

XIOR STUDENT HOUSING NV

Openbare Gereglementeerde 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 15 mei 2025

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 2024 en leggen wij de jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 aan uw goedkeuring voor.

Overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en het Koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde 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 2024 liep van 1 januari 2024 t.e.m. 31 december 2024. Over 2024 heeft Xior een nettohuurresultaat van 58.059 KEUR gerealiseerd. Het nettohuurresultaat zal in 2025 min of meer stabiel blijven, vermits er enerzijds bepaalde panden verkocht werden in 2024 en begin 2025, maar er anderzijds ook enkele fusies doorgevoerd werden en projecten opgeleverd werden in de loop van 2024.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98% over 2024.

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 93.022 KEUR.

Het nettoresultaat bedraagt 79.376 KEUR per 31 december 2024.

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 positieve huurgroei. Deze wijzigingen hebben tot gevolg dat de Reële Waarde van de portefeuille gestegen is per 31 december 2024 (28.240 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 2024 bestaat de portefeuille uit 4.695 verhuurbare studentenunits (Xior enkelvoudig zonder dochtervennootschappen). Dit resulteert in een waardering van de vastgoedportefeuille ten belope van 782.588 KEUR per 31 december 2024.

Schuldgraad en versterking eigen vermogen

Per 31 december 2024 bedroeg de schuldgraad 48,51% t.o.v. 51,66% per 31 december 2023. De schuldgraad is gedaald door de lichte stijging van de waarderingen en door de verdere uitvoering van het desinvesteringsprogramma.

Andere balansposten

De vlottende activa bedragen 121.289 KEUR en zijn gedaald met 3.796 KEUR t.o.v. 31 december 2023. Deze post bestaat voornamelijk uit enerzijds vorderingen ten opzichte van dochterondernemingen (50 MEUR) en anderzijds de geboekte earn-out verplichting (17 MEUR)

De lange termijn verplichtingen zijn gestegen met 263.208 KEUR t.o.v. 31 december 2023. De toename vloeit voornamelijk voort uit de verlenging van leningen die hun vervaldag kennen in 2025. In 2024 heeft Xior een versnelling hoger geschakeld om financieringen al 12 maanden voor de vervaldatum te verlengen of te herfinancieren. De eerste vervaldag is pas in Q1 2026 op 3 kleinere leningen na met vervaldag in Q3-Q4 2025 (30 MEUR), die pas op de vervaldag zullen worden terugbetaald om hoge kosten te vermijden. Per 31 december 2024 waren er voor 1.421 MEUR aan opgenomen kredieten vs 1.501 MEUR per 31 december 2023. De afname is te wijten aan de verdere uitvoering van het desinvesteringsprogramma van Xior in de loop van 2024. De interest swap contracten hebben per 31 december 2024 een positieve marktwaarde van 9.189 KEUR. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 3 jaren.

De kortlopende verplichtingen bedragen 287.742 KEUR. Dit is een afname van 322.449 KEUR t.o.v. 31 december 2023. De afname is in lijn met de stijging van de lange termijn verplichtingen en is dus voornamelijk te wijten aan de herclassificatie van leningen die op vervaldag kwamen. 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 (107.215 KEUR): deze betreffen leningen die op langere termijn werden afgesloten, maar een vervaldag kennen in 2024.
- Kortlopende rekeningen courant met verbonden ondernemingen (140.540 KEUR);
- Korte termijn gedeelte van de earn-out verplichting (17.000 KEUR).

De overlopende rekeningen betreffen voornamelijk over te dragen huuropbrengsten (318 KEUR), toe te rekenen interesten (788 KEUR) en toe te rekenen algemene en vastgoedkosten (3.130 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 2025 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 1.682.778 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.

In het jaarlijks financieel verslag werd aan de waarderingsregels van het vastgoed naast de DCF methode ook de huurkapitalisatiemethode toegevoegd als waarderingsmethode voor bepaling van de reële waarde van het vastgoed.

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 2024.

Opgesteld op 10 april 2025.

Voor de Raad van Bestuur,

Christian Teunissen
Bestuurder en CEO

Frederik Snauwaert
Bestuurder en CFO