

Tussentijdse mededeling van de Raad van Bestuur Derde kwartaal 2016 – afgesloten per 30 september 2016

Antwerpen, België – 10 november 2016 – Tussentijdse resultaten voor de periode van 1/1/2016 tot 30/09/2016

Xior bevestigt haar doelstellingen voor 2016: Resultaten over de eerste 9 maanden in lijn met verwachtingen en bevestiging verwacht netto courant resultaat per aandeel en een daarmee gepaard gaand bruto dividend van 1,13 EUR voor 2016. Stijging van het netto courant resultaat per aandeel tot 0,65¹ EUR per aandeel per einde september 2016.

Vastgoedportefeuille stijgt tot 255 miljoen euro, d.i. een stijging van meer dan 30% t.o.v. 31 december 2015. Op datum van dit persbericht heeft Xior 2.531² verhuurbare studentenunits in portefeuille, wat een stijging van 73% vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2015. Indien alle acquisities in de pipeline gerealiseerd worden, stijgt de portefeuille naar ca. 340 miljoen euro, met meer dan 3.000 studentenunits - een verdubbeling van de verhuurbare units op 2 jaar tijd.

- Nettohuurresultaat van 2.786 KEUR in Q3 t.o.v. 2.595 KEUR in Q2 - stijging van 7,36%
- Netto courant resultaat van 1.833 KEUR in Q3 t.o.v. 1.263 KEUR in Q2 - stijging van 45,13%
- Bezettingsgraad blijft stabiel op 97,4%
- Schuldgraad bedraagt 53,24% t.o.v. 45,91% per 30/6/2016

I. KERNCIJFERS

Geconsolideerde resultatenrekening	in KEUR	30/09/2016 (9 maanden)
Nettohuurresultaat		7.513
Vastgoedresultaat		7.396
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille		4.585
Financieel resultaat (excl. IAS 39)		-954
Netto courant resultaat ³		3.133
Netto courant resultaat excl. impact IFRIC 21		3.286
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)		1.298
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen - IAS 39)		-2.471
Nettoresultaat (IFRS)		1.960
Nettoresultaat excl. impact IFRIC 21		2.112

¹ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

² Dit is inclusief de acquisitie van "Tramsingel Breda" per 11 oktober 2016 en de acquisitie van de twee panden gelegen in de Kruitmolenstraat en de Nieuwbrug te Brussel per 20 oktober 2016.

³ Het netto courant resultaat is het nettoresultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in de reële waarde van de niet-effectieve rente-indekkingen.

Aantal verhuurbare studenteenheden		2.375
Geconsolideerde balans	in KEUR	30/09/2016
Eigen vermogen		117.942
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁴		255.087
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁵		53,24%
Kerncijfers per aandeel	in EUR	30/09/2016
Aantal aandelen		4.930.823
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ⁶		4.823.266
Netto courant resultaat (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)		0,65
Netto courant resultaat (op basis van uitstaand aantal aandelen)		0,64
Netto courant resultaat per aandeel (excl. IFRIC 21)		0,67
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)		0,26
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)		-0,50
Nettoresultaat per aandeel (IFRS)		0,40
Nettoresultaat per aandeel (excl. IFRIC 21)		0,43
Slotkoers van het aandeel		34,10
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS)		23,92

II. VASTGOEDACTIVITEITEN DERDE KWARTAAL

1. Nettohuurresultaat

Over de eerste 9 maanden van 2016 heeft Xior een nettohuurresultaat van 7.513 KEUR gerealiseerd, m.n. 2.132 KEUR in Q1, 2.595 KEUR in Q2 en 2.786 KEUR in Q3, hetgeen een stijging in Q3 van 7,4% vertegenwoordigt t.o.v. Q2 2016. Dit huurresultaat zal in verhouding nog verder toenemen in het laatste kwartaal doordat bepaalde panden nog geen volledige huurinkomsten genereerden in het derde kwartaal.

Dit betreft voornamelijk volgende panden:

- Parkstraat 11 / Vlamingenstraat 91, Leuven: genereert huur sinds 1 augustus 2016 (ingevolge fusie met C.P.G. CVBA)
- Tongerseweg 55-57, Maastricht (Carré): genereert huur sinds 1 september 2016
- Kronehoefstraat 1-11F, Eindhoven (The Spot): genereert huur vanaf 1 oktober 2016
- Tramsingel 27, Breda: genereert huur vanaf 12 oktober 2016
- Kruitmolenstraat 43 / Nieuwbrug 16, Brussel: genereert huur vanaf 21 oktober 2016

⁴ Reële waarde of "Fair value" van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de mutatierechten 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 Aandelen worden meegerekend vanaf het moment van uitgifte.

In totaal zal dit naar verwachting een extra huur genereren van ca. 600 KEUR in het vierde kwartaal. Verder zijn er nog enkele panden waarin een aantal kamers gerenoveerd worden, als onderdeel van het renovatieprogramma van de portefeuille.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 97,4% per 30 september 2016 en bleef stabiel t.o.v. het tweede kwartaal.

2. Netto courant resultaat

Het netto courant resultaat (exclusief portefeuilleresultaat en exclusief impact van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt 3.133 KEUR.

Ten gevolge van de toepassing van de boekhoudkundige regel 'IFRIC 21 Heffingen' (die werd ingevoerd vanaf boekjaar 2015) werd in de cijfers van het eerste kwartaal 2016 een provisie opgenomen voor het volledige jaar 2016 voor wat betreft onroerende voorheffing op vastgoed en taksen op tweede verblijven. Dit had een grotere negatieve impact op het resultaat van het eerste halfjaar van 2016, vermits deze kosten niet gespreid worden over de verschillende kwartalen maar volledig ten laste werden 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 2016 verhogen ten belope van een bedrag van 153 KEUR. In die hypothese zou het nettoresultaat 2.112 KEUR bedragen en het netto courant resultaat zou 3.286 KEUR bedragen.

Het netto courant resultaat per aandeel⁷ bedraagt 0,37 EUR in Q3 t.o.v. 0,26 EUR in Q2, wat een stijging vertegenwoordigt van 42,31% t.o.v. Q2.

3. Nettoresultaat

Het nettoresultaat bedraagt 1.960 KEUR per 30 september 2016 (2.112 KEUR bij spreiding van de onroerende voorheffing voor het ganse boekjaar 2016 – cf. IFRIC 21). Het nettoresultaat per aandeel bedraagt 0,40 EUR (of 0,43 EUR na correctie voor IFRIC 21).

4. Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Per 30 september 2016 bestaat de portefeuille uit 2.375 studentenunits. Dit resulteert in een waardering van de vastgoedportefeuille van 255.087.217 EUR per 30 september 2016, wat een stijging van 31% vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2015. Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit de fusies met

⁷ Voor de berekening van het netto courant resultaat per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 30 september 2016, zijnde 4.823.266.

Devimmo en CPG, de acquisitie van het Carré gebouw in Maastricht en de acquisitie van The Spot in Eindhoven

Per 30 juni 2016 waren er van de totale portefeuille nog 573 units in aanbouw. Deze zijn sinds september 2016 operationeel en dragen volledig bij in het huurresultaat⁸.

Gedurende het derde kwartaal werd de groeistrategie verder uitgewerkt, wat resulteerde in de acquisitie van volgende volledig verhuurde studentencomplexen:

- The Spot Eindhoven met 95 studentenunits
- Carré Maastricht met 143 studentenunits en 2 retail units

Per 11 oktober 2016 werd "Tramsingel Breda" verworven, bestaande uit 122 studentenunits en per 20 oktober 2016 werden twee panden gelegen te Nieuwbrug en de Kruitmolenstraat te Brussel, bestaande uit in totaal 34 studentenunits, verworven.

Met inbegrip van deze acquisities van oktober 2016 bestaat de portefeuille op datum van dit persbericht reeds uit 2.531 verhuurbare studentenunits, wat een stijging van 73% vertegenwoordigt t.o.v. de portefeuille per 31 december 2015. Dit stemt overeen met een waarde van de vastgoedportefeuille van 267.667 KEUR.

Indien alle acquisities die momenteel in de pipeline zitten gerealiseerd worden, zet deze stijging zich verder naar ca. 340 miljoen euro, met meer dan 3.000 studentenunits, tegen einde 2017. Dit betekent een verdubbeling van de verhuurbare units op 2 jaar tijd.

5. Schuldgraad en versterking eigen vermogen

Per 30 september 2016 bedroeg de schuldgraad 53,24% t.o.v. 45,91% per 30 juni 2016. De schuldgraad is in het derde kwartaal gestegen ten gevolge van de acquisities in september 2016, die werden gefinancierd met vreemd vermogen. De acquisitie van Tramsingel Breda, per 11 oktober 2016, werd gerealiseerd via een kapitaalverhoging door inbreng in natura van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschap, met uitgifte van nieuwe aandelen, wat heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen. Deze verwervingsmethode (inbreng in natura) laat toe de portefeuille te doen groeien, met een gezonde combinatie van verschillende financieringsbronnen waarbij de schuldgraad onder controle wordt gehouden. Ingevolge deze kapitaalverhoging van 11 oktober 2016 is de schuldgraad dan ook opnieuw gedaald naar ca. 51%.

⁸ De huurgaranties voor de panden die intussen werden opgeleverd kwamen dan ook te vervallen.

6. Voornaamste realisaties eerste 9 maanden

- Verwerving van 95 studentenunits in Eindhoven⁹

Op 30 september 2016 verwierf Xior 95 zelfstandige units gelegen aan de Kronehoefstraat te Eindhoven. Het betreft een verhuurde site, die eind december 2015 werd opgeleverd. Het studentencomplex is gekend als "The Spot". De acquisitie van dit pand gebeurde via de verwerving van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschap. De prijs van de aandelen van de vastgoedvennootschap is gebaseerd op een conventionele waarde van het vastgoed van ca. 10,4 miljoen euro.

- Campus Schoonmeersche - HoGent

De oplevering van dit project werd voltooid per 14 september 2016. Xior en Hogeschool Gent (HoGent), hebben een samenwerkingsakkoord gesloten met betrekking tot de afname van 318 studentenkamers in Campus Schoonmeersche, gelegen aan Overwale 42-44, 9000 Gent, voor een termijn van 20 jaar.

- Verwerving van 143 studentenunits in Maastricht

Op 1 september 2016 heeft Xior succesvol de acquisitie van het Carré gebouw te Maastricht afgerond.¹⁰ Hiermee verwierf Xior een studentenpand gelegen in het centrum van Maastricht bestaande uit 143 units en de gelijkvloerse retail ruimte. Deze acquisitie heeft een totale investeringswaarde van ca. 24 miljoen euro.

- Wijziging promotorschap

Op 3 augustus 2016 kondigde de Vennootschap een wijziging in het promotorschap van de Vennootschap aan, die gepaard ging met de versterking van het engagement van de CEO en CFO. Christian Teunissen (CEO) en Frederik Snauwaert (CFO) namen de volledige participatie over van de heer Ben Van Loo in Aloxe NV, de referentieaandeelhouder en Promotor van de Vennootschap. Hiermee investeren de CEO en CFO zich verder in Aloxe NV (waarin zij sedertdien 82% resp. 18% aanhouden), wat ook in het belang is van de verdere ontwikkeling van de Vennootschap. Christian Teunissen werd ingevolge deze transactie, samen met Aloxe NV, Promotor van de Vennootschap.¹¹

- Fusie met CPG CVBA

Op 1 augustus 2016 werd de fusie door overname van C.P.G. CVBA gerealiseerd.¹² Ingevolge deze fusie verwierf Xior het onroerend goed gelegen te Vlamingenstraat 91 / Parkstraat 11, Leuven, met in totaal 29 units bestemd voor studentenhuysvesting. Het onroerend goed werd gewaardeerd aan fair value en bedroeg ca. 2,7 miljoen euro. Naar aanleiding van deze fusie werden 73.386 nieuwe aandelen uitgegeven. Deze fusie heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van 1.834.650 EUR.

⁹ Zie Persbericht van 30 september 2016.

¹⁰ Zie Persberichten van 23 mei 2016 en 1 september 2016.

¹¹ Zie Persbericht van 3 augustus 2016.

¹² CPG CVBA was ten tijde van de fusie een dochtervennootschap van Aloxe NV, promotor van de Vennootschap.

- Fusie met Devimmo NV

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 studentenhuisvesting alsook 30 ondergrondse parkeerplaatsen. Het onroerend goed werd gewaardeerd aan fair value en bedroeg ca. 6,9 miljoen euro. Naar aanleiding van deze fusie werden 230.657 nieuwe aandelen uitgegeven. Deze fusie heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van 5.766.425 EUR.

7. Transacties na afsluiting van het derde kwartaal

- Onderhandse overeenkomst voor de overdracht van het retail pand te Hasselt

Xior heeft op 21 oktober 2016 een onderhandse overeenkomst afgesloten voor de overdracht van het retail pand gelegen te Havermarkt 31-33 te Hasselt. De conventionele koopprijs voor dit pand bedraagt 2,98 miljoen euro. De effectieve overdracht van dit pand is voorzien voor het najaar van 2016. De desinvestering van dit niet-strategische retail pand sluit perfect aan bij de *pure player*-strategie van Xior gefocust op student housing in haar geografische kernmarkten.

- Verwerving van 34 studentenunits in Brussel

Op 20 oktober 2016 heeft Xior de acquisitie van twee studentenpanden gelegen te Nieuwbrug / Kruitmolenstraat in Brussel afgerond. De acquisitie betreft 34 studentenunits voor een investeringswaarde van ca. 2,3 miljoen euro.

- Verwerving van 122 studentenunits in Breda

Op 11 oktober 2016 heeft Xior succesvol de acquisitie van het Tramsingel gebouw te Breda afgerond.¹³ Deze acquisitie werd gerealiseerd door de inbreng in natura van 100% van de aandelen van de vastgoedvennootschap "Woonfront-Tramsingel Breda B.V." in het kapitaal van Xior. De prijs van de aandelen van de vastgoedvennootschap is gebaseerd op de globale investeringswaarde van het door deze vennootschap aangehouden vastgoed van ca. 12,4 miljoen euro. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van 10.631.947 EUR (kapitaal inclusief uitgiftepremie).

¹³ Zie Persberichten van 2 juni 2016 en 11 oktober 2016.

8. Acquisities in pipeline

Indien alle acquisities die momenteel in de pipeline zitten gerealiseerd worden, stijgt de reële waarde van de vastgoedportefeuille naar ca. 340 miljoen euro, met meer dan 3.000 studentenunits, tegen einde 2017:

- 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 2017.¹⁴
- Acquisitie van 280 studentenunits in Rotterdam, met een investeringswaarde van ca. 30 miljoen euro, en voorziene overnamedatum ten vroegste in september 2017.¹⁵
- Acquisitie van 69 units in Brussel, met een investeringswaarde van ca. 8,41 miljoen euro, en voorziene overnamedatum in 2017.¹⁶
- Acquisitie van 108 units te Delft, met een investeringswaarde van ca. 12,4 miljoen euro, en voorziene overnamedatum in januari 2017.

In december 2016 is de Vennootschap voornemens om haar interne groepsstructuur verder te optimaliseren door de groespinterne fusies van vijf dochtervennootschappen. Daartoe werden op 18 oktober 2016 de fusievoorstellen neergelegd. Deze fusies zullen leiden tot een operationele en administratieve vereenvoudiging, en het bereiken van synergie-effecten binnen de Xior groep. Aangezien de activiteiten van de betrokken dochtervennootschappen binnen de activiteitsfeer vallen van de Xior groep, en rekening houdend met het feit dat deze vennootschappen geen eigen personeel hebben, is er geen economisch voordeel verbonden aan het behoud van deze afzonderlijke juridische entiteiten.

9. Vooruitzichten¹⁷

Behoudens onvoorziene omstandigheden bevestigt Xior haar vooropgesteld netto courant resultaat per aandeel voor boekjaar 2016 en een daarmee gepaard gaand bruto dividend van 1,13 EUR (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. Per 30 september 2016 bedraagt het uitkeerbaar resultaat per aandeel 0,65 EUR.

¹⁴ Zie Persberichten van 20 april 2016 en 2 juni 2016.

¹⁵ Zie Persbericht van 11 mei 2016.

¹⁶ Zie Persbericht van 9 juni 2016.

¹⁷ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen, en dus rekening houdend met de dividendgerechtigheid van de aandelen uitgegeven in het kader van de fusie met Devimmo NV resp. CPG CVBA. Voorts wordt eraan herinnerd dat in het kader van de kapitaalverhoging van 11 oktober 2016, een coupononthechting heeft plaatsgevonden. Aangezien de nieuwe aandelen Xior die werden uitgegeven op 11 oktober 2016 slechts *pro rata temporis* recht geven (onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering) op dividend voor het boekjaar 2016 (zij zullen namelijk slechts delen in het resultaat van Xior vanaf uitgifte), werd coupon nummer 1 van de bestaande aandelen onthecht voor de notering van de nieuwe aandelen op Euronext Brussels. De reeds bestaande aandelen Xior noteren sinds 12 oktober 2016 ex-coupon nummer 1.

III. FINANCIËLE KALENDER*

Bekendmaking resultaten per 31 december 2016 (Jaarcommuniqué)	22 februari 2017
Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag	14 april 2017
Algemene Vergadering	18 mei 2017
Bekendmaking resultaten per 31 maart 2017	5 mei 2017
Bekendmaking resultaten per 30 juni 2017	24 augustus 2017
Bekendmaking resultaten per 30 september 2017	10 november 2017

* Deze 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

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 30 september 2016, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 255 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.