

Tussentijdse mededeling van de Raad van Bestuur Derde kwartaal 2018 – afgesloten per 30 september 2018

Antwerpen, België – Tussentijdse resultaten voor de periode 1/1/2018 – 30/09/2018

Xior zet groei verder en bevestigt haar doelstellingen voor 2018: bevestiging verwachte minimum EPRA winst van 1,43 euro per aandeel en een bruto dividend van 1,20 euro, hoewel het aantal uitstaande aandelen toenam met 60% in de loop van 2018.

EPRA winst van 1,03 euro per aandeel¹, i.e. een stijging van 17% t.o.v. Q3 2017 – 1,05 euro per aandeel incl. correctie voor IFRIC 21.

EPRA winst van 10.675 KEUR, i.e. een stijging van 90% t.o.v. Q3 2017 – 10.950 KEUR incl. correctie voor IFRIC 21.

Nettohuurresultaat stijgt tot 20.808 KEUR, i.e. een stijging van 71% t.o.v. Q3 2017.

Nettoresultaat (IFRS) van 6.099 KEUR, ten gevolge van de schommeling in de waardering van de IRS'en (-1,045 KEUR) en uitgestelde belastingen (-4,517 KEUR).

De succesvolle realisatie van de kapitaalverhoging van 134 miljoen euro in juni 2018 zorgde ervoor dat de schuldgraad daalde tot 39,26% t.o.v. 53,62% per 31 december 2017. Door de verdere uitvoering van de groeistrategie is de schuldgraad per 30 september 2018 gestegen tot 48,50%.

Bezettingsgraad stijgt naar 98.65% t.o.v. 97,7% per 30 september 2017.

Vastgoedportefeuille stijgt tot 716 miljoen euro, d.i. een stijging van 46% t.o.v. 31 december 2017, met 4.173 verhuurbare studentenunits. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de gecommitteerde pipeline gerealiseerd worden, stijgt de portefeuille naar ca. 840 miljoen euro, met ca. 6.750 verhuurbare studentenunits.

I. KERNCIJFERS

Geconsolideerde resultatenrekening	in KEUR	30/09/2018	30/09/2017
Nettohuurresultaat		20.808	12.174
Vastgoedresultaat		21.081	11.941
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille		15.386	8.116
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)		-2.846	-1.931
EPRA winst 		10.675	5.627
EPRA winst  na correctie IFRIC 21		10.950	5.751
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		513	208

¹ Cijfers per aandeel zijn berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen (in functie van de respectievelijke dividendgerechtigdheid), tenzij anders aangegeven.

Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)		-571	923
Uitgestelde belastingen		-4.517	-161
Nettoresultaat (IFRS)		6.099	6.596
Aantal verhuurbare studentenunits		4.173	3.494
Geconsolideerde balans	in KEUR	30/09/2018	31/12/2017
Eigen vermogen		370.4056	223.291
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ²		715.962	488.762
Schuldgraad (GVV-Wet) ³		48,50%	53,62%
Kerncijfers per aandeel	in EUR	30/09/2018	30/09/2017
Aantal aandelen		12.968.815	8.128.249
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ⁴		10.403.555	6.421.218
EPRA winst per aandeel 		1,03	0,88
EPRA winst per aandeel  na correctie voor IFRIC 21		1,05	0,90
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		0,05	0,03
Herwaardering indekkingsinstrumenten		-0,05	0,14
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) ⁵		0,59	1,03
Slotkoers van het aandeel		40,10	39,49
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (vóór dividend)		28,56	26,93

II. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RESULTATEN

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 september 2018 is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS).

De gepubliceerde cijfers betreffen geconsolideerde cijfers; conform de wetgeving terzake worden de deelnemingen en dochtervennootschappen geconsolideerd.

1. Nettohuurresultaat

Gedurende de eerste negen maanden van 2018 heeft Xior een nettohuurresultaat gerealiseerd van 20.808 KEUR t.o.v. 12.174 KEUR in de eerste negen maanden van 2017. Dit is een stijging van 71%. Dit

² Reële Waarde of "Fair value" van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke waarderingdeskundige, waarvan de transactiekosten (cfr. Persbericht BE-REIT Association van 10 november 2016) zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

³ Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

⁴ Aandelen worden meegerekend vanaf het moment van uitgifte of in functie van de respectievelijke dividendgerechtigdheid.

⁵ Op basis van het aantal aandelen.

nettohuurresultaat zal in de loop van het volgende kwartaal nog toenemen, vermits bepaalde acquisities pas in de loop van Q4 2018 (ten volle) huurinkomsten zullen genereren. Verder zijn er ook enkele panden in aanbouw of verbouwing die pas in de loop van Q4 2018 huurinkomsten zullen opleveren.

Dit betreft voornamelijk volgende panden:

- Ariënsplein Enschede: in verbouwing, huurinkomsten zullen verder toenemen in Q4 2018;
- Promiris Student Brussel: gebouw werd opgeleverd en huurinkomsten worden voorzien vanaf oktober 2018;
- Tesselschadestraat Leeuwarden: dit pand werd verworven op 28 september 2018 en zal huurinkomsten genereren vanaf oktober 2018.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98,65% over de eerste negen maanden van 2018.

2. EPRA winst

EPRA winst  (exclusief portefeuilleresultaat, exclusief uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties en exclusief impact van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt 10.675 KEUR t.o.v. 5.627 KEUR per Q3 2017. De EPRA winst  na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 10.950 KEUR per 30 september 2018 t.o.v. 5.751 KEUR per Q3 2017.

De EPRA winst  per aandeel⁶ bedraagt 1,03 euro. Inclusief correctie voor IFRIC 21 bedraagt deze 1,05 euro per aandeel.

Ten gevolge van de toepassing van de boekhoudkundige regel 'IFRIC 21 Heffingen' (die werd ingevoerd vanaf boekjaar 2015) werd in de cijfers per 31 maart 2018 een provisie opgenomen voor het volledige jaar 2018 voor wat betreft onroerende voorheffing, Nederlandse taksen op vastgoed, taksen op tweede verblijven en de zogenaamde 'abonnementstaks'. Dit heeft een grotere negatieve impact op het resultaat van het eerste kwartaal van 2018, vermits deze kosten niet gespreid worden over de verschillende kwartalen maar volledig ten laste worden 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 2018 verhogen ten belope van een bedrag van 275 KEUR. In die hypothese zou de EPRA winst  10.950 KEUR bedragen.

⁶ Voor de berekening van de EPRA winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 30 september 2018, zijnde 10.403.555.

3. Nettoresultaat

Het nettoresultaat bedraagt 6.099 KEUR per 30 september 2018 t.o.v. 6.596 KEUR per 30 september 2017. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt 0,59 euro.⁷

Het nettoresultaat bevat de impact van de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 impacten en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. EPRA winst  is het nettoresultaat gecorrigeerd voor de hierboven genoemde elementen.

4. Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Per 30 september 2018 bestaat de portefeuille uit 4.173 verhuurbare studentenunits. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan een bedrag ten belope van 715.962 KEUR per 30 september 2018, wat een stijging van 46% vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2017. Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit de inbreng van een pand in aanbouw te Enschede, de verdere ontwikkeling van het studentenpand gelegen aan de Oosterhamrikkade te Groningen resp. de Phoenixstraat te Delft, de acquisitie van het project Woodskot in Brussel, de acquisitie van het project Bonnefanten in Maastricht, de acquisitie van Naritaweg in Amsterdam, de acquisitie van Rotsoord in Utrecht en de acquisitie van een studentenpand in Leeuwarden.

Indien alle gecommitteerde acquisities en projecten gerealiseerd worden, zet deze stijging zich verder naar ca. 840 miljoen euro, met ca. 6.750 verhuurbare studentenunits.

5. Schuldgraad en versterking eigen vermogen

Per 30 september 2018 bedroeg de schuldgraad 48,50% t.o.v. 53,62% per 31 december 2017. De schuldgraad is enerzijds gedaald als resultaat van de (indirecte) inbreng in natura van een pand te Enschede ten belope van 18.117 KEUR dd. 28 maart 2018 en de succesvolle kapitaalverhoging van juni 2018 ten belope van 134 miljoen euro en is anderzijds gestegen door de verdere uitvoering van de groeistrategie.

III. FINANCIERING

Per 30 september 2018 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten voor een totaalbedrag van 395 miljoen euro. Per 30 september 2018 had de Vennootschap voor 347 miljoen euro aan financieringen opgenomen. Deze financieringen waren per 30 september 2018 voor 83% ingedekt hetzij via Interest Rate Swap overeenkomsten, hetzij via vastrentende interestvoeten.

⁷ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

Xior heeft in oktober 2018 nieuwe financieringsovereenkomsten afgesloten met BNP Paribas Fortis voor 10 miljoen euro en 15 miljoen euro en met vervaldag respectievelijk Q2 2023 en Q4 2024, wat het totaalbedrag waarvoor Xior financieringsovereenkomsten heeft afgesloten op 420 miljoen euro brengt.

IV. VOORNAAMSTE REALISATIES EERSTE NEGEN MAANDEN VAN 2018

- Verwerving van een studentenpand te Leeuwarden – 82 units

Op 28 september 2018 heeft Xior de acquisitie van een studentenpand met 82 zelfstandige units gelegen aan de Tesselschadestraat te Leeuwarden afgerond. Dit recent getransformeerde kantoorgebouw is gekend als "The Block" en is volledig uitgerust, beschikt over een digitaal sluitsysteem, snelle internetverbinding en digitaal televisiesignaal, camerasysteem, etc. De studenten kunnen gebruik maken van een eigen inpandige bergruimte en gemeenschappelijke ruimten zoals een fietsenberging en een wasplaats. In het gebouw bevindt zich tevens een commerciële ruimte die op lange termijn verhuurd is. 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. 10,8 miljoen euro⁸ en de transactie heeft een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,3%. De overdrager verschaft een huurgarantie tot eind 2018.

- 100%-dochtervennootschap Nederland

Xior houdt sinds september 2018 een nieuwe 100%-dochtervennootschap aan in Nederland. Deze vennootschap zal door Xior worden aangewend voor één of meerdere beoogde herontwikkelingsprojecten in Nederlandse studentensteden.

- Joint venture overeenkomst Project Regio Brussel (Zaventem) – 339 units

Op 29 november 2017 sloot Xior een akkoord omtrent de herontwikkeling van een te reconverteren kantorencomplex gelegen in de Brusselse rand (Zaventem), vlakbij diverse onderwijsinstellingen (Université Catholique de Louvain, Ecam, Vinci, Ephec), het Universitair Ziekenhuis Saint Luc en verschillende onderzoeksinstituten (o.m. de Duve Instituut). Voor de herontwikkeling werd een joint venture opgericht met een private ontwikkelaar. Op 27 augustus 2018 is Xior voor 50% ingestapt in deze joint venture, Alma Student NV, nadat de nodige vergunningen werden bekomen. De aangekondigde totale investeringswaarde (na reconversie) zal ca. 38 miljoen euro bedragen met een aangekondigd verwacht gemiddeld aanvangsrendement van ca. 6,3%. Op basis van het finale concept en plannen wordt de reconversie van het kantoorgebouw beoogd naar een complex bestemd voor studentenhuysvesting bestaande uit 240 studentenunits en 99 ingerichte flathotel kamers, op basis van een ontwerp van architectenbureau Jaspers-Eyers. In de gelijkvloerse plint zullen retail voorzieningen worden

⁸ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

ondergebracht, die samen met de ondergrondse parkeerplaatsen door een derde-investeerder zullen worden herontwikkeld.

De ingebruikname van dit studentenpand is voorzien voor het academiejaar dat aanvangt in september 2019. Voor de uitbating van het student flat hotel wordt een huurgarantie verschaft ten gunste van Xior voor een termijn van twee jaar op 50% van het aanbod en voor de studentenunits wordt eveneens een gedeeltelijke huurgarantie verschaft gedurende één jaar.

- Verwerving van een studentenpand te Utrecht – 206 units

Op 26 juli 2018 heeft Xior succesvol de acquisitie afgerond van de site te Utrecht gelegen aan het Rotsoord waarop een project met twee gebouwen met in totaal 206 zelfstandige units en een gerestaureerd monumentaal gebouw met een commerciële invulling wordt gerealiseerd. Deze acquisitie behelst de verwezenlijking van één van de twee koopovereenkomsten die op 12 juli 2018 werden gesloten in navolging van de uitoefening van een aankoopoptie waarover de Vennootschap beschikte. De acquisitie werd voltooid door de overname van de aandelen van de vastgoedvennootschap waarin het project wordt aangehouden. De totale investeringswaarde van het onderliggende vastgoed bedraagt ca. 40 miljoen euro⁹, met een verwacht aanvangsrendement van ca. 5,8%.

- Verwerving van herontwikkelingsproject Bonnefanten College Maastricht – 257 units

De Vennootschap heeft een Koopovereenkomst afgesloten met betrekking tot de acquisitie van het Bonnefanten College, waarvoor reeds een omgevingsvergunning werd bekomen door de vorige eigenaar. Dit voormalige klooster heeft het statuut van Rijksmonument, en zal worden herontwikkeld tot een studentencomplex bestaande uit 257 zelfstandige studentenkamers en gemeenschappelijke ruimtes. Het pand is gelegen aan de Tongerseweg 135, vlakbij het andere monumentale studentencomplex van Xior in Maastricht (Carré gebouw). De aangekondigde totale verwachte investeringswaarde (na reconversie) bedraagt ca. 34 miljoen euro¹⁰ met een aangekondigd verwacht aanvangsrendement van ca. 6,25%. Xior verwacht het gebouw in gebruik te kunnen nemen in september 2019.

- Verwerving van studentenpand gelegen te Tiensestraat 274 / Windmolenveldstraat 2-4 Leuven – 17 units

De Vennootschap heeft een pand gelegen te Tiensestraat 274 / Windmolenveldstraat 2-4, 3000 Leuven, aangekocht op 9 mei 2018. Het betreft een pand gelegen op een toplocatie in de studentenstad Leuven. Het pand beschikt over 17 studentenkamers en vier appartementen. De koopprijs bedroeg 1.869.000¹¹euro.

⁹ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

¹⁰ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige

¹¹ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

- Verwerving van een te ontwikkelen studentencomplex te Brussel (project Woodskot) – 91 units

De Vennootschap heeft op 22 mei 2018 een herontwikkelingsproject te Brussel¹² verworven, gekend onder de naam Woodskot. Deze transactie zal, na de voorgenomen herontwikkeling van het gebouw, 91 units tellen. De aangekondigde totale verwachte investeringswaarde (na reconversie) bedraagt ca. 10 miljoen euro¹³ met een verwacht aanvangsrendement van ca. 6%.

- Verwerving van een site te Amsterdam – 247 units

Op 25 april 2018 heeft Xior de acquisitie van een site met drie torens gelegen aan de Naritaweg / Barajasweg in de Nederlandse hoofdstad Amsterdam succesvol afgerond. De gebouwen werden in 2018 opgeleverd en beschikken in totaal over 247 units gaande van 23m² tot 52m² en over 94 parkeerplaatsen. De site ligt in de nabijheid van het openbaar vervoer, en wordt volledig opgewaardeerd door diverse herontwikkelingsprojecten, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan voldoende groene ruimte. Twee derde van de gebouwen, waarin een mix wordt aangeboden voor studenten en jonge starters, was verhuurd bij acquisitie. De verkoper verschaft daarnaast aan Xior een huurgarantie voor een periode van 12 maanden.

De acquisitie van de panden (opgericht op een perceel dat voortdurend in erfpacht is gegeven) gebeurde via de verwerving van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschappen. De prijs van de aandelen van de vennootschappen is gebaseerd op de investeringswaarde van het door de betrokken vennootschap aangehouden vastgoed, in functie van de huurwaarden. De totale investeringswaarde van het onderliggende vastgoed bedraagt ca. 47 miljoen euro¹⁴, met een verwacht aanvangsrendement van ca. 5,6%.

- Verwerving van een studentencomplex te Enschede via inbreng in natura – 271 units

Op 28 maart 2018 heeft Xior een studentenpand (in aanbouw) verworven te Enschede¹⁵. De grond en reeds gerenoveerde opstallen werden via een (indirecte) inbreng in natura in het kapitaal van Xior ingebracht. De inbrengwaarde werd bepaald op basis van de waarde van de grond en van de reeds bestaande constructies, en heeft geleid tot een kapitaalverhoging van 18.117.000 euro (incl. uitgiftepremie). De acquisitie had een totale investeringswaarde van ca. 28 miljoen euro¹⁶ en een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,3%. De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen bedroeg (afgerond) EUR 35 per aandeel. De ingebruikname van het pand te Enschede is voorzien voor 2018 en zal gefaseerd worden opgeleverd door de ontwikkelaar die tevens een huurgarantie verschaft aan Xior ten aanzien van

¹² Zie Persbericht van 13 maart 2018.

¹³ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

¹⁴ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

¹⁵ Zie Persberichten van 12 maart 2018 en 28 maart 2018.

¹⁶ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

de niet-verhuurde delen voor een periode van één jaar (zelfstandige units) en resp. drie jaar (tweede onderwijsruimte).

V. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITEN VAN HET DERDE KWARTAAL

- Financieringsovereenkomsten

Xior heeft in oktober 2018 nieuwe financieringsovereenkomsten afgesloten met BNP Paribas Fortis voor 10 miljoen euro en 15 miljoen euro en met vervaldag respectievelijk Q2 2023 en Q4 2024.

- Uitoefening call optie op resterende 50% van de aandelen van Promiris Student NV

Op 5 oktober 2018 heeft Xior, zoals reeds voorzien bij instap in december 2017, de resterende 50% van de aandelen in Promiris Student NV, eigenaar van een herontwikkeld studentencomplex bestaande uit 118 units, verworven. Bijgevolg is deze vennootschap nu een 100%-dochter van Xior. Het gebouw werd recent opgeleverd en genereert huurinkomsten. Er wordt een huurgarantie verschaft ten gunste van de Vennootschap ten belope van 50% van de huurinkomsten voor een termijn van één jaar.

VI. GECOMMITTEERDE ACQUISITIES IN PIPELINE

- Verwerving van site te Karspeldreef, Amsterdam

Op 12 juli 2018 heeft Xior een koopovereenkomst afgesloten in navolging van de uitoefening van haar aankoopoptie t.a.v. een site gelegen te Amsterdam. De site, die voortdurend in erfpacht is gegeven, is gelegen aan de Karspeldreef, vlakbij het Amsterdam Bijlmer Arena Station. Op deze site wordt de (her)ontwikkeling voorzien van in totaal uiteindelijk 320 zelfstandige studentenunits, wat meteen het grootste studentencomplex zal vormen in de portefeuille van Xior in Nederland. Het betreft een reconversieproject van een kantoorgebouw bestaande uit 6 aaneengesloten gebouwen met elk hun eigen voorzieningen (zoals bvb. lift). In het pand worden tevens 170 parkeerplaatsen voorzien. De overname is voorzien voor Q4 2018. De aangekondigde verwachte investeringswaarde zal (mede in functie van verdere bijstelling, tijdens de uitwerking van het project, van het aantal units en de verwachte huurwaardes) om en bij 55 miljoen euro bedragen met een vooropgesteld aanvangsrendement van ca. 5,8%.

VII. GROEIVooruitzichten¹⁷

Xior beoogt haar groeistrategie verder te kunnen uitrollen. Deze bestaat erin de groei van de onderneming te kunnen bewerkstelligen door de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille met kwalitatieve studentenpanden en door de verdere realisatie van de projectontwikkelingspipeline. Xior heeft in de eerste negen maanden van 2018 hard aan dit pad getimmerd, om dergelijke groei te realiseren en wenst dat pad ook naar de toekomst toe verder te bewandelen.

De Vennootschap stelt voor boekjaar 2018 een EPRA winst  per aandeel voorop die minstens stabiel blijft ten opzichte van 2017, waarbij ook voor het dividend per aandeel dezelfde minimumdoelstelling wordt vooropgesteld van 1,20 euro bruto per aandeel. Xior verwacht daarmee haar resultaten minstens te kunnen bestendigen t.o.v. het vorige jaar, terwijl het aantal aandelen toenam met 60% als gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging van juni 2018 en de inbreng in natura van Enschede. Mede dankzij deze kapitaalverhoging wist Xior zich te verzekeren van een sterke projectontwikkelingspijplijn, die vanaf 2019 volop zal kunnen bijdragen tot het rendement en de beoogde verdere groei van de portefeuille, de EPRA winst en het dividend.

Voor meer informatie kan u contact opnemen met:

Xior Student Housing NV
Mechelsesteenweg 34, bus 108
2018 Antwerpen
www.xior.be

Christian Teunissen, CEO
Frederik Snauwaert, CFO
Arne Hermans, CIO
info@xior.be
T +32 3 257 04 89

Xior Investor Relations
Sandra Aznar
Head of Investor Relations
ir@xior.be
T +32 3 257 04 89

¹⁷ Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat en/of de materialisatie van risico's waaraan de vennootschap en haar activiteiten zijn blootgesteld). Vooruitzichten over dividendverwachtingen gelden bovendien onder voorbehoud van goedkeuring van de algemene vergadering.

VIII. FINANCIËLE OVERZICHTEN

GECONSOLIDEERDE OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA (in KEUR)	30/09/2018	31/12/2017
I. VASTE ACTIVA	725 971	490 425
B. Immateriële vaste activa	12	16
C. Vastgoedbeleggingen	715 962	488 762
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	603 022	461 905
b. Projectontwikkelingen	112 941	26 857
D. Andere materiële vaste activa	651	347
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	651	347
E. Financiële vaste activa	21	21
Andere	21	21
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135
H. Uitgestelde belastingen - activa	2	2
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	9 189	1 143
II. VLOTTENDE ACTIVA	46 039	13 562
D. Handelsvorderingen	2 364	1 683
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	41 119	10 869
a. Belastingen	1 120	778
c. Andere	39 998	10 091
F. Kas en kasequivalenten	2 172	815
G. Overlopende rekeningen	384	195
Voorafbetaalde vastgoedkosten	51	94
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	70	35
Andere	263	66
TOTAAL ACTIVA	772.010	503 987

PASSIVA (in KEUR)	30/09/2018	31/12/2017
EIGEN VERMOGEN	370 405	223 291
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	370 405	223 291
A. Kapitaal	231 294	144 187
a. Geplaatst kapitaal	233 439	146 308

26 oktober 2018 – Embargo tot 7u00 (CET)

Gereguleerde informatie

b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-2 145	-2 121
B. Uitgiftepremies	132 009	69 877
C. Reserves	1 003	-1 728
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	19 333	6 668
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-19 065	-6 642
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-924	-1 866
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	1 659	113
D. Nettoresultaat van het boekjaar	6 099	10 954
II. Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	401 604	280 696
I. Langlopende verplichtingen	369 955	259 657
B. Langlopende financiële schulden	346 675	251 744
a. Kredietinstellingen	346 675	251 744
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	1 970	924
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1 970	924
F. Uitgestelde belastingen verplichtingen	21 311	6 988
b. Andere	21 311	6 988
II Kortlopende verplichtingen	31 649	21 039
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen		11 994
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	14 786	3 457
a. Exit taks		
b. Andere	14 786	3 457
Leveranciers	12 274	2 151
Huurders	138	387
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2 374	919
E. Andere kortlopende verplichtingen	12 986	3 044
Andere	12 986	3 044
F. Overlopende rekeningen	3 877	2 544
a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	671	1 436
b. Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	1 213	237
c. Andere	1 994	871
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	722 010	503 987

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Resultatenrekening (in KEUR)	30/09/2018	30/09/2017
I.(+) Huurinkomsten	20 927	12 194
(+) Huurinkomsten	19 368	12 044
(+) Huurgaranties	1 588	211
(-) Huurkortingen	-29	-61
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-120	-21
NETTO HUURRESULTAAT	20 808	12 174
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3 529	1 788
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	3 449	1 678
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	80	110
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3 905	-2 100
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-3 822	-1 990
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-82	
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	649	78
VASTGOEDRESULTAAT	21 081	11 941
IX.(-) Technische kosten	-615	-644
Recurrente technische kosten	-602	-644
(-) Herstellingen	-474	-564
(-) Verzekeringspremies	-128	-80
Niet recurrente technische kosten	-13	0
(-) Schadegevallen	-13	0
X.(-) Commerciële kosten	-246	-138
(-) Publiciteit, ...	-233	-138
(-) Juridische kosten	-13	
XI.(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-180	-88
XII.(-) Beheerskosten van het vastgoed	-1 284	-839
(-) Beheerskosten (extern)	-881	-433
(-) Beheerskosten (intern)	-403	-406
XIII.(-) Andere vastgoedkosten	-1 047	-762
(-) Honoraria architecten		-1
(-) Honoraria schatters	-152	-100
(-) Andere vastgoedkosten	-895	-660
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-3 372	-2 471
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	17 709	9 469
XIV.(-) Algemene kosten van de vennootschap	-2 363	-1 417
XV.(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	40	63
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15 386	8 116

26 oktober 2018 – Embargo tot 7u00 (CET)

Gereguleerde informatie

XVI.(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
XVII.(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3 893	2 017
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7 084	3 306
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3 191	-1 289
XIX.(+) Ander portefeuilleresultaat	-3 380	-1 808
OPERATIONEEL RESULTAAT	15 898	8 325
XX.(+) Financiële opbrengsten	124	16
(+) Geïnde interesten en dividenden	124	16
XXI.(-) Netto interestkosten	-2 780	-1 877
(-) Nominale interestlasten op leningen	-1 487	-1 271
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-66	-61
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1 227	-545
XXII.(-) Andere financiële kosten	-190	-69
- Bankkosten en andere commissies	-182	-48
- Andere	-8	-21
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1 045	923
(+/-) FINANCIEEL RESULTAAT	-3 891	-1 008
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	474	
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	12 481	2 693
XXV. Vennootschapsbelastingen	-6 382	-713
XXVI. Exit taks		-7
(+/-) BELASTINGEN	-6 382	-720
NETTO RESULTAAT	6 099	6 596
EPRA WINST	10 675	5 627
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE	513	209
UITGESTELDE BELASTINGEN MBT IAS 40 CORRECTIES	-4 517	-161
VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	-571	922
EPRA WINST PER AANDEEL (in EUR)	1,03	0,88

I. ALTERNATIEVE PRESTATIE INDICATOREN (APM's): RECONCILIATIE TABELLEN

EPRA winst	30/09/2018	30/09/2017
Nettoresultaat	6 099	6 596
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-3 893	-2 017
Ander portefeuilleresultaat	3 380	1 808
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	571	-922
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	4 517	161
EPRA winst	10 675	5 626

EPRA winst na correctie voor IFRIC 21	30/09/2018	30/09/2017
Nettoresultaat	6 099	6 596
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-3 893	-2 017
Ander portefeuilleresultaat	3 380	1 808
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	571	-922
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	4 517	161
Impact IFRIC 21	275	124
EPRA winst na correctie IFRIC 21	10 950	5 751

Resultaat van de portefeuille	30/09/2018	30/09/2017
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	3 893	2 017
Ander portefeuilleresultaat	-3 380	-1 808
Resultaat van de portefeuille	513	209

EPRA winst per aandeel	30/09/2018	30/09/2017
------------------------	------------	------------

26 oktober 2018 – Embargo tot 7u00 (CET)

Gereguleerde informatie

Nettoresultaat	6 099	6 596
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-3 893	-2 017
Ander portefeuilleresultaat	3 380	1 808
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	571	-922
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	4 517	161
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	10 403 555	6 421 218
EPRA winst per aandeel	1,03	0,88
Impact IFRIC 21	275	124
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21	1,05	0,90
Gemiddelde interestvoet	30/09/2018	30/09/2017
Nominale interestlasten op leningen	2 552	1 271
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1 227	545
Geactiveerde interesten	1 065	326
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	284 904	162 514
Gemiddelde interestvoet	2,27%	1,76%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,69%	1,31%
Gemiddelde financieringskost	30/09/2018	30/09/2017
Nominale interestlasten op leningen	2 552	1 271
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1 227	545
Geactiveerde interesten	1 065	326
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	66	61
Bankkosten en andere commissies	182	69
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	284 904	162 514
Gemiddelde financieringskost	2,38%	1,86%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,81%	1,42%

II. Lexicon van de Alternatieve Prestatie-Indicatoren (Alternative Performance Measures – APM) die worden gehanteerd door Xior Student Housing

APM benaming	Definitie	Gebruik
EPRA winst	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- ander portefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	Metten van het resultaat van de strategische Meten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.
EPRA winst na correctie voor IFRIC 21	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- ander portefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties +/- impact van IFRIC 21 verdeeld over 4 kwartalen.	Metten van het resultaat van de strategische Meten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst en gecorrigeerd voor de impact van IFRIC 21. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.
Resultaat van de portefeuille	Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat	Metten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst/verlies op de vastgoedbeleggingen
Gemiddelde interestvoet	Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde interestvoet excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde financieringskost	Interestkosten inclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde financieringskost excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
EPRA winst per aandeel	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen +/- correctie voor IFRIC 21 gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers

Over Xior Student Housing

Xior Student Housing NV is de eerste Belgische openbare GVV, gespecialiseerd in het segment van de studentenhuysvesting 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 2018, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 716 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 om vooruitziende verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist.