

Tussentijdse mededeling van de Raad van Bestuur Eerste kwartaal 2019 – Afgesloten per 31 maart 2019

Antwerpen, België – 29 april 2019 – Tussentijdse resultaten voor de periode 1/1/2019 – 31/03/2019

Xior bevestigt haar doelstellingen voor 2019: bevestiging verwachte minimum EPRA winst van 1,60 EUR per aandeel, wat een stijging van 9,6% vertegenwoordigt t.o.v. 2018, hoewel het aantal uitstaande aandelen in 2018 toenam met 69%.

EPRA winst van 0,32 EUR per aandeel¹, i.e. een stijging van 14% t.o.v. Q1 2018 – 0,41 EUR per aandeel na correctie voor IFRIC 21.

EPRA winst van 4.459 KEUR, i.e. een stijging van 81% t.o.v. Q1 2018 – 5.692 KEUR na correctie voor IFRIC 21.

Nettohuurresultaat stijgt tot 10.293 KEUR, i.e. een stijging van 62% t.o.v. Q1 2018.

EPRA NAV per aandeel² van 31,84 EUR t.o.v. 31,45 EUR per 31 december 2018.

IFRS NAV per aandeel³ van 29,74 EUR t.o.v. 29,78 EUR per 31 december 2018.

Schuldgraad van 49,24% t.o.v. 49,32% per 31 december 2018.

Bezettingsgraad van 98,5% over Q1 2019 t.o.v. 98,9% over het volledige jaar 2018.

In het eerste kwartaal van 2019 heeft Xior haar intrede aangekondigd in de Spaanse en Portugese markt. Xior realiseert hiermee een belangrijke stap in de verdere uitrol van haar groeiplan waarbij gestreefd wordt om van het Iberische schiereiland een tweede thuismarkt te maken naast de Benelux. De vastgoedportefeuille stijgt tot 819 MEUR met 5.505 verhuurbare studentenunits. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de gecommitteerde pipeline gerealiseerd worden, stijgt de portefeuille naar ca. 1,1 miljard EUR in 2022, met meer dan 8.450 verhuurbare studentenunits.

I. KERNCIJFERS

| Geconsolideerde resultatenrekening | in KEUR | 31/03/2019 | 31/03/2018 |
|--|---------|------------|------------|
| Nettohuurresultaat | | 10.293 | 6.355 |
| Vastgoedresultaat | | 10.201 | 5.916 |
| Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille | | 6.788 | 3.646 |
| Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) | | -1.511 | -828 |

¹ Cijfers per aandeel zijn berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen (in functie van de respectievelijke dividendgerechtigdheid), tenzij anders aangegeven.

² Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

³ Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

| | | | |
|---|--|--------|--------|
| EPRA winst  ⁴ | | 4.459 | 2.463 |
| EPRA winst  na correctie IFRIC 21 | | 5.692 | 3.221 |
| Resultaat op de portefeuille (IAS 40)  | | 906 | 1.378 |
| Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen) | | -5.704 | -572 |
| Aandeel in het resultaat van joint ventures | | -45 | -10 |
| Uitgestelde belastingen | | -83 | -1.243 |
| Nettoresultaat (IFRS) | | -466 | 2.016 |

| | | | |
|--|--|--------------|--------------|
| Aantal verhuurbare studentenunits | | 5.505 | 3.678 |
|--|--|--------------|--------------|

| Geconsolideerde balans | in KEUR | 31/03/2019 | 31/12/2018 |
|--|---------|-------------------|-------------------|
| Eigen vermogen | | 409.553 | 410.019 |
| Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁵ | | 819.238 | 814.908 |
| Schuldgraad (GVV-Wet) ⁶ | | 49,24% | 49,32% |

| Kerncijfers per aandeel | in EUR | 31/03/2019 | 31/03/2018 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Aantal aandelen | | 13.768.815 | 8.645.877 |
| Gewogen gemiddelde aantal aandelen | | 13.768.815 | 8.645.877 |
| EPRA winst ⁷ per aandeel  | | 0,32 | 0,28 |
| EPRA winst ⁸ per aandeel  na correctie voor IFRIC 21 | | 0,41 | 0,37 |
| Resultaat op de portefeuille (IAS 40)  | | 0,07 | 0,16 |
| Herwaardering indekkingsinstrumenten | | -0,41 | -0,07 |
| Nettoresultaat per aandeel (IFRS) ⁹ | | -0,03 | 0,23 |
| Slotkoers van het aandeel | | 42,30 | 36,60 |
| Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (voor dividend) | | 29,74 | 28,15 |

⁴ Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) zijn maatstaven die Xior Student Housing NV hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatimaatstaven. De begrippen die Xior beschouwt als APM's zijn opgenomen in hoofdstuk 10.8 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018. De APM's zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie, zie IX en X van dit Persbericht, zoals vereist door de ESMA richtlijn.

⁵ Reële Waarde of "Fair value" van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de transactiekosten (cfr. Persbericht BE-REIT Association van 10 november 2016) zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

⁶ Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

⁷ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

⁸ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

⁹ Op basis van het aantal aandelen.

II. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RESULTATEN

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 maart 2019 is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS).

De gepubliceerde cijfers betreffen geconsolideerde cijfers; conform de wetgeving terzake worden de deelnemingen en dochtervennootschappen geconsolideerd.

1. Nettohuurresultaat


Gedurende het eerste kwartaal van 2019 heeft Xior een nettohuurresultaat gerealiseerd van 10.293 KEUR t.o.v. 6.355 KEUR in het eerste kwartaal van 2018. Dit is een stijging van 62%. Dit nettohuurresultaat zal in de loop van de volgende kwartalen nog toenemen, vermits bepaalde acquisities pas in de loop van 2019 huurinkomsten zullen genereren. Verder zijn er ook enkele panden in aanbouw of verbouwing die pas in de loop van 2019 huurinkomsten zullen opleveren.


Dit betreft voornamelijk volgende panden:

- Ariënsplein, Enschede: zelfstandige units nog in verbouwing, extra huurinkomsten (gedeeltelijk) voorzien vanaf mei 2019;
- Alma, Brussel: in aanbouw, huurinkomsten voorzien vanaf oktober 2019;
- Woodskot, Brussel: in aanbouw, huurinkomsten voorzien vanaf oktober 2019;
- Bonnefanten, Maastricht: in verbouwing, huurinkomsten voorzien vanaf oktober 2019;
- Xior Diagonal Besos, Barcelona: in aanbouw, huurinkomsten voorzien vanaf Q3 2019.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98,5% over het eerste kwartaal van 2019.

2. EPRA winst

EPRA winst  (exclusief portefeuilleresultaat, exclusief uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties en exclusief impact van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt 4.459 KEUR t.o.v. 2.463 KEUR per Q1 2018. De EPRA winst  na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 5.692 KEUR per 31 maart 2019 t.o.v. 3.221 KEUR per Q1 2018.

De EPRA winst  per aandeel¹⁰ bedraagt 0,32 EUR. Na correctie voor IFRIC 21 bedraagt deze 0,41 EUR per aandeel.

¹⁰ Voor de berekening van de EPRA winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 maart 2019, zijnde 13.768.815.

Ten gevolge van de toepassing van de boekhoudkundige regel 'IFRIC 21 Heffingen' (die werd ingevoerd vanaf boekjaar 2015) werd in de cijfers per 31 maart 2019 een provisie opgenomen voor het volledige jaar 2018 voor wat betreft onroerende voorheffing, Nederlandse taksen op vastgoed, taksen op tweede verblijven en de zogenaamde 'abonnementstaks'. Dit heeft een grotere negatieve impact op het resultaat van het eerste kwartaal van 2019, vermits deze kosten niet gespreid worden over de verschillende kwartalen maar volledig ten laste worden genomen in het eerste kwartaal. Deze boekhoudkundige verwerking wordt uitgevlakt over het volledige boekjaar. Indien deze kosten wel gespreid in resultaat zouden worden genomen, waarbij in elk kwartaal één vierde van de kost wordt genomen, dan zou het resultaat per 31 maart 2019 verhogen ten belope van een bedrag van 1.233 KEUR. In die hypothese zou de EPRA winst 🏠 5.692 KEUR bedragen.

3. Nettoresultaat

Het nettoresultaat is negatief en bedraagt -466 KEUR per 31 maart 2019 t.o.v. 2.016 KEUR per 31 maart 2018. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt -0,03 EUR.¹¹

Het nettoresultaat bevat de impact van de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 impacten en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. EPRA winst 🏠 is het nettoresultaat gecorrigeerd voor de hierboven genoemde elementen.

4. Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Per 31 maart 2019 bestaat de portefeuille uit 5.505 verhuurbare studentenunits. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan een bedrag ten belope van 819.238 KEUR per 31 maart 2019.

Indien alle gecommitteerde acquisities en projecten gerealiseerd worden, zet deze stijging zich verder naar ca. 1,1 miljard EUR, met meer dan 8.450 verhuurbare studentenunits.

5. Schuldgraad en versterking eigen vermogen

Per 31 maart 2019 bedroeg de schuldgraad 49,24% t.o.v. 49,32% per 31 december 2018.

III. FINANCIERING

Per 31 maart 2019 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met ING België NV respectievelijk Belfius Bank NV, KBC Bank NV, BNP Paribas Fortis NV, Argenta Spaarbank NV, vdk bank,

¹¹ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

Bank Nagelmackers en Caisse d'Epargne. ING België NV heeft in totaal 125 MEUR ter beschikking gesteld, Belfius Bank NV 120 MEUR, KBC Bank NV 55 MEUR, BNP Paribas Fortis NV 75 MEUR, Argenta Spaarbank NV 50 MEUR, vdk bank 10 MEUR, Bank Nagelmackers 10 MEUR en Caisse d'Epargne 25 MEUR. Per 31 maart 2019 had de Vennootschap voor 410,5 MEUR aan financieringen opgenomen.

De vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 4,14 jaar bedraagt per 31 maart 2019.

Verder heeft de vennootschap per 31 maart 2019 IRS contracten voor een bedrag van 315 MEUR. De opgenomen financieringen (410,5 MEUR) waren per 31 maart 2019 voor 88% ingedekt hetzij via Interest Rate Swap overeenkomsten, hetzij via vastrentende interestvoeten.

De gemiddelde financieringskost¹² over Q1 2019 bedraagt 2,12% (Q1 2018: 2,09%).

In de loop van Q1 2019 werden nieuwe financieringsovereenkomsten afgesloten met Belfius Bank voor een bedrag van 25 MEUR en met ING Bank voor 25 MEUR.

IV. VOORNAAMSTE REALISATIES EERSTE KWARTAAL 2019

- Acquisitie van een studentencomplex in Barcelona

Op 13 maart 2019 heeft Xior een akkoord gesloten omtrent de verwerving van een studentenresidentie te Barcelona¹². Het betreft een gloednieuwe studentenresidentie gelegen op de recent geopende nieuwe campus van de Universitat Politècnica de Catalunya (UPC) (met 3.500 studenten en 400 professoren en researchers), vlakbij het strand en de hippe 22@ wijk. De residentie telt 191 zelfstandige kamers en zal over alle moderne faciliteiten beschikken zoals een in-house restaurant, fitness, studiezalen en een zwembad en terras op het dak.

Het gebouw werd opgericht op basis van een concessie van 50 jaar (tot 2067), en is volledig gemeubileerd. De oplevering wordt verwacht voor het verhuurseizoen van de zomer van 2019 (vanaf welk ogenblik het huurinkomen zal beginnen genereren). De verkoper heeft een huurgarantie gegeven ten belope van 50% voor de bezetting tijdens de zomermaanden (juli en augustus) en dit met een looptijd van 3 jaar (vanaf 2019). Dit laat Xior toe om de bezetting van de units tijdens de zomervakantie, aangezien zij tijdens het academiejaar op basis van 10-maandencontracten worden verhuurd, in samenwerking met de universiteit en plaatselijke bedrijven en aanbieders van zomerstages, in te vullen. De concessie werd toegekend en wordt actief beheerd door een consortium van de UPC en drie lokale overheden (Catalunya,

¹² Zie Persbericht van 13 maart 2019.

Barcelona en Besòs), waarmee Xior verwacht nauw en op productieve wijze samen te werken teneinde van zowel de residentie als de gehele campus een succes te maken.

De transactie zal plaatsvinden door overname van alle aandelen van de betrokken projectvennootschap van LIFE, een Belgische ontwikkelaar waarmee Xior reeds eerder op succesvolle wijze samenwerkte. De verwerving is onderworpen aan verschillende opschortende voorwaarden, waaronder een positieve beslissing vanwege het consortium ten aanzien van de overdracht.

De totale investeringswaarde bedraagt circa 25,5 MEUR met een verwacht bruto aanvangsrendement van circa 7%.

- **Akkoord omtrent de ontwikkeling in een joint venture structuur van 2 studentenpanden in Portugal**

Op 13 maart 2019 heeft Xior een akkoord gesloten omtrent de ontwikkeling van een studentenpand te Lissabon¹³ en te Porto via een joint venture structuur.

Het project te Lissabon (Artur Lamas) betreft de ontwikkeling, op een greenfield in volle eigendom, van een studentenresidentie met 124 units (254 bedden) en 14 parkeerplaatsen. Voor deze residentie werd reeds een triple net huurovereenkomst afgesloten met Odalys Portugal voor een duur van 12 jaar tegen een vaste huurprijs. Het project zal onder meer ook een wasruimte, fitness, studieruimte, cafetaria en receptie herbergen.

De ontwikkeling zal plaatsvinden in een joint venture structuur met o.a. Promiris, een Belgische partij waarmee Xior reeds eerder succesvol op deze basis samenwerkte voor projecten in België. De instap van Xior zal gefaseerd verlopen, waarbij 50% van de aandelen in de joint venture zullen worden aangekocht bij het verkrijgen van het nodige administratiefrechtelijke comfort dat de vergunning zal worden verkregen (onder bepaalde opschortende voorwaarden) en de overige 50% na oplevering. De oplevering is gepland voor 2021, de instap zou volgens planning later dit jaar plaatsvinden.

Het project te Porto (Granjo) betreft een herontwikkeling van een bestaand gebouw in volle eigendom tot een studentencomplex met 211 units (420 bedden) en 3 parkeerplaatsen. Het gebouw zal eveneens een wasruimte, receptie, fitness, studieruimte en cafetaria bevatten. Daarnaast omvat de transactie 16 residentiële appartementen die in het kader van het project zouden worden gerealiseerd.

Ook voor dit gebouw zal Odalys Portugal op triple net basis als operator en huurder optreden (met een garantie door Odalys Groupe), voor een duur van 12 jaar aan een jaarlijks stijgende huur, die gedurende de eerste 7 jaar wordt gegarandeerd en aangevuld door de verkoper (tot op het niveau dat in jaar 7 wordt bereikt), waardoor Xior een stabiele en hoge huur verkrijgt.

¹³ Zie Persbericht van 13 maart 2019.

De ontwikkeling zal op een zelfde manier worden gestructureerd als het project te Lissabon, door middel van een joint venture structuur waarin Promiris eveneens betrokken is en een in de tijd gefaseerde instap. De oplevering wordt eveneens verwacht in de tweede helft van 2021.

De totale investeringswaarde van beide projecten bedraagt ca. 28,2 MEUR met een verwacht theoretisch bruto aanvangsrendement voor de studentenhuisvesting van ca. 8%¹⁴.

- **Green loan ING**

Op 8 februari 2019 heeft Xior een green loan afgesloten met ING voor een bedrag van 25 MEUR. De lening is opgesplitst in 2 tranches, waarbij de eerste tranche van 10 MEUR een looptijd heeft van 4 jaar en de tweede tranche van 15 MEUR een looptijd van 5 jaar en 3 maanden.

- **Lening Belfius**

In de loop van januari 2019 werd een nieuwe financieringsovereenkomst afgesloten met Belfius Bank voor een bedrag van 25 MEUR en met een looptijd van 6 jaar.

- **Verwerving projectgrond te Gent**

Op 17 januari 2019 heeft Xior een projectgrond te Gent verworven, gelegen op een toplocatie in het hartje van Gent, aan de Bagattenstraat. Xior beoogt er de ontwikkeling van een kwalitatief studentenpand.

V. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITEN VAN HET EERSTE KWARTAAL

- **Acquisitie Eendrachtskade, Groningen**

Op 10 april 2019 heeft Xior een herontwikkelingsproject te Groningen¹⁵ verworven met minimaal 225 woningen, kantoren en 180 parkings. Deze transactie heeft een verwachte investeringswaarde van ca. 46 MEUR en een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,2%. De oplevering en ingebruikname is voorzien voor Q4 2020. De acquisitie van het bestaande gebouw gebeurt via de verwerving van 100% van de aandelen van de SPV, waarbij na het bekomen van de vergunning met de verbouwingswerken zal worden gestart. Er zijn nog bestaande huurinkomsten van in totaal 2 MEUR lopende tot Q4 2020.

- **Closing Karspeldreef, Amsterdam**

Op 12 juli 2018 heeft Xior een koopovereenkomst afgesloten in navolging van de uitoefening van haar aankoopoptie t.a.v. een site gelegen te Amsterdam. De site, die voortdurend in erfpacht is gegeven, is gelegen aan de Karspeldreef, vlakbij het Amsterdam Bijlmer Arena Station. Op deze site wordt de (her)ontwikkeling voorzien van in totaal uiteindelijk 320 zelfstandige studentenunits. Het betreft een

¹⁴ Teneinde een vergelijking mogelijk te maken met de overige panden in de portefeuille die rechtstreeks worden verhuurd aan studenten en waarvoor steeds bruto rendementen worden gecommuniceerd, werd deze BAR op een theoretische, gebruteerde basis berekend.

¹⁵ Zie Persbericht van 10 april 2019.

reconversieproject van een kantoorgebouw bestaande uit 6 aaneengeschakelde gebouwen met elk hun eigen voorzieningen (zoals bvb. lift). In het pand worden tevens 170 parkeerplaatsen voorzien. De aangekondigde verwachte investeringswaarde zal (mede in functie van verdere bijstelling, tijdens de uitwerking van het project, van het aantal units en de verwachte huurwaardes) om en bij 55 MEUR bedragen. De verkopers verschaffen voor dit project een rendementsgarantie vanaf 1 september 2018, en zullen tevens een huurgarantie verschaffen voor een periode van één jaar. Deze acquisitie werd op 8 april 2019 afgerond.

- **Lening BNP Paribas Fortis**

Op 8 april 2019 heeft Xior een additionele financiering afgesloten met BNP Paribas Fortis voor een bedrag van 25 MEUR. De lening is opgesplitst in 2 tranches, waarbij de eerste tranche van 10 MEUR een looptijd heeft van 6 jaar en 3 maanden en de tweede tranche van 15 MEUR een looptijd van 5 jaar.

VI. GROEIVooruitzichten¹⁶

Xior beoogt ook in 2019 haar groeistrategie met overtuiging voort te zetten, door de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille met de acquisitie van kwalitatieve studentenpanden en door de verdere realisatie van de projectontwikkelingspipeline. Xior is ervan overtuigd dat zowel in België, Nederland, Spanje en Portugal verschillende attractieve groeimogelijkheden beschikbaar blijven, met name door de verdere uitbreiding in België, door het (verder) uitbreiden in bepaalde Nederlandse studentensteden waar Xior nog niet (of nog niet voldoende) aanwezig is en de verdere uitbreiding op het Iberische schiereiland¹⁷.

De Vennootschap stelt voor boekjaar 2019 een EPRA winst per aandeel voorop van 1,60 EUR, wat een stijging van 9,6% vertegenwoordigt ten opzichte van 2018, waarbij voor het dividend per aandeel een doelstelling wordt vooropgesteld van 1,30 EUR bruto per aandeel (een stijging met 4% ten opzichte van 2018). Xior verwacht daarmee opnieuw een mooie stijging in haar resultaten per aandeel t.o.v. het vorige jaar, niettegenstaande het feit dat het aantal aandelen in de loop van 2018 toenam met 69% als gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging van juni 2018 en de inbreng in natura van maart en december. Mede dankzij deze kapitaalverhoging wist Xior zich te verzekeren van een sterke projectontwikkelingspijplijn, die in de loop van 2019 en 2020 volop zal kunnen bijdragen tot het rendement en de beoogde verdere groei van de portefeuille, de EPRA winst en het dividend.

¹⁶ Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat en/of de materialisatie van risico's waaraan de vennootschap en haar activiteiten zijn blootgesteld). Vooruitzichten over dividendverwachtingen gelden bovendien onder voorbehoud van goedkeuring van de algemene vergadering.

¹⁷ Zie Persbericht van 13 maart 2019.

Xior verwacht een schuldgraad die rond 55% ligt ten gevolge van de verdere uitvoering van de groeistrategie.

Xior verwacht over 2019 een bezettingsgraad die in lijn ligt met de huidige bezettingsgraad.

VII. FINANCIËLE KALENDER*

| | |
|---|-----------------|
| Onthechting coupon 7 ¹⁸ (ex date) | 31 mei 2018 |
| Onthechting coupon 8 ¹⁸ (ex date) | 6 december 2018 |
| Onthechting coupon 9 (ex date) | 17 mei 2019 |
| Algemene Vergadering | 16 mei 2019 |
| Payment date dividend 2018 (coupon 7, 8 en 9) | 21 mei 2019 |
| Bekendmaking resultaten per 30 juni 2019 | 5 augustus 2019 |
| Bekendmaking resultaten per 30 september 2019 | 24 oktober 2019 |

* Toekomstige data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

Voor meer informatie kan u contact opnemen met:

Xior Student Housing NV
Mechelsesteenweg 34, bus 108
2018 Antwerpen
www.xior.be

Christian Teunissen, CEO
Frederik Snauwaert, CFO
info@xior.be
T +32 3 257 04 89

Xior Investor Relations
Sandra Aznar
Head of Investor Relations
ir@xior.be
T +32 3 257 04 89

¹⁸ Beide coupons, nr. 7 en nr. 8, die een deel van het dividend van 2018 vertegenwoordigen, werden reeds onthecht. Zie ook de sectie "coupon informatie" op de website van de Vennootschap <https://www.xior.be/nl/investor/investor-relations/coupons>.

VIII. FINANCIËLE OVERZICHTEN
GECONSOLIDEERDE OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

| ACTIVA (in KEUR) | 31/03/2019 | 31/12/2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| I. VASTE ACTIVA | 827 797 | 823 559 |
| B. Immateriële vaste activa | 11 | 13 |
| C. Vastgoedbeleggingen | 819 238 | 814 908 |
| a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur | 738 431 | 735 927 |
| b. Projectontwikkelingen | 80 808 | 78 981 |
| D. Andere materiële vaste activa | 671 | 698 |
| a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik | 671 | 698 |
| E. Financiële vaste activa | 21 | 21 |
| Andere | 21 | 21 |
| G. Handelsvorderingen en andere vaste activa | 135 | 135 |
| H. Uitgestelde belastingen - activa | 397 | 460 |
| I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie | 7 325 | 7 325 |
| II. VLOTTENDE ACTIVA | 45 030 | 38 193 |
| D. Handelsvorderingen | 3 821 | 1 218 |
| E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa | 37 987 | 34 225 |
| a. Belastingen | 269 | 738 |
| c. Andere | 37 718 | 33 487 |
| F. Kas en kasequivalenten | 2 596 | 1 676 |
| G. Overlopende rekeningen | 626 | 1 074 |
| Voorafbetaalde vastgoedkosten | 216 | 9 |
| Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten | 73 | 980 |
| Andere | 337 | 85 |
| TOTAAL ACTIVA | 872 827 | 861 752 |
| PASSIVA (in KEUR) | 31/03/2019 | 31/12/2018 |
| EIGEN VERMOGEN | 409 553 | 410 019 |
| I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap | 409 553 | 410 019 |
| A. Kapitaal | 245 672 | 245 672 |
| a. Geplaatst kapitaal | 247 839 | 247 839 |
| b. Kosten kapitaalverhoging (-) | -2 167 | -2 167 |

| | | |
|---|----------------|----------------|
| B. Uitgiftepremies | 147 239 | 147 239 |
| C. Reserves | 17 108 | 1 003 |
| Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed | 19 333 | 19 333 |
| Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen | -19 065 | -19 065 |
| Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS | -924 | -924 |
| Overgedragen resultaten van vorige boekjaren | 17 764 | 1 659 |
| D. Nettoresultaat van het boekjaar | -466 | 16 105 |
| II. Minderheidsbelangen | 0 | 0 |
| VERPLICHTINGEN | 463 275 | 451 733 |
| I. Langlopende verplichtingen | 438 914 | 424 203 |
| B. Langlopende financiële schulden | 410 135 | 401 177 |
| a. Kredietinstellingen | 410 135 | 401 177 |
| C. Andere langlopende financiële verplichtingen | 12 022 | 6 317 |
| a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten | 12 022 | 6 317 |
| F. Uitgestelde belastingen verplichtingen | 16 758 | 16 709 |
| a. Exit taks | | 34 |
| b. Andere | 16 758 | 16 675 |
| II. Kortlopende verplichtingen | 24 360 | 27 530 |
| B. Kortlopende financiële schulden | | 1 637 |
| a. Kredietinstellingen | | 1 637 |
| D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden | 8 108 | 8 899 |
| a. Exit taks | 35 | 0 |
| b. Andere | 8 072 | |
| Leveranciers | 4 425 | 6 486 |
| Huurders | 445 | 184 |
| Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten | 3 203 | 2 230 |
| E. Andere kortlopende verplichtingen | 11 537 | 13 263 |
| Andere | 11 537 | 13 263 |
| F. Overlopende rekeningen | 4 715 | 3 731 |
| a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten | 359 | 1 035 |
| b. Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten | 1 703 | 790 |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| c. Andere | 2 653 | 1 907 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | 872 827 | 861 752 |

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

| Resultatenrekening (in KEUR) | 31/03/2019 | 31/03/2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| I.(+) Huurinkomsten | 10 300 | 6 355 |
| (+) Huurinkomsten | 8 964 | 5 989 |
| (+) Huurgaranties | 1 381 | 377 |
| (-) Huurkortingen | -45 | -10 |
| Waardeverminderingen op handelsvorderingen | -7 | |
| NETTO HUURRESULTAAT | 10 293 | 6 355 |
| V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen | 1 909 | 1 039 |
| - Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar | 1 847 | 1 024 |
| - Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen | 63 | 15 |
| VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen | -2 145 | -1 316 |
| - Huurlasten gedragen door de eigenaar | -2 082 | -1 227 |
| - Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen | -63 | -88 |
| VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven | 143 | -163 |
| VASTGOEDRESULTAAT | 10 201 | 5 916 |
| IX.(-) Technische kosten | -313 | -177 |
| Recurrente technische kosten | -306 | -175 |
| (-) Herstellingen | -206 | -136 |
| (-) Verzekeringspremies | -100 | -38 |
| Niet recurrente technische kosten | -7 | -2 |
| (-) Schadegevallen | -7 | -2 |
| X.(-) Commerciële kosten | -62 | -68 |
| (-) Publiciteit, ... | -60 | -62 |
| (-) Juridische kosten | -2 | -6 |
| XI.(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen | -111 | -60 |
| XII.(-) Beheerskosten van het vastgoed | -575 | -364 |
| (-) Beheerskosten (extern) | -176 | -230 |
| (-) Beheerskosten (intern) | -399 | -134 |
| XIII.(-) Andere vastgoedkosten | -1 356 | -855 |
| (-) Honoraria architecten | -1 | |
| (-) Honoraria schatters | -91 | -51 |
| (-) Andere vastgoedkosten | -1 264 | -804 |
| (+/-) VASTGOEDKOSTEN | -2 417 | -1 523 |
| OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT | 7 784 | 4 392 |
| XIV.(-) Algemene kosten van de vennootschap | -1 008 | -762 |
| XV.(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten | 12 | 16 |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE | 6 788 | 3 646 |
| XVI.(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen | 0 | 0 |
| XVII.(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa | 0 | 0 |
| XVIII.(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 806 | 1 413 |
| (+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 1 140 | 2 124 |
| (-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | -334 | -711 |
| XIX.(+) Ander portefeuilleresultaat | 100 | -35 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT | 7 695 | 5 024 |
| XX.(+) Financiële opbrengsten | 142 | 30 |
| (+) Geïnde interesten en dividenden | 142 | 30 |
| XXI.(-) Netto interestkosten | -1 623 | -825 |
| (-) Nominale interestlasten op leningen | -944 | -493 |
| (-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden | -25 | -25 |
| (-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten | -653 | -307 |
| XXII.(-) Andere financiële kosten | -30 | -33 |
| - Bankkosten en andere commissies | -28 | -26 |
| - Andere | -2 | -6 |
| XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | -5 704 | -572 |
| (+/-) FINANCIEEL RESULTAAT | -7 215 | -1 400 |
| XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures | -45 | -10 |
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN | 435 | 3 614 |
| XXV. Vennootschapsbelastingen | -901 | -1 598 |
| XXVI. Exit taks | | |
| (+/-) BELASTINGEN | -901 | -1 598 |
| NETTO RESULTAAT | -466 | 2 016 |
| EPRA WINST | 4 459 | 2 463 |
| RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE | 906 | 1 378 |
| UITGESTELDE BELASTINGEN MBT IAS 40 CORRECTIES | -83 | -1 243 |
| VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA | -5 749 | -582 |
| EPRA WINST  PER AANDEEL (in EUR) | 0,32 | 0,28 |

IX. ALTERNIEVE PRESTATIE INDICATOREN (APM's): RECONCILIATIE TABELLEN

| | 31/03/2019 | 31/03/2018 |
|---|--------------|--------------|
| EPRA winst | | |
| Nettoresultaat | -466 | 2 016 |
| Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen | -806 | -1 413 |
| Ander portefeuilleresultaat | -100 | 35 |
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen | 0 | 0 |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | 5 749 | 582 |
| Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties | 83 | 1 243 |
| EPRA winst | 4 460 | 2 463 |

| | 31/03/2019 | 31/03/2018 |
|---|--------------|--------------|
| EPRA winst na correctie voor IFRIC 21 | | |
| Nettoresultaat | -466 | 2 016 |
| Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen | -806 | -1 413 |
| Ander portefeuilleresultaat | -100 | 35 |
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen | 0 | 0 |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | 5 749 | 582 |
| Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties | 83 | 1 243 |
| Impact IFRIC 21 | 1 233 | 758 |
| EPRA winst na correctie IFRIC 21 | 5 692 | 3 221 |

| | 31/03/2019 | 31/03/2018 |
|---|------------|--------------|
| Resultaat van de portefeuille | | |
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen | 0 | 0 |
| Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen | 806 | 1 413 |
| Ander portefeuilleresultaat | 100 | -35 |
| Resultaat van de portefeuille | 906 | 1 378 |

| | 31/03/2019 | 31/03/2018 |
|------------------------|------------|------------|
| EPRA winst per aandeel | | |

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Nettoresultaat | -466 | 2 016 |
| Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen | -806 | -1 413 |
| Ander portefeuilleresultaat | -100 | 35 |
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen | 0 | 0 |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | 5 749 | 582 |
| Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties | 83 | 1 243 |
| Gewogen gemiddelde aantal aandelen | 13 768 815 | 8 645 877 |
| EPRA winst per aandeel | 0,32 | 0,28 |
| Impact IFRIC 21 | 1 233 | 758 |
| EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21 | 0,41 | 0,37 |
| Gemiddelde interestvoet | 31/03/2019 | 31/03/2018 |
| Nominale interestlasten op leningen | 944 | 755 |
| Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten | 653 | 307 |
| Geactiveerde interesten | 519 | 262 |
| Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode | 408 856 | 264 138 |
| Gemiddelde interestvoet | 2,07% | 2,01% |
| Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten | 1,43% | 1,54% |
| Gemiddelde financieringskost | 31/03/2019 | 31/03/2018 |
| Nominale interestlasten op leningen | 944 | 755 |
| Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten | 653 | 307 |
| Geactiveerde interesten | 519 | 262 |
| Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden | 25 | 25 |
| Bankkosten en andere commissies | 30 | 33 |
| Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode | 408 856 | 264 138 |
| Gemiddelde financieringskost | 2,12% | 2,09% |
| Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten | 1,49% | 1,63% |

X. Lexicon van de Alternatieve Prestatie-Indicatoren (Alternative Performance Measures – APM) die worden gehanteerd door Xior Student Housing

| APM benaming | Definitie | Gebruik |
|---|--|---|
| EPRA winst | Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- ander portefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties | Metten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst. |
| EPRA winst na correctie voor IFRIC 21 | Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- ander portefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties +/- impact van IFRIC 21 verdeeld over 4 kwartalen. | Metten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst en gecorrigeerd voor de impact van IFRIC 21. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst. |
| Resultaat van de portefeuille | Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat | Metten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst/verlies op de vastgoedbeleggingen |
| Gemiddelde interestvoet | Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode | Metten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren |
| Gemiddelde interestvoet excl. IRS | Interestkosten exclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode | Metten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren |
| Gemiddelde financieringskost | Interestkosten inclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode | Metten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren |
| Gemiddelde financieringskost excl. IRS interestkosten | Interestkosten exclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode | Metten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren |
| EPRA winst per aandeel | Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen. | Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers |
| EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21 | Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen +/- correctie voor IFRIC 21 gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen | Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers |

Over Xior Student Housing

Xior Student Housing NV is de eerste Belgische openbare GVV, gespecialiseerd in het segment van de studentenhuisvesting in België, Nederland, Spanje en Portugal. Binnen dit vastgoedsegment biedt Xior Student Housing een variëteit aan panden aan, gaande van kamers met gemeenschappelijke voorzieningen, kamers met eigen sanitair tot volledig uitgeruste studio's. Xior Student Housing bouwt reeds sinds 2007 als eigenaar en exploitant aan kwalitatieve en betrouwbare studentenhuizen voor studenten op zoek naar een plek waar ze in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven. Een kot met net dat beetje meer, waar elke student zich onmiddellijk thuis voelt.

Xior Student Housing is sedert 24 november 2015 vergund als openbare GVV naar Belgisch recht. De aandelen van Xior Student Housing zijn sedert 11 december 2015 genoteerd op Euronext Brussels (XIOR). Op datum van 31 maart 2019, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 819 MEUR. Meer informatie is beschikbaar op www.xior.be.

Xior Student Housing NV, Openbare GVV naar Belgisch recht (BE-REIT)
Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen
BE 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

Disclaimer

Dit persbericht bevat vooruitziende informatie, voorspellingen, overtuigingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin zij actief is ('vooruitziende verklaringen'). Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, die gegrond leken op het moment dat ze werden gemaakt, maar die uiteindelijk wel of niet accuraat kunnen blijken en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop Xior geen vat heeft. Bovendien gelden de vooruitziende verklaringen enkel op de datum van dit persbericht. Verklaringen in dit persbericht die gaan over voorbij trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren. Noch Xior, noch diens vertegenwoordigers, functionarissen of adviseurs, garanderen dat de parameters waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt. De werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Xior kunnen bijgevolg aanzienlijk verschillen van de informatie vooropgesteld in of geïmpliceerd door vooruitziende verklaringen. Xior wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af om vooruitziende verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist.