

Communication intérimaire du Conseil d'administration Premier semestre 2016 – clôturé le 30 juin 2016

Anvers, Belgique – 14 septembre 2016 – Résultats intérimaires pour la période du 01/01/2016 au 30/06/2016

Xior confirme ses objectifs de 2016 : résultats du premier trimestre conformes aux prévisions et confirmation du résultat courant net par action prévu et du dividende brut y afférent de 1,13 EUR pour 2016

Le pipeline actuel représente déjà un portefeuille de plus de 300 MEUR fin 2017, dans lequel le cap de 3 000 unités locatives pour étudiants (actuelles + pipeline) est dépassé. Il s'agit d'un doublement en 2 ans. Xior possède actuellement 2 280 unités locatives pour étudiants en portefeuille, ce qui représente une hausse de 56 % par rapport au 31 décembre 2015

Le premier semestre de 2016, Xior Student Housing a réalisé un résultat locatif net de 4 727 KEUR : 2 132 KEUR au premier trimestre et 2 595 KEUR au deuxième trimestre, soit une hausse de 21,7 % par rapport au premier trimestre. Ce résultat locatif augmentera encore proportionnellement au second semestre du fait que certains immeubles n'ont pas encore entièrement généré du revenu locatif au premier semestre.

Il s'agit principalement des immeubles suivants :

- Brusselsepoorstraat 89, Gand : location depuis le 1er février 2016
- Parkstraat 137, Louvain : location depuis le 1er mars 2016 (suite à la fusion avec Devimmo SA – voir plus loin)
- Diestsestraat 143, Louvain : location depuis le 1er avril 2016
- Overwale 42-44¹, Gand : location depuis le 1er mai 2016
- Parkstraat 11/Vlamingenstraat 91, Louvain : location depuis le 1er août 2016 (suite à la fusion avec C.P.G. SCRL)
- Universiteitsstraat 13, Gand (Hostel) : génère un loyer pour l'année complète mais le loyer des troisième et quatrième trimestres devrait être plus élevé grâce aux activités saisonnières
- Tongerseweg 55-57, Maastricht (Carré) : génère un loyer à partir du 1^{er} septembre 2016

Les acquisitions suivantes sont prévues au cours de cette année :

- Acquisition à Breda (Tramsingel) : location à partir du 1er octobre 2016
- Acquisition à Bruxelles (rue de la Poudrière/rue du Pont Neuf) : location à partir du 1er décembre 2016

¹ Il s'agit de la nouvelle adresse officielle du Campus situé Voskenslaan à Gand

Le loyer supplémentaire généré au cours du second semestre devrait s'élever à 1 785 KEUR. La rénovation de la Bondgenotenlaan 74 a été suspendue suite à un retard dans la demande de permis. Par conséquent, cet immeuble ne générera un loyer qu'à partir de 2017. Pour le reste, plusieurs chambres seront rénovées dans certains immeubles dans le cadre du programme de rénovation du portefeuille.

- Aperçu des résultats du premier semestre de 2016 :
 - 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 1 280 KEUR (1 585 KEUR en étalant le précompte immobilier sur l'exercice 2016 complet – voir IFRIC 21).
 - Le résultat net de ce premier trimestre s'élève à 1 018 KEUR (1 323 KEUR en étalant le précompte immobilier sur l'exercice 2016 complet – voir IFRIC 21). Le résultat net par action s'élève à 0,21 EUR (ou 0,27 EUR après correction pour IFRIC 21).

Le résultat courant net et le résultat net augmenteront proportionnellement, et ce principalement grâce à une hausse proportionnelle du résultat locatif net au cours du second semestre et une baisse proportionnelle des frais généraux et des taxes.

- Le résultat courant net par action s'élève à 0,27 EUR (ou 0,33 EUR après correction pour IFRIC 21)
- Taux d'occupation : 97,4 %, contre 97,8 % au 31 décembre 2015.

Au 30 juin 2016, le portefeuille se compose de 2 108 unités pour étudiants. Ceci a pour conséquence une valorisation du portefeuille immobilier de 214 417 EUR au 30 juin 2016, soit une hausse de 10,1 % par rapport au 31 décembre 2015. Cette hausse provient, d'une part, de la fusion avec Devimmo le 1er mars 2016 et, d'autre part, de l'augmentation de la valeur du projet situé Overwale 42-44². Au 30 juin 2016, 573 unités du portefeuille total, soit 27 %, étaient encore en construction. Celles-ci seront opérationnelles à partir de septembre 2016 et contribueront pleinement au résultat locatif. Selon les prévisions, le portefeuille devrait se composer de 2 436 unités locatives pour étudiants d'ici fin décembre, soit une hausse de 67 % par rapport au portefeuille en date du 31 décembre 2015. La valeur du portefeuille immobilier augmentera pour passer à 253 MEUR d'ici la fin de l'année puis à 328 MEUR, avec plus de 3 000 unités pour étudiants, d'ici fin 2017, à condition que toutes les acquisitions actuellement prévues soient finalisées. Ceci signifie un doublement des unités locatives en 2 ans. Au 30 juin 2016, l'endettement représente 45,9 % par rapport à 45 % au 31 décembre 2015.

² Il s'agit de la nouvelle adresse officielle du Campus situé Voskenslaan à Gand.

I. CHIFFRES CLÉS

Compte de résultats consolidé	en KEUR	30/06/2016	31/12/2015
Résultat locatif net		4 727	563
Résultat immobilier		4 413	667
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		2 184	132
Résultat financier (hors IAS 39)		-603	-54
Résultat courant net ³		1 280	14
Résultat courant net (hors impact IFRIC 21)		1 585	N/A
Résultat sur portefeuille (IAS 40)		1 912	-529
Revalorisation des instruments financiers (couvertures locatives inefficaces – IAS 39)		-2 173	0
Résultat net (IFRS)		1 018	-514
Résultat net (hors impact IFRIC 21)		1 323	N/A
Nombre d'unités locatives pour étudiants⁴		1 535	1 462
Bilan consolidé	en KEUR	30/06/2016	31/12/2015
Fonds propres		115 166	108 382
Juste valeur des immeubles de placement ⁵		214 471	194 753
Taux d'endettement (Loi SIR) ⁶		45,9 %	45 %
Chiffres clés par action		30/06/2016	31/12/2015
Nombre d'actions		4 857 437	4 626 780
Nombre moyen pondéré d'actions ⁷		4 781 396	N/A
Résultat courant net (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions)		0,27	N/A
Résultat courant net (sur la base du nombre d'actions en circulation)		0,26	0,0031
Résultat courant net par action (hors IFRIC 21)		0,33	N/A
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)		0,39	-0,11
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)		-0,45	N/A
Résultat net par action (IFRS)		0,21	0,0031
Résultat net par action (hors IFRIC 21)		0,27	N/A
Prix de clôture de l'action		34,65	26,7
Valeur d'actif net par action (IFRS)		23,71	23,42

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.

⁴ Ce nombre n'inclut pas les 573 unités pour étudiants qui étaient encore en construction au 30 juin 2016.

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 mutation. 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.

⁷ Les actions sont comptabilisées dès leur émission.

14 septembre 2016 – Embargo jusqu'à 7h00 (CET)

Informations réglementées

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 juin 2016, Xior Student Housing détient un portefeuille immobilier d'une valeur d'environ 214 millions d'euros. Pour plus d'informations, rendez-vous 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.