

Tussentijdse mededeling van de Raad van Bestuur Eerste kwartaal 2017 – afgesloten per 31 maart 2017

Antwerpen, België – Tussentijdse resultaten voor de periode 1/1/2017 – 31/3/2017

Nettohuurresultaat stijgt tot 3.508 KEUR, i.e. een stijging van 65% t.o.v. Q1 2016 – verdubbeling van de EPRA winst per aandeel t.o.v. Q1 2016.

Xior bevestigt haar doelstellingen voor 2017: bevestiging verwachte EPRA winst van 1,40 euro per aandeel en een daarmee gepaard gaand bruto dividend van 1,20 euro t.o.v. bruto dividend van 1,15 euro over het boekjaar 2016.

EPRA winst van 0,15 euro per aandeel¹ - 0,25 euro per aandeel na correctie voor IFRIC 21

EPRA winst van 835 KEUR - EPRA winst van 1.330 KEUR na correctie voor IFRIC 21



Nettoresultaat (IFRS) over Q1 2017 van 2.457 KEUR

Schuldgraad van 51,58% t.o.v. 50,69% per 31 december 2016

Bezettingsgraad van 97,1% t.o.v. 97,4% per 31 december 2016




Vastgoedportefeuille stijgt tot 289 miljoen euro, d.i. een stijging van 8,6% t.o.v. 31 december 2016. Indien alle acquisities in de gecommitteerde pipeline gerealiseerd worden, stijgt de portefeuille naar ca. 375 miljoen euro, met ca. 3.500 verhuurbare studentenunits.

I. KERNCIJFERS

Geconsolideerde resultatenrekening	in KEUR	31/03/2017	31/03/2016
Nettohuurresultaat		3.509	2.132
Vastgoedresultaat		3.352	1.963
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille		1.726	422
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)		-654	-270
EPRA winst  ²		835	36
EPRA winst  na correctie IFRIC 21		1.330	576
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		900	1.210

¹ Cijfers per aandeel zijn berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen, tenzij anders aangegeven.

² 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 2016. 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.

Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)		722	-1.112
Nettoresultaat (IFRS)		2.457	134
Aantal verhuurbare studentenunits		2.639	1.462
Geconsolideerde balans	in KEUR	31/03/2017	31/12/2016
Eigen vermogen		139.127	131.630
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ³		288.721	265.873
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁴		51,58%	50,69%
Kerncijfers per aandeel	in EUR	31/03/2017	31/03/2016
Aantal aandelen		5.418.833	4.857.437
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		5.418.833	4.703.666
EPRA winst ⁵ per aandeel 		0,15	0,01
EPRA winst ⁶ per aandeel  na correctie voor IFRIC 21		0,25	0,12
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		0,17	0,26
Herwaardering indekkingsinstrumenten		0,13	-0,24
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) ⁷		0,45	0,03
Slotkoers van het aandeel		36,48	30,85
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (voor dividend)		25,67	23,53

II. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RESULTATEN

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 maart 2017 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 2017 heeft Xior een nettohuurresultaat gerealiseerd van 3.509 KEUR t.o.v. 2.132 KEUR in het eerste kwartaal van 2016. Dit is een stijging van 65%. Dit nettohuurresultaat zal

³ 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.

⁴ Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

⁵ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

⁶ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

⁷ Op basis van het aantal aandelen.

in de loop van 2017 nog toenemen, vermits bepaalde acquisities gepland zijn voor de tweede jaarhelft van 2017. Verder zijn er ook enkele panden in aanbouw of verbouwing die pas vanaf oktober 2017 huurinkomsten zullen opleveren.



Dit betreft voornamelijk volgende panden:


- Project Amstelveen: genereert huurinkomsten vanaf april 2017 in gevolge de verhuur van de bestaande kantoorruimten. Na herontwikkeling zal dit pand bijkomende huurinkomsten genereren;
- Antonia Veerstraat, Delft en Waldorpstraat, Den Haag: acquisitie en huurinkomsten voorzien vanaf medio 2017;
- Project KVS, Brussel: in aanbouw, huurinkomsten voorzien vanaf september 2017;
- Bondgenotenlaan, Leuven: in verbouwing, huurinkomsten voorzien vanaf oktober 2017;
- Woudestein, Rotterdam: acquisitie en huurinkomsten voorzien vanaf medio 2017.

Verder is er ook nog de hostel, die huur genereert voor het volledige jaar, maar er wordt meer huur in de volgende kwartalen verwacht omwille van de seizoensgebonden activiteit.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 97,1% over het eerste kwartaal van 2017.

2. EPRA winst

EPRA winst  (exclusief portefeuilleresultaat en exclusief impact van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt 835 KEUR t.o.v. 36 KEUR in Q1 2016. De EPRA winst  na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 1.330 KEUR per 31 maart 2017 t.o.v. 576 KEUR in Q1 2016.

De EPRA winst  per aandeel⁸ bedraagt 0,15 euro en 0,25 euro na correctie voor IFRIC 21.

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 2017 een provisie opgenomen voor het volledige jaar 2017 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 2017, 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 zouden gespreid in resultaat genomen, waarbij in elk kwartaal één vierde van de kost wordt genomen, dan zou het resultaat van het eerste kwartaal van 2017 verhogen ten belope van een bedrag van 495 KEUR. In die hypothese zou de EPRA winst  1.330 KEUR bedragen.

⁸ Voor de berekening van de EPRA winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 maart 2017, zijnde 5.418.833.

3. Nettoresultaat

Het nettoresultaat bedraagt 2.457 KEUR per 31 maart 2017 t.o.v. 134 KEUR per 31 maart 2016. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt 0,45 euro.⁹

Het nettoresultaat bevat de impact van de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. EPRA winst¹⁰ is het nettoresultaat gecorrigeerd voor de hierboven genoemde elementen.

4. Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Per 31 maart 2017 bestaat de portefeuille uit 2.639 verhuurbare studentenunits. Dit resulteert in een waardering van de vastgoedportefeuille ten belope van 288.720.647 euro per 31 maart 2017, wat een stijging van 8,6% vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2016. Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit de acquisitie van het studentenpand gelegen aan de Barbarasteeg in Delft en de inbreng van twee panden in aanbouw in Brussel (project KVS).

Indien alle gecommitteerde acquisities en projecten gerealiseerd worden en rekening houdend met de acquisitie van het pand te Amstelveen op 6 april 2017, zet deze stijging zich verder naar ca. 375 miljoen euro, met ca. 3.500 verhuurbare studentenunits.

5. Schuldgraad en versterking eigen vermogen

Per 31 maart 2017 bedroeg de schuldgraad 51,58% t.o.v. 50,69% per 31 december 2016. De schuldgraad is in 2017 lichtjes verder gestegen, voornamelijk ten gevolge van de acquisitie in januari 2017, die werd gefinancierd met vreemd vermogen. De acquisitie van het project KVS in Brussel werd gerealiseerd via een kapitaalverhoging door inbreng in natura, met uitgifte van nieuwe aandelen, wat heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen. Deze verwervingsmethode laat toe de portefeuille te doen groeien, met een gezonde combinatie van verschillende financieringsbronnen waarbij de schuldgraad onder controle wordt gehouden.

Als gevolg van de acquisitie van het te reconverteren kantorencomplex te Amstelveen, begin april 2017, bedraagt de pro-forma¹⁰ schuldgraad per 31 maart 2017 54,97%. Voor de verdere uitbouw van de vastgoedportefeuille streeft de Vennootschap naar een evenwichtige financiering met zowel vreemd als eigen vermogen.

⁹ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

¹⁰ Deze pro-forma berekening houdt geen rekening met enige evoluties aangaande werkkapitaalbehoeften, geplande andere (des)investeringen, de bedrijfsresultaten, de waardering van de rente-indekkingen en de waardering van de vastgoedportefeuille, die een invloed kunnen hebben op de totale activa en op de schuldpositie van de Vennootschap, en bijgevolg op de schuldgraad.

III. FINANCIERING

Per einde 2016 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met ING België NV respectievelijk Belfius Bank NV en KBC Bank NV. ING België NV heeft in totaal 78 miljoen euro ter beschikking gesteld, Belfius Bank NV 52 miljoen euro en KBC Bank NV 20 miljoen euro. Per 31 maart 2017 heeft de vennootschap een kredietovereenkomst getekend met BNP Paribas Fortis voor een bedrag van 25 miljoen euro¹¹. Per 31 maart 2017 had de Vennootschap voor 144,7 miljoen euro aan financieringen opgenomen.

IV. VOORNAAMSTE REALISATIES EERSTE KWARTAAL 2017

- Verwerving van 69 studentenunits te Brussel via inbreng in natura

Op 17 januari 2017 heeft Xior een studentencomplex (in aanbouw) verworven¹², gelegen aan de Ladderstraat te Brussel (project KVS). De grond en reeds opgerichte 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 constructies (ten belope van de reeds voltooide constructies), en heeft geleid tot een kapitaalverhoging van 5.064.067 euro (incl. uitgiftepremie). De acquisitie heeft een totale investeringswaarde van ca. 8,1 miljoen euro.

- Verwerving van 108 zelfstandige studentenunits te Delft

Op 5 januari 2017 heeft Xior een studentenpand¹³, bestaande uit 108 gloednieuwe zelfstandige gemeubelde studentenunits verworven, in één van de snelst groeiende studentensteden van Nederland. Deze acquisitie heeft een totale investeringswaarde van ca. 13,5 miljoen euro.

V. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITEN VAN HET EERSTE KWARTAAL

- Verwerving van een te reconverteren kantorencomplex te Amstelveen

Op 6 april 2017 verwierf Xior een ontwikkelingsproject bestaande uit een kantorencomplex¹⁴, dat de Vennootschap voornemens is om te vormen na het bekomen van de vereiste vergunningen. De acquisitie van deze gebouwen gebeurde via de verwerving van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschap. Deze transactie zal, na de voorgenomen herontwikkeling, ca. 300 studentenunits tellen met een totale investeringswaarde van ca. 30 miljoen euro.

¹¹ Deze lening werd gedeeltelijk opgenomen op 6 april 2017 voor de acquisitie van het ontwikkelingsproject te Amstelveen (zie ook V).

¹² Zie Persberichten van 9 juni 2016 en 17 januari 2017.

¹³ Zie Persberichten van 5 augustus 2016 en 5 januari 2017.

¹⁴ Zie Persbericht van 7 april 2017.

VI. GECOMMITTERDE ACQUISITIES IN PIPELINE

- Acquisitie van in totaal 190 studentenunits in Den Haag (72 units) en Delft (118 units), met een totale investeringswaarde van ca. 26,3 miljoen euro, en met voorziene overnamedatum medio 2017.¹⁵
- Acquisitie van 280 studentenunits in Rotterdam, met een investeringswaarde van ca. 30 miljoen euro, en voorziene overnamedatum medio 2017.¹⁶

VII. GROEIVooruitzichten¹⁷

Xior beoogt ook in 2017 haar groeistrategie met overtuiging voort te zetten, door de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille met kwalitatieve studentenpanden.

De Venootschap bevestigt de vooropgestelde EPRA winst¹⁸ van 1,40 euro per aandeel met een bruto dividend van 1,20 euro.

VIII. FINANCIËLE KALENDER

Algemene Vergadering	18 mei 2017
Bekendmaking resultaten per 30 juni 2017	24 augustus 2017
Bekendmaking resultaten per 30 september 2017	10 november 2017

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 Zie Persberichten van 20 april 2016 en 2 juni 2016.

¹⁶ Zie Persbericht van 11 mei 2016.

¹⁷ 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.

IX. FINANCIËLE OVERZICHTEN

GECONSOLIDEERDE OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA (in KEUR)	31/03/2017	31/12/2016
I. VASTE ACTIVA	289 126	266 276
C. Vastgoedbeleggingen	288 721	265 873
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	275 527	265 873
b. Projectontwikkelingen	13 194	0
D. Andere materiële vaste activa	250	248
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	250	248
E. Financiële vaste activa	21	21
Andere	21	21
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135
II. VLOTTENDE ACTIVA	3 719	7 231
D. Handelsvorderingen	351	542
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1 921	2 051
a. Belastingen	23	172
c. Andere	1 898	1 879
F. Kas en kasequivalenten	899	4 098
G. Overlopende rekeningen	549	540
Voorafbetaalde vastgoedkosten	396	430
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	21	
Andere	132	110
TOTAAL ACTIVA	292 845	273 507

PASSIVA (in KEUR)	31/03/2017	31/12/2016
EIGEN VERMOGEN	139 127	131 630
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	139 127	131 630
A. Kapitaal	97 522	94 869
a. Geplaatst kapitaal	97 539	94 869
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-17	0
B. Uitgiftepremies	34 655	32 261
C. Reserves	4 491	-515
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	4 044	4 044

Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-4.565	-4 565
Overgedragen resultaat van vorig boekjaar	5 016	6
D. Nettoresultaat van het boekjaar	2 457	5 016
II. Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	153 718	141 877
I. Langlopende verplichtingen	145 990	133 465
B. Langlopende financiële schulden	144 532	131 315
a. Kredietinstellingen	144 532	131 315
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	1 144	1 866
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1 144	1 866
F. Uitgestelde belastingen verplichtingen	314	283
b. Andere	314	283
II Kortlopende verplichtingen	7 728	8 412
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4 987	5 729
a. Exit taks	3 466	3 469
b. Andere	1 522	2 260
Leveranciers	471	1 244
Huurders	446	0
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	605	1 016
E. Andere kortlopende verplichtingen	1 539	1 583
Andere	1 539	1 583
F. Overlopende rekeningen	1 201	1 100
a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	423	512
c. Andere	778	588
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	292 845	273 507

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Resultatenrekening (in KEUR)	31/03/2017	31/03/2016
I.(+) Huurinkomsten	3 509	2 132
(+) huurinkomsten	3 480	1 949
(+) huurgaranties	35	183
(-) huurkortingen	-6	
NETTO HUURRESULTAAT	3 509	2 132
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	591	268
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	581	251

- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	10	17
VI. (-)Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-591	-299
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-505	-283
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-86	-17
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-157	-137
VASTGOEDRESULTAAT	3 352	1 964
IX.(-) Technische kosten	-212	-124
Recurrente technische kosten	-212	-124
(-) Herstellingen	-189	-107
(-) Verzekeringspremies	-23	-17
Niet recurrente technische kosten	0	
(-) Schadegevallen	0	
X.(-) Commerciële kosten	-27	-41
(-) Publiciteit, ...	-27	-41
XI.(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	0	
XII.(-) Beheerskosten van het vastgoed	-298	-114
(-) Beheerskosten (extern)	-133	-35
(-) Beheerskosten (intern)	-165	-79
XIII.(-) Andere vastgoedkosten	-572	-774
(-) Honoraria architecten	-1	0
(-) Honoraria schatters	-33	-30
(-) Andere vastgoedkosten	-538	-744
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-1 109	-1 054
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	2 243	910
XIV.(-) Algemene kosten van de vennootschap	-541	-508
XV.(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	23	19
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	1 726	422
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	907	1 244
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1 354	1 457
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	- 446	-214
XIX.(+) Ander portefeuilleresultaat	-8	-34
OPERATIONEEL RESULTAAT	2 625	1 631
XX.(+) Financiële opbrengsten	8	5
(+) Geïnde interesten en dividenden	8	5
XXI.(-) Netto interestkosten	-653	-227
(-) Nominale interestlasten op leningen	-457	-151
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-16	-19
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-179	-57

XXII.(-) Andere financiële kosten	-10	-43
- Bankkosten en andere commissies	-14	-35
- Andere	4	-8
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	722	-1 112
(+/-) FINANCIEEL RESULTAAT	68	-1 382
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	2 693	250
XXV. Vennootschapsbelastingen	-239	-115
XXVI. Exit taks	3	
(+/-) BELASTINGEN	-236	-115
NETTO RESULTAAT	2 457	134
EPRA WINST	835	36
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE	900	1 210
VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA	722	-1 112
EPRA WINST  PER AANDEEL (in EUR)	0,15	0,01

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

EPRA winst	31/03/2017	31/03/2016
Nettoresultaat	2 457	134
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-907	-1 244
Ander portefeuilleresultaat	8	34
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-722	1 112
EPRA winst	835	36

EPRA winst na correctie voor IFRIC 21	31/03/2017	31/03/2016
Nettoresultaat	2 457	134
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-907	-1 244
Ander portefeuilleresultaat	8	34
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-722	1 112
Impact IFRIC 21	494	540
EPRA winst na correctie IFRIC 21	1 330	576

Resultaat van de portefeuille	31/03/2017	31/03/2016
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	907	-1 244
Ander portefeuilleresultaat	-8	34
Resultaat van de portefeuille	900	1 210

EPRA winst per aandeel	31/03/2017	31/03/2016
Nettoresultaat	2 457	134
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-907	-1 244
Ander portefeuilleresultaat	8	34

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-722	1 112
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	5 418 833	4 703 666
EPRA winst per aandeel	0,15	0,01
Impact IFRIC 21	494	540
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21	0,25	0,12
Gemiddelde interestvoet	31/03/2017	31/03/2016
Nominale interestlasten op leningen	457	151
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	179	57
Geactiveerde interesten	6	116
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	141 907	76 028
Gemiddelde interestvoet	1,83%	1,71%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,32%	1,40%
Gemiddelde financieringskost	31/03/2017	31/03/2016
Nominale interestlasten op leningen	457	151
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	179	57
Geactiveerde interesten	6	116
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	16	19
Bankkosten en andere commissies	14	20
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	141 907	76 028
Gemiddelde financieringskost	1,91%	1,91%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,40%	1,61%

XI. 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	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. 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 +/- 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 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	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 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 +/- 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 studentenhuysvesting 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 2017, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 289 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 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.