

Jaarlijks Communiqué - Bekendmaking jaarresultaten 2017

EPS van 1,43 euro klopt doelstelling

Xior zet groei voort met portefeuille (incl. pipeline) van >540MEUR

Antwerpen, België – 9 februari 2018 – Jaarresultaten 1/1/2017 – 31/12/2017

EPRA winst van 1,43 euro per aandeel¹, stijging van 22% t.o.v. 31 december 2016, hoewel het aantal uitstaande aandelen toenam met 54%

Voorgesteld dividend van 1,20 euro per aandeel, een stijging van 4,35% en een payout ratio van 84%

EPRA winst over 2017 van 9.772 KEUR - stijging van 69% t.o.v. 2016

Nettohuurresultaat stijgt tot 18.194 KEUR, i.e. een stijging van 67% t.o.v. 10.912 KEUR in 2016

Nettoresultaat (IFRS) over 2017 van 10.954 KEUR of 1,60 euro per aandeel, i.e. een stijging van 118% t.o.v. 5.016 KEUR in 2016

Nettoactiefwaarde per aandeel² (IFRS) van 27,47 euro t.o.v. 24,97 per 31 december 2016

Schuldgraad van 53,62% t.o.v. 50,69% per 31 december 2016. Na de succesvolle realisatie van de kapitaalverhoging van 84 MEUR van juni 2017 was de schuldgraad per 30 juni 2017 gedaald tot 39,17%. De schuldgraad is per 31 december 2017 opnieuw gestegen tot 53,62% als resultaat van de acquisities van het derde en vierde kwartaal.

Bezettingsgraad stijgt tot 97,9% t.o.v. 97,4% over 2016

Vastgoedportefeuille stijgt tot 489 miljoen euro, d.i. een stijging van 84% t.o.v. 31 december 2016, met 3.678 verhuurbare studentenunits. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de gecommitteerde pipeline gerealiseerd worden, stijgt de portefeuille naar ca. 540 miljoen euro, met meer dan 5.200 verhuurbare studentenunits.

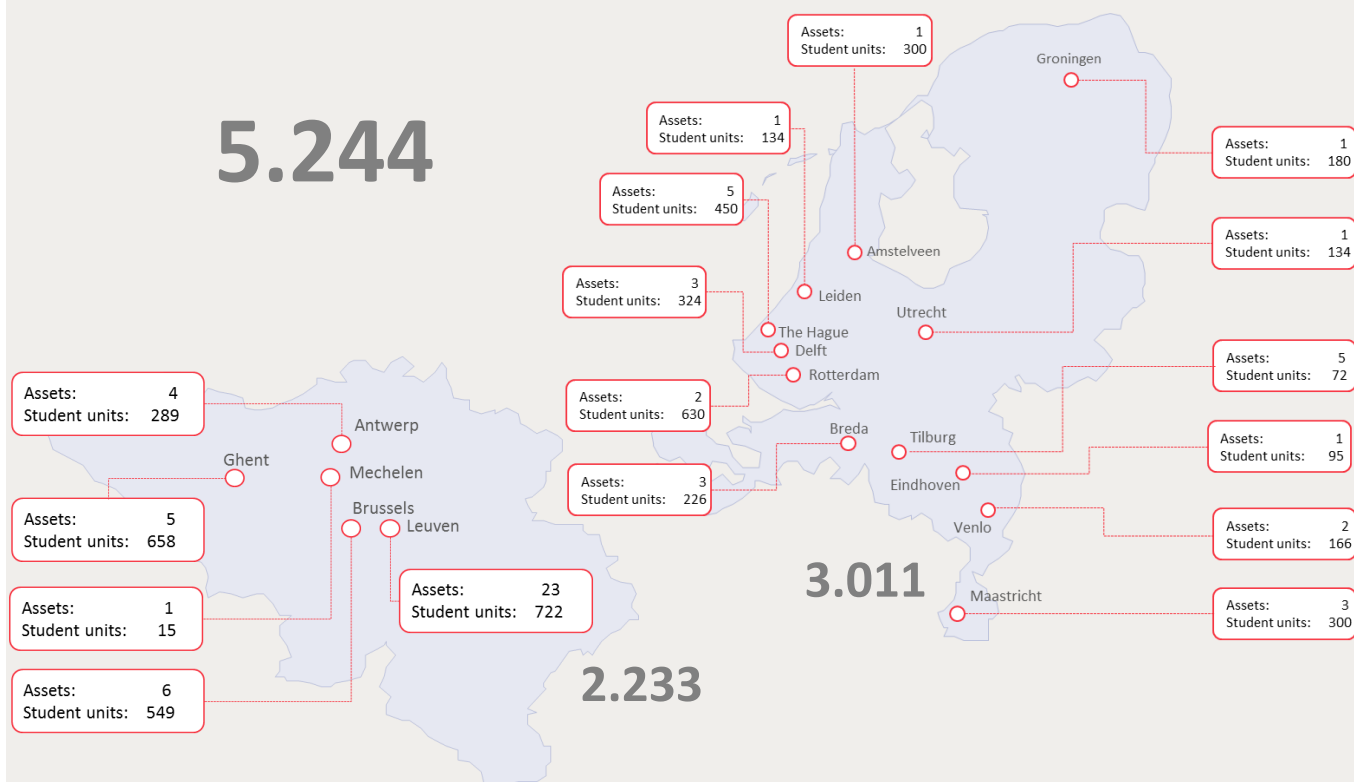
Opname in EPRA Index en Bel MID

	IPO 2015	31/12/2016	31/12/2017	Incl. comm. pipeline
# studentenunits	2.035	2.531	3.678 (excl. projecten)	5.244
Fair value (incl. non stud.)	Ca. 200 MEUR	Ca. 265 MEUR	Ca. 493 MEUR	> 540 MEUR
Gebouwen (incl. non stud.)	48	54	71 (incl. projecten)	72
# steden	4 (BE) + 4 (NL)	5 (BE) + 5 (NL)	5 (BE) + 12 (NL)	5 (BE) + 12 (NL)

¹ Cijfers per aandeel zijn berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen, tenzij anders aangegeven.

² Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

OVERZICHT STUDENTENVASTGOEDPORTEFEUILLE (INCL. COMM. PIPELINE)



I. KERNCIJFERS

Geconsolideerde resultatenrekening	in KEUR	31/12/2017	31/12/2016
Nettohuurresultaat		18.194	10.912
Vastgoedresultaat		18.533	11.349
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille		13.245	7.580
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)		-2.692	-1.598
EPRA winst ³		9.772	5.774
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) ³		1.722	1.108
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)		942	-1.866
Nettoresultaat (IFRS)		10.954	5.016

³ Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) zijn maatstaven die Xior Student Housing NV hanteert om haar operationele prestatie te meten en op te volgen. De European and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn sinds 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven. De begrippen die Xior beschouwt als APM's zijn opgenomen in hoofdstuk 10.8 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2016. De APM's zijn gemarkeerd met ³ en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie (zie XII en XIII van dit Jaarcommuniqué), zoals vereist door de ESMA richtlijn.

Aantal verhuurbare studentenunits		3.678	2.531
Bruto yields⁴		2017	2016
België		5,15%	5,17%
Nederland		6,19%	6,54%
Globale portefeuille		5,68%	5,58%
Geconsolideerde balans	in KEUR	31/12/2017	31/12/2016
Eigen vermogen		223.291	131.630
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁵		488.762	265.873
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁶		53,62%	50,69%
Kerncijfers per aandeel	in EUR	31/12/2017	31/12/2016
Aantal aandelen		8.128.249	5.270.501
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		6.851.483	4.926.405
EPRA winst ⁷ per aandeel 		1,43	1,17
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		0,25	0,22
Herwaardering indekkingsinstrumenten		0,14	-0,38
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) ⁸		1,60	1,02
Slotkoers van het aandeel		38,99	35,67
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (voor dividend)		27,47	24,97
Uitkeringspercentage (tov EPRA winst) ⁹		84%	98,3%
Voorgesteld dividend per aandeel ¹⁰		1,20	1,15

⁴ Berekend als geschatte huur op jaarbasis gedeeld door de Reële Waarde en exclusief ontwikkelingsprojecten.

⁵ Reële Waarde of "Fair value" van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de transactiekosten (cfr. Persbericht BE-REIT Association van 10 november 2016) 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 Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

⁸ Op basis van het aantal aandelen.

⁹ Het uitkeringspercentage is berekend op basis van het geconsolideerde resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat van Xior Student Housing NV.

¹⁰ Onder voorbehoud van goedkeuring door de Algemene Vergadering.

EPRA metrics	Definitie	31/12/2017		31/12/2016	
		in KEUR	EUR per aandeel	in KEUR	EUR per aandeel
EPRA winst *	Onderliggende resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.	9 772	1,43	5 774	1,17
EPRA NAW *	Netto actiefwaarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	224 215	27,58	133 496	25,33
EPRA NNAW *	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	223 291	27,47	131 630	24,97
			%		%
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.		5,2%		
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives.		5,2%		
EPRA huurleegstand	Geschatte Huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille.		2%		
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) *	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		29,8%		35,5%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) *	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		29,0%		35,5%

II. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RESULTATEN

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 december 2017 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

Over 2017 heeft Xior een nettohuurresultaat van 18.194 KEUR gerealiseerd, 3.509 KEUR in Q1, 3.878 KEUR in Q2, 4.787 KEUR in Q3 en 6.020 KEUR in Q4. Dit nettohuurresultaat zal in 2018 nog toenemen, vermits bepaalde panden in de loop van 2017 werden opgeleverd of aangekocht en dus geen volledig jaar hebben bijgedragen tot het nettohuurresultaat. Verder waren er ook enkele panden in aanbouw of verbouwing die pas sinds oktober 2017 huurinkomsten opleveren.

Dit betreft voornamelijk volgende panden:

- Project Amstelveen: genereert huurinkomsten sinds april 2017 ingevolge de verhuur van de bestaande kantoorruimten. Na herontwikkeling zal dit pand bijkomende huurinkomsten genereren;
- Project Burgwal (Den Haag) en Bokelweg (Rotterdam): huurinkomsten sinds juni 2017. Na herontwikkeling zullen deze panden bijkomende huurinkomsten genereren;
- The Safe en The Bank, Venlo: huurinkomsten sinds juli 2017;
- The Hive, Utrecht: huurinkomsten sinds juli 2017;
- Antonia Veerstraat, Delft en Waldorpstraat, Den Haag: huurinkomsten sinds september 2017;
- KVS I & KVS II, Ladderstraat Brussel: huurinkomsten sinds september 2017;
- Campus Woudestein, Rotterdam: huurinkomsten sinds september 2017;
- Bondgenotenlaan, Leuven: huurinkomsten sinds oktober 2017 (volledig verhuurd na volledige transformatie van 4 naar 18 units);
- Arendstraat, Leuven: huurinkomsten sinds oktober 2017 (volledig verhuurd na renovatie);
- Tramsingel 21, Breda: huurinkomsten sinds midden oktober 2017;
- Campus Verbeekstraat, Leiden: huurinkomsten sinds december 2017.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 97,94% over 2017.

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 9.772 KEUR t.o.v. 5.774 KEUR in 2016.

De EPRA winst  per aandeel¹¹ bedraagt 1,43 euro.

Op basis hiervan, is de Raad van Bestuur voornemens aan de Algemene Vergadering voor te stellen om over 2017 een dividend uit te keren van 1,20 euro bruto of 0,84 euro netto¹² per aandeel (rekening

¹¹ Voor de berekening van de EPRA winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 december 2017, zijnde 6.851.483.

¹² Rekening houdende met een bevrijdende roerende voorheffing van 30%.

houdend met de dividendgerechtigdheid van de (resp. coupon die onthecht werd van) de aandelen), vertegenwoordigd door coupon nr. 4 (die reeds werden onthecht van het Xior aandeel¹³ - ten belope van 0,565 euro) en coupon nr. 5 (ten belope van 0,635 euro).

3. Nettoresultaat

Het nettoresultaat bedraagt 10.954 KEUR per 31 december 2017. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt 1,60 euro.¹⁴

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

4. Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Per 31 december 2017 bestaat de portefeuille uit 3.678 verhuurbare studentenunits. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan een bedrag ten belope van 488.762 KEUR per 31 december 2017, wat een stijging van 84% vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2016. Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit de acquisitie van het studentenpand gelegen aan de Barbarasteeg in Delft, de studentenpanden gelegen te Brussel (KVS I & KVS II), de acquisitie van te reconverteren kantoorgebouwen te Amstelveen, Den Haag (project Burgwal), Rotterdam (project Bokelweg) en Delft (Phoenixstraat), en ingevolge de acquisitie van studentenpanden te Utrecht (The Hive), Venlo (The Safe & The Bank), Delft (Antonia Veerstraat), Den Haag (Waldorpstraat), Rotterdam (Campus Woudestein), Breda (Tramsingel 21) en Leiden (Campus Verbeekstraat) en de acquisitie van een pand in aanbouw in Groningen (Oosterhamrikkade).

Indien alle gecommitteerde acquisities en projecten gerealiseerd worden, zet deze stijging zich verder naar ca. 540 miljoen euro, met meer dan 5.200 verhuurbare studentenunits.

5. Schuldgraad en versterking eigen vermogen

Per 31 december 2017 bedroeg de schuldgraad 53,62% t.o.v. 50,69% per 31 december 2016. De schuldgraad was per 30 juni 2017 gedaald naar 39,17% als resultaat van de succesvolle kapitaalverhoging. Aangezien Xior haar groeistrategie ook in de tweede jaarhelft van 2017 verder wist te bestendigen, is de

¹³ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen, en dus rekening houdend met de dividendgerechtigdheid van de aandelen uitgegeven ingevolge de kapitaalverhoging van juni 2017. Er wordt aan herinnerd dat in het kader van de kapitaalverhoging van juni 2017, een coupononthechting heeft plaatsgevonden. Alle aandelen Xior noteren op heden met coupon nummer 5 en volgende aangehecht. Zie in dit verband ook de in het kader van de kapitaalverhoging gepubliceerde persberichten. Meer info is eveneens beschikbaar op <https://www.xior.be/nl/investor/investor-relations/coupons>.

¹⁴ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

schuldgraad opnieuw gestegen ten gevolge van de acquisities van de tweede jaarhelft van 2017, die (naast de opbrengsten uit de kapitaalverhoging) mede werden gefinancierd met vreemd vermogen.

6. Andere balansposten

De vlottende activa betreffen voornamelijk:

- Nog te innen vorderingen (1.683 KEUR): hierin zitten voornamelijk nog te ontvangen huurgelden;
- Andere vorderingen: dit betreft voornamelijk de vordering op Aloxe NV (1.781 KEUR – dewelke vergoed wordt tegen marktconforme rente), de vordering op Promiris Student NV, de joint venture vennootschap waarin het project te Etterbeek wordt ontwikkeld (7.973 KEUR) en vorderingen m.b.t. huurgaranties die nog moeten afgerekend worden met de verkopers van een aantal acquisities van 2017.

De lange termijnschulden bedragen 251.744 KEUR t.o.v. 131.315 KEUR per 31 december 2016. De toename vloeit voort uit de uitvoering van de groeistrategie van Xior in de loop van 2017, dewelke deels met leningen werd gefinancierd.

Andere langlopende verplichtingen (924 KEUR) betreffen de negatieve marktwaarde van de IRS-contracten op balansdatum.

De korte termijn financiële schulden bedragen 11.994 KEUR, wat betrekking heeft op een lening die per einde 2018 geherfinancierd moet worden.

De andere korte termijn schulden betreffen voornamelijk:

- Openstaande leveranciersschulden (2.151 KEUR): deze betreffen voornamelijk enkele leveranciersposities m.b.t. uitgevoerde projecten in 2017;
- Andere (916 KEUR): deze betreffen voornamelijk provisies voor Nederlandse belastingen van de vaste inrichting en van de opgeslorpte dochtervennootschappen (627 KEUR), te betalen BTW (135 KEUR) en sociale schulden (106 KEUR);
- Ontvangen waarborgen op verhuurde panden (2.379 KEUR).

III. FINANCIERING

Per 31 december 2017 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met ING België NV respectievelijk Belfius Bank NV, KBC Bank NV, BNP Paribas Fortis NV en Argenta Spaarbank NV. ING België NV heeft in totaal 78 miljoen euro ter beschikking gesteld, Belfius Bank NV 70 miljoen euro, KBC Bank NV 45 miljoen euro, BNP Paribas Fortis NV 50 miljoen euro en Argenta Spaarbank NV 25 miljoen euro. Per 31 december 2017 had de Vennootschap voor 264 miljoen euro aan financieringen opgenomen.

De vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 3,48 jaar bedraagt per 31 december 2017.

Verder heeft de vennootschap per 31 december 2017 IRS contracten voor een bedrag van 193 miljoen euro. Per 31 december 2017 is 73,11% van de opgenomen kredieten ingedekt via IRS contracten.

De gemiddelde financieringskost¹ over 2017 bedraagt 1,76% (2016: 2,05%).

IV. VOORNAAMSTE REALISATIES 2017

- Optimalisatie van de interne groepsstructuur

In december 2017 heeft de Vennootschap haar interne groepsstructuur verder geoptimaliseerd door de groespinterne fusies van elf dochtervennootschappen. Deze fusies hebben geleid tot een operationele en administratieve vereenvoudiging, en het bereiken van synergie-effecten binnen Xior. Aangezien de activiteiten van de betrokken dochtervennootschappen binnen de activiteits sfeer vielen van Xior, en rekening houdend met het feit dat deze vennootschappen geen eigen personeel hadden, was er geen economisch voordeel verbonden aan het behoud van deze afzonderlijke juridische entiteiten.

- Joint venture overeenkomst Promiris Student (Etterbeek)

Xior is in de eerste jaarhelft van 2017 een Joint Venture overeenkomst aangegaan (in samenwerking met een private ontwikkelaar) met betrekking tot een ontwikkelingsproject te Etterbeek ten belope van EUR ca. 6,3 miljoen, m.o.o. de realisatie van 118 units. De totale investeringswaarde (na reconversie) zal ca. EUR 11,7 miljoen bedragen (in de hypothese van 100% eigendom van de vastgoedvennootschap) en het project heeft een verwacht aanvangsrendement van ca. 6%. Het bestaande pand gelegen aan de Oudergemlaan te Etterbeek zal worden omgevormd tot een complex met 118 zelfstandige studio's en zes parkeerplaatsen, op basis van een ontwerp van architectenbureau Jaspers-Eyers. De ingebruikname van dit studentenpand is voorzien voor het academiejaar dat aanvangt in september 2018. Er wordt een huurgarantie verschaft ten gunste van de Vennootschap ten belope van 50% van de huurinkomsten voor een termijn van één jaar. In het najaar van 2017 werd de bouwvergunning voor de reconversie van dit pand bekomen, en is Xior aandeelhouder geworden in de projectvennootschap, waarin zij 50% van de aandelen aanhoudt.

- Verwerving van 134 zelfstandige studentenunits te Leiden (Campus Verbeekstraat)

Op 30 november 2017 verwierf Xior een studentencomplex, Campus Verbeekstraat, bestaande uit 134 zelfstandige units gelegen aan de Verbeekstraat en de Plesmanlaan te Leiden. De grond is uitgegeven in voortdurende erfpacht en afgekocht tot 2057. Het betreft een volledig verhuurde site, die in 2016 werd gerenoveerd en omgevormd tot studentenvoorzieningen. Het studentencomplex

beschikt over twee gemeenschappelijke dakterrassen, een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, was- en droogfaciliteiten, alsook twee afsluitbare fietsenstallingen. Voorts zijn er 107 parkeervoorzieningen en 42 externe bergingen. De globale investeringswaarde voor het betrokken gebouw bedraagt ca. 12,7 miljoen euro, met een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,3%. Door de overdrager wordt een huurgarantie verschaft voor de studentenunits voor een termijn van één jaar.

- Verkoop van een retail pand te Leuven

Op 30 november 2017 werd het retail pand gelegen te Diestsestraat 143, Leuven, verkocht. De conventionele verkoopprijs voor dit pand bedroeg 1,35 miljoen euro en de meerwaarde gerealiseerd op deze verkoop bedroeg 31 KEUR. De desinvestering van dit niet-strategische retail pand sluit perfect aan bij de *pure player*-strategie van Xior gefocust op student housing in haar geografische kernmarkten.

- Verwerving van 60 onzelfstandige studentenunits te Breda

Op 27 oktober 2017 verwierf Xior een studentencomplex gelegen aan de Tramsingel 21 te Breda. Het complex bestaat uit 60 onzelfstandige studentenunits en voorziet tevens in gemeenschappelijke ruimtes. Deze transactie heeft een verwacht aanvangsrendement van ca. 7,2% en een totale investeringswaarde van ca. EUR 3,8 miljoen. Dit studentenpand is gelegen op wandelafstand van het centrum, en tussen de reeds bestaande panden van Xior in Breda, wat zorgt voor een verdere optimalisatie van het beheer van de panden in Breda. De onzelfstandige units vormen ook een perfecte aanvulling op de bestaande zelfstandige units.

- Verwerving van een nieuwbouwproject te Groningen

Op 13 oktober 2017 verwierf Xior een gloednieuw studentencomplex in aanbouw, gelegen aan de Oosterhamrikkade te Groningen. Het complex bestaat uit 180 zelfstandige studentenunits met een gemiddelde oppervlakte van 31,8 m², en voorziet tevens in gemeenschappelijke ruimtes, zoals een inpandige fietsenstalling en een gezamenlijke buitenruimte. De acquisitie van het project gebeurde via de verwerving van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschap. Deze transactie heeft een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,5% en een totale investeringswaarde na oplevering van ca. EUR 20 miljoen. Naar verwachting zal het gebouw vanaf april 2018 in exploitatie gaan. In afwachting van deze voorziene oplevering, wordt ten gunste van Xior een rendementsgarantie verschaft door verkoper ten belope van EUR 650.000, waardoor dit project reeds inkomsten genereert vanaf de overname ervan.

- Acquisitie van een studentencomplex in Rotterdam (Campus Woudestein)

Op 5 september 2017 verwierf Xior een studentencomplex in Rotterdam (Campus Woudestein, op de campus van de Erasmus Universiteit), met een investeringswaarde van ca. EUR 30 miljoen en een aanvangsrendement van ca. 5,8%. Het complex bestaat uit 280 zelfstandige studentenunits, die variëren van 20m² tot 39m², verspreid over acht verdiepingen, en voorziet tevens in gemeenschappelijke ruimtes, zoals een fietsenstalling en een dakterras. Het complex is gelegen op een uitstekende locatie, in een bruisende stad als Rotterdam, en vlakbij de Erasmus Universiteit. De acquisitie gebeurde via verwerving van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschappen. Dit complex werd reeds vóór de oplevering in een recordtijd van minder dan 48u volledig uitverhuurd aan meer dan 50 nationaliteiten, en dit in nauwe samenwerking met de Erasmus Universiteit en de Rotterdam School of Management.

- Verwerving van 190 studentkamers te Delft en Den Haag

Op 31 augustus 2017 verwierf Xior de aandelen in de vastgoedvennootschappen die de respectievelijke eigenaar zijn van in totaal 190 studentenunits in Den Haag (72 units) en Delft (118 units), met een totale investeringswaarde van ca. EUR 25,9 miljoen, en een aanvangsrendement van ca. 5,9%. Het pand te Den Haag is gelegen aan de Waldorpstraat en telt 72 zelfstandige studio's. Het pand in Delft werd opgericht aan de Antonia Veerstraat en bestaat uit 118 units. Het betreft een gedeeltelijke nieuwbouw en een gedeeltelijke reconversie. Er is een huurgarantie verschaft ten gunste van de Vennootschap ten belope van 100% van de huurinkomsten voor een termijn van één jaar¹⁵.

- Acquisitie van te herontwikkelen kantoorpand te Delft (Phoenixstraat) – ca. 100 units

Xior heeft op 19 juli 2017 een te herontwikkelen kantoorpand verworven van de Gemeente Delft, gelegen aan de Phoenixstraat 16, Delft, met het oog op de realisatie van een 100-tal units en met een totale investeringswaarde (na reconversie) ten belope van ca. EUR 8,6 miljoen. Dit postmodernistische gebouw is van de hand van de bekende architect Jo Coenen, en wordt getypeerd door de ronde 'trommel' als opbouw die doorloopt tot aan de begane grond en die het atrium vormt. Het pand is gelegen op een toplocatie in Delft, op slechts een boogscheut van het studentenpand gelegen aan de Barbarasteeg, vlakbij het station van Delft, een omgeving die in volle vernieuwing is. Na het bekomen van de onherroepelijke vergunning en de uitvoering van de voorgenomen herontwikkeling, stelt de Vennootschap een aanvangsrendement voorop van 6,5%. Naar verwachting van de Vennootschap zal dit gebouw vanaf september 2019 in exploitatie gaan.

- Acquisitie van drie panden gelegen te Utrecht resp. Venlo – 300 units

Xior heeft op 7 juli 2017 de aandelen verworven in drie vastgoedvennootschappen (Utrecht Willem Dreeslaan B.V., De Keulse Poort B.V. en The Safe B.V.) die de respectievelijke eigenaars zijn van drie

¹⁵ Zie Persberichten van 20 april 2016 en 2 juni 2016.

recent gerenoveerde panden gelegen te Utrecht (één pand) en Venlo (twee panden), met een totale conventionele waarde van het onderliggende vastgoed ten bedrage van ca. EUR 27,5 miljoen en een totaal gemiddeld aanvangsrendement van ca. 6,8%. Er wordt door de overdrager een huurgarantie verschaft voor een termijn van twee jaar.

Het pand te Utrecht, genaamd "The Hive", is gelegen nabij diverse onderwijsinstellingen en bestaat uit 134 onzelfstandige units en biedt zo een complementaire mix in de portefeuille van de Vennootschap naast de zelfstandige units.

In het kader van de acquisitie te Utrecht, werd tevens een studentenpand verworven, genaamd "The Bank", gelegen in het centrum van Venlo, vlakbij het station, bestaande uit 110 zelfstandige units. De gelijkvloerse verdieping is verhuurd aan een financiële instelling. Daarnaast werd van het momentum gebruik gemaakt om deze transactie meteen te optimaliseren, door de verwerving van een tweede verhuurd pand in het centrum van Venlo genaamd "The Safe", waardoor Xior meteen een voldoende size bereikt in deze stad. Dit pand bestaat uit 56 zelfstandige units en een commercieel gelijkvloers, eveneens deels verhuurd aan een financiële instelling.

- Verwerving van een te reconverteren kantorencomplex te Rotterdam en Den Haag

Op 31 mei 2017 verwierf Xior twee te reconverteren kantorencomplexen in Rotterdam (gelegen aan De Heer Bokelweg) en Den Haag (gelegen aan de Lutherse Burgwal). Deze transactie heeft een verwacht aanvangsrendement na reconversie van ca. 7% en zal, na het bekomen van de vergunning en de uitvoering van de voorgenomen herontwikkeling, leiden tot een toename met ca. 500 units met een totale investeringswaarde na reconversie van ca. EUR 67,4 miljoen. Naar verwachting zullen beide gebouwen vanaf september 2019 in exploitatie gaan. Een gedeelte van zowel het gebouw in Rotterdam als in Den Haag is nog voor langere tijd verhuurd waardoor er sedert de acquisitiedatum reeds inkomsten worden gegenereerd ten belope van in totaal ca. EUR 2,11 miljoen op jaarbasis. De acquisitie van het betrokken vastgoed op de site gebeurde via de verwerving van - in een eerste fase - 55% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschappen (Bokelweg B.V. resp. Burgwal B.V.). Op 30 juni 2017 heeft Xior de overige 45% van de aandelen in beide vastgoedvennootschappen verworven ingevolge uitoefening van de aan haar verleende call-optie.

Het pand te Rotterdam is gelegen aan de Heer Bokelweg in het centrum van deze studentenstad, op 200m van het centraal station. De Vennootschap beoogt de ontwikkeling van een 350-tal units in dit pand, dat een perfecte aanvulling vormt op het studentencomplex Campus Woudestein (Erasmus Universiteit). De oplevering wordt beoogd voor september 2019.

Het pand in Den Haag is gelegen aan de Lutherse Burgwal, en ligt op de verbinding tussen de bestaande panden in de Eisenhowerlaan enerzijds en het pand aan de Waldorpstraat anderzijds. Xior beoogt de ontwikkeling van 182 units in dit pand, wat het totaal aantal units in deze studentenstad op 450 zou brengen.

- Verwerving van een te reconverteren kantorencomplex te Amstelveen

Op 6 april 2017 verwierf Xior een ontwikkelingsproject bestaande uit een kantorencomplex¹⁶, dat de Vennootschap voornemens is om te vormen na het bekomen van de vereiste vergunningen. De acquisitie van deze gebouwen gebeurde via de verwerving van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschap Amstelveen Keesomlaan 6-10 B.V. Deze transactie zal, na de voorgenomen herontwikkeling, ca. 300 studentenunits tellen met een totale investeringswaarde van ca. EUR 30 miljoen. Een gedeelte van het kantorencomplex is nog voor langere tijd verhuurd waardoor er sedert de acquisitiedatum reeds inkomsten worden gegenereerd ten belope van ca. 350 KEUR. Het complex ligt naast studentencampus Uilenstede, met een directe verbinding met de binnenstad van Amsterdam met het openbaar vervoer, en op fietsafstand van de Vrije Universiteit Amsterdam.

- Verwerving van 69 studentenunits te Brussel via inbreng in natura (KVS I & KVS II)

Xior heeft een studentencomplex verworven¹⁷, bestaande uit twee tegenover elkaar liggende gebouwen gelegen aan de Ladderstraat te Brussel. De grond en (op dat tijdstip) reeds opgerichte opstallen werden via een inbreng in natura in het kapitaal van Xior ingebracht op 17 januari 2017. De inbrengwaarde werd bepaald op basis van de waarde van de grond en (ten belope van de op dat tijdstip) reeds voltooide constructies, en heeft geleid tot een kapitaalverhoging van 5.064.067 euro (incl. uitgiftepremie). De acquisitie (na voltooiing van de werken) heeft een totale investeringswaarde van ca. 8,1 miljoen euro. De units werd gedeeltelijk in gebruik genomen in september 2017.

- Verwerving van 108 zelfstandige studentenunits te Delft

Op 5 januari 2017 heeft Xior een studentenpand¹⁸, bestaande uit 108 gloednieuwe zelfstandige gemeubelde studentenunits verworven, in één van de snelst groeiende studentensteden van Nederland. Deze acquisitie heeft een totale investeringswaarde van ca. EUR 13,5 miljoen. Het pand is gelegen op een toplocatie, in het centrum van Delft, vlakbij het NS station en in de nabijheid van de Technische Universiteit Delft.

V. OPNAME IN EPRA INDEX EN BEL MID INDEX

Het Xior-aandeel verhuisde in 2017 van de BEL Small naar de BEL Mid index van Euronext Brussels. Bovendien werd Xior sinds 18 september 2017 opgenomen in de EPRA-Index. Xior is daarmee de eerste fully dedicated student housing REIT in continentaal Europa die wordt opgenomen in de index. De EPRA-index is een beursindex die wereldwijd wordt gehanteerd als benchmark voor de prestaties van beursgenoteerde vastgoedbedrijven.

¹⁶ Zie Persbericht van 7 april 2017.

¹⁷ Zie Persberichten van 9 juni 2016 en 17 januari 2017.

¹⁸ Zie Persberichten van 5 augustus 2016 en 5 januari 2017.

De opname van Xior in de EPRA-index draagt bij tot de visibiliteit van het aandeel en bevordert de liquiditeit en de aandacht voor het XIOR aandeel.

VI. GECOMMITTEERDE ACQUISITIES IN PIPELINE

- Joint venture overeenkomst Project Regio Brussel (Zaventem)

Op 29 november 2017 heeft Xior een akkoord gesloten 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 onderzoeksinstellingen (o.m. de Duve Instituut).

De herontwikkeling zal gebeuren via een joint venture met een private ontwikkelaar, waarmee Xior ook eerder al de handen in elkaar sloeg. Xior kan hiermee haar positie verstevigen in de Brusselse regio, waar nog steeds een grote vraag bestaat naar nieuwe kwalitatieve studentenhuisvesting.

De totale investeringswaarde (na reconversie) zal ca. EUR 36 miljoen bedragen en het project heeft een verwacht gemiddeld aanvangsrendement van ca. 6,3%. De participatie in de joint venture door Xior is onderhevig aan bepaalde voorwaarden, waaronder het bekomen van een vergunning. Vervolgens wordt de reconversie van het kantoorgebouw beoogd naar een complex met ruim 300 units (studio's / student flat hotel), op basis van een ontwerp van architectenbureau Jaspers-Eyers. In de gelijkvloerse plint zullen retail voorzieningen (buurtsupermarkt, sushi bar, laundry shop, trendy restaurant) worden 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 studentenhotel 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.

VII. GROEIVooruitzichten¹⁹

Xior beoogt ook in 2018 haar groeistrategie met overtuiging voort te zetten, door de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille met de acquisitie van kwalitatieve studentenpanden en door de verdere realisatie van de projectontwikkelingspipeline.

¹⁹ Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige situatie en verwachtingen, 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.

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 54% als gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging van juni 2017. Mede dankzij deze kapitaalverhoging wist Xior zich te verzekeren van een sterke projectontwikkelingspijplijn, die in de loop van 2019 volop zal kunnen bijdragen tot het rendement en de beoogde verdere groei van de portefeuille, de EPRA winst en het dividend.

Xior verwacht een schuldgraad die rond 55% ligt ten gevolge van de verdere uitvoering van de groeistrategie. Xior verwacht over 2018 een bezettingsgraad die in lijn ligt met de huidige bezettingsgraad.

VIII. CONTROLEWERKZAAMHEDEN

De Commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht hebben gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in het communiqué, zou moeten doorgevoerd worden.

IX. JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG – ALGEMENE VERGADERING

Het jaarverslag staat vanaf 17 april 2018 (na sluiting van de beurzen) ter beschikking van de aandeelhouders op de website www.xior.be en kan op eenvoudige aanvraag worden bekomen op de zetel van de Vennootschap (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen of via info@xior.be).

De algemene vergadering van de vennootschap vindt plaats op 17 mei 2018.

X. FINANCIËLE KALENDER

Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag	17 april 2018
Bekendmaking resultaten per 31 maart 2018	4 mei 2018
Algemene Vergadering	17 mei 2018
Bekendmaking resultaten per 30 juni 2018	20 augustus 2018
Bekendmaking resultaten per 30 september 2018	26 oktober 2018

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

XI. FINANCIËLE OVERZICHTEN

GECONSOLIDEERDE OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA (in KEUR)	31/12/2017	31/12/2016
I. VASTE ACTIVA	490 425	266 276
B. Immateriële vaste activa	16	
C. Vastgoedbeleggingen	488 762	265 873
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	461 905	265 873
b. Projectontwikkelingen	26 857	0
D. Andere materiële vaste activa	347	248
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	347	248
E. Financiële vaste activa	21	21
Andere	21	21
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135
H. Uitgestelde belastingen – activa	2	
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	1 143	
II. VLOTTENDE ACTIVA	13 562	7 231
D. Handelsvorderingen	1 683	542
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	10 869	2 051
a. Belastingen	778	172
c. Andere	10 091	1 879
F. Kas en kasequivalenten	815	4 098
G. Overlopende rekeningen	195	540
Voorafbetaalde vastgoedkosten	94	430
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	36	
Andere	65	110
TOTAAL ACTIVA	503 987	273 507

PASSIVA (in KEUR)	31/12/2017	31/12/2016
EIGEN VERMOGEN	223 291	131 630
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	223 291	131 630
A. Kapitaal	144 187	94 869
a. Geplaatst kapitaal	146 308	94 869

9 februari 2018 – Embargo tot 7u00 (CET)

Gereguleerde informatie

b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-2 121	0
B. Uitgiftepremies	69 877	32 261
C. Reserves	-1 728	-515
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	6 668	4 044
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-6 642	-4 565
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	-1 866	
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	113	6
D. Nettoresultaat van het boekjaar	10 954	5 016
II. Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	280 696	141 877
I. Langlopende verplichtingen	259 657	133 465
B. Langlopende financiële schulden	251 744	131 315
a. Kredietinstellingen	251 744	131 315
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	924	1 866
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	924	1 866
F. Uitgestelde belastingen verplichtingen	6 988	284
b. Andere	6 988	284
II Kortlopende verplichtingen	21 040	8 412
B. Kortlopende financiële schulden	11 994	
a. Kredietinstellingen	11 994	
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3 457	5 729
a. Exit taks	0	3 469
b. Andere	3 457	2 260
Leveranciers	2 151	1 244
Huurders	387	0
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	919	1 016
E. Andere kortlopende verplichtingen	3 044	1 583
Andere	3 044	1 583
F. Overlopende rekeningen	2 544	1 100
a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1 435	512
b. Gelopen, niet vervallen interesten	237	
c. Andere	871	588
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	503 987	273 507

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Resultatenrekening (in KEUR)	31/12/2017	31/12/2016
I.(+) Huurinkomsten	18 285	10 969
(+) Huurinkomsten	17 544	9 949
(+) Huurgaranties	807	1 035
(-) Huurkortingen	-66	-15
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-91	-57
NETTO HUURRESULTAAT	18 194	10 912
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2 693	1 460
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	2 594	1 334
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	99	126
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3 047	-1 457
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-2 956	-1 326
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-92	-131
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	694	434
VASTGOEDRESULTAAT	18 533	11 349
IX.(-) Technische kosten	-987	-688
Recurrente technische kosten	-985	-687
(-) Herstellingen	-878	-608
(-) Verzekeringspremies	-107	-79
Niet recurrente technische kosten	-2	-1
(-) Schadegevallen	-2	-1
X.(-) Commerciële kosten	-210	-216
(-) Publiciteit, ...	-200	-216
(-) Honoraria advocaat, juridische kosten	-10	
XI.(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-148	
XII.(-) Beheerskosten van het vastgoed	-1 194	-607
(-) Beheerskosten (extern)	-674	-235
(-) Beheerskosten (intern)	-520	-373
XIII.(-) Andere vastgoedkosten	-756	-470
(-) Honoraria architecten	-1	0
(-) Honoraria schatters	-154	-112
(-) Andere vastgoedkosten	-600	-358
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-3 295	-1 981
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	15 238	9 368
XIV.(-) Algemene kosten van de vennootschap	-2 068	-1 859
XV.(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	75	71
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	13 245	7 580
XVI.(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	31	106
XVII.(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0

9 februari 2018 – Embargo tot 7u00 (CET)

Gereguleerde informatie

XVIII.(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3 803	1 112
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5 333	3 319
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	- 1 530	-2 207
XIX.(+) Ander portefeuilleresultaat	-2 112	-110
OPERATIONEEL RESULTAAT	14 966	8 688
XX.(+) Financiële opbrengsten	48	23
(+) Geïnde interesten en dividenden	48	23
XXI.(-) Netto interestkosten	-2 665	-1 389
(-) Nominale interestlasten op leningen	-1 811	-957
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-86	-58
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-770	-373
XXII.(-) Andere financiële kosten	-74	-232
- Bankkosten en andere commissies	-47	-212
- Andere	-27	-20
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	942	-1 866
(+/-) FINANCIEEL RESULTAAT	-1 750	-3 464
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	194	
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	13 410	5 225
XXV. Vennootschapsbelastingen	-2 457	-220
XXVI. Exit taks	1	11
(+/-) BELASTINGEN	-2 456	-209
NETTO RESULTAAT	10 954	5 016
EPRA WINST	9 772	5 774
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE	1 722	1 108
UITGESTELDE BELASTINGEN MBT IAS 40 CORRECTIES	-1 674	0
VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	942	-1 866
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES	194	
EPRA WINST PER AANDEEL (in EUR)	1,43	1,17

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

In KEUR	31/12/2017	31/12/2016
Nettoresultaat	10 954	5 016
Andere componenten van het globaalresultaat		
(+/-) Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
GLOBAAL RESULTAAT	10 954	5 016

9 februari 2018 – Embargo tot 7u00 (CET)

Gereguleerde informatie

Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	10 954	5 016

Geconsolideerd kasstroomoverzicht		
GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (in KEUR)	31/12/2017	31/12/2016
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	4 098	4 384
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	2 771	-15 251
Kasstroom m.b.t. de exploitatie:	11 709	7 091
Operationeel resultaat	14 966	8 688
Betaalde interesten	-3 055	-1 620
Ontvangen interesten	48	22
Andere	-250	
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	2 250	-1 036
* <u>Afschrijvingen en waardeverminderingen</u>	41	
- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immateriële activa	41	44
* <u>Andere niet-kas elementen</u>	2 209	-1 080
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-1 690	-890
- Andere niet-kaselementen	3 899	-190
-Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-10 625	-21 306
* <u>Beweging van activa:</u>	-8 911	2 408
* <u>Beweging van verplichtingen:</u>	-1 714	-23 714
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-212 351	-42 736
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-152 853	-30 340
Verkoop Vastgoedbeleggingen	1 318	2 870
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-60 367	-5 398
Aanschaffing van Andere materiële activa	-156	-51
Aanschaffing van langlopende financiële vast activa	-290	-2
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	-2	
Activa bestemd voor verkoop		185
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	205 712	56 913
* <u>Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</u>		
- Toename van de financiële schulden	202 975	57 037
- Afname van de financiële schulden	-70 000	0
- Terugbetaling van aandeelhoudersleningen		0
* <u>Verandering in andere verplichtingen</u>	-3 469	-124
* <u>Verandering in eigen vermogen</u>		
- Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	83 992	0
- Kosten voor uitgifte van aandelen	-2 121	0

Dividend van het vorige boekjaar	-5 665	
Toename cash nav fusie	585	788
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	815	4 098

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

EPRA winst	31/12/2017	31/12/2016
Nettoresultaat	10 954	5 016
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-3 803	-1 112
Ander portefeuilleresultaat	2 112	110
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-31	-106
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-942	1 866
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-194	
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	1 674	
EPRA winst	9 772	5 774

Resultaat van de portefeuille	31/12/2017	31/12/2016
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	31	106
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	3 803	1 112
Ander portefeuilleresultaat	-2 112	-110
Resultaat van de portefeuille	1 722	1 108

EPRA winst per aandeel	31/12/2017	31/12/2016
Nettoresultaat	10.954	5 016
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-3 803	-1 112
Ander portefeuilleresultaat	2 112	110
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-31	-106
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-942	1 866

Aandeel in het resultaat van joint ventures	-194	
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	1 674	
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	6 851 483	4 926 401
EPRA winst per aandeel	1,43	1,17
Gemiddelde interestvoet	31/12/2017	31/12/2016
Nominale interestlasten op leningen	1 810	957
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	770	373
Geactiveerde interesten	504	389
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	183 947	96 798
Gemiddelde interestvoet	1,68%	1,78%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,26%	1,39%
Gemiddelde financieringskost	31/12/2017	31/12/2016
Nominale interestlasten op leningen	1 810	957
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	770	373
Geactiveerde interesten	504	389
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	86	58
Bankkosten en andere commissies	74	212
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	183 947	96 798
Gemiddelde financieringskost	1,76%	2,05%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,34%	1,67%
EPRA NAW	31/12/2017	31/12/2016
Nettoactiefwaarde volgens de jaarrekening	223 291	131 630
Uit te sluiten		
Reële waarde van de financiële instrumenten	924	1 866
EPRA NAW	224 215	133.496
EPRA NAW (EUR/aandeel)	27,58	25,33
EPRA NNAW	31/12/2017	31/12/2016
EPRA NAW	224 215	133 496
Toe te voegen		

9 februari 2018 – Embargo tot 7u00 (CET)

Gereguleerde informatie

Reële waarde van de financiële instrumenten	-924	-1 866
EPRA NNNAW	223 291	131 630
EPRA NNNAW (EUR/aandeel)	27,47	24,97

EPRA Netto Initieel Rendement	31/12/2017	
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom fair value	492 573	
Vastgoedbeleggingen – aandeel van joint ventures	6 235	
Verminderd met projectontwikkelingen	-59 166	
Afgewerkte vastgoedportefeuille	433 407	
Transactiekosten	10 835	
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	444 242	
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	23 492	
Vastgoedkosten	-2 473	
Geannualiseerde netto huurinkomsten	21 019	
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode	-	
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	21 019	
EPRA Netto Initieel Rendement	5,2%	
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement	5,2%	

EPRA Huurleegstand	31/12/2017	
Geschatte huurwaarde van de leegstaande units	534	
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille	22 519	
EPRA Huurleegstand	2%	

EPRA kost ratio	31/12/2017	31/12/2016
Algemene kosten	2 068	1 859
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	91	57
Vastgoedkosten	3.295	1.981
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	5.454	3.897
Leegstandskosten	148	0
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	5.306	3.897
Bruto huurinkomsten	18.285	10.969
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	29,8%	35,5%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	29,0%	35,5%

XIII. 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	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.
Resultaat van de portefeuille	Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat	Meten 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	Meten 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	Meten 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	Meten 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	Meten 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 NAW	Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA NNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de (i) reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de reële waarde van de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers

9 februari 2018 – Embargo tot 7u00 (CET)

Gereguleerde informatie

EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA huurleegstand	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA Kost Ratio (incl. leegstandskosten)	Geschatte Huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA Kost Ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond	

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 31 december 2017, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 489 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.