhuizen in de meetscope. Voor elektriciteitsfacturen betreft het 83% van de gebouwen, voor aardgas 96%, voor warmte–netten 100% van de gebouwen en voor waterfacturen 89%. Door de contracten zelf te beheren gaat men laattijdige betaling tegen en kan Xior op grotere schaal optimale stroomcontracten afsluiten. Het past binnen onze ambitie om onze energievraag te vergroenen.

9.5.5

RAPPORTAGE VAN HET EIGEN HOOFDKANTOOR

Dit jaar rapporteren we voor een 3e maal over het hoofdkantoor en werden ook de verbruiken van andere locale offices toegevoegd. Het hoofdkantoor betreft de ruimte die Xior inneemt in haar hoofdkantoor te Antwerpen (Frankrijklei). Voor de eigen kantoren worden enkel hetgeen gerapporteerd over het verbruik dat betrekking heeft op de verdiepingen die zelf ingenomen worden in het gebouw. De gegevens zijn afkomstig uit verbruiksfacturen ter attentie van Xior of inschattingen op basis van het oppervlak. Voor het eerst heeft Xior data kunnen verkrijgen voor een deel van onze eigen water consumptie. Ook voor de energieprestatiecertificaten rapporteren we voor het eerst data over onze eigen (al dan niet gehuurde) kantoren. We zetten het werk verder om het % geëxtrapoleerde data te doen zaken in de toekomst. Immers, conform de EPRA-methodologie en conform de rapportage rond deze assets wordt ook hier aangegeven welk percentage van de data geëxtrapoleerd werd.

9.5.6

ANALYSE VAN DE BEREKENING

Normalisatie en intensiteiten

Xior berekent de intensiteitsindicatoren op basis van het vloeroppervlak (m²), aangezien deze variabele vergelijkbaar is overheen de hele scope. Om een relevante intensiteitsindicator te berekenen werden enerzijds sites uitgesloten waarvoor er data onder naam van de student vallen en anderzijds enkel sites meegenomen waarvoor data voorhanden waren voor elke vorm van energie geconsumeerd op de site.

De verbruiksgegevens werden niet genormaliseerd volgens graad-dag-analyses. Er worden geen hypotheses toegevoegd om de onzekerheden op de berekeningen zo laag mogelijk en bovendien zichtbaar te houden. Met de huidige manier van energielevering is het immers niet mogelijk een onderscheid te maken tussen het aandeel energie dat dient ter verwarming van de kamers en het deel dat dient ter verwarming van het sanitair water. Dat laatste staat immers los van de hoeveelheid graaddagen en dus de al dan niet milde winter.

Daarnaast is Xior zich bewust dat niet voor 100% van de sites geweten is of er al dan niet ook elektrisch verwarmd wordt door het bijplaatsen van verwarmingselementen door de studenten zelf. De analyse van gemiddelde verbruiken per m² en per kamer, staat Xior toe verschillende uitschieters meer in detail te analyseren en aangepaste maatregelen te nemen in het kader van de eigen duurzaamheidsengagementen. Ten opzichte van vorige jaarverslagen werden de m² voor de 3 rapportagejaren aangepast

om een accurater beeld te schetsen. Enkel nuttig verwarmd oppervlak werd meegenomen en daarmee werden parkings en trappenhallen bijvoorbeeld uitgesloten. Ook de indicatoren die betrekking hebben op de veiligheid en gezondheid van onze medewerkers worden genormaliseerd om een betrouwbaar overzicht van de evolutie over de tijd te kunnen vaststellen. Conform de meest recente EPRA-richtlijnen rapporteren we de verloren werkdagen en de ongevallen als een ratio ten opzichte van de totale gewerkte tijd (uren). Door op deze manier te normaliseren kan een absolute stijging in de getallen al dan niet verklaard worden aan de hand van een stijgend personeelsbestand. Ook voor het ziekteverzuim worden conform de EPRA-richtlijnen de verloren werkdagen genormaliseerd ten opzichte van de ingeplande werkdagen voor 2022. Op die manier kan een reële stijging in het ziekteverzuim beter vastgesteld worden. Voor de scope van werknemers waarvoor de indicatoren berekend zijn, verwijzen we naar onderstaande alinea "meetmethodologie werknemerscategorieën".

Segmentatieanalyse: geografische ligging

Binnen de meetscope vallen alle sites onder de 'core'-categorie 'studentenhuis'. Deze bevinden zich in België, Nederland, Portugal en Spanje. Er werd dan ook geen onderscheid gemaakt per type asset in de rapportage, maar wel een op basis van geografische segmentatie. Veelal verschillen de energieleveranciers immers per land, evenals de klimaatimpact van de elektriciteitsproductie. Aangezien Nederland bijvoorbeeld een meer koolstofintensieve elektriciteitsproductie heeft dan vervolgens Spanje en België, is het mogelijks interessanter eerst daarin te zetten op het vergroenen van de elektriciteit. De EPRA-tabellen met de diverse prestaties, inclusief de onderverdeling per land, staan in ***Hoofdstuk 9.4 van dit Jaarverslag***. Ook voor de sociale indicatoren die betrekking hebben op de sites is een segmentatie analyse op basis van geografie toegepast.

Ook voor de verschillende energieprestatie scores is de geografische liggen een relevante manier van segmentatie aangezien de certificatie schema's verschillen van land per land.

Meetmethodologie werknemer categorieën

Xior rapporteert diversiteitsindicatoren voor werknemers en hen desbetreffende bruto jaarlonen. Om een volledi ger beeld te scheppen worden naast werknemers in dienst van het bedrijf ook dezelfde indicatoren berekend voor het Executive management en voor het non-Executive board. Zo kan men bijvoorbeeld vaststellen dat het board doorheen de jaren al meer gediversifieerd is.

Indien niet expliciet vermeld, focus Xior zich voor de andere indicatoren enkel op de werknemers in loondienst excl. Executive management & non-Executive board. Daarnaast worden conform EPRA-richtlijnen ook zelfstandigen, contractors, interims en Quares personeel niet mee beschouwd in deze indicatoren. Door een blijvende focus verdere data verbetering, beogen we dit in de komende jaren mee te nemen in de rapportage.

Xior maakt in de rapportage van de werknemers in loondienst geen verder onderscheid tussen management en non-management functies. De snelle groei en de verschillende overnames, maakt het irrelevant om vandaag een dergelijk onderscheid te maken over de verschillende landen heen. Xior zet extra in op ondersteunend personeel om de werknemers een goede werkplaats te bieden, zo ook in HR-diensten. Het zal het in de toekomst mogelijk maken het bedrijf verder te structureren en een relevant onderscheid te maken tussen verschillende functiecategorieën voor onder ander onze rapportage.

Meetmethodologie van de werknemers ontwikkeling

Sinds 2019 rapporteert Xior op verschillende indicatoren rond de ontwikkeling van onze werknemers. Zo worden de gemiddelde trainingsuren evenals de prestatiebeoordeling in kaart gebracht voor de bedienden en arbeiders.

Voor de trainingsuren worden alle aantoonbare trainingen meegenomen voor het jaar 2022 voor alle werknemers dat minstens een volledig jaar in dienst waren. Zo werden onder andere externe opleidingen als Excel (via Sociaal fonds 323) en EHBO (via Mensura) meegenomen. Daarnaast krijgen werknemers ook jaarlijkse code of conduct/integriteit trainingen en kunnen ze deelnemen aan verschillende softskill training zoals GDPR-trainingen, ESG workshops, Integriteitstrainingen en andere.

Voor de prestatiebeoordeling verbindt Xior zich ertoe om zo veel mogelijk elke werknemer minstens 1 maal per jaar een officiële feedback te geven met zicht op prestaties en toekomstmogelijkheden. Om een correct beeld te vormen baseren we ons voor deze indicator dus op werknemers dat minstens 1 jaar in dienst zijn bij het bedrijf. Daarbij wordt geteld hoeveel van hen een officieel evaluatiegesprek gekregen hebben in 2022. Dit doen we conform de GRI-richtlijn om zo door de significante verandering in ons werknemersbestand geen vertekend beeld te krijgen.

Meetmethodologie van de klimaatimpact

Om de klimaatimpact gerelateerd aan de core business te meten, werden de CO_2-emissies berekend volgens het Greenhouse Gas (GHG) Protocol. Dat protocol laat toe om op een consequente manier de klimaatimpact van bedrijven te berekenen. Zowel CO_2 als andere broeikasgassen die vrijkomen bij de productie van de energievraag (CH_4, N_2O) worden in rekening gebracht en uitgedrukt in CO_2-equivalenten.

Xior berekent de scope 1 (directe emissies ter plaatse – aardgas), scope 2 (emissies van elektriciteit en warmte die elders wordt geproduceerd) en enkele van de scope 3 emissies (netverliezen) door de consumpties te vermenigvuldigen met bijhorende emissiefactoren. De emissiefactoren zijn afkomstig van de IEA (International Energy Agency) en van de Bilan Carbone© database voor Europese emissiefactoren.

Het protocol schrijft m.b.t de klimaatimpact van elektriciteit voor dat deze berekend kan worden op basis van zowel een gemiddelde CO_2 -intensiteit per kWh van de nationale elektriciteitsnetwerken ('location-based') als op basis van de energiemix van de producent ('market-based'). In deze rapportage werd de klimaatimpact berekend voor beide manieren De evolutie in location-based emissies zijn gelinkt aan evolutie in verbruiken bij Xior, de-carbonisatie van net-emissies en het aandeel stroom dat zelf geproduceerd wordt en dus niet moet worden aangekocht. Market based emissies laten dan weer toe om de inspanningen van Xior te reflecteren in de aankoop van groene stroom dat een lagere CO_2 impact heeft dan het net-gemiddelde.

9.6 EXTERNE VERIFICATIE VAN DE RAPPORTERING

ASSURANCE RAPPORT MET BEPERKTE MATE VAN ZEKERHEID VAN DE ONAFHANKELIJKE AUDITOR MET BETREKKING TOT DE EPRA DUURZAAMHEIDSINDICATOREN IN HET JAARVERSLAG 2022 VAN XIOR STUDENT HOUSING NV

Ter attentie van de Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV

Dit rapport is opgesteld in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in onze opdrachtbrief gedateerd op 3 januari 2023 (de "Overeenkomst"), waarbij we werden aangesteld om een onafhankelijk assurance rapport met beperkte mate van zekerheid uit te brengen met betrekking tot de 2022 EPRA duurzaamheidsindicatoren opgenomen in hoofdstuk 9.4 van het Jaarverslag voor het jaar afgesloten op 31 december 2022 (het "Verslag").

Verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur
De Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV ("de Vennootschap") is verantwoordelijk voor het opstellen en presenteren van de 2022 EPRA duurzaamheidsindicatoren opgenomen in hoofdstuk 9.4 van het Verslag (de "Informatie Over Het Onderzoeksobject"), in overeenstemming met de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines – Version 3, September 2017 (de "Criteria").

Deze verantwoordelijkheid bevat de selectie en toepassing van de meest gepaste methodes om de Informatie Over het Onderzoeksobject op te stellen, alsook de betrouwbaarheid van de onderliggende informatie en het gebruik van assumpties en schattingen voor de opmaak van individuele toelichtingen inzake duurzaamheid, die redelijk zijn in de gegeven omstandigheden. Bovendien is de Raad van Bestuur ook verantwoordelijk voor het ontwerpen, het implementeren en het onderhouden van de systemen en processen die de Raad van Bestuur noodzakelijk acht om het opstellen van de Informatie Over het Onderzoeksobject mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Verantwoordelijkheid van de onafhankelijke auditor
Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een onafhankelijke conclusie te formuleren met betrekking tot de Informatie Over Het Onderzoeksobject, gebaseerd op de door ons uitgevoerde werkzaamheden en de verkregen onderbouwende informatie.

We hebben onze werkzaamheden verricht in overeenstemming met de International Standard on Assurance Engagements 3000 (Herzien) "Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (ISAE 3000), uitgegeven door de International Auditing and Assurance Standards Board. Deze standaard schrijft voor dat we voldoen aan de ethische vereisten en dat we de opdracht plannen en uitvoeren om een beperkte mate van zekerheid te verkrijgen of er niets onder onze aandacht is gekomen dat ons doet aannemen dat de informatie over de Informatie Over Het Onderzoeksobject in alle van materieel belang zijnde opzichten niet opgesteld zou zijn overeenkomstig de Criteria.

In een assurance opdracht met beperkte zekerheid hebben de uitgevoerde werkzaamheden een kleinere omvang dan het geval is bij een assurance opdracht met redelijke zekerheid. Dienovereenkomstig is het niveau van zekerheid verkregen in een assurance opdracht met beperkte zekerheid substantieel lager dan het niveau van zekerheid dat zou worden verkregen indien een assurance opdracht met redelijke zekerheid was uitgevoerd. De keuze van de uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van de door ons toegepaste oordeelsvorming en van de inschatting van het risico op afwijkingen in de Informatie Over Het Onderzoeksobject overeenkomstig de Criteria. Het geheel van de door ons uitgevoerde werkzaamheden bestond onder meer uit de volgende procedures:

- Het beoordelen en toetsen van het opzetten en het functioneren van de systemen en processen die gebruikt werden voor het verzamelen, het analyseren, het aggregeren en valideren van de gegevens, inclusief de gebruikte berekenings- en inschattingsmethodes voor de Informatie Over Het Onderzoeksobject voor het jaar afgesloten op 31 december 2022 opgenomen in hoofdstuk 9.4 van het Verslag;
- Het interviewen van de verantwoordelijke personeelsleden;
- Het inspecteren,op een beperkte testbasis, van interne en externe documenten;
- Het uitvoeren van een analytische beoordeling van de gegevens en trends in de voor consolidatie ingediende informatie;
- Rekening houdend met de openbaarmaking en presentatie van de Informatie Over Het Onderzoeksobject.

De scope van onze werkzaamheden is beperkt tot assurance over de Informatie Over Het Onderzoeksobject. Onze assurance strekt zich niet uit tot informatie met betrekking tot eerdere perioden of tot enige andere informatie die in het Verslag is opgenomen.

Onze onafhankelijkheid en kwaliteitscontrole
Wij hebben de wettelijke bepalingen inzake onafhankelijkheid nageleefd, en meer bepaald de regels opgenomen in de artikelen 12, 13, 14, 16, 20, 28 en 29 van de Wet tot organisatie van het beroep van en het publiek toezicht op de bedrijfsrevisoren, evenals de onafhankelijkheids- en overige ethische voorschriften van de Code of Ethics for Professional Accountants zoals uitgevaardigd door het International Ethics Standards Board for Accountants die is gestoeld op de fundamentele principes van integriteit, objectiviteit, professionele competentie en nodige zorgvuldigheid, confidentialiteit en professioneel gedrag.

Ons kantoor past de International Standard on Quality Management n°1 toe, een kwaliteitsbeheer voor bedrijven die controle-en beoordelingsopdrachten van financiële overzichten en andere assurance-gerelateerde opdrachten uitvoeren, en handhaaft dienovereenkomstig een uitgebreid kwaliteitsbeheersingssysteem, inclusief (gedocumenteerde) beleidslijnen en procedures met betrekking tot het naleven van de ethische vereisten, professionele normen en toepasselijke wettelijke en regelgevende vereisten.

Conclusie
Op basis van de uitgevoerde werkzaamheden en de verkregen bewijzen, is er geen aangelegenheid onder onze aandacht gekomen dat ons laat vermoeden dat de Informatie Over Het Onderzoeksobject opgenomen in uw Jaarverslag voor het jaar afgesloten op 31 december 2022 niet is opgesteld, in alle van materieel belang zijnde opzichten, overeenkomstig de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines – Version 3, September 2017.

Andere ESG-gerelateerd informatie
De overige informatie omvat alle ESG-gerelateerde informatie in het Verslag anders dan de Informatie Over Het Onderzoeksobject en ons assurance-rapport. De bestuurders zijn verantwoordelijk voor de overige ESG-gerelateerde informatie. Zoals hierboven uitgelegd, strekt onze assurance-conclusie zich niet uit tot de andere ESG-gerelateerde informatie en daarom geven we hierover geen enkele vorm van assurance. In verband met onze assurance van de Informatie Over Het Onderzoeksobject is het onze verantwoordelijkheid om de andere ESG-gerelateerde informatie te lezen en daarbij te overwegen of de andere ESG-gerelateerde informatie materieel inconsistent is met de Informatie Over Het Onderzoeksobject of onze kennis die is verkregen tijdens de assurance-opdracht, of anderszins een materiële onjuistheid van de feiten lijkt te bevatten. Als we een schijnbare materiële inconsistentie of materiële onjuistheid van de feiten vaststellen, zijn we verplicht om werkzaamheden uit te voeren om te concluderen of er een materiële onjuistheid is in de Informatie Over Het Onderzoeksobject of een materiële onjuistheid in de andere informatie, en om passende maatregelen te nemen in de omstandigheden.

Beperking van het gebruik en de verdeling van ons rapport
Ons rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door de Vennootschap, met betrekking tot het Verslag over het jaar afgesloten op 31 december 2022 en kan niet gebruikt worden voor andere doeleinden. Wij zijn niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor dit rapport of voor de door ons getrokken conclusies ten aanzien van enige derde partij.

Diegem, 18 april 2023

PwC Bedrijfsrevisoren BV
vertegenwoordigd door

Marc Daelman[29]
Bedrijfsrevisor

[29] Marc Daelman BV, bestuurder, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Marc Daelman




10
FINANCIEEL
VERSLAG
BASE
LIFE AWAITS
BASE
CAMP
GYM
BURN IT
SHOW
YOUR
STRENGTH
Fat
must
die
CROSS

10.1 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

		In KEUR	Note	31/12/2022	31/12/2021
I	(+)	Huurinkomsten		113.132	79.843
	(+)	Huurinkomsten		105.521	74.417
	(+)	Huurgaranties		7.970	5.922
	(+/-)	Huurkortingen		-359	-496
	(+/-)	Met verhuur verbonden kosten		-653	-244
		Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-653	-244
		NETTO HUURRESULTAAT	10.9.1	**112.479**	**79.599**
V	(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		21.239	13.574
		Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar		21.028	13.480
		Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		211	94
VII	(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-26.079	-17.387
		Huurlasten gedragen door de eigenaar		-25.971	-17.232
		Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		-109	-155
VIII	(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-786	1.564
		VASTGOEDRESULTAAT	10.9.1	**106.853**	**77.351**
IX	(-)	Technische kosten		-5.277	-3.702
		Recurrente technische kosten		-5.326	-3.811
	(-)	Herstellingen		-4.539	-3.140
	(-)	Verzekeringspremies		-787	-670
		Niet-recurrente technische kosten		49	109
	(-)	Schadegevallen		49	109
X	(-)	Commerciële kosten		-826	-628
	(-)	Publiciteit		-630	-490
	(-)	Honoraria advocaat, juridische kosten		-196	-138
XI	(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		-553	-667
XII	(-)	Beheerskosten van het vastgoed		-7.792	-4.712
	(-)	Externe beheervergoedingen		0	-40
	(-)	Interne beheerskosten van het patrimonium		-7.792	-4.672
XIII	(-)	Andere vastgoedkosten		-4.464	-2.794
	(-)	Honoraria architecten		-14	-18
	(-)	Honoraria schatters		-526	-345
	(-)	Andere		-3.924	-2.431
	(+/-)	**VASTGOEDKOSTEN**	10.9.2	**-18.912**	**-12.503**
		OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		**87.941**	**64.848**
XIV	(-)	Algemene kosten van de vennootschap	10.9.3	-10.658	-6.627
XV	(+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	10.9.4	499	10
		OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		**77.782**	**58.232**
XVI	(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	10.9.5	0	0
XVII	(+/-)	*Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)*		0	0
		Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		0	0
XVIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.9.5	96.621	63.598
	(+)	*Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*		155.308	73.537
	(-)	*Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*		-58.687	-9.939
XIX	(+)	Ander portefeuilleresultaat	10.9.5	-37.250	-30.837
		OPERATIONEEL RESULTAAT		**137.153**	**90.993**
XX	(+)	Financiële opbrengsten		1.622	681
	(+)	*Geïnde intresten en dividenden*		1.622	681
XXI	(-)	Netto intrestkosten		-12.196	-8.879
	(-)	*Nominale intrestlasten op leningen*		-9.030	-5.251
	(-)	*Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden*		-408	-395
	(-)	*Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten*		-2.757	-3.233
XXII	(-)	Andere financiële kosten		-2.106	-1.513
	(-)	*Bankkosten en andere commissies*		-1.572	-1.214
	(-)	*Andere*		-534	-299
XXIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		76.221	12.022
		FINANCIEEL RESULTAAT	10.9.6	**63.540**	**2.310**
XXIV		Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		519	301
		RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		**201.213**	**93.603**
XXV	(+/-)	Vennootschapsbelastingen		-2.575	-3.724
XXVI	(+/-)	Exit taks		-248	270
XXVII		Uitgestelde belastingen		-11.863	-7.837
	(+/-)	**BELASTINGEN**	10.9.7	**-14.686**	**11.291**
		NETTO RESULTAAT		**186.527**	**82.313**

Resultaat per aandeel	**31/12/2022**	31/12/2021
Aantal gewone aandelen in omloop	34.752.543	27.781.301
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	30.005.985	24.644.517
Nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	6,22	3,34
Verwaterde nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	6,22	3,34
EPRA winst per aandeel (in EUR)	**2,08**	**1,82**
EPRA winst per aandeel (in EUR) – deel van de groep	**2,07**	**1,80**

Het resultaat per aandeel werd berekend rekening houdend met het gewogen gemiddelde aantal aandelen dat in omloop was gedurende het boekjaar 2022.

10.2 GECONSOLIDEERDE STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

Cijfers in duizenden EUR	31/12/22	31/12/21
Nettoresultaat	**186.527**	**82.313**
Andere componenten van het globaalresultaat		
(+/-) Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
Globaal resultaat	**186.527**	**82.313**
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	341	1.138
Aandeelhouders van de groep	186.186	81.175

10.3 GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA		Cijfers in duizenden EUR	Note	31/12/2022	31/12/2021
I	**VASTE ACTIVA**			**3.144.761**	**1.987.008**
	B	Immateriële vaste activa		1.506	297
	C	Vastgoedbeleggingen	10.9.8	3.026.885	1.967.056
		Vastgoed beschikbaar voor verhuur		2.517.237	1.817.597
		Projectontwikkelingen		509.647	149.459
	D	Andere materiële vaste activa	10.9.9	11.105	1.034
		Materiële vaste activa voor eigen gebruik		11.105	1.034
	E	Financiële vaste activa	10.9.10	66.052	686
		Toegelaten afdekkingsinstrumenten		64.347	0
		Andere		1.705	686
	G	Handelsvorderingen en andere vaste activa	10.9.11	20.101	135
	H	Uitgestelde belastingen – activa		3.478	491
	I	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	10.9.12	15.635	17.309
II	**VLOTTENDE ACTIVA**			**71.137**	**89.438**
	D	Handelsvorderingen	10.9.13	3.732	2.693
	E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	10.9.14	44.491	65.309
		Belastingen		11.327	2.589
		Andere		33.164	62.720
	F	Kas en kasequivalenten	10.9.15	7.824	10.849
	G	Overlopende rekeningen	10.9.16	15.091	10.586
		Voorafbetaalde vastgoedkosten		3.711	3.948
		Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten		3.821	1.481
		Andere		7.559	5.158
TOTAAL ACTIVA				**3.215.899**	**2.076.446**

PASSIVA	in duizenden EUR	Note	31/12/2022	31/12/2021
EIGEN VERMOGEN		**10.4**	**1.486.461**	**1.003.852**
I	**Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap**		**1.486.268**	**984.436**
A	Kapitaal	10.9.17	620.103	494.772
	a. Geplaatst kapitaal		625.546	500.063
	b. Kosten kapitaalverhoging (-)		-5.443	-5.291
B	Uitgiftepremies	10.9.17	686.144	508.008
C	Reserves	10.4	-6.164	-99.519
	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		24.298	-2.018
	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-34.736	-34.439
	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		-12.838	-24.509
	Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode		-7.405	-5.456
	Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit		-2.755	0
	Andere reserves		29.602	102
	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		-2.330	-33.198
D	Nettoresultaat van het boekjaar		186.186	81.175
II	**Minderheidsbelangen**		**193**	**19.416**
VERPLICHTINGEN			**1.729.437**	**1.072.593**
I	**Langlopende verplichtingen**		**1.472.890**	**854.363**
B	Langlopende financiële schulden	10.9.22	1.397.028	750.254
	a Kredietinstellingen		1.138.689	551.345
	b Financiële leasing		5.018	5.146
	c Andere		253.322	193.763
C	Andere langlopende financiële verplichtingen		0	13.023
	a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten		0	13.023
E	Andere langlopende verplichtingen	10.9.20	2.038	28.177
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	10.9.21	73.824	62.909
	a Exit taks		1.252	6.723
	b Andere		72.572	56.186

PASSIVA	in duizenden EUR	Note	31/12/2022	31/12/2021
II	**Kortlopende verplichtingen**		**256.548**	**218.231**
B	Kortlopende financiële schulden		163.592	165.342
	a. Kredietinstelling		163.592	165.342
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10.9.23	47.573	17.707
	a. Exit taks		0	-9
	b. Andere		47.573	17.717
	Leveranciers		22.291	13.492
	Huurders		1.351	2.328
	Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		23.932	1.897
E	Andere kortlopende verplichtingen	10.9.24	29.335	26.436
	Andere		29.335	26.436
F	Overlopende rekeningen	10.9.25	16.048	8.745
	Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten		3.702	2.368
	Gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten		3.343	2.027
	Andere		9.003	4.349
Totaal eigen vermogen en verplichtingen			**3.215.899**	**2.076.446**

10.4 GECONSOLIDEERD MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Cijfers in duizenden EUR	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	Eigen vermogen
Balans op 31 december 2020	**375.441**	**338.064**	**-30.310**	**-42.001**	**18.309**	**659.503**
Netto resultaatverwerking 2020						
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			-56.557	56.557		0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			-3.005	3.005		0
Resultaat van de periode				81.175	1.138	82.313
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			-9.042	9.042		0
Uitgifte van nieuwe aandelen	295.071					295.071
Kapitaalverhoging door inbreng in natura						0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-5.796					-5.796
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen						0
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-169.944	169.944				0
Dividenden				-26.602		-26.602
Aanpassing openingsreserves Uhub Entiteiten			-604			-604
Overige Reserves					-32	-32
Balans op 31 december 2021	**494.772**	**508.008**	**-99.519**	**81.175**	**19.416**	**1.003.852**
Netto resultaatverwerking 2021						0
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			26.019	-26.019		0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves						0
Resultaat van de periode				186.186	341	186.527
Andere elementen erkend in het globaal resultaat						0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen						0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			11.671	-11.671		0
Uitgifte van nieuwe aandelen	10.965					10.965
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	296.614					296.614
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-152	-3.961				-4.113
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-182.097	182.097				0
Dividenden				-35.488	-97	-35.585
Acquisitie minderheidsaandeel			19.572		-19.572	0
Overige reserves			29.500			29.500
Omrekening buitenlandse activiteiten			-2.755			-2.755
Overige Reserves			9.348	-7.997	105	1.456
Balans per 31 december 2022	**620.102**	**686.144**	**-6.164**	**186.186**	**193**	**1.486.461**

Cijfers in duizenden EUR

Detail van reserves	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboek-houding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die adminis-tratief verwerkt worden volgens de equity methode	Reserve voor omreke-ning van buitenlandse activiteiten	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
Balans per 31 december 2020	**43.861**	**-25.292**	**-15.467**	**-1.962**	**0**	**0**	**-31.449**	**-30.310**
Netto resultaatverwerking							-41.773	-41.773
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	-45.879	-9.147		-1.532			56.558	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves								
Andere elementen erkend in het globaal resultaat								
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen								
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-9.042				9.042	0
Uitgifte van nieuwe aandelen								
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging								
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen								
Uitgestelde belastingen m.b.t. NL vastgoed								
Dividenden							-26.757	-26.757
Andere				-1.962		102	1.187	-673
Balans per 31 december 2021	**-2.018**	**-34.439**	**-24.509**	**-5.456**	**0**	**102**	**-33.199**	**-99.519**
Netto resultaatverwerking							78.068	78.068
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	26.316	-297		-1.949			-24.070	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves								
Andere elementen erkend in het globaal resultaat								
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen								
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			11.671				-11.671	0
Uitgifte van nieuwe aandelen								
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging								
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen								
Acquisitie minderheidsaandeel							19.572	19.572
Dividenden							-35.585	-35.585
Omrekeningsverschillen					-2.755			-2.755
Andere						29.500	4.554	34.054
Balans per 31 december 2022	**24.298**	**-34.736**	**-12.838**	**-7.405**	**-2.755**	**29.602**	**-2.330**	**-6.164**

In het mutatie-overzicht van de reserves werd in 2021 een aanpassing gedaan t.o.v. het gepubliceerde overzicht in het Jaarverslag van 2021.

Het betreft een herklassering tussen de overgedragen resultaten (1.860 KEUR) en de Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en jv's die administratief verwerkt worden volgens de equity methode (-1.962 KEUR) en Andere reserves (102 KEUR)

10.5 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

in duizenden €	31/12/2022	31/12/2021
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	**10.849**	**9.911**
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	**7.301**	**26.971**
Kasstroom m.b.t. de exploitatie	**51.788**	**39.517**
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	77.782	58.232
Betaalde interesten	-22.203	-15.281
Ontvangen interesten	0	0
Betaalde vennootschapsbelastingen	-3.791	-3.434
Andere	0	0
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	**-64.970**	**12.824**
* Afschrijvingen en waardeverminderingen		
Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immateriële activa	502	201
* Andere niet-kas elementen	-65.472	12.623
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0	0
Andere niet-kas elementen	-65.472	12.623
Variaties in de behoefte van het werkkapitaal [30]:	**20.483**	**-25.370**
* Beweging van activa:	32.619	-31.387
Handelsvorderingen en overige vorderingen	101	2.288
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	31.875	-29.511
Overlopende rekeningen	643	-4.164
* Beweging van verplichtingen:	-12.136	6.017
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-15.658	-1.703
Andere kortlopende verplichtingen	1.405	4.019
Overlopende rekeningen	2.117	3.701
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-552.875**	**-336.572**
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-480.753	-166.859
Verkoop Vastgoedbeleggingen	8.913	0
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen[31]	-56.568	-160.410
Aanschaffing van Andere materiële activa	-3.679	-413
Aanschaffing van langlopende financiële vast activa	-822	-8.890
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	-19.966	0
Activa bestemd voor verkoop	0	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**528.239**	**306.536**
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
Toename van de financiële schulden	564.858	240.203
Afname van de financiële schulden	-4.500	-199.500
Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	-1.348	0
* Verandering in andere verplichtingen	-6.000	2.209
Toename minderheidsbelangen	0	1.107
* Verandering in eigen vermogen		
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	0	291.170
Kosten voor uitgifte van aandelen	-152	-1.896
Dividend van het vorige boekjaar (-)	-24.619	-26.757
Toename cash nav fusie	14.310	4.003
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	**7.824**	**10.849**

[30] De beweging in het werkkapitaal kan niet aangesloten worden met de beweging op de balans, want hierin is een correctie gedaan voor de impact van de acquisities van het jaar. Voor overzicht van overgenomen activa en passiva wordt verwezen naar ***toelichting 10.9.30***.

[31] Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen: Dit betreft de betaalde prijs voor de aandelen van de verschillende vastgoedvennootschappen die verworven werden. Deze prijs stemt niet overeen met de prijs van het vastgoed vermits de vennootschappen deels gefinancierd waren met schulden.

10.6 BIJLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

10.6.1

ALGEMENE BEDRIJFSINFORMATIE

Xior Student Housing NV is een openbare GVV (Openbare Gereglementeerde Vastgoedvennootschap) en heeft de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel gevestigd in Antwerpen.

De geconsolideerde jaarrekening van de onderneming voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 omvat Xior Student Housing NV en haar dochterondernemingen (de "**Groep**"). De jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de Raad van Bestuur van 12 april 2023 en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders worden voorgelegd op 19 mei 2023.

10.6.2

BELANGRIJKE GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Verklaring van overeenstemming

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretatie gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB), voor zover van toepassing op activiteiten van de Groep en van toepassing voor boekjaren die starten vanaf 1 januari 2022.

De geconsolideerde jaarrekening wordt voorgesteld in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2022 en 2021 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2020, verwijzen we naar de jaarverslagen van 2021 en 2020.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

Het jaarverslag werd opgesteld in overeenstemming met ESEF - rapporteringsvereisten (European Single Electronic Format) en kan geraadpleegd worden via www.xior.be in een leesbaar XHTML bestand. Deze pdf is opgesteld voor gebruiksgemak, het ESEF-pakket heeft de bovenhand in geval van mogelijke verschillen met andere documenten.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2022

- Aanpassing aan IFRS 16 *Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19 na 30 juni 2021* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 april 2021)
- Aanpassingen aan IAS 16 *Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen aan IAS 37 *Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: verlieslatende contracten – kost om het contract na te leven* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen aan IFRS 3 *Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- *Jaarlijkse verbeteringen 2018–2020* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2022

- IFRS 17 *Verzekeringscontracten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IFRS 17 *Verzekeringscontracten: initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende info* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend en Langlopende Verplichtingen met Convenanten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IAS 8 *Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IAS 12 *Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IFRS 16: *Leaseovereenkomsten : Leaseverplichting in een Sale and Leaseback* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

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

10.6.3

GRONDSLAG VOOR DE OPSTELLING

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

10.6.4

SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN EN BELANGRIJKE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN

Significante beoordelingen bij het opstellen van de financiële staten

- Bepalen bij de verwerving van de controle over een entiteit die vastgoedbeleggingen aanhoudt, of zo'n acquisitie wordt beschouwd als *business combination*. In alle gevallen werden de respectievelijke transacties verwerkt als directe aankopen van activa (ook bij verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen) en werd IFRS 3 Business *Combinations* niet toegepast (zie toelichting 10.6.6). IFRS 3 Revised werd toegepast vanaf het boekjaar beginnend op 1 januari 2020 (zie toelichting 10.6.2).
- Bepalen of afgeleide financiële instrumenten kwalificeren voor *hedge accounting*. De Vennootschap heeft geen hedginginstrumenten die kwalificeren als *hedge accounting* en de evoluties in de *fair value* van de hedginginstrumenten worden dan ook verwerkt via de resultatenrekening.
- Acquisitie Basecamp:
  - Met betrekking tot de overname van de Basecamp-entiteiten heeft Xior een aantal elementen in overweging genomen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van de transactie in de geconsolideerde IFRS-jaarrekening van Xior. Meer bepaald met betrekking tot de beoordeling of de transactie een bedrijfscombinatie overeenkomstig IFRS 3 of een overname van activa vertegenwoordigt. Xior heeft een kwalitatieve analyse uitgevoerd om na te gaan of de andere elementen in het kader van IFRS 3 de conclusie van een overname van activa ondersteunen.
  - Omdat de overgenomen activiteiten (financiën, vastgoedbeheer,...) en het georganiseerde personeel kunnen worden vervangen/uitbesteed aan een derde partij (of uitbesteed door Xior die reeds over passende processen beschikt) zonder de activiteiten van de gebouwen en de output ervan in gevaar te brengen, kan worden aangenomen dat deze processen niet "substantieel" zijn in de zin van IFRS 3 par B12. Xior heeft de afgelopen 5 jaar de nodige ervaring opgebouwd om studentenpanden te exploiteren, ook in nieuwe landen. Zo zijn we in 2019 gestart met onze studentenhuisvestingsactiviteiten in Spanje en zijn we daar vanaf nul begonnen. Dus op basis van onze ervaring kunnen we ons bedrijfsmodel gemakkelijk kopiëren/plakken naar elk Europees land. Daarom zijn we van mening dat de bestaande processen en het personeelsbestand voor ons niet kritiek zijn en gemakkelijk kunnen worden vervangen zonder de activiteiten in gevaar te brengen.
  - Portfolio premie: De teveel betaalde prijs kan worden beschouwd als een portfolio premie omdat de transactie Xior de mogelijkheid biedt een portefeuille en een sterke voetafdruk op te bouwen in de specifieke landen/regio's waar Xior nog niet zo'n sterke voetafdruk had.
  - Op basis van onze analyse concluderen wij dat de overname van Basecamp een overname van activa is en dat IFRS 3 niet moet worden toegepast.
  - De earn out mbt Basecamp acquisitie werd op 31 december 2022 niet verwerkt, aangezien wij van mening zijn dat er nog geen voldoende concrete investeringsdossiers werden aangeleverd onder de earn-out voorwaarden.

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 ***Hoofdstuk 8.2.4.1 van dit Jaarverslag***).

10.6.5

GRONDSLAG VOOR CONSOLIDATIE

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

(i) Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent. Een onderneming oefent derhalve controle over een dochteronderneming uit als, en alleen als, de moeder-onderneming:

- controle over de deelneming heeft;
- is blootgesteld aan, of rechten heeft op veranderlijke opbrengsten, uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming en;
- over de mogelijkheid beschikt haar controle over de deelneming te gebruiken om de omvang van de opbrengsten van de investeerder te beïnvloeden.

De vennootschappen waarover de Groep de controle heeft om het

financieel en operationeel beleid te bepalen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten, worden volledig opgenomen in de geconcolideerde jaarrekening van de Groep (integrale consolidatie).

Dit betekent dat de activa, passiva en resultaten van de Groep integraal worden tot uiting gebracht. Intragroepstransacties en –winsten worden voor 100% geëlimineerd. De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die rechtstreeks noch onrechtstreeks door de Groep worden aangehouden.

Wijzigingen in het belang van de Vennootschap in een dochtervennootschap die niet tot een verlies van zeggenschap leiden, worden behandeld als eigenvermogenstransacties. De boekwaarden van het belang van de Groep en de minderheidsbelangen worden derhalve aangepast om de nieuwe proportionele belangen in de dochteronderneming te weerspiegelen.

Wanneer de Vennootschap de zeggenschap verliest over een dochtervennootschap wordt de winst of het verlies bij afstoting berekend als het verschil tussen (i) de som van de reële waarde van de ontvangen vergoeding en de reële waarde van het aangehouden belang en (ii) de voorheen opgenomen boekwaarden van de activa (met inbegrip van goodwill) en de verplichtingen van de dochteronderneming en de eventuele minderheidsbelangen. Bedragen die voorheen opgenomen zouden zijn in de andere elementen van het totaalresultaat met betrekking tot de dochteronderneming worden op dezelfde manier opgenomen (d.i. herclassificatie naar winst of verlies of rechtstreeks naar het overgedragen resultaat) als wanneer de betreffende activa of verplichtingen werden afgestoten. De reële waarde van elk aangehouden belang in de vroegere dochteronderneming op datum van het verlies van zeggenschap wordt als de reële waarde bij initiële opname beschouwd voor waardering volgens IAS 39 *Financiële instrumenten: opname en waardering*, of indien van toepassing, als de kost bij initiële opname van een geassocieerde deelneming of entiteit waarover gezamenlijk zeggenschap wordt uitgeoefend.

(ii) Joint Ventures

Joint ventures zijn die ondernemingen waarover de groep gezamenlijke zeggenschap heeft, vastgelegd bij contractuele overeenkomst. Zulke gezamenlijke zeggenschap is van toepassing wanneer de strategische, financiële en operationele beslissingen met betrekking tot de activiteit, unanieme instemming vereisen van de partijen die de zeggenschap delen (de deelnemers in de joint venture). Zoals gedefinieerd in IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten, worden de resultaten en de balansimpact van de joint ventures (Unidorm en Uhub Lumiar) waarin Xior respectievelijk 50% en 25% aanhoudt verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

(iii) Uit de consolidatie geëlimineerde transacties

Alle transacties tussen de groepsondernemingen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de Groep, worden bij de opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd.

10.6.6

BEDRIJFSCOMBINATIES EN GOODWILL

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

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

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

10.6.7

VREEMDE VALUTA

De individuele jaarrekeningen van elk groepslid, worden gepresenteerd in de munteenheid van de primaire economische omgeving waarin de entiteit actief is (haar functionele valuta). Voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, worden de resultaten en de financiële positie van elke entiteit uitgedrukt in euro, met name de functionele valuta van de moederonderneming, en de valuta voor het presenteren van de geconsolideerde jaarrekening.

Transacties in vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden meteen geboekt tegen de wisselkoers op datum van de transactie. Monetaire activa en passiva in vreemde valuta worden omgerekend aan de slotkoers.

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoersverschillen worden opgenomen in de resultatenrekening, behoudens deze met betrekking tot intragroepsleningen die beantwoorden aan de definitie van netto-investering in een buitenlandse activiteit. Leningen aan dochtervennootschappen worden altijd in euro verstrekt. In dat geval worden de valutakoersverschillen opgenomen in een afzonderlijke component van het eigen vermogen en worden ze in de winst-en verliesrekening verwerkt na afstoting van de netto-investering of na terugbetaling.

Buitenlandse activiteiten

Activa en passiva worden omgerekend tegen slotkoers. De resultatenrekening wordt omgerekend tegen de gemiddelde koers over het boekjaar. De omrekeningsverschillen die hieruit ontstaan, worden opgenomen in een afzonderlijke component van het eigen vermogen. Deze omrekeningsverschillen worden opgenomen in de resultatenrekening wanneer de buitenlandse entiteit wordt afgestoten, verkocht of geliquideerd.

10.6.8

VASTGOEDBELEGGINGEN

(i) Algemeen

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

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

Terreinen die worden aangehouden met als doel hierop project-ontwikkelingen te starten met het oog op latere verhuur en waardestijging op termijn, maar waarvoor nog geen concrete bouwplannen of projectontwikkelingen zijn gestart (grondreserve), worden tevens als vastgoedbelegging beschouwd.

Ook de gebruiksrechten erkend in de balans voor de concessie of erfpacht worden tevens als vastgoedbelegging beschouwd.

De financieringkosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de verwerving van een vastgoedbelegging, worden mee geactiveerd.

(ii) Waardering bij initiële opname

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

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

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

(iii) Waardering na initiële opname

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

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

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

Vooreerst bepaalt de Waarderingsdeskundige de investeringswaarde van het vastgoed, dit is de waarde van het vastgoed met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratiebelastingen niet zijn afgetrokken. Deze waardering wordt bekomen door het actualiseren van de effectieve huurinkomsten en/of markthuren (DCF methode - zie voor meer informatie ***Hoofdstuk 8.2.4.1 van dit Jaarverslag***), desgevallend na aftrek van verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de *yield* factor die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand. De Waarderingsdeskundige voert zijn waardering uit in overeenstemming met nationale en internationale waarderingsstandaarden en zijn toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van waardering van een gereglementeerde vastgoedvennootschap.

Vervolgens worden de vastgoedbeleggingen, conform IAS 40, in de balans opgenomen aan Reële Waarde. Reële Waarde of *"Fair value"* van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke Waarderingsdeskundige, waarvan de mutatierechten zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtsbelastingen of registratiebelastingen. Het geschatte bedrag van overdrachtsbelastingen voor in België gelegen onroerende goederen werd forfaitair bepaald op 2,5% voor vastgoedbeleggingen met een waarde hoger dan 2,5 MEUR.[32] Voor transacties met een globale waarde lager dan 2,5 MEUR moet rekening worden gehouden met overdrachtsbelastingen van 10% (Vlaams gewest) tot 12,5% (Brussels en Waals gewest), afhankelijk van het gewest waar de gebouwen gelegen zijn.

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

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

Registratiebelastingen van toepassing per land

Nederland	8 %[33]
Spanje	2,5 % - 3%
Portugal	2,5 %
Denemarken	0,61%
Zweden	0%
Polen	0%
Duitsland	4,8 – 7,8%

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

10.6.9

PROJECTONTWIKKELINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.6.10

UITGAVEN VOOR WERKEN AAN VASTGOEDBELEGGINGEN

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

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

10.6.11

VERVREEMDING VAN EEN VASTGOEDBELEGGING

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

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

[32] *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.

[33] Dit is het nieuwe percentage overdrachtsbelastingen van toepassing vanaf 1/1/2021 in Nederland op residentieel vastgoed. Vanaf 1/1/2023 verhoogt dit naar 10,4%.

10.6.12

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

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

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

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

De verwachte gebruiksduur en afschrijvingsmethode worden ten minste jaarlijks herzien bij de afsluiting van het boekjaar. Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardeverminderingsverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies opgenomen.

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

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

10.6.13

VASTE ACTIVA OF GROEPEN VAN ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

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

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

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

10.6.14

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

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

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

10.6.15

VLOTTENDE ACTIVA

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

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

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

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

10.6.16

EIGEN VERMOGEN

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

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

10.6.17

VOORZIENINGEN

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

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

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

Volledigheidshalve wordt in het kader van deze Voorzieningen eveneens verwezen naar ***Hoofdstuk 10.9.36 van dit Jaarverslag*** in verband met 'Gerechtelijke en arbitrageprocedures'.

10.6.18

FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

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

Handelsschulden worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

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

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

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

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

Ten gevolge van de XL Fund transactie in 2020 heeft Xior 2 vastgoedobjecten verworven waarvoor IFRS 16 van toepassing is. Hiervoor werd dan ook de nodige schuld opgenomen onder de overige langlopende schulden. In 2021 werd een vastgoedobject in Breda verworven waarvoor eveneens IFRS 16 van toepassing is. Hetzelfde geldt voor het ontwikkelingsproject in Zaragoza.

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

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

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

10.6.19

VASTGOEDRESULTAAT

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

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

De *recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen* omvat voornamelijk de recuperatie van kosten van verwarming, water, elektriciteit en internet die door middel van een kostenforfait in één bedrag bij de start van de huurovereenkomst betaald worden door de huurder en die gespreid in resultaat worden genomen over de duurtijd van het huurcontract. Onroerende voorheffing wordt niet doorgerekend en blijft ten laste van de Vennootschap voor wat betreft studentenhuisvesting. Voor Spanje en Portugal wordt er gewerkt met een all-in huurprijs. Op basis van de kosten voor huurlasten wordt een deel van de huur die betaald wordt door de huurder uit de netto huur geherklasseerd naar *recuperatie van huurlasten*.

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

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

10.6.20

VASTGOEDKOSTEN

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

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

10.6.21

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP EN ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

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

10.6.22

FINANCIEEL RESULTAAT

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

10.6.23

WINSTBELASTING

Deze rubriek omvat de actuele belastinglast op het resultaat van het boekjaar en de uitgestelde belastingen. Het statuut van GVV voorziet in een fiscaal transparant statuut, gezien de GVV enkel nog onderworpen is aan belastingen op specifieke bestanddelen uit het resultaat zoals verworpen uitgaven en abnormale en goedgunstige voordelen. Op de winst die voortkomt uit verhuringen en gerealiseerde meerwaarden (in België) wordt geen vennootschapsbelasting betaald. Onze Spaanse vastgoedentiteiten hebben in 2022 het statuut van Socimi verworven, hetgeen gelijkaardig is aan het GVV statuut. Bijgevolg zijn ook de winsten uit verhuringen in Spanje vrijgesteld van vennootschapsbelastingen.

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

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

In aanvulling van de winstbelasting wordt een passieve uitgestelde belastinglatentie toegerekend aan de latente meerwaarde van het vastgoed. Deze passieve uitgestelde belastinglatentie wordt aangepast indien de Reële Waarde of de boekwaarde van het vastgoed wijzigt, onder meer ten gevolge van waardeschommelingen of fiscale afschrijvingen. In Nederland wordt het toegepaste percentage bepaald door rekening te houden met de geprojecteerde brutomarge op de vastgoedopbrengsten in Nederland in de komende jaren. In Spanje en Portugal bedraagt dit respectievelijk 25% en 21%.

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

Bij vervreemding van het vastgoed via een 'asset transactie' is deze belasting mogelijks verschuldigd. Dit geeft aanleiding tot een *contingent liability*. Deze bedraagt 47.472 KEUR per 31 december 2022.

10.6.24

EXIT-TAKS

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

(i) Algemeen

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

(ii) Percentage van de exit-taks

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

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

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

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

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

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

(iv) Betaling van de exit-taks

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

(v) Finaliteit van de exit-taks

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

(vi) Boekhoudkundige verwerking

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

10.6.25

FINANCIEEL RISICOBEHEER

i. Evolutie van de rentevoeten

Hogere rentevoeten leiden tot een stijging van de financiële kosten en een daling van het EPRA resultaat. Voor de afdekking van het renterisico op langetermijnleningen met variabele rentevoet maakt Xior Student Housing gebruik van financiële instrumenten van het type IRS. Bij een interest rate swap wordt de variabele rentevoet ingeruild tegen een vaste rentevoet. Door het gevoerde rentebeleid zijn 86% van de opgenomen leningen afgedekt met een vaste rentevoet. De gemiddelde financieringskost[1] van de openbare GVV bedraagt 2,09%. Er wordt verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.23 van dit jaarverslag* voor de potentiële impact van interestwijzigingen.

ii. Financieringsrisico

De langetermijnfinanciering werd afgesloten onder de vorm van "bulletleningen". Dit zijn leningen waarvan het kapitaal na een looptijd van drie à tien jaar in zijn geheel dient terugbetaald te worden. De diversificatie van de financiering over verschillende banken beperkt het liquiditeitsrisico van Xior Student Housing. De leningen zijn deels afgesloten tegen een variabele interestvoet en deels tegen een vaste rentevoet. Xior Student Housing heeft de nodige afdekkingsverrichtingen afgesloten, waarbij 86% van haar opgenomen leningen werd omgezet naar een vaste interestvoet. Het nettoresultaat is dus slechts in beperkte mate gevoelig voor renteschommelingen.

iii. Kredietrisico

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

10.7 SEGMENTINFORMATIE

De segmenteringsbasis voor de rapportering per segment gebeurt per geografische regio. De huurresultaten worden opgesplitst op basis van geografische locatie: België, Nederland, Iberia (Spanje en Portugal), Nordics (Denemarken en Zweden), Duitsland en Polen. Per locatie wordt bovendien de opsplitsing gemaakt tussen studenten en andere.

Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en huuropbrengsten en bezettingsgraad worden op dit niveau opgevolgd.

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

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

													31/12/22
Cijfers in duizenden EUR	België		Nederland		Iberia		Nordics		Duitsland + Polen		Niet toegewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto huurresultaat	**25.375**	**4.964**	**47.023**	**4.264**	**22.962**	**0**	**3.272**	**1.251**	**3.369**	**0**		**112.479**
Vastgoedresultaat											**-5.626**	**106.853**
Vastgoedkosten											-18.912	-18.912
Operationeel vastgoedresultaat												**87.941**
Algemene kosten											-10.658	-10.658
Andere operationele kosten en opbrengsten											499	499
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille												**77.782**
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen											0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20.801	47	102.284	-30	28.629	0	-42.537	-7.759	-4.813	0	0	96.621
Ander portefeuilleresultaat	-7.586	0	43	0	-4.607	0	-52.588	20.879	6.608	0	0	-37.250
Operationeel resultaat												**137.153**
Financieel resultaat											63.540	63.540
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures											519	519
Resultaat voor belastingen												**201.213**
Belastingen											-14.686	-14.686
Netto resultaat												**186.527**
EPRA winst											**62.526**	**62.526**
Resultaat van de portefeuille	**13.215**	**47**	**102.327**	**-30**	**24.022**	**0**	**-95.125**	**13.120**	**1.795**	**0**	**0**	**59.371**
Totaal Activa	**642.942**	**10.433**	**1.181.953**	**84.044**	**436.277**	**0**	**416.877**	**69.522**	**184.837**	**0**	**189.014**	**3.215.899**
Vastgoedbeleggingen	642.942	10.433	1.181.953	84.044	436.277	0	416.877	69.522	184.837	0		3.026.885
Andere activa											189.014	189.014
Totaal passiva en eigen vermogen											**3.215.899**	**3.215.899**
Eigen vermogen											1.486.461	1.486.461
Verplichtingen											1.729.438	1.729.438

								31/12/2021
	België		Nederland		Iberia		Niet	
Cijfers in duizenden EUR	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere	toegewezen bedragen	Totaal
Netto huurresultaat	**17.136**	**3.288**	**38.612**	**5.728**	**14.835**	**0**		**79.599**
Vastgoedresultaat							**-2.248**	**77.351**
Vastgoedkosten							-12.503	-12.503
Operationeel vastgoedresultaat								**64.848**
Algemene kosten							-6.627	-6.627
Andere operationele kosten en opbrengsten							10	10
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille								**58.232**
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen							0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.389	559	34.318	387	14.945	0	0	63.598
Ander portefeuilleresultaat	-19.181	0	-5.408	367	-6.615	0	0	-30.837
Operationeel resultaat								**90.993**
Financieel resultaat							2.310	2.310
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures							301	301
Resultaat voor belastingen								**93.603**
Belastingen							-11.290	-11.290
Netto resultaat								**82.313**
EPRA winst								**44.796**
Resultaat van de portefeuille	**-5.792**	**559**	**28.911**	**754**	**8.330**	**0**	**0**	**32.761**
Totaal Activa	**574.126**	**18.767**	**1.013.422**	**2.060**	**358.683**	**0**	**109.388**	**2.076.446**
Vastgoedbeleggingen	574.126	18.767	1.013.422	2.060	358.683	0		1.967.058
Andere activa							109.388	109.388
Totaal passiva en eigen vermogen							**2.076.446**	**2.076.446**
Eigen vermogen							1.003.852	1.003.852
Verplichtingen							1.072.594	1.072.594

10.8 ALTERNATIEVE PRESTATIE INDICATOREN (APM'S)[5]

APM benaming	Definitie	Gebruik
EPRA winst	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- ander portefeuille-resultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties.	Meten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoed-beleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.
Resultaat van de portefeuille	Resultaat op de verkopen van vastgoed-beleggingen +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuille-resultaat.	Meten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst/verlies op de vastgoedbeleggingen.
Gemiddelde interestvoet	Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Meten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
Gemiddelde interestvoet excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Meten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
Gemiddelde financieringskost	Interestkosten inclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Meten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
Gemiddelde financieringskost excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.	Meten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren.
EPRA winst per aandeel	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA NAW	Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA NNNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de (i) reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de reële waarde van de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.

[5] De APM's met uitzondering van EPRA Netto Inititeel Rendement, EPRA Huurleegstand en EPRA kost ratio werden gecontroleerd door de Commissaris.

APM benaming	Definitie	Gebruik
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Net Tangible Asset (NTA)	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristalliseren.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA huurleegstand	Geschatte huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA Kost Ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA Kost Ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	Financieel resultaat gecorrigeerd voor de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.

Alternatieve Prestatie Indicatoren (APM's): reconciliatietabellen

EPRA winst	31/12/22	31/12/21
Nettoresultaat	186.527	82.313
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-96.621	-63.598
Ander portefeuilleresultaat	37.250	30.837
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-76.221	-12.022
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-519	-301
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	12.111	7.567
EPRA winst	**62.527**	**44.796**
EPRA winst - deel van de groep	**62.143**	**44.379**

Resultaat van de portefeuille	31/12/22	31/12/21
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	96.621	63.598
Ander portefeuilleresultaat	-37.250	-30.837
Resultaat van de portefeuille	**59.371**	**32.761**

EPRA winst per aandeel	31/12/22	31/12/21
Nettoresultaat	186.527	82.313
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-96.621	-63.598
Ander portefeuilleresultaat	37.250	30.837
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-76.221	-12.022
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-519	-301
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	12.111	7.567
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	30.005.985	24.644.517
EPRA winst per aandeel	**2,08**	**1,82**
EPRA winst per aandeel – deel van de groep	**2,07**	**1,80**

Gemiddelde interestvoet	31/12/22	31/12/21
Nominale interestlasten op leningen	9.030	5.251
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.757	3.233
Geactiveerde interesten	9.218	4.656
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	1.125.344	810.932
Gemiddelde interestvoet	**1,87%**	**1,62%**
Gemiddelde interestvoet excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	**1,62%**	**1,22%**

Gemiddelde financieringskost	31/12/22	31/12/21
Nominale interestlasten op leningen	9.030	5.251
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.757	3.233
Geactiveerde interesten	9.218	4.656
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	408	395
Bankkosten en andere commissies	2.106	1.513
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	1.125.344	810.932
Gemiddelde financieringskost	**2,09%**	**1,86%**
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	**1,84%**	**1,46%**

EPRA Netto Initieel Rendement	31/12/22	31/12/21
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom fair value	3.022.801	2.006.026
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures	56.969	83.245
Verminderd met projectontwikkelingen	-566.589	-263.796
Afgewerkte vastgoedportefeuille	2.513.182	1.825.475
Transactiekosten	115.545	112.273
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.628.727	1.937.748
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	132.172	92.557
Vastgoedkosten	15.568	7.814
Geannualiseerde netto huurinkomsten	116.603	84.743
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode	0	0
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	116.603	84.743
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	**4,4%**	**4,4%**
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (aangepast NIR)	**4,4%**	**4,4%**

EPRA Huurleegstand	31/12/22	31/12/21
Geschatte huurwaarde van de leegstaande units	1.180	882
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille	132.171	92.557
EPRA Huurleegstand	**0,89%**	**0,95%**

EPRA kost ratio	31/12/22	31/12/21
Algemene kosten	10.658	6.626
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	653	244
Vastgoedkosten	18.912	12.503
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	30.223	19.373
Leegstandskosten	553	667
EPRA kosten (excl.leegstandskosten)	29.670	18.706
Bruto huurinkomsten	113.132	79.843
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	**26,7%**	**24,3%**
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	**26,2%**	**23,4%**

Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	31/12/22	31/12/21
Financieel resultaat	63.540	2.310
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	76.221	12.022
Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	**-12.681**	**-9.712**

Per 31/12/2022	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.486.268	1.486.268	1.486.268	1.486.268	1.486.268
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	193	193
IN MINDERING					
DT in relation to FV gains of IP	72.572	72.572	XXXXXXXXXXX	72.572	XXXXXXXXXXX
FV van financiële activa	-64.347	-64.347	XXXXXXXXXXX	-64.347	XXXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXXX	1.506	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX
TOEVOEGEN					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	85.939	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX
Revaluations of intangibles to FV	0	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	143.285	nvt	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX
NAV	**1.637.778**	**1.492.987**	**1.572.207**	**1.494.686**	**1.486.461**
Volledig verwaterd aantal aandelen	34.752.543	34.752.543	34.752.543	34.752.543	34.752.543
NAV per aandeel	**47,13**	**42,96**	**45,24**	**43,01**	**42,77**
NAV per share - deel van de groep	**47,13**	**42,96**	**45,24**	**43,00**	**42,77**

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

	Reële waarde	% tov totale portfolio	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.	3.026.885	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0

Per 31/12/2021	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	984.436	984.436	984.436	984.436	984.436
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	19.416	19.416
IN MINDERING					
Uitgestelde belastingen in relatie tot FV winsten op IP	56.186	56.186	XXXXXXXXXX	56.186	XXXXXXXXXX
FV van de financiële instrumenten	13.023	13.023	XXXXXXXXXX	13.023	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	297	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGEN					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	-7.584	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	112.273	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	**1.165.918**	**1.053.348**	**976.852**	**1.073.061**	**1.003.852**
Volledig verwaterd aantal aandelen	27.781.301	27.781.301	27.781.301	27.781.301	27.781.301
NAV per aandeel	**41,97**	**37,92**	**35,16**	**38,63**	**36,13**
NAV per share - deel van de groep	**41,97**	**37,92**	**35,16**	**37,93**	**35,44**

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

	Reële waarde	% tov totale portfolio	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn	1.967.056	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0

10.9 OVERIGE TOELICHTINGEN

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

10.9.1

VASTGOEDRESULTAAT

	Cijfers in duizenden EUR	31/12/22	31/12/21
(+)	Huurinkomsten	113.132	79.843
	- Huur	105.521	74.417
	- Gegarandeerde inkomsten	7.970	5.922
	- Huurkortingen	-359	-496
(+)	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		
(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	-653	-244
	Netto huurresultaat	**112.479**	**79.599**
(+)	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	21.239	13.574
(-)	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-26.079	-17.387
(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-786	1.564
	Vastgoedresultaat	**106.853**	**77.351**

De met verhuur verbonden kosten bevatten waardeverminderingen op huurvorderingen.

Gegarandeerde inkomsten per 31/12/2022 bevatten de huurgaranties gegeven door de verkopers bij acquisitie in 2021 of 2022. Deze huurgaranties hebben een looptijd van 1 à 2 jaar en dekken de leegstaande units.

Cijfers in duizenden EUR	31/12/22	31/12/21
Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten		
Binnen één jaar	98.880	68.915
Tussen één en vijf jaar	2.318	3.675
Meer dan vijf jaar	4.323	1.827
Totaal	**105.521**	**74.417**

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel van de huurinkomsten die tussen 1 januari 2022 en 31 december 2022 werden gerealiseerd, theoretisch kunnen vervallen in de toekomst indien de huidige huurders de huurovereenkomst op de eerstvolgende contractueel toegestane datum zouden opzeggen en er geen nieuwe huurder zou gevonden worden.

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

Universiteit	Plaats	Object	Eind datum
Huurcontract			
Universiteit Antwerpen	Antwerpen	PRINCE	31/08/26
James Madison University	Antwerpen	Rodestraat 2	31/08/23
Brik	Brussel	Van Orley + Zavelput	15/09/31
Université ST Louis	Brussel	Ommegang	14/09/26
Université ST Louis	Brussel	Méridien	14/09/26
Université Libre de Bruxelles	Brussel	Couronne	14/09/23
EPHEC	Brussel	ALMA	31/08/23
Hogeschool PXL	Hasselt	PXL	31/08/23
Hogeschool PXL	Hasselt	PXL (gastdocenten)	31/08/23
Hogeschool PXL	Hasselt	PXL (12e verdieping))	28/02/30
HoGent	Gent	Voskenslaan	31/08/36
HoGent	Gent	Overwale	31/08/36
KUL	Leuven	Martelarenlaan	14/10/44
Saxion Hogescholen	Enschede	Ariënsplein 1-200	31/07/26
Saxion Hogescholen	Enschede	Ariënsplein 1-300 (onderwijsruimte 1 - bouwdeel 15 & 16 - BG)	31/08/27
Saxion Hogescholen	Enschede	Ariënsplein (onderwijsruimte 2 - bouwdeel 14 BG)	28/02/29
Saxion Hogescholen	Enschede	Ariënsplein 1 - 300	30/04/23
Saxion Hogescholen	Enschede	Ariënsplein 1 - 300	30/04/29
Stichting Regionaal Opleidingen Centrum van Twente	Enschede	Ariënsplein 1-300 (kantoor)	31/03/30
Stichting Regionaal Opleidingen Centrum van Twente	Enschede	Ariënsplein 1-300 (kantoor)	31/07/30
Universiteit Maastricht	Maastricht	Vijverdalseweg 8	Onbepaalde duur
Universiteit Maastricht	Maastricht	Brouwersweg 100	31/01/31
Universiteit Maastricht	Maastricht	Brouwersweg 100	2031
Universiteit Maastricht	Maastricht	Brouwersweg 100	31/01/31
Universiteit Maastricht	Maastricht	Brouwersweg 100	31/01/31
Stichting Veste	Maastricht	Brouwersweg 100	31/07/29
Amro Estudiantes	Malaga	Teatinos	31/08/23
Odalys Portugal	Porto	Porto Granjo Student Residences	12/09/34
Garantieovereenkomst			
Vrije Universiteit	Amsterdam	Naritaweg	31/07/23
Navitas	Enschede	Ariënsplein 1 -163	31/05/24
Universiteit Twente	Enschede	Ariënsplein 1- 163	27/07/23
Hogeschool Zuyd	Maastricht	Vijverdalseweg 8	31/07/23
Hogeschool Zuyd	Maastricht	Vijverdalseweg 8	31/07/23
Hogeschool Zuyd	Maastricht	Brouwersweg 100	31/07/23
Hogeschool Utrecht	Utrecht	Willem Dreeslaan 113	31/03/23
Rotterdam School of Management	Rotterdam	Burgemeester Oudlaan	31/12/23

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

In totaal is 8,9% van de geannualiseerde huurinkomsten van Xior op lange termijn ingedekt via deze huur- of garantiecontracten.

Daarnaast zijn er ook nog partnerships met universiteiten en hogescholen. Dit zijn eerder '*soft commitments*'. Deze vertegenwoordigen 2,6% van de geannualiseerde huurinkomsten.

Daarnaast heeft Xior Student Housing enkele andere type huurovereenkomsten, die eveneens voor lange termijn zijn afgesloten. Dit betreft voornamelijk de huurcontracten van de commerciële panden, deze zijn typisch voor een langere termijn dan 1 jaar. De duurtijd van deze contracten varieert in de regel tussen de 3 jaar en de 10 jaar.

De huurprijzen worden maandelijks vooruitbetaald. Bepaalde vastgoed-gerelateerde kosten, zoals verbruikskosten, bepaalde belastingen en taksen en de gemeenschappelijke kosten worden ook doorgerekend aan de huurder. Hiervoor dienen ze maandelijks een vast voorschot te betalen waarbij de afrekening eenmaal per jaar wordt opgemaakt of er wordt een forfaitair bedrag op jaarbasis aangerekend ter dekking van deze kosten. Om de naleving van de verplichtingen door de huurder te garanderen, wordt er een huurwaarborg van minimaal 1 maand en in de meeste gevallen van 2 maanden aangerekend. Deze wordt meestal in cash betaald en staat op de balans uitgedrukt onder de overige korte termijn verplichtingen. In bepaalde landen wordt bij aanvang van het huurcontract ook de laatste maand huur voorafbetaald.

10.9.2

VASTGOEDKOSTEN

Cijfers in duizenden EUR		31/12/22	31/12/21
(-)	**Technische kosten**	**-5.277**	**-3.702**
	- Recurrente technische kosten	-5.326	-3.811
	- Onderhoud	-4.539	-3.140
	- Verzekeringspremies	-787	-671
	- Niet -recurrente technische kosten	49	109
(-)	**Commerciële kosten**	**-826**	**-628**
	- Erelonen van advocaten en juridische kosten	-196	-139
	- Makelaarscommissies	0	0
	- Publiciteit	-630	-490
	- Andere	0	0
(-)	**Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen**	**-553**	**-667**
(-)	**Beheerskosten van het vastgoed**	**-7.792**	**-4.712**
	- Externe beheervergoedingen	0	-40
	- Interne beheerskosten van het patrimonium	-7.792	-4.672
(-)	**Andere vastgoedkosten**	**-4.464**	**-2.794**
	- Honoraria schatters	-526	-345
	- Honoraria architecten	-14	-18
	- Onroerende voorheffing en andere taksen	-3.924	-2.431
Vastgoedkosten		**-18.912**	**-12.503**

De toename in de vastgoedkosten per 31.12.2022 t.o.v. 31.12.2021 is het gevolg van de verdere uitbreiding van de vastgoedportefeuille. In 2021 werden 44 panden toegevoegd aan de vastgoedportefeuille hetgeen een impact heeft op de vastgoedkosten en in 2022 steeg de vastgoedportefeuille van 153 naar 160 panden.

10.9.3

ALGEMENE KOSTEN

Cijfers in duizenden EUR		31/12/22	31/12/21
(-)	Algemene kosten van de vennootschap	-10.658	-6.626
	- Erelonen van advocaten, notaris en juridische kosten	-424	-163
	- Audit	-375	-189
	- Fiscaal advies, accounting services en compliance	-665	-541
	- Bestuurders en uitvoerend management	-640	-576
	- Personeelskosten	-4.773	-2.567
	- Huisvestingskosten	-682	-244
	- Kantoorkosten	-687	-372
	- Publiciteit, communicatie en jaarverslag	-771	-492
	- Taksen en wettelijke kosten	-1.267	-787
	- Business development	-277	-216
	- Verzekeringen	-78	-28
	- ESG	-110	-118
	- Andere algemene kosten	91	-333
Algemene kosten van de vennootschap		**-10.658**	**-6.626**

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

10.9.4

ANDERE OPERATIONELE KOSTEN EN OPBRENGSTEN

Cijfers in duizenden EUR		31/12/22	31/12/21
(+)/(-)	**Andere operationele kosten en opbrengsten**	**499**	**10**
	- Beheer voor derden	499	10
Andere operationele kosten en opbrengsten		**499**	**10**

Met toepassing van artikel 6 van de GVV-Wet verleende BC Student Real Estate Aps, een 100% dochter van Xior Student Housing NV, beperkte vastgoeddiensten aan derden. De opbrengsten hiervan werden onder andere operationele kosten en opbrengsten geboekt. Het resultaat voor belastingen voor deze diensten aan derden over 2022 vertegenwoordigt een niet-significant percentage (0,25%) van het geconsolideerd resultaat voor belastingen. Naar asset waarde, vertegenwoordigt dit ca. 3% van de vastgoedportefeuille van Xior Student Housing NV.

10.9.5

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Cijfers in duizenden EUR		31/12/22	31/12/21
(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-)	Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbelegginen	96.621	63.599
	- Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	155.308	73.538
	- Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	58.687	9.939
(+/-)	Andere portefeuilleresultaat	-37.250	-30.837
Resultaat op de portefeuille		**59.371**	**32.762**

Gedurende 2022 werd er nieuw vastgoed verworven door middel van aandelenovernames.

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

- Voor al het verworven vastgoed wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed verwerkt in de resultatenrekening als *"variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen"*.
- Voor het vastgoed dat verworven werd door middel van aandelenovernames wordt het verschil tussen de boekwaarde en de conventionele waarde van het vastgoed, alsook andere bronnen van verschil tussen de reële waarde en de conventionele waarde van de aandelen, verwerkt in de resultatenrekening als *"ander portefeuilleresultaat"* 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 2022 en 31 december 2022 werd geboekt onder *"negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen"*.

De netto positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk te verklaren door een wijziging van de vastgoedmarkt, waarbij de huurprijzen gestegen zijn tov 2021 en yields gedaald zijn tov 2021 voor een overgroot deel van de portefeuille. Anderzijds zijn er ook waardedalingen op een deel van de portefeuille, ten gevolge van de stijging van de yields, de stijging van de huurprijzen was onvoldoende om de stijging in de yields te compenseren.

10.9.6

FINANCIEEL RESULTAAT

Cijfers in duizenden EUR		31/12/22	31/12/21
(+)	**Financiële opbrengsten**	**1.622**	**681**
(-)	**Netto interestkosten**	**-12.195**	**-8.879**
	- Nominale intrestlasten op leningen	-9.030	-5.251
	- Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-408	-395
	- Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.757	-3.233
(-)	**Andere financiële kosten**	**-2.106**	**-1.513**
	- Bankkosten en andere commissies	-1.572	-1.214
	- Andere	-534	-299
(+/-)	**Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva**	**76.221**	**12.022**
	- Marktwaarde Interest Rate Swaps	76.221	12.022
	- Andere	0	0
Financieel resultaat		**63.540**	**2.311**

De gemiddelde interestvoet[35] bedraagt 1,87% (1,62% zonder afdekkingsinstrumenten) per 31 december 2022 en bedroeg 1,62% per 31 december 2021. De gemiddelde financieringskost[35] bedraagt 2,09% per 31 december 2022 t.o.v. 1,86% per 31 december 2021.

De Vennootschap is onderhevig aan de schommelingen in de interestvoeten, vermits een significant deel van de lange termijnverplichtingen werden aangegaan aan variabele interestvoeten. Een stijging van de interestvoet kan dus een stijging van de interestlasten veroorzaken. De vennootschap heeft echter de nodige IRS-contracten afgesloten. Per 31 december 2022 is 86% van de opgenomen leningen ingedekt via een IRS-contract of afgesloten aan een vaste rentevoet. ***(zie Hoofdstuk 5.3.2 van dit Jaarverslag)***.

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

[35] Voor de berekening van de APM's wordt er verwezen naar ***Hoofdstuk 10.8 van dit Jaarverslag.***

10.9.7

VENNOOTSCHAPSBELASTING

Cijfers in duizenden EUR	31/12/22	31/12/21
Moedervennootschap		
Vennootschapsbelasting aan het tarief van 25%	0	0
Vennootschapsbelasting aan het tarief van 29,58%	0	0
Vennootschapsbelasting aan het tarief van 33,99%	0	0
Dochterondernemingen		
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting	-129	0
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-2.446	-3.723
Buitenlandse uitgestelde belastingen	-11.863	-7.837
Belgische uitgestelde belastingen	0	0
Totaal	**-14.438**	**-11.560**
Exit taks	-248	270
Totaal	**-14.686**	**-11.290**

Een GVV is in België enkel onderworpen aan de vennootschapsbelasting voor wat betreft de verworpen uitgaven en abnormaal goedgunstige voordelen. Uitgestelde belastingen (exit taksen) worden geboekt voor de dochtervennootschappen op het verschil tussen de boekwaarde na afschrijvingen in de statutaire jaarrekening van deze dochtervennootschappen en de Reële Waarde. Deze werden geboekt aan 15% gelet op de intentie om deze dochtervennootschappen te fuseren met de openbare GVV.

Verder heeft de Vennootschap een aantal panden die in Nederland gelegen zijn. Voor een deel van de panden zijn deze ondergebracht in een Nederlandse vaste inrichting. Andere Nederlandse panden worden aangehouden door een 100% dochtervennootschap van Xior Student Housing. De winstbelasting, verschuldigd door de Nederlandse vaste inrichting en door de Nederlandse dochtervennootschappen wordt ingeschat op 25,8% van het belastbaar resultaat van de vaste inrichting en dochtervennootschappen. De Spaanse vastgoedentiteiten hebben in 2022 het statuut van Socimi verworven, hetgeen gelijkaardig is aan het GVV statuut. Bijgevolg zijn ook de winsten uit verhuringen in Spanje vrijgesteld van vennootschapsbelastingen.

De vennootschap heeft ook enkele panden in Spanje, Portugal, Polen, Denemarken, Zweden en Duitsland. Volgende belastingpercentage worden toegepast voor de berekening van de winstbelasting.

Nederland	25,8%
Spanje	25%
Portugal	21%
Polen	19%
Denemarken	22%
Duitsland	15,825%
Zweden	20,60%

In aanvulling van de winstbelasting wordt een passieve uitgestelde belastinglatentie toegerekend aan de latente meerwaarde van het vastgoed . Deze latente meerwaarde wordt berekend als het verschil tussen de conventionele waarde en de Reële Waarde. Deze passieve uitgestelde belastinglatentie wordt aangepast indien de Reële Waarde of de boekwaarde van het vastgoed wijzigt, onder meer ten gevolge van waardeschommelingen of fiscale afschrijvingen. Het toegepaste percentage wordt jaarlijks geëvalueerd door rekening te houden met de geprojecteerde brutomarge op de vastgoedopbrengsten in Nederland in de komende jaren. Voor de overige landen ligt het toegepaste percentage in lijn met bovenstaande tabel.

Ten gevolge van de toepassing van IFRS 3 Revised en daaraan gekoppeld de *'initiële recognition exemption'* onder IAS 12 §15b, werden er vanaf 2020 geen uitgestelde belasting geboekt op het verschil tussen de boekwaarde bij acquisitie en de conventionele waarde.

Bij vervreemding van het vastgoed via een *'asset transactie'* is deze belasting mogelijks verschuldigd.

Dit geeft aanleiding tot een *'contingent liabilty'*. Deze bedraagt 47.472 KEUR per 31 december 2022.

Er wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 10.9.21 van dit Jaarverslag***.

10.9.8

VASTGOEDBELEGGINGEN

Cijfers in duizenden EUR Investeringstabel	vastgoedbeleggingen in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Totaal
Saldo per 31/12/2020	**1.410.782**	**144.998**	**1.555.780**
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	232.349	5.870	238.219
Verdere investering in capex	30.059	49.608	79.667
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	25.136	0	25.136
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Geactiveerde interestlasten	3.004	1.652	4.656
Variatie in de reële waarde	66.508	-2.910	63.598
Transfer van/naar	49.759	-49.759	0
Saldo per 31/12/2021	**1.817.597**	**149.459**	**1.967.056**
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	554.731	214.388	769.119
Verdere investering in capex	30.890	165.231	196.121
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	466	5.492	5.958
Verkoop van vastgoedbeleggingen	-8.030	0	-8.030
Geactiveerde interestlasten	2.375	6.843	9.218
Variatie in de reële waarde	119.198	-22.577	96.621
Transfer van/naar	9.189	-9.189	0
Ingebruikname pand voor eigen gebruik	-9.179	0	-9.179
Saldo per 31/12/2022	**2.517.237**	**509.647**	**3.026.885**

Geactiveerde interestlasten, m.b.t. onroerende goederen die het voorwerp zijn van projectontwikkelingen, werden gedurende 2022 geactiveerd aan een interestvoet van 2%.

Verdere investering in capex heeft betrekking op de uitgevoerde investeringen in het kader van nieuwe aankopen, de eigen projectontwikkelingen en investeringen binnen de bestaande portefeuille. Er wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 10.9.29 van dit Jaarverslag*** voor een gedetailleerde beschrijving van alle realisaties van 2022.

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 2022 vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de fair value hiërarchie.

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige vastgoedschatters.

De waardering van de vastgoedportefeuille werd opgesteld door Stadim (België en deel van Nederland), Cushman & Wakefield (Nederland, Spanje en Portugal) en CBRE (Spanje, Polen, Denemarken, Zweden en Duitsland).

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

Voor een nadere toelichting bij de waarderingsmethoden wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 8.2.4.1 van dit Jaarverslag***.

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

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

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

Niet observeerbare inputs in de bepaling van de reële waarde[36]

31/12/2022

Type activa	Reële Waarde op 31/12/2022	Evaluatie-methode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Studentenflats	678.196	DCF	België	Huur per studentenkot	250	1 256	492
				Discontovoet	3,55%	7,86%	5,31%
				Leegstand	2,00%	8,29%	3,07%
				Inflatie	2,25%	2,25%	2,25%
				Aantal units	**4.978**		
Andere	12.707	DCF	België	BHW/m²	163	372	312
				Discontovoet	3,55%	7,05%	5,48%
				Leegstand	2,01%	8,29%	4,35%
				Inflatie	2,25%	2,25%	2,25%
				Aantal m²	**2.296**		
Studentenflats	1.265.467	DCF	Nederland	Huur per studentenkot	255	1.432	616
				Discontovoet	5,00%	8,24%	5,75%
				Leegstand	0,54%	26,00%	6,49%
				Inflatie	2,25%	2,99%	2,55%
				Aantal units	**6.249**		
Andere	8.862	DCF	Nederland	BHW/m²	87	204	150
				Discontovoet	6,55%	8,25%	7,32%
				Leegstand	0%	5,87%	0,84%
				Inflatie	2,25%	2,99%	2,88%
				Aantal m²	**5.328**		
Studentenflats	364.773	DCF	Spanje	Huur per studentenkot	466	2.230	1.080
				Discontovoet	6,75%	8,00%	7,26%
				Bezettingsgraad academisch jaar	95%	99%	97%
				Bezettingsgraad zomer	25%	83%	53%
				Inflatie	1,90%	1,90%	1,90%
				Aantal units	**2.127**		
Studentenflats	149.086	DCF	Portugal	Huur per studentenkot	375	1.000	507
				Discontovoet	7,45%	7,90%	7,73%
				Bezettingsgraad academisch jaar	95%	99%	98%
				Bezettingsgraad zomer	80%	95%	89%
				Inflatie	2,20%	2,20%	2,20%
				Aantal units	**1.105**		
Studentenflats	358.852	DCF	Denemarken	Huur per studentenkot	860	1.593	1.058
				Discontovoet	5,58%	5,74%	5,67%
				Bezettingsgraad	98%	98%	98%
				Inflatie	2%	2%	2%
				Aantal units	**989**		
Andere	69.523	DCF	Denemarken	BHW/m²	257	257	257
				Discontovoet	5,28%	5,28%	5,28%
				Bezettingsgraad	98%	98%	98%
				Inflatie	2%	2%	2%
				Aantal m²	**12.055**		

[36] De Reële Waarde is deze zoals bepaald door de Waarderingsdeskundige en wijkt af van de waarde opgenomen in de balans per 31.12.2022. Voor de reconciliatie met de balans per 31.12.2022 wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 8.2.1 van dit Jaarverslag***.

Studentenflats	74.150	DCF	Duitsland	Huur per studentenkot	580	970	710
				Discontovoet	6,36%	6,80%	6,58%
				Bezettingsgraad	98%	98%	98%
				Inflatie	3,16%	3,16%	3,16%
				Aantal units	**648**		
Studentenflats	147.795	DCF	Polen	Huur per studentenkot	280	726	449
				Discontovoet	13,09%	13,17%	13,12%
				Bezettingsgraad academisch jaar	98%	98%	98%
				Bezettingsgraad zomer	60%	70%	67%
				Inflatie	6,29%	6,29%	6,29%
				Aantal units	**1.851**		
Studentenflats	92.089	DCF	Zweden	Huur per studentenkot	nvt	nvt	nvt
				Discontovoet	7,48%	7,48%	7,48%
				Bezettingsgraad	97%	97%	97%
				Inflatie	3,49%	3,49%	3,49%
				Aantal units	**nvt**		
Totaal	**3.221.500**						

31/12/2021

Type activa	Reële Waarde op 31/12/2022	Evaluatie-methode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Studentenflats	659.333	DCF	België	Huur per studentenkot	310	1250	546
				Discontovoet	4,98%	7,95%	5,60%
				Leegstand	1,98%	4,45%	2,96%
				Inflatie	1,50%	1,50%	1,50%
				Aantal units	**6019**		
Studentenflats	1.036.958	DCF	Nederland	Huur per studentenkot	250	1330	571
				Discontovoet	4,42%	7,95%	5,49%
				Leegstand	2,79%	10,03%	3,12%
				Inflatie	1,50%	1,95%	1,67%
				Aantal units	**9393**		
Andere	11.013	DCF	België	BHW/m²	144	363	213
				Discontovoet	2,80%	6,30%	4,82%
				Leegstand	2,01%	8,30%	4,76%
				Inflatie	1,50%	1,50%	1,50%
				Aantal m²	**60**		
Andere	6.244	DCF	Nederland	BHW/m²	58,63	183,97	134,67
				Discontovoet	6,19%	7,60%	7,02%
				Leegstand	0,00%	5,87%	0,98%
				Inflatie	1,50%	1,95%	1,88%
				Aantal m²	**4.123**		
Studentenflats	325.847	DCF	Spanje	Huur per unit	759	1395	1175
				Discontovoet	6,89%	8,10%	7,37%
				Occupancy academisch jaar	92%	98%	96%
				Occupancy zomer	25%	90%	55%
				Inflatie	1,70%	1,80%	1,72%
				Aantal units	**2815**		
Studentenflats	122.255	DCF	Portugal	Huur per unit	450	559	512
				Discontovoet	7,00%	8,00%	7,57%
				Occupancy academisch jaar	95%	95%	95%
				Occupancy zomer	40%	95%	54%
				Inflatie	1,70%	1,70%	1,70%
				Aantal units	**1727**		
Totaal	**2.161.650**						

België en Nederland
De minimale en maximale huurprijzen per studentenkamer liggen ver uit elkaar. Dit komt doordat de huurprijs van de diverse kamers afhankelijk is van het type kamer. We hebben 4 types kamers (basic, basic+, comfort en premium). Elk type heeft een andere vorm van comfort en dus is de prijs afhankelijk van diverse factoren (grootte van de kamer, met of zonder eigen sanitair, met of zonder eigen kitchenette, ligging in het gebouw, …). Er wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 8.2.2.4 van dit Jaarverslag*** voor meer informatie omtrent de gemiddelde kamerprijs en beïnvloedende factoren.

Voor de bepaling van de DCF houdt de schatter enerzijds rekening met een bruto huurwaarde en anderzijds met een aantal kosten die verbonden zijn aan het object. De kosten die in rekening worden genomen zijn: brandverzekering, onroerend goed belastingen, onderhoudskosten en beheerskosten van het vastgoed. Verder houden ze ook rekening met een bepaalde leegstand (zie ook tabel hierboven). Voor de effectieve leegstand per 31 december 2022 wordt verwezen naar de vastgoedtabel opgenomen onder ***Hoofdstuk 8 van het 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 en de Xior-kwaliteitsstandaard te behouden.

Spanje en Portugal
De minimale en maximale huurprijzen per studentenkamer liggen veel hoger dan voor België en Nederland. Dit komt omdat er in Spanje meer diensten mee inbegrepen zijn in de huurprijzen, zoals linnen, schoonmaak van de kamer en in sommige gevallen ook *half of full board*. De units in Spanje zijn allen met eigen sanitair, dus er zijn maar 2 types kamers: comfort en premium. Er wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 8.2.2.4 van dit Jaarverslag*** voor meer informatie omtrent de gemiddelde kamerprijs en beïnvloedende factoren.

Voor de bepaling van de DCF houdt de schatter enerzijds rekening met een bruto huurwaarde en anderzijds met een aantal kosten die verbonden zijn aan het object om zo tot een netto huurwaarde te komen. De NOI-marge is een bepalende factor in het bepalen van de waardering. Verder houden ze ook rekening met een bepaalde bezetting en wordt een onderscheid gemaakt tussen bezetting tijdens het academiejaar (september tot juni) en bezetting in de zomermaanden (juli en augustus) (zie ook tabel hierboven). Voor de effectieve leegstand per 31 december 2022 wordt verwezen naar de vastgoedtabel opgenomen onder ***Hoofdstuk 8 van het Jaarlijks Financieel Verslag***.

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

Polen, Duitsland, Denemarken en Zweden - Algemeen
Bij de waardering van het vastgoed hebben de schatters belangrijke veronderstellingen gemaakt met betrekking tot zaken als, maar niet beperkt tot, geschatte huurwaarden en verwachte toekomstige huuropbrengsten van het vastgoed en marktconforme rendementen. Met betrekking tot ontwikkelingsvastgoed omvatten aanvullende veronderstellingen, maar zijn niet beperkt tot, de goedgekeurde ontwikkeling, veronderstelde tijdschema's voor voltooiing, veronderstelde toekomstige ontwikkelingskosten en passende financieringspercentages en winstpercentages.

Tijdelijke huurinkomsten
De schatter stelt de kamermix vast (aantal van elk type). De schatter heeft de voorgestelde huurprijzen voor het academisch jaar 2022/2023 onderzocht en vergeleken met andere markthuren. Vervolgens past hij de huurprijzen toe waartegen het project volgens hem volledige bezetting zal bereiken. Heel vaak zijn dit de geadverteerde huurprijzen, maar soms past de schatter huurprijzen toe die hoger of lager zijn dan deze huurprijzen in vergelijking met de bredere markt.

Met het waarderingsmodel kunnen zij de verwachte inkomsten voor de komende twaalf maanden berekenen, gewogen over de academische jaren, die de basis van de waardering vormen.

De schatter houdt rekening met de huurtermijnen die in elk pand worden gerealiseerd en ook met de lokale marktnormen voor het land waar een project zich bevindt.

Zij hebben de markthuren geraamd op basis van vergelijkbare huurgegevens. Zij hebben de markthuren toegepast met inachtneming van de macro- en microkenmerken, zoals de ligging van het pand in elke stad en de grootte en specificatie van elk kamertype.

Beheerskosten
De schatters hebben beheerskosten vastgesteld die marktconform zijn, over het algemeen 5% van de brutohuuropbrengsten van het onroerend goed dat in de taxatie is opgenomen. De brutohuuropbrengsten minus de beheerskosten vormen de nettohuuropbrengsten.

Nettoaanvangsrendement
De belangrijkste rendementsfactor in de waarderingen is het netto-aanvangsrendement. Het toegepaste netto-aanvangsrendement is afgeleid van vergelijkbare transacties met de nettohuuropbrengsten.

Huur en kosten inflatie
De studentenhuisvestingssector biedt een jaarlijkse kans op huurgroei. De schatter modelleert de huurgroei op lange termijn in lijn met de tienjarige CPI-prognose voor het betreffende land of de CPI-prognose plus 1% voor de drie Poolse objecten, waar de huurgroei naar verwachting sterker zal zijn als gevolg van het aanzienlijke onevenwicht tussen vraag en aanbod op de Poolse PBSA-markt.

Gewoonlijk wordt de kostengroei op lange termijn gemodelleerd aan de hand van de tienjaarlijkse CPI-prognose voor het betrokken land.

Exit Opbrengsten
De exit wordt verondersteld aan het einde van de cashflowperiode van 10 jaar. Het exitrendement is doorgaans 50 basispunten hoger dan het toegepaste netto-aanvangsrendement. Het exitrendement wordt toegepast op de verwachte huurinkomsten aan het einde van de cashflow. De schatter past koperskosten en makelaarskosten toe op de exitwaarde, indien van toepassing, afhankelijk van de taxatiepraktijk in een bepaald land waar een actief zich bevindt.

De exitwaarde is opgenomen in de cashflow om een IRR-berekening mogelijk te maken. De IRR is een nuttig instrument om de waardering verder te benchmarken, maar is minder bepalend voor de waardering dan het netto-aanvangsrendement of de kapitaalwaarde per bedruimte.

Vastgoed in ontwikkeling
Vastgoed dat voor ontwikkeling of in ontwikkeling is, is gewaardeerd volgens de residuele waarderingsmethode.

Dit is de gangbare methode voor de taxatie van ontwikkelingsvastgoed, waarbij de geraamde totale kosten voor de realisatie van de voorgestelde ontwikkeling (inclusief bouwkosten, honoraria en andere onkosten, onvoorziene uitgaven, financieringskosten en winst van de ontwikkelaar) worden afgetrokken van de bruto ontwikkelingswaarde van het voltooide project bij PC om de residuele grondwaarde te bepalen.

Voor de ontwikkelingslocaties hebben zij de verwachte bruto ontwikkelingswaarden berekend zoals hierboven beschreven. Zij hebben geen rekening gehouden met huurgroei tussen de waarderingsdatum en de praktische voltooiing.

Aangezien de ontwikkelingsactiva zich in de ontwikkelingsfase bevinden en de werkzaamheden ter plaatse zijn gevorderd, zijn de uitstaande bouwkosten in aanmerking genomen als bouwkosten, zoals voorzien. Daarnaast is rekening gehouden met de voorziene onvoorziene uitgaven en de kosten voor de mobilisatie van het project en de marketing.

De restwaarde weerspiegelt de financieringskosten op het passende niveau in elk land waar een actief zich bevindt.

De waardering richt zich op een winstmarge die de stand van het project weerspiegelt en op risicofactoren zoals het risico van een late oplevering, rekening houdend met de vraag of de ontwikkeling op schema ligt.

Polen
De minimum- en maximumhuurprijzen hebben een grote spreiding in Polen. De prijzen zijn afhankelijk van de stad waar de woning zich bevindt. Ook het kamertype of de extra voorzieningen in de kamer zijn van invloed op de prijs. Er zijn verschillende kamertypes beschikbaar, maar ze vallen allemaal onder de Xior-categorieën comfort of premium kamers. Binnen deze 2 categorieën is er een breed scala aan kamers beschikbaar in de Poolse woningen (loft, studio, met balkon, grote kamers, middelgrote kamers, enz.), die allemaal een invloed hebben op de huurprijs. Voor meer informatie over de gemiddelde kamerprijs en de beïnvloedende factoren wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 8.2.2.4 van dit jaarverslag***.

Voor de bepaling van de DCF houdt de schatter rekening met enerzijds een brutohuuropbrengst en anderzijds een aantal kosten die verband houden met het onroerend goed, om te komen tot een netto exploitatieopbrengst, waarop een rendement wordt toegepast. Er wordt ook rekening gehouden met enige leegstand. Voor Polen is er een verschil tussen het academisch jaar en de zomerperiode. Voor de werkelijke leegstand per 31 december 2022 verwijzen wij naar de vastgoedtabel in ***Hoofdstuk 8 van dit jaarverslag***. Voor de van Basecamp verworven panden geldt een NOI-garantie voor respectievelijk 12, 18 of 24 maanden. De waarderingsdeskundige heeft hiermee rekening gehouden.

Duitsland
De minimum en maximum huurprijzen hebben een niet zo grote spreiding in Duitsland. De woningen bevinden zich in 2 steden, die een vergelijkbare tariefkaart hebben. Ook het kamertype of de extra voorzieningen in de kamer zijn van invloed op de prijs. De meeste kamers zijn van hetzelfde type in Duitsland, ze vallen allemaal onder de Xior-categorieën comfort of premium kamers. Voor meer informatie over de gemiddelde kamerprijs en de beïnvloedende factoren wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 8.2.2.4 van dit jaarverslag***.

Voor de bepaling van de DCF houdt de taxateur rekening met

enerzijds een brutohuuropbrengst en anderzijds een aantal kosten die verband houden met het onroerend goed, om te komen tot een netto exploitatieopbrengst, waarop een rendement wordt toegepast. Er wordt ook rekening gehouden met enige leegstand. Voor de werkelijke leegstand per 31 december 2022 verwijzen wij naar de vastgoedtabel in ***Hoofdstuk 8 van dit jaarverslag***. Voor de van Basecamp verworven panden geldt een NOI-garantie voor respectievelijk 12, 18 of 24 maanden. De waarderingsdeskundige heeft hiermee rekening gehouden.

Denemarken

De minimum en maximum huurprijzen hebben een grote spreiding in Denemarken. De prijzen zijn afhankelijk van of de woning in het centrum van Kopenhagen ligt of iets daarbuiten. Ook het kamertype of de extra voorzieningen in de kamer zijn van invloed op de prijs. Er zijn verschillende kamertypes beschikbaar, maar ze vallen allemaal onder de Xior-categorieën comfort of premium kamers. Binnen deze 2 categorieën is er een breed scala aan kamers beschikbaar in de Deense woningen (grote studio, middelgrote studio, met mezzanine, met kitchenette, enz.), die allemaal een invloed hebben op de huurprijs. Voor meer informatie over de gemiddelde kamerprijs en de beïnvloedende factoren wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 8.2.2.4 van dit jaarverslag***.

Voor de bepaling van de DCF houdt de schatter rekening met enerzijds een brutohuuropbrengst en anderzijds een aantal kosten die verband houden met het onroerend goed, om te komen tot een netto exploitatieopbrengst, waarop een rendement wordt toegepast. Er wordt ook rekening gehouden met enige leegstand. Voor de werkelijke leegstand per 31 december 2022 verwijzen wij naar de vastgoedtabel in ***Hoofdstuk 8 van dit jaarverslag***. Voor de van Basecamp verworven panden geldt een NOI-garantie voor respectievelijk 12, 18 of 24 maanden. De waarderingsdeskundige heeft hiermee rekening gehouden.

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

	Effect op de reële waarde	
Niet waarneembare gegevens	**ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven daalt**	**ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven stijgt**
Huur per studentenkamer	negatief	positief
Discontovoet	positief	negatief
BHW/m²	negatief	positief
Leegstand	positief	negatief

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

Indien de discontovoet of de huurprijzen respectievelijk zou stijgen of dalen zou de impact op de Reële Waarde als volgt zijn:

Impact op Fair Value	in KEUR
Huur +10%	357.710
Huur +5%	173.425
Huur -5%	-181.683
Huur -10%	-354.908
Discontovoet +0,5%	-282.586
Discontovoet +0,3%	-151.214
Discontovoet +0,1%	-55.703
Discontovoet -0,1%	68.339
Discontovoet -0,3%	182.476
Discontovoet -0,5%	361.686

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

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

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

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

Voor een gedetailleerde beschrijving van de methode van waardering toegepast door de Waarderingsdeskundigen wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 8.2.4 van dit Jaarverslag*** ("Waardering van de vastgoedportefeuille door de Waarderingsdeskundigen").

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

Tenslote wordt er naar ***Hoofdstuk 9.3.4 van dit jaarverslag*** verwezen voor meer informatie omtrent de duurzaamheid van de gebouwen.

10.9.9

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

Cijfers in duizenden EUR	31/12/22	31/12/21
Aanschaffingswaarde		
Saldo per begin van het boekjaar	1.904	1.698
Aanschaffingen (incl. overboeking vaste activa voor eigen gebruik)	10.253	206
Per einde van het boekjaar	**12.157**	**1.904**
Afschrijvingen		
Saldo per begin van het boekjaar	-870	-727
Afschrijvingen	-182	-143
Per einde van het boekjaar	**-1.052**	**-870**
Nettoboekwaarde	**11.105**	**1.034**

10.9.10

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Cijfers in duizenden EUR	31/12/22	31/12/21
Financiële vaste activa		
Financiële derivaten (IRS)	64.347	0
Andere	1.705	686
Totaal	**66.052**	**686**

De toegelaten afdekkingsinstrumenten bedragen 64.347 KEUR per 31 december 2022 en hebben betrekking op de marktwaarde per 31 december 2022 van de uitstaande *Interest Rate Swap* (IRS) overeenkomsten.

31/12/22					
Classificatie volgens IFRS	**Niveau (IFRS)**	**Notioneel bedrag**	**Rentevoet (in %)**	**Vervalt per**	**Fair Value verplichtingen**
Interest Rate Swap	2	60.000.000	2,98	28/09/29	318.231
Interest Rate Swap	2	60.000.000	2,72	30/06/26	842.050
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,09	30/09/26	1.407.846
Interest Rate Swap	2	679.000	0,074	30/09/26	74.095
Interest Rate Swap	2	6.547.500	0,074	30/09/26	714.490
Interest Rate Swap	2	7.008.250	0,074	30/09/26	764.769
Interest Rate Swap	2	7.032.500	0,074	30/09/26	767.415
Interest Rate Swap	2	3.855.750	0,074	30/09/26	420.755
Interest Rate Swap	2	22.687.500	0,785	7/02/29	2.351.910
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,14	28/09/29	2.299.685
Interest Rate Swap	2	18.000.000	0,59	30/12/24	922.466
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,7	1/04/25	1.438.495
Interest Rate Swap	2	43.000.000*	0,391	31/12/29	4.513.392
Interest Rate Swap	2	52.000.000	0,397	31/12/30	9.961.157
Interest Rate Swap	2	50.000.000	2,73	30/09/29	1.032.150
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,85	31/12/29	1.930.027
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,95	31/12/30	2.002.893
Interest Rate Swap	2	28.000.000	4,04	9/09/29	392.172
Interest Rate Swap	2	18.000.000	1,193	27/02/26	1.534.618
Interest Rate Swap	2	48.000.000	1,3466	9/11/27	3.777.123
Interest Rate Swap	2	22.000.000	0,9765	30/06/28	2.338.799
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,185	11/12/28	3.744.083
Interest Rate Swap	2	30.000.000	0,413	9/08/29	4.821.676
Interest Rate Swap	2	55.000.000	1,5	31/12/25	2.644.894
Interest Rate Swap	2	45.000.000	1,401	30/12/27	3.509.261
Interest Rate Swap	2	35.000.000	1,5	30/12/26	2.114.978
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/25	2.358.059
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/25	2.358.059
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,895	30/06/27	2.093.878
Interest Rate Swap	2	50.000.000	2,5135	30/09/25	898.267
TOTAAL					**64.347.313**

* Dit betreft een uitgestelde IRS die aanvang op 31/12/2024 en die bovenstaande twee Interest Rate Swaps vervangt.

31/12/21					
Classificatie volgens IFRS	**Niveau (IFRS)**	**Notioneel bedrag**	**Rentevoet (in %)**	**Vervalt per**	**Fair Value verplichtingen**
Interest Rate Swap	2	45.000.000	0,65	30/12/27	-1.511.032
Interest Rate Swap	2	52.000.000	0,397	31/12/30	-765.889
Interest Rate Swap	2	18.000.000	0,59	30/12/24	-426.188
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,7	1/04/25	-758.228
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,09	30/09/26	-73.092
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,14	28/09/29	5.912
Interest Rate Swap	2	43.000.000	0,391	31/12/29	-62.428
Interest Rate Swap	2	24.062.500	0,785	7/02/29	-1.083.838
Interest Rate Swap	2	693.000	0,074	30/09/26	-3.621
Interest Rate Swap	2	6.682.500	0,074	30/09/26	-34.918
Interest Rate Swap	2	7.177.500	0,074	30/09/26	-37.505
Interest Rate Swap	2	7.152.750	0,074	30/09/26	-37.375
Interest Rate Swap	2	3.935.250	0,074	30/09/26	-20.563
Interest Rate Swap	2	30.000.000	0,413	9/08/29	-715.543
Interest Rate Swap	2	48.000.000	0,416	9/11/27	-1.184.524
Interest Rate Swap	2	22.000.000	0,9765	30/06/28	-1.336.392
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,185	11/12/28	-454.930
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,01	31/12/29	-1.747.967
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,1225	31/12/30	-2.079.407
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,895	30/06/27	-1.388.833
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/25	-113.657
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/25	-113.657
Floor	2	15.000.000		30/04/24	161.909
Floor	2	20.000.000		30/09/23	159.617
Floor	2	20.000.000		31/03/23	125.398
Floor	2	10.000.000		31/03/24	95.678
Floor	2	15.000.000		5/05/22	36.925
Floor	2	10.000.000		31/01/23	65.497
Floor	2	10.000.000		11/12/23	89.564
Floor	2	10.000.000		31/05/23	73.705
Floor	2	15.000.000		5/05/23	112.363
TOTAAL					**-13.023.019**

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

10.9.11

HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA

De lange termijn vorderingen (20.101 KEUR) hebben voornamelijk betrekking op de aandeelhoudersleningen verstrekt aan de joint ventures Collegno (14.787 KEUR) en Unidorm (5.179 KEUR).

10.9.12

DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES - VERMOGENSMUTATIEMETHODE

Per 31 december 2022 heeft Xior een 50% deelneming in de joint venture Unidorm, 25% deelneming in Uhub Investments Lumiar en 26% in Collegno. Deze joint ventures worden opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode in de geconsolideerde jaarrekening van Xior.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de activa en passiva van Collegno per 31 december 2022.

A. Collegno	Overzicht van activa en passiva (100%)
Vastgoedbeleggingen	12.192
Overige activa	861
Liquide middelen	3.491
Eigen vermogen	2
Overige schulden	16.542

Per 31 december 2022 bedroeg de uitstaande vordering 14.787 KEUR. De vordering is interestdragend aan 2,05% per jaar.

Na oplevering van het project zal Xior de resterende 74% van de aandelen overnemen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de activa en passiva van Unidorm per 31 december 2022.

B. Unidorm	Overzicht van activa en passiva (100%)
Vastgoedbeleggingen	5.441
Overige activa	17
Liquide middelen	36
Eigen vermogen	1
Overige schulden	5.493

XSHPT Portugal, subholding in Portugal, heeft een aandeelhouderslening verstrekt aan de joint venture Unidorm. Per 31 december 2022 bedroeg de uitstaande vordering 5.179 KEUR. De vordering is interestdragend aan 2% per jaar.

Na oplevering van het project zal Xior de resterende 50% van de aandelen overnemen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de activa en passiva van Uhub Lumiar per 31 december 2022.

C. U.Hub Lumiar	Overzicht van activa en passiva (100%)
Vastgoedbeleggingen	24.023
Overige activa	359
Liquide middelen	139
Eigen vermogen	7.295
Overige schulden	17.226

XSHPT Portugal, subholding in Portugal, heeft een aandeelhouderslening verstrekt aan de joint venture Uhub Lumiar. Per 31 december 2022 bedroeg de uitstaande vordering 14.948 KEUR. De vordering is interestdragend aan 2,5% per jaar.

Na oplevering van het project zal Xior de resterende 75% van de aandelen overnemen.

10.9.13

HANDELSVORDERINGEN

Cijfers in duizenden EUR	31/12/22	31/12/21
Handelsvorderingen		
Handelsvorderingen	4.448	3.105
Op te maken facturen	279	274
Te innen opbrengsten	0	0
Geboekte waardeverminderingen	-995	-686
Totaal	**3.732**	**2.693**

Nog te innen handelsvorderingen (3.732 KEUR) omvatten nog te ontvangen huurgelden. Hierin is o.a de vordering op een commerciële huurder opgenomen, waarmee een afbetalingsplan werd overeengekomen.

Cijfers in duizenden EUR	31/12/22	31/12/21
Waardeverminderingen op dubieuze debiteuren - mutatietabel		
Per einde van het vorige boekjaar	686	725
Uit overgenomen vennootschappen	1	0
Toevoegingen	521	272
Terugnames	-197	-301
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar	-16	-10
Per einde van het boekjaar	**995**	**686**

Het risico bestaat dat er een verlies wordt geleden op een schuldvordering. Dit risico wordt beperkt doordat er bij aanvang van het contract een huurwaarborg van minimum 1 maand en in de meeste gevallen van 2 maanden wordt gevraagd.

Voor het aanleggen van de voorziening dubieuze debiteuren wordt als volgt te werk gegaan: de lijst van achterstallige huurgelden wordt intern van kortbij opgevolgd. Op basis van een inschatting van het management of wanneer er duidelijke aanwijsbare redenen zijn dat de vordering niet meer kan geïnd worden, wordt een voorziening aangelegd. Daarbovenop wordt er een algemene provisie aangelegd van 25% van de vorderingen die meer dan 180 dagen open staan. Per 31 december 2022 was een voorziening opgezet ten belope van 995 KEUR.

Overzicht van de ageing van de vorderingen

Ageing van de openstaande klanten	in KEUR (2022)	in KEUR (2021)
niet vervallen	174	48
30 dagen	1.115	352
31-60 dagen	544	679
61-90 dagen	267	87
meer dan 90 dagen	2.348	1.939
Totaal	**4.448**	**3.105**

10.9.14

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

Cijfers in duizenden EUR	31/12/22	31/12/21
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		
Terug te vorderen belastingen	349	120
Terug te vorderen BTW	10.998	2.470
Andere	33.144	62.719
Totaal	**44.491**	**65.309**

Belastingvorderingen en andere vorderingen (44.491 KEUR): dit betreft voornamelijk een vordering op Uhub Lumiar, de joint venture vennootschap waarin een project te Lissabon, Portugal wordt ontwikkeld (14.948 KEUR), terug te vorderen BTW (10.998 KEUR) en een vordering op Aloxe NV (826 KEUR – dewelke vergoed wordt tegen marktconforme rente). Verder zijn hierin ook vooruitbetalingen m.b.t. projectontwikkelingen en meubilair opgenomen (12.917 KEUR).

10.9.15

KAS EN KASEQUIVALENTEN

Cijfers in duizenden EUR	31/12/22	31/12/21
Kas en kasequivalenten		
Banken	7.751	10.820
Geldmiddelen	73	29
Totaal	**7.824**	**10.849**

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

10.9.16

OVERLOPENDE REKENINGEN – ACTIVA

Cijfers in duizenden EUR	31/12/22	31/12/21
Overlopende rekeningen - activa		
Verkregen huuropbrengsten	3.821	1.481
Voorafbetaalde vastgoedkosten	3.711	3.948
Andere	7.559	5.158
Totaal	**15.091**	**10.586**

Overlopende rekeningen (15.091 KEUR) met voornamelijk over te dragen kosten vastgoed (3.711 KEUR), verkregen opbrengsten vastgoed (3.821 KEUR), vooruitbetaalde kosten (2.974 KEUR) en af te rekenen service kosten Nederland (3.508 KEUR).

10.9.17

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**						
10/03/14	Oprichting vennootschap		20.000	20.000		200	100,00
23/09/15	Kapitaalverhoging	20.000	1.230.000	1.250.000	200	12.500	100,00
23/11/15	Aandelensplitsing	1.250.000		1.250.000	12.500	42.500	29,41
11/12/15	Zusterfusies	1.250.000	23.328.937	24.578.937	42.500	975.653	25,19
11/12/15	Kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura ingevolge de Aandeleninbreng	24.578.937	3.256.783	27.835.720	975.653	1.105.923	25,17
11/12/15	Overnamefusies	27.835.720	3.696.060	31.531.780	1.105.923	1.253.764	25,15
11/12/15	Kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van inbreng in geld voor de uitgifte van nieuwe aandelen	31.531.780	58.710.898	90.242.678	1.253.764	4.626.780	19,50
11/12/15	Kapitaalvermindering tot het aanleggen van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen	90.242.678	-6.960.638	83.282.040	4.626.780	4.626.780	18,00
1/03/16	Fusie met Devimmo	83.282.040	4.151.826	87.433.866	4.626.780	4.857.437	18,00
1/08/16	Fusie met CPG	87.433.866	1.320.948	88.754.814	4.857.437	4.930.823	18,00
11/10/16	Inbreng in natura Woonfront Tramsingel BV	88.754.814	6.114.204	94.869.018	4.930.823	5.270.501	18,00
17/01/17	Inbreng in natura Project KVS	94.869.018	2.669.976	97.538.994	5.270.501	5.418.833	18,00
22/06/17	Kapitaalverhoging	97.538.994	48.769.488	146.308.482	5.418.833	8.128.249	18,00
26/03/18	Inbreng in natura Project Enschede	146.308.482	9.317.304	155.625.786	8.128.249	8.645.877	18,00
12/06/18	Kapitaalverhoging	155.625.786	77.812.884	233.438.670	8.645.877	12.968.815	18,00
12/12/18	Inbreng in natura All-In Annadal B.V.	233.438.670	14.400.000	247.838.670	12.968.815	13.768.815	18,00
4/06/19	Keuzedividend	247.838.670	2.702.574	250.541.244	13.768.815	13.918.958	18,00
13/06/19	Inbreng in natura Stratos KvK N.V.	250.541.244	7.756.002	258.297.246	13.918.958	14.349.847	18,00
27/10/19	Kapitaalverhoging	258.297.246	86.099.076	344.396.322	14.349.847	19.133.129	18,00
18/06/20	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	344.396.322	2.918.916	347.315.238	19.133.129	19.295.291	18,00
7/10/20	Inbreng in natura Patrimonne Couronne - Franck NV	347.315.238	11.835.702	359.150.940	19.295.291	19.952.830	18,00
25/11/20	Kapitaalverhoging	359.150.940	19.684.998	378.835.938	19.952.830	21.046.441	18,00
18/03/21	Kapitaalverhoging	378.835.938	75.767.184	454.603.122	21.046.441	25.255.729	18,00
14/12/21	Kapitaalverhoging	454.603.122	45.460.296	500.063.418	25.255.729	27.781.301	18,00
7/06/22	Keuzedividend	500.063.418	4.140.378	504.203.796	27.781.301	28.011.322	18,00
15/09/22	Inbreng in natura Basecamp	504.203.796	121.341.978	625.545.774	28.011.322	34.752.543	18,00

Evolutie uitgiftepremies

Datum	Verrichting (in KEUR)	Uitgiftepremies
31/12/15		25.615
1/03/16	Fusie Devimmo	1.615
1/08/16	Fusie CPG	514
11/10/16	Inbreng in natura Woonfront	4.517
17/01/17	Inbreng in natura Project KVS	2.394
22/06/17	Kapitaalverhoging	35.222
26/03/18	Inbreng in natura project Enschede	8.800
12/06/18	Kapitaalverhoging	53.332
12/12/18	Inbreng in natura All-In Annadal	15.230
4/06/19	Keuzedividend	3.378
13/06/19	Inbreng in natura Stratos KvK N.V.	10.241
27/10/19	Kapitaalverhoging	115.582
18/06/20	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	4.581
7/10/20	Inbreng in natura Patrimonne Couronne - Franck NV	22.047
25/11/20	Kapitaalverhoging	34.996
18/03/21	Kapitaalverhoging	99.228
14/12/21	Kapitaalverhoging	70.716
7/06/22	Keuzedividend	6.825
15/09/22	Inbreng in natura Basecamp	171.311
Totaal uitgiftepremies per 31/12/2022		**686.144**
Onbeschikbare uitgiftepremies		**480.545**
Beschikbare uitgiftepremies		**205.599**

Bij de kapitaalverhogingen van 2022 werd een bedrag van 178.136 KEUR toegewezen aan de onbeschikbare uitgiftepremies.

Toegestane kapitaal

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

(a) voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, met een maximumbedrag van 227.301.561,00 EUR,

(b) voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend, met een maximumbedrag van 227.301.561,00 EUR,

(c) voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, met een maximumbedrag van 45.460.312,20 EUR,

(d) voor (a) kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura en (b) enige andere kapitaalverhogingen dan deze hierboven vermeld, met een maximumbedrag van 45.460.312,20 EUR,

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

Op de algemene vergadering van 15 september 2022 werden de machtigingen zoals vermeld onder (c) en (d) hernieuwd en uitgebreid in die zin dat de Raad van Bestuur gemachtigd is om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen:

(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 tweeënzestig miljoen vijfhonderdvierenvijftig duizend vijfhonderdzevenenzeventig euro (62.554.577 EUR) in totaal,

met dien verstande dat de Raad van Bestuur in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het wettelijke maximumbedrag, zijnde 100% van het bedrag van het kapitaal zeshonderdvijfentwintig miljoen vijfhonderdvijfenveertig duizend zevenhonderdvierenzeventig euro (625.545.774 EUR) op datum van de buitengewone algemene vergadering van 15 september 2022.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 15 september 2022.

De machtigingen goedgekeurd op 24 juni 2021 door de buitengewone algemene vergadering om het kapitaal te verhogen zoals voorzien onder (a) en (b) zullen niet worden hernieuwd en zullen ongewijzigd van toepassing blijven.

Zie hiervoor artikel 7 van de statuten die opgenomen zijn in dit *Jaarverslag onder Hoofdstuk 12.4*.

Deze machtiging kan worden hernieuwd. De Raad van Bestuur zal bij elke kapitaalverhoging de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vastleggen.

Deze kapitaalverhogingen kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld, door inbreng in natura, bij wijze van een gemengde inbreng of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de GVV-Wetgeving) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, de GVV-Wetgeving en de statuten.

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

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

Onverminderd de toepassing van de artikelen 7:188 tot 7:193 en artikel 7:201 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kan de Raad van Bestuur het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochtervennootschappen. Principieel kan dit slechts voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten (voor zover wettelijk vereist). Dat onherleidbaar toewijzingsrecht dient tenminste te voldoen aan de modaliteiten vermeld in artikel 11.1 van de statuten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 7:190 tot 7:194 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zijn dergelijke beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, (i) in het kader van het toegestane kapitaal waarbij het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig artikel 26 §1, derde lid GVV-wet, zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, niet meer bedraagt dan 10 % van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging of (ii) in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld. In dit kader wijst de Vennootschap in het bijzonder op de mogelijkheid tot het verhogen van het kapitaal door middel van een private plaatsing zonder dergelijk onherleidbaar toewijzigingsrecht (beperkt tot 10% nieuwe aandelen per 12 maanden) voorzien in de GVV-Wetgeving, en waarvoor de machtiging toegestaan kapitaal verleend door de algemene vergadering eveneens toelating geeft (samen met de machtiging inbreng in natura beperkt tot 10%).

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

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

De bevoegdheid inzake het toegestane kapitaal mag nooit gebruikt

worden voor de volgende verrichtingen:

(i) De uitgifte van inschrijvingsrechten die in hoofdzaak is bestemd voor één of meer bepaalde personen, andere dan de leden van het personeel van de Vennootschap of van één of meer van haar dochtervennootschappen (art.7:201, lid 1, 1° WVV.);

(ii) De uitgifte van aandelen met meervoudig stemrecht of van effecten die recht geven op de uitgifte van of de conversie in aandelen met meervoudig stemrecht (art. 7:201, lid 1, 2° WVV);

(iii) Kapitaalverhogingen die voornamelijk tot stand worden gebracht door een inbreng in natura uitsluitend voorbehouden aan een aandeelhouder van de Vennootschap die effecten van de Vennootschap in zijn bezit houdt waaraan meer dan 10% van de stemrechten verbonden zijn. Bij de door deze aandeelhouder in bezit gehouden effecten, worden de effecten gevoegd die in bezit worden gehouden door (art.7:201, lid 1, 3° WVV.):

- een derde die handelt in eigen naam maar voor rekening van de bedoelde aandeelhouder;
- een met de bedoelde aandeelhouder verbonden natuurlijke persoon of rechtspersoon;
- een derde die optreedt in eigen naam maar voor rekening van een met de bedoelde aandeelhouder verbonden natuurlijke persoon of rechtspersoon;
- personen die in onderling overleg handelen, onder personen die in onderling overleg handelen wordt verstaan (a) de natuurlijke personen of rechtspersonen die 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 2022 werd het kapitaal éénmaal verhoogd via het toegestane kapitaal, namelijk via een kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend op 18 mei 2022. Het saldo van het toegestane kapitaal bedraagt per 31 december 2021 (a) (maximaal) 227.301.561,00 EUR (voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of onherleidbaar toewijzingsrecht, (b) (maximaal) 218.005.335,00 EUR (voor kapitaalverhogingen in het kader van het keuzedividend), (c) (maximaal) 62.554.577 EUR (voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijke voorkeurrecht of van het herleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap en inbreng in natura).

10.9.18

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Rekening houdend met de ontvangen transparantieverklaringen en de informatie in het bezit van Xior Student Housing, zijn de belangrijkste aandeelhouders per 31 december 2022:

	2022	2021
Aandeelhouder		
Aloxe NV	14,48% [1]	17,11%
ST Holdings Sarl[2]	7,24%[3]	
ESHF 2 Holdings Sarl [4]	6,13% [5]	

[1] Op basis van de transparantiekennisgeving per 21 september 2022 en publiek bekende informatie (met inbegrip van de noemer per 15 september 2022 (34.752.543)).

[2] ST Holdings Sarl, een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar het recht van het Groothertogdom Luxemburg en volledige dochtervennootschap van ESHF I.

[3] Op basis van de transparantiekennisgeving ontvangen op 7 oktober 2022 (met inbegrip van de noemer per 15 september 2022 (34.752.543)).

[4] ESHF 2 Holdings Sarl, een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar het recht van het Groothertogdom Luxemburg en volledige dochtervennootschap van ESHF II.

[5] Op basis van de transparantiekennisgeving ontvangen op 7 oktober 2022 (met inbegrip van de noemer per 15 september 2022 (34.752.543)).

Er wordt eveneens verwezen naar *Hoofdstuk 6.1.3 van dit Jaarverslag*.

De transparantieverklaringen zijn te consulteren op de website van de Vennootschap (https://corporate.xior.be/nl onder de rubriek Investor Relations – Aandeelhoudersstructuur).

10.9.19

RESULTAAT PER AANDEEL

	31/12/22	31/12/21
Aantal gewone aandelen in omloop	34.752.543	27.781.301
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	30.005.985	24.644.517
Nettowinst per gewoon aandeel (in Eur)	6,22	3,34
Verwaterde nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	6,22	3,34
EPRA winst per aandeel (in EUR)	**2,08**	**1,82**
EPRA winst per aandeel (in EUR) - Deel van de groep	**2,07**	**1,80**

10.9.20

ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN

Cijfers in duizenden EUR	31/12/22	31/12/21
Put/call optie resterende 20% aandelen Mosquera	0	20.732
Put/call optie resterende 10% aandelen XL Fund	0	2.499
Put/call optie resterende 50% aandelen Invest Drèvve Saint Pierre	0	354
Put/call optie resterende 10% aandelen Oaks of Life	0	4.000
Uitgestelde betaling acquisitie HUBR	1.685	0
Overige verplichtingen	353	592
Totaal	**2.038**	**28.177**

10.9.21

UITGESTELDE BELASTINGEN

Cijfers in duizenden EUR	31/12/22	31/12/21
Uitgestelde belastingen verplichtingen		
Exit tax	1.252	6.723
Uitgestelde belastingen op meerwaarde onroerend goed buitenland	72.572	56.186
Totaal	**73.824**	**62.909**

De uitgestelde belastingen betreffen de uitgestelde belastingen op Nederlands, Spaans, Portugees, Deens, Pools en Duits vastgoed.

Er wordt eveneens verwezen naar *Hoofdstuk 10.9.7 van dit Jaarverslag*.

10.9.22

FINANCIËLE SCHULDEN

Cijfers in duizenden EUR	31/12/22	31/12/21
Langlopende financiële schulden		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rentevoet	1.393.973	747.038
Kosten opname leningen	-1.963	-1.930
Totaal	**1.392.010[37]**	**745.108[37]**

[37] Deze bedragen zijn exclusief de financiële leaseverplichtingen (31/12/2022: 5.018 KEUR en 31/12/2021: 5.146 KEUR)

Cijfers in duizenden EUR	31/12/22	31/12/21
Langlopende financiële schulden (excl. interesten) Opdeling volgens de maturiteit		
Binnen het jaar		
Tussen één en twee jaar	437.631	199.512
Tussen twee en vijf jaar	611.384	290.981
Meer dan vijf jaar	344.958	256.546
Totaal	**1.393.973**	**747.038**

Cijfers in duizenden EUR	31/12/22	31/12/21
Niet opgenomen kredieten		
Vervallende binnen het jaar	0	0
Vervallende na één jaar	162.500	366.000
Totaal	**162.500**	**366.000**

De financiële schulden die op het niveau van Xior Student Housing zijn zonder onderliggende zekerheden afgesloten. Uitzonderingen hierop zijn leningen die door dochtervennootschappen zijn aangegaan, I.e. de lening van Stratos KVK, de lening van Uhub Benfica, lening van Uhub São João, de lening van ST Potsdam S.à r.l., de lening van Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH en de lening van ESHF 2 Birketinget ApS. Deze werden mee overgenomen bij overname van 100% van de aandelen. Deze leningen zijn deels gedekt door zekerheden.

Het merendeel van de financiële schulden hebben een variabele rentevoet, een deel van de afgesloten financieringen hebben een vaste rentevoet. Er werden IRS-contracten afgesloten om een deel van de leningen in te dekken waarbij de variabele rentevoeten werden geswapt tegen vaste rentevoeten. In totaal is er 834 KEUR aan financieringen ingedekt via IRS-contracten. Dit stemt overeen met een indekking van 54% t.o.v. de opgenomen financieringen. Er zijn voor 501 MEUR leningen aan vaste rentevoeten, hetgeen resulteert in een indekking (IRS + vaste rentevoet) van 86% t.o.v. de opgenomen financieringen.

Cijfers in duizenden EUR	31/12/22	31/12/21
Inschatting toekomstige interestlasten		
Binnen één jaar	22.780	11.653
Tussen één en vijf jaar	54.907	35.290
Meer dan vijf jaar	46.027	24.484
Totaal	**123.715**	**71.427**

Cijfers in duizenden EUR	31/12/22	31/12/21
Liquiditeitsverplichting op vervaldagen verbonden aan de indekkingsinstrumenten		
Binnen één jaar	10.781	2.485
Tussen één en vijf jaar	36.850	9.554
Meer dan vijf jaar	11.313	4.957
Totaal	**58.944**	**16.996**

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 31 december 2022.

Xior Student Housing had per 31 december 2022 1.704.472 KEUR aan gecommitteerde kredietovereenkomsten. Er wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 10.9.33 van dit Jaarverslag*** voor de Schuldgraad van Xior Student Housing. Het betreft hier bullet leningen die werden afgesloten bij verschillende banken en met een looptijd die varieert tussen de 3 jaar en de 10 jaar. De gemiddelde looptijd bedraagt 5,02 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 31/12/2022
-0,20%	-7.239 KEUR
+0,20%	+7.126 KEUR

Wijziging van de rente	Impact op wijziging van de reële waarde van de IRS'en per 31/12/2021
-0,20%	-5.857 KEUR
+0,20%	+5.841 KEUR

De Vennootschap moet de nodige convenanten respecteren in het kader van haar financieringsovereenkomsten. Per 31 december 2022 wordt door Xior aan alle gestelde convenanten voldaan.

Een maximale schuldgraad (cfr. berekening GVV-KB) van 60%, een interest cover ratio van minimum 2,5 en een minimale indekking van 70%. Voor een nadere beschrijving van de financieringsovereenkomsten die werden afgesloten door de Vennootschap wordt eveneens verwezen naar ***Hoofdstuk 5.3.1 van dit Jaarverslag.***

Sensitiviteit interesten 2022

Indien de Euribor rente (3m, 12m en/of 6m) met 20 basispunten zou stijgen dan zou dit voor 2023 een impact hebben van 324 KEUR op de intresten die door de Vennootschap moeten betaald worden. Voor deze sensitiviteitsanalyse werd rekening gehouden met de afgesloten afdekkingsinstrumenten.

Reconciliatie van schulden uit financieringsactiviteiten

Onderstaande tabel geeft de wijzigingen weer van Xior m.b.t. financieringsactiviteiten[38].

	31/12/2021	Cash flows	Niet-kaswijzigingen			Herklassering	31/12/2022
			Wedersamen-stelling van het nominaal bedrag	wijzigingen in de reële waarde	overgenomen bij acquisitie		
Lange termijn kredieten	745.108	575.886	-982		84.793	-12.795	1.392.010
Korte termijn kredieten	165.342	-14.545				12.795	163.592
Financiële instrumenten	13.023			-76.221	-1.149		-64.347
	923.473	**561.341**	**-982**	**-76.221**	**83.644**	**0**	**1.491.256**

10.9.23

HANDELSSCHULDEN

Cijfers in duizenden EUR	31/12/22	31/12/21
Handelsschulden		
Handelsschulden	21.426	9.443
Te ontvangen facturen	865	4.049
Belastingen en sociale schulden	23.931	1.895
Andere	1.351	2.330
Exit taks	0	-9
Totaal	**47.573**	**17.707**

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

10.9.24

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

Cijfers in duizenden EUR	31/12/22	31/12/21
Andere kortplopende verplichtingen		
Andere schulden	29.335	26.436
Totaal	**29.335**	**26.436**

Andere kortlopende verplichtingen 29.335 KEUR (2021: 26.436 KEUR) betreffen o.a. ontvangen huurwaarborgen van huurders, een put/call optie op Unidorm en een put/call optie op Uhub Investments Lumiar (voor de opsplitsing, ***zie eveneens 5.2.1 van dit Jaarverslag***).

10.9.25

OVERLOPENDE REKENINGEN – PASSIEF

Cijfers in duizenden EUR	31/12/22	31/12/21
Overlopende rekeningen - passief		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	3.702	2.368
Toe te rekenen kosten vastgoed	890	158
Toe te rekenen interesten	3.343	2.027
Andere	8.114	4.191
Totaal	**16.048**	**8.744**

De over te dragen opbrengsten hebben voornamelijk betrekking op vooruitbetaalde huren. Toe te rekenen kosten vastgoed betreffen voornamelijk nog te ontvangen aanslagen onroerende voorheffing en vastgoedtaksen.

Andere overlopende rekeningen betreffen voornamelijk nog te betalen algemene kosten.

[38] Dit overzicht houdt geen rekening met de financiële leasing schulden (erfpachtcontracten).

10.9.26

FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Cijfers in duizenden EUR	31/12/22 Boekwaarde	31/12/22 Reële waarde	31/12/21 Boekwaarde	31/12/21 Reële waarde	Niveau
Overzicht van financiële activa en verplichtingen					
Activa					
Financiële vaste activa	**105.266**	**105.266**	**18.621**	**18.621**	
Financiële vaste activa	1.704	1.704	686	686	niveau 2
Financiële derivaten	64.347	64.347	0	0	niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	20.101	20.101	135	135	niveau 2
Uitgestelde belastingen activa	3.478	3.478	491	491	niveau 2
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	15.635	15.635	17.309	17.309	niveau 2
Financiële vlottende activa	**56.047**	**56.047**	**78.851**	**78.851**	
Handelsvorderingen	3.732	3.732	2.693	2.693	niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	44.491	44.491	65.309	65.309	niveau 2
Kas en kasequivalenten	7.824	7.824	10.849	10.849	niveau 1
Totaal financiële activa	**161.313**	**161.313**	**97.472**	**97.472**	
Verplichtingen					
Langlopende financiële verplichtingen	**1.399.066**	**1.313.127**	**791.454**	**799.038**	
Langlopende financiële verplichtingen	1.397.028	1.311.089	750.254	757.838	niveau 2
Financiële derivaten	0	0	13.023	13.023	niveau 2
Andere langlopende verplichtingen	2.038	2.038	28.177	28.177	niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen	**240.500**	**240.500**	**209.485**	**209.485**	
Kortlopende financiële verplichtingen	163.592	163.592	165.342	165.342	niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	47.573	47.573	17.707	17.707	niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	29.335	29.335	26.436	26.436	niveau 2
Totaal financiële verplichtingen	**1.639.566**	**1.553.627**	**1.000.939**	**1.008.523**	

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

Reële waarde

Aangezien de handelsvorderingen en handelsschulden kortlopend zijn, benadert de reële waarde nagenoeg de nominale waarde van deze financiële activa en verplichtingen in kwestie. Xior Student Housing heeft per 31 december 2022 501 MEUR financiële schulden aan vaste interestvoet, de rest van de financiële schulden zijn aan variabele interestvoet. Voor de leningen die aan vaste interestvoet werden afgelost werd de reële waarde berekend, die afwijkt van de boekwaarde. Voor de leningen aan variabele interestvoet, is de reële waarde van deze verplichtingen gelijk aan de boekwaarde. Deze leningen zijn gedeeltelijk ingedekt via IRS-contracten.

Voor de definities van de niveaus wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 10.9.8 van dit Jaarverslag.***

10.9.27

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Cijfers in duizenden EUR	31/12/22	31/12/21
Transacties met verbonden partijen		
Vergoeding management	971	835
Vergoeding onafhankelijke bestuurders	220	189
Totaal	**1.191**	**1.024**
Vordering op Aloxe	826	1.214

De verbonden partijen waarmee de Vennootschap handelt zijn haar dochterondernemingen en haar bestuurders en directieleden. De transacties met de dochterondernemingen worden geëlimineerd in de consolidatie.

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de post *"algemene kosten van de vennootschap"* ***(zie Hoofdstuk 10.9.3 van dit jaarverslag).***

De bestuurders en directieleden ontvangen bijkomend geen voordelen ten laste van de Vennootschap. We verwijzen hiervoor naar het remuneratieverslag in ***Hoofdstuk 6.1.17 van dit Jaarverslag.***

Per 31 december 2022 heeft Xior Student Housing NV een vordering op Aloxe, referentieaandeelhouder van de Vennootschap, voor een bedrag van 826 KEUR. Deze vordering is voornamelijk ontstaan uit de gegeven huurgaranties op bepaalde projecten bij IPO.

10.9.28

VERGOEDING COMMISSARIS

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

Cijfers in duizenden EUR	31/12/22	31/12/21
Mandaat van de commissaris (Xior Student Housing NV)	98	57
Mandaat van de commissaris (dochterondernemingen)	172	78
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van vennootschappen	14	27
Andere controle-opdrachten (comfort letter, etc.)	383	54
Belastingadviesopdrachten		0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	6	0
TOTAAL	**674**	**216**

10.9.29

VERWORVEN VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN

Ingevolge de verwezenlijking van de groeistrategie beschikt de Vennootschap per 31 december 2022 over een vastgoedportefeuille bestaande uit 160 panden. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven van de acquisities die in de loop van 2022 werden verwezenlijkt.

10.9.29.1 De aandelenovernames

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

Succesvolle afronding van fase 1 de overname van Basecamp

Op 16 september 2022 werd de acquisitie van Basecamp succesvol afgerond na goedkeuring door de aandeelhouders van Xior op de Buitengewone Algemene Vergadering van 15 september 2022. Als gevolg hiervan werd de eerste fase in deze acquisitie afgerond, gerealiseerd door (i) de inbreng van een portefeuille van eersteklas PBSA-activa en (ii) de overname van de Deense operationele bedrijven van Basecamp. Ingevolge de inbrengen, die een kapitaalverhoging met zich meebrengen van 296.613.756,50 EUR (incl. uitgiftepremie), werden door Xior 6.741.221 nieuwe aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 44,00 EUR per aandeel. De aandelen werden op 16 september 2022 genoteerd.

Voor de uitgestelde betaling in het kader van fase 2 van deze overname verwijzen we naar de verdere details in *Hoofdstuk 5.2.1.*

St Potsdam Sarl	in KEUR
Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)	
Vastgoedbeleggingen	28.350
Overige activa	3.285
Liquide middelen	1.030
Eigen vermogen	9.680
DTL	8
Langlopende schulden	22.799
Overige schulden	178
Gecorrigeerd eigen vermogen	9.680
Aankoopprijs aandelen	**6.827**

Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH	in KEUR
Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)	
Vastgoedbeleggingen	45.960
Overige activa	390
Liquide middelen	281
Eigen vermogen	10.171
DTL	560
Langlopende schulden	35.105
Overige schulden	795
Gecorrigeerd eigen vermogen	10.171
Aankoopprijs aandelen	**6.226**

ST Skovbrynet Student Aps	in KEUR
Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)	
Vastgoedbeleggingen	155.896
Overige activa	910
Liquide middelen	1.495
Eigen vermogen	49.020
DTL	1.220
Langlopende schulden	90.887
Overige schulden	17.174
Gecorrigeerd eigen vermogen	49.020
Aankoopprijs aandelen	**41.262**

St Lodz Rewolucji 1905 Sp. Z.o.o.	in KEUR
Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)	
Vastgoedbeleggingen	31.380
Overige activa	904
Liquide middelen	1.028
Eigen vermogen	4.685
DTL	114
Langlopende schulden	27.726
Overige schulden	787
Gecorrigeerd eigen vermogen	4.685
Aankoopprijs aandelen	**2.896**

St Lodz Rembielinskiego Sp. Z.o.o.	in KEUR
Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)	
Vastgoedbeleggingen	37.297
Overige activa	686
Liquide middelen	1.783
Eigen vermogen	1.231
DTL	0
Langlopende schulden	38.015
Overige schulden	520
Gecorrigeerd eigen vermogen	1.231
Aankoopprijs aandelen	**763**

St Katowice Krasinskiego Sp. Z.o.o.	in KEUR
Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)	
Vastgoedbeleggingen	42.358
Overige activa	915
Liquide middelen	1.181
Eigen vermogen	1.038
DTL	305
Langlopende schulden	42.601
Overige schulden	510
Gecorrigeerd eigen vermogen	1.038
Aankoopprijs aandelen	**1**

ESHF 2 Birketinget Aps	in KEUR
Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)	
Vastgoedbeleggingen	77.181
Overige activa	348
Liquide middelen	2.142
Eigen vermogen	29.094
DTL	282
Langlopende schulden	48.790
Overige schulden	1.505
Gecorrigeerd eigen vermogen	29.094
Aankoopprijs aandelen	**25.934**

ESHF 2 Aarhus Student Aps + ESHF 2 Aarhus Residential Aps	in KEUR
Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)	
Vastgoedbeleggingen	111.340
Overige activa	3.633
Liquide middelen	2.533
Eigen vermogen	57.663
DTL	0
Langlopende schulden	56.703
Overige schulden	3.140
Gecorrigeerd eigen vermogen	57.663
Aankoopprijs aandelen	**48.830**

BC Student Malmö AB	in KEUR
Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)	
Vastgoedbeleggingen	96.900
Overige activa	1.868
Liquide middelen	671
Eigen vermogen	37.568
DTL	0
Langlopende schulden	61.651
Overige schulden	220
Gecorrigeerd eigen vermogen	37.568
Aankoopprijs aandelen	**36.466**

Basecamp Student Real Estate Aps - Basecamp Student Operations Aps	in KEUR
Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)	
Vastgoedbeleggingen	77.282
Deelneming in BC Skovbrynet Residential Aps	6.320
Overige activa	269
Liquide middelen	1.986
Eigen vermogen	23.919
DTL	378
Langlopende schulden	40.678
Overige schulden	20.883
Gecorrigeerd eigen vermogen	23.919
Aankoopprijs aandelen	**35.598**

Afronding Collblanc Student Housing

In 2019 werd een akkoord gesloten omtrent de verwerving van een te ontwikkelen studentenpand te Collblanc, Barcelona. Xior zou het gebouw verwerven na de ontwikkeling ervan. Op 28 februari 2022 werd het gebouw opgeleverd en werden de aandelen van de vennootschap Collblanc Student Housing overgedragen.

Collblanc Student Housing SOCIMI S.L.U.	in KEUR
Vastgoedbeleggingen	21.229
Overige activa	478
Liquide middelen	1.657
Eigen vermogen	17.252
Langlopende schulden	5.913
Overige schulden	223
Gecorrigeerd eigen vermogen	17.252
Aankoopprijs aandelen	**18.544**

Overname Place Neujean, Luik

Op 13 april 2022 verwierf Xior 100% van de aandelen in City'zen BV, die eigenaar is van twee aanpalende gebouwen gelegen in het centrum van Luik (Place Xavier Neujean). Deze overname omvat een leegstaand gebouw en een gebouw dat momenteel gebruikt wordt als rusthuis. Xior heeft de bedoeling de gebouwen om te vormen tot een studentenresidentie met ca. 80 kamers. Het project is nog niet gelicentieerd en de ontwikkelingsmogelijkheden worden onderzocht.

City'zen BV	in KEUR
Vastgoedbeleggingen	3.100
Overige activa	10
Liquide middelen	-16
Eigen vermogen	1.731
Langlopende schulden	1.073
Overige schulden	290
Gecorrigeerd eigen vermogen	1.731
Aankoopprijs aandelen	**1.077**

10.9.30

GEMIDDELD PERSONEELSBESTAND EN UITSPLITSING VAN DE PERSONEELSKOSTEN

	31/12/2022	31/12/2021
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE)	188,12	168,25
Arbeiders	40	45
Bedienden	223	168
- Kaderpersoneel	1	1
- Administratief bedienden	45	31
- Commerciële medewerkers	167	98
- Technische medewerkers	10	38
Personeelskosten (in duizenden EUR)	**9.037**	**6.238**
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	6.643	4.561
Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	1.556	1.016
Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	29	25
Andere personeelskosten	809	636

10.9.31

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Voor de gebeurtenissen na balansdatum wordt verwezen naar *Hoofdstuk 5.6 van dit Jaarverslag.*

Er hebben zich voor het overige geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na afsluiting van het boekjaar met impact op de jaarrekening.

10.9.32

CONSOLIDATIEPERIMETER

Volgende dochterondernemingen maken deel uit van de consolidatieperimeter van Xior Student Housing per 31 december 2022:

		31 december 2022
Naam	Land	Aandeel in het kapitaal
Stubis BVBA	België	100
Stratos KVK N.V.	België	100
XL Fund N.V.	België	100
Savelkoul N.V.[2]	België	100[*]
Oaks of Life.[2]	België	100[*]
Invest Drève St Pierre N.V.	België	100
Roosevelt BV	België	75[**]
Xior AGBL N.V.[1]	België	100
Xior Ommegang N.V.	België	100
Xior Ruhl N.V.	België	100
Tri-Bis B.V.	België	100
Xior Octopus B.V.	België	100
City'zen B.V.	België	100
Xior OAM N.V.	België	100
Xior Student Housing NL B.V.	Nederland	100
Xior Student Housing NL 2 B.V.	Nederland	100
Xior Naritaweg B.V.	Nederland	100
All-In Annadal B.V.	Nederland	100
Stubis NL B.V.	Nederland	100
Amstelveen Laan van Kronenburg 2 B.V.	Nederland	100
Xior Rotsoord B.V.	Nederland	100
Xior Karspeldreef Amsterdam BV	Nederland	100
Xior Groningen B.V.	Nederland	100
Leeuwarden Tesselschadestraat B.V.	Nederland	100
STUBISNL IV B.V.	Nederland	100
Borgondo Facilities B.V.	Nederland	100
XL NL Cooperatie 1 U.A.	Nederland	100[*]
XL NL Cooperatie 2 U.A.	Nederland	100[*]
Xior Zernike Coöperatie U.A.	Nederland	100
Xior LBW N.V.	Nederland	100
Xior Carré N.V.	Nederland	100
Xior Bonnefanten N.V.	Nederland	100
Xior Enschede I N.V.	Nederland	100
Xior Wageningen N.V.	Nederland	100
Xior Delft N.V.	Nederland	100
Xior Breda N.V.	Nederland	100
Stubeant B.V.	Nederland	75
Studio Park Breda N.V.	Nederland	100
Xior Tweebaksmarkt N.V.	Nederland	100
Xior Brinktoren N.V.	Nederland	100
Xior Brinktoren 2 N.V.	Nederland	100
Xior Brinktoren 3 N.V.	Nederland	100
XSHPT Portugal S.A.	Portugal	100
Uhub Investments Benfica S.L.	Portugal	100
Uhub Investments São João S.L.	Portugal	100
Uhub Operations S.L.	Portugal	85
Porto Granjo Student Residences S.A.	Portugal	100
Xior Quality Student Housing S.L.U.	Spanje	100
I love Besos Campus Besos S.A.U.	Spanje	100
Minerva Student Housing Socimi S.L.U.	Spanje	100
Mosquera Directorship S.L.	Spanje	100
Terra Directorship S.L.U.	Spanje	100
Mosquera Directorship Socimi S.L.U	Spanje	100
Managua Directorship S.L.U.	Spanje	100
Student Properties Spain Socimi S.A.	Spanje	100
Hubr Student Housing S.L.	Spanje	25
Hubr Malaga Socimi S.A.U.[3]	Spanje	100
Hubr Sevilla Socimi S.A.U. [3]	Spanje	100
Collblanc Student Housing Socimi S.L.U.	Spanje	100
ST Lódz Rewolucji 1905 Sp. z o.o.	Polen	100
ST Katowice Krasinskiego Sp. z o.o.	Polen	100
ST Lódz Rembielinskiego Sp. z o.o.	Polen	100
BaseCamp Student Real Estate ApS	Denemarken	100
BaseCamp Student Operations ApS	Denemarken	100
BC Skovbrynet Residential ApS	Denemarken	100
ST Skovbrynet Student ApS	Denemarken	100
ESHF 2 Birketinget ApS	Denemarken	100
ESHF 2 Aarhus Student ApS	Denemarken	100
ESHF 2 Aarhus Residential ApS	Denemarken	100
Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH	Duitsland	100
ST Potsdam S.à r.l.	Duitsland	100
BC Student Malmö AB	Zweden	100

Joint Venture

Unidorm - Residencias para Estudiantes S.A.	Portugal	50
Uhub Investments Lumiar S.L.	Portugal	25
Collegno SP Z.O.O.	Polen	26

[*] Ondernemingen voor 100% aangehouden door holding XL Fund BV (90% dochter Xior Student Housing NV)

[**] Onderneming voor 100% aangehouden door Stubeant BV (75% dochter van Xior Student Housing NV)

[1] Ondernemingen die in 2022 gefuseerd zijn met Xior Student Housing NV.

[2] Ondernemingen die in 2022 gefuseerd zijn met XL Fund BV.

[3] Ondernemingen die in 2022 gefuseerd zijn met SPS Socimi Spain

Naam	Land	31 december 2021 Aandeel in het kapitaal
Stubis BV	België	100
Stratos KVK NV	België	100
Xior Campus Hasselt NV[1]	België	100
XL Fund BV	België	90
6 en 30 NV[2]	België	90 🎓
Val Benoit NV[2]	België	90 🎓
Savelkoul NV	België	90 🎓
Oaks of Life NV	België	90 🎓
Patrimmonia Couronne - Franck NV[1]	België	100
Voskenslaan BV[1]	België	100
Docks Gent BV[1]	België	100
Roosevelt BV	België	75**
Xior LBW BV	België	100
Xior Carre BV	België	100
Xior Bonnefanten BV	België	100
Xior Enschede I BV	België	100
Xior Wageningen BV	België	100
Xior Delft BV	België	100
Xior Breda BV	België	100
Xior AGBL NV (Quares Student Housing NV)	België	100
Xior Ommegang NV (Quares SHF Ommegang NV)	België	100
Xior Ruhl NV (Quares SHF Ruhl NV)	België	100
Xior Octopus NV (Quares SHF Octopus BV)	België	100
Tri-Bis SPRL	België	100
Xior Studio Park Breda BV	Nederland	100
Stubeant BV	Nederland	75
Xior Rotsoord BV	Nederland	100
Xior Student Housing NL BV	Nederland	100
Xior Student Housing NL 2 BV	Nederland	100
Xior Naritaweg BV	Nederland	100
Stubis NL BV	Nederland	100

Naam	Land	31 december 2021 *(vervolg)* Aandeel in het kapitaal
STUBISNL IV BV	Nederland	100
Leeuwarden Tesselschadestraat BV	Nederland	100
All-In Annadal BV	Nederland	100
Xior-Karspeldreef Amsterdam BV	Nederland	100
Xior Groningen BV	Nederland	100
Amstelveen Laan van Kronenburg 2 BV	Nederland	100
Borgondo Facilities B.V	Nederland	100
XL NL Cooperatie 1 UA	Nederland	90 🎓
XL NL Cooperatie 2 UA	Nederland	90 🎓
Xior Zernike Coöperatie UA	Nederland	100
XSHPT Portugal S.A.	Portugal	100
Uhub Investments Benfica SL	Portugal	100
Uhub Investments São João SL	Portugal	100
Uhub Operations SL	Portugal	85
Minerva Student Housing SL	Spanje	100
Xior Quality Student Housing SL	Spanje	100
I Love Barcelona Campus Besos SL	Spanje	100
Mosquera Directorship SL	Spanje	80
Xior Student Housing SL	Spanje	100
Terra Directorship SL	Spanje	100
Managua Directorship SLU	Spanje	100
Hubr Student Housing SL	Spanje	100
SPS Socimi Spain	Spanje	99,99
Hubr Malaga Socimi SA	Spanje	100
Hubr Sevilla Socimi SA	Spanje	100

Joint Venture

Porto Granjo Student Residences SA	Portugal	50
Invest Drève St Pierre NV	België	50
Unidorm - Residencias para Estudiantes SA	Portugal	50
uHub Investments Lumiar S.A	Portugal	25

🎓 Ondernemingen voor 100% aangehouden door holding XL Fund BV (90% dochter Xior Student Housing NV)

** Onderneming voor 100% aangehouden door Stubeant BV (75% dochter van Xior Student Housing NV)

1 Ondernemingen die in 2021 gefuseerd zijn met Xior Student Housing NV.

2 Ondernemingen die in 2021 gefuseerd zijn met XL Fund BV.

10.9.33

SCHULDGRAAD

Naleving van verplichtingen van het GVV-statuut

Cijfers in duizenden EUR	31/12/22	31/12/21
Geconsolideerde schuldgraad (max 65%)		
Totaal verplichtingen	1.729.437	1.072.593
Aanpassingen	-89.872	-84.677
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	**1.639.565**	**987.916**
Totaal activa	3.215.889	2.076.446
Aanpassingen	-64.347	0
Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014	3.151.542	2.076.446
Schuldgraad (in %)	**52,02%**	**47,58%**

Schuldgraad	31/12/22	31/12/21
	52,02%	47,58%

Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

Zoals bepaald in de GVV-wetgeving, meer bepaald in artikel 24 van het GVV-KB, dient de GVV, wanneer haar geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt, een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65% van de geconsolideerde activa zou stijgen. Over dit financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de GVV.

In de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen dient te worden verantwoord hoe het financieel plan in de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de GVV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

Het financieel plan en het bijzonder verslag van de commissaris worden ter informatie aan de FSMA overgemaakt.

Evolutie schuldgraad

Op 31 december 2022 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad van Xior Student Housing NV 52,02% t.o.v. 47,58% per 31 december 2021. Hierdoor wordt de drempel van 50% overschreden. Naar aanleiding van de gewijzigde economische omstandigheden in het laatste kwartaal van 2022, streeft de Vennootschap nog meer naar een verantwoorde schuldenstructuur en beoogt op de lange termijn een schuldgraad van maximaal 50% (zie eveneens de ***Financiële strategie 4.4 van de Vennootschap in dit Jaarverslag)***.

Ingevolge de uitvoering van de overtuigde en bekende groei-strategie van Xior Student Housing NV, is de schuldgraad sinds 31 december 2022 opnieuw boven de 50% uitgestegen.

Op basis van de schuldgraad van 52,02% per 31 december 2022 heeft Xior Student Housing nog een bijkomend investeringspotentieel van ca. 1.168 MEUR, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. Met een huidige gecommitteerde pipeline ter waarde van ca. 118 MEUR voor 2023, ligt dit met andere woorden significant onder de wettelijke grens van 65%. De ruimte voor nieuwe investeringen bedraagt ca. 628 MEUR alvorens de 60%-drempel te overschrijden.

De waardering van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de kapitaalbasis per 31 december 2022, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer 629 MEUR of 21% t.o.v. de vastgoedportefeuille van 3.027 MEUR op 31 december 2022

Xior Student Housing NV wil haar schuldgraad in de huidige marktomstandigheden verlagen naar een niveau onder de 50%, maar is van oordeel dat de huidige schuldgraad zich niet op een alarmerend niveau bevindt en dat er nog marge is om eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen.

Beleid betreffende de schuldgraad

Een bestendige groei van de Vennootschap veronderstelt een adequate financiering van dergelijke groei, in een sector die van nature kapitaalintensief is. Xior dient uiteraard rekening te houden met het reglementair kader gevormd door de GVV-Wetgeving, onder meer wat de regels inzake de maximale schuldgraad (wettelijk begrensd op 65%). Dit heeft als gevolg dat de Vennootschap, net zoals iedere andere openbare GVV, beperkt is in haar mogelijkheden qua autofinanciering.

Het beleid van Xior Student Housing NV bestaat zoals hoger gesteld uit het handhaven van een schuldgraad van maximaal 50%. Dit sluit niet uit dat de uitvoering van de groeistrategie of een daling van het vastgoed ten gevolge van een wijziging in de economische omstandigheden, zou kunnen leiden tot een tijdelijke overschrijding van deze schuldgraad tot boven de 55%. Omwille van de huidige economische omstandigheden en gegeven het feit dat de Vennootschap van oordeel is dat de schuldgraad onder de 50% zou moeten blijven, werden een aantal panden geïdentificeerd om te verkopen, om zo de nodige marge op de schuldgraad te behouden. Blijvende balansdiscipline blijft de kernfocus om de schuldratio terug te brengen tot ca. 50%. Noodzakelijke maatregelen van het management zijn in uitvoering en zullen verder worden voortgezet, maar hiervan zal het effect pas met vertraging zichtbaar worden. Xior onderzoekt in dat verband ook verdere strategische opties, waaronder strategische desinvesteringen, partnerschappen of joint ventures. Xior kondigde een desinvesteringsproject aan van haar minst efficiënte, minst duurzame of niet-kernactiva om haar portefeuille te optimaliseren en haar leverage onder controle te houden. De focus van dit programma ligt op het verkopen van onder presterende activa uit de portfolio, gebaseerd op hun operationele efficiëntie en Xior's duurzaamheidsdoelstellingen. In totaal werden er ca. 60 MEUR activa geïdentificeerd. Deze residenties zijn verkocht, in uitvoering van verkoop, of worden op de markt gebracht en ontvangen momenteel biedingen. Een verdere afbouw van de leverage van ca. 1% wordt verwacht na volledige overdracht (18,5 MEUR aan extra activa worden momenteel verkocht (Q1 2023) en voor nog eens 33,5 MEUR worden geveild en staan momenteel open voor biedingen). Bovendien heeft de lopende strategische evaluatie van de pijplijn al geleid tot de verwijdering van twee projecten en een verlaging van de cost to come met 62 MEUR (Odalys Sevilla en Brouck'R). Xior zal haar desinvesteringsprogramma verder opvoeren door zich toe te spitsen op de opportunistische verkoop van de minst efficiënte, minst duurzame of non-core assets.

De Vennootschap zal in de toekomst weliswaar blijven streven naar een evenwichtige groei van zowel eigen als vreemd vermogen, in parallel met de verdere uitbouw van de vastgoedportefeuille. In dit verband kan ook worden verwezen naar de inbrengverrichtingen die door de Vennootschap reeds in het verleden werden doorgevoerd (cf. de inbrengverrichtingen van 26 maart 2018, 12 december 2018, 13 juni 2019, 18 juni 2020 resp. 7 oktober 2020, 15 september 2022) en naar de kapitaalverhoging van juni 2018, oktober 2019, november 2020, maart 2021 en december 2021. Dergelijke transacties hebben reeds geleid tot een versterking van het eigen vermogen en laten toe de portefeuille te doen groeien, met een gezonde combinatie van verschillende financieringsbronnen waarbij de schuldgraad onder controle wordt gehouden.

De schuldgraadbeheersing geniet uiteraard de permanente aandacht van Xior Student Housing NV, die op recurrente wijze (periodiek en ad hoc) het voorwerp uitmaakt van controle en monitoring, met inbegrip van toetsing aan interne budgetten en de opmaak van forecasts m.b.t. de resultatenrekening en simulaties van de schuldgraad. Daarbij wordt rekening gehouden met alle bestaande financiële verplichtingen zoals de afgesloten huurcontracten, financieringsovereenkomsten, financiële indekkingsinstrumenten, gecommitteerde acquisities, enz.

Voorziene evolutie van de schuldgraad

Op basis van het huidig opgesteld financieel plan en rekening houdende met de acquisities die in de loop van 2023 zullen worden afgerond en met de geplande desinvesteringen, verwacht Xior Student Housing NV, behoudens onvoorziene omstandigheden, een schuldgraad die rond de 50% ligt, dit ten opzichte van 52,02% per 31 december 2022.

Bij deze inschatting is rekening gehouden met de volgende elementen:

- De uitvoering van de acquisitiepipeline en capex programma
- De rationalisatie van de vastgoedportefeuille waarbij bepaalde assets verkocht worden
- De winstreservering rekening houdende met de voorziene winstverwachting voor 2023 en de dividenduitkering over het boekjaar 2022;
- Uitvoering phase II Basecamp-acquisitie – via aandelen-uitgifte;
- Een stabiele waardering van de vastgoedportefeuille van de GVV.

Deze verwachting kan echter beïnvloed worden door het zich voordoen van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar ***Hoofdstuk 1 "Risicobeheer" in het Jaarverslag 2022.***

Besluit

De Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV is van oordeel dat de schuldgraad niet boven de 65% zal uitstijgen.

Xior Student Housing NV zal de evolutie van de schuldgraad nauwgezet opvolgen. Indien bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de politiek van de openbare GVV zouden noodzaken, zal de Vennootschap niet nalaten om in een gepaste bijsturing te voorzien, die in voorkomend geval tevens het voorwerp zal uitmaken van de vereiste rapportering in het kader van de wettelijke regels inzake informatieverstrekking waaraan de Vennootschap onderworpen is.

10.9.34

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

In de loop van 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 en 2022 werden een aantal panden verworven van derde partijen. Voor een aantal van deze panden werd een (gedeeltelijke) huurgarantie verstrekt door de verkopende partij. De duurtijd van deze huurgarantie varieert tussen de 12 en de 36 maanden vanaf overdrachtsdatum. Meer bepaald heeft de vennootschap een huur- of rendementsgarantie gekregen voor het pand aan de Tongerseweg te Maastricht (geëindigd sinds september 2017), Kronehoefstraat te Eindhoven (geëindigd sinds september 2018), Tramsingel 27 te Breda (geëindigd sinds oktober 2017), Willem Dreeslaan in Utrecht, Spoorstraat in Venlo, Kwietheuvel in Venlo, Antonia Veerstraat in Delft (geëindigd sinds september 2018), Waldorpstraat in Den Haag (geëindigd in september 2018), Campus Verbeekstraat in Leiden (geëindigd sinds december 2018), Ariënsplein in Enschede (geëindigd sinds september 2019, Naritaweg in Amsterdam (geëindigd sinds april 2019, Rotsoord in Utrecht (geëindigd sinds augustus 2019, Oudergemlaan in Etterbeek (geëindigd sinds oktober 2018, Tesselschadestraat in Leeuwarden (geëindigd sinds december 2018), Annadal in Maastricht (geëindigd sinds december 2020) , Duivendaal in Wageningen (geëindigd sinds 2019), Alma Student (geëindigd sinds oktober 2020), Roxi in Zaventem, Campus Bésos in Barcelona, 365 Rooms in Brussel, 6 en 30 in Antwerpen, Val Benoit in Luik, Katzensprung in Vaals, Uhub São João in Porto (geëindigd in 2021), Uhub Benfica in Lissabon (geëindigd in 2021), Amro Malaga, Hubr Sevilla, Hubr Malaga (geëindigd in 2022). Bij de basecamp transactie werd een NOI-garantie verstrekt door de verkoper voor een periode van 12 tot 24 maanden.

10.9.35

GERECHTELIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES

a) De Vennootschap is, als erfpachter, betrokken in een voor de rechtbank hangende expertise voor een gebouw in Gent, waar er in november 2020 zware gevelplaten losgekomen zijn en naar beneden gevallen zijn. Bij vonnis de dato 9 juli 2021 werd door de Ondernemingsrechtbank Gent, Afdeling Gent een gerechtsdeskundige aangesteld ten einde de gebreken, de schade en de oorzaken vast te stellen. Intussen werden reeds een installatievergadering en verschillende vergaderingen georganiseerd tussen partijen (en hun raadslieden). Bijkomende onderzoekvergaderingen met de deskundige (en met de partijen inclusief hun technische raadslieden) zijn gepland op 25 april 2023 en op 2 mei 2023. Op heden heeft de gerechtsdeskundige zijn onderzoeksverslag dus nog niet afgerond. In principe zou de Vennootschap geen aansprakelijkheid mogen oplopen in deze zaak nu de verantwoordelijkheid omtrent dit gebrek normalerwijze exclusief rust op de betrokken aannemer, onderaannemer en/of architecten.

b) De Vennootschap is tevens verwikkeld in een geschil voor de Nederlandstalige Ondernemingsrechtbank van Brussel met betrekking tot één van haar studentencomplexen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (dat zij eind 2020 heeft verworven), en dit naar aanleiding van een aantal gebreken die werden vastgesteld bij de uitvoering van werken door de aannemer tussen medio 2013 en eind 2014. Om die reden werd een bedrag aan openstaande facturen aan de aannemer voor een bedrag van 410.060,54 EUR door de Vennootschap achtergehouden als zekerheid. De Vennootschap (en meer specifiek haar rechtsvoorganger) heeft de aannemer en de architect dan gedagvaard op 28 januari 2015 (procedure die nog steeds hangende is voor de rechtbank). Door de rechtbank werd tevens een gerechtsdeskundige aangesteld. In het definitief deskundigenverslag van 25 april 2017 oordeelde de deskundige dat er nog een openstaand saldo te betalen was door de Vennootschap aan de aannemer van 256.028,09 EUR, exclusief interesten en contractuele bepalingen. Door de Vennootschap (en meer specifiek haar rechtsvoorganger) werd een bedrag ten belope van 100.000 EUR betaald aan de aannemer op 30 augustus 2017 (in ruil voor uitvoering van de werken door de aannemer dewelke echter op heden nooit zijn uitgevoerd), waardoor op heden er nog een openstaand saldo is van 156.028,09 EUR. Na neerlegging van het het definitief deskundigenverslag wierp de Vennootschap bijkomend op voor de rechtbank dat er zich nieuwe gebreken (onder andere met betrekking tot ventilatie) hadden gemanifesteerd. De Ondernemingsrechtbank besliste daaropvolgend bij vonnis van 20 december 2019 dat de opdracht van de gerechtsdeskundige diende te worden uitgebreid. Daarna werd de onderaannemer verantwoordelijk voor ventilatiesystemen gedagvaard in tussenkomst door de aannemer (waarna deze onderaannemer werd toegelaten in de procedure). Aangezien de deskundige van oordeel was dat ook het verantwoordelijke studiebureau (met betrekking tot de ventilatie) in de procedure diende te worden betrokken, dagvaardde de Vennootschap bijkomend het verantwoordelijke studiebureau in tussenkomst en besliste de Nederlandstalige Ondernemingsrechtbank van Brussel bij vonnis van 6 juli 2021 dat de Vennootschap en het verantwoordelijke studiebureau elk ook nog hun conclusies kunnen nemen. Bij vonnis van 27 juni 2022 oordeelde de Nederlandstalige Ondernemingsrechtbank van Brussel dat de tusseneis in gedwongen tussenkomst en vrijwaring van de Vennootschap lastens het verantwoordelijke studiebureau ontvankelijk is, maar ongegrond. Tegen deze beschikking heeft de Vennootschap beroep ingesteld bij het Hof van Beroep te Brussel. Intussen worden beroepsconclusies uitgewisseld tussen de partijen. Een pleitzitting omtrent deze tusseneis in gedwongen tussenkomst en vrijwaring wordt niet verwacht voor eind 2024. Zelfs indien de Vennootschap van oordeel is dat er mogelijks een dading met betrekking tot een deel van de uit te voeren werken in het kader van de procedure tot stand kan komen met de betrokken aannemer,

is zij van oordeel dat de materiële impact van dit geschil op de Vennootschap beperkt is nu de Vennootschap zich contractueel heeft ingedekt ten aanzien van de vorige eigenaar met een vrijwarings- en vergoedingsmechanisme.

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

Op 28 januari 2021 werd de Vennootschap in kennis gesteld van een vordering waarbij een groep van 36 studenten van dezelfde residentie als deze die hierboven wordt vermeld, een tweede collectieve vordering ingesteld hebben tegen Mosquera Directorship S.L. Op dezelfde gronden als deze die hierboven worden vermeld, vorderen zij 123.217,82 EUR . Ze vorderen met name de huur terug vanaf 10 maart t.e.m. 30 juni 2020, evenals de zekerheden die niet werden teruggegeven, vermeerderd met interesten en gerechtskosten. Deze provisie werd aangelegd in Q1 2021. Bij vonnis van 24 mei 2022 besliste de rechtbank (in eerste aanleg) in het voordeel van de Vennootschap. Door 21 (van de oorspronkelijk 36) eisende partijen) werd beroep aangetekend tegen voormeld vonnis. Op heden is de Vennootschap in afwachting van het vonnis met betrekking tot de procedure in beroep.

10.9.36

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

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

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

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 24 juni 2021, overeenkomstig het voorstel van de raad van bestuur uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 8 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2022 omvat alsook de geconsolideerde resultatenrekening, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum, en de toelichting met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen. Deze geconsolideerde jaarrekening vertoont een geconsolideerd balanstotaal van EUR '000' 3.215.899 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een winst van EUR '000' 186.527.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de geconsolideerde financiële toestand van de Groep per 31 december 2022, alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Kernpunten van de controle

Een kernpunt van onze controle betreft die aangelegenheid die naar ons professioneel oordeel het meest significant was bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheid is behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheid.

WAARDERING VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

Kernpunt van de controle

De Vennootschap heeft op 31 december 2022 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van EUR '000' 3.026.885. De internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS) vereisen dat vastgoedbeleggingen aan reële waarde worden geboekt. De bepaling van die reële waarde hangt sterk af van een aantal gekozen parameters, waarvan de theoretische waarde per m² en de gehanteerde disconteringsvoet het belangrijkste zijn.

In overeenstemming met de voor gereglementeerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bepaald op basis van een extern schattingsverslag.

De waardering van de vastgoedbeleggingen vormt een kernpunt bij onze controle van de jaarrekening, enerzijds vanwege hun materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter van de parameters in het waarderingsproces.

Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar toelichting 10.6.8 en 10.9.8 van de jaarrekening.

Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?
Wij hebben de betrouwbaarheid van de waardering aan reële waarde en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden:

- Met betrekking tot de externe waardering hebben wij het rapport van de waarderingsdeskundigen aangesloten met de waarde zoals opgenomen in de jaarrekening per 31 december 2022;
- Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe waarderingsdeskundigen beoordeeld;
- Met onze interne vastgoeddeskundigen hebben wij voor een steekproef van gebouwen de redelijkheid beoordeeld van de belangrijkste parameters die door de waarderingsdeskundigen worden gehanteerd, zijnde de yield en de theoretische waarde per m²;
- Samen met onze interne vastgoeddeskundigen hebben we voor alle gebouwen de redelijkheid van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen tussen 31 december 2022 en 31 december 2021 vergeleken en geanalyseerd;
- Tenslotte hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de jaarrekening in overeenstemming is met de internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS).

Bovenstaande werkzaamheden hebben ons in staat gesteld om voldoende controle-informatie te verkrijgen om een antwoord te bieden op het kernpunt van de controle met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen.

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening
De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die de raad van bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

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

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

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

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

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

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

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

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

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen
Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur
De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, het verslag van niet-financiële informatie gehecht aan het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het verslag over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris
In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het verslag over de geconsolideerde jaarrekening, het verslag van niet-financiële informatie gehecht aan het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het verslag over de geconsolideerde jaarrekening te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening
Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, het verslag van niet-financiële informatie gehecht aan het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde volgende hoofdstukken van het jaarlijks financieel verslag:

- Risicobeheer;
- Woord van de voorzitter;
- Kerncijfers per 31 december 2022;
- Commerciële activiteiten & strategie;
- Beheerverslag
- Corporate governance
- Het aandeel Xior
- Vastgoedverslag;
- Maatschappelijk verantwoord ondernemen;
- Verklaringen
- Permanent document
- Lexicon
- Identiteitskaart

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

De op grond van artikel 3:32, §2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vereiste niet-financiële

informatie werd opgenomen in het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening dat deel uitmaakt van de sectie "Maatschappelijk verantwoord ondernemen" van het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening. De Vennootschap heeft zich bij het opstellen van deze niet-financiële informatie gebaseerd op het referentiekader van de Global Reporting Initiative (GRI) Standards. Overeenkomstig artikel 3:80, §1, 5° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen spreken wij ons evenwel niet uit over de vraag of deze niet-financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de Global Reporting Initiative (GRI) Standards zoals opgenomen in het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig de ontwerpnorm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna "geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie in de officiële versie van de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van de Groep per 31 december 2022 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Diegem, 18 april 2023

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert
Bedrijfsrevisor

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP XIOR STUDENT HOUSING NV OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2021

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

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 24 juni 2021, overeenkomstig het voorstel van de Raad van Bestuur uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 7 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2021 omvat, de geconsolideerde resultatenrekening, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het geconsolideerde mutatie-overzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum alsook de toelichting die onder meer de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving bevat. Deze geconsolideerde jaarrekening vertoont een geconsolideerd balanstotaal van EUR '000' xxx en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een netto resultaat van EUR '000' xxx.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de geconsolideerde financiële toestand van de Groep per 31 december 2021, alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

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

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste opheldering en inlichtingen verkregen.

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

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

WAARDERING VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

Kernpunt van de controle

De Vennootschap heeft op 31 december 2021 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van EUR '000' XXX. De internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS) vereisen dat vastgoedbeleggingen aan reële waarde worden geboekt. De bepaling van die reële waarde hangt sterk af van een aantal gekozen parameters, waarvan de belangrijkste de huurwaarde van het gebouw, de bezettingsgraad, de geschatte onderhouds- en herstellingskosten en de gehanteerde disconteringsvoet zijn.

In overeenstemming met de voor gereglementeerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door een externe schatter. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgenomen in de activa van de balans wordt bepaald door de aangestelde externe schatter.

De waardering van de vastgoedbeleggingen vormt een kernpunt bij onze controle van de jaarrekening, enerzijds vanwege hun materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter van het waarderingsproces.

Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar toelichting X van de jaarrekening.

Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?

Wij hebben de betrouwbaarheid van de externe waardering en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden:

- Met betrekking tot de externe waardering hebben wij het rapport van de externe schatters aangesloten met de waarde zoals opgenomen in de jaarrekening per 31 december 2021;
- Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe schatters beoordeeld;
- Met onze vastgoeddeskundigen hebben wij voor een steekproef van gebouwen de redelijkheid beoordeeld van de belangrijkste parameters die door de externe schatters worden gehanteerd, (zijnde de yield en de theoretische waarde per m²);
- Samen met onze vastgoeddeskundigen hebben we voor alle gebouwen de redelijkheid van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen vergeleken met 31 december 2020 geanalyseerd;
- Tenslotte hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de jaarrekening in overeenstemming is met de internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS).

Bovenstaande werkzaamheden hebben ons in staat gesteld om voldoende controle-informatie te verkrijgen om een antwoord te bieden op het kernpunt van de controle met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen.

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die de Raad van Bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

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

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

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- Het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de Raad van Bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- Het concluderen of de door de Raad van Bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven;
- Het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- Het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

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

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

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

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het verslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het verslag over de geconsolideerde verslag.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het verslag van de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het verslag over de geconsolideerde verslag te verifiëren, en verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, en is dit jaarverslag opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In uitvoering van artikel 37 §2 van de Wet van 12 mei 2014 "betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen" en in overeenstemming met artikel 8 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 "met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen" werden de transacties van de Vennootschap met de in artikel 37 §1 van bovenstaande Wet beschreven partijen toegelicht in de sectie "Belangenconflicten" van het jaarlijks financieel verslag.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde volgende hoofdstukken van het jaarrapport:

- Risicobeheer;
- Kerncijfers per 31 december 2021;
- Strategie en operationele activiteiten;
- Beheerverslag
- Corporate governance;
- Het aandeel Xior;
- Vastgoedverslag;
- Verklaringen;

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

De "andere informatie" zoals hierboven opgesomd omvat niet de onderdelen 'Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen' en 'Woord van de Voorzitter' aangezien deze pas ter beschikking zullen worden gesteld na datum van ons verslag. Wanneer we bij het lezen van deze onderdelen na terbeschikkingstelling materiële afwijkingen zouden vaststellen, dienen we hierover te communiceren met de Raad van Bestuur.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep;
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn

met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig de ontwerpnorm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna "geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie in de officiële versie van de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van de Groep per 31 december 2021 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Diegem, 15 april 2022

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert
Bedrijfsrevisor

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP XIOR STUDENT HOUSING NV OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2020

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

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 17 mei 2018, 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 2020. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 6 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2020 omvat, de geconsolideerde resultatenrekening, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het geconsolideerde mutatie-overzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum alsook de toelichting die onder meer de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving bevat. Deze geconsolideerde jaarrekening vertoont een geconsolideerd balanstotaal van EUR '000' 1.620.316 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een netto resultaat van EUR '000' -41.773.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de geconsolideerde financiële toestand van de Groep per 31 december 2020, alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

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

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste opheldering en inlichtingen verkregen.
Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

WAARDERING VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

Kernpunt van de controle:
De onderneming heeft op 31 december 2020 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van EUR '000' 1.555.779. De IFRS-standaarden vereisen dat vastgoedbeleggingen aan reële waarde worden geboekt. De bepaling van die reële waarde hangt sterk af van een aantal gekozen parameters. De belangrijkste zijn de huurwaarde van het vastgoed, de bezettingsgraad, de verdisconteringsvoet en de geschatte kosten voor onderhoud en herstellingen.

In overeenstemming met de voor gereglementeerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door een externe schatter.

In hun verslag per 31 december 2020 vestigen de externe schatters in Spanje en Portugal de aandacht op een belangrijke onzekerheid van de effecten van het coronavirus op de toekomstige waardering van het vastgoed. Deze onzekerheid heeft voornamelijk betrekking op de toekomstige macro-economische gevolgen van de huidige Covid-19 pandemie, met betrekking tot mogelijke thesaurie- en continuïteitsproblemen van de huurders en, op langere termijn, de verhouding tussen aanbod en vraag van studentenvastgoed en het daaruit voortvloeiende risico op leegstand.

De waardering van de vastgoedbeleggingen vormt een kernpunt bij onze controle van de geconsolideerde jaarrekening, enerzijds vanwege hun materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter van het waarderingsproces.

Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar toelichting 10.6.7 en 10.9.8 van deze geconsolideerde jaarrekening.

Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?
Wij hebben de betrouwbaarheid van de externe waardering en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden:

- Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe schatters beoordeeld;
- Voor een selectie van gebouwen hebben we de redelijkheid van gebruikte parameters getoetst door de parameters van de externe schatters te vergelijken met deze gebruikt door onze interne schatters. Indien deze parameters aanzienlijk verschilden van deze gebruikt door de externe schatter werd de impact van dit verschil op de reële waarde bepaald, op enerzijds de individuele vastgoedbelegging en anderzijds ook op de volledige vastgoedportefeuille.
- Bovendien hebben wij voor de wijzigingen in de reële waarde ten opzichte van 31 december 2019 de redelijkheid van de onderliggende parameters geanalyseerd.
- Wij hebben getoetst of de onzekerheid waarnaar door de schatters werd verwezen op adequate wijze toegelicht werd in het jaarverslag en in de toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening;
- Tenslotte hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die de Raad van Bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de Raad van Bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door de Raad van Bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

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

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

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

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het verslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het verslag over de geconsolideerde verslag.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het verslag van de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het verslag over de geconsolideerde verslag te verifiëren, en verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, en is dit jaarverslag opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In uitvoering van artikel 37 §2 van de Wet van 12 mei 2014 "betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen" en in overeenstemming met artikel 8 van het koninklijk besluit van

13 juli 2014 "met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen" werden de transacties van de Vennootschap met de in artikel 37 §1 van bovenstaande Wet beschreven partijen toegelicht in de sectie "Belangenconflicten" van het jaarlijks financieel verslag.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde volgende hoofdstukken van het jaarrapport:

- Risicobeheer;
- Woord van de Voorzitter;
- Kerncijfers per 31 december 2020;
- Strategie en operationele activiteiten;
- Beheerverslag
- Corporate governance;
- Het aandeel Xior;
- Vastgoedverslag;
- Maatschappelijk verantwoord ondernemen;
- Verklaringen;
- Permanent document.

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

De "andere informatie" zoals hierboven opgesomd omvat niet de onderdelen 'Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen' en 'Woord van de Voorzitter' aangezien deze pas ter beschikking zullen worden gesteld na datum van ons verslag. Wanneer we bij het lezen van deze onderdelen na terbeschikkingstelling materiële afwijkingen zouden vaststellen, dienen we hierover te communiceren met de Raad van Bestuur.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Sint-Stevens-Woluwe, 23 februari 2021

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor



10.10 VERKORTE VERSIE VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING VAN XIOR STUDENT HOUSING NV

De enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV is opgesteld op basis van de IFRS-normen en conform het GVV-KB van 13 juli 2014. De volledige versie van de enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV zal, samen met het jaarverslag en het verslag van de commissaris, binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via de website van de Vennootschap (www.xior.be) of op aanvraag bij de maatschappelijke zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud afgeleverd op de enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV.

10.10.1

ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

		In KEUR	31/12/22	31/12/21
I	(+)	Huurinkomsten	37.027	33.927
	(+)	Huurinkomsten	30.579	29.902
	(+)	Gegarandeerde inkomsten	6.562	4.183
	(+/-)	Huurkortingen	-113	-158
	(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	-281	-33
		Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-281	-33
		NETTO HUURRESULTAAT	**36.746**	**33.894**
V	(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	6.770	5.432
		Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	6.580	5.349
		Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	189	83
VII	(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-8.860	-8.155
		Huurlasten gedragen door de eigenaar	-8.681	-8.037
		Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-179	-119
VIII	(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-398	1.954
		VASTGOEDRESULTAAT	**34.259**	**33.124**
IX	(-)	Technische kosten	-1.508	-1.614
		Recurrente technische kosten	-1.530	-1.726
	(-)	Herstellingen	-1.380	-1.494
	(-)	Verzekeringspremies	-150	-232
		Niet-recurrente technische kosten	22	112
	(-)	Schadegevallen	22	112
X	(-)	Commerciële kosten	-383	-352
	(-)	Publiciteit	-317	-298
	(-)	Honoraria advocaat, juridische kosten	-66	-54
XI	(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	0	0
XII	(-)	Beheerskosten van het vastgoed	-2.730	-2.202
	(-)	Externe beheervergoedingen	0	0
	(-)	Interne beheerskosten van het patrimonium	-2.730	-2.202
XIII	(-)	Andere vastgoedkosten	-1.765	-1.569
	(-)	Honoraria architecten	-3	-12
	(-)	Honoraria schatters	-207	-178
	(-)	Andere	-1.555	-1.379
	(+/-)	**VASTGOEDKOSTEN**	**-6.385**	**-5.737**
		OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	**27.874**	**27.387**
XIV	(-)	Algemene kosten van de vennootschap	-7.004	-4.890
XIV.b		Overheads: AUM fee	7.971	4.988
XV	(+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0
		OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	**28.842**	**27.484**
XVI	(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
XVII	(+/-)	*Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)*	0	0
		Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	0	0
XVIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	35.810	27.473
	(+)	*Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*	36.691	31.134
	(-)	*Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*	-881	-3.660
XIX	(+)	Ander portefeuilleresultaat	-3.095	-791
		OPERATIONEEL RESULTAAT	**61.557**	**54.167**
XX	(+)	Financiële opbrengsten	48.601	29.413
	(+)	*Geïnde intresten en dividenden*	2.915	369
		Geïnde intresten op verbonden ondernemingen	45.685	29.045
XXI	(-)	Netto intrestkosten	-18.081	-11.445
	(-)	*Nominale intrestlasten op leningen*	-14.602	-7.689
	(-)	*Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden*	-408	-395
		Intresten aan verbonden ondernemingen	-368	-144
	(-)	*Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten*	-2.702	-3.216
XXII	(-)	Andere financiële kosten	-1.894	-1.394
	(-)	*Bankkosten en andere commissies*	-1.572	-1.214
	(-)	*Andere*	-322	-180
XXIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	83.952	11.150
		FINANCIEEL RESULTAAT	**112.578**	**27.724**
		RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**174.135**	**81.891**
XXV	(+/-)	Vennootschapsbelastingen	-1.341	-2.241
XXVI	(+/-)	Exit taks	420	0
XXVII		Uitgestelde belastingen	-2.423	-1.582
	(+/-)	**BELASTINGEN**	**-3.344**	**-3.823**
		NETTO RESULTAAT	**170.792**	**78.068**

10.10.2

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

Cijfers in duizenden EUR		31/12/22	31/12/21
Nettoresultaat		**170.792**	**78.068**
Andere componenten van het globaalresultaat			
(+/-)	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-)	Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
Globaal resultaat		**170.792**	**78.068**

10.10.3

ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA		Cijfers in duizenden EUR	31/12/2022	31/12/2021
I		**VASTE ACTIVA**	**2.961.684**	**1.866.168**
	B	Immateriële vaste activa	1.224	239
	C	Vastgoedbeleggingen	742.918	605.681
		Vastgoed beschikbaar voor verhuur	729.023	585.418
		Projectontwikkelingen	13.894	20.263
	D	Andere materiële vaste activa	10.400	723
		Materiële vaste activa voor eigen gebruik	10.400	723
	E	Financiële vaste activa	816.997	348.390
		Activa aangehouden tot einde looptijd	755.632	348.304
		Toegelaten afdekkingsinstrumenten	60.911	0
		Andere	454	87
	G	Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.390.142	911.131
	H	Uitgestelde belastingen – activa	2	2
	I	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	2	3
II		**VLOTTENDE ACTIVA**	**37.711**	**59.107**
	D	Handelsvorderingen	1.674	1.240
	E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	27.069	47.456
		Belastingen	-8	-8
		Andere	27.077	47.464
	F	Kas en kasequivalenten	1.988	1.461
	G	Overlopende rekeningen	6.979	8.950
		Voorafbetaalde vastgoedkosten	2.351	3.274
		Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	2.881	1.596
		Andere	1.747	4.080
TOTAAL ACTIVA			**2.999.395**	**1.925.275**

PASSIVA	in duizenden EUR	31/12/2022	31/12/2021
EIGEN VERMOGEN		**1.503.048**	**1.034.999**
A	Kapitaal	620.103	494.772
	Geplaatst kapitaal	625.546	500.063
	Kosten kapitaalverhoging	-5.443	-5.291
B	Uitgiftepremies	686.144	508.008
C	Reserves	26.010	-45.849
	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	24.298	-2.018
	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-34.736	-34.439
	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	-12.838	-24.509
	Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	-7.405	-3.494
	Andere reserves	29.602	102
	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	27.088	18.509
D	Nettoresultaat van het boekjaar	170.792	78.068
VERPLICHTINGEN		**1.496.348**	**890.276**
I	**Langlopende verplichtingen**	**1.281.108**	**689.369**
B	Langlopende financiële schulden	1.263.922	664.195
	a Kredietinstellingen	1.007.119	470.352
	b Financiële leasing	0	0
	c Andere	256.803	193.718
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	0	12.889
	a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	12.889
E	Andere langlopende verplichtingen	2.038	354
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	15.148	11.932
	a Exit taks	0	0
	b Andere	15.148	11.932

PASSIVA	in duizenden EUR	31/12/2022	31/12/2021
II	**Kortlopende verplichtingen**	**215.239**	**200.906**
B	Kortlopende financiële schulden	161.081	161.696
	a. Kredietinstelling	161.081	161.696
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	45.018	31.083
	a. Exit taks	0	-9
	b. Andere	45.018	31.093
	Leveranciers	2.429	5.347
	Huurders	373	368
	Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	-701	377
	Leningen aan verbonden ondernemingen	42.918	25.000
E	Andere kortlopende verplichtingen	5.458	4.193
	Andere	5.458	4.193
F	Overlopende rekeningen	3.682	3.934
	Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	428	492
	Gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten	3.112	2.123
	Andere	142	1.319
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		**2.999.395**	**1.925.275**

10.10.4

GECONSOLIDEERD MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

Cijfers in duizenden EUR	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
Balans op 31 december 2020	**375.441**	**338.065**	**11.666**	**-30.914**	**694.258**
Netto resultaatverwerking 2020					
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			-56.557	56.557	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			8.083	-8.083	0
Resultaat van de periode				78.068	78.068
Andere elementen erkend in het globaal resultaat					
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva					
Uitgifte van nieuwe aandelen			-9.042	9.042	0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	295.071				295.071
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging					
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen	-5.796				-5.796
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-169.944	169.944			0
Dividenden				-26.602	-26.602
Overige Reserves					0
Balans op 31 december 2021	**494.772**	**508.009**	**-45.850**	**78.068**	**1.034.999**
Netto resultaatverwerking 2021					
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			22.108	-22.108	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			8.801	-8.801	0
Resultaat van de periode				170.792	170.792
Andere elementen erkend in het globaal resultaat					
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			11.671	-11.671	0
Uitgifte van nieuwe aandelen	10.965				10.965
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	296.614				296.614
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-152	-3.961			-4.113
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-182.097	182.097			0
Dividenden				-35.488	-35.488
Overige reserves			29.500		29.500
Andere			-220		-220
Balans per 31 december 2022	**620.102**	**686.145**	**26.010**	**170.792**	**1.503.048**

10.10.5

DETAIL VAN DE RESERVES

Cijfers in duizenden EUR

Detail van reserves	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van niet toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
Balans per 31 december 2020	**43.861**	**-25.292**		**-15.467**	**-1.962**	**0**	**10 528**	**11 666**
Netto resultaatverwerking							-30 914	-30 914
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	-45.879	-9.147			-1.532		56 558	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves								
Andere elementen erkend in het globaal resultaat								
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen								
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				-9.042			-9.042	0
Uitgifte van nieuwe aandelen								
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging								
Kapitaalvermindering tot het vormen van beschikbare reserve ter dekking van toekomstige verliezen								
Uitgestelde belastingen m.b.t. NL vastgoed								
Dividenden							-26 602	-26 602
Andere								
Balans per 31 december 2021	**-2.018**	**-34.439**		**-24.509**	**-3 494**	**0**	**18 612**	**-45 850**
Netto resultaatverwerking							78 068	78 068
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	26.316	-297			-3 911		-22 108	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves								
Andere elementen erkend in het globaal resultaat								
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen								
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				11.671			-11.671	0
Uitgifte van nieuwe aandelen								
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging								
Dividenden							-35 488	-35 488
Andere						29 500	-220	29 280
Balans per 31 december 2022	**24.298**	**-34.736**		**-12.838**	**-7 405**	**29 500**	**27 193**	**26 010**

10.10.6

STATUTAIRE RESULTAATSVERWERKING

			31/12/22	31/12/21
A.		**Nettoresultaat**	**170.792**	**78.068**
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	37.757	26.316
2.	(-/+)	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		
		- boekjaar	4.315	-297
12.		'Toevoeging aan de reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochter-ondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	-369	-3.911
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	72.961	11.671
10.	(-/+)	Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves		
11.	(-/+)	Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	6.438	8.801
C.		**Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13,§ 1, eerste lid**	**46.150**	**35.380**
D.		**Vergoeding voor het kapitaal - andere dan C**	**3.540**	**108**

10.10.7

UITKERINGSPLICHT VOLGENS ARTIKEL 13, §1, EERSTE LID VAN HET KB VAN 13 JULI 2014 MET BETREKKING TOT DE GVV

		31/12/22	31/12/21
	Nettoresultaat	**170.792**	**78.068**
(+)	Afschrijvingen	397	143
(+)	Waardeverminderingen	294	79
(-)	Terugnemingen van waardeverminderingen	-13	-46
(-/+)	Andere niet monetaire bestanddelen	-78.026	-8.848
(-/+)	EPRA resultaat van de 100% dochters door toepassing van equity methode met doorkijkbenadering	54	2.302
(-/+)	Resultaat verkoop vastgoed	0	0
(-/+)	Variaties in de reële waarde van vastgoed	-35.810	-27.473
	Gecorrigeerd resultaat (A)	**57.688**	**44.225**
(-/+)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minwaarden op vastgoed (+/-)		
(-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar (-)		
(+)	Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van vier jaar (+)		
	Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van verplichte uitkering (B)	**0**	
	Totaal (A) + (B) x 80%	**46.150**	**35.380**
	Schuldvermindering (-)	**0**	**0**
	Uitkeringsplicht	**46.150**	**35.380**

Bij het bepalen van de uitkeringsplicht werd ten gevolge van de toepassing van de doorkijkbenadering rekening gehouden met de EPRA resultaten van de 100% dochtervennootschappen. Voor de bepaling van het verplicht uit te keren bedrag overeenkomstig artikel 13, §1 eerste lid van het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV, heeft de Vennootschap de praktijk om het aandeel in de winst of het verlies van dochtervennootschappen te corrigeren via de rubriek “andere niet monetaire bestanddelen” waardoor de resultaten van niet 100% dochterondernemingen niet in aanmerking worden genomen voor de berekening van het minimum uit te keren dividend.

10.10.8

NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN CONFORM ARTIKEL 7:212 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN

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

Deze berekening gebeurt op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV maar met toepassing van de doorkijkbenadering.

	31/12/22	31/12/21
Niet-uitkeerbare eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen	**1.197.997.149**	**775.385.336**
Gestort kapitaal	625.545.774	500.063.418
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	480.544.421	298.447.920
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	62.054.770	24.297.814
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-30.420.686	-34.735.686
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	60.123.022	-12.837.978
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	0
Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	0	
Andere reserves	149.848	149.848
Eigen vermogen enkelvoudig	1.503.048.000	1.034.999.177
Geplande dividenduitkering	49.689.911,16	35.488.104,48
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	30.005.985	24.644.517
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (EUR)	1,656	1,44
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	1.453.358.089	999.511.073
Overblijvende reserve na uitkering	**255.360.939**	**224.125.736**

Het resultaat van de dochtervennootschappen die voor 100% werden aangehouden door Xior Student Housing, werd voor de periode vanaf verwerving door de Vennootschap tot afsluitdatum gerealiseerd in hoofde van de Vennootschap en dit resultaat werd als volgt verwerkt in het eigen vermogen van de Vennootschap:

- Het operationeel uitkeerbaar resultaat (2.297 KEUR) van de dochters werd toegewezen aan de diverse rubrieken van het resultaat van de Vennootschap. Deze positieve correctie behelst de som van de positieve en negatieve EPRA resultaten dewelke gerealiseerd werden door de individuele 100% dochtervennootschappen
- De variatie in de Reële Waarde van het vastgoed van de dochters werd toegewezen aan het ander portefeuilleresultaat.

Als dusdanig kan het operationeel resultaat van de dochter-ondernemingen van 2022 vanaf de datum van verwerving worden gebruikt voor uitkering als dividend (doorkijkbenadering).

Voor dochtervennootschappen waarin de Vennootschap niet 100% van de aandelen aanhoudt, zal de Vennootschap haar aandeel in de resultaten van deze dochtervennootschappen (zowel de gerealiseerde als de niet-gerealiseerde resultaten) opnemen in een afzonderlijke onbeschikbare reserverekening *"Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equity-methode"*. Over het boekjaar eindigend op 31 december 2022 bedraagt het aandeel van de Vennootschap in de resultaten van deze niet 100% dochtervennootschappen een winst van 369 KEUR hetwelke zal worden toegewezen aan de voornoemde onbeschikbare reserve.


LOMOGRAPHY


11
VERKLARINGEN


XIOR
STUDENT HOUSING

11.1 TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Dit Jaarverslag bevat toekomstgerichte informatie, vooruitziende informatie, voorspellingen, overtuigingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin zij actief is ("toekomstgerichte verklaringen"). Door hun aard impliceren toekomstgerichte verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, die gegrond leken op het moment dat ze werden gemaakt, maar die uiteindelijk wel of niet accuraat kunnen blijken en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop Xior geen vat heeft. Bovendien gelden de toekomstgerichte verklaringen enkel op de datum van dit Jaarverslag. Verklaringen in dit Jaarverslag die gaan over voorbije trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren. De werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Xior kunnen bijgevolg aanzienlijk verschillen van de informatie vooropgesteld in of geïmpliceerd door toekomstgerichte verklaringen. Xior wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af om toekomstgerichte verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist.

11.2 VERANTWOORDELIJKE VOOR DE INHOUD VAN HET REGISTRATIEDOCUMENT

De Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV, met maatschappelijke zetel te Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen, draagt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit Registratiedocument.

Xior Student Housing NV verklaart dat, na alle redelijke maatregelen te hebben getroffen om zulks te garanderen en voorzover haar bekend, de gegevens in dit Registratiedocument in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Registratiedocument zou wijzigen.

De Raad van Bestuur, waarvan de samenstelling terug te vinden is onder ***Hoofdstuk 6.1.5 van dit Jaarverslag***, verklaart dat naar zijn beste weten:

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

11.3 INFORMATIE AFKOMSTIG VAN DERDEN

Dit Registratiedocument bevat informatie die afkomstig is van derden *(**zie Hoofdstuk 8.1 van dit Jaarverslag*** voor een verslag van Cushman & Wakefield; ***Hoofdstuk 8.2.4*** voor de conclusies van de Waarderingsdeskundigen Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE; en ***Hoofdstuk 7.6.4*** en ***10.9.36*** voor de verslagen van de commissaris).

Xior Student Housing NV verklaart dat de informatie die afkomstig is van derden correct is weergegeven en, voor zover de Vennootschap weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, er geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

De informatie (verslagen c.q. conclusies) die werd opgenomen van derden, werd opgenomen met toestemming wat betreft de inhoud, de vorm en context waarin deze informatie is opgenomen.

Commissaris

Voor de gegevens met betrekking tot de commissaris wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 10.9.36 van dit Registratiedocument***. Voor een overzicht van de verslagen van de commissaris die met diens toestemming zijn opgenomen in dit Registratiedocument wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 7.6.4 en 10.9.36 van dit Registratiedocument***. De commissaris heeft de Vennootschap bevestigd dat zij geen wezenlijke belangen in de vennootschap heeft, met uitzondering van deze die voortvloeien uit haar mandaat van commissaris van de Vennootschap.

Waarderingsdeskundigen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap wordt gewaardeerd door vijf onafhankelijke Waarderingsdeskundigen:

- Stadim BV, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 180/ 8ste verdieping, 2018 Antwerpen, met ondernemingsnummer 0458.797.033 (RPR Antwerpen afdeling Antwerpen) en vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 GVV-Wet) door DuMi-Real BV, met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 180/ 8ste verdieping, 2018 Antwerpen, met ondernemingsnummer 0764.688.018 (RPR Antwerpen afdeling Antwerpen), vast vertegenwoordigd door Céline Janssens;
- Cushman & Wakefield v.o.f. (als rechtsopvolger van DTZ Zaldehoff v.o.f.), met maatschappelijke zetel te Gustav Mahlerlaan 362, 1082 ME Amsterdam, met KVK-nummer 33154480 en vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 GVV-Wet) door Yasmin Buijs en E.S. Horstman;
- Cushman & Wakefield Lda, met maatschappelijke zetel te Avenida de Liberdade 131-5°, 1250-140 Lissabon, met N° Matricula 14287 en vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 GVV-Wet) door Silvia Vicente;
- Cushman & Wakefield Spain Limited Sucursal en Espana, met maatschappelijke zetel te Jose Ortega y Gasset 29 6th Floor Edificio Beatriz, 28006 Madrid met Número de Identificatión Fiscal: ESW0061691B en vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 GVV-Wet) door Tony Loughran;
- CBRE Valution Advisory SA, met maatschappelijke zetel te Edificio Castellana 200, P° de la Castellana, 2020 p. 8, 28046 Madrid, met Número de Identificatión Fiscal: A85490217 en vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 GVV-Wet) door Fernando Fuente;
- CBRE UK, met maatschappelijke zetel te St. Martin's Court, 10 Paternoster Row EC4M 7 HP London, Verenigd Koninkrijk, met ondernemingsnummer DK27885799, en vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 GVV-wet) door Tim Pankhurst en Ewa Scot.

Voor de weerslag van de gezamenlijke conclusie van voormelde Waarderingsdeskundigen met betrekking tot de vastgoedportefeuille van de Vennootschap per 31 december 2022, wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 8.2.4. van het Jaarlijks Financieel Verslag 2022***. Elk kwartaal wordt een actualisatie van de waarderingen uitgevoerd door de Waarderingsdeskundigen.

Voormelde onafhankelijke Waarderingsdeskundigen hebben ieder aan de Vennootschap bevestigd dat zij geen wezenlijke belangen in de Vennootschap hebben, met uitzondering van deze die voortvloeien uit hun respectieve contractuele relatie met de Vennootschap als onafhankelijke Waarderingsdeskundige van de Vennootschap in de zin van artikel 24 GVV-Wet.

Ieder van voormelde Waarderingsdeskundige heeft ingestemd met de opname van voormelde gezamenlijke conclusie in dit Registratiedocument.

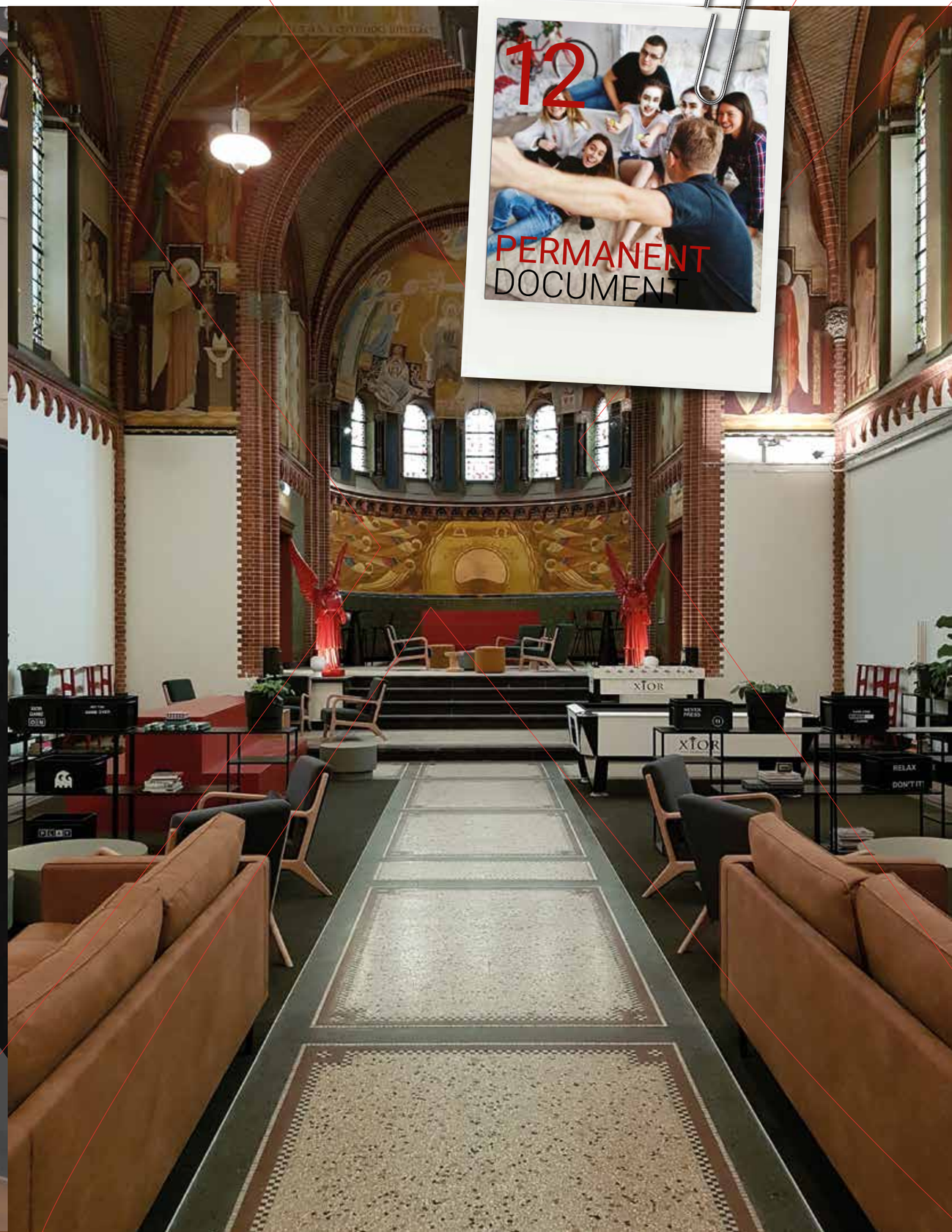
Studies

Hoofdstuk 8.1 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2022 bevat een overname van een studie uitgevoerd door Cushman & Wakefield waarin de algemene stand van zaken in de onderliggende Belgische resp. Nederlandse, Spaanse, Portugese, Duitse, Poolse en Deense vastgoedmarkt voor studentenhuisvesting wordt beschreven.

Cushman & Wakefield heeft ermee ingestemd dat deze informatie door middel van verwijzing wordt opgenomen in dit Registratiedocument.

Cushman & Wakefield heeft aan de Vennootschap bevestigd dat zij geen wezenlijke belangen in de Vennootschap heeft, met uitzondering van deze die voortvloeien uit de contractuele relatie van Cushman & Wakefield met de Vennootschap als onafhankelijke Waarderingsdeskundige van de Vennootschap in de zin van artikel 24 GVV-Wet.


FEBRUARY
2017


12
PERMANENT
DOCUMENT
XIOR
XIOR
RELAX
DON'T IT!

12.1 GEGEVENS OVER DE VENNOOTSCHAP

12.1.1

NAAM, RECHTSVORM, STATUUT, DUUR EN REGISTRATIEGEGEVENS

De Vennootschap is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, en heeft het statuut van een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (een "openbare GVV" of "OGVV"). Zij draagt de benaming "Xior Student Housing" of "Xior". Als openbare GVV valt de Vennootschap onder het toepassingsgebied van de GVV-Wet en het GVV-KB. De Vennootschap valt tevens onder het toepassingsgebied van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Sinds 24 november 2015 heeft de Vennootschap de vergunning als openbare GVV naar Belgisch recht, ingeschreven bij de FSMA. De Vennootschap is een genoteerde vennootschap in de zin van art. 1:11 WVV (en dus een “organisatie van openbaar belang” in de zin van art. 1:12 WVV). De aandelen van Xior Student Housing zijn sedert 11 december 2015 genoteerd op Euronext Brussels (XIOR).

De Vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) onder ondernemingsnummer BE 0547.972.794.

De Vennootschap is opgericht voor een onbepaalde duur.

12.1.2

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL EN VERDERE CONTACTGEGEVENS

De maatschappelijke zetel van de Vennootschap is gelegen te Frankrijklei 64-68 2000, Antwerpen, België. De maatschappelijke zetel kan bij besluit van de Raad van Bestuur worden verplaatst in België.

De verdere contactgegevens van de Vennootschap zijn de volgende:

Tel: +32 3 257 04 89 (Hoofdkantoor)
E-mail: info@xior.be
www.xior.be

12.1.3

OPRICHTING

De Vennootschap werd op 10 maart 2014 opgericht als een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder de benaming Xior Student Housing, bij akte verleden voor notaris Peter Timmermans, notaris te Antwerpen, zoals gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 28 maart 2014 onder nummer 14069091.

De Vennootschap werd opgericht met een maatschappelijk kapitaal van EUR 20.000,00, vertegenwoordigd door 200 aandelen die als volgt werden toegekend aan de oprichters:

- Aloxe NV: 199 aandelen (99,50%); en
- Bimmoc BVBA: 1 aandeel (0,50%).

12.1.4

HISTORIEK VAN DE VENNOOTSCHAP

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste vennootschapsrechtelijke wijzigingen die hebben plaatsgevonden binnen de Vennootschap, sedert de oprichting van de Vennootschap.

Datum	Gebeurtenis
2014	
10 maart 2014	Oprichting van de Vennootschap als besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder de benaming Xior Student Housing met een maatschappelijk kapitaal van 20.000,00 EUR, vertegenwoordigd door 200 aandelen.
2015	
23 september 2015	Omzetting van de Vennootschap in een naamloze vennootschap en verlenging boekjaar tot 31 december 2015.
	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 1.250.000,00 EUR, vertegenwoordigd door 12.500 aandelen.
23 november 2015	Aandelensplitsing waarbij de bestaande 12.500 aandelen werden gesplitst in 42.500 nieuwe aandelen in een verhouding van 1 bestaand aandeel tegen 3,4 nieuwe aandelen.
	Statutenwijziging naar aanleiding van de vergunning van de Vennootschap als openbare GVV, verleend door de FSMA op 24 november 2015.
11 december 2015	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 90.242.678,39 EUR, vertegenwoordigd door 4.626.780 aandelen ingevolge diverse inbrengen in natura en een inbreng in geld, in het kader van de voltooiing van de IPO.
	Kapitaalvermindering voor de creatie van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen met een bedrag van 6.960.638,39 EUR, waardoor het kapitaal op 83.282.040,00 EUR, vertegenwoordigd door 4.626.780 aandelen, werd gebracht.
	Machtiging aan de Raad van Bestuur om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meer malen te verhogen tot een bedrag gelijk aan 83.282.040,00 EUR.
	Machtiging aan de Raad van Bestuur om eigen aandelen te verwerven, of in pand te nemen.
	Machtiging aan de Raad van Bestuur om de eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen i.g.v. een ernstig en dreigend nadeel.
2016	
1 maart 2016	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 87.433.866,00 EUR, vertegenwoordigd door 4.857.437 aandelen ingevolge de fusie door overneming van Devimmo NV.
1 augustus 2016	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 88.754.814,00 EUR, vertegenwoordigd door 4.930.823 aandelen ingevolge de fusie door overneming van C.P.G. CVBA.
11 oktober 2016	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 94.869.018,00 EUR, vertegenwoordigd door 5.270.501 aandelen ingevolge de inbreng in natura van alle aandelen in de vennootschap Woonfront - Tramsingel Breda BV.
24 november 2016	Verwerving door Xior Student Housing NV van alle aandelen in Stubis BVBA.
16 december 2016	Geruisloze fusie met Xior Student Housing NV door overneming van (i) Karibu Invest BVBA (na geruisloze fusie van Karibu Invest BVBA door overneming van Kwartma BVBA), (ii) Retail Design BVBA, (iii) Eindhoven De Kroon BV, en (iv) Woonfront - Tramsingel Breda BV.
2017	
17 januari 2017	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 97.538.994,00 EUR, vertegenwoordigd door 5.418.833 aandelen ingevolge de inbreng in natura van een studentenpand (in aanbouw) te Brussel.

22 juni 2017	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 146.308.482,00 EUR, vertegenwoordigd door 8.128.249 aandelen ingevolge de kapitaalverhoging door inbreng in geld, naar aanleiding van de SPO van juni 2017 (openbare aanbieding tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht).
15 december 2017	Geruisloze fusie met Xior Student Housing NV door overneming van Amstelveen Keesomlaan 6-10 BV, Bokelweg BV, Burgwal BV, Utrecht Willem Dreeslaan BV, De Keulse Poort BV, The Safe BV, Woonfront-Antonia Veerstraat Delft BV, Woonfront-Waldorpstraat Den Haag B.V. en Woude BV (na de voorafgaandelijke fusie tussen Woude BV als overnemende vennootschap en Stein 1 B.V. als over te nemen vennootschap) en OHK Vastgoed BV.
2018	
28 maart 2018	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 155.625.786,00 EUR vertegenwoordigd door 8.645.877 aandelen ingevolge de inbreng in natura van een te renoveren studentenpand te Enschede.
27 april 2018	Hernieuwing van de machtiging aan de Raad van Bestuur om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meer malen te verhogen.
12 juni 2018	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 233.438.670,00 EUR, vertegenwoordigd door 12.968.815 aandelen ingevolge de kapitaalverhoging door inbreng in geld, naar aanleiding van de SPO van juni 2018 (openbare aanbieding tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht).
12 december 2018	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 247.838.670,00 EUR, vertegenwoordigd door 13.768.815 aandelen ingevolge de inbreng in natura van alle aandelen in de vennootschap All-In Annadal BV.
14 december 2018	Hernieuwing van de machtiging aan de Raad van Bestuur om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meer malen te verhogen.
	Statutenwijziging m.i.v. een doelwijziging om de statuten aan te passen ingevolge gewijzigde GVV-wetgeving.
2019	
16 mei 2019	Geruisloze fusie met Xior Student Housing NV door overneming van Promiris Student NV
4 juni 2019	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 250.541.244,00 EUR, vertegenwoordigd door 13.918.958 aandelen ingevolge inbreng in natura in het kader van het keuzedividend.
13 juni 2019	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 258.297.246,00 EUR, vertegenwoordigd door 14.349.847 aandelen ingevolge de inbreng in natura van de aandelen van de vastgoedvennootschap die eigenaar is van studentensite "Studax" te Leuven.
29 oktober 2019	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 344.396.322,00 EUR, vertegenwoordigd door 19.133.129 aandelen ingevolge de kapitaalverhoging door inbreng in geld, naar aanleiding van de SPO van oktober 2019 (openbare aanbieding tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht).
6 november 2019	Hernieuwing van de machtiging aan de Raad van Bestuur om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meer malen te verhogen.
23 december 2019	Geruisloze fusie met Xior Student Housing NV door overneming van Alma Student NV.
2020	
18 juni 2020	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 347.315.238,00 EUR vertegenwoordigd door 19.295.291 aandelen ingevolge de inbreng in natura van een schuldvordering van L.I.F.E. NV ten aanzien van de Vennootschap.
7 oktober 2020	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 359.150.940,00 EUR vertegenwoordigd door 19.952.830 aandelen ingevolge de inbreng in natura van de aandelen in Patrimonnia Couronne-Franck NV ten aanzien van de Vennootschap.
25 november 2020	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 378.835.938,00 EUR vertegenwoordigd door 21.046.441 aandelen in gevolge van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan, de bestaande aandeelhouders, door middel van een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek ("accelerated bookbuild" of "ABB").

2021	
9 maart 2021	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 454.603.122,00 EUR vertegenwoordigd door 25.255.729 aandelen in gevolge van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeursrecht van, en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan, de bestaande aandeelhouders.
24 juni 2021	Hernieuwing van de machtiging aan de Raad van Bestuur om het geplaatste maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meer malen te verhogen en aanpassing van de statuten aan het wetboek van vennootschappen en verenigingen.
30 juni 2021	Geruisloze fusie door overneming van Xior Campus Hasselt NV.
29 november 2021	Geruisloze fusie door overneming van Patrimmonia Couronne-Franck NV, Docks Gent BV en Voskenslaan NV.
7 december 2021	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 500.063.418,00 EUR vertegenwoordigd door 27.781.301 aandelen in gevolge van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van**,** en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan, de bestaande aandeelhouders, door middel van een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek ("accelerated bookbuild" of "ABB").
2022	
18 mei 2022	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 504.203.796,00 EUR vertegenwoordigd door 28.011.322 aandelen in gevolge van een kapitaalverhoging binnen het toegestaan kapitaal door inbreng in natura van de netto-dividendvorderingen van de aandeelhouders op de Vennootschap (keuzedividend).
13 juni 2022	Verplaatsing van de maatschappelijke zetel van Mechelsesteenweg 34/108, 2018 Antwerpen, naar Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen.
15 september 2022	Verhoging van het maatschappelijk kapitaal tot 625.545.774 EUR vertegenwoordigd door 34.752.543 aandelen ingevolge de inbreng in natura van aandelen.
29 december 2022	Geruisloze fusie door overneming van Xior AGBL NV.

12.1.4.1 Kapitaal van de Vennootschap

Een tabel die een overzicht van de evolutie van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bevat, is opgenomen in ***Hoofdstuk 10.9.17 van dit Jaarverslag***.

12.1.4.2 Statuut als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap

Xior Student Housing heeft het statuut van openbare GVV.

De gereglementeerde vastgoedvennootschap wordt in de GVV-Wetgeving gedefinieerd vanuit haar activiteit. Deze activiteit bestaat in de eerste plaats uit het ter beschikking stellen, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit, van onroerende goederen aan gebruikers. Daarnaast kan zij ook, binnen de daartoe bepaalde grenzen, ander vastgoed bezitten (zoals aandelen in openbare en institutionele GVV's, aandelen in openbare en institutionele vastgoedbevaks, rechten van deelneming in bepaalde buitenlandse ICB's, aandelen uitgegeven door bepaalde andere REIT's, vastgoedcertificaten en rechten van deelneming in een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds), en kan zij tevens op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-Wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden (i) met een publieke opdrachtgever samenwerkingsverbanden sluiten en (ii) nuts- en andere voorzieningen en installaties ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen. De GVV kan in dat kader alle activiteiten uitoefenen die verbonden zijn aan de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. De GVV volgt een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden. Zij stelt bij de uitoefening van haar activiteiten een actief beheer centraal, wat met name impliceert dat zij zelf instaat voor de aansturing van haar activiteiten en de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende goederen, en dat alle andere activiteiten die zij uitoefent, een toegevoegde waarde hebben voor diezelfde onroerende goederen of de gebruikers ervan, zoals de aanbieding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen.

Een openbare GVV is een gereglementeerde vastgoed-vennootschap waarvan de aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt toegelaten zijn en die financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbare aanbieding van aandelen.

Een GVV is onderworpen aan een strikt wettelijk regime. De Belgische wetgever heeft ervoor gezorgd dat de GVV een grote mate van transparantie biedt met betrekking tot haar activiteiten en verplicht dat ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB), verminderd met de nettodaling van de schuldenlast van de GVV in de loop van het boekjaar, wordt uitgekeerd. Een GVV geniet bovendien van een bijzonder fiscaal regime.



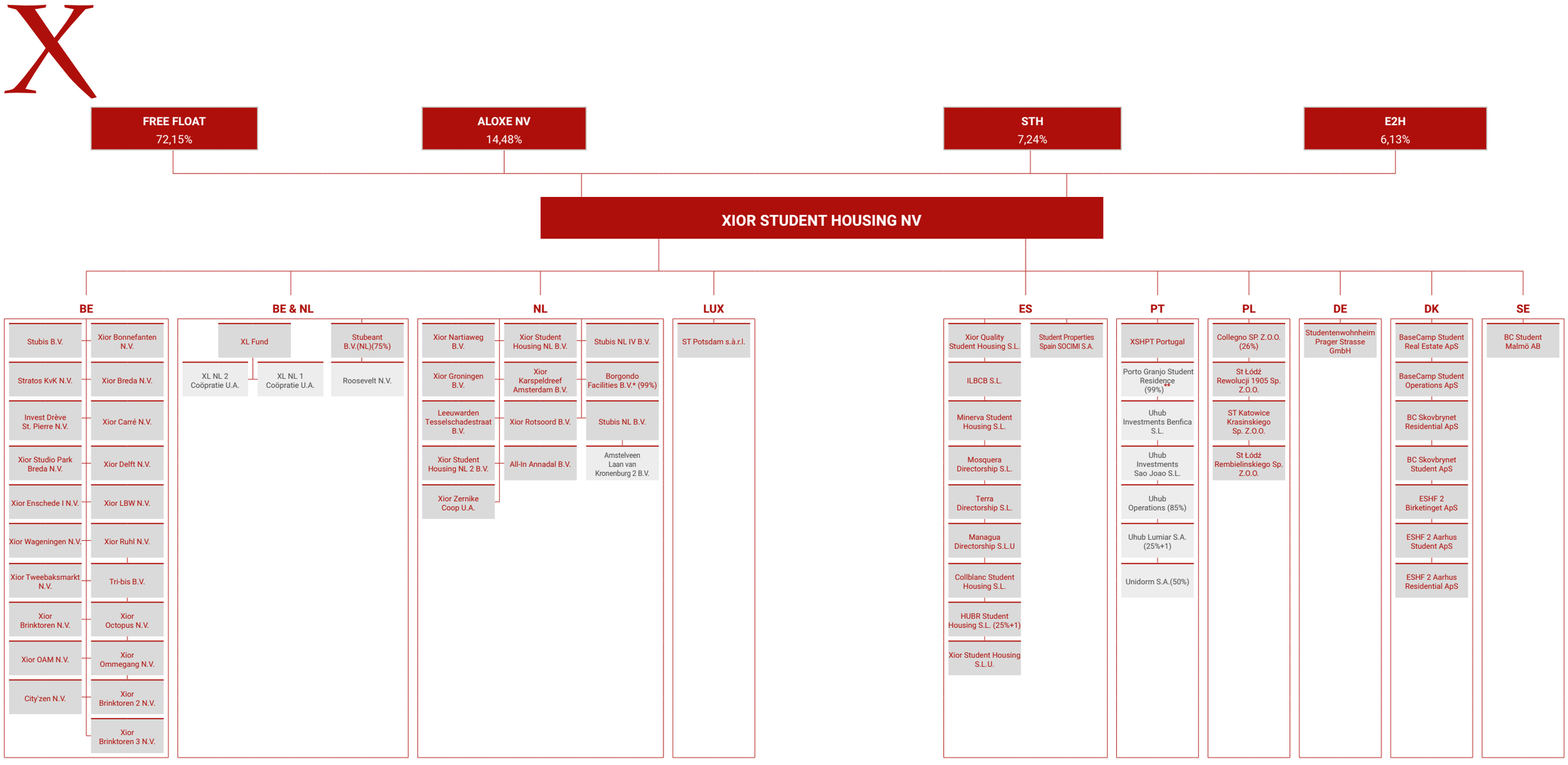
De GVV is onderworpen aan het toezicht van de FSMA, alsook aan een specifieke reglementering. De voornaamste kenmerken van deze reglementering zijn de volgende:

- De GVV moet de vorm aannemen van een naamloze vennootschap.
- De aandelen van een openbare GVV moeten verplicht toegelaten zijn tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt en tenminste 30% van haar stemrechtverlenende effecten dient continu en permanent in het bezit te zijn van het publiek.
- De Raad van Bestuur van de GVV moet zo worden samengesteld dat de GVV conform artikel 4 van de GVV-Wet kan worden bestuurd. De toegelaten activiteiten van de GVV moeten in essentie beperkt blijven tot de activiteiten voorzien in artikel 4 van de GVV-Wet, zoals hierboven nader beschreven.
- Ze moet strikte regels op het vlak van belangenconflicten en interne controlestructuren naleven.
- De GVV mag niet optreden als bouwpromotor, behalve als dit occasioneel gebeurt.
- De portefeuille moet worden geboekt tegen Reële Waarde (onder IFRS); de GVV mag haar vastgoed niet afschrijven.
- De activa van de GVV wordt zowel periodiek (per kwartaal) als op ad hoc basis (bijvoorbeeld als de GVV aandelen uitgeeft of tot een fusie overgaat) gewaardeerd door een onafhankelijke Waarderingsdeskundige. De deskundige mag slechts gedurende maximaal drie jaar met de waardering van een bepaald actief worden belast. Na afloop van deze periode mag hij dit actief pas weer waarderen nadat een periode van drie jaar verstreken is na afloop van de vorige periode.
- Tenzij dit het gevolg is van een variatie van de Reële Waarde van de activa, mag de geconsolideerde en enkelvoudige schuldratio van de GVV niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, overeenkomstig artikel 23 van het GVV-KB.
- De jaarlijkse financiële kosten die aan de schuldenlast van de GVV en haar perimetervennootschappen zijn verbonden mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80% van het geconsolideerde netto-bedrijfsresultaat van de GVV, overeenkomstig artikel 25 van het GVV-KB.
- Het geven van zekerheden, is enkel toegestaan in het kader van de financiering van de activiteiten van de Vennootschap of de Groep, en is beperkt tot 50% van de totale Reële Waarde van de geconsolideerde activa en, per bepaald bezwaard actief, tot 75% van de waarde van dat bezwaard actief.
- De GVV diversifieert haar beleggingen zodanig dat de risico's op passende wijze zijn gespreid. In principe mag de GVV geen "activageheel" aanhouden dat meer dan 20% van de geconsolideerde activa vertegenwoordigt.
- Ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB), verminderd met de nettodaling van de schuldenlast van de GVV in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal.
- Dividenden die uitgekeerd worden door een openbare GVV (zoals Xior), zijn principieel onderworpen aan 30% roerende voorheffing in België (cf. artikelen 171, 3° io. 269, §1, 1° van het Wetboek van de inkomstenbelastingen).
- De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop, verminderd met de exploitatie-uitgaven en financiële lasten) van de GVV in België zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting. De GVV is weliswaar onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, maar slechts op een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (i) de door haar ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en (ii) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen (cf. artikel 185bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen). Daarnaast kan zij worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen van 103 %, dan wel 51,5 % indien de verkrijger een rechtspersoon is, op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave. De resultaten uit de activiteiten in Nederland, Portugal, Polen, Denemarken, Duitsland, Zweden en Luxemburg zijn onderworpen aan lokale inkomstenbelasting. De Spaanse dochters van de GVV die eigenaar zijn van vastgoed vallen onder het Socimi statuut, de Spaanse equivalent van het GVV statuut. Volgende Belgische (dochter)vennootschappen zijn ingeschreven op de lijst van gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen: Stratos KvK NV, Xior Bonnefanten NV, Xior Breda NV, Xior Carré NV, Xior Delft NV, Xior Enschede I NV, Xior LBW NV, Xior Wageningen NV, Xior Studio Park Breda NV, Xior OAM NV, Xior Brinktoren NV, Xior Brinktoren 2 NV, Xior Brinktoren 3 NV, Xior Tweebaksmarkt NV en XL Fund NV.

12.1.5

EXTERNE GROEPSSTRUCTUUR

Per 31 december 2022 ziet de groepsstructuur van de Vennootschap er als volgt uit:



Voor een verdeling van het aandeelhouderschap wordt verwezen naar *Hoofdstuk 6.1.3.2 van dit Jaarverslag*.

* 99,99 % van Xior Student Housing en 0,01% van Stubis.

** 99,99 % van XSHPT en 0,01% Xior Student Housing.

12.1.6

INTERNE ORGANISATIESTRUCTUUR

Over boekjaar 2022 telt het gemiddeld personeelsbestand (in VTE's) van de Vennootschap 188, exclusief het management team, verdeeld onder een operationeel departement (onder leiding van de CEO en COO) en een ondersteunend administratief departement (onder leiding van de CFO).

12.1.7

DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

De Vennootschap heeft op 31 december 2022 onderstaande dochter- en kleindochtervennootschappen en participaties die rechtstreeks en onrechtstreeks worden aangehouden door de Vennootschap.

Naam	Jurisdictie	% aandelen	Aangehouden door
Stratos KvK NV	België	100%	XSH
Stubis BV	België	100%	XSH
Invest Drève St. Pierre NV	België	50%	XSH
Xior Studio Park Breda NV	België	100%	XSH
Xior Bonnefanten NV	België	100%	XSH
Xior Breda NV	België	100%	XSH
Xior Carré NV	België	100%	XSH
Xior Delft NV	België	100%	XSH
Xior Enschede I NV	België	100%	XSH
Xior LBW NV	België	100%	XSH
Xior Wageningen NV	België	100%	XSH
XL Fund NV	België	90%	XSH
> XL NL Coöperatie UA	Nederland	100%	XL Fund
> XL NL 2 Coöperatie UA	Nederland	100%	XL Fund
Stubeant BV	Nederland	75%	XSH
> Roosevelt NV	België	100%	Stubeant
Xior Octopus NV	België	100%	XSH
Xior Ommegang NV	België	100%	XSH
Xior Ruhl NV	België	100%	XSH
Tri-Bis BV	België	100%	XSH
Xior Rotsoord BV	Nederland	100%	XSH
Xior Naritaweg BV	Nederland	100%	XSH
Stubis NL BV	Nederland	100%	XSH
> Amstelveen Laan van Kronenburg 2 BV	Nederland	100%	Stubis NL BV
Leeuwarden Tesselschadestraat BV	Nederland	100%	XSH
All-In Annadal BV	Nederland	100%	XSH
Xior Student Housing NL BV	Nederland	100%	XSH
Xior Karspeldreef Amsterdam BV	Nederland	100%	XSH
Xior Groningen BV	Nederland	100%	XSH
Xior Zernike Coöperatie UA	Nederland	100%	XSH
Xior Student Housing NL 2 BV	Nederland	100%	XSH
Stubis NL IV BV	Nederland	100%	XSH
Borgondo Facilities BV	Nederland	99,99%	XSH
Minerva Student Housing SOCIMI S.L.U.	Spanje	100%	XSH
Xior Quality Student Housing S.L.U.	Spanje	100%	XSH
I Love Barcelona Campus Bèsos S.A.U.	Spanje	100%	XSH
Mosquera Directorship SOCIMI S.L.U.	Spanje	100%	XSH
Terra Directorship S.L.U.	Spanje	100%	XSH
Managua Directorship S.L.U.	Spanje	100%	XSH
Minerva Student Housing SOCIMI S.L.U.	Spanje	100%	XSH
Collblanc Student Housing SOCIMI S.L.U.	Spanje	100%	XSH
HUBR Student Housing SL	Spanje	25%+1	XSH
Student Properties Spain SOCIMI SA	Spanje	100%	XSH
Xior Student Housing SLU	Spanje	100%	XSH
XSHPT Portugal SA	Portugal	100%	XSH
> Porto Granjo Student Residences SA	Portugal	99,99%	XSHPT
> XSH Benfica SA	Portugal	100%	XSHPT
> Uhub Investments Sao Joao SA	Portugal	100%	XSHPT
> Uhub Operations Lda.	Portugal	85%	XSHPT
> Uhub Lumiar SA	Portugal	25%+1	XSHPT
> Unidorm – Residencias para Estudiantes S.A.	Portugal	50%	XSHPT
Collegno Sp. z.o.o.	Polen	26%	XSH
ST. Łódź Rembielińskiego Sp. z.o.o.	Polen	100%	XSH
ST. Łódź Rewolucji 1905 Sp. z.o.o.	Polen	100%	XSH
ST. Katowice Krasinskiego Sp. z.o.o.	Polen	100%	XSH
Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH	Duitsland	100%	XSH
BaseCamp Student Real Estate ApS	Denemarken	100%	XSH
BaseCamp Student Operations ApS	Denemarken	100%	XSH
BC Skovbrynet Residential ApS	Denemarken	100%	XSH
ST. Skovbrynet Student ApS	Denemarken	100%	XSH
ESHF 2 Birketinget ApS	Denemarken	100%	XSH
ESHF 2 Aarhus Student ApS	Denemarken	100%	XSH
ESHF 2 Aarhus Residential ApS	Denemarken	100%	XSH
BC Student Malmö AB	Zweden	100%	XSH
ST Potsdam S.à.r.l	Luxemburg	100%	XSH

De afkortingen die worden gebruikt in de laatste kolom van bovenstaande tabel hebben de volgende betekenis:

XSH:	Xior Student Housing NV
SPS:	Student Properties Spain SOCIMI SA
XSHPT:	XSHPT SA

12.1.8

BESCHIKBAARHEID VAN VENNOOTSCHAPSDOCUMENTEN EN ANDERE INFORMATIE

De Vennootschap moet haar (herwerkte en gewijzigde) (gecoördineerde) statuten en andere akten die moeten worden gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad neerleggen ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen (België), afdeling Antwerpen, waar deze beschikbaar zijn voor het publiek. Een kopie van de meest recente coördinatie van de statuten en het corporate governance charter zal tevens beschikbaar worden gesteld op de website van de Vennootschap. Het Jaarlijks

Financieel Verslag 2021 resp. 2020 wordt opgenomen door middel van verwijzing, en kan eveneens worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap.

Overeenkomstig de Belgische wetgeving moet de Vennootschap ook geauditeerde enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen opstellen. De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen en de daarop betrekking hebbende verslagen van de Raad van Bestuur en de commissaris worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, waar ze beschikbaar zijn voor het publiek. Als genoteerde vennootschap is de Vennootschap bovendien verplicht om haar halfjaarlijkse verkorte financiële overzichten te publiceren, alsook haar gecontroleerde jaarrekeningen, het verslag van de commissaris en het jaarverslag van de Raad van Bestuur van de Vennootschap.

De Vennootschap moet aan het publiek de informatie bekendmaken die als "voorwetenschap" wordt gekwalificeerd onder de toepasselijke regelgeving. De Vennootschap moet ook informatie over haar aandeelhoudersstructuur en bepaalde andere informatie bekendmaken aan het publiek.

In overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 14 november 2007, wordt dergelijke informatie en documentatie beschikbaar gesteld via persberichten, de financiële pers in België, de website van de Vennootschap (op voorwaarde dat de voorwaarden uiteengezet in artikel 14 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 zijn voldaan), de communicatiekanalen van Euronext Brussels of een combinatie van deze media, via dewelke deze documenten kunnen worden geraadpleegd.

De website van de Vennootschap bevindt zich op het adres www.xior.be. Een kopie van voornoemde documenten kan eveneens worden verkregen op de zetel van de Vennootschap.

12.2 DIENSTVERLENERS VAN DE VENNOOTSCHAP

12.2.1 WAARDERINGSDESKUNDIGEN

De Vennootschap doet overeenkomstig artikel 24 iuncto artikel 47 e.v. van de GVV-Wet een beroep op onafhankelijke Waarderingsdeskundigen die verantwoordelijk zijn voor de periodieke en occasionele waarderingen van haar activa.

De vastgoedexpertise-opdrachten met betrekking tot de in België alsook bepaalde in Nederland gelegen onroerende goederen worden toevertrouwd aan Stadim BV, Mechelsesteenweg 180, 2018 Antwerpen – België. De vastgoedexpertise-opdrachten met betrekking tot de overige in Nederland gelegen onroerende goederen worden toevertrouwd aan Cushman & Wakefield, Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME Amsterdam. De vastgoedexpertise-opdrachten met betrekking tot de in Portugal gelegen onroerende goederen worden toevertrouwd aan Cushman & Wakefield, Avenida de Liberdade 131-5°, 1250-140 Lissabon. De vastgoedexpertise-opdrachten met betrekking tot de in Spanje gelegen onroerende goederen worden enerzijds toevertrouwd aan CBRE, Edificio Castellano 20, P° de la Castellana 202 planta 8, 28046 Madrid en anderzijds aan Cushman & Wakefield, Jose Ortega y Gasset 29 6th Floor Edificio Beatriz, 28006 Madrid. De vastgoedexpertise-opdrachten met betrekking tot de in Polen, Duitsland, Denemarken, Luxemburg en Zweden gelegen onroerende goederen worden toevertrouwd aan CBRE Limited UK, St. Martin's Court, 10 Paternoster Row EC4M 7 HP London Londen, Verenigd Koninkrijk (samen, de "**Waarderingsdeskundigen**"). Hiertoe hebben de Vennootschap en de respectieve Waarderingsdeskundigen vastgoedexpertise-overeenkomsten afgesloten, in het kader waarvan de Waarderingsdeskundigen optreden als schatter (i) voor de initiële waardering van het vastgoed van de Vennootschap naar aanleiding van haar vergunning als OGVV, (ii) voor de jaarlijkse herwaardering en de trimestriële aanpassingen, alsook (iii) voor eventuele latere schattingen van activa die de Vennootschap zou wensen te verwerven of te verkopen. De Waarderingsdeskundigen actualiseren bovendien de totale waardering van de activa van de Vennootschap op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van het betrokken actief, en dit op het einde van elk trimester.

Op basis van de overeenkomsten met de Waarderingsdeskundigen, zijn de Waarderingsdeskundigen aangesteld voor een vaste periode van drie jaar, welke voor de eerste keer, voor Nederland en België een aanvang heeft genomen op 1 januari 2016. Overeenkomstig artikel 24 van de GVV-Wet, kan in voorkomend geval een nieuwe overeenkomst pas worden afgesloten met de Waarderingsdeskundigen nadat een periode van drie jaar is verlopen tussen het aflopen van de huidige periode en de nieuw af te sluiten periode (rotatie-principe). Aangezien de Waarderingsdeskundigen echter rechtspersonen zijn, is bovenvermeld rotatie-principe uitsluitend van toepassing op de natuurlijke personen die de respectieve Waarderingsdeskundigen vertegenwoordigen, op voorwaarde dat de respectieve Waarderingsdeskundigen aantonen dat tussen deze natuurlijke personen een passende functionele onafhankelijkheid bestaat. Met toepassing van dit "intern" rotatie-principe, werden de mandaten van beide Waarderingsdeskundigen hernieuwd voor een driejarige periode, waarbij Stadim tot 31 december 2022 wordt vertegenwoordigd door Céline Janssens en Cushman & Wakefield door Yasmin Buijs.

Het contract met Cushman & Wakefield Portugal werd getekend op 7 mei 2019, waarbij Cushman & Wakefield wordt vertegenwoordigd door Ricardo Reis. Het contract met CBRE werd getekend op 15 januari 2019, waarbij CBRE wordt vertegenwoordigd door Javier Caro.

Het contract met CBRU UK werd getekend op 29 april 2022 waarbij CBRE UK wordt vertegenwoordigd door Tim Pankhurst en Ewa Scott.

De Waarderingsdeskundigen waarderen alle onroerende goederen (terreinen en gebouwen) die zich in de vastgoedportefeuille van de Vennootschap zullen bevinden.

De Waarderingsdeskundigen hebben recht op een jaarlijkse vergoeding in functie van de omvang van de portefeuille van de Vennootschap. De vergoeding van de deskundigen houdt noch rechtstreeks noch onrechtstreeks verband met de waarde van het door hen aan een expertise onderworpen vastgoed. Over boekjaar 2022 bedraagt de globale vergoeding van de Waarderingsdeskundigen 583.978 EUR (incl. BTW), waarvan 390.807 EUR voor Stadim, 78.000 EUR voor Cushman & Wakefield Nederland, 49.947 EUR voor Cushman & Wakefield Portugal, 31.224 EUR voor CBRE Spanje, 34.001 EUR voor Cushman & Wakefield Spanje en 87.456 EUR voor CBRE UK.

12.2.2 COMMISSARIS

De Vennootschap heeft tijdens de bijzondere algemene vergadering gehouden op 24 juni 2021, PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV (ofwel PwC), met maatschappelijke zetel te Culliganlaan 5, 1831 Machelen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0429.501.944 (RPR Brussel, Nederlandstalig), vertegenwoordigd door de heer Jeroen Bockaert, bedrijfsrevisor, en lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, herbenoemd als commissaris van de Vennootschap (d.i. de Commissaris), en dit tot en met de gewone algemene vergadering die zal beslissen over de jaarrekening opgesteld voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023.

De jaarvergoeding van de Commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige en geconsolideerde rekeningen van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen werd voor de looptijd van zijn hernieuwd mandaat door de algemene vergadering van de Vennootschap vastgesteld op 47.753,73 EUR (exclusief BTW en onkosten), jaarlijks te indexeren. Ten gevolge van wijzigingen in de consolidatieperimeter werden de vergoedingen verhoogd.

Voor een overzicht van de vergoeding van de Commissaris in het boekjaar 2022, wordt verwezen naar ***Hoofdstuk 10.9.28 van dit Jaarverslag***.

De Commissaris heeft de inlassing in dit Jaarverslag aanvaard van de verslagen van de Commissaris opgenomen onder ***Hoofstuk 7.6.4*** en ***Hoofdstuk 10.9.36 van dit Jaarverslag***.

12.2.3 FINANCIËLE DIENST

ING België NV
Legal Financial Markets
Marc Sanders
Marnixlaan 24
1000 Brussel
+ 32 2 547 31 40
marc.sanders@ing.be

Er werd een vergoeding betaald van 21.802 EUR (excl. BTW) voor 2022.

12.2.4 LIQUIDITY PROVIDER

Van Lanschot Kempen Wealth Management NV
Beethovenstraat 300
1077 WZ Amsterdam

Er werd een vergoeding betaald van 20.840 EUR (excl. BTW) voor 2022.

12.3 GECOÖRDINEERDE STATUTEN VAN DE VENNOOTSCHAP PER 15 SEPTEMBER 2022

"**Xior Student Housing**", in het kort "**Xior**".
Naamloze Vennootschap (NV)
Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap
naar Belgisch recht
met zetel in het Vlaams Gewest
te Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen (België)
RPR Antwerpen afdeling Antwerpen 0547.972.794
www.xior.be - e-mailadres: ir@xior.be.

HISTORIEK
(conform art 2:8 § 1, 4° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)

De vennootschap werd opgericht als besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid bij akte verleden voor ondergetekende notaris Peter Timmermans op 10 maart 2014, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 28 maart daarna onder nummer 2014-03-28/14069091.

De statuten werden gewijzigd bij akten verleden voor zelfde notaris Peter Timmermans op :

- 23 september 2015, houdende onder meer omzetting van de rechtsvorm in de huidige, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 20 november daarna onder nummer 2015-11-20/0162805.
- 23 november 2015, houdende onder meer kapitaalverhoging, een aanpassing van de statuten tot het bekomen van het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennoot-schap, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 8 december daarna onder nummer 2015-12-08/0170864.
- 11 december 2015, houdende diverse fusies door overneming, en kapitaalverhoging door inbreng in natura en in geld, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 5 januari daarna onder nummer 2016-01-05/0001184.
- 1 maart 2016, houdende fusie door overneming, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 6 april daarna onder nummer 2016-04-06/16047694.

De statuten werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris Yves De Deken, vervangende zijn ambtgenoot notaris Peter Timmermans, belet, beiden te Antwerpen, op 1 augustus 2016, houdende fusie door overneming, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 5 september daarna onder nummer 2016-09-05/16123425.

De statuten werden gewijzigd bij akte verleden voor voornoemde notaris Peter Timmermans op:

- 11 oktober 2016, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 31 oktober daarna onder nummer 2016-10-31/16150541.
- 17 januari 2017, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 15 februari daarna onder nummer 2017-02-15/17024925.
- 22 juni 2017, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in geld (waartoe beslist werd door de Raad van Bestuur van 6 juni 2017 in het kader van het toegestane kapitaal, gehouden voor zelfde ondergetekende notaris, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 juni daarna onder nummer 2017-06-21/17086917), bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 10 juli daarna onder nummer 2017-07-10/17098233.
- 28 maart 2018, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 20 april daarna onder nummer 2018-04-20/18065090.
- 27 april 2018, houdende hernieuwing machtiging toegestaan kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 28 mei daarna onder nummer 2018-05-28/18082291.
- 12 juni 2018, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in geld (waartoe beslist werd door de Raad van Bestuur van 29 mei 2018 in het kader van het toegestane kapitaal, gehouden voor zelfde ondergetekende notaris), bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 18 juni daarna onder nummer 2016-06-18/18317764.
- 12 december 2018, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 december daarna onder nummer 2018-12-17/18340508.
- 14 december 2018, houdende doelwijziging en hernieuwing van de machtiging toegestaan kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 december daarna onder nummer 2018-12-21/0341749.
- 4 juni 2019, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in natura, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van zes juni daarna onder nummer 2019-0606/19320265 (tot welke kapitaalverhoging beslist werd door de Raad van Bestuur van 16 mei 2019 in het kader van het toegestane kapitaal, gehouden voor zelfde ondergetekende notaris, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 mei daarna onder nummer 2019-05-24/19318725).
- 13 juni 2019, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van achttien juni daarna onder nummer 2019-06-18/19321724.
- 29 oktober 2019, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in geld (tot welke kapitaalverhoging beslist werd door de Raad van Bestuur van 15 oktober 2019 in het kader van het toegestane kapitaal, gehouden voor zelfde ondergetekende notaris, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 oktober daarna met nummer 2019-10-24/19340581), bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 31 oktober daarna onder nummer 2019-1031/19341646.
- 6 november 2019, houdende hernieuwing van de machtiging toegestaan kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 14 november daarna onder nummer 2019-11-14/19343364.
- 18 juni 2020, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 29 juni daarna onder nummer 2020-06-29/20328897.
- 7 oktober 2020, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 12 oktober daarna onder nummer 2020-10-12/20348275.
- 25 november 2020, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in geld (tot welke kapitaalverhoging beslist werd door de Raad van Bestuur van 19 november 2020 in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 26 november daarna onder nummer 2020-11-26/20357178), bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 2 december daarna onder nummer 2020-12-02/00358296.
- 9 maart 2021, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in geld (tot welke kapitaalverhoging beslist werd door de Raad van Bestuur van 23 februari 2021 in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 1 maart daarna onder nummer 2021-03-01/21313257), bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 22 maart daarna onder nummer 2021-03-22/21317952.
- 24 juni 2021, houdende hernieuwing van de machtiging toegestaan kapitaal en aanpassing aan het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV), bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 29 juni daarna onder nummer 2021-06-29/0339812.
- 7 december 2021, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in geld (tot welke kapitaalverhoging beslist werd door de Raad van Bestuur van 2 december 2021 in het kader van het toegestane kapitaal, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 15 december daarna onder nummer 2021-12-15/0374036), bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 december daarna onder nummer 2021-12-16/0374429
- 7 juni 2022, houdende vaststelling van de verwezenlijking van kapitaalverhoging door inbreng in natura, tot welke kapitaalverhoging beslist werd door de Raad van Bestuur van 18 mei 2022 in het kader van het toegestane kapitaal, tezamen bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 22 juni daarna onder nummer 2022-06-22/0339916.
- 15 september 2022, houdende kapitaalverhoging door inbreng in natura en hernieuwing van de machtiging toegestaan kapitaal, neer te leggen voor bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

STATUTEN

HOOFDSTUK I – NAAM – VORM – DUUR – ZETEL – VOORWERP – WEBSITE – E-MAILADRES – VERBODSBEPALINGEN

ARTIKEL 1. NAAM EN VORM
De vennootschap draagt de benaming "**Xior Student Housing**", of afgekort "**Xior**".

De vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap.

De vennootschap is een openbare gereglementeerde vastgoed-vennootschap, hierna "openbare GVV" of "OGVV", in de zin van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet") waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen.

De benaming van de vennootschap en het geheel van de documenten die van de Vennootschap uitgaan (inbegrepen alle akten en facturen) bevatten de vermelding "openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht" of "openbare GVV naar Belgisch recht". Tevens dient de naam steeds door de woorden "naamloze vennootschap" of de afkorting "NV" te worden voorafgegaan of gevolgd.

De vennootschap is onderworpen aan de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoed-vennootschappen en in het bijzonder aan de bepalingen van de GVV-Wet en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen (het "GVV-KB").

ARTIKEL 2. DUUR
De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

ARTIKEL 3. ZETEL – WEBSITE – E-MAILADRES
De zetel van de vennootschap is gevestigd in het Vlaamse Gewest.

De Raad van Bestuur is bevoegd de zetel van de Vennootschap binnen België te verplaatsen voor zover die verplaatsing overeenkomstig de toepasselijke taalwetgeving niet verplicht tot een wijziging van de taal van de statuten. Dergelijke beslissing vereist geen statutenwijziging, tenzij de zetel van de Vennootschap

wordt verplaatst naar een ander Gewest. In dat laatste geval is de Raad van Bestuur bevoegd om tot de statutenwijziging te beslissen.

Indien ten gevolge van de verplaatsing van de zetel de taal van de statuten moet worden gewijzigd, kan enkel de algemene vergadering deze beslissing nemen met inachtneming van de vereisten voor een statutenwijziging.

De vennootschap kan bij eenvoudig besluit van de Raad van Bestuur zowel in België als in het buitenland, administratieve zetels, filialen of agentschappen oprichten.

De website van de vennootschap is www.xior.be. Het e-mailadres van de vennootschap is ir@xior.be.

De Raad van Bestuur kan het e-mailadres en de website van de Vennootschap wijzigen in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

ARTIKEL 4. VOORWERP

De vennootschap heeft als uitsluitend voorwerp (x) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers, en (y) binnen de grenzen van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten.

Onder vastgoed wordt verstaan, het vastgoed in de zin van de GVV-Wet, alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen als vastgoed worden gedefinieerd.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de renovatie, de inrichting, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuring, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen:

i. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen;
ii. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven, met dien verstande dat het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie slechts als bijkomende activiteit kan worden uitgeoefend, tenzij indien die onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs, in welk geval deze activiteit als hoofdactiviteit mag worden uitgeoefend;
iii. activiteiten ontwikkelen in het kader van publiek-private samenwerking binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen, al dan niet ondergebracht in een institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap;
iv. als bijkomende of tijdelijke activiteit, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van een zicht- of termijn deposito of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument;
v. hypotheken of andere persoonlijke of zakelijke zekerheden stellen in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;
vi. kredieten aangaan en kredieten verstrekken binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;
vii. verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

De vennootschap mag, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, alle onroerende of roerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen (met inbegrip van "aanvullende diensten", zoals bedoeld in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar voorwerp of welke eenvoudig van aard zijn om de verwezenlijking ervan na te streven of te vergemakkelijken, en dit zowel in het binnen- als in het buitenland.

Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, kan de vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, (partiële) splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, lidmaatschap, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in (of lid te zijn van) alle bestaande of op te richten vennootschappen, ondernemingen of verenigingen, in België of het buitenland, waarvan het voorwerp gelijkaardig of aanvullend is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar voorwerp na te streven of te vergemakkelijken en, in het algemeen, alle verrichtingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar voorwerp.

ARTIKEL 5. VERBODSBEPALINGEN

De vennootschap kan geenszins:

viii. handelen als vastgoedpromotor in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
ix. deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;
x. financiële instrumenten lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006 worden verricht;
xi. financiële instrumenten verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, die een onderhands akkoord heeft gesloten met haar schuldeisers, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling heeft bekomen of die in het buitenland het voorwerp heeft uitgemaakt van een gelijkaardige maatregel; en
xii. contractuele afspraken maken of statutaire bedingen voorzien met betrekking tot perimetervennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die hen overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel.

HOOFDSTUK II – KAPITAAL – AANDELEN - ANDERE EFFECTEN

ARTIKEL 6. KAPITAAL

Het kapitaal is vastgesteld op **zeshonderdvijfentwintig miljoen vijfhonderdvijfenveertig duizend zevenhonderdvierenzeventig euro (EUR 625.545.774)**. Het is vertegenwoordigd door **vierendertig miljoen zevenhonderdtweeënvijftig duizend vijfhonderddrieënveertig (34.752.543)** aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk 1/34.752.543e deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

ARTIKEL 7. TOEGESTANE KAPITAAL

De Raad van Bestuur is gemachtigd om het kapitaal, in één of meerdere malen, te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren:

1. voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, met een maximumbedrag van tweehonderdzevenentwintig miljoen driehonderdenéénduizend vijfhonderdéénenzestig euro (EUR 227.301.561,00),

2. voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend, met een maximumbedrag van tweehonderdzevenentwintig miljoen driehonderdenéénduizend vijfhonderdéénenzestig euro (EUR 227.301.561,00),

3. voor kapitaalverhogingen bij wijze van (i) inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap en (ii) inbreng in natura, met een maximumbedrag van tweeëenzestig miljoen vijfhonderdvierenvijftig duizend vijfhonderdzevenenzeventig euro (EUR 62.554.577) in totaal,

met dien verstande dat de Raad van Bestuur in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het wettelijke maximumbedrag, zijnde 100% van het bedrag van het kapitaal zeshonderdvijfentwintig miljoen vijfhonderdvijfenveertig duizend zevenhonderdvierenzeventig euro (EUR 625.545.774) op datum van de buitengewone algemene vergadering van 15 september 2022.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 15 september 2022.

Deze machtiging is hernieuwbaar.

Bij elke kapitaalverhoging zal de Raad van Bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vaststellen.

Binnen de grenzen bepaald in het eerste lid, kan/kunnen deze kapitaalverhoging(en) worden uitgevoerd door inbreng in geld, door inbreng in natura, bij wijze van een gemengde inbreng of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten, overeenkomstig de regels voorgeschreven door de toepasselijke regelgeving en deze statuten.

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

Binnen de grenzen bepaald in het eerste lid, kan de Raad van Bestuur tevens inschrijvingsrechten (al dan niet aan een ander effect gehecht) en converteerbare obligaties of obligaties terugbetaalbaar in aandelen uitgeven, die aanleiding kunnen geven tot de creatie van dezelfde effecten waarnaar wordt verwezen in het vorige lid, en dit steeds met naleving van de regels voorgeschreven door de toepasselijke regelgeving en deze statuten.

Binnen de grenzen bepaald in het eerste lid en onverminderd de toepassing van de toepasselijke regelgeving, kan de Raad van Bestuur daarbij het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de vennootschap of van haar dochtervennootschappen, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten (voor zover wettelijk vereist). Dat onherleidbaar toewijzingsrecht dient tenminste te voldoen aan de modaliteiten vermeld in artikel 11.1 van deze statuten. Onverminderd de toepassing van de toepasselijke regelgeving, zijn voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, (i) in het kader van het toegestane kapitaal waarbij het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig artikel 26, §1, derde lid GVV-Wet, zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, niet meer bedraagt dan 10 % van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging of (ii) in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

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

De Raad van Bestuur is bevoegd om de statutenwijzigingen die eruit voortvloeien op authentieke wijze te laten vaststellen.

ARTIKEL 8. AARD VAN DE AANDELEN

De aandelen zijn zonder vermelding van nominale waarde.

De aandelen van de vennootschap zijn op naam of gedematerialiseerd, naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna de "Titularis") en volgens de beperkingen opgelegd door de wet. De Titularis kan op elk ogenblik en zonder kosten schriftelijk de omzetting vragen van zijn aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen.

Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van zijn Titularis bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling.

Op de zetel van de vennootschap wordt een register gehouden van aandelen op naam, in voorkomend geval in elektronische vorm. De Titularissen van aandelen op naam kunnen kennis nemen van het volledige register van de aandelen op naam.

Er zijn geen verschillende soorten van aandelen.

ARTIKEL 9. EFFECTEN

De vennootschap kan, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en mits inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en de statuten, alle effecten uitgeven die niet door of krachtens de wet zijn verboden, in overeenstemming met de daartoe voorgeschreven regels en de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze effecten zijn op naam of gedematerialiseerd.

ARTIKEL 10. VERWERVING EN VERVREEMDING VAN EIGEN AANDELEN

De vennootschap mag onder de voorwaarden bepaald door de wet haar eigen aandelen verwerven, in pand nemen of vervreemden.

Ingevolge de beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders van 23 november 2015, is het de Raad van Bestuur toegestaan eigen aandelen te vervreemden, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan vijfenzeventig procent (75%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel op Euronext Brussels.

Deze toelating is verleend voor een onbeperkte duur.

ARTIKEL 11. WIJZIGING VAN HET KAPITAAL

Onverminderd de mogelijkheid tot aanwending van het toegestane kapitaal door besluit van de Raad van Bestuur, en mits inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, kan tot kapitaalverhoging of kapitaalvermindering slechts worden besloten door een buitengewone algemene vergadering ten overstaan van een notaris.

Indien de algemene vergadering besluit om een uitgiftepremie te vragen, dient deze op een onbeschikbare reserverekening te worden geplaatst die op dezelfde wijze als het kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging.

11.1 Kapitaalverhoging in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld bij beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestane kapitaal en onverminderd de toepassing van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders enkel worden beperkt of opgeheven voor zover er, in de mate dat de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet in voorkomend geval aan de volgende voorwaarden opgelegd door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen:

xiii. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
xiv. het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
xv. uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en
xvi. de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Het onherleidbaar toewijzingsrecht is van toepassing op de uitgifte van aandelen, converteerbare obligaties en inschrijvingsrechten die kunnen worden uitgeoefend bij wijze van inbreng in geld.

Overeenkomstig de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, moet zulk onherleidbaar toewijzingsrecht echter in elk geval niet worden toegekend in geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld uitgevoerd onder de volgende voorwaarden:

xvii. de kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestane kapitaal;
xviii. het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig dit lid, zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, bedraagt niet meer dan 10 % van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Dit onherleidbaar toewijzingsrecht moet evenmin worden verleend in geval van een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, ter aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

11.2 Kapitaalverhoging in natura

De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Daarenboven moeten, overeenkomstig de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoed-vennootschappen, de volgende voorwaarden worden nageleefd in geval van inbreng in natura:

xix. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag van de Raad van Bestuur met betrekking tot de inbreng in natura, evenals, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
xx. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde tussen, ofwel (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, ofwel (b) de gemiddelde slotkoers van de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

In verband hiermee is het toegestaan om van het in punt (b) bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde bruto dividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven. De Raad van Bestuur zal in voorkomend geval het aldus afgetrokken dividendbedrag specifiek verantwoorden in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelichten in zijn jaarlijks financieel verslag.

xxi. behalve indien de uitgifteprijs, of in het geval bedoeld in artikel 11.3, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
xxii. het verslag voorzien onder punt (i) hierboven licht eveneens de weerslag toe van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Overeenkomstig de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen zijn deze bijkomende voorwaarden in elk geval niet van toepassing in geval van inbreng

van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover de uitkering van dit dividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

11.3 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen
De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 11.2 zijn overeenkomstig de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen mutatis mutandis van toepassing op de in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen bedoeld in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

In dit geval verwijst "datum van de inbrengovereenkomst" naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.

11.4 Kapitaalvermindering
De vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

ARTIKEL 12. NOTERING OP DE BEURS EN KENNISGEVING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN

De aandelen van de vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt, overeenkomstig de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

De drempels waarvan de overschrijding aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting ingevolge de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, worden bepaald op 5% en elk veelvoud van 5% van het totaal aantal der bestaande stemrechten.

Behoudens de in de wet voorziene uitzonderingen, kan niemand deelnemen aan de stemming in de algemene vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij, in overeenstemming met de wet, minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven ze in bezit te hebben. De stemrechten verbonden aan deze niet gemelde aandelen zijn geschorst.

HOOFDSTUK III – BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING

ARTIKEL 13. BENOEMING – ONTSLAG – VACATURE

De vennootschap wordt bestuurd door een Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur telt minstens vijf bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en die te allen tijde zonder opgave van redenen en met onmiddellijke ingang door deze laatste kunnen worden herroepen.

Uittredende bestuurders zijn herbenoembaar.

Aloxe NV (of de personen die, met voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van Aloxe NV, het promotorschap zoals bedoeld in artikel 2, 13° van de GVV-wet, overnemen van Aloxe NV (de "Opvolgers")) heeft (respectievelijk hebben gezamenlijk) het recht kandidaten voor te dragen voor drie bestuursmandaten, tot de laatste der volgende gebeurtenissen zich voordoet: (i) Aloxe NV (of haar Opvolgers) houdt (respectievelijk houden gezamenlijk) minder dan 25% van het kapitaal van de vennootschap aan, en (ii) Aloxe NV (of haar Opvolgers) is (respectievelijk zijn) niet langer promotor van de vennootschap in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

De bestuurders zijn uitsluitend natuurlijke personen.

De Raad van Bestuur telt ten minste drie onafhankelijke leden overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

De bestuurders moeten permanent voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals bepaald in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

In geval één of meerdere mandaten openvallen in de Raad van Bestuur, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in een Raad van Bestuur, voorlopig in de vervanging voorzien tot aan de volgende algemene vergadering. De eerstvolgende algemene vergadering moet het mandaat van de gecoöpteerde bestuurder al dan niet bevestigen.

De benoeming van de bestuurders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

Tenzij het benoemingsbesluit van de algemene vergadering anders bepaalt, eindigt het mandaat van de uittredende en niet herverkozen bestuurders onmiddellijk na de gewone algemene vergadering die in die nieuwe benoemingen heeft voorzien.

ARTIKEL 14. VOORZITTERSCHAP EN VERGADERINGEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur mag onder zijn leden een voorzitter en een vicevoorzitter benoemen.

De Raad van Bestuur wordt bijeengeroepen door de voorzitter, twee bestuurders of de gedelegeerd bestuurder, telkens wanneer de belangen van de vennootschap het vereisen.

De oproepingen vermelden plaats, datum, uur en agenda van de vergadering en worden uiterlijk de derde kalenderdag vóór de dag waarop de vergadering plaatsvindt per e-mail of, bij gebrek aan e-mailadres gecommuniceerd aan de vennootschap, per gewone brief of op een andere schriftelijke wijze verzonden. Wanneer de hierboven vermelde oproepingstermijn niet werkzaam is, kan de oproepingstermijn korter zijn. Indien noodzakelijk kan de oproeping telefonisch gebeuren ter aanvulling van de hierboven vermelde oproepingswijzen.

Elke bestuurder die een vergadering van de raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een bestuurder kan er eveneens aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping en dit voor of na de vergadering waarop hij niet aanwezig was. In ieder geval, dient de regelmatigheid van de bijeenroeping niet te worden gerechtvaardigd indien alle bestuurders aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn en zich akkoord verklaren met de agenda.

Vergaderingen van de Raad van Bestuur kunnen geldig worden gehouden bij wijze van telecommunicatietechnieken die een gezamenlijke beraadslaging mogelijk maken, zoals telefoon- of videoconferentie (Skype, Zoom, Teams, etc.)

Iedere bestuurder kan per brief, per elektronische post of op een andere schriftelijke wijze, volmacht geven aan een ander lid van de raad om hem op een welbepaalde vergadering te vertegenwoordigen.

De Raad van Bestuur wordt voorgezeten door de voorzitter. Indien de voorzitter verhinderd is of (nog) niet werd benoemd, door de vicevoorzitter, en indien deze afwezig is of (nog) niet werd benoemd, door de bestuurder met de meeste anciënniteit en in geval van gelijke anciënniteit door de bestuurder met de hoogste leeftijd.

ARTIKEL 15. BERAADSLAGING

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

Een beslissing kan worden aangenomen bij unaniem schriftelijk akkoord van alle bestuurders.

Indien een bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de Raad van Bestuur, dient hij zich te richten naar het bepaalde in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De leden van de Raad van Bestuur zullen eveneens de bepalingen daaromtrent in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen naleven.

Onder voorbehoud van hetgeen hierna is bepaald, worden besluiten van de Raad van Bestuur bij meerderheid van de uitgebrachte stemmen genomen.

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

ARTIKEL 16. BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur heeft de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn voor de verwezenlijking van het voorwerp van de vennootschap. Hij is bevoegd alle daden te stellen die niet uitdrukkelijk door de wet of door deze statuten aan de algemene vergadering zijn voorbehouden.

De Raad van Bestuur stelt de halfjaarverslagen op evenals het jaarverslag.

De Raad van Bestuur stelt een of meerdere onafhankelijke waarderingsdeskundige(n) aan in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoed-vennootschappen en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van deskundigen die is opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als GVV is gevoegd.

ARTIKEL 17. NOTULEN

De besluiten van de Raad van Bestuur worden vastgelegd in notulen die ondertekend worden door de voorzitter van de vergadering, de secretaris als er één werd aangeduid, en de leden van de Raad van Bestuur die zulks verlangen. Deze notulen worden in een speciaal register opgenomen. De volmachten worden aan de notulen gehecht. De afschriften of uittreksels, in rechte of anderszins voor te leggen, worden door de voorzitter van de Raad van Bestuur, twee bestuurders of één bestuurder die belast is met het dagelijks bestuur, ondertekend. Deze bevoegdheid kan worden opgedragen aan een lasthebber.

ARTIKEL 18. VERGOEDINGEN

De opdracht van bestuurder is bezoldigd. De vergoeding van de bestuurders wordt vastgesteld door de algemene vergadering. De leden van de Raad van Bestuur hebben recht op terugbetaling van de normale en gerechtvaardigde uitgaven en kosten, die zij kunnen doen gelden als gedaan in de uitoefening van hun opdracht.

Artikel 7:91, lid 1 en 2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen wordt buiten toepassing verklaard. Zo kunnen, in afwijking van artikel 7:91, lid 1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, aandelen definitief worden verworven en aandelenopties of alle andere rechten om aandelen te verwerven worden uitgeoefend overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden, zoals in voorkomend geval bepaald door de algemene vergadering c.q. de Raad van Bestuur of haar c.q. zijn gevolmachtigde(n). Ook worden, in afwijking van artikel 7:91, lid 2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, de voorwaarden inzake de variabele remuneratie, met inbegrip van de toepasselijke periodes waarop deze verloning betrekking heeft, vastgesteld door de Raad van Bestuur (op voordracht van het c.q. optredend als remuneratiecomité).

ARTIKEL 19. EFFECTIEVE LEIDING EN DAGELIJKS BESTUUR
De effectieve leiding over de vennootschap dient te worden toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen, die moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen gestelde vereisten. Zij mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De benoeming van de effectieve leiders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

De Raad van Bestuur kan het dagelijks bestuur van de vennootschap, alsook de vertegenwoordiging van de vennootschap wat dat bestuur aangaat, opdragen aan een of meer personen, die elk alleen, gezamenlijk of als college optreden en die niet noodzakelijk bestuurder hoeven te zijn. De met het dagelijks bestuur belaste perso(o)n(en) moet(en) voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

In geval van delegatie van het dagelijks bestuur bepaalt de Raad van Bestuur de vergoeding die aan deze opdracht is verbonden.

Artikel 7:121 jo. 7:91, lid 1 en 2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen wordt buiten toepassing verklaard. Zo kunnen, in afwijking van artikel 7:121 jo. 7:91, lid 1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, aandelen definitief worden verworven en aandelenopties of alle andere rechten om aandelen te verwerven worden uitgeoefend overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden, zoals in voorkomend geval bepaald door de algemene vergadering c.q. de Raad van Bestuur of haar c.q. zijn gevolmachtigde(n). Ook worden, in afwijking van artikel 7:121 jo. 7:91, lid 2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en, de voorwaarden inzake de variabele remuneratie, met inbegrip van de toepasselijke periodes waarop deze verloning betrekking heeft, vastgesteld door de Raad van Bestuur (op voordracht van het c.q. optredend als remuneratiecomité).

ARTIKEL 20. EXTERNE VERTEGENWOORDIGINGSMACHT
Behoudens bijzondere bevoegdheidsdelegatie door de Raad van Bestuur, wordt de vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigd in alle handelingen, met inbegrip van diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechte, hetzij als eiser hetzij als verweerder, door twee bestuurders die gezamenlijk handelen.

De vennootschap is binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur geldig vertegenwoordigd door één gedelegeerd bestuurder alleen handelend.

De vennootschap is derhalve geldig vertegenwoordigd door bijzondere volmachthebbers van de vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen tot dien einde is toevertrouwd door de Raad van Bestuur of, binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur, door één gedelegeerd bestuurder alleen handelend.

ARTIKEL 21. BIJZONDERE VOLMACHTEN
De Raad van Bestuur kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden opdragen.

Een gedelegeerd bestuurder kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden opdragen.

ARTIKEL 22. COMITÉS
De Raad van Bestuur richt in zijn midden een auditcomité alsook een remuneratie- en benoemingscomité op, en omschrijft hun samenstelling, hun opdrachten en bevoegdheden.

De Raad van Bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid één of meerdere consultatieve comités oprichten, waarvan hij de samenstelling en de opdracht vaststelt.

HOOFDSTUK IV – REVISORAAL TOEZICHT

ARTIKEL 23. REVISORAAL TOEZICHT
De controle van de vennootschap wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen, die de taken die hen worden toevertrouwd door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (en bijhorende uitvoeringsbesluiten) en de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen uitoefenen.

De commissaris(sen) moet(en) een door de FSMA erkende revisor(en) (of revisorenvennootschap(en)) zijn.

HOOFDSTUK V - ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 24. DE ALGEMENE VERGADERING
De algemene vergadering vertegenwoordigt de algemeenheid van de aandeelhouders. De besluiten van de algemene vergadering zijn bindend voor alle aandeelhouders, zelfs voor de afwezigen of zij die tegenstemden.

De algemene vergadering wordt gehouden op de zetel of op de plaats aangeduid in de oproeping.

De jaarlijkse algemene vergadering wordt ieder jaar gehouden **op de derde donderdag van de maand mei om tien uur** of, indien deze dag een wettelijke feestdag is, op de daaropvolgende werkdag gehouden op hetzelfde uur.

ARTIKEL 25. BIJEENROEPING
De Raad van Bestuur en de commissaris kunnen zowel een algemene vergadering (gewone algemene vergadering) als een bijzondere of een buitengewone algemene vergadering bijeenroepen telkens het belang van de vennootschap het vereist. Zij moeten de gewone algemene vergadering bijeenroepen op de bij de statuten bepaalde dag.

De Raad van Bestuur en de commissaris zijn verplicht een bijzondere of buitengewone vergadering bijeen te roepen wanneer één of meer aandeelhouders die alleen of gezamenlijk één/tiende van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen, het vragen. Dit verzoek wordt bij aangetekende brief aan de zetel van de vennootschap gestuurd en moet de onderwerpen waarover de algemene vergadering dient te beraadslagen en te besluiten precies omschrijven. Het verzoek dient gericht te zijn aan de Raad van Bestuur en de commissaris, die verplicht zijn een vergadering samen te roepen binnen een termijn van drie weken na ontvangst van het verzoek. In de oproeping kunnen aan de agendapunten opgegeven door de aandeelhouders andere onderwerpen worden toegevoegd.

Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste drie procent (3%) van het kapitaal van de Vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vragen dat te bespreken onderwerpen worden opgenomen op de agenda van gelijk welke algemene vergadering en kunnen voorstellen van beslissing indienen met betrekking tot te bespreken onderwerpen die op de agenda zijn of zullen worden ingeschreven.

De oproeping tot een algemene vergadering vermeldt ten minste de plaats, datum, uur en agenda en de voorstellen tot besluit.

De oproeping tot de algemene vergadering geschiedt overeenkomstig de modaliteiten van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De aandeelhouder, bestuurder of commissaris die aan de vergadering deelneemt of er zich doet vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een aandeelhouder, bestuurder of commissaris kan er tevens, voor of na de bijeenkomst van de algemene vergadering die hij niet bijwoonde of waarop hij niet werd vertegenwoordigd, aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproepingsbrief.

ARTIKEL 26. TOELATING
Zonder afbreuk te doen aan de verplichtingen opgenomen in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kan een aandeelhouder slechts deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen, mits wordt voldaan aan de hierna volgende vereisten:

(1) Een aandeelhouder kan alleen deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering. De veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgisch uur) geldt als registratiedatum.

(2) De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door een erkende rekeninghouder of de vereffeningsinstelling werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Zij delen het attest mee aan de vennootschap of aan de persoon die de vennootschap daartoe heeft aangewezen, alsook hun wens om deel te nemen aan de algemene vergadering, in voorkomend geval door het sturen van een volmacht, ten laatste op de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering via het e-mailadres van de vennootschap of via het e-mailadres van de vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping.
De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap, of de persoon die zij daartoe heeft aangewezen, uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen, via het e-mailadres van de vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping, of, in voorkomend geval, door het sturen van een volmacht.

(3) De Raad van Bestuur zal een register bijhouden voor elke aandeelhouder die zijn wens om deel te nemen aan de algemene vergadering kenbaar heeft gemaakt, waarin zijn naam en adres of zetel wordt opgenomen, het aantal aandelen dat hij bezat op de registratiedatum en waarmee hij heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering, alsook de beschrijving van de stukken die aantonen dat hij op die registratiedatum in het bezit was van de aandelen.

ARTIKEL 27. VERTEGENWOORDIGING
Iedere eigenaar van effecten kan een volmacht geven om hem op de algemene vergadering te vertegenwoordigen, in overeenstemming met de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De volmachtdrager moet geen aandeelhouder zijn.

Een aandeelhouder van de vennootschap mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanwijzen als volmachtdrager. Hiervan kan enkel worden afgeweken in overeenstemming met de desbetreffende regels van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Een persoon die als volmachtdrager optreedt, mag een volmacht van meer dan één aandeelhouder bezitten. Ingeval een volmachtdrager volmachten van meerdere aandeelhouders bezit, kan hij namens een bepaalde aandeelhouder anders stemmen dan namens een andere aandeelhouder.

De volmacht moet worden ondertekend door de aandeelhouder en dient te worden meegedeeld aan de vennootschap via het e-mailadres van de vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering.

De Raad van Bestuur kan een volmachtformulier opmaken.

Indien meerdere personen zakelijke rechten bezitten op eenzelfde aandeel, kan de Vennootschap de uitoefening van het stemrecht verbonden aan dit aandeel schorsen tot één persoon als titularis is aangeduid voor de uitoefening van het stemrecht.

Onverminderd de mogelijkheid om in overeenstemming met artikel 7:145, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen in bepaalde omstandigheden van de instructies af te wijken, brengt de volmachtdrager zijn stem uit overeenkomstig de mogelijke instructies van de aandeelhouder die hem heeft aangewezen. De volmachtdrager moet gedurende ten minste een jaar een register van de steminstructies bijhouden en op verzoek van de aandeelhouder bevestigen dat hij zich aan de steminstructies heeft gehouden.

In geval van een potentieel belangenconflict zoals bepaald in artikel 7:143, §4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen tussen de aandeelhouder en de volmachtdrager die hij heeft aangewezen, moet de volmachtdrager de precieze feiten bekendmaken die voor de aandeelhouder van belang zijn om te beoordelen of er gevaar bestaat dat de volmachtdrager enig ander belang dan het belang van de aandeelhouder nastreeft. Bovendien mag de volmachtdrager slechts namens de aandeelhouder stemmen op voorwaarde dat hij voor ieder onderwerp op de agenda over specifieke steminstructies beschikt.

De minderjarigen, de onbekwaam verklaarden en de rechtspersonen moeten vertegenwoordigd zijn door hun wettelijke of statutaire vertegenwoordigers.

ARTIKEL 28. VOORZITTERSCHAP - BUREAU

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Bestuur, of, bij diens afwezigheid, door de gedelegeerd bestuurder of bij diens afwezigheid door degene aangesteld door de aanwezige bestuurders.

De voorzitter wijst een secretaris aan.
De vergadering kiest twee stemopnemers.
De overige leden van de Raad van Bestuur vervolledigen het bureau.

ARTIKEL 29. VERLOOP VAN DE VERGADERING – AGENDERING – VERDAGING

29.1 De beraadslaging en stemming geschiedt onder leiding van de voorzitter en in overeenstemming met de gebruikelijke regels van een behoorlijke vergaderingstechniek. De bestuurders geven antwoord op de vragen die hen door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot hun verslag of tot de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap of haar bestuurders zich hebben verbonden.

De commissaris(sen) geeft (geven) antwoord op de vragen die hem (hun) door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot hun verslag, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap, haar bestuurders of de commissaris(sen) zich hebben verbonden. Zij hebben het recht ter algemene vergadering het woord te voeren in verband met de vervulling van hun taak.

Wanneer verschillende vragen over hetzelfde onderwerp handelen, mogen de Raad van Bestuur en de commissarissen daarop één antwoord geven. Zodra de oproeping gepubliceerd is, kunnen de aandeelhouders bovenvermelde vragen schriftelijk stellen, overeenkomstig de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

29.2 De Raad van Bestuur heeft het recht, tijdens de zitting van een gewone algemene vergadering, de beslissing met betrekking tot de goedkeuring van de jaarrekening vijf weken uit te stellen. Deze verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering hieromtrent. De volgende vergadering heeft het recht de jaarrekening definitief vast te stellen.

29.3 De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts beraadslaagd worden in een vergadering waarin alle aandelen aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen besloten wordt. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering. De agenda moet, naast de te behandelen onderwerpen, de voorstellen tot besluit bevatten.

De te behandelen onderwerpen en de bijhorende voorstellen tot besluit die in voorkomend geval aan de agenda zouden worden toegevoegd, zullen worden bekendgemaakt overeenkomstig de modaliteiten van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Indien een volmacht reeds ter kennis werd gebracht van de vennootschap vóór deze bekendmaking van een aangevulde agenda, dient de volmachthouder de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen in acht te nemen.

De te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit die met toepassing van het voorgaande lid op de agenda zijn geplaatst, worden slechts besproken indien aan alle desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werd voldaan.

29.4 De Raad van Bestuur, de houders van aandelen, converteerbare obligaties, inschrijvingsrechten of met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten kunnen, indien de Raad van Bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in de oproepingsbrief, overeenkomstig de bepalingen van artikel 7:137 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op afstand deelnemen aan de algemene vergadering door middel van een door de vennootschap ter beschikking gesteld elektronisch communicatiemiddel. Aandeelhouders die op deze manier deelnemen aan de algemene vergadering deelnemen, worden voor de vervulling van de voorwaarden inzake meerderheid en aanwezigheid geacht aanwezig te zijn op de plaats waar de vergadering gehouden wordt. De vennootschap moet de hoedanigheid en de identiteit van de aandeelhouder kunnen controleren aan de hand van het gebruikte communicatiemiddel. De Raad van Bestuur kan alle bijkomende voorwaarden stellen om de veiligheid van het elektronische communicatiemiddel te waarborgen. Het elektronische communicatiemiddel moet de in het eerste lid bedoelde effectenhouders ten minste in staat stellen om rechtstreeks, gelijktijdig en ononderbroken kennis te nemen van de besprekingen tijdens de vergadering en, wat de aandeelhouders betreft, om het stemrecht uit te oefenen met betrekking tot alle punten waarover de vergadering zich dient uit te spreken. Het elektronisch communicatiemiddel moet de voormelde effectenhouders in staat stellen om deel te nemen aan de beraadslagingen en om het recht uit te oefenen vragen te stellen, tenzij de wet hieromtrent in een meer flexibele regeling voorziet. De oproeping tot de algemene vergadering dient een heldere en nauwkeurige beschrijving van de procedures met betrekking tot de deelname op afstand aan de algemene vergadering te bevatten. Die procedures worden tevens op de vennootschapswebsite toegankelijk gemaakt.

ARTIKEL 30. STEMRECHT

Elk aandeel geeft recht op één stem. Aandeelhouders zonder stemrecht, houders van inschrijvingsrechten, houders van converteerbare obligatiehouders en houders van certificaten uitgegeven met medewerking van de vennootschap hebben het recht aan de algemene vergadering deel te nemen met raadgevende stem. In de gevallen bepaald bij artikel 7:57 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen hebben de houders van aandelen zonder stemrecht gewoon stemrecht.

Ten aanzien van de vennootschap zijn de aandelen ondeelbaar. Indien een aandeel aan verschillende personen toebehoort of indien de aan een aandeel verbonden rechten zijn verdeeld over meerdere personen, mag de Raad van Bestuur de uitoefening van de eraan verbonden rechten opschorten totdat één enkele persoon tegenover de vennootschap als aandeelhouder is aangewezen. Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker, tenzij in geval van andersluidende gezamenlijke kennisgeving van de blote eigenaar en vruchtgebruiker aan de vennootschap.

ARTIKEL 31. BESLUITVORMING

De algemene vergadering kan geldig beraadslagen en stemmen, ongeacht het deel van het kapitaal dat aanwezig of vertegenwoordigd is, behalve in de gevallen waarin het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een aanwezigheidsquorum oplegt.

Behoudens andersluidende dwingende wettelijke of statutaire bepalingen, worden de besluiten genomen bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco, nietige en ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

De stemmingen gebeuren door handopsteken of bij naamafroeping, tenzij de algemene vergadering er met eenvoudige meerderheid van de uitgebrachte stemmen anders over besluit.

De aandeelhouders zullen gemachtigd zijn om per brief of via de vennootschapswebsite te stemmen op afstand, door middel van een formulier opgemaakt en ter beschikking gesteld door de vennootschap, indien de Raad van Bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in de oproepingsbrief. Dit formulier moet verplicht de datum en de plaats van de vergadering vermelden, de naam of benaming van de aandeelhouder en zijn woonplaats of zetel, het aantal stemmen waarmee de aandeelhouder wil stemmen op de algemene vergadering, de vorm van de aandelen die hij bezit, de agendapunten van de vergadering (inclusief de voorstellen van beslissing), een ruimte die toelaat te stemmen voor of tegen elke beslissing dan wel om zich te onthouden, evenals de termijn waarbinnen het stemformulier bij de Vennootschap moet toekomen. Het formulier moet uitdrukkelijk vermelden dat het moet worden getekend en moet toekomen aan de vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering.

De buitengewone algemene vergadering moet worden gehouden ten overstaan van een notaris die er een authentiek proces-verbaal van opmaakt.

De algemene vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het kapitaal vertegenwoordigen. Is het genoemde quorum niet bereikt, dan is een nieuwe bijeenroeping volgens artikel 7:153 van het Wetboek van

vennootschappen en verenigingen nodig; de tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal. Iedere wijziging van de statuten is slechts toegelaten indien ze wordt goedgekeurd door ten minste drie vierde van de stemmen of, indien het gaat om de wijziging van het voorwerp of de doelen van de vennootschap, door vier vijfde van de uitgebrachte stemmen, waarbij onthoudingen noch in de teller noch in de noemer worden meegerekend. Ieder ontwerp van statutenwijziging moet voorafgaandelijk worden voorgelegd aan de FSMA.

Een aanwezigheidslijst met de namen van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt ondertekend door elk van hen of door een vertegenwoordiger, alvorens de zitting begint.

Zij die aan de algemene vergadering hebben deelgenomen of er waren vertegenwoordigd kunnen inzage krijgen in deze lijst.

ARTIKEL 32. NOTULEN

Van elke algemene vergadering worden notulen opgemaakt. De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die er om vragen.

Deze notulen worden in een speciaal register bijgehouden. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering waarvoor ze zijn gegeven.

De afschriften in rechte of anderszins voor te leggen, worden door twee bestuurders of door een gedelegeerd bestuurder ondertekend.

ARTIKEL 33. BOEKJAAR – JAARREKENING – JAARVERSLAG

Het boekjaar van de vennootschap gaat telkens in **op één januari en eindigt op eenendertig december van ieder jaar.**

Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en bescheiden afgesloten en maakt de Raad van Bestuur de inventaris alsmede de jaarrekening op.

De Raad van Bestuur stelt bovendien een jaarverslag op waarin hij verantwoording aflegt voor zijn bestuur. Dit jaarverslag bevat tevens een verklaring inzake deugdelijk bestuur, die er een specifiek onderdeel van vormt. Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur bevat tevens het remuneratieverslag dat er een specifiek onderdeel van vormt.

De commissaris stelt met het oog op de algemene jaarvergadering een schriftelijk en omstandig verslag op.

De algemene vergadering hoort het jaarverslag en het verslag van de commissaris(sen) en beslist met een gewone meerderheid over de goedkeuring van de jaarrekening. Na goedkeuring van de jaarrekening beslist de algemene vergadering bij afzonderlijke stemming over de aan de bestuurders en commissaris(sen) te verlenen kwijting.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake worden de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen van de vennootschap neergelegd bij de Nationale Bank van België.

De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen zijn eveneens gratis op de zetel verkrijgbaar en kunnen, ten informatieve titel, worden geraadpleegd op de website van de vennootschap.

ARTIKEL 34. BESTEMMING VAN DE WINST

Op voorstel van de Raad van Bestuur beslist de algemene vergadering binnen de door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen toegestane grenzen, een dividend uitkeren waarvan het minimumbedrag is voorgeschreven door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

ARTIKEL 35. DIVIDENDEN

De uitbetaling van de dividenden gebeurt op het tijdstip en op de plaats door de Raad van Bestuur vastgesteld.

De Raad van Bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid besluiten tot de uitkering van interimdividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door de wet.

ARTIKEL 36. ALGEMENE VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS

De Raad van Bestuur en de commissaris(sen) van de vennootschap kunnen de obligatiehouders, zo die er zijn en in zoverre de uitgiftevoorwaarden van de betreffende obligaties hier niet van afwijken, oproepen in algemene vergadering van de obligatiehouders, die de bevoegdheden zal hebben voorzien door artikel 7:162 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In zoverre de uitgiftevoorwaarden van de betreffende obligaties hier niet van afwijken:

- moet de Raad van Bestuur de algemene vergadering eveneens bijeenroepen wanneer obligatiehouders die een vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde effecten vertegenwoordigen, het vragen; en
- bevat de oproeping de dagorde en wordt deze opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Om toegelaten te worden op de algemene vergadering van de obligatiehouders moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorschriften van de obligaties of in de bijeenroeping.

De algemene vergadering van obligatiehouders verloopt overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 7:168 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De obligatiehouders kunnen, indien de Raad van Bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in de oproepingsbrief, overeenkomstig de bepalingen van artikel 7:137 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en volgens dezelfde modaliteiten als uiteengezet in artikel 29.4 van deze statuten, op afstand deelnemen aan de algemene vergadering door middel van een door de vennootschap ter beschikking gesteld elektronisch communicatiemiddel.

HOOFDSTUK VI – ONTBINDING - VEREFFENING

ARTIKEL 37. BENOEMING EN BEVOEGDHEID VEREFFENAARS

In geval van ontbinding van de vennootschap, om welke reden of op welk tijdstip ook, geschiedt de vereffening door vereffenaars benoemd door de algemene vergadering, overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Bij gebreke van dergelijke benoeming, worden de leden van de Raad van Bestuur, ten aanzien van derden als vereffenaars van rechtswege beschouwd, evenwel zonder de bevoegdheden die de wet en de statuten met betrekking tot de verrichtingen van de vereffening toekennen aan de vereffenaar benoemd in de statuten, door de algemene vergadering of door de rechtbank.

Indien uit de staat van activa en passiva opgemaakt overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, blijkt dat niet alle schuldeisers volledig kunnen worden terugbetaald, moet de benoeming van de vereffenaars in de statuten of door de algemene vergadering aan de voorzitter van de rechtbank ter bevestiging worden voorgelegd. Deze bevestiging is evenwel niet vereist indien uit die staat van activa en passiva blijkt dat de vennootschap enkel schulden heeft ten aanzien van haar aandeelhouders en alle aandeelhouders die schuldeiser zijn van de vennootschap schriftelijk bevestigen akkoord te gaan met de benoeming.

De algemene vergadering bepaalt in voorkomend geval de vergoeding van de vereffenaars.

ARTIKEL 38. ONTBINDING - VERDELING

De vereffening van de vennootschap wordt afgesloten overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De verdeling aan de aandeelhouders zal pas plaatsvinden na de vergadering tot sluiting van de vereffening.

Tenzij in geval van een fusie, wordt het netto-actief van de vennootschap, na aanzuivering van alle schulden of een consignatie van de hiervoor noodzakelijke sommen, vooreerst aangewend om, in geld of in natura, het volgestorte kapitaal terug te betalen. Het eventueel saldo wordt verdeeld gelijkmatig verdeeld tussen alle aandeelhouders van de vennootschap, in verhouding met het aantal aandelen dat ze bezitten.

HOOFDSTUK VII – ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 39. KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van de statuten wordt elke aandeelhouder die gedomicilieerd is in het buitenland, elke bestuurder, commissaris, directeur, vereffenaar, geacht woonplaats te kiezen in België. Indien dit niet gebeurt, wordt hij geacht woonplaats te hebben gekozen op de zetel van de Vennootschap waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekeningen aan hem geldig kunnen worden gedaan.

ARTIKEL 40. RECHTSBEVOEGDHEID

Voor alle geschillen tussen de vennootschap, haar bestuurders, haar effectenhouders en vereffenaars betreffende de zaken van de vennootschap en de uitvoering van deze statuten wordt uitsluitend bevoegdheid toegekend aan de ondernemingsrechtbank van de zetel van de vennootschap, tenzij de vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

ARTIKEL 41. GEMEEN RECHT

De partijen verklaren zich volledig te schikken naar het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, alsook naar de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (zoals van tijd tot tijd gewijzigd).

Bijgevolg worden de bepalingen van deze statuten waarin op ongeoorloofde wijze zou zijn afgeweken van de beschikkingen van voormelde wetten, geacht niet in huidige akte te zijn opgenomen, en worden de clausules die strijdig zijn met de gebiedende beschikkingen van deze wetten voor niet geschreven gehouden.

De nietigheid van één artikel of van een deel van een artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere (delen van) statutaire clausules.

VOOR EENSLUIDENDE COÖRDINATIE

Notaris Peter Timmermans


XIOR
Zoek jouw studentenkamer
Feel at home!
Ontdek onze Xior studentenkamers
Lenovo


13
LEXICON
BANGKOK
THAILAND

A

Aloxe NV	De naamloze vennootschap Aloxe, met maatschappelijke zetel te Frankrijklei 70, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0849.479.874 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).
APM	*Alternatieve Performance Measures* of Alternatieve prestatiemaatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (*European Securities and Market Authority*) werden uitgevaardigd, worden de door Xior gehanteerde APM's opgenomen in de Jaarverslag. De definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatietabellen worden in ***Hoofdstuk 10.8 van dit Jaarverslag*** weergegeven. Op de website van de Vennootschap zal een apart Lexicon m.b.t. deze APM's worden opgenomen voor toekomstige referentie. De APM's worden aangeduid met een .

B

Bezettingsgraad	Dit is de verhouding van de Huurinkomsten tot de Totale Huur.

C

CEO	*Chief Executive Officer*
CFO	*Chief Financial Officer*
CGO	*Chief Growth Officer*
COO	*Chief Operating Officer*

E

EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives.
EPRA huurleegstand	Geschatte huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille.
EPRA Kost Ratio (excl. leegstandskosten) (APM)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.
EPRA Kost Ratio (incl. leegstandskosten) (APM)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.
EPRA NAW (APM)	Netto actiefwaarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.
EPRA NDV (APM)	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (APM)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.
EPRA NNNAW (APM)	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.
EPRA NTA (APM)	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristaliseren.
EPRA winst (APM)	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- ander portefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.
EPRA winst per aandeel (APM)	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen.

Euronext Brussels	De gereglementeerde markt van Euronext Brussels waarop de aandelen van de Vennootschap worden verhandeld.

F

FSMA	De Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (*Financial Services and Markets Authority*).

G

Gemiddelde financieringskost (APM)	Interestkosten inclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.
Gemiddelde interestvoet (APM)	Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode.
Gereglementeerde vastgoedvennootschap	Een vennootschap die door de FSMA is ingeschreven op de lijst van gereglementeerde vastgoedvennootschappen naar Belgisch recht en bijgevolg erkend is als gereglementeerde vastgoedvennootschap, en die door de GVV-Wet van 12 mei 2014 en het GVV-KB van 13 juli 2014 worden geregeld, telkens zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
Geschatte Huur Op Jaarbasis of Estimated Rental Value («ERV»)	Dit is de totale huurwaarde van de portefeuille op jaarbasis die wordt gehanteerd door de Waarderingsdeskundigen in de waarderingsverslagen.
Governance Code 2020	De Belgische corporate governance code zoals aangeduid door het KB van 12 mei 2019 en beschikbaar op de volgende website: https://www.corporategovernancecommittee.be/en/over-de-code-2020/2020-belgian-code-corporate-governance
Groep	Xior en haar dochtervennootschappen, die zij van tijd tot tijd heeft.
GVV	Gereglementeerde vastgoedvennootschap(pen).
GVV-KB	Het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 16 juli 2014, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
GVV-Wet	De Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 30 juni 2014, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
GVV-Wetgeving	De GVV-Wet en het GVV-KB.

H

Huurinkomsten	De rekenkundige som van de huurinkomsten gefactureerd door de Vennootschap op basis van de afgesloten huurovereenkomsten, over de periode van (een deel van) een boekjaar.

I

IASB	*International Accounting Standards Board.*
IFRIC	*International Financial Reporting Interpretations Committee.*
IFRS	*International Financial Reporting Standards*, de boekhoudkundige standaard volgens dewelke gereglementeerde vastgoedvennootschappen verplicht zijn te rapporteren, op basis van artikel 11 van het GVV-KB.
Investeringswaarde of Waarde Vrij Op Naam	Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie, inclusief de eventuele registratiebelastingen (10% in het Vlaams Gewest (tot 31 december 2021; vanaf 1 januari 2022: 12 %)) en 12,5% in het Waalse Gewest en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest), notariskosten en BTW (wanneer het een koop onderworpen aan BTW betreft).
IPO	De kapitaalverhoging van de Vennootschap bij wijze van een inbreng in geld door middel van een openbare aanbieding van nieuwe aandelen, en de toelating tot de notering op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels van de aandelen van Xior, voltooid op 11 december 2015.
IRS	Interest Rate Swap

K

Koninklijk Besluit van 14 november 2007	Het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 3 december 2007, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

N

Netto resultaat excl. Impact IFRIC 21 (APM)	Nettoresultaat pro rata gecorrigeerd voor de onroerende voorheffing en taksen tweede verblijven.
Nettoactief per aandeel (EPRA) (APM)	Eigen vermogen exclusief de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten gedeeld door het aantal aandelen
Nettoactief per aandeel (IFRS)	Eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen
Nettowinst per aandeel	Netto resultaat gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen.

O

Openbare GVV of OGVV	Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap(pen) of «BE-REIT».

P

PwC	De besloten vennootschap PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BCVBA, met maatschappelijke zetel te Culliganlaan 5, 1831 Machelen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0429.501.944 (RPR Brussel).

R

Reële Waarde of Fair Value	Deze waarde is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke Waarderingsdeskundige, waarvan de mutatierechten zijn afgetrokken. De reële waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de overdrachtsbelastingen of registratiebelastingen. Het geschatte bedrag van overdrachtsbelastingen voor in België gelegen onroerende goederen werd forfaitair bepaald op 2,5% voor vastgoedbeleggingen met een waarde hoger dan EUR 2,5 miljoen[46]. Deze fair value wordt dus berekend door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder de drempel van EUR 2,5 miljoen bevinden en de buitenlandse eigendommen vallen onder de gebruikelijke registratiebelastingen en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde kosten koper.
Resultaat van de portefeuille (APM)	Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de Reële Waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat.

S

Schuldgraad	De schuldgraad zoals bedoeld in artikel 13, §1 van het GVV-KB.

T

Totale Huur	De totale huur die de Vennootschap zou factureren op basis van haar huurovereenkomsten, indien 100% van de vastgoedportefeuille verhuurd zou zijn, op basis van haar vraagprijs per jaareinde, inclusief activa in aanbouw (in voorkomend geval) en een inschatting voor de jaarlijkse huurinkomsten van de hostel activiteit.

[46] Zie het *Belgian Assets Managers Association* (**BEAMA**) persbericht 8 februari 2006 "Vastgoedbevaks - Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels" en het BE-REIT-persbericht van 10 november 2016.

U

Uitkeerbare winst per aandeel	De winst zoals bedoeld in artikel 13, §1 van het GVV-KB.

V

Verhandelingsreglement	Het verhandelingsreglement van de Vennootschap, zoals opgenomen als bijlage bij het Corporate Governance Charter.

W

Waarde Kosten Koper of Netto Marktwaarde	De Investeringswaarde verminderd met de registratiebelastingen en notariskosten of BTW.
Waarderingsdeskundigen	Stadim BV, Cushman & Wakefield (Nederland), Cushman & Wakefield (Portugal), Cushman & Wakefield (Spanje), CBRE (Spanje), CBRE (UK), zoals vermeld in dit jaarverslag onder Hoofdstuk 11.3.
Wet van 1 april 2007	De wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 26 april 2007, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
Wet van 2 mei 2007	De wet van 2 mei 2007 betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en houdende diverse bepalingen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 12 juni 2007, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
Wetboek van vennootschappen en verenigingen	Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 4 april 2019, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

X

Xior Student Housing of Xior of de Vennootschap	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Xior Student Housing, een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (OGVV) naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen (België), ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).


COURSES
PROFESSOR / INSTRUCTOR:
TEACHING ASSISTANT:
FRIENDS:
STUDY GROUP:
EFFORT RATING = CHALLENGE / TALENT
FINANCIAL ACCOUNTING
BUT AT WHAT COST?
TAKES AWAY FROM SOMETHING ELSE (STUDY, SOCIAL, WORK)
DRIVE
HOW AWESOME DO YOU WANT TO BE?
TIME TRACKING
COURSE A
COURSE B
COURSE C
COURSE D
SOCIAL
WORK
SLEEP/HEALTH
WAY TOO EASY
ZONE OF COMFORT
ZONE OF GROWTH
0.50
0.75
1.00
1.25
1.50
1.75
2.00
BARON FIG
NEW YORK CITY


14
IDENTITEITS-
KAART
XIOR
STUDY
ON
SHARE
YOUR
STORIES...

Naam:	Xior Student Housing NV
Statuut:	Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (‘OGVV’) naar Belgisch recht
Maatschappelijke Zetel:	Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen
Tel:	+32 3 257 04 89
E-mail:	info@xior.be
Website:	www.xior.be
RPR:	Antwerpen, Afdeling Antwerpen
BTW:	BE 0547.972.794
Ondernemingsnummer:	0547.972.794
Oprichtingsdatum:	10 maart 2014
Vergunning als OGVV:	24 november 2015
Financiële jaarafsluiting:	31 december
Algemene vergadering:	Derde donderdag van de maand mei (10u00)
Notering:	Euronext Brussels – continumarkt
ISIN code:	BE0974288202 (XIOR)
Commissaris:	PwC Bedrijfsrevisoren BV – Culliganlaan 5, 1831 Machelen – vertegenwoordigd door de heer Jeroen Bockaert
Financiële dienstverlening:	ING België
Waarderingsdeskundigen:	Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE



Xior Student Housing NV,
Openbare GVV naar Belgisch recht (BE-REIT)
Frankrijklei 64-68,
2000 Antwerpen
BE 0547.972.794
(RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)
www.xior.be | info@xior.be | T +32 3 257 04 89

www.xior.be

Volg ons op LinkedIn

Volg ons op Facebook

Volg ons op Twitter

Volg ons op Instagram