

Tussentijdse mededeling van de Raad van Bestuur Eerste halfjaar 2016 – afgesloten per 30 juni 2016

Antwerpen, België – 14 september 2016 – Tussentijdse resultaten voor de periode van 1/1/2016 tot 30/06/2016

Xior bevestigt haar doelstellingen voor 2016: Resultaten over het eerste halfjaar in lijn met verwachtingen en bevestiging verwachte netto courant resultaat per aandeel en een daarmee gepaard gaand bruto dividend van EUR 1,13 voor 2016

Huidige pipeline resulteert nu al in portefeuille van meer dan 300 MEUR tegen einde 2017 waarbij de kaap van 3.000 verhuurbare studentenunits (bestaande + pipeline) wordt overschreden. Dit is een verdubbeling op 2 jaar tijd. Op dit moment heeft Xior 2.280 verhuurbare studentenunits in portefeuille, wat een stijging van 56% vertegenwoordigt tov. 31 december 2015

In het eerste halfjaar van 2016 heeft Xior Student Housing een nettohuurresultaat van 4.727 KEUR gerealiseerd, 2.132 KEUR in Q1 en 2.595 KEUR in Q2, hetgeen een 21,7% stijging vertegenwoordigt tov. Q1. Dit huurresultaat zal in verhouding nog verder toenemen in de tweede jaarhelft doordat bepaalde panden nog geen volledige huurinkomsten genereerden in de eerste jaarhelft.

Dit betreft voornamelijk volgende panden:

- Brusselsepoorstraat 89, Gent: huur sinds 1 februari 2016
- Parkstraat 137, Leuven: huur sinds 1 maart 2016 (ingevolge fusie met Devimmo NV – zie verder)
- Diestsestraat 143, Leuven: huur sinds 1 april 2016
- Overwale 42-44¹, Gent: huur sinds 1 mei 2016
- Parkstraat 11/Vlamingenstraat 91, Leuven: huur sinds 1 augustus 2016 (ingevolge fusie met C.P.G. CVBA)
- Universiteitsstraat 13, Gent (Hostel): genereert huur voor het volledige jaar, maar er wordt meer huur verwacht in het 3e en 4e kwartaal omwille van de seizoensgebonden activiteit
- Tongerseweg 55-57, Maastricht (Carré): genereert huur vanaf 1 september 2016

Volgende acquisities zijn nog gepland voor dit jaar:

- Acquisitie Breda (Tramsingel): huur vanaf 1 oktober 2016
- Acquisitie Brussel (Kruitmolenstraat/Nieuwbrug): huur vanaf december 2016

¹ Dit is het nieuwe, officiële adres van de Campus gelegen aan de Voskenslaan te Gent

In totaal zal dit naar verwachting een extra huur genereren van 1.785 KEUR in de tweede jaarhelft. De verbouwing van de Bondgenotenlaan 74 heeft wat vertraging opgelopen, door een vertraging in het vergunningstraject. Bijgevolg zal er voor dit pand slechts huur worden gegenereerd vanaf 2017. Verder zijn er nog enkele panden waarin een aantal kamers gerenoveerd worden, als onderdeel van het renovatieprogramma van de portefeuille.

- Overzicht halfjaarresultaten 2016:
 - Netto courant resultaat (exclusief portefeuilleresultaat en exclusief impact van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt 1.280 KEUR (1.585 KEUR bij spreiding van de onroerende voorheffing over het ganse boekjaar 2016 – cf. IFRIC 21)
 - Nettoresultaat voor dit eerste halfjaar bedraagt 1.018 KEUR (1.323 KEUR bij spreiding van de onroerende voorheffing voor het ganse boekjaar 2016 – cf. IFRIC 21). Netto resultaat per aandeel bedraagt 0,21 (of 0,27 na correctie voor IFRIC 21)

Het netto courant resultaat en het nettoresultaat zullen proportioneel verder toenemen en dit voornamelijk omwille van een proportionele toename van het nettohuurresultaat in de tweede jaarhelft en een proportionele daling van de algemene kosten en belastingen.

- Netto courant resultaat per aandeel bedraagt 0,27 EUR (of 0,33 na correctie voor IFRIC 21)
- Bezettingsgraad: 97,4% vs. 97,8% per 31 december 2015

Per 30 juni 2016 bestaat de portefeuille uit 2.108 studentenunits. Dit resulteert in een waardering van de vastgoedportefeuille van 214.417 EUR per 30 juni 2016, wat een stijging van 10,1% vertegenwoordigt tov. 31 december 2015. Deze stijging vloeit gedeeltelijk voort uit de fusie met Devimmo per 1 maart 2016. Anderzijds is er de verdere toename in de waarde van het project gelegen te Overwale 42-44.² Per 30 juni 2016 waren er van de totale portefeuille nog 573 units, of 27%, in aanbouw. Deze zullen vanaf september 2016 operationeel zijn en volledig bijdragen in het huurresultaat. Er wordt verwacht dat de portefeuille tegen eind december zal bestaan uit 2.436 verhuurbare studentenunits, wat een stijging van 67% vertegenwoordigt tov. de portefeuille per 31 december 2015. De waarde van de vastgoedportefeuille zal stijgen naar 253 MEUR tegen jaareinde en verder naar 328 MEUR, met meer dan 3.000 studentenunits, tegen einde 2017, indien alle acquisities die momenteel in de pipeline zitten gerealiseerd worden. Dit betekent een verdubbeling van de verhuurbare units op 2 jaar tijd. Per 30 juni 2016 bedraagt de schuldgraad 45,9% tov. 45% per 31 december 2015.

² Dit is het nieuwe, officiële adres voor de Campus gelegen aan de Voskenslaan te Gent.

I. KERNCIJFERS

Geconsolideerde resultatenrekening	in KEUR	30/06/2016	31/12/2015
Nettohuurresultaat		4.727	563
Vastgoedresultaat		4.413	667
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille		2.184	132
Financieel resultaat (excl. IAS 39)		-603	-54
Netto courant resultaat ³		1.280	14
Netto courant resultaat excl. impact IFRIC 21		1.585	nvt
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)		1.912	-529
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen - IAS 39)		-2.173	0
Nettoresultaat (IFRS)		1.018	-514
Nettoresultaat excl. impact IFRIC 21		1.323	nvt
Aantal verhuurbare studentenunits⁴		1.535	1.462

Geconsolideerde balans	in KEUR	30/06/2016	31/12/2015
Eigen vermogen		115.166	108.382
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁵		214.471	194.753
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁶		45,9%	45%

Kerncijfers per aandeel	30/06/2016	31/12/2015
Aantal aandelen	4.857.437	4.626.780
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ⁷	4.781.396	Nvt
Netto courant resultaat (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)	0,27	Nvt
Netto courant resultaat (op basis van uitstaand aantal aandelen)	0,26	0,0031
Netto courant resultaat per aandeel (excl. IFRIC 21)	0,33	Nvt
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)	0,39	-0,11
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	-0,45	Nvt
Nettoresultaat per aandeel (IFRS)	0,21	0,0031
Nettoresultaat per aandeel (excl. IFRIC 21)	0,27	Nvt
Slotkoers van het aandeel	34,65	26,7
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS)	23,71	23,42

³ Het netto courant resultaat is het nettoresultaat met uitsluiting van het portefeuilleresultaat en de variaties in de reële waarde van de niet-effectieve rente-indekkingen.

⁴ Dit is exclusief de 573 studentenunits die per 30 juni 2016 nog in aanbouw waren.

⁵ Reële waarde of "Fair value" van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de mutatierechten zijn afgetrokken. De Reële waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

⁶ Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

⁷ Aandelen worden meegerekend vanaf het moment van uitgifte.

14 september 2016 – Embargo tot 7u00 (CET)

Gereguleerde informatie

Behoudens onvoorziene omstandigheden bevestigt Xior haar vooropgesteld netto courant resultaat per aandeel voor boekjaar 2016 en een daarmee gepaard gaand bruto dividend van EUR 1,13 (bij een payout ratio van 100%, en onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering), in lijn met wat in het Prospectus bij IPO werd vooropgesteld. Per 30 juni 2016 bedraagt het uitkeerbaar resultaat per aandeel EUR 0,27.

Verder heeft de vennootschap op 3 augustus 2016 een wijziging in het promotorschap van de Vennootschap aangekondigd. Deze gaat gepaard met de versterking van het engagement van de CEO en CFO. Christian Teunissen (CEO) en Frederik Snauwaert (CFO) namen de volledige participatie over van de heer Ben Van Loo in Aloxe NV, de referentieaandeelhouder en Promotor van de Vennootschap. Hiermee investeren de CEO en CFO zich verder in Aloxe NV (waarin zij sedertdien 82% resp. 18% aanhouden), wat ook in het belang is van de verdere ontwikkeling van de Vennootschap. Christian Teunissen werd ingevolge deze transactie, samen met Aloxe NV, Promotor van de Vennootschap.

Voor een volledig overzicht van de resultaten van het eerste halfjaar van 2016 wordt verwezen naar het halfjaarverslag dat kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap www.xior.be.

II. FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking resultaten 3^e kwartaal 2016

10 november 2016

Voor meer informatie kan u contact opnemen met:

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

Christian Teunissen, CEO
T +32 3 257 04 89

Frederik Snauwaert, CFO
T +32 3 257 04 89

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.

14 september 2016 – Embargo tot 7u00 (CET)

Gereguleerde informatie

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 juni 2016, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 214 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 gaat om vooruitziende verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist.