

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 16 mei 2019

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 2018 en leggen wij de jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 aan uw goedkeuring voor.

Overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen 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 2018 liep van 1 januari 2018 tem 31 december 2018. Over 2018 heeft Xior een nettohuurresultaat van 27.629 KEUR gerealiseerd. Dit nettohuurresultaat zal in 2019 nog toenemen, vermits bepaalde panden in de loop van 2018 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 2018 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: in verbouwing, huurinkomsten zullen verder toenemen in 2019;
- Tiensestraat 274, Leuven: dit pand genereert huurinkomsten sinds midden september 2018;
- Duivendaal Wageningen: dit pand genereert huurinkomsten sinds midden december 2018.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98,9% over 2018.

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 16.117 KEUR.

Het nettoresultaat bedraagt 16.106 KEUR per 31 december 2018.

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 2018 bestaat de portefeuille uit 4.217 verhuurbare studentenunits (Xior enkelvoudig zonder dochtervennootschappen). Dit resulteert in een waardering van de vastgoedportefeuille ten belope van 578.065 KEUR per 31 december 2018, wat een stijging van 18% vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2017 (488.247 KEUR). Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit de inbreng van een pand in aanbouw te Enschede, de verdere ontwikkeling en oplevering van het studentenpand gelegen aan de Oosterhamrikkade te Groningen resp. de Phoenixstraat te Delft, de acquisitie van het project Woodskot in Brussel, de acquisitie van het project Bonnefanten in Maastricht en de acquisitie van een studentenpand in Wageningen.

Gedurende het vierde kwartaal werd de groeistrategie verder uitgewerkt, wat resulteerde in de acquisitie van Duivendaal te Wageningen (179 units).

Schuldgraad en versterking eigen vermogen

Per 31 december 2018 bedroeg de schuldgraad 49,64% t.o.v. 53,61% per 31 december 2017. De schuldgraad is enerzijds gedaald als resultaat van de (indirecte) inbreng in natura van een pand te Enschede ten belope van 18.117 KEUR dd. 28 maart 2018, de succesvolle kapitaalverhoging van juni 2018 ten belope van 134 miljoen euro en de inbreng in natura van de Annadal site te Maastricht ten belope van 30 miljoen euro en is anderzijds gestegen door de verdere uitvoering van de groeistrategie.

Andere balansposten

De vlottende activa bedragen 181.840 KEUR en zijn gestegen met 167.652 KEUR t.o.v. 31 december 2017. Ze betreffen voornamelijk aandeelhoudersleningen van Xior gegeven aan de dochtervennootschappen (142.068) alsook een aandeelhouderslening van Xior aan de Joint Venture Alma Student NV (16.144 KEUR) en een voorschot betaald voor een acquisitie die in 2019 zal afgerond worden (15.102 KEUR).

De lange termijn verplichtingen zijn toegenomen met 155.099 KEUR t.o.v. 31 december 2017. Deze toename is voornamelijk te wijten aan een toename van de opgenomen kredieten bij financiële instellingen. Per 31 december 2018 waren er voor 401.177 KEUR, aan opgenomen kredieten vs 263.738 KEUR per 31 december 2017. De toename is te wijten aan de verdere uitvoering van de groeistrategie van Xior in de loop van 2018, welke deels met schulden werd gefinancierd. Anderzijds werden in de loop van 2018 additionele Interest Rate Swap contracten afgesloten. Deze hebben per 31 december 2018 een negatieve marktwaarde van 6.317 KEUR. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 4,30 jaren.

De kortlopende verplichtingen bedragen 23.696 KEUR. Dit is een toename van 2.663 KEUR t.o.v. 31 december 2017. De stijging is voornamelijk te wijten aan de nog te betalen prijs voor aankoop grond te Gent en uitoefening aankoopoptie (put en call optie) op 50% restant aandelen Alma Student (9.127 KEUR). Anderzijds is er ook een toename in de ontvangen waarborgen, door de toename van het aantal verhuurde studentenunits. 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 (3.947 KEUR): deze betreffen voornamelijk enkele leveranciersposities m.b.t. uitgevoerde projecten in 2018;
- Andere (2.218 KEUR): deze betreffen voornamelijk provisies voor Nederlandse belastingen van de vaste inrichting;
- Ontvangen waarborgen op verhuurde panden (3.004 KEUR).

De overlopende rekeningen betreffen voornamelijk over te dragen huuropbrengsten (902 KEUR), toe te rekenen kosten vastgoed (773 KEUR), toe te rekenen interesten (907 KEUR) en toe te rekenen algemene kosten (1.010 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 2018).

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 410.138 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 2018.

Opgesteld op [4 februari 2019]

Voor de Raad van Bestuur,

Christian Teunissen
Bestuurder en CEO

Frederik Snauwaert
Bestuurder en CFO