

**XIOR STUDENT HOUSING NV**

Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht  
Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen (België)  
Ondernemingsnummer: 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

---

**VERSLAG OVER DE STATUTAIRE JAARREKENING**  
**opgesteld door de Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV gericht aan de**  
**jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders op 20 mei 2021**

---

Geachte aandeelhouders,

Overeenkomstig onze wettelijke en statutaire verplichtingen, brengen wij u hierbij verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 en leggen wij de jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 aan uw goedkeuring voor.

Overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en het Koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen werd een jaarlijks financieel verslag opgemaakt. Hiervoor wordt verwezen naar het (geconsolideerde) jaarlijks financieel verslag (het "**Jaarlijks Financieel Verslag**") dat gepubliceerd werd op de website van de Vennootschap ([www.xior.be](http://www.xior.be)).

**I. Getrouw overzicht van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd wordt.**

Het boekjaar 2020 liep van 1 januari 2020 t.e.m. 31 december 2020. Over 2020 heeft Xior een nettohuurresultaat van 33.492 KEUR gerealiseerd. Dit nettohuurresultaat zal in 2021 nog toenemen, vermits bepaalde panden in de loop van 2020 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 2020 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).

Dit betreft voornamelijk volgende panden:

- Lutherse Burgwal – Den Haag: huurinkomsten zullen verder toenemen in 2021;
- Oude Beestenmarkt - Gent: verbouwd, huurinkomsten worden opnieuw gegenereerd sinds oktober 2020;
- Roxi Gent: verbouwd, huurinkomsten worden opnieuw gegenereerd sinds november 2020;

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 97,7% over 2020.

EPRA winst\* (exclusief portefeuilleresultaat, exclusief impact van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva en exclusief uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40) bedraagt 30.782 KEUR.

Het nettoresultaat bedraagt -30.914 KEUR per 31 december 2020.

Het nettoresultaat bevat de impact van de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40. EPRA winst is het nettoresultaat gecorrigeerd voor de hierboven genoemde impacten.

De negatieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk te verklaren door een wijziging (stijging) in het tarief van Nederlandse overdrachtsbelasting. Deze wijziging heeft tot gevolg dat de Reële Waarde van de Nederlandse portefeuille gedaald is per 31 december 2020 (-24,2 MEUR). Anderzijds is er de impact van de afwaardering van een commercieel pand waarvoor het contract werd verbroken (-9,3 MEUR) Dit alles resulteert in een negatief nettoresultaat.

Voor de "voornaamste risico's en onzekerheden" wordt eveneens verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap [www.xior.be](http://www.xior.be) (Hoofdstuk 1 - Risicobeheer).

#### Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Per 31 december 2020 bestaat de portefeuille uit 6.212 verhuurbare studentenunits (Xior enkelvoudig zonder dochtervennootschappen). Dit resulteert in een waardering van de vastgoedportefeuille ten belope van 680.479 KEUR per 31 december 2020.

#### Schuldgraad en versterking eigen vermogen

Per 31 december 2020 bedroeg de schuldgraad 50,72% t.o.v. 42,81% per 31 december 2019. De schuldgraad is gestegen door de verdere uitvoering van de groeistrategie.

#### Andere balansposten

De vlottende activa bedragen 565.748 KEUR en zijn gestegen met 227.096 KEUR t.o.v. 31 december 2019. Ze betreffen voornamelijk aandeelhoudersleningen van Xior gegeven aan de dochtervennootschappen en joint ventures (556.802).

De lange termijn verplichtingen zijn toegenomen met 192.651 KEUR t.o.v. 31 december 2019. Deze toename is voornamelijk te wijten aan een toename van de opgenomen kredieten bij financiële instellingen. Per 31 december 2020 waren er voor 736.356 KEUR aan opgenomen kredieten vs 490.950 KEUR per 31 december 2019. De toename is te wijten aan de verdere uitvoering van de groeistrategie van Xior in de loop van 2020, welke grotendeels met schulden werd gefinancierd. De interest swap contracten hebben per 31 december 2020 een negatieve marktwaarde van 24.509 KEUR. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 4,51 jaren.

De kortlopende verplichtingen bedragen 84.645 KEUR. Dit is een toename van 62.265 KEUR t.o.v. 31 december 2019. De toename is te wijten aan de herklassering van een aantal leningen die in 2021 op vervaldag kwamen. Na jaareinde heeft de Vennootschap een akkoord bereikt met de betrokken banken voor de herfinanciering c.q. verlening van deze leningen. Verder zorgt de vennootschap voor een strikte opvolging van de openstaande schulden teneinde de schuldgraad van de vennootschap onder controle te houden.

De andere korte termijn schulden betreffen voornamelijk:

- Openstaande leveranciersschulden (3.271 KEUR): deze betreffen voornamelijk enkele leveranciersposities m.b.t. uitgevoerde projecten in 2020;
- Andere (477 KEUR): deze betreffen voornamelijk provisies voor Nederlandse belastingen van de vaste inrichting;
- Ontvangen waarborgen op verhuurde panden (4.715 KEUR).
- R/C schuldpositie met een aantal dochtervennootschappen

De overlopende rekeningen betreffen voornamelijk over te dragen huuropbrengsten (350 KEUR), toe te rekenen kosten vastgoed (500 KEUR), toe te rekenen interesten (1.546 KEUR) en toe te rekenen algemene kosten (1.012 KEUR).

## **II. Informatie omtrent de belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar**

Voor deze informatie wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap [www.xior.be](http://www.xior.be) (Hoofdstuk 5.5 Feiten na balansdatum).

## **III. Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden**

Voor deze informatie wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap [www.xior.be](http://www.xior.be) (zie o.m. in het bijzonder Hoofdstuk 5.6 Vooruitzichten voor 2021 en 5.5 Feiten na balansdatum).

## **IV. Onderzoek en ontwikkeling**

Gedurende het boekjaar werden geen onderzoeks- en/of ontwikkelingsactiviteiten uitgevoerd, zulks gelet op de aard en activiteit van de vennootschap.

## **V. Bestaan van bijkantoren van de vennootschap**

De Vennootschap heeft een aantal panden die in Nederland gelegen zijn. Deze vormen samen een Nederlandse vaste inrichting.

## **VI. Verantwoording van de waarderingsregels**

Uit de balans blijkt een eigen vermogen positie van 694.258 KEUR. Er doen zich bijgevolg geen liquiditeitsproblemen voor en daarom achtte de Raad van Bestuur het verantwoord de waarderingsregels te blijven toepassen in de veronderstelling van continuïteit.

## **VII. Afgeleide financiële instrumenten**

Voor deze informatie wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap [www.xior.be](http://www.xior.be) (zie Hoofdstuk 5.3.2 Indekking van het renterisico).

## **VIII. Verklaring inzake deugdelijk bestuur**

Voor deze informatie wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap [www.xior.be](http://www.xior.be) waarin de Verklaring inzake deugdelijk bestuur, met inbegrip van o.m. het Remuneratieverslag alsook een toelichting bij belangenconflicten, werd opgenomen (zie Hoofdstuk 6.1).

\*\*\*\*\*

Mogen wij u vragen de statutaire jaarrekening goed te keuren en om de bestuurders en eveneens de commissaris kwijting te verlenen voor de uitoefening van hun mandaat gedurende het boekjaar afgesloten op 31 december 2020.

Opgesteld op 22 februari 2021

Voor de Raad van Bestuur,

  
\_\_\_\_\_  
Christian Teunissen  
Bestuurder en CEO

  
\_\_\_\_\_  
Frederik Snauwaert  
Bestuurder en CFO