

Communiqué annuel

Publication des résultats annuels 01/01/2016 – 31/12/2016

Anvers, Belgique – 22 février 2017 – Résultats annuels pour la période du 01/01/2016 au 31/12/2016

Résultat EPRA de 1,17 euro par action¹ – 3,5 % plus élevé que prévu

Dividende brut proposé de 1,15 euro par action, au lieu de la proposition précédente de 1,13 euro par action

Résultat EPRA de 5 774 KEUR sur 2016 – Résultat EPRA de 2 641 KEUR au quatrième trimestre contre 1 833 KEUR au troisième trimestre – hausse de 44 %

Résultat net (IFRS) sur 2016 de 5 016 KEUR ou 1,02 euro par action

Valeur d'actif net par action ²(IFRS) de 24,97 euros contre 23,42 euros au 31 décembre 2015

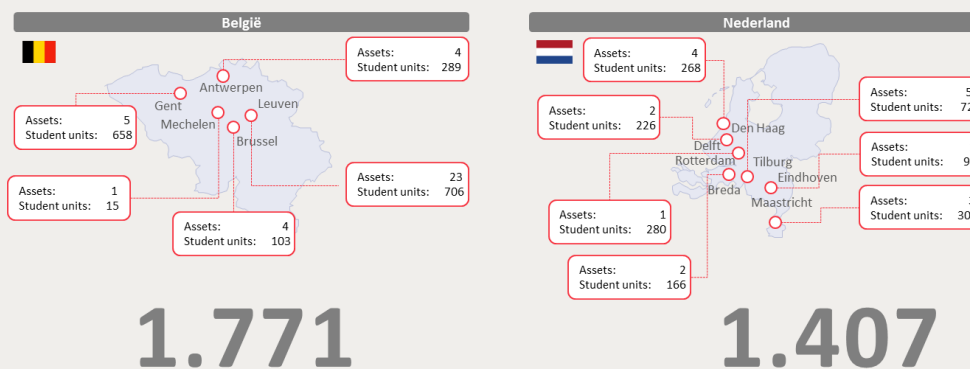
Taux d'endettement de 50,69 % contre 45,01 % au 31 décembre 2015

Le taux d'occupation reste stable à 97,4 %

Le portefeuille immobilier a atteint les 266 millions d'euros, soit une hausse de 36,5 % par rapport au 31 décembre 2015. Si toutes les acquisitions envisagées en ce moment sont réalisées, le portefeuille évoluera en direction de 340 millions d'euros fin 2017, avec 3 178 unités pour étudiants. Ceci signifie un doublement des unités locatives en 2 ans.

I. PORTEFEUILLE DE LOGEMENTS POUR ÉTUDIANTS 2017, PRÉVISIONS INCLUSES (# UNITS)

3.178



1.771

1.407

⁻¹ Les chiffres par action sont calculés sur la base du nombre moyen pondéré d'actions, sauf indication contraire.

⁻² Sur la base du nombre d'actions en circulation.

	IPO 2015	31/12/2016	31/12/2017
Nombre d'unités pour étudiants	2.035	2.531	3.178
Juste valeur (y compris non étudiants)	195 MEUR	266 MEUR	> 340 MEUR
Bâtiments (y compris non étudiants)	48	54	60
Villes	4 (BE) + 4 (NL)	5 (BE) + 5 (NL)	5 (BE) + 7 (NL)

II. CHIFFRES CLÉS

Compte de résultats consolidé	in KEUR	31/12/2016	31/12/2015 ³
Résultat locatif net		10.912	563
Résultat immobilier		11.349	667
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		7.580	132
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)		-1.597	-54
Résultat EPRA*		5.774	14
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)*		1.108	-529
Revalorisation des instruments financiers (couvertures d'intérêt non effectives)		-1.866	0
Résultat net (IFRS)		5.016	-514
Nombre d'unités locatives pour étudiants		2.531	1.462
Rendements brut⁴		2016	2015
Belgique		5,17%	5,31%
Pays-Bas		6,54%	7,95%
Portefeuille global		5,58%	5,67%
Bilan consolidé	in KEUR	31/12/2016	31/12/2015
Fonds propres		131.630	108.382
Juste valeur des immeubles de placement ⁵		265.873	194.753
Taux d'endettement (Loi SIR) ⁶		50,69%	45,01%

Conformément aux directives récemment édictées par l'ESMA (European Securities and Market Authority), les IAP (indicateurs alternatifs de performance) utilisés par Xior seront désormais repris. Les définitions des IAP, ainsi que les tableaux de réconciliation, sont présentés à la partie XIII de ce communiqué de presse. Sur le site web, un lexique séparé relatif à ces IAP sera présent pour référence future. Les IAP sont désignés par un *.

2

³Au 31/12/2015, le premier exercice de Xior a été clôturé. Les résultats du premier exercice de Xior en tant que SIR publique cotée en bourse ont trait à la période du 11 décembre 2015 au 31 décembre 2015, c'est-à-dire 21 jours seulement.

⁴ Calculé comme le loyer estimé divisé par la juste valeur des immeubles de placement.

⁵ La juste valeur, ou « Fair Value », des immeubles de placement est la valeur d'investissement telle que déterminée par un expert immobilier indépendant, minorée des frais de transaction (cf. Communiqué de presse BE-REIT du 10 novembre 2016). La juste valeur correspond à la valeur comptable en application des normes IFRS.

⁶ Calculé selon l'AR du 13 juillet 2014 en exécution de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

Chiffres clés par action	en EUR	31/12/2016	31/12/2015
Nombre d'actions		5.270.501	4.626.780
Nombre moyen pondéré d'actions ⁷		4.926.405	NA
Résultat EPRA ⁸ par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions)*		1,17	NA
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)*		0,22	-0,11
Revalorisation des instruments de couverture		-0,38	0
Résultat net par action (IFRS) ⁹		1,02	-0,11
Prix de clôture de l'action		35,67	26,70
Valeur d'actif net par action (IFRS) (avant dividende)		24,97	23,42
Pourcentage de versement (par rapport au résultat EPRA) ¹⁰		98,3%	NA
Dividende proposé par action ¹¹		1,15	NA

Indicateurs EPRA	Définition	en KEUR	EUR par action
Résultat EPRA*	Résultat sous-jacent des activités opérationnelles stratégiques. Il indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.	5.774	1,17
EPRA NAV*	Valeur de l'Actif Net (VAN) ajustée pour tenir compte de la juste valeur des immeubles de placement et excluant certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.	133.496	25,33
EPRA NNAV*	EPRA NAV ajustée pour tenir compte des justes valeurs (i) des instruments financiers, (ii) de la dette, et (iii) des impôts différés.	131.630	24,97
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)*	Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus) divisés par les revenus locatifs bruts.		% 35,53%
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)*	Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus) divisés par les revenus locatifs bruts.		35,53%

III. RÉSULTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les informations financières relatives à la période qui s'est achevée au 31 décembre 2016 ont été établies conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS).

⁷ Les actions sont comptabilisées dès leur émission.

⁸ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

⁹ Sur la base du nombre d'actions.

¹⁰ Le pourcentage de versement est calculé sur la base du résultat consolidé. Le versement effectif du dividende se fait sur la base du résultat statutaire de Xior Student Housing NV.

¹¹ Sous réserve d'approbation par l'Assemblée générale.

Les chiffres publiés sont des chiffres consolidés ; conformément à la législation en la matière, les participations et les filiales sont consolidées.

1. Résultat locatif net

Sur l'année 2016, Xior a réalisé un résultat locatif net de 10 912 KEUR : 2 132 KEUR au premier trimestre, 2 595 KEUR au deuxième trimestre, 2 786 KEUR au troisième trimestre et 3 399 KEUR au quatrième trimestre. Ce résultat locatif net augmentera encore en 2017, étant donné que certains immeubles ont été réceptionnés ou achetés au cours de 2016 et n'ont donc pas contribué au résultat locatif net pendant toute l'année.

Il s'agit principalement des immeubles suivants :

- Parkstraat 137, Louvain : génère un loyer depuis le 1^{er} mars 2016 (à la suite de la fusion avec Devimmo SA)
- Overwaele 42-44, Gand (Campus Schoonmeersche) : génère un loyer depuis le 1^{er} mai 2016
- Parkstraat 11/Vlamingenstraat 91, Louvain : génère un loyer depuis le 1^{er} août 2016 (à la suite de la fusion avec C.P.G. SCRL)
- Tongerseweg 55-57, Maastricht (Carré) : génère un loyer depuis le 1^{er} septembre 2016
- Kronehoefstraat 1-11F, Eindhoven (The Spot) : génère un loyer depuis le 30 septembre 2016
- Tramsingel 27, Breda : génère un loyer depuis le 11 octobre 2016
- Rue de la Poudrière 43/Pont Neuf 16, Bruxelles : génère un loyer depuis le 21 octobre 2016

En 2016, le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier s'élevait à 97,4 %.

2. Résultat EPRA*

Le résultat EPRA* (hors résultat de portefeuille et hors impact de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à 5 774 KEUR.

Le résultat EPRA* par action¹² s'élève à 1,17 euro, pour un dividende brut proposé de 1,15 euro par action.

Sur la base de ces éléments, le Conseil d'administration a l'intention de proposer à l'Assemblée générale, pour 2016, le versement d'un dividende de 1,15 euro brut ou 0,805 euro net¹³ par action (compte tenu des dividendes auxquels donnent droit les – coupons ayant été détachés des – actions), représenté par

¹² Le calcul du résultat EPRA par action se base sur le nombre moyen pondéré d'actions au 31 décembre 2016, soit 4 926 405.

¹³ En tenant compte d'un précompte mobilier libératoire de 30 %.

les coupons numéro 1 (à concurrence de 0,892 euro) et numéro 2 (à concurrence de 0,258 euro), qui ont déjà été détachés de l'action Xior¹⁴.

3. Résultat net

Le résultat net au 31 décembre 2016 s'élève à 5 016 KEUR. Le résultat net par action s'élève à 1,02 euro.¹⁵

Le résultat net inclut l'impact de la variation de la juste valeur des immeubles de placement, de l'autre résultat du portefeuille, de résultat sur les ventes d'immeubles de placement et des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Le bénéfice EPRA est le résultat net corrigé en fonction des impacts mentionnés ci-dessus.

4. Juste valeur du portefeuille immobilier

Au 31 décembre 2016, le portefeuille se compose de 2 531 unités pour étudiants locatives. Ceci a pour conséquence une valorisation du portefeuille immobilier à concurrence de 265 873 318 EUR au 31 décembre 2016, soit une hausse de 36,5 % par rapport au 31 décembre 2015. On y verra surtout le résultat des fusions avec Devimmo et C.P.G., de l'acquisition du bâtiment Carré à Maastricht, de l'acquisition de The Spot à Eindhoven, de l'acquisition de Tramsingel Breda et de l'acquisition des deux immeubles situés à Bruxelles (Pont Neuf et Rue de la Poudrière).

Au 30 juin 2016, certaines unités du portefeuille total étaient encore en construction. Celles-ci représentaient une valeur réelle de 47 523 836 EUR (573 unités). Celles-ci sont opérationnelles depuis septembre 2016 et contribuent pleinement au résultat locatif¹⁶.

Au quatrième trimestre, l'entreprise a continué à déployer sa stratégie de croissance, ce qui s'est traduit par l'acquisition des complexes pour étudiants suivants :

- Tramsingel Breda avec une valeur réelle de 12 372 562 EUR (122 unités pour étudiants) ;
- Deux immeubles situés Pont Neuf et Rue de la Poudrière à Bruxelles avec une valeur réelle de 2 145 239 EUR (34 unités pour étudiants).

¹⁴ Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions, et donc compte tenu des dividendes auxquels donnent droit les actions émises suite aux différentes augmentations de capital, à savoir (i) la fusion avec Devimmo SA, (ii) la fusion avec la SCRL C.P.G., (iii) l'apport en nature de la société immobilière Woonfront Tramsingel Breda B.V., et (iv) l'apport en nature de 69 unités en construction à Bruxelles. Nous rappelons qu'il a été procédé à un détachement de coupons dans le cadre de l'augmentation de capital du 11 octobre 2016 (Tramsingel Breda) et de l'augmentation du capital du 17 janvier 2017 (69 unités en construction à Bruxelles). Toutes les actions Xior sont actuellement cotées avec coupon numéro 3 et suivants attachés. Voir aussi à ce sujet les communiqués de presse des 11 octobre 2016 et 17 janvier 2017.

¹⁵ Sur la base du nombre d'actions en circulation.

¹⁶ Les garanties locatives pour les immeubles qui ont entre-temps été réceptionnés sont donc arrivées à échéance.

Si toutes les acquisitions envisagées en ce moment sont réalisées, cette augmentation se poursuivra en direction de 340 millions d'euros, avec plus de 3 178 unités pour étudiants d'ici la fin 2017. Ceci signifie un doublement des unités locatives en 2 ans.

5. Taux d'endettement et renforcement des fonds propres

Au 31 décembre 2016, le taux d'endettement représentait 50,69 % par rapport à 45,01 % au 31 décembre 2015. Le taux d'endettement a augmenté en 2016, principalement à la suite des acquisitions réalisées en septembre 2016, qui ont été financées au moyen de fonds d'emprunt. L'acquisition de Tramsingel Breda au 11 octobre 2016 a été réalisée par le biais d'une augmentation de capital à travers l'apport en nature des actions de la société immobilière concernée et l'émission de nouvelles actions, ce qui a permis de renforcer les fonds propres. Cette méthode d'acquisition (apport en nature) permet de faire croître le portefeuille, au moyen d'une combinaison saine de plusieurs sources de financement permettant de garder l'endettement sous contrôle.

6. Autres postes du bilan

Les actifs circulants ont trait principalement aux éléments suivants :

- Créances à percevoir (542 KEUR) : il s'agit principalement de loyers à percevoir ;
- Autres créances : cela concerne principalement la créance sur Aloxe NV (1 659 KEUR – rémunérée à un taux d'intérêt conforme au marché), née à la suite de la fusion avec Devimmo et C.P.G. et à la suite des garanties locatives données en 2016.

Les dettes à long terme s'élèvent à 131 315 KEUR, contre 72 447 KEUR au 31 décembre 2015. Cette hausse s'explique par l'exécution de la stratégie de croissance de Xior au cours de 2016, qui a en partie été financée au moyen d'emprunts.

D'autres dettes non courantes (1 866 KEUR) ont trait à la valeur de marché négative des contrats IRS à la date de clôture du bilan.

Les dettes d'exit tax (3 469 KEUR) englobent les taxes de sortie dues suite aux fusions avec Devimmo SA, C.P.G. SCRL, Karibu Invest SCRL, Kwartma SPRL (indirectement, via la fusion préalable par rachat de Kwartma par Karibu Invest) et Retail Design SPRL. Ces taxes de sortie devront être payées dans l'année.

Voici à présent dans les grandes lignes la composition des autres dettes à court terme :

- Dettes fournisseurs impayées (1 244 KEUR) : celles-ci concernent principalement quelques positions fournisseurs ayant trait aux projets réalisés en 2016 ;
- Autres (1 016 KEUR) : il s'agit principalement de dettes fiscales belges (749 KEUR) des filiales absorbées, de dettes envers la TVA (100 KEUR) et de charges sociales (103 KEUR) ;
- Garanties reçues sur des biens loués (1 583 KEUR).

IV. FINANCEMENT

Fin 2015, la Société avait conclu deux contrats de financement avec ING Belgique SA et Belfius Banque SA, afin d'obtenir les fonds nécessaires (pour une somme de maximum 110 millions d'euros) pour acquérir le patrimoine immobilier du portefeuille immobilier lors de l'introduction en bourse et financer la croissance de la Société. À la fin 2015, 72 millions d'euros avaient effectivement été prélevés sur ces contrats. Le solde a été prélevé courant 2016. D'autres contrats de financement ont été conclus au second semestre de 2016, avec ING Belgique SA, Belfius Banque SA et KBC Bank SA. ING Belgique SA a au total mis 78 millions d'euros à disposition, Belfius Banque SA 52 millions d'euros et KBC Bank SA 20 millions d'euros. Au 31 décembre 2016, la société disposait de contrats de financement pour une somme de maximum 150 millions d'euros. Ces financements ont été prélevés à concurrence de 131,5 millions d'euros au 31 décembre 2016. La société tente d'étendre la durée des emprunts, la durée moyenne se situant à 3,13 ans au 31 décembre 2016.

Par ailleurs, la société a conclu courant 2016 des contrats IRS pour une somme de 100 millions d'euros. Au 31 décembre 2016, 76,05 % des crédits utilisés étaient couverts par des contrats IRS.

Le coût de financement moyen* sur 2016 se chiffre à 2,05 %.

V. PRINCIPALES RÉALISATIONS 2016

- Vente de l'immeuble commercial à Hasselt

L'immeuble commercial situé Havermarkt 31-33 à Hasselt a été vendu le 20 décembre 2016. Le prix d'achat conventionnel s'élevait pour cet immeuble à 2,98 millions d'euros, et la plus-value réalisée sur cette vente se portait à 106 KEUR. Le désinvestissement de cet immeuble commercial non stratégique cadre dans la stratégie *pure player* de Xior, qui se focalise sur les logements pour étudiants sur ses principaux marchés géographiques.

- Optimisation de la structure interne du groupe

En décembre 2016, la Société a optimisé encore la structure interne du groupe en fusionnant cinq filiales du groupe. Ces fusions ont permis une simplification opérationnelle et administrative et la réalisation de synergies au sein de Xior. Étant donné que les activités des filiales concernées relevaient de la sphère d'activités de Xior et que ces sociétés n'employaient pas de personnel propre, le maintien de ces entités juridiques distinctes ne présentait aucun avantage économique.

- Acquisition de 34 logements pour étudiants à Bruxelles

Le 20 octobre 2016, Xior a finalisé avec succès l'acquisition de deux immeubles pour étudiants situés à Bruxelles, Pont Neuf/Rue de la Poudrière. L'acquisition avait trait à 34 unités pour étudiants d'une valeur d'investissement d'environ 2,3 millions d'euros.

- Acquisition de 122 logements pour étudiants à Breda

Le 11 octobre 2016, Xior a finalisé avec succès l'acquisition du bâtiment Tramsingel à Breda.¹⁷ Cette acquisition a été réalisée par l'apport en nature de 100 % des actions de la société immobilière « Woonfront – Tramsingel Breda B.V. » dans le capital de Xior. Le prix des actions de la société immobilière était basé sur la valeur d'investissement globale de l'immeuble détenu par cette société de 12,4 millions d'euros environ. La transaction a renforcé les capitaux propres de 10 631 947 euros (capital, prime d'émission incluse).

- Acquisition de 95 logements pour étudiants à Eindhoven¹⁸

Au 29 septembre 2016, Xior a acquis 95 logements indépendants à Eindhoven, dans la Kronehoefstraat. Il s'agit d'un site mis en location qui a été réceptionné à la fin décembre 2015. Le complexe pour étudiants est connu sous la dénomination « The Spot ». L'acquisition de ce complexe s'est faite par le biais d'un rachat de 100 % des actions de la société immobilière concernée. Le prix des actions de la société immobilière était basé sur une valeur conventionnelle de l'immeuble, laquelle a été fixée à environ 10,4 millions d'euros.

- Campus Schoonmeersche — HoGent

Ce projet a été réceptionné le 14 septembre 2016. Xior et la Hogeschool Gent (HoGent) ont conclu un accord de collaboration pour 20 ans portant sur 318 chambres d'étudiants du Campus Schoonmeersche, situé Overwale 42-44 à 9000 Gand.

- Acquisition de 143 logements pour étudiants à Maastricht

Au 1^{er} septembre 2016, Xior a finalisé avec succès l'acquisition du bâtiment Carré à Maastricht.¹⁹ Xior a ainsi acquis un immeuble pour étudiants situé au centre de Maastricht, composé de 143 logements et d'un rez-de-chaussée commercial. Cette acquisition représente une valeur d'investissement totale d'environ 24 millions d'euros.

- Modification de la structure des Promoteurs

La Société a annoncé le 3 août 2016 une modification de la structure des Promoteurs, qui s'accompagnait d'un renforcement de l'engagement du CEO et du CFO. Christian Teunissen (CEO) et Frederik Snauwaert (CFO) ont ainsi repris la pleine participation de Ben Van Loo dans Aloxe NV, actionnaire de référence et Promoteur de la Société. Le CEO et le CFO s'investissent donc davantage dans Aloxe NV (dont ils détiennent depuis lors respectivement 82 % et 18 %), ce qui favorise également la poursuite du développement de la Société. À la suite de cette transaction, Christian Teunissen est devenu, conjointement à Aloxe NV, Promoteur de la Société.²⁰

¹⁷ Voir les communiqués de presse des 2 juin 2016 et 11 octobre 2016.

¹⁸ Voir le communiqué de presse du 30 septembre 2016.

¹⁹ Voir les communiqués de presse des 23 mai 2016 et 1^{er} septembre 2016.

²⁰ Voir le communiqué de presse du 3 août 2016.

- Fusion avec la SCRL C.P.G.

Le 1^{er} août 2016, il a été procédé à la fusion par absorption de la SCRL C.P.G.²¹ À la suite de cette fusion, Xior a acquis le bien immeuble sis Vlamingenstraat 91/Parkstraat 11 à Louvain, qui se compose au total de 29 logements pour étudiants. Le bien avait été valorisé à sa juste valeur pour un montant d'environ 2,7 millions d'euros. À l'occasion de cette fusion, 73 386 nouvelles actions ont été émises. Cette fusion s'est accompagnée d'une augmentation de capital de 1 834 650 euros (prime d'émission incluse).

- Fusion avec la SA Devimmo

Le 1^{er} mars 2016 a eu lieu la fusion par absorption de Devimmo SA.²² À la suite de cette fusion, Xior a acquis un immeuble situé à Louvain, Parkstraat 137, composé de 73 logements pour étudiants et de 30 emplacements de stationnement souterrains. Le bien avait été valorisé à sa juste valeur pour un montant d'environ 6,9 millions d'euros. À l'occasion de cette fusion, 230 657 nouvelles actions ont été émises. Cette fusion s'est accompagnée d'une augmentation de capital de 5 766 425 euros (prime d'émission incluse).

VI. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

- Acquisition de 108 unités indépendantes à Delft

Au 5 janvier 2017, Xior a acquis une construction²³ flambant neuve composée de 108 logements indépendants et meublés pour étudiants, dans l'une des villes estudiantines les plus en vogue des Pays-Bas. Cette acquisition représente une valeur d'investissement totale d'environ 13,5 millions d'euros, selon les valeurs locatives actuelles.

- Acquisition de 69 chambres d'étudiants à Bruxelles par apport en nature

Au 17 janvier 2017, Xior a acquis un complexe pour étudiants (en construction) à Bruxelles²⁴. Le terrain et les constructions existantes ont été ajoutés au capital de Xior par un apport en nature. La valeur d'apport a été définie sur la base de la valeur du terrain et des constructions (à concurrence des constructions déjà achevées) et l'acquisition s'est accompagnée d'une augmentation de capital de 5 064 067 euros (prime d'émission incluse). Cette acquisition représente une valeur d'investissement totale d'environ 8,1 millions d'euros.

²¹ Au moment de la fusion, la SCRL C.P.G. était une filiale d'Aloxe NV, promoteur de la Société.

²² Au moment de la fusion, Devimmo SA était une filiale d'Aloxe NV, promoteur de la Société.

²³ Voir les communiqués de presse des 5 août 2016 et 5 janvier 2017.

²⁴ Voir les communiqués de presse des 9 juin 2016 et 17 janvier 2017.

VII. ACQUISITIONS ENVISAGÉES

Si toutes les acquisitions envisagées en ce moment sont réalisées, la valeur réelle du portefeuille immobilier augmentera à environ 340 millions d'euros, (y compris Delft, Bruxelles, La Haye et Rotterdam – cf. VI), avec plus de 3 000 unités pour étudiants d'ici la fin 2017 :

- Acquisition d'un total de 190 unités pour étudiants à La Haye (72 unités) et Delft (118 unités), pour une valeur d'investissement totale d'environ 26,3 millions d'euros et une date d'acquisition prévue à la mi-2017.²⁵
- Acquisition de 280 unités pour étudiants à Rotterdam, pour une valeur d'investissement d'environ 30 millions d'euros et une date d'acquisition prévue pour septembre 2017, au plus tôt.²⁶

VIII. PRÉVISIONS DE CROISSANCE²⁷

Xior aspire à poursuivre avec conviction sa stratégie de croissance en 2017, à travers l'extension du portefeuille immobilier composé exclusivement de logements pour étudiants de qualité.

La Société prévoit pour l'exercice 2017 un bénéfice EPRA de 1,40 euro par action avec un dividende brut de 1,20 euro.

Xior s'attend à un taux d'endettement d'environ 55 %, suite à la poursuite de sa stratégie de croissance.

Xior s'attend pour 2017 à un taux d'occupation similaire à celui qu'elle connaît actuellement.

IX. ACTIVITÉS DE CONTRÔLE

Le commissaire a confirmé que ses activités de contrôle, qui sont terminées sur le fond, n'ont révélé aucune correction significative à apporter aux informations comptables reprises dans le communiqué.

X. RAPPORT FINANCIER ANNUEL — ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le rapport annuel sera tenu à la disposition des actionnaires sur le site Internet www.xior.be à partir du 14 avril 2017 (après la clôture des bourses), et peut être obtenu sur simple demande au siège de la société (Mechelsesteenweg 34, boîte 108, 2018 Antwerpen ou info@xior.be).

L'assemblée générale de la société se tiendra le 18 mai 2017.

²⁵ Voir les communiqués de presse des 20 avril 2016 et 2 juin 2016.

²⁶ Voir le communiqué de presse du 11 mai 2016.

²⁷ Ces prévisions sont basées sur la situation actuelle et sous réserve d'imprévu (comme une dégradation importante de la conjoncture économique et financière et/ou la réalisation de risques auxquels sont exposées la société et ses activités). Les prévisions relatives aux perspectives de dividende valent en outre sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale.

XI. CALENDRIER FINANCIER

Publication du rapport financier annuel	14 avril 2017
Publication des résultats au 31 mars 2017	5 mai 2017
Assemblée générale	18 mai 2017
Publication des résultats au 30 juin 2017	24 août 2017
Publication des résultats au 30 septembre 2017	10 novembre 2017

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :

Xior Student Housing NV
Mechelsesteenweg 34, boîte 108
2018 Anvers
www.xior.be

Christian Teunissen, CEO
T +32 3 257 04 89

Frederik Snauwaert, CFO
T +32 3 257 04 89

À propos de Xior Student Housing

Xior Student Housing NV est la première SIR publique belge spécialisée dans le segment du logement étudiant en Belgique et aux Pays-Bas. Dans cette catégorie, Xior Student Housing propose une grande diversité d'immeubles, allant de chambres avec espaces communs à des studios entièrement équipés, en passant par des chambres avec sanitaires privés. En sa qualité de propriétaire et d'exploitant, Xior Student Housing se constitue depuis 2007 un portefeuille de logements qualitatifs et fiables qu'elle destine aux étudiants à la recherche d'un endroit idéal pour étudier, habiter et vivre. Une chambre d'étudiant offrant ce petit plus qui permettra à chaque étudiant de se sentir immédiatement chez lui.

Xior Student Housing est agréée en tant que SIR publique de droit belge depuis le 24 novembre 2015. Les actions de Xior Student Housing sont cotées sur Euronext Bruxelles (XIOR) depuis le 11 décembre 2015. Au 31 décembre 2016, Xior Student Housing détient un portefeuille immobilier d'une valeur d'environ 266 millions EUR. Vous trouverez plus d'informations sur www.xior.be.

Xior Student Housing NV, SIR publique de droit belge (BE-REIT)
Mechelsesteenweg 34, boîte 108, 2018 Anvers
BE 0547.972.794 (RPM Anvers, section Anvers)

XII. ÉTATS FINANCIERS

BILAN CONSOLIDE

ACTIF (en KEUR)	31/12/2016	31/12/2015 (en
I. IMMOBILISATIONS	266 276	195 392
C. Immeubles de placement	265 873	194 753
a. Biens immeubles disponibles pour la location	265 873	157 879
b. Promotions immobilières	0	36 874
D. Autres immobilisations corporelles	248	240
a. - Immobilisations corporelles destinées à un usage propre	248	240
E. Immobilisations financières	21	19
Autre	21	19
G. Créances commerciales et autres immobilisations	135	0
H. Impôts différés — actif	0	380
II. ACTIFS CIRCULANTS	7 231	7 939
A. Actifs destinés à la vente	0	186
c. - Autres actifs	0	186
D. Créances commerciales	542	635
E. Créances fiscales et autres actifs circulants	2 051	2 577
a. - Impôts	172	666
c. - Autre	1 879	1 911
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 098	4 384
G. Comptes de régularisation	540	157
Charges à reporter	430	8
Revenus locatifs acquis		50
Autre	110	99
TOTAL DE L'ACTIF	273 507	203 331

PASSIF (en KEUR)	31/12/2016	31/12/2015
CAPITAUX PROPRES	131 630	108 382
A. Capital	94 869	76 321
a. - Capital souscrit	94 869	83 282
b. - Frais de l'augmentation de capital (-)	0	-6 961
B. Primes d'émission	32 261	25 615
C. Réserves	-515	6 961
Réserve indisponible : provision pour pertes prévisibles	0	6 961
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	4 044	0
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-4 565	0
Résultat reporté de l'exercice précédent	6	0
D. Résultat net de l'exercice	5 016	-514
DETTES	141 877	94 949
I. Dettes non courantes	133 465	75 100
B. Dettes financières non courantes	131 315	72 447
a. - Établissements de crédit	131 315	72 447
C. Autres passifs financiers non courants	1 866	0
a.- instruments de couverture autorisés	1 866	0
F. Impôts différés – dettes	283	2.653
a. - Exit tax	0	2.110
b. - Autre	283	543
II. Dettes courantes	8 412	19 849
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	5 729	18 088
a. - Exit tax	3 469	5 869
b. - Autre	2 260	12 219
Fournisseurs	1 244	6 025
Impôts, rémunérations et charges sociales	1 016	6 194
E. Autres dettes courantes	1 583	981
Autre	1 583	981
F. Comptes de régularisation	1 100	780
a. - Produits immobiliers reçus anticipativement	512	357
c. Autre	588	423
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DETTES	273 507	203 331

COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDÉS

Compte de résultat (en KEUR)	31/12/2016	31/12/2015
I.(+) Revenus locatifs	10 969	563
(+) Revenus locatifs	9 949	563
(+) garanties locatives	1 035	
(-) gratuités locatives	-15	
II.(+) Reprises de loyers reportés et escomptés	0	0
III.(+/-) Charges inhérentes à la location	-57	0
RÉSULTAT LOCATIF NET	10 912	563
IV. (+) Récupération des charges immobilières	0	0
V. (+) Récupération des charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	1 460	32
- Répercussion des charges locatives supportées par le propriétaire	1 334	32
- Répercussion des précomptes et taxes sur les bâtiments loués	126	
VI. (-) Charges des locataires supportées par le propriétaire sur les dommages locatifs et la remise en état à la fin du bail	0	0
V. (-) Charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	-1 457	-18
- Charges locatives supportées par le propriétaire	-1 326	-40
- Précomptes et taxes sur les bâtiments loués	-131	-18
VIII. (+/-) Autres revenus et dépenses inhérents à la location	433	90
RÉSULTAT IMMOBILIER	11 349	627
IX.(-) Charges techniques	-688	-161
Charges techniques récurrentes	-687	
(-) Maintenance	-608	-98
(-) Primes d'assurance	-79	-13
Charges techniques non récurrentes	-1	
(-) Sinistres	-1	-10
X.(-) Charges commerciales	-216	-18
(-) Publicité...	-216	-18
XI.(-) Charges et taxes sur les bâtiments non loués	0	0
XII.(-) Frais de gestion de l'immobilier	-607	-7
(-) Frais de gestion (externes)	-235	-7
(-) Frais de gestion (internes)	-373	0
XIII.(-) Autres charges immobilières	-470	-13
(-) Honoraires architectes	0	-1
(-) Honoraires taxateurs	-112	-12
(-) Autres charges immobilières	-358	0
(+/-) CHARGES IMMOBILIÈRES	-1 981	-159
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	9 368	468
XIV.(-) Frais généraux de la société	-1 859	-291

XV.(+/-) Autres produits et charges opérationnels	71	-45
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	7 580	132
XVI.(+/-) Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	106	0
XVII.(+/-) Résultat sur les ventes d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII.(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1 112	-149
(+ Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	3 319	1 293
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-2 208	-1 442
XIX.(+) Autre résultat du portefeuille	-110	-379
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	8 688	-397
XX.(+) Produits financiers	23	9
(+ Intérêts et dividendes perçus	23	9
XXI.(-) Charges d'intérêt nettes	-1 389	-43
(-) Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-957	-43
(-) Reconstitution du nominal des dettes financières	-58	0
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-373	0
XXII.(-) Autres charges financières	-232	-20
- Frais bancaires et autres commissions	-212	-16
- Autre	-20	-3
XXIII.(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 866	0
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	-3 464	-54
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	5 225	-451
XXV. Impôts des sociétés	-521	-44
XXVI. Exit tax	11	-20
Impôts différés	300	0
(+/-) IMPÔTS	-209	-64
RÉSULTAT NET	5 016	-514
RÉSULTAT EPRA	5 774	14
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	1 108	-529
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-1 866	0
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION* (en EUR)	1,17	0,0031

RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

En KEUR	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net	5 016	-514
Autres composantes du résultat global		
(+/-) Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation en cas d'aliénation hypothétique d'immeubles de placement	0	0
(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	5 016	-514

APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS (en KEUR)	31/12/2016	31/12/2015
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	4 384	0
1. Flux de trésorerie générés par les activités d'exploitation	-20 294	-10 722
Bénéfice net de l'exercice :	7 091	-395
Résultat opérationnel	8 688	-397
Intérêts payés	-1 620	-7
Intérêts perçus	22	9
Autre	-570	
Éléments non monétaires à ajouter/déduire du résultat	-846	589
* <u>Amortissements et réductions de valeur</u>		
- Amortissements/réductions de valeur (ou reprises) sur actifs corporels & incorporels	44	60
* <u>Autres éléments non monétaires</u>	-890	529
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-890	529
Variation du besoin en fonds de roulement :	-25 969	-10 916
* <u>Mouvement des actifs :</u>	2 408	4 459
* <u>Mouvement des passifs :</u>	-28 377	-15 375
2. Flux de trésorerie générés par les activités d'investissement	-37 693	-34 013
Acquisition d'immeubles de placement et de promotions immobilières	-35 677	-21 095
Vente d'immeubles de placement	2 870	0
Acquisition d'actions de sociétés immobilières	-5 398	-12 501
Acquisition d'autres actifs corporels	-51	-240
Acquisition d'immobilisations financières non courantes	-2	-5
Recettes des Créances commerciales et autres actifs non courants	380	0
Actifs destinés à la vente	185	-173
3. Flux de trésorerie générés par les activités de financement	57 701	49 054
* <u>Variation des passifs financiers et des dettes financières</u>		
- Augmentation des dettes financières	57 037	72 447
- Diminution des dettes financières	0	-96 730
- Remboursement d'emprunts d'actionnaires	0	-5 278
* <u>Variation des autres passifs</u>	-124	0
* <u>Variation des capitaux propres</u>		
- Augmentation (+)/Diminution (-) du capital et des primes d'émission	0	85 575
- Frais de l'émission d'actions	0	-6 961
Augmentation de la trésorerie à la suite de la fusion	788	66
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE	4 098	4 384

XIII. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (IAP) : TABLEAUX DE RÉCONCILIATION

Résultat EPRA	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net	5.016	-514
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.112	149
Autre résultat du portefeuille	110	379
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	-106	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.866	0
Résultat EPRA	5.774	14

Résultat sur le portefeuille	31/12/2016	31/12/2015
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	106	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.112	-149
Autre résultat du portefeuille	-110	-379
Résultat sur le portefeuille	1.108	-528

Actif net par action (IFRS)	31/12/2016	31/12/2015
Fonds propres	131.630	108.382
Nombre d'actions	5.270.501	4.626.780
Actif net par action (IFRS)	24,97	23,42

Actif net par action (EPRA)	31/12/2016	31/12/2015
Fonds propres	131.630	108.382
Impact de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	1.866	0
Nombre d'actions	5.270.501	4.626.780
Actif net par action (EPRA)	25,33	23,42

Bénéfice net par action ordinaire	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net	5.016	-514
Nombre d'actions moyen	4.926.405	NA
Bénéfice net par action ordinaire	1,02	NA

	31/12/2016	31/12/2015
Bénéfice distribuable par action		
Résultat net	5.016	-514
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.112	149
Autre résultat du portefeuille	110	379
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.866	0
Nombre moyen pondéré d'actions	4.926.405	NA
Bénéfice distribuable par action	1,19	NA

	31/12/2016	31/12/2015
Résultat EPRA par action		
Résultat net	5.016	-514
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.112	149
Autre résultat du portefeuille	110	379
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	-106	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.866	0
Nombre moyen pondéré d'actions	4.926.405	NA
Résultat EPRA par action	1,17	NA

	31/12/2016	31/12/2015
Taux d'intérêt moyen		
Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	957	60
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	373	0
Intérêts portés à l'actif	389	21
Dette active moyenne au cours de la période	96.798	72.657
Taux d'intérêt moyen	1,78%	1,94%

	31/12/2016	31/12/2015
Coût de financement moyen		
Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	957	60
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	373	0
Intérêts portés à l'actif	389	21
Reconstitution du nominal des dettes financières	58	0
Frais bancaires et autres commissions	212	16

Dette active moyenne au cours de la période	96.798	72.657
Coût de financement moyen	2,05%	2,32%

EPRA NAV	31/12/2016	31/12/2015
----------	------------	------------

Valeur d'actif net d'après les comptes annuels	131.630	108.382
--	---------	---------

Effet de la levée d'options, de dettes convertibles et d'autres instruments de fonds propres

Valeur de l'actif net diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	131.630	108.382
---	---------	---------

À exclure :

Valeur réelle des instruments financiers	1.866	0
--	-------	---

EPRA NAV	133.496	108.382
-----------------	----------------	----------------

EPRA NAV (EUR/action)	25,33	23,42
------------------------------	--------------	--------------

EPRA NNNNAV	31/12/2016	31/12/2015
-------------	------------	------------

EPRA NAV	133.496	108.382
----------	---------	---------

À ajouter :

Valeur réelle des instruments financiers	-1.866	0
--	--------	---

EPRA NAV	131.630	108.382
-----------------	----------------	----------------

EPRA NAV (EUR/action)	24,97	23,42
------------------------------	--------------	--------------

	31/12/2016	31/12/2015
--	------------	------------

Ratio de coûts EPRA	1.859	NA
---------------------	-------	----

Frais généraux	57	nvt
----------------	----	-----

Réductions de valeur sur créances commerciales	1.981	NA
--	-------	----

Charges immobilières		NA
----------------------	--	----

3.897 NA

Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	0	NA
--	---	----

Frais directs de vacance	3.897	NA
--------------------------	-------	----

Revenus locatifs bruts	10.969	NA
------------------------	--------	----

Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	35,5%	NA
---	--------------	-----------

Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	35,5%	NA
--	--------------	-----------

XIV. Glossaire des Indicateurs alternatifs de performance (Alternative Performance Measures – APM) utilisés par Xior Student Housing

Dénomination IAP	Définition	Utilisation
Résultat EPRA	Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- résultat sur les ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	Mesurer le résultat des activités opérationnelles stratégiques, en excluant les variations de la juste valeur des immeubles de placement, l'autre résultat du portefeuille, le résultat sur les ventes d'immeubles de placement et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers
Résultat sur le portefeuille	Résultat sur les ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille	Mesurer les pertes/profits réalisés et non réalisés sur les immeubles de placement
Actif net par action (IFRS)	Fonds propres divisés par le nombre d'actions	Mesurer la juste valeur de l'action et permettre la comparaison avec le cours de l'action Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
Actif net par action (EPRA)	Fonds propres sans la juste valeur des instruments de couverture autorisés divisés par le nombre d'actions	Mesurer la juste valeur de l'action et permettre la comparaison avec le cours de l'action Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
Bénéfice net par action	Résultat net divisé par le nombre moyen d'actions	Mesurer le résultat de l'action et permettre la comparaison avec le dividende par action versé Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
Bénéfice distribuable par action	Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers divisé par le nombre moyen d'actions	Mesurer les performances opérationnelles des activités de la société, après résultat financier et impôts
Taux d'intérêt moyen	Charges d'intérêt, charges d'intérêt IRS comprises, divisées par la dette active moyenne au cours de la période	Mesurer les charges d'intérêt moyennes des dettes afin de permettre la comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des années
Coût de financement moyen	Charges d'intérêt, charges d'intérêt IRS comprises + arrangement fee et commitment fees, divisés par la dette active moyenne au cours de la période	Mesurer le coût de financement moyen des dettes afin de permettre la comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des années
Résultat EPRA par action	Résultat net +/- résultat sur les ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers divisé par le nombre moyen d'actions	Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
EPRA NNAV	EPRA NAV ajustée pour tenir compte des justes valeurs (i) des instruments financiers, (ii) de la dette, et (iii) des impôts différés.	Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus) divisés par les revenus locatifs bruts, moins le loyer à payer sur les terrains loués	Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus) divisés par les revenus locatifs bruts, moins le loyer à payer sur les terrains loués	Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux

Disclaimer

Le présent communiqué de presse contient des informations, des prévisions, des affirmations, des opinions et des estimations à caractère prospectif préparées par Xior en relation avec les attentes actuelles concernant les performances futures de Xior et du marché sur lequel la Société opère (les « déclarations prospectives »). De par leur nature, les déclarations prospectives impliquent des risques, incertitudes et hypothèses, d'ordre général et spécifique, qui bien que semblant raisonnables au moment de leur formulation, peuvent ou non se révéler correctes. Il existe un risque que les déclarations prospectives ne se vérifient pas. Certains événements sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs qui échappent au contrôle de Xior. De plus, ces déclarations prospectives sont valables uniquement à la date de publication du présent communiqué de presse. Les déclarations contenues dans le présent communiqué de presse concernant les tendances ou les activités passées ne préjugent pas de l'évolution ultérieure desdites tendances ou activités. Ni Xior, ni ses représentants, agents ou conseillers ne garantissent que les hypothèses qui sous-tendent ces déclarations prospectives sont exemptes d'erreurs et aucun d'eux ne déclare, garantit ou prédit que les résultats anticipés dans lesdites déclarations prospectives seront effectivement réalisés. En conséquence, les bénéfices, la situation financière, les performances ou les résultats effectifs de Xior peuvent se révéler significativement différents des prévisions présentées à cet égard de manière explicite ou implicite dans les présentes déclarations prospectives. Sauf si requis par la réglementation en vigueur, Xior décline expressément toute obligation ou garantie d'actualiser ou de réviser publiquement les déclarations prospectives. Le présent document a été rédigé en néerlandais et a été traduit en anglais et en français. En cas de divergence entre les différentes versions de ce document, la version néerlandaise prévaudra.