

Tussentijdse mededeling van de Raad van Bestuur Derde kwartaal 2017 – afgesloten per 30 september 2017

Antwerpen, België – Tussentijdse resultaten voor de periode 1/1/2017 – 30/09/2017

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. een bruto dividend van 1,15 euro over boekjaar 2016.

EPRA winst¹ voor de eerste 9 maanden bedraagt 0,88 euro per aandeel², i.e. een stijging van 31% t.o.v. Q3 2016 – 0,90 euro per aandeel na correctie voor IFRIC 21.

EPRA winst van 5.627 KEUR, i.e. een stijging van 75% t.o.v. Q3 2016 – 5.751 KEUR na correctie voor IFRIC 21.

Nettohuurresultaat stijgt tot 12.174 KEUR, i.e. een stijging van 62% t.o.v. Q3 2016. Dit nettohuurresultaat zal in de loop van Q4 2017 nog toenemen t.o.v. Q3 2017, vermits bepaalde acquisities slechts 1 maand hebben bijgedragen tot het resultaat per 30 september 2017.

Nettoresultaat (IFRS) van 6.596 KEUR t.o.v. 1.960 KEUR, i.e. een stijging van 237% t.o.v. Q3 2016.

Na de succesvolle realisatie van de kapitaalverhoging van 84 MEUR van juni 2017 was de schuldgraad per 30 juni 2017 gedaald naar 39,17%. De schuldgraad is per 30 september opnieuw gestegen tot 50,50% als resultaat van de acquisities van het derde kwartaal. Per 30 september 2016 bedroeg de schuldgraad 53,24%.

Bezettingsgraad van 97,7% t.o.v. 97,4% per 30 september 2016.







Vastgoedportefeuille stijgt tot 450 miljoen euro, d.i. een stijging van 69,3% t.o.v. 31 december 2016, met 3.494 verhuurbare studentenunits. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de gecommitteerde pipeline gerealiseerd worden, stijgt de portefeuille naar ca. 500 miljoen euro, met meer dan 4.700 verhuurbare studentenunits.

I. KERNCIJFERS

Geconsolideerde resultatenrekening	in KEUR	30/09/2017	30/09/2016
Nettohuurresultaat		12.174	7.513
Vastgoedresultaat		11.941	7.396
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille		8.116	4.585

¹ De definitie van EPRA winst werd per 30 juni 2017 gewijzigd. We verwijzen naar Hoofdstuk 5.8 van het Halfjaarverslag voor de wijziging in de definitie/berekening en de motivatie hiervoor.

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

Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)		-1.931	-954
EPRA winst  ³		5.627	3.214
EPRA winst  na correctie IFRIC 21		5.751	3.367
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		208	1.298
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)		923	-2.471
Nettoresultaat (IFRS)		6.596	1.960
Aantal verhuurbare studentenunits		3.494	2.375
Geconsolideerde balans	in KEUR	30/09/2017	31/12/2016
Eigen vermogen		218.932	131.630
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁴		450.216	265.873
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁵		50,50%	50,69%
Kerncijfers per aandeel	in EUR	30/09/2017	30/09/2016
Aantal aandelen		8.128.249	4.930.823
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		6.421.218	4.823.266
EPRA winst ⁶ per aandeel 		0,88	0,67
EPRA winst ⁷ per aandeel  na correctie voor IFRIC 21		0,90	0,70
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		0,03	0,26
Herwaardering indekkingsinstrumenten		0,14	-0,50
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) ⁸		1,03	0,40
Slotkoers van het aandeel		39,94	34,10
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (voor dividend)		26,93	23,92

³ Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) zijn maatstaven die Xior Student Housing NV hanteert om haar operationele performantie 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.

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.

II. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RESULTATEN

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 september 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 de eerste negen maanden van 2017 heeft Xior een nettohuurresultaat gerealiseerd van 12.174 KEUR t.o.v. 7.513 KEUR in de eerste negen maanden van 2016. Dit is een stijging van 62%. Dit nettohuurresultaat zal in de loop van het vierde kwartaal van 2017 nog toenemen t.o.v. Q3 2017, vermits bepaalde acquisities pas in de loop van Q3 2017 werden verworven. Verder waren 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 sinds april 2017 ingevolge de verhuur van de bestaande kantoorruimten. Na herontwikkeling zal dit pand bijkomende huurinkomsten genereren;
- Project Burgwal en Bokelweg: huurinkomsten sinds juni 2017;
- The Safe en The Bank, Venlo: huurinkomsten sinds juli 2017;
- The Hive, Utrecht: huurinkomsten sinds juli 2017;
- Antonia Veerstraat, Delft en Waldorpstraat, Den Haag: huurinkomsten sinds september 2017;
- Project KVS, Brussel: huurinkomsten sinds september 2017;
- Woudestein, Rotterdam: huurinkomsten sinds september 2017;
- Bondgenotenlaan, Leuven: huurinkomsten sinds oktober 2017 (volledig verhuurd na volledige transformatie van 4 naar 18 units);
- Arendstraat, Leuven: huurinkomsten sinds oktober 2017 (volledig verhuurd na renovatie)

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 97,7% over de eerste negen maanden van 2017.

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 5.627 KEUR t.o.v. 3.214 KEUR per Q3 2016. De EPRA winst  na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 5.751 KEUR per 30 september 2017 t.o.v. 3.367 KEUR per Q3 2016.

De EPRA winst  per aandeel⁹ bedraagt 0,88 euro en 0,90 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 gespreid in resultaat zouden worden genomen, waarbij in elk kwartaal één vierde van de kost wordt genomen, dan zou het resultaat per 30 september 2017 verhogen ten belope van een bedrag van 124 KEUR. In die hypothese zou de EPRA winst  5.751 KEUR bedragen.

3. Nettoresultaat

Het nettoresultaat bedraagt 6.596 KEUR per 30 september 2017 t.o.v. 1.960 KEUR per 30 september 2016. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt 1,03 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 30 september 2017 bestaat de portefeuille uit 3.494 verhuurbare studentenunits. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan een bedrag ten belope van 450.216 KEUR per 30 september 2017, wat een stijging van 69,3% vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2016. Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit de acquisitie van het studentenpand gelegen aan de Barbarasteeg in Delft, de inbreng van twee panden in aanbouw in Brussel (project KVS), de acquisitie van te reconverteren kantoorgebouwen te Amstelveen, Den Haag (project Burgwal), Rotterdam (project Bokelweg), resp. Delft (Phoenixstraat), en ingevolge de acquisitie van studentenpanden te Utrecht (The Hive), Venlo (The Safe & The Bank), Delft (Antonia Veerstraat), Den Haag (Waldorpstraat), resp. Rotterdam (Campus Woudestein).

⁹ Voor de berekening van de EPRA winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 30 september 2017, zijnde 6.421.218.

¹⁰ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

Indien alle gecommitteerde acquisities en projecten gerealiseerd worden en rekening houdend met de acquisitie van het project te Groningen (Oosterhamrikkade) op 13 oktober 2017, zet deze stijging zich verder naar ca. 500 miljoen euro, met meer dan 4.700 verhuurbare studentenunits.

5. Schuldgraad en versterking eigen vermogen

Per 30 september 2017 bedroeg de schuldgraad 50,50% t.o.v. 50,69% per 31 december 2016. De schuldgraad was per 30 juni 2017 gedaald naar 39,17% als resultaat van de succesvolle kapitaalverhoging. In het derde kwartaal van 2017 is de schuldgraad opnieuw gestegen ten gevolge van de acquisities van het derde kwartaal 2017, die (naast de opbrengsten uit de kapitaalverhoging) mede werden gefinancierd met vreemd vermogen.

III. FINANCIERING

Per 30 september 2017 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 52 miljoen euro, KBC Bank NV 45 miljoen euro, BNP Paribas Fortis NV 25 miljoen euro en Argenta Spaarbank NV 25 miljoen euro. In oktober 2017 heeft de vennootschap een additionele kredietovereenkomst getekend met Belfius Bank voor een bedrag van 18 miljoen euro¹¹. Per 30 september 2017 had de Vennootschap voor 224 miljoen euro aan financieringen opgenomen.

IV. VOORNAAMSTE REALISATIES EERSTE 9 MAANDEN 2017

- Acquisitie van een studentencomplex in Rotterdam (Campus Woudestein)

Op 5 september 2017 verwierf Xior een studentencomplex in Rotterdam (Campus Woudestein, op de campus van de Erasmus Universiteit), met een investeringswaarde van ca. EUR 30 miljoen en een aanvangsrendement van ca. 5,8%. Het complex bestaat uit 280 zelfstandige studentenunits, die variëren van 20m² tot 39m², verspreid over acht verdiepingen, en voorziet tevens in gemeenschappelijke ruimtes, zoals een fietsenstalling en een dakterras. Het complex is gelegen op een uitstekende locatie, in een bruisende stad als Rotterdam, en vlakbij de Erasmus Universiteit. De acquisitie gebeurde via verwerving van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschappen. Dit complex werd reeds vóór de oplevering in een recordtijd van minder dan 48u volledig uitverhuurd aan meer dan 50 nationaliteiten, en dit in nauwe samenwerking met de Erasmus Universiteit en de Rotterdam School of Management.

¹¹ Deze lening werd gedeeltelijk opgenomen op 12 oktober 2017 voor de acquisitie van het project te Groningen (zie ook V).

- Verwerving van 190 studentkamers te Delft en Den Haag

Op 31 augustus 2017 verwierf Xior de aandelen in de vastgoedvennootschappen die de respectievelijke eigenaar zijn van in totaal 190 studentenunits in Den Haag (72 units) en Delft (118 units), met een totale investeringswaarde van ca. EUR 25,9 miljoen, en een aanvangsrendement van ca. 5,9%. Het pand te Den Haag is gelegen aan de Waldorpstraat en telt 72 zelfstandige studio's. Het pand in Delft werd opgericht aan de Antonia Veerstraat en bestaat uit 118 units. Het betreft een gedeeltelijke nieuwbouw en een gedeeltelijke reconversie. Er is een huurgarantie verschaft ten gunste van de Vennootschap ten belope van 100% van de huurinkomsten voor een termijn van één jaar¹².

- Acquisitie van te herontwikkelen kantoorpand te Delft (Phoenixstraat) – ca. 100 units

Xior heeft op 19 juli 2017 een te herontwikkelen kantoorpand verworven van de Gemeente Delft, gelegen aan de Phoenixstraat 16, Delft, met het oog op de realisatie van een 100-tal units en met een totale investeringswaarde (na reconversie) ten belope van ca. EUR 8,6 miljoen. Dit postmodernistische gebouw is van de hand van de bekende architect Jo Coenen, en wordt getypeerd door de ronde 'trommel' als opbouw die doorloopt tot aan de begane grond en die het atrium vormt. Het pand is gelegen op een toplocatie in Delft, op slechts een boogscheut van het studentenpand gelegen aan de Barbarasteeg, vlakbij het station van Delft, een omgeving die in volle vernieuwing is. Na het bekomen van de vergunning en de uitvoering van de voorgenomen herontwikkeling, stelt de Vennootschap een aanvangsrendement voorop van 6,5%. Naar verwachting van de Vennootschap zal dit gebouw vanaf september 2019 in exploitatie gaan.

- Acquisitie van drie panden gelegen te Utrecht resp. Venlo – 300 units

Xior heeft op 7 juli 2017 de aandelen verworven in drie vastgoedvennootschappen (Utrecht Willem Dreeslaan B.V., De Keulse Poort B.V. en The Safe B.V.) die de respectievelijke eigenaars zijn van drie recent gerenoveerde panden gelegen te Utrecht (één pand) en Venlo (twee panden), met een totale conventionele waarde van het onderliggende vastgoed ten bedrage van ca. EUR 27,5 miljoen en een totaal gemiddeld aanvangsrendement van ca. 6,8%. Er wordt door de overdrager een huurgarantie verschaft voor een termijn van twee jaar.

Het pand te Utrecht, genaamd "The Hive", is gelegen nabij diverse onderwijsinstellingen en bestaat uit 134 onzelfstandige units en biedt zo een complementaire mix in de portefeuille van de Vennootschap naast de zelfstandige units.

In het kader van de acquisitie te Utrecht, werd tevens een studentenpand verworven, genaamd "The Bank", gelegen in het centrum van Venlo, vlakbij het station, bestaande uit 110 zelfstandige units. De gelijkvloerse verdieping is verhuurd aan een financiële instelling. Daarnaast werd van het momentum

¹² Zie Persberichten van 20 april 2016 en 2 juni 2016.

gebruik gemaakt om deze transactie meteen te optimaliseren, door de verwerving van een tweede verhuurd pand in het centrum van Venlo genaamd "The Safe", waardoor Xior meteen een voldoende size bereikt in deze stad. Dit pand bestaat uit 56 zelfstandige units en een commercieel gelijkvloers, eveneens deels verhuurd aan een financiële instelling.

- Verwerving van een te reconverteren kantorencomplex te Rotterdam en Den Haag

Op 31 mei 2017 verwierf Xior twee te reconverteren kantorencomplexen in Rotterdam (gelegen aan De Heer Bokelweg) en Den Haag (gelegen aan de Lutherse Burgwal). Deze transactie heeft een verwacht aanvangsrendement na reconversie van ca. 7% en zal, na het bekomen van de vergunning en de uitvoering van de voorgenomen herontwikkeling, leiden tot een toename met ca. 500 units met een totale investeringswaarde na reconversie van ca. EUR 67,4 miljoen. Naar verwachting zullen beide gebouwen vanaf september 2019 in exploitatie gaan. Een gedeelte van zowel het gebouw in Rotterdam als in Den Haag is nog voor langere tijd verhuurd waardoor er vanaf acquisitiedatum reeds inkomsten worden gegenereerd ten belope van in totaal ca. EUR 2,11 miljoen op jaarbasis. De acquisitie van het betrokken vastgoed op de site gebeurde via de verwerving van - in een eerste fase - 55% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschappen (Bokelweg B.V. resp. Burgwal B.V.). Op 30 juni 2017 heeft Xior de overige 45% van de aandelen in beide vastgoedvennootschappen verworven ingevolge uitoefening van de aan haar verleende call-optie.

Het pand te Rotterdam is gelegen aan de Heer Bokelweg in het centrum van deze studentenstad, op 200m van het centraal station. De Vennootschap beoogt de ontwikkeling van een 350-tal units in dit pand, dat een perfecte aanvulling vormt op het ontwikkelingsproject met 280 units dat gelegen is aan Campus Woudestein (Erasmus Universiteit). De oplevering wordt beoogd voor september 2019.

Het pand in Den Haag is gelegen aan de Lutherse Burgwal, en ligt op de verbinding tussen de bestaande panden in de Eisenhowerlaan enerzijds en het pand aan de Waldorpstraat anderzijds. Xior beoogt de ontwikkeling van 182 units in dit pand, wat het totaal aantal units in deze studentenstad op 450 zou brengen.

- Verwerving van een te reconverteren kantorencomplex te Amstelveen

Op 6 april 2017 verwierf Xior een ontwikkelingsproject bestaande uit een kantorencomplex¹³, 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 Amstelveen Keesomlaan 6-10 B.V. Deze transactie zal, na de voorgenomen herontwikkeling, ca. 300 studentenunits tellen met een totale investeringswaarde van ca. EUR 30 miljoen. Een gedeelte van het kantorencomplex is nog voor langere tijd verhuurd waardoor er sedert de acquisitiedatum reeds inkomsten worden gegenereerd ten belope van ca. 350 KEUR. Het complex

¹³ Zie Persbericht van 7 april 2017.

ligt naast studentencampus Uilenstede, met een directe verbinding met de binnenstad van Amsterdam met het openbaar vervoer, en op fietsafstand van de Vrije Universiteit Amsterdam.

- Verwerving van 69 studentenunits te Brussel via inbreng in natura

Xior heeft een studentencomplex verworven¹⁴, bestaande uit twee tegenover elkaar liggende gebouwen gelegen aan de Ladderstraat te Brussel (project KVS). De grond en (op dat tijdstip) reeds opgerichte opstallen werden via een inbreng in natura in het kapitaal van Xior ingebracht op 17 januari 2017. De inbrengwaarde werd bepaald op basis van de waarde van de grond en (ten belope van de op dat tijdstip) reeds voltooide constructies, en heeft geleid tot een kapitaalverhoging van 5.064.067 euro (incl. uitgiftepremie). De acquisitie (na voltooiing van de werken) heeft een totale investeringswaarde van ca. 8,1 miljoen euro. De units werden in gebruik genomen in september 2017.

- Verwerving van 108 zelfstandige studentenunits te Delft

Op 5 januari 2017 heeft Xior een studentenpand¹⁵, 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. EUR 13,5 miljoen. Het pand is gelegen op een toplocatie, in het centrum van Delft, vlakbij het NS station en in de nabijheid van de Technische Universiteit Delft.

V. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITEN VAN HET DERDE KWARTAAL

- Verwerving van 60 onzelfstandige studentenunits te Breda

Op 27 oktober 2017 verwierf Xior een studentencomplex gelegen aan de Tramsingel 21 te Breda. Het complex bestaat uit 60 onzelfstandige studentenunits en voorziet tevens in gemeenschappelijke ruimtes. Deze transactie heeft een verwacht aanvangsrendement van ca. 7,2% en een totale investeringswaarde van ca. EUR 3,8 miljoen. Dit studentenpand is gelegen op wandelafstand van het centrum, en tussen de reeds bestaande panden van Xior in Breda, wat zorgt voor een verdere optimalisatie van het beheer van de panden in Breda. De onzelfstandige units vormen ook een perfecte aanvulling op de bestaande zelfstandige units.

- Verwerving van een nieuwbouwproject te Groningen

Op 13 oktober 2017 verwierf Xior een gloednieuw studentencomplex in aanbouw, gelegen aan de Oosterhamrikkade te Groningen. Het complex bestaat uit 180 zelfstandige studentenunits met een gemiddelde oppervlakte van 31,8 m², en voorziet tevens in gemeenschappelijke ruimtes, zoals een

¹⁴ Zie Persberichten van 9 juni 2016 en 17 januari 2017.

¹⁵ Zie Persberichten van 5 augustus 2016 en 5 januari 2017.

in pandige fietsenstalling en een gezamenlijke buitenruimte. De acquisitie van het project gebeurde via de verwerving van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschap. Deze transactie heeft een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,5% en een totale investeringswaarde na oplevering van ca. EUR 20 miljoen. Naar verwachting zal het gebouw vanaf april 2018 in exploitatie gaan. In afwachting van deze voorziene oplevering, wordt ten gunste van Xior een rendementsgarantie verschaft door verkoper ten belope van EUR 650.000, waardoor dit project reeds inkomsten genereert vanaf de overname ervan.

VI. GECOMMITTEERDE ACQUISITIES IN PIPELINE

De Vennootschap is een Joint Venture overeenkomst aangegaan (in samenwerking met een private ontwikkelaar) met betrekking tot een ontwikkelingsproject te Etterbeek ten belope van EUR ca. 6,3 miljoen, m.o.o. de realisatie van 115 units. De totale investeringswaarde (na reconversie) zal ca. EUR 11,7 miljoen bedragen (in de hypothese van 100% eigendom van de vastgoedvennootschap) en het project heeft een verwacht aanvangsrendement van ca. 6%. Het bestaande pand gelegen aan de Oudergemlaan te Etterbeek zal na het bekomen van de vergunning worden omgevormd tot een complex met 115 zelfstandige studio's en zes parkeerplaatsen, op basis van een ontwerp van architectenbureau Jaspers-Eyers. De ingebruikname van dit studentenpand is voorzien voor het academiejaar dat aanvangt in september 2018. Er wordt een huurgarantie verschaft ten gunste van de Vennootschap ten belope van 50% van de huurinkomsten voor een termijn van één jaar.

VII. GROEIVooruitzichten¹⁶

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

De Vennootschap bevestigt de vooropgestelde EPRA winst¹⁶ van 1,40 euro per aandeel met een bruto dividend van 1,20 euro.

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

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.

VIII. FINANCIËLE OVERZICHTEN

GEGONSOLIDEERDE OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA (in KEUR)	30/09/2017	31/12/2016
I. VASTE ACTIVA	450 744	266 276
B. Immateriële vaste activa	13	
C. Vastgoedbeleggingen	450 216	265 873
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	443 601	265 873
b. Projectontwikkelingen	6 615	0
D. Andere materiële vaste activa	358	248
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	358	248
E. Financiële vaste activa	21	21
Andere	21	21
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135
H. Uitgestelde belastingen - activa	2	
II. VLOTTENDE ACTIVA	8 587	7 231
D. Handelsvorderingen	1 016	542
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3 382	2 051
a. Belastingen	1 348	172
c. Andere	2 034	1 879
F. Kas en kasequivalenten	3 883	4 098
G. Overlopende rekeningen	306	540
Voorafbetaalde vastgoedkosten	164	430
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	40	
Andere	101	110
TOTAAL ACTIVA	459 331	273 507

PASSIVA (in KEUR)	30/09/2017	31/12/2016
EIGEN VERMOGEN	218 932	131 630
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	218 932	131 630
A. Kapitaal	144 187	94 869
a. Geplaatst kapitaal	146 308	94 869
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-2 121	0
B. Uitgiftepremies	69 877	32 261
C. Reserves	1 728	-515

10 november 2017 – Embargo tot 7u00 (CET)

Gereguleerde informatie

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	6 668	4 044
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-6 642	-4 565
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	
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	113	6
D. Nettoresultaat van het boekjaar	6 596	5 016
II. Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	240 398	141 877
I. Langlopende verplichtingen	229 530	133 465
B. Langlopende financiële schulden	223 757	131 315
a. Kredietinstellingen	223 757	131 315
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	944	1 866
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	944	1 866
F. Uitgestelde belastingen verplichtingen	4 830	283
b. Andere	4 830	283
II Kortlopende verplichtingen	10 868	8 412
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5 569	5 729
a. Exit taks	2 126	3 469
b. Andere	3 443	2 260
Leveranciers	2 043	1 244
Huurders	449	0
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	951	1 016
E. Andere kortlopende verplichtingen	2 646	1 583
Andere	2 646	1 583
F. Overlopende rekeningen	2 652	1 100
a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1 442	512
c. Andere	1 210	588
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	459 331	273 507

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Resultatenrekening (in KEUR)	30/09/2017	30/09/2016
I.(+) Huurinkomsten	12 194	7 549
(+) Huurinkomsten	12 044	6 316
(+) Huurgaranties	211	1 236
(-) Huurkortingen	-61	-3
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-21	-37
NETTO HUURRESULTAAT	12 174	7 513
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1 788	846
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	1 678	823
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	110	23
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2 100	-992
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-1 990	-870
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-	-
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	78	49
VASTGOEDRESULTAAT	11 941	7 416
IX.(-) Technische kosten	-644	-461
Recurrente technische kosten	-644	-460
(-) Herstellingen	-564	-404
(-) Verzekeringspremies	-80	-55
Niet recurrente technische kosten	0	-1
(-) Schadegevallen	0	-1
X.(-) Commerciële kosten	-138	-194
(-) Publiciteit, ...	-138	-194
XI.(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-88	
XII.(-) Beheerskosten van het vastgoed	-839	-385
(-) Beheerskosten (extern)	-433	-133
(-) Beheerskosten (intern)	-406	-252
XIII.(-) Andere vastgoedkosten	-762	-539
(-) Honoraria architecten	-1	0
(-) Honoraria schatters	-100	-88
(-) Andere vastgoedkosten	-660	-451
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-2 471	-1 579
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9 469	5 837
XIV.(-) Algemene kosten van de vennootschap	-1 417	-1 305
XV.(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	63	53
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	8 116	4 585
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	2 017	949

10 november 2017 – Embargo tot 7u00 (CET)

Gereguleerde informatie

(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3 306	3 187
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	- 1 289	-2 238
XIX.(+) Ander portefeuilleresultaat	-1 808	348
OPERATIONEEL RESULTAAT	8 325	5 883
XX.(+) Financiële opbrengsten	16	20
(+) Geïnde interesten en dividenden	16	20
XXI.(-) Netto interestkosten	-1 877	-807
(-) Nominale interestlasten op leningen	-1 271	-493
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-61	-41
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-545	-272
XXII.(-) Andere financiële kosten	-69	-167
- Bankkosten en andere commissies	-48	-167
- Andere	-21	
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	923	-2 471
(+/-) FINANCIEEL RESULTAAT	-1 008	-3 425
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	7 316	2 458
XXV. Vennootschapsbelastingen	-713	-504
XXVI. Exit taks	-7	6
(+/-) BELASTINGEN	-720	-498
NETTO RESULTAAT	6 596	1 960
EPRA WINST	5 627	3 213
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE	209	1 298
UITGESTELDE BELASTINGEN MBT IAS 40 CORRECTIES	-161	-80
VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	922	-2 470
EPRA WINST PER AANDEEL (in EUR)	0,88	0,67

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

EPRA winst	30/09/2017	30/09/2016
Nettoresultaat	6 596	1 960
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-2 017	-949
Ander portefeuilleresultaat	1 808	-348
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-922	2 471
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	161	80
EPRA winst	5 626	3 214

EPRA winst na correctie voor IFRIC 21	30/09/2017	30/09/2016
Nettoresultaat	6 596	1 960
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-2 017	-949
Ander portefeuilleresultaat	1 808	-348
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-922	2 471
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	161	80
Impact IFRIC 21	124	153
EPRA winst na correctie IFRIC 21	5 751	3 367

Resultaat van de portefeuille	30/09/2017	30/09/2016
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2 017	949
Ander portefeuilleresultaat	-1 808	348
Resultaat van de portefeuille	209	1 297

10 november 2017 – Embargo tot 7u00 (CET)

Gereguleerde informatie

EPRA winst per aandeel	30/09/2017	30/09/2016
Nettoresultaat	6 596	1 960
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-2 017	-949
Ander portefeuilleresultaat	1 808	-348
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-922	2 471
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	161	80
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	6 421 218	4 823 266
EPRA winst per aandeel	0,88	0,67
Impact IFRIC 21	124	153
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21	0,90	0,70
Gemiddelde interestvoet	30/09/2017	30/09/2016
Nominale interestlasten op leningen	1 271	493
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	545	272
Geactiveerde interesten	326	389
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	162 514	82 474
Gemiddelde interestvoet	1,76%	1,87%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,31%	1,43%
Gemiddelde financieringskost	30/09/2017	30/09/2016
Nominale interestlasten op leningen	1 271	493
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	545	272
Geactiveerde interesten	326	389
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	61	42
Bankkosten en andere commissies	69	167
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	162 514	82 474
Gemiddelde financieringskost	1,86%	2,20%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,42%	1,76%

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	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 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 30 september 2017, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 450 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.