



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 19 mei 2022

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 2021 en leggen wij de jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 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 2021 liep van 1 januari 2021 t.e.m. 31 december 2021. Over 2021 heeft Xior een nettohuurresultaat van 33.894 KEUR gerealiseerd. Dit nettohuurresultaat zal in 2022 nog toenemen, vermits bepaalde panden in aanbouw of verbouwing zijn die zullen opgeleverd worden in 2022. Tenslotte zijn er ook enkele fusies doorgevoerd in de loop van 2021, waardoor het nettohuurresultaat nog verder zal toenemen.

Dit betreft voornamelijk volgende panden:

- Elfde Liniestraat 25 - Hasselt; Sint-Pietersplein - Gent, Voskenslaan 191-201 – Gent; Kroonlaan – Brussel: gefuseerd gedurende 2021 en zullen ten volle meedragen aan het nettohuurresultaat in 2022.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98% over 2021.

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 27.473 KEUR.



Het nettoresultaat bedraagt 78.068 KEUR per 31 december 2021.

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. Deze wijziging heeft tot gevolg dat de Reële Waarde van de portefeuille gestegen is per 31 december 2021 (+27,5 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 2021 bestaat de portefeuille uit 4.645 verhuurbare studentenunits (Xior enkelvoudig zonder dochtervennootschappen). Dit resulteert in een waardering van de vastgoedportefeuille ten belope van 605.681 KEUR per 31 december 2021.

Schuldgraad en versterking eigen vermogen

Per 31 december 2021 bedroeg de schuldgraad 44,75% t.o.v. 50,72% per 31 december 2020. De schuldgraad is gestegen door de verdere uitvoering van de groeistrategie.

Andere balansposten

De vlottende activa bedragen 59.107 KEUR en zijn gedaald met 506.641 KEUR t.o.v. 31 december 2020. Deze daling vloeit voort uit een herclassificatie van korte naar lange termijn van de aandeelhoudersleningen aan de dochterondernemingen.

De lange termijn verplichtingen zijn gedaald met 18.281 KEUR t.o.v. 31 december 2020. Deze afname is voornamelijk te wijten aan het feit dat enkele leningen die een vervaldag in 2022 kenden, pas werden verlengd na jaareinde. Alsdusdaning staan ze per 31 december 2021 geclassificeerd onder de kortlopende financiële schulden. Onderhandelingen werden gevoerd met de 3 banken, BNPPF, Argenta en ING, en een akkoord werd bekomen om de leningen te herfinancieren tot 31/03/2027 en 11/10/2026 voor wat BNPPF betreft, tot 31/12/2027 wat Argenta betreft en tot 5/5/2026 wat ING betreft. Verder is er een toename van de opgenomen kredieten bij financiële instellingen. Per 31 december 2021 waren er voor 825.891 KEUR aan opgenomen kredieten vs 736.356 KEUR per 31 december 2020. De toename is te wijten aan de verdere uitvoering van de groeistrategie van Xior in de loop van 2021, welke deels met schulden werd gefinancierd. De interest swap contracten hebben per 31 december 2021 een negatieve marktwaarde van 12.889 KEUR. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 4,07 jaren.



De kortlopende verplichtingen bedragen 200.906 KEUR. Dit is een toename van 116.261 KEUR t.o.v. 31 december 2020. De toename is te wijten aan de herklassificering van een aantal leningen naar kortlopende financiële schulden die in 2022 op vervalddag 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 (5.347 KEUR): deze betreffen voornamelijk enkele leveranciersposities m.b.t. uitgevoerde projecten in 2021;
- Andere (745 KEUR): deze betreffen voornamelijk provisies voor Nederlandse belastingen van de vaste inrichting;
- Ontvangen waarborgen op verhuurde panden (4.129 KEUR).
- R/C schulddpositie met een aantal dochtervennootschappen

De overlopende rekeningen betreffen voornamelijk over te dragen huuropbrengsten (492 KEUR), toe te rekenen kosten vastgoed (158 KEUR), toe te rekenen interesten (1.965 KEUR) en toe te rekenen algemene kosten (1.319 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 1.034.999 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 2021.

Opgesteld op 13 april 2022.

Voor de Raad van Bestuur,

DocuSigned by:

EDAC0D3A3BBC4D0...
Christian Teunissen
Bestuurder en CEO

DocuSigned by:

09CB6575E81D483...
Frederik Snauwaert
Bestuurder en CFO