

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 22 mei 2020

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 2019 en leggen wij de jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 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 2019 liep van 1 januari 2019 t.e.m. 31 december 2019. Over 2019 heeft Xior een nettohuurresultaat van 30.834 KEUR gerealiseerd. Dit nettohuurresultaat zal in 2020 nog toenemen, vermits bepaalde panden in de loop van 2019 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 2019 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:

- Ariënsplein - Enschede: huurinkomsten zullen verder toenemen in 2020;
- Alma - Zaventem: opgeleverd, huurinkomsten worden gegenereerd sinds oktober 2019;
- Woodskot - Brussel: opgeleverd, huurinkomsten sinds september 2019;
- Bonnefanten - Maastricht: opgeleverd, graduele huurinkomsten sinds september 2019

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98% over 2019.

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 19.797 KEUR.

Het nettoresultaat bedraagt 27.821 KEUR per 31 december 2019.

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.

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 2019 bestaat de portefeuille uit 5.051 verhuurbare studentenunits (Xior enkelvoudig zonder dochtervennootschappen). Dit resulteert in een waardering van de vastgoedportefeuille ten belope van 693.370 KEUR per 31 december 2019, wat een stijging van 20% vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2018 (578.065 KEUR). Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit de de acquisitie van een studentenresidentie te Wageningen, de verdere ontwikkeling van Woodskot te Brussel en Bonnefanten te Maastricht, de acquisitie van Alma Student te Brussel, de acquisitie van bouwdeel III van Bokelweg te Rotterdam en de acquisitie van de resterende commerciële units van Tongerseweg 55-57 te Maastricht.

Schuldgraad en versterking eigen vermogen

Per 31 december 2019 bedroeg de schuldgraad 42,81% t.o.v. 49,64% per 31 december 2018. De schuldgraad is enerzijds gedaald dankzij de succesvolle kapitaalverhoging van oktober 2019 ten belope van EUR 206 miljoen en het keuzedividend voor een bedrag van EUR 6,08 miljoenen is anderzijds gestegen door de verdere uitvoering van de groeistrategie.

Andere balansposten

De vlottende activa bedragen 338.652 KEUR en zijn gestegen met 156.812 KEUR t.o.v. 31 december 2018. Ze betreffen voornamelijk aandeelhoudersleningen van Xior gegeven aan de dochtervennootschappen (328.575) alsook een aandeelhouderslening van Xior aan de Joint Venture Promgranjo (3.929 KEUR).

De lange termijn verplichtingen zijn toegenomen met 100.244 KEUR t.o.v. 31 december 2018. Deze toename is voornamelijk te wijten aan een toename van de opgenomen kredieten bij financiële instellingen. Per 31 december 2019 waren er voor 490.950 KEUR, aan opgenomen kredieten vs 401.177 KEUR per 31 december 2018. De toename is te wijten aan de verdere uitvoering van de groeistrategie van Xior in de loop van 2019, welke deels met schulden werd gefinancierd. Anderzijds werden in de loop van 2019 additionele Interest Rate Swap contracten

afgesloten. Deze hebben per 31 december 2019 een negatieve marktwaarde van 15.467 KEUR. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 4,08 jaren.

De kortlopende verplichtingen bedragen 22.380 KEUR. Dit is een afname van 1.316 KEUR t.o.v. 31 december 2018. De daling is voornamelijk te wijten aan de daling van de overige kortlopende financiële schulden ten gevolge van het uitoefenen van de optie op de resterende 50% van de aandelen van Alma student NV. 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 (3.759 KEUR): deze betreffen voornamelijk enkele leveranciersposities m.b.t. uitgevoerde projecten in 2019;
- Andere (2.010 KEUR): deze betreffen voornamelijk provisies voor Nederlandse belastingen van de vaste inrichting;
- Ontvangen waarborgen op verhuurde panden (4.290 KEUR).
- R/C schuldpositie met een aantal dochtervennootschappen

De overlopende rekeningen betreffen voornamelijk over te dragen huuropbrengsten (1.070 KEUR), toe te rekenen kosten vastgoed (804 KEUR), toe te rekenen interesten (2.063 KEUR) en toe te rekenen algemene kosten (928 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 5.5 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 (zie o.m. in het bijzonder Hoofdstuk 5.6 Vooruitzichten voor 2020 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 649.727 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).

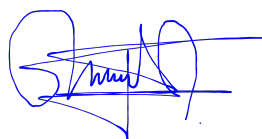
Mogen wij u vragen de statutaire jaarrekening goed te keuren en om de bestuurders en eveneens de commissaris kwijting te verlenen voor de uitoefening van hun mandaat gedurende het boekjaar afgesloten op 31 december 2019.

Opgesteld op 20 april 2020

Voor de Raad van Bestuur,



Christian Teunissen
Bestuurder en CEO



Frederik Snauwaert
Bestuurder en CFO