

Tussentijdse mededeling van de Raad van Bestuur Eerste kwartaal 2016 – afgesloten per 31 maart 2016

Antwerpen, België – 4 mei 2016 – Tussentijdse resultaten voor de periode van 1/1/2016 tot 31/3/2016

Resultaten over het eerste kwartaal in lijn met verwachtingen - bevestiging doelstellingen voor 2016

Xior bevestigt tevens haar groeistrategie met uitvoering op schema van haar eerste post-IPO acquisitie in Leuven en het akkoord voor afname van twee projecten t.w.v. ca. 24MEUR in Nederland in 2017

I. KERNCIJFERS

- De resultaten van het eerste kwartaal van 2016 zijn als volgt:
 - Nettohuurresultaat van 2.132 KEUR – nettohuurresultaat is echter niet representatief voor overige drie kwartalen van boekjaar 2016, gelet op toename huurinkomsten
 - Netto courant resultaat (exclusief portefeuilleresultaat en exclusief impact van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt 36 KEUR (576 KEUR bij spreiding van de onroerende voorheffing over het ganse boekjaar 2016 – cf. IFRIC 21)
 - Nettoresultaat voor dit eerste kwartaal bedraagt 134 KEUR (674 KEUR bij spreiding van de onroerende voorheffing over het ganse boekjaar 2016 – cf. IFRIC 21)
 - Netto courant resultaat per aandeel¹ bedraagt 0,008 EUR (of 0,12 EUR na correctie voor IFRIC 21) - Netto resultaat per aandeel bedraagt 0,03 EUR (0,14 EUR na correctie voor IFRIC 21)
- Bezettingsgraad: 98,04% t.o.v. 97,80% per 31/12/2015
- Waardering vastgoedportefeuille per 31 maart 2016: 205.713 KEUR
- De schuldgraad bedraagt 43,5%
- NAV per aandeel bedraagt 23,53 EUR

¹ Voor de bedragen per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 maart 2016, zijnde 4.703.665.

II. VASTGOEDACTIVITEITEN EERSTE KWARTAAL

De nettohuurinkomsten bedragen 2.132 KEUR in het eerste kwartaal van 2016. In deze huurinkomsten zijn ook de ontvangen huurgaranties, die werden verstrekt voor bepaalde panden, voor een bedrag van 183 KEUR mee opgenomen.

De genormaliseerde huurinkomsten bedragen 2,8 MEUR. In het eerste kwartaal van 2016 zijn de huurinkomsten lager (in vergelijking met de gemiddelde huurinkomsten over het volledige boekjaar 2016) doordat bepaalde panden niet vanaf januari huurinkomsten genereren en omdat bepaalde panden pas later in het jaar tot het resultaat zullen bijdragen. Dit betreft voornamelijk volgende panden:

- Voskenslaan 56, Gent: huur vanaf 1 mei 2016
- Parkstraat 11/Vlamingenstraat 91, Leuven: huur vanaf 1 augustus 2016 (ingevolge fusie met C.P.G. CVBA)
- Diestsestraat 143, Leuven: huur vanaf 1 april 2016
- Universiteitsstraat 13, Gent (Hostel): genereert huur voor het volledige jaar, maar er wordt meer huur in de volgende kwartalen verwacht omwille van de seizoensgebonden activiteit
- Parkstraat 137, Leuven: huur sinds 1 maart 2016 (ingevolge fusie met Devimmo NV – zie verder)
- Brusselsepoortstraat 89, Gent: huur vanaf 1 februari 2016

In totaal zal dit naar verwachting een extra huur genereren van in totaal 1.865 KEUR in de volgende drie kwartalen van 2016.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg op in het eerste kwartaal 98,04%². Op 31 december 2015 bedroeg de bezettingsgraad 97,80%.

III. REELE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De reële waarde van de vastgoedportefeuille, inclusief projectontwikkelingen, bedraagt 205.713 KEUR (waarvan 39.504 KEUR in projectontwikkelingen) op 31 maart 2016 ten opzichte van 194.753 KEUR per 31 december 2015. Deze stijging vloeit voort uit de fusie met Devimmo NV per 1 maart 2016, wat een stijging van de reële waarde van 6.964 KEUR met zich meebracht. Anderzijds is er een meerwaarde op de portefeuille, voornamelijk op de panden gelegen in Nederland en op het project Voskenslaan 56 te Gent, en zijn er verdere investeringen geweest in projectontwikkelingen.

Per 31 maart 2016 bestaat de portefeuille uit 49 panden met 2.108 studentenkoten.

IV. FUSIE DOOR OVERNAME

Op 1 maart 2016 werd de fusie door overname van Devimmo NV gerealiseerd. Ingevolge deze fusie verwierf Xior een pand gelegen te Parkstraat 137 in Leuven, bestaande uit 73 units bestemd voor

² Projecten in aanbouw en/of renovatie worden buiten beschouwing gelaten.

studentenhuisvesting alsook 30 ondergrondse parkeerplaatsen. Het onroerend goed werd gewaardeerd aan fair value en bedroeg EUR 6.964.900. Naar aanleiding van deze fusie werden 230.657 nieuwe aandelen uitgegeven. Deze fusie heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van 5.766.425,00 euro, waarvan een bedrag van 4.151.826,00 euro werd toegewezen aan de post Kapitaal en een bedrag van 1.614.599,00 euro aan de post Uitgiftepremies.³

V. KERNCIJFERS PER 31 MAART 2016

1. Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 1.203 KEUR.

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 2016 een provisie opgenomen voor het volledige jaar 2016 voor wat betreft onroerende voorheffing op vastgoed en taksen op tweede verblijven. Dit heeft een grotere negatieve impact op het resultaat van het eerste kwartaal van 2016, 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 2016 verhogen ten belope van een bedrag van 540 KEUR. In die hypothese zou het netto courant resultaat 576 KEUR bedragen.

2. Netto courant resultaat

Het netto courant resultaat bedraagt 36 KEUR. Voor de berekening van het netto courant resultaat per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 maart 2016, zijnde 4.703.665. Het netto courant resultaat per aandeel (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen) bedraagt 0,008 EUR op 31 maart 2016.

Het netto-courant resultaat van het eerste kwartaal werd negatief beïnvloed door de toepassing van IFRIC 21 – zie hoger. Bovendien werden in het eerste kwartaal meer algemene kosten opgelopen, voornamelijk ten gevolge van de opstart van de GVV-activiteiten. Hierdoor werd er in het eerste kwartaal in grotere mate beroep gedaan op externe adviseurs dan wat initieel werd vooropgesteld (in totaal bedroegen deze kosten ca. 110 KEUR). Vanaf het tweede kwartaal zullen deze kosten opnieuw normaliseren.

3. Nettoresultaat

Het nettoresultaat bedraagt 134 KEUR, en bevat – naast het netto courant resultaat – ook de positieve impact van de variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille voor een bedrag van 1.210 KEUR

³ Zie tevens het persbericht van 1 maart 2016.

en de negatieve impact van de reële waarde van financiële activa en passiva voor -1.112 KEUR per 31 maart 2016 (d.i. vnl. de negatieve waarde op de afdekkingsinstrumenten).

4. Gegevens per aandeel

	31/03/2016	31/12/2015 ⁴
Aantal aandelen in omloop	4 857 437	4 626 780
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	4 703 665	
Nettoactief per aandeel (reële waarde) incl dividend (IFRS) (EUR)	23,53	23,42
Netto courant resultaat (IFRS, op basis van gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen) (EUR)	0,008	0,003

5. Schuldgraad

De schuldgraad bedraagt 43,5% per 31 maart 2016 t.o.v. een schuldgraad van 45% per 31 december 2015 (en dit voornamelijk als gevolg van de fusie met Devimmo NV, cf. supra), wat voldoende marge laat voor een verdere groei gefinancierd met vreemd vermogen.

VI. GROEIVooruitzichten voor het boekjaar 2016

Xior beoogt haar groeistrategie verder te kunnen uitrollen. Deze bestaat erin de groei van de onderneming te kunnen bewerkstelligen door de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille met kwalitatieve studentenpanden, met bescherming van het courant resultaat en de intrinsieke waarde van de aandelen. In dit verband wordt enerzijds verwezen naar de voorgenomen post-IPO acquisitie waarbij de Vennootschap een studentenpand zal verwerven met 29 units in het hartje van Leuven (Vlamingenstraat 91 / Parkstraat 11). Xior kondigde recent ook de verwerving (voorzien voor medio 2017, en onder bepaalde voorwaarden) aan van twee nieuwe strategische studentencomplexen, gelegen te Delft en Den Haag, goed voor 190 units en een investeringswaarde van ca. 24 MEUR⁵, waarmee Xior haar voorgenomen groeistrategie bevestigt.

Xior bevestigt haar vooropgesteld netto courant resultaat per aandeel voor boekjaar 2016 en een daarmee gepaard gaand bruto dividend van EUR 1,13 (bij een payout ratio van 100%, en onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering), in lijn met wat in het prospectus bij IPO werd vooropgesteld.

⁴ Er wordt opgemerkt dat de afsluitdatum per 31 december 2015 het eerste boekjaar van Xior Student Housing betreft, en dus betrekking heeft op de periode van 10 maart 2014 (d.i. de datum van oprichting) t.e.m. 31 december 2015. Xior Student Housing NV werd evenwel een beursgenoteerde GVV op 11 december 2015 en als dusdanig zijn er pas "GVV-operaties" als genoteerde OGVV vanaf deze datum, gedurende een periode die met andere woorden slechts 21 dagen telde.

⁵ Zie eveneens het persbericht van 20 april 2016.

Xior verwacht over 2016 een bezettingsgraad die in lijn ligt met de huidige bezettingsgraad.

VII. FINANCIËLE KALENDER

Algemene Vergadering	19 mei 2016
Bekendmaking halfjaarresultaten boekjaar 2016	14 september 2016
Bekendmaking resultaten 3 ^e kwartaal 2016	10 november 2016

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

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 2016, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 206 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 gaat om vooruitziende verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist.