

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 16 mei 2024

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 2023 en leggen wij de jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 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 2023 liep van 1 januari 2023 t.e.m. 31 december 2023. Over 2023 heeft Xior een nettohuurresultaat van 51.193 KEUR gerealiseerd. Het nettohuurresultaat zal in 2024 stabiel blijven, vermits er enerzijds bepaalde panden verkocht werden in 2023 en begin 2024, maar er anderzijds ook enkele fusies doorgevoerd werden en projecten opgeleverd werden in de loop van 2023.

Dit betreft voornamelijk volgende panden:

- Sint Pietersstraat 27, Brussel: gefuseerd in februari 2023 en zal ten volle meedragen aan het nettohuurresultaat in 2024.
- Sint-Pietersplein, Gent: opgeleverd in september 2023 en zal ten volle meedragen aan het nettohuurresultaat in 2024.
- Verkochte panden in 2023: Kapucijnenvoer, Viaductdam, Blindestraat 18-20-22, Gratiekapelstraat 2-4-6, Korte St. Annastraat, Paardenmarkt 70, Paardenmarkt 93, Kruitmolen, Nieuwbrug, Universiteitsstraat 13, Oude Beestenmarkt en Hoogstraat 33-37. Deze panden zullen niet meer meedragen aan het nettohuurresultaat in 2024.

- Verkochte panden in Q1 2024: Frederik Lintstraat 9, Bogaardenstraat 11, Ravenstraat 40, Justus Lipsiusstraat 9, Klapdorp 4/6, Brusselsepoortstraat 89, KVS I, KVS II, Nieuwlandstraat 1/1a, Mariastraat 27, Nieuwlandstraat 14, Kapelhof 31, Korenbloemstraat 42-44a, Enschootsestraat 78-84.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98% over 2023.

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 80.231 KEUR.

Het nettoresultaat bedraagt 17.816 KEUR per 31 december 2023.

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 verslechtering van de valuation yields, waarvan de impact niet teniet kon gedaan worden door een gedreven doorvoering van de indexatie van de huren. Deze wijzigingen hebben tot gevolg dat de Reële Waarde van de portefeuille gedaald is per 31 december 2023 (-2.957 KEUR).

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 2023 bestaat de portefeuille uit 5.132 verhuurbare studentenunits (Xior enkelvoudig zonder dochtervennootschappen). Dit resulteert in een waardering van de vastgoedportefeuille ten belope van 782.736 KEUR per 31 december 2023.

Schuldgraad en versterking eigen vermogen

Per 31 december 2023 bedroeg de schuldgraad 51,66% t.o.v. 50,28% per 31 december 2022. De schuldgraad is gestegen door de lichte daling van de waarderingen en door de verdere uitvoering van de groeistrategie (extra capex).

Andere balansposten

De vlottende activa bedragen 125.085 KEUR en zijn gestegen met 87.374 KEUR t.o.v. 31 december 2022. Deze stijging vloeit enerzijds voort uit een significante stijging van de vorderingen ten opzichte van dochterondernemingen (+30 MEUR) en anderzijds de geboekte earn-out verplichting (34 MEUR)

De lange termijn verplichtingen zijn gedaald met 213.391 KEUR t.o.v. 31 december 2022. Deze afname is voornamelijk te wijten aan de herclassificatie van financiële schulden van lange termijn

naar korte termijn. Per 31 december 2023 waren er voor 1.501 MEUR aan opgenomen kredieten vs 1.425 MEUR per 31 december 2022. De toename is te wijten aan de verdere uitvoering van de groeistrategie van Xior in de loop van 2023 (afwerking lopende projecten), welke deels met schulden werd gefinancierd. De interest swap contracten hebben per 31 december 2023 een positieve marktwaarde van 25.425 KEUR. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 3,28 jaren.

De kortlopende verplichtingen bedragen 610.191 KEUR. Dit is een toename van 394.952 KEUR t.o.v. 31 december 2022. De toename is voornamelijk te wijten aan een toename van leningen die in 2024 hun vervaldag kennen, een stijging van de kortlopende rekeningen courant met verbonden ondernemingen en het korte termijn gedeelte van de earn-out verplichting. 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 (466.357 KEUR): deze betreffen leningen die op langere termijn werden afgesloten, maar een vervaldag kennen in 2024.
- Kortlopende rekeningen courant met verbonden ondernemingen (116.212 KEUR);
- Korte termijn gedeelte van de earn-out verplichting (17.000 KEUR).

De overlopende rekeningen betreffen voornamelijk over te dragen huuropbrengsten (453 KEUR), toe te rekenen interesten (2.472 KEUR) en toe te rekenen algemene en vastgoedkosten (3.164 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 5.7 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 5.8 Vooruitzichten voor 2024 en 5.7 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 1.554.081 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 2023.

Opgesteld op 10 april 2024.

Voor de Raad van Bestuur,

Christian Teunissen
Bestuurder en CEO

Frederik Snauwaert
Bestuurder en CFO