

XIOR STUDENT HOUSING NV

Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Frankrijklei 64-68, 2000 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 19 mei 2023

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 2022 en leggen wij de jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 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).

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 2022 liep van 1 januari 2022 t.e.m. 31 december 2022. Over 2022 heeft Xior een nettohuurresultaat van 36.746 KEUR gerealiseerd. Dit nettohuurresultaat zal in 2023 nog toenemen, vermits bepaalde panden in aanbouw of verbouwing zijn die zullen opgeleverd worden in 2023. Tenslotte zijn er ook enkele fusies doorgevoerd in de loop van 2022, waardoor het nettohuurresultaat nog verder zal toenemen.

Dit betreft voornamelijk volgende panden:

- Xior AGBL portefeuille: gefuseerd in december 2022 en zal ten volle meedragen aan het nettohuurresultaat in 2023.
- Sint-Pietersplein, Gent: oplevering verwacht in 2023
- Voskenslaan, Gent: opgeleverd in september 2022

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

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 55.948 KEUR.

Het nettoresultaat bedraagt 170.792 KEUR per 31 december 2022.

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 positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk te verklaren door een verbetering van de valuation yields en een gedreven doorvoering van de indexatie van de huren. Deze wijzigingen hebben tot gevolg dat de Reële Waarde van de portefeuille gestegen is per 31 december 2022 (+35,8 MEUR).

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 (Hoofdstuk 1 - Risicobeheer).

Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Per 31 december 2022 bestaat de portefeuille uit 5.313 verhuurbare studentenunits (Xior enkelvoudig zonder dochtervennootschappen). Dit resulteert in een waardering van de vastgoedportefeuille ten belope van 742.918 KEUR per 31 december 2022.

Schuldgraad en versterking eigen vermogen

Per 31 december 2022 bedroeg de schuldgraad 50,28% t.o.v. 44,75% per 31 december 2021. De schuldgraad is gestegen door de verdere uitvoering van de groeistrategie.

Andere balansposten

De vlottende activa bedragen 37.711 KEUR en zijn gedaald met 21.396 KEUR t.o.v. 31 december 2021. Deze daling vloeit voort uit onder andere het wegvallen van de vorderingen ten opzichte van Xior AGBL NV, die op 30 december 2022 gefuseerd werd.

De lange termijn verplichtingen zijn gestegen met 591.739 KEUR t.o.v. 31 december 2021. Deze toename is voornamelijk te wijten aan een toename van de opgenomen kredieten bij financiële instellingen. Per 31 december 2022 waren er voor 1.425 MEUR aan opgenomen kredieten vs 826 MEUR per 31 december 2021. De toename is te wijten aan de verdere uitvoering van de groeistrategie van Xior in de loop van 2022, welke deels met schulden werd gefinancierd. De interest swap contracten hebben per 31 december 2022 een positieve marktwaarde van 60.911 KEUR. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 3,18 jaren.

De kortlopende verplichtingen bedragen 215.239 KEUR. Dit is een toename van 14.333 KEUR t.o.v. 31 december 2021. De toename is te wijten aan extra leningen die werden toegekend aan

verbonden ondernemingen. 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:

- Kortlopende financiële schulden bij kredietinstellingen (161.081 KEUR): deze betreffen leningen die op langere termijn werden afgesloten, maar een vervaldag kennen in 2023.
- Openstaande leveranciersschulden (2.429 KEUR): deze betreffen voornamelijk enkele leveranciersposities m.b.t. uitgevoerde projecten in 2022;
- Ontvangen waarborgen op verhuurde panden (5.109 KEUR).

De overlopende rekeningen betreffen voornamelijk over te dragen huuropbrengsten (428 KEUR), toe te rekenen interesten (3.112 KEUR) en toe te rekenen algemene en vastgoedkosten (142 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 (Hoofdstuk 5.6 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 (zie o.m. in het bijzonder Hoofdstuk 5.7 Vooruitzichten voor 2022 en 5.6 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 1.503.048 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 (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 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 2022.

Opgesteld op 18 april 2023.

Voor de Raad van Bestuur,

DocuSigned by:

FDAC0D3A3BBC4D0...

Christian Teunissen
Bestuurder en CEO

DocuSigned by:

09CBC575E81D483...

Frederik Snauwaert
Bestuurder en CFO