

Communication intérimaire du Conseil d'administration Troisième trimestre 2016 – clôturé le 30 septembre 2016

Anvers, Belgique – 10 novembre 2016 – Résultats intérimaires pour la période du 01/01/2016 au 30/09/2016

Xior confirme ses objectifs de 2016 : résultats des 9 premiers mois conformes aux prévisions et confirmation du résultat courant net par action prévu et du dividende brut y afférent de 1,13 EUR pour 2016. Hausse du résultat courant net par action à 0,65¹ EUR par action.

Le portefeuille immobilier atteint 255 millions d'euros, soit une hausse de plus de 30 % par rapport au 31 décembre 2015. À la date du présent communiqué de presse, Xior possède 2 531² unités locatives pour étudiants en portefeuille, ce qui représente une hausse de 73 % 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, avec plus de 3 000 unités pour étudiants. Ceci signifie un doublement des unités locatives en 2 ans.

- Résultat locatif net de 2 786 KEUR au troisième trimestre, venant de 2 595 KEUR au deuxième trimestre — augmentation de 7,36 %
- Résultat courant net de 1 833 KEUR au troisième trimestre, venant de 1 263 KEUR au deuxième trimestre — hausse de 45,13 %
- Le taux d'occupation reste stable à 97,4 %
- Le taux d'endettement s'établit à 53,24%, venant de 45,91 % au 30/6/2016

I. CHIFFRES CLÉS

Compte de résultats consolidé	en KEUR	30/09/2016 (9 mois)
Résultat locatif net		7 513
Résultat immobilier		7 396
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		4 585
Résultat financier (hors IAS 39)		-954
Résultat courant net ³		3 133
Résultat courant net (hors impact IFRIC 21)		3 286
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)		1 298
Revalorisation des instruments financiers (couvertures d'intérêt non effectives — IAS 39)		-2 471
Résultat net (IFRS)		1 960
Résultat net (hors impact IFRIC 21)		2 112

¹ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

² Cela inclut l'acquisition de Tramsingel Breda au 11 octobre 2016 et l'acquisition de deux immeubles situés à Bruxelles (Pont Neuf et Rue de la Poudrière) au 20 octobre 2016.

³ Le résultat courant net est le résultat net hors résultat de portefeuille et variations de la juste valeur des couvertures d'intérêt non effectives.

Nombre d'unités locatives pour étudiants		2 375
Bilan consolidé		30/09/2016
	en KEUR	
Fonds propres		117 942
Juste valeur des immeubles de placement ⁴		255 087
Taux d'endettement (Loi SIR) ⁵		53,24 %
Chiffres clés par action		30/09/2016
	en EUR	
Nombre d'actions		4 930 823
Nombre moyen pondéré d'actions ⁶		4 823 266
Résultat courant net (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions)		0,65
Résultat courant net (sur la base du nombre d'actions en circulation)		0,64
Résultat courant net par action (hors IFRIC 21)		0,67
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)		0,26
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)		-0,50
Résultat net par action (IFRS)		0,40
Résultat net par action (hors IFRIC 21)		0,43
Prix de clôture de l'action		34,10
Valeur d'actif net par action (IFRS)		23,92

II. ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES DU TROISIÈME TRIMESTRE

1. Résultat locatif net

Sur les 9 premiers mois de 2016, Xior a réalisé un résultat locatif net de 7 513 KEUR : 2 132 KEUR au premier trimestre, 2 595 KEUR au deuxième trimestre et 2 786 au troisième trimestre, soit une hausse de 7,4 % au troisième trimestre par rapport au deuxième trimestre 2016. Ce résultat locatif augmentera encore au dernier trimestre du fait que certains immeubles n'ont pas encore entièrement généré du revenu locatif au troisième trimestre.

Il s'agit principalement des immeubles suivants :

- Parkstraat 11 / Vlamingenstraat 91, Louvain : génère un loyer depuis le 1^{er} août 2016 (suite à 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 à partir du 1^{er} octobre 2016
- Tramsingel 27, Breda : génère un loyer à partir du 12 octobre 2016
- Rue de la Poudrière 43 / Pont Neuf 16, Bruxelles : génère un loyer à partir du 21 octobre 2016

⁴ 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 mutation. La juste valeur correspond à la valeur comptable en application des normes IFRS.

⁵ Calculé selon l'AR du 13 juillet 2014 en exécution de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

⁶ Les actions sont comptabilisées dès leur émission.

Au total, le loyer supplémentaire généré au cours du quatrième trimestre devrait avoisiner les 600 KEUR. Pour le reste, quelques chambres seront rénovées dans certains immeubles dans le cadre du programme de rénovation du portefeuille.

Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier s'est établi à 97,4 % au 30 septembre 2016 et est ainsi resté stable par rapport au deuxième trimestre.

2. Résultat courant net

Le résultat courant net (hors résultat de portefeuille et hors impact de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à 3 133 KEUR.

À la suite de l'application de la règle comptable « IFRIC 21 Taxes » (introduite à partir de l'exercice 2015), une provision a été prélevée des chiffres du premier trimestre de 2016 pour l'exercice complet 2016 concernant la taxe foncière sur les biens immobiliers et les taxes sur les résidences secondaires. Ceci a eu un plus fort impact négatif sur les résultats du premier semestre de 2016, étant donné que ces coûts ne sont pas étalés sur les différents trimestres mais intégralement imputés au premier trimestre. Cette comptabilisation sera étalé sur l'exercice complet. En revanche, si ces coûts étaient intégrés aux résultats de façon équitable, où un quart des coûts serait imputé à chaque trimestre, les résultats au 30 septembre 2016 augmenteraient alors pour un montant de 153 KEUR. Dans cette hypothèse, le résultat net s'élèverait alors à 2 112 KEUR et le résultat d'exploitation distribuable à 3 286 KEUR.

Le résultat courant net par action⁷ s'élève à 0,37 EUR au troisième trimestre par rapport à 0,26 EUR au deuxième trimestre, soit une hausse de 42,31 % en comparaison de la deuxième trimestre.

3. Résultat net

Le résultat net au 30 septembre 2016 s'élève à 1 960 KEUR (2 112 KEUR en étalant le précompte immobilier sur l'exercice 2016 complet – voir IFRIC 21). Le résultat net par action s'élève à 0,40 EUR (ou 0,43 EUR après correction pour IFRIC 21).

4. Juste valeur du portefeuille immobilier

Au 30 septembre 2016, le portefeuille se compose de 2 375 unités pour étudiants. Ceci a pour conséquence une valorisation du portefeuille immobilier de 255 087 217 EUR au 30 septembre 2016, soit une hausse de 31 % 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 et de l'acquisition de The Spot à Eindhoven.

⁷ Le calcul du résultat courant net par action se base sur le nombre moyen pondéré d'actions au 30 septembre 2016, soit 4 823 266.

Au 30 juin 2016, 573 unités du portefeuille total étaient encore en construction. Celles-ci sont opérationnelles depuis septembre 2016 et contribuent pleinement au résultat locatif⁸.

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

- The Spot Eindhoven avec 95 logements pour étudiants
- Carré Maastricht avec 143 logements pour étudiants et 2 unités commerciales

Le 11 octobre 2016, il a été procédé à l'acquisition de Tramsingel Breda, un bien se composant de 122 unités pour étudiants, suivie au 20 octobre 2016 de l'achat de deux biens à Bruxelles (Pont Neuf et Rue de la Poudrière) totalisant 34 unités pour étudiants.

Si l'on inclut ces acquisitions d'octobre 2016, le portefeuille se compose à la date du présent communiqué de presse de 2 531 unités locatives pour étudiants, soit une augmentation de 73 % par rapport au portefeuille au 31 décembre 2015. Cela correspond à une valeur du portefeuille immobilier de 267 667 KEUR.

Si toutes les acquisitions envisagées en ce moment sont réalisées, cette augmentation se poursuivra en direction de 340 millions d'euros, avec plus de 3 000 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 30 septembre 2016, le taux d'endettement représentait 53,24 % par rapport à 45,91 % au 30 juin 2016. Le taux d'endettement a augmenté au troisième trimestre 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. Cette augmentation de capital réalisée le 11 octobre 2016 a permis de ramener l'endettement à environ 51 %.

6. Principales réalisations des 9 premiers mois

- Acquisition de 95 logements pour étudiants à Eindhoven⁹

Au 30 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

⁸ Les garanties locatives pour les immeubles qui ont entretemps été réceptionnés sont donc arrivées à échéance.

⁹ Voir le communiqué de presse du 30 septembre 2016.

rachat de 100 % des actions de la société immobilière concernée. Le prix des actions de la société immobilière est 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.¹⁰ 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.¹¹

- 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.¹² 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 EUR (prime d'émission incluse).

- Fusion avec la SA Devimmo

Le 1^{er} mars 2016 a eu lieu la fusion par absorption de Devimmo SA. À la suite de cette fusion, Xior a acquis un immeuble situé à Leuven, 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 EUR (prime d'émission incluse).

¹⁰ Voir les communiqués de presse des 23 mai 2016 et 1^{er} septembre 2016.

¹¹ Voir le communiqué de presse du 3 août 2016.

¹² Au moment de la fusion, la SCRL C.P.G. était une filiale d'Aloxe NV, promoteur de la Société.

7. Transactions après la clôture du troisième trimestre

- Convention sous seing privé en vue de la cession de l'immeuble commercial à Hasselt
Xior a conclu le 21 octobre 2016 une convention sous seing privé en vue de la cession de l'immeuble commercial situé Havermarkt 31-33 à Hasselt. Le prix d'achat conventionnel s'élève pour cet immeuble à 2,98 millions d'euros. La cession effective de cet immeuble est prévue à l'automne 2016. 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.

- 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 a 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.¹³ 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 est 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 EUR (capital, prime d'émission incluse).

8. Acquisitions envisagées

Si toutes les acquisitions envisagées en ce moment sont réalisées, la juste valeur du portefeuille immobilier évoluera d'ici la fin 2017 en direction de 340 millions d'euros, avec plus de 3 000 unités pour étudiants :

- 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-2017.¹⁴
- 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.¹⁵
- Acquisition de 69 unités pour étudiants à Bruxelles, pour une valeur d'investissement d'environ 8,41 millions d'euros et une date d'acquisition prévue pour 2017.¹⁶
- Acquisition de 108 unités pour étudiants à Delft, pour une valeur d'investissement d'environ 12,4 millions d'euros et une date d'acquisition prévue pour janvier 2017.

¹³ Voir les communiqués de presse des 2 juin 2016 et 11 octobre 2016.

¹⁴ Voir les communiqués de presse des 20 avril 2016 et 2 juin 2016.

¹⁵ Voir le communiqué de presse du 11 mai 2016.

¹⁶ Voir le communiqué de presse du 9 juin 2016.

10 novembre 2016 – Embargo jusqu'à 7h00 (CET)

Informations réglementées

En décembre 2016, la Société a l'intention d'optimiser encore la structure interne du groupe en fusionnant cinq filiales du groupe. Les propositions de fusions ont été déposées le 18 octobre 2016. Ces fusions permettront une simplification opérationnelle et administrative et la réalisation de synergies au sein du groupe Xior. Étant donné que les activités des filiales concernées relèvent de la sphère d'activités du groupe Xior et que ces sociétés n'emploient pas de personnel propre, le maintien de ces entités juridiques distinctes ne présente aucun avantage économique.

9. Prévisions¹⁷

Sauf circonstances imprévisibles, Xior confirme son résultat courant net par action annoncé pour l'exercice 2016 et un dividende brut y afférant de 1,13 EUR (moyennant un taux de distribution de 100 % et sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale), comme indiqué dans le prospectus publié lors de l'introduction en bourse. Au 30 septembre 2016, le résultat distribuable par action s'élève à 0,65 EUR.

III. CALENDRIER FINANCIER*

Publication des résultats au 31 décembre 2016 (communiqué annuel)	22 février 2017
Publication du rapport financier annuel	14 avril 2017
Assemblée générale	18 mai 2017
Publication des résultats au 31 mars 2017	5 mai 2017
Publication des résultats au 30 juin 2017	24 août 2017
Publication des résultats au 30 septembre 2017	10 novembre 2017

* Dates sous réserve de modifications.

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

¹⁷ Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions, et donc compte tenu des dividendes auxquels donnent droit les actions émises dans le cadre de la fusion avec Devimmo SA ou C.P.G. SCRL. Nous rappelons également qu'il a été procédé à un détachement de coupons dans le cadre de l'augmentation de capital du 11 octobre 2016. Étant donné que les nouvelles actions Xior émises le 11 octobre 2016 ne donnent droit au dividende que *pro rata temporis* (sous réserve d'approbation par l'Assemblée générale) pour l'exercice 2016 (en effet, elles ne participeront au résultat de Xior qu'à partir de l'émission), le coupon numéro 1 des actions existantes a été détaché avant la cotation des nouvelles actions sur Euronext Brussels. Les actions Xior existantes sont cotées depuis le 12 octobre 2016 ex-coupon numéro 1.

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 30 septembre 2016, Xior Student Housing détient un portefeuille immobilier d'une valeur d'environ 255 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)

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.