

Tussentijdse mededeling van de Raad van Bestuur Eerste kwartaal 2018 – afgesloten per 31 maart 2018

Antwerpen, België – Tussentijdse resultaten voor de periode 1/1/2018 – 31/03/2018

Xior bevestigt haar doelstellingen voor 2018: bevestiging verwachte minimum EPRA winst van 1,43 euro per aandeel en een daarmee gepaard gaand minimum bruto dividend van 1,20 euro per aandeel, hoewel het aantal uitstaande aandelen in 2017 en 2018 toenam met 60%.

EPRA winst¹ van 0,28 euro per aandeel², i.e. een stijging van 75% t.o.v. Q1 2017 – 0,37 euro per aandeel na correctie voor IFRIC 21.

EPRA winst van 2.463 KEUR, i.e. een stijging van 184% t.o.v. Q1 2017 – 3.221 KEUR na correctie voor IFRIC 21.

Nettohuurresultaat stijgt tot 6.355 KEUR, i.e. een stijging van 81% t.o.v. Q1 2017.

Nettoresultaat (IFRS) van 2.016 KEUR.

Schuldgraad van 51,69% t.o.v. 53,62% per 31 december 2017. Daling van de schuldgraad dankzij de inbreng in natura ten belope van 18.117 KEUR m.b.t. het project te Enschede per 28 maart 2018.

Bezettingsgraad stijgt naar 98,45% t.o.v. 97,9% per 31 december 2017.







Vastgoedportefeuille stijgt tot 512 miljoen euro, d.i. een stijging van 4,7% t.o.v. 31 december 2017, met 3.678 verhuurbare studentenunits. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de gecommiteerde pipeline gerealiseerd worden, stijgt de portefeuille naar ca. 625 miljoen euro, met meer dan 5.800 verhuurbare studentenunits.

I. KERNCIJFERS

Geconsolideerde resultatenrekening	in KEUR	31/03/2018	31/03/2017
Nettohuurresultaat		6.355	3.509
Vastgoedresultaat		5.916	3.352
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille		3.646	1.726
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)		-828	-654

¹ De definitie van EPRA winst werd per 30 juni 2017 gewijzigd. We verwijzen naar Hoofdstuk 10.8 van het Jaarlijks Financieel Verslag voor de wijziging in de definitie/berekening en de motivatie hiervoor. We hebben deze wijziging ook doorgevoerd in de vergelijkende cijfers per 31 maart 2017.

² Cijfers per aandeel zijn berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen (in functie van de respectievelijke dividendgerechtigdheid), tenzij anders aangegeven.

EPRA winst  ³		2.463	866
EPRA winst  na correctie IFRIC 21		3.221	1.361
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		1.378	899
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)		-572	722
Nettoresultaat (IFRS)		2.016	2.457
Aantal verhuurbare studentenunits		3.678	2.639
Geconsolideerde balans	in KEUR	31/03/2018	31/12/2017
Eigen vermogen		243.416	223.291
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁴		511.861	488.762
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁵		51,69%	53,62%
Kerncijfers per aandeel	in EUR	31/03/2018	31/03/2017
Aantal aandelen		8.645.877	5.418.833
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		8.645.877	5.418.833
EPRA winst ⁶ per aandeel 		0,28	0,16
EPRA winst ⁷ per aandeel  na correctie voor IFRIC 21		0,37	0,25
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		0,16	0,17
Herwaardering indekkingsinstrumenten		-0,07	0,13
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) ⁸		0,23	0,45
Slotkoers van het aandeel		36,60	36,48
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (voor dividend)		28,15	25,67

II. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RESULTATEN

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 maart 2018 is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS).

³ Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) zijn maatstaven die Xior Student Housing NV hanteert om haar operationele prestatie te meten en op te volgen. De European and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven. De begrippen die Xior beschouwt als APM's zijn opgenomen in hoofdstuk 10.8 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2017. De APM's zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie, zie X en XI van dit Persbericht, zoals vereist door de ESMA richtlijn.

⁴ 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.

⁵ Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

⁶ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

⁷ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

⁸ Op basis van het aantal aandelen.

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

1. Nettohuurresultaat



Gedurende het eerste kwartaal van 2018 heeft Xior een nettohuurresultaat gerealiseerd van 6.355 KEUR t.o.v. 3.509 KEUR in het eerste kwartaal van 2017. Dit is een stijging van 81%. Dit nettohuurresultaat zal in de loop van de volgende kwartalen nog toenemen, vermits bepaalde acquisities pas in de loop van 2018 huurinkomsten zullen genereren. Verder zijn er ook enkele panden in aanbouw of verbouwing die pas in de loop van 2018 huurinkomsten zullen opleveren.


Dit betreft voornamelijk volgende panden:

- Ariënsplein Enschede: in verbouwing, huurinkomsten (gedeeltelijk) voorzien vanaf april 2018;
- Promiris Student Brussel: in aanbouw, huurinkomsten voorzien vanaf september 2018;

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98,45% over het eerste kwartaal van 2018.

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 2.463 KEUR t.o.v. 866 KEUR per Q1 2017. De EPRA winst  na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 3.221 KEUR per 31 maart 2018 t.o.v. 1.361 KEUR per Q1 2017.


De EPRA winst  per aandeel⁹ bedraagt 0,28 euro. Na correctie voor IFRIC 21 bedraagt deze 0,37 euro per aandeel.

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 2018 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 2018, 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 2018 verhogen ten belope van een bedrag van 758 KEUR. In die hypothese zou de EPRA winst  3.221 KEUR bedragen.

⁹ Voor de berekening van de EPRA winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 maart 2018, zijnde 8.645.877.

3. Nettoresultaat

Het nettoresultaat bedraagt 2.016 KEUR per 31 maart 2018 t.o.v. 2.457 KEUR per 31 maart 2017. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt 0,23 euro.¹⁰

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 2018 bestaat de portefeuille uit 3.678 verhuurbare studentenunits. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan een bedrag ten belope van 511.861 KEUR per 31 maart 2018, wat een stijging van 4,7% vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2017. Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit de inbreng van een pand in aanbouw te Enschede en de verdere ontwikkeling van het studentenpand gelegen aan de Oosterhamrikkade te Groningen resp. de Phoenixstraat te Delft.

Indien alle gecommitteerde acquisities en projecten gerealiseerd worden, zet deze stijging zich verder naar ca. 625 miljoen euro, met meer dan 5.800 verhuurbare studentenunits.

5. Schuldgraad en versterking eigen vermogen

Per 31 maart 2018 bedroeg de schuldgraad 51,69% t.o.v. 53,62% per 31 december 2017. De schuldgraad is gedaald als resultaat van de (indirecte) inbreng in natura van een pand te Enschede ten belope van 18.117 KEUR dd. 28 maart 2018.

III. FINANCIERING

Per 31 maart 2018 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met ING België NV respectievelijk Belfius Bank NV, KBC Bank NV, BNP Paribas Fortis NV en Argenta Spaarbank NV. ING België NV heeft in totaal 78 miljoen euro ter beschikking gesteld, Belfius Bank NV 95 miljoen euro, KBC Bank NV 45 miljoen euro, BNP Paribas Fortis NV 50 miljoen euro en Argenta Spaarbank NV 25 miljoen euro. Per 31 maart 2018 had de Vennootschap voor 267 miljoen euro aan financieringen opgenomen. Deze financieringen waren per 31 maart 2018 voor 91% ingedekt via Interest Rate Swap overeenkomsten.

¹⁰ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

IV. VOORNAAMSTE REALISATIES EERSTE KWARTAAL 2018

- Verwerving van een studentencomplex te Enschede via inbreng in natura

Op 28 maart 2018 heeft Xior een studentenpand (in aanbouw) verworven te Enschede¹¹. De grond en reeds gerenoveerde opstallen werden via een inbreng in natura in het kapitaal van Xior ingebracht. De inbrengwaarde werd bepaald op basis van de waarde van de grond en van de reeds bestaande constructies, en heeft geleid tot een kapitaalverhoging van 18.117.000 euro (incl. uitgiftepremie). De acquisitie heeft een totale investeringswaarde van ca. 28 miljoen euro¹² en een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,3%. De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen bedroeg (afgerond) EUR 35 per aandeel. De ingebruikname van het pand te Enschede is voorzien voor 2018 en zal gefaseerd worden opgeleverd door de ontwikkelaar die tevens een huurgarantie verschaft aan Xior ten aanzien van de niet-verhuurde delen voor een periode van één jaar (zelfstandige units) resp. drie jaar (tweede onderwijsruimte).

V. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITEN VAN HET EERSTE KWARTAAL

- Verwerving van een studentencomplex te Amsterdam

Op 25 april 2018 heeft Xior de acquisitie van een site met drie torens gelegen aan de Naritaweg / Barajasweg in de Nederlandse hoofdstad Amsterdam succesvol afgerond. De gebouwen werden in 2018 opgeleverd en beschikken in totaal over 247 units gaande van 23m² tot 52m² en over 94 parkeerplaatsen. De site ligt in de nabijheid van het openbaar vervoer, en wordt volledig opgewaarderd door diverse herontwikkelingsprojecten, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan voldoende groene ruimte. Twee derde van de gebouwen, waarin een mix wordt aangeboden voor studenten en jonge starters, zijn reeds verhuurd. De verkoper verschaft daarnaast aan Xior een huurgarantie voor een periode van 12 maanden. De acquisitie van de panden (opgericht op een perceel dat voortdurend in erfpacht is gegeven) gebeurde via de verwerving van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschappen. De prijs van de aandelen van de vennootschappen is gebaseerd op de investeringswaarde van het door de betrokken vennootschap aangehouden vastgoed, in functie van de huurwaarden. De totale investeringswaarde van het onderliggende vastgoed bedraagt ca. 47 miljoen euro¹³, met een verwacht aanvangsrendement van ca. 5,6%.

- Financieringsovereenkomsten

Xior heeft de eerstkomende vervaldagen van 2018 en 2019 onder haar lopende financieringsovereenkomsten kunnen verlengen, waardoor de eerste vervaldag zich pas voordoet in Q4 2020. In dat kader werd, naast de verhoging tot 95 miljoen euro aan totale financiering die door Belfius

¹¹ Zie Persberichten van 12 maart 2018 en 28 maart 2018.

¹² Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

¹³ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

ter beschikking wordt gesteld, tevens een nieuwe financieringsovereenkomst afgesloten met Argenta Spaarbank voor 25 miljoen euro en met vervaldag Q2 2026.

VI. GECOMMITTEERDE ACQUISITIES IN PIPELINE

- Verwerving van ontwikkelingsproject te Brussel

Op 13 maart 2018 heeft Xior een akkoord gesloten voor de herontwikkeling van een studentenpand te Brussel¹⁴, gekend onder de naam Woodskot. Deze transactie zal, na de voorgenomen herontwikkeling, 91 units tellen. Deze acquisitie, die onderhevig is aan een aantal voorwaarden, heeft een investeringswaarde (na voltooiing van het project) van ca. 10 miljoen euro en een verwacht aanvangsrendement van 6%. De oplevering en ingebruikname is voorzien voor september 2019.

- Joint venture overeenkomst Project Regio Brussel (Zaventem)

Op 29 november 2017 heeft Xior een akkoord gesloten omtrent de herontwikkeling van een te reconverteren kantorencomplex gelegen in de Brusselse rand (Zaventem), vlakbij diverse onderwijsinstellingen (Université Catholique de Louvain, Ecam, Vinci, Ephec), het Universitair Ziekenhuis Saint Luc en verschillende onderzoeksinstituten (o.m. de Duve Instituut).

De herontwikkeling zal gebeuren via een joint venture met een private ontwikkelaar, waarmee Xior ook eerder al de handen in elkaar sloeg. Xior kan hiermee haar positie verstevigen in de Brusselse regio, waar nog steeds een grote vraag bestaat naar nieuwe kwalitatieve studentenhuizing.

De totale investeringswaarde (na reconversie) zal ca. 36 miljoen euro bedragen en het project heeft een verwacht gemiddeld aanvangsrendement van ca. 6,3%. De participatie in de joint venture door Xior is onderhevig aan bepaalde voorwaarden, waaronder het bekomen van een vergunning. Vervolgens wordt de reconversie van het kantoorgebouw beoogd naar een complex met ruim 300 units (studio's / student flat hotel), op basis van een ontwerp van architectenbureau Jaspers-Eyers. In de gelijkvloerse plint zullen retail voorzieningen (buurtsupermarkt, sushi bar, laundry shop, trendy restaurant) worden ondergebracht, die samen met de ondergrondse parkeerplaatsen door een derde-investeerder zullen worden herontwikkeld.

De ingebruikname van dit studentenpand is voorzien voor het academiejaar dat aanvangt in september 2019. Voor de uitbating van het studentenhotel wordt een huurgarantie verschaft ten gunste van Xior voor een termijn van twee jaar op 50% van het aanbod en voor de studentenunits wordt eveneens een gedeeltelijke huurgarantie verschaft gedurende één jaar.

¹⁴ Zie Persbericht van 13 maart 2018.

VII. GROEIVooruitzichten¹⁵

Xior beoogt ook in 2018 haar groeistrategie met overtuiging voort te zetten, door de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille met kwalitatieve studentenpanden en door de verdere realisatie van de projectontwikkelingspipeline.

De Venootschap stelt voor boekjaar 2018 een EPRA winst per aandeel voorop die minstens stabiel blijft ten opzichte van 2017, waarbij ook voor het dividend per aandeel dezelfde minimumdoelstelling wordt vooropgesteld van 1,20 euro bruto per aandeel. Xior verwacht daarmee haar resultaten minstens te kunnen bestendigen t.o.v. het vorige jaar, terwijl het aantal aandelen toenam met 60% als gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging van juni 2017 en de inbreng in natura van Enschede. Mede dankzij deze kapitaalverhoging wist Xior zich te verzekeren van een sterke projectontwikkelingspijplijn, die in de loop van 2019 volop zal kunnen bijdragen tot het rendement en de beoogde verdere groei van de portefeuille, de EPRA winst en het dividend.

VIII. FINANCIËLE KALENDER*

Onthechting coupon 4 ¹⁶ (ex date)	8 juni 2017
Onthechting coupon 5 ¹⁶ (ex date)	29 maart 2018
Algemene Vergadering	17 mei 2018
Payment date dividend 2017 (coupon 4 en coupon 5)	22 mei 2018
Bekendmaking resultaten per 30 juni 2018	20 augustus 2018
Bekendmaking resultaten per 30 september 2018	26 oktober 2018

* 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
T +32 3 257 04 89

Frederik Snauwaert, CFO
T +32 3 257 04 89

¹⁵ 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 venootschap en haar activiteiten zijn blootgesteld). Vooruitzichten over dividendverwachtingen gelden bovendien onder voorbehoud van goedkeuring van de algemene vergadering.

¹⁶ Beide coupons, nr. 4 en nr. 5, die het dividend van 2017 vertegenwoordigen, werden reeds onthecht. Zie ook de sectie "coupon informatie" op de website van de Venootschap <https://www.xior.be/nl/investor/investor-relations/coupons>.

IX. FINANCIËLE OVERZICHTEN

GECONSOLIDEERDE OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA (in KEUR)	31/03/2018	31/12/2017
I. VASTE ACTIVA	513.927	490 425
B. Immateriële vaste activa	15	16
C. Vastgoedbeleggingen	511 861	488 762
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	464 276	461 905
b. Projectontwikkelingen	47 586	26 857
D. Andere materiële vaste activa	625	347
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	625	347
E. Financiële vaste activa	160	21
Activa aan reële waarde via resultaat	139	
Andere	21	21
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135
H. Uitgestelde belastingen - activa	2	2
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	1 128	1 143
II. VLOTTENDE ACTIVA	14 610	13 562
D. Handelsvorderingen	1 364	1 683
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	12 183	10 869
a. Belastingen	798	778
c. Andere	11 384	10 091
F. Kas en kasequivalenten	630	815
G. Overlopende rekeningen	433	195
Voorafbetaalde vastgoedkosten	188	94
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	97	35
Andere	148	66
TOTAAL ACTIVA	528 536	503 987

PASSIVA (in KEUR)	31/03/2018	31/12/2017
EIGEN VERMOGEN	243 416	223 291
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	243 416	223 291
A. Kapitaal	153 497	144 187
a. Geplaatst kapitaal	155 626	146 308

b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-2 129	-2 121
B. Uitgiftepremies	78 677	69 877
C. Reserves	9 226	-1 728
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	6 668	6 668
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-6 642	-6 642
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	-1 866	-1 866
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	11 067	113
D. Nettoresultaat van het boekjaar	2 016	10 954
II. Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	285 120	280 696
I. Langlopende verplichtingen	276 630	259 657
B. Langlopende financiële schulden	266 763	251 744
a. Kredietinstellingen	266 763	251 744
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	1 636	924
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1 636	924
F. Uitgestelde belastingen verplichtingen	8 231	6 988
b. Andere	8 231	6 988
II Kortlopende verplichtingen	8 490	21 039
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen		11 994
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3 192	3 457
a. Exit taks		
b. Andere	3 192	3 457
Leveranciers	1 879	2 151
Huurders	91	387
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1 222	919
E. Andere kortlopende verplichtingen	3 157	3 044
Andere	3 157	3 044
F. Overlopende rekeningen	2 141	2 544
a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	248	1 436
b. Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	101	237
c. Andere	1 792	871
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	528 536	503 987

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Resultatenrekening (in KEUR)	31/03/2018	31/03/2017
I.(+) Huurinkomsten	6 355	3 509
(+) Huurinkomsten	5 989	3 480
(+) Huurgaranties	377	35
(-) Huurkortingen	-10	-6
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		
NETTO HUURRESULTAAT	6 355	3 509
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1 039	591
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	1 024	581
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	15	10
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1 316	-591
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-1 227	-505
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-88	-86
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-163	-157
VASTGOEDRESULTAAT	5 916	3 352
IX.(-) Technische kosten	-177	-212
Recurrente technische kosten	-175	-212
(-) Herstellingen	-136	-189
(-) Verzekeringspremies	-38	-23
Niet recurrente technische kosten	-2	0
(-) Schadegevallen	-2	0
X.(-) Commerciële kosten	-68	-27
(-) Publiciteit, ...	-62	-27
(-) Juridische kosten	-6	
XI.(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-60	
XII.(-) Beheerskosten van het vastgoed	-364	-298
(-) Beheerskosten (extern)	-230	-133
(-) Beheerskosten (intern)	-134	-165
XIII.(-) Andere vastgoedkosten	-855	-572
(-) Honoraria architecten		-1
(-) Honoraria schatters	-51	-33
(-) Andere vastgoedkosten	-804	-538
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-1 523	-1 109
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	4 392	2 243
XIV.(-) Algemene kosten van de vennootschap	-762	-541
XV.(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	16	23
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	3 646	1 726

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	1 413	907
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2 124	1 354
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-711	-446
XIX.(+) Ander portefeuilleresultaat	-35	-8
OPERATIONEEL RESULTAAT	5 024	2 625
XX.(+) Financiële opbrengsten	30	8
(+) Geïnde interesten en dividenden	30	8
XXI.(-) Netto interestkosten	-825	-653
(-) Nominale interestlasten op leningen	-493	-457
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-25	-16
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-307	-179
XXII.(-) Andere financiële kosten	-33	-10
- Bankkosten en andere commissies	-26	-14
- Andere	-6	4
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-572	722
(+/-) FINANCIEEL RESULTAAT	-1 400	68
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-10	
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	3 614	2 693
XXV. Vennootschapsbelastingen	-1 598	-239
XXVI. Exit taks		3
(+/-) BELASTINGEN	-1 598	-236
NETTO RESULTAAT	2 016	2 457
EPRA WINST	2 463	866
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE	1 378	900
UITGESTELDE BELASTINGEN MBT IAS 40 CORRECTIES	-1 243	-30
VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	-582	722
EPRA WINST PER AANDEEL (in EUR)	0,28	0,16

I. ALTERNATIEVE PRESTATIE INDICATOREN (APM's): RECONCILIATIE TABELLEN

	31/03/2018	31/03/2017
EPRA winst		
Nettoresultaat	2 016	2 457
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-1 413	-907
Ander portefeuilleresultaat	35	8
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	582	-722
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	1 243	30
EPRA winst	2 463	866

	31/03/2018	31/03/2017
EPRA winst na correctie voor IFRIC 21		
Nettoresultaat	2 016	2 457
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-1 413	-907
Ander portefeuilleresultaat	35	8
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	582	-722
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	1 243	30
Impact IFRIC 21	758	495
EPRA winst na correctie IFRIC 21	3 221	1 361

	31/03/2018	31/03/2017
Resultaat van de portefeuille		
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	1 413	907
Ander portefeuilleresultaat	-35	-8
Resultaat van de portefeuille	1 378	899

EPRA winst per aandeel	31/03/2018	31/03/2017
Nettoresultaat	2 016	2 457
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-1 413	-907
Ander portefeuilleresultaat	35	8
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	582	-722
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	1 243	30
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	8 645 877	5 418 833
EPRA winst per aandeel	0,28	0,16
Impact IFRIC 21	758	495
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21	0,37	0,25
Gemiddelde interestvoet	31/03/2018	31/03/2017
Nominale interestlasten op leningen	755	457
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	307	179
Geactiveerde interesten	262	6
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	264 138	141 907
Gemiddelde interestvoet	2,01%	1,81%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,54%	1,31%
Gemiddelde financieringskost	31/03/2018	31/03/2017
Nominale interestlasten op leningen	755	457
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	307	179
Geactiveerde interesten	262	6
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	25	16
Bankkosten en andere commissies	33	14
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	264 138	141 907
Gemiddelde financieringskost	2,09%	1,89%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,63%	1,39%

II. 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	Meten van het resultaat van de strategische Meten 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.	Meten van het resultaat van de strategische Meten 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	Meten 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	Meten 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	Interestkosten exclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Meten 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	Meten 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	Meten 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 studentenhuizing in België en Nederland. 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 2018, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 512 miljoen. 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 voorbijgaande 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.