

Communication intérimaire du Conseil d'administration Premier trimestre 2016 – clôturé le 31 mars 2016

Anvers, Belgique – 4 mai 2016 – Résultats intérimaires pour la période du 01/01/2016 au 31/03/2016

Résultats du premier trimestre conformes aux attentes – confirmation des objectifs de 2016

Xior confirme également sa stratégie de croissance par la mise en œuvre de sa première acquisition à Louvain depuis l'entrée en bourse et l'accord d'acquisition de deux projets d'une valeur d'environ 24 MEUR aux Pays-Bas en 2017.

I. CHIFFRES CLÉS

- Les résultats du premier trimestre de 2016 sont les suivants :
 - Résultat locatif net de 2 132 kEUR – le résultat locatif net n'est cependant pas représentatif des trois autres trimestres de l'exercice 2016, vu l'augmentation des revenus locatifs.
 - 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 36 kEUR (576 kEUR en étalant le précompte immobilier sur l'exercice 2016 complet – voir IFRIC 21).
 - Le résultat net de ce premier trimestre s'élève à 134 kEUR (674 kEUR en étalant le précompte immobilier sur l'exercice 2016 complet – voir IFRIC 21).
 - Le résultat courant net par action¹ s'élève à 0,008 EUR (ou 0,12 EUR après correction pour IFRIC 21) – Le résultat net par action s'élève à 0,03 EUR (0,14 EUR après correction pour IFRIC 21).
- Taux d'occupation : 98,04 % par rapport à 97,80 % au 31/12/2015.
- Valorisation du portefeuille immobilier au 31 mars 2016 : 205 713 kEUR
- Endettement : 43,5 %
- Valeur nette de l'actif par action : 23,53 EUR

¹ Les montants par action sont basés sur le nombre moyen pondéré d'actions au 31 mars 2016, soit 4 703 665.

II. ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES DU PREMIER TRIMESTRE

Les revenus locatifs nets du premier trimestre de 2016 s'élèvent à 2 132 kEUR. Les garanties locatives reçues pour certains immeubles, pour un montant de 183 kEUR, sont également incluses dans ces revenus locatifs.

Les revenus locatifs normalisés s'élèvent à 2,8 MEUR. Au premier trimestre de 2016, les revenus locatifs sont moins élevés (par rapport aux revenus locatifs moyens de l'exercice complet 2016) du fait que certains immeubles ne peuvent générer de revenus locatifs à partir de janvier et que d'autres ne contribueront aux résultats que plus tard dans l'année. Il s'agit principalement des immeubles suivants :

- Voskenslaan 56, Gand : location à partir du 1^{er} mai 2016
- Parkstraat 11/Vlamingenstraat 91, Louvain : location à partir du 1^{er} août 2016 (suite à la fusion avec C.P.G. SCRL)
- Diestsestraat 143, Louvain : location à partir du 1^{er} avril 2016
- Universiteitsstraat 13, Gand (Hostel) : génère un loyer pour l'année complète mais le loyer des prochains trimestres devrait être plus élevé grâce aux activités saisonnières
- Parkstraat 137, Louvain : location depuis le 1^{er} mars 2016 (suite à la fusion avec Devimmo SA – voir plus loin)
- Brusselsepoortstraat 89, Gand : location à partir du 1^{er} février 2016

Au total, le loyer supplémentaire généré au cours des trois prochains trimestres de 2016 devrait s'élever à 1 865 kEUR.

Au premier trimestre, le taux moyen d'occupation du portefeuille immobilier s'élevait à 98,04 %². Au 31 décembre 2015, celui-ci était de 97,80 %.

III. JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

La juste valeur du portefeuille immobilier, y compris les promotions immobilières, s'élève à 205 713 kEUR (dont 39 504 kEUR en projets de promotion immobilière) au 31 mars 2016, par rapport à 194 753 kEUR au 31 décembre 2015. Cette hausse est due à la fusion avec Devimmo SA qui a eu lieu le 1^{er} mars 2016, entraînant une augmentation de la juste valeur de 6 964 kEUR. Par ailleurs, on note une plus-value sur le portefeuille, principalement sur les immeubles situés aux Pays-Bas et sur le projet Voskenslaan 56 à Gent (Gand), ainsi que de nouveaux investissements dans des projets de promotion immobilière.

Au 31 mars 2016, le portefeuille se compose de 49 immeubles comportant 2 108 chambres d'étudiant.

² Les projets en construction et/ou rénovation sont exclus.

IV. FUSION PAR ABSORPTION

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 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 de 6 964 900 EUR. À l'occasion de cette fusion, 230 657 nouvelles actions ont été émises. L'opération a conduit à une augmentation de capital de 5 766 425,00 euros (prime d'émission incluse), dont 4 151 826,00 euros ont été affectés au poste Capital et 1 614 599,00 euros au poste Primes d'émission.³

V. CHIFFRES CLÉS AU 31 MARS 2016

1. Résultat immobilier

Le résultat immobilier s'élève à 1 203 kEUR.

Suite à l'application de la règle comptable « IFRIC 21 Taxes » (introduite à partir de l'exercice 2015), une provision a été prélevée des chiffres au 31 mars 2016 pour l'exercice complet 2016 concernant la taxe foncière sur les biens immobiliers et les taxes sur les résidences secondaires. Ceci a un plus fort impact négatif sur les résultats du premier trimestre de 2016, étant donné que ces coûts ne sont pas étalés sur les différents trimestres mais intégralement imputés au premier trimestre. Cette comptabilisation sera aplanie 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 du premier trimestre de 2016 augmenteraient alors pour un montant de 540 kEUR. Dans cette hypothèse, le résultat courant net s'élèverait à 576 kEUR.

2. Résultat courant net

Le résultat courant net s'élève à 36 kEUR. Le calcul du résultat courant net par action se base sur le nombre moyen pondéré d'actions au 31 mars 2016, soit 4 703 665. Le résultat courant net par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions) s'élève à 0,008 EUR au 31 mars 2016.

Le résultat courant net du premier trimestre a été négativement influencé par l'application de la règle comptable IFRIC 21 – voir ci-dessus. En outre, des frais généraux supplémentaires ont été encourus au premier trimestre, principalement suite au lancement des activités de la SIR. Pour cela, il a été davantage fait appel à des conseillers externes qu'initialement prévu au premier trimestre (pour un coût total d'environ 110 kEUR). Ces coûts seront à nouveau normalisés à partir du deuxième trimestre.

³ Voir également le communiqué de presse du 1^{er} mars 2016.

3. Résultat net

Le résultat net s'élève à 134 kEUR et comprend également – outre le résultat courant net – l'impact positif de la variation de la juste valeur du portefeuille immobilier pour un montant de 1 210 kEUR et l'impact négatif de la juste valeur des actifs et passifs financiers pour -1 112 kEUR au 31 mars 2016 (c'est-à-dire principalement la valeur négative des instruments de couverture).

4. Données par action

	31/03/2016	31/12/2015 ⁴
Nombre d'actions en circulation	4 857 437	4 626 780
Nombre moyen pondéré d'actions	4 703 665	
Actif net par action (juste valeur), dividende incl. (IFRS) (EUR)	23,53	23,42
Résultat courant net (IFRS, sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation) (EUR)	0,008	0,003

5. Endettement

L'endettement s'élève à 43,5 % au 31 mars 2016 par rapport à 45 % au 31 décembre 2015 (ceci principalement suite à la fusion avec Devimmo SA, voir ci-dessus), ce qui laisse suffisamment de marge pour la poursuite de la croissance financée par l'emprunt.

VI. PRÉVISIONS DE CROISSANCE POUR L'EXERCICE 2016

Xior aspire à poursuivre sa stratégie de croissance. Celle-ci vise l'expansion de l'entreprise à travers l'extension du portefeuille immobilier composé exclusivement de logements pour étudiants de qualité, tout en protégeant le résultat courant et la valeur intrinsèque des actions. Dans ce contexte, il est fait référence, d'une part, à l'acquisition envisagée depuis l'entrée en bourse, où la Société acquerra un logement d'étudiants comptant 29 unités dans le centre de Louvain (Vlamingenstraat 91/Parkstraat 11). D'autre part, Xior a récemment annoncé l'acquisition (prévue mi-2017, et sous certaines conditions) de deux nouveaux complexes d'étudiants stratégiques, situés à Delft et La Haye, pour un total de 190 unités et une valeur d'investissement d'environ 24 MEUR⁵, ce qui permet à Xior de confirmer sa stratégie de croissance annoncée.

⁴ L'on notera que la date de clôture au 31 décembre 2015 concerne le premier exercice de Xior Student Housing et porte donc sur la période allant du 10 mars 2014 (c'est-à-dire la date de constitution) au 31 décembre 2015 inclus. Toutefois, Xior Student Housing SA est devenue une SIR cotée en bourse au 11 décembre 2015 et, en tant que telle, les « opérations SIR » ne sont considérées comme SIR publique cotée qu'à partir de cette date, autrement dit, pour une période qui ne comptait que 21 jours.

⁵ Voir également le communiqué de presse du 20 avril 2016.

Xior confirme son résultat courant net par action annoncé pour l'exercice 2016 et un dividende brut y afférent de 1,13 EUR (moyennant un taux de distribution de 100 %, et sous réserve d'approbation par l'assemblée générale), comme indiqué dans le prospectus publié lors de l'introduction en bourse.

Xior s'attend pour 2016 à un taux d'occupation similaire à celui qu'elle connaît actuellement.

VII. CALENDRIER FINANCIER

Assemblée générale	19 mai 2016
Publication des résultats semestriels de l'exercice 2016	14 septembre 2016
Publication des résultats 3 ^e trimestre 2016	10 novembre 2016

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 mars 2016, Xior Student Housing détient un portefeuille immobilier d'une valeur d'environ 206 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.