

Jaarlijks Communiqué - Bekendmaking jaarresultaten 2018

2018: EPS van 1,46 euro klopt doelstelling na creatie van 69% nieuwe aandelen – DPS 1,25 euro

2019: EPS van 1,60 euro en DPS 1,30 euro in het vooruitzicht

Antwerpen, België – 6 februari 2019 – Jaarresultaten 1/1/2018 – 31/12/2018

EPRA winst van 1,46 euro per aandeel¹, stijging van 2% t.o.v. 31 december 2017, niettegenstaande de toename met 69% van het aantal uitstaande aandelen

Voorgesteld dividend van 1,25 euro per aandeel, een stijging van 4,17%, payout ratio van 85,6%

EPRA winst over 2018 van 16.179 KEUR - stijging van 66% t.o.v. 2017

Nettohuurresultaat stijgt tot 30.081 KEUR, i.e. een stijging van 65% t.o.v. 18.194 KEUR in 2017

Nettoresultaat (IFRS) over 2018 van 16.105 KEUR of 1,45 euro per aandeel, i.e. een stijging van 32% t.o.v. 10.954 KEUR in 2017

EPRA NAV per aandeel² van 31,45 euro t.o.v. 28,44 euro per 31 december 2017

IFRS NAV per aandeel³ van 29,78 euro t.o.v. 27,47 per 31 december 2017

Schuldgraad van 49,32% t.o.v. 53,62% per 31 december 2017. Na de succesvolle realisatie van de kapitaalverhoging van 134 MEUR in juni 2018 was de schuldgraad per 30 juni 2018 gedaald tot 39,26%. De schuldgraad is per 31 december 2018 opnieuw gestegen tot 49,32% als resultaat van de acquisities van het derde en vierde kwartaal

Bezettingsgraad stijgt tot 98,9% t.o.v. 97,9% over 2017

Vastgoedportefeuille stijgt tot 815 miljoen euro, d.i. een stijging van 67% t.o.v. 31 december 2017, met 5.505 verhuurbare studentenunits. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de gecommitteerde pipeline gerealiseerd worden, stijgt de portefeuille naar ca. 950 miljoen euro, met meer dan 7.700 verhuurbare studentenunits

Vooruitzichten voor 2019: EPRA winst van 1,60 euro per aandeel en dividend van 1,30 euro per aandeel

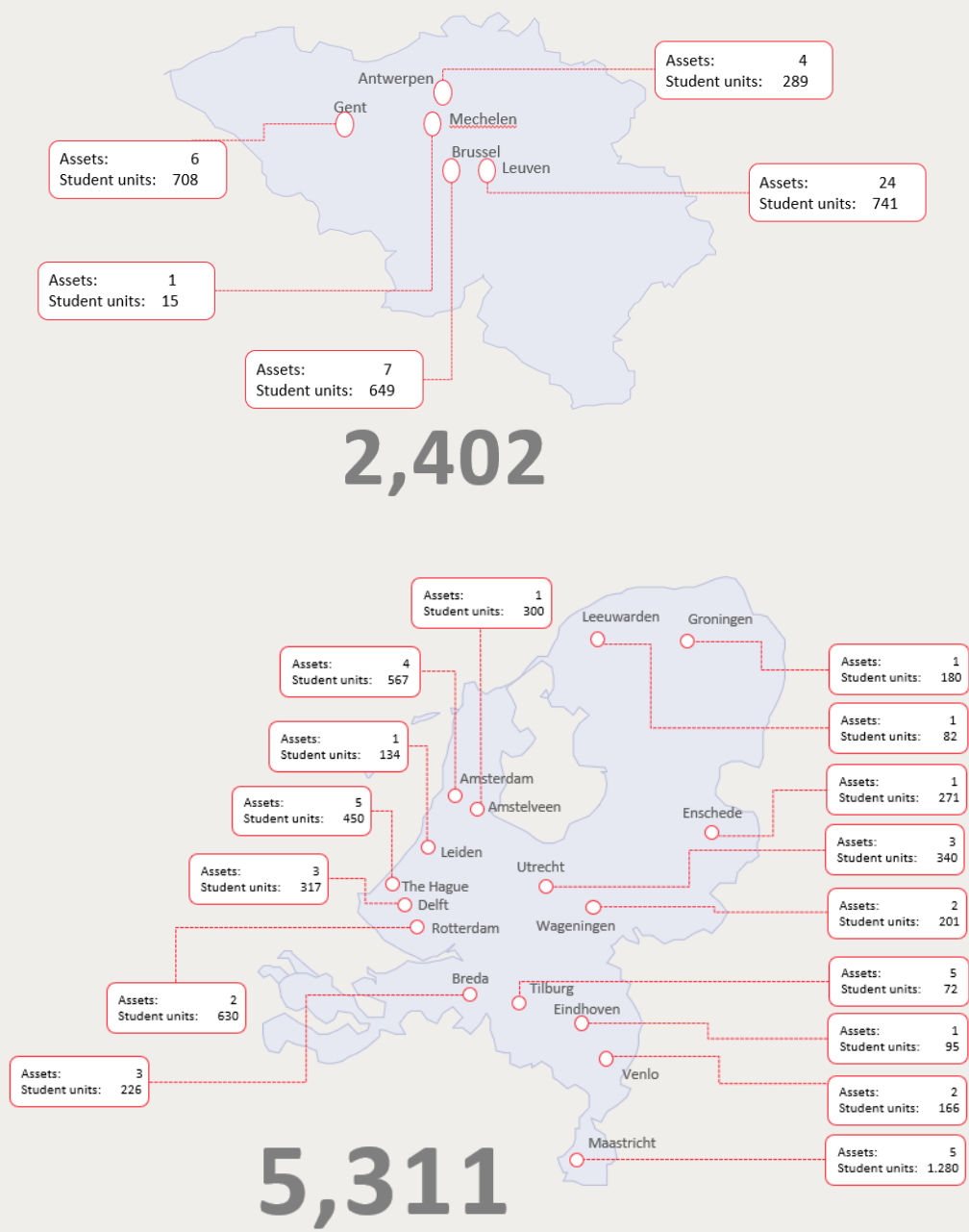
	IPO 2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	Full committed pipeline
# studentenunits	2.035	2.531	3.678 (excl. projecten)	5.505 (excl. projecten)	7.713
Fair value (incl. non stud.)	Ca. 200 MEUR	Ca. 265 MEUR	Ca. 493 MEUR	Ca. 818 MEUR	> 950 MEUR
Gebouwen (incl. non stud.)	48	54	71 (incl. projecten)	87 (incl. projecten)	88 (incl. projecten)
# steden	4 (BE) + 4 (NL)	5 (BE) + 5 (NL)	5 (BE) + 12 (NL)	5 (BE) + 16 (NL)	5 (BE) + 16 (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.

³ Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

OVERZICHT VASTGOEDPORTEFEUILLE (INCL. COMM. PIPELINE)



I. KERNCIJFERS

Geconsolideerde resultatenrekening	in KEUR	31/12/2018	31/12/2017
Nettohuurresultaat		30.081	18.194
Vastgoedresultaat		30.718	18.533
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille		23.323	13.245
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)		-4.179	-2.692
EPRA winst  ⁴		16.179	9.772
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		5.722	1.722
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)		-5.123	942
Uitgestelde belastingen		-673	-1.674
Nettoresultaat (IFRS)		16.105	10.954
Aantal verhuurbare studentenunits		5.505	3.678
Bruto yields⁵		2018	2017
België		5,10%	5,15%
Nederland		5,72%	6,19%
Globale portefeuille		5,52%	5,68%
Geconsolideerde balans	in KEUR	31/12/2018	31/12/2017
Eigen vermogen		410.019	223.291
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁶		814.908	488.762
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁷		49,32%	53,62%
Kerncijfers per aandeel	in EUR	31/12/2018	31/12/2017
Aantal aandelen		13.768.815	8.128.249
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ⁸		11.109.319	6.851.483

⁴ Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) zijn maatstaven die Xior Student Housing NV hanteert om haar operationele prestatie te meten en op te volgen. De European Securities 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 2017. De APM's zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie (zie XII en XIII van dit Jaarcommuniqué), zoals vereist door de ESMA richtlijn.

⁵ Berekend als geschatte huur op jaarbasis gedeeld door de Reële Waarde en exclusief ontwikkelingsprojecten. Dit betreft de valuation yields. Deze valuation yield wijkt af van de aangekondigde acquisition yields, vermits deze berekend werd op fair value en niet op aanschaffingswaarde.

⁶ 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.

⁷ Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

⁸ Op basis van dividendgerechtigdheid van de aandelen

EPRA winst ⁹ per aandeel 	1,46	1,43
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 	0,45	0,25
Herwaardering indekkingsinstrumenten	-0,49	0,14
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) ¹⁰	1,45	1,60
Slotkoers van het aandeel	38,00	38,99
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (voor dividend)	29,78	27,47
Uitkeringspercentage (tov EPRA winst) ¹¹	85,6	84%
Voorgesteld dividend per aandeel ¹²	1,25	1,20

EPRA metrics	Definitie	31/12/2018		31/12/2017	
		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.	16 179	1,46	9 772	1,43
EPRA NAW *¹³	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.	433 011	31,45 ¹⁴	231 203	28,44
EPRA NNAW *¹⁵	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	410 019	29,78	223 291	27,47
			%		%
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.		4,6%		4,7% ¹⁶
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.		4,6%		4,7%

⁹ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

¹⁰ Op basis van het aantal aandelen.

¹¹ 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.

¹² Onder voorbehoud van goedkeuring door de Algemene Vergadering.

¹³ Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

¹⁴ Vanaf 31/12/2018 werden de uitgestelde belastingen gecorrigeerd in de EPRA NAV. Deze gewijzigde berekening sluit beter aan bij de berekening van de EPRA NAV onder het EPRA referentiekader¹⁴. Deze wijziging in berekening heeft per 31/12/2018 een positieve impact van 1,21 Euro op de EPRA NAV per aandeel. Er is een impact op de EPRA NAV van 0,11 Euro per aandeel bij herberekening van de EPRA NAV per aandeel per 31/12/2017.

¹⁵ Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

¹⁶ In de berekening van 2017 was een fout geslopen, deze werd nu gecorrigeerd en de correcte NIR werd nu vermeld voor 2017.

EPRA huurleegstand	Geschatte Huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille.	1,16%	2%
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) *	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	25,2%	29,8%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) *	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	24,4%	29%

II. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RESULTATEN

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 december 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


Over 2018 heeft Xior een nettohuurresultaat van 30.081 KEUR gerealiseerd, 6.355 KEUR in Q1, 6.619 KEUR in Q2, 7.834 KEUR in Q3 en 9.273 KEUR in Q4. Dit nettohuurresultaat zal in 2019 nog toenemen, vermits bepaalde panden in de loop van 2018 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 sinds Q4 2018 reeds huurinkomsten opleveren in de vorm van huur- of rendementsgaranties (maar dus eveneens slechts voor een deel van het jaar hebben bijgedragen tot het resultaat).


Dit betreft voornamelijk volgende panden:

- Ariënsplein Enschede: in verbouwing, huurinkomsten zullen verder toenemen in 2019;
- Naritaweg Amsterdam: dit pand genereert huurinkomsten sinds eind april 2018;
- Rotsoord Utrecht: dit pand genereert huurinkomsten sinds eind juli 2018;
- Tiensestraat 274, Leuven: dit pand genereert huurinkomsten sinds midden september 2018;
- Oudergemlaan 269-275, Etterbeek: gebouw werd opgeleverd en huurinkomsten worden gegenereerd sinds oktober 2018;
- Tesselschadestraat Leeuwarden: dit pand werd verworven op 28 september 2018 en genereert huurinkomsten sinds oktober 2018;
- Annadal-site Maastricht: deze site genereert huurinkomsten sinds midden december 2018;
- Duivendaal Wageningen: dit pand genereert huurinkomsten sinds midden december 2018.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98,9% over 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 16.179 KEUR t.o.v. 9.772 KEUR in 2017.

De EPRA winst  per aandeel¹⁷ bedraagt 1,46 euro.

Op basis hiervan, is de Raad van Bestuur voornemens aan de Algemene Vergadering voor te stellen om over 2018 een dividend uit te keren van 1,25 euro bruto of 0,875 euro netto¹⁸ per aandeel (rekening houdend met de dividendgerechtigdheid van (resp. coupons die onthecht werden van) de aandelen, vertegenwoordigd door coupon nr. 7 (die reeds werd onthecht van het Xior aandeel¹⁹ - ten belope van 0,555 euro), coupon nr. 8 (die reeds werd onthecht van het Xior aandeel²⁰ - ten belope van 0,603euro) en coupon nr. 9 (ten belope van 0,092 euro).

3. Nettoresultaat

Het nettoresultaat bedraagt 16.105 KEUR per 31 december 2018. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt 1,45 euro.²¹

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 2018 bestaat de portefeuille uit 5.505 verhuurbare studentenunits. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan een bedrag ten belope van 814.908 KEUR per 31 december 2018, wat een stijging van 67% 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 en oplevering 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, de acquisitie van een studentenpand in Leeuwarden, de acquisitie van de Annadal site in Maastricht en de acquisitie van een studentenpand in Wageningen.

¹⁷ Voor de berekening van de EPRA winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 december 2018, zijnde 11.109.319.

¹⁸ Rekening houdende met een bevrijdende roerende voorheffing van 30%.

¹⁹ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen, en dus rekening houdend met de dividendgerechtigdheid van de aandelen uitgegeven ingevolge de kapitaalverhoging van juni 2018. Er wordt aan herinnerd dat in het kader van de kapitaalverhoging van juni 2018, een coupononthechting heeft plaatsgevonden. Alle aandelen Xior noteren op heden met coupon nummer 9 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>.

²⁰ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen, en dus rekening houdend met de dividendgerechtigdheid van de aandelen uitgegeven ingevolge de kapitaalverhoging van december 2018. Er wordt aan herinnerd dat in het kader van de kapitaalverhoging van december 2018, een coupononthechting heeft plaatsgevonden. Alle aandelen Xior noteren op heden met coupon nummer 9 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>.

²¹ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

Indien alle gecommitteerde acquisities en projecten gerealiseerd worden, zet deze stijging zich verder naar ca. 950 miljoen euro, met meer dan 7.700 verhuurbare studentenunits.

5. Schuldgraad en versterking eigen vermogen

Per 31 december 2018 bedroeg de schuldgraad 49,32% 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, de succesvolle kapitaalverhoging van juni 2018 ten belope van 134 miljoen euro en de inbreng in natura van de Annadal site te Maastricht ten belope van 30 miljoen euro en is anderzijds gestegen door de verdere uitvoering van de groeistrategie.

6. Andere balansposten

De vlottende activa betreffen voornamelijk:

- Nog te innen vorderingen (1.218 KEUR): hierin zitten voornamelijk nog te ontvangen huurgelden;
- Andere vorderingen: dit betreft voornamelijk de vordering op Alma Student NV, de joint venture vennootschap waarin het project te Zaventem wordt ontwikkeld (16.144 KEUR), een voorschot op een acquisitie (15.102 KEUR), een vordering op Aloxe NV (1.723 KEUR – dewelke vergoed wordt tegen marktconforme rente), en vorderingen m.b.t. huurgaranties die nog moeten afgerekend worden met de verkopers van een aantal acquisities van 2017 en 2018.

De langlopende financiële schulden bedragen 401.177 KEUR t.o.v. 251.744 KEUR per 31 december 2017. De toename vloeit voort uit de uitvoering van de groeistrategie van Xior in de loop van 2018, dewelke deels met leningen werd gefinancierd.

Andere langlopende verplichtingen (6.317 KEUR) betreffen de negatieve marktwaarde van de IRS-contracten op balansdatum.

De korte termijn financiële schulden bedragen 1.637 KEUR, wat betrekking heeft op een kaskredietfaciliteit die per einde december 2018 werd gebruikt.

De andere korte termijn schulden betreffen voornamelijk:

- Openstaande leveranciersschulden (6.486 KEUR): deze betreffen voornamelijk enkele leveranciersposities m.b.t. uitgevoerde projecten in 2018;
- Andere (2.230 KEUR): deze betreffen voornamelijk provisies voor Nederlandse belastingen van de vaste inrichting en van de dochtervennootschappen (2.041 KEUR), te betalen BTW (14 KEUR) en sociale schulden (169 KEUR);
- Ontvangen waarborgen op verhuurde panden (4.043 KEUR);
- Nog te betalen prijs voor aankoop grond en uitoefening aankoopoptie (put en call optie) op 50% restant aandelen Alma Student (9.127 KEUR).

III. FINANCIERING

Per 31 december 2018 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met ING België NV respectievelijk Belfius Bank NV, KBC Bank NV, BNP Paribas Fortis NV, Argenta Spaarbank NV, vdk bank, Bank Nagelmackers en Caisse d'Epargne. ING België NV heeft in totaal 100 miljoen euro ter beschikking gesteld, Belfius Bank NV 95 miljoen euro, KBC Bank NV 55 miljoen euro, BNP Paribas Fortis NV 75 miljoen euro, Argenta Spaarbank NV 50 miljoen euro, vdk bank 10 miljoen euro, Bank Nagelmackers 10 miljoen euro en Caisse d'Epargne 25 miljoen euro. Per 31 december 2018 had de Vennootschap voor 401,5 miljoen euro aan financieringen opgenomen.

De vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 4,30 jaar bedraagt per 31 december 2018.

Verder heeft de vennootschap per 31 december 2018 IRS contracten voor een bedrag van 315 miljoen euro. De opgenomen financieringen (401,5 miljoen euro) waren per 31 december 2018 voor 90% ingedekt hetzij via Interest Rate Swap overeenkomsten, hetzij via vastrentende interestvoeten.

De gemiddelde financieringskost[🏠] over 2018 bedraagt 1,96% (2017: 1,76%).

In de loop van januari 2019 werd een nieuwe financieringsovereenkomst afgesloten met Belfius Bank voor een bedrag van 25 miljoen euro.

IV. VOORNAAMSTE REALISATIES 2018

- Verwerving van een studentenpand te Wageningen – 179 units

Op 14 december 2018 heeft Xior de verwerving afgerond van een studentencomplex te Wageningen, bestaande uit 179 onzelfstandige units. Het Duivendaal gebouw zal enkele aanpassingen ondergaan om het volledig 'up to standard' te brengen door de verkoper, van wie Xior het pand heeft overgenomen. Verkoper verschaft een rendementsgarantie aan Xior tot aan de oplevering. De acquisitiewaarde ligt in lijn met de reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingdeskundige van de Vennootschap.

Naast het Duivendaal gebouw werd tevens een akkoord gesloten omtrent de overname van het nabij gelegen "Meteogebouw", dat zou worden omgevormd tot 22 zelfstandige units. De afname, na oplevering door verkoper, is voorzien voor medio 2019 en verkoper verschaft voor dit pand na overname een huurgarantie van een jaar.

De site biedt tenslotte mogelijks nog bijkomend toekomstig uitbreidingspotentieel.

Deze transactie heeft een investeringswaarde (voor beide gebouwen, los van een eventueel bijkomend ontwikkelingspotentieel) van ca. 13 miljoen euro.

- Verwerving van de Annadal site te Maastricht – deels via inbreng in natura – 723 units

Op 12 december 2018 heeft Xior de inbreng in natura verwezenlijkt van de verwerving van de “Annadal site” te Maastricht (Nederland), met (onder meer) 723 onzelfstandige studentenunits.

Deze verwerving vond plaats door overname van 100% van de aandelen van de betrokken vastgoedvennootschap. De conventionele waarde van het onderliggend vastgoed bedraagt ca. 62,6 miljoen euro. De verwerving gebeurde deels via een inbreng in natura van de aandelen van de betrokken vastgoedvennootschap (betaling via de uitgifte van nieuwe aandelen Xior). De nieuwe aandelen werden uitgegeven ten gevolge van een kapitaalverhoging, door een beslissing van de Raad van Bestuur van Xior met gebruikmaking van het toegestaan kapitaal. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 30 miljoen euro, waarvan een bedrag van 14,4 miljoen euro werd toegewezen aan de post Kapitaal en het saldo, zijnde een bedrag van 15,23 miljoen euro, na aftrek van de post kosten van de kapitaalverhoging (d.i. 370.000 euro) aan de post Onbeschikbare Uitgiftepremies.

- 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.

- 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 euro²². De overdrager verschaftte een huurgarantie tot eind 2018.

²² Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

- 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 onderzoeksinstellingen (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. Op basis van het finale concept en plannen wordt de reconversie van het kantoorgebouw beoogd naar een complex bestemd voor studentenhuusvesting 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 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 euro²³. De verkoper verschaft voor dit pand na overname een huurgarantie van een jaar.

²³ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

- 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 euro²⁴. 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 KEUR²⁵euro.

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

De Vennootschap heeft op 22 mei 2018 een herontwikkelingsproject te Brussel²⁶ verworven, gekend onder de naam Woodskot. Dit project zal, na de voorgenomen herontwikkeling van het gebouw, 91 units tellen. De aangekondigde totale verwachte investeringswaarde (na reconversie) bedraagt ca. 10 miljoen euro²⁷.

- 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.

²⁴ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

²⁵ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

²⁶ Zie Persbericht van 13 maart 2018.

²⁷ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

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 euro²⁸.

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

Op 28 maart 2018 heeft Xior een studentenpand (in aanbouw) verworven te Enschede²⁹. 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 KEUR (incl. uitgiftepremie). De acquisitie had een totale investeringswaarde van ca. 28 miljoen euro³⁰. De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen bedroeg (afgerond) EUR 35 per aandeel. De ingebruikname van het pand te Enschede was voorzien voor 2018 en zal gefaseerd worden opgeleverd door de ontwikkelaar die tevens een huurgarantie verschaft aan Xior ten aanzien van de niet-verhuurde delen voor een periode van één jaar (zelfstandige units) en resp. drie jaar (tweede onderwijsruimte) en tevens een contractuele boeteclausule draagt die Xior schadeloosstelt voor de opgelopen vertraging.

- Uitbouw beheersorganisatie

Xior heeft in de loop van 2018 haar interne organisatie, met name op het vlak van eigen beheer en administratie van de panden in haar portefeuille (vooral in Nederland) verder uitgebouwd. Xior beschikt nu over een performante groepsinterne organisatie waarmee zij het technisch en commerciële beheer over verschillende panden, die voordien extern werden beheerd (waar het vaak gedurende een bepaalde periode na overdracht werd ondergebracht, ook omwille van huurgaranties verschaft door verkopers), onder de Xior-vlag heeft kunnen brengen, waardoor in de loop van 2018 het aantal externe beheerders waarmee wordt samengewerkt tot één werd teruggebracht. De uitbouw van dit performante platform laat Xior toe een grotere controle te hebben over dit beheer en een meer uniforme kwalitatieve aanpak te realiseren over alle panden heen evenals de groeistrategie verder uit te bouwen. Deze versterking van de interne organisatie volgt de externe groei die werd gerealiseerd, en stelt Xior in staat deze groei te koppelen aan het behoud van de standaarden waaraan een “Xior kot” behoort te voldoen.

²⁸ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

²⁹ Zie Persberichten van 12 maart 2018 en 28 maart 2018.

³⁰ Hetgeen in lijn ligt met de schattingen van de onafhankelijke waarderingsdeskundige.

V. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITEN BOEKJAAR

- Verwerving van een projectgrond te Gent

Op 17 januari 2019 heeft Xior een projectgrond te Gent verworven, gelegen op een toplocatie in het hartje van Gent, aan de Bagattenstraat. Xior beoogt er de ontwikkeling van een kwalitatief studentenpand.

VI. GECOMMITTERDE 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. Het betreft een reconversieproject van een kantoorgebouw bestaande uit 6 aaneengeschakelde gebouwen met elk hun eigen voorzieningen (zoals bvb. lift). In het pand worden tevens 170 parkeerplaatsen voorzien. De overname is voorzien voor Q1 2019. 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. De verkopers verschaffen voor dit project een rendementsgarantie vanaf 1 september 2018, en zullen tevens een huurgarantie verschaffen voor een periode van één jaar.

VII. GROEIVooruitzichten³¹

Xior beoogt ook in 2019 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. Xior is ervan overtuigd dat zowel in België als Nederland verschillende attractieve groeimogelijkheden beschikbaar blijven, met name door de uitbreiding in België naar het Waals gewest en door het (verder) uitbreiden in bepaalde Nederlandse studentensteden waar Xior nog niet (of nog niet voldoende) aanwezig is.

De Vennootschap stelt voor boekjaar 2019 een EPRA winst per aandeel voorop van 1,60 euro, wat een stijging van 9,6% vertegenwoordigt ten opzichte van 2018, waarbij voor het dividend per aandeel een doelstelling wordt vooropgesteld van 1,30 euro bruto per aandeel (een stijging met 4% ten opzichte van 2018). Xior verwacht daarmee opnieuw een mooie stijging in haar resultaten per aandeel t.o.v. het vorige jaar, niettegenstaande het feit dat het aantal aandelen in de loop van 2018 toenam met 69% als gevolg

³¹ 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.

van de succesvolle kapitaalverhoging van juni 2018 en de inbreng in natura van maart en december. Mede dankzij deze kapitaalverhoging wist Xior zich te verzekeren van een sterke projectontwikkelingspijplijn, die in de loop van 2019 en 2020 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 2019 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 16 april 2019 (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 Venootschap (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen of via info@xior.be).

De algemene vergadering van de vennootschap vindt plaats op 16 mei 2019.

X. FINANCIËLE KALENDER

Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag	16 april 2019 (na beurs)
Bekendmaking resultaten per 31 maart 2019	29 april 2019 (na beurs)
Algemene Vergadering	16 mei 2019
Bekendmaking resultaten per 30 juni 2019	5 augustus 2019 (na beurs)
Bekendmaking resultaten per 30 september 2019	24 oktober 2019 (na beurs)

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
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

XI. FINANCIËLE OVERZICHTEN

GEGECONSOLIDEERDE OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA (in KEUR)	31/12/2018	31/12/2017
I. VASTE ACTIVA	823 559	490 425
B. Immateriële vaste activa	13	16
C. Vastgoedbeleggingen	814 908	488 762
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	735 927	461 905
b. Projectontwikkelingen	78 981	26 857
D. Andere materiële vaste activa	698	347
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	698	347
E. Financiële vaste activa	21	21
Andere	21	21
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135
H. Uitgestelde belastingen – activa	460	2
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	7 325	1 143
II. VLOTTENDE ACTIVA	38 193	13 562
D. Handelsvorderingen	1 218	1 683
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	34 225	10 869
a. Belastingen	738	778
c. Andere	33 487	10 091
F. Kas en kasequivalenten	1 676	815
G. Overlopende rekeningen	1 074	195
Voorafbetaalde vastgoedkosten	9	94
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	980	35
Andere	85	66
TOTAAL ACTIVA	861 752	503 987
PASSIVA (in KEUR)	31/12/2018	31/12/2017
EIGEN VERMOGEN	410 019	223 291
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	410 019	223 291
A. Kapitaal	245 672	144 187
a. Geplaatst kapitaal	247 839	146 308
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-2 167	-2 121
B. Uitgiftepremies	147 239	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	16 105	10 954
II. Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	451 733	280 696
I. Langlopende verplichtingen	424 203	259 657
B. Langlopende financiële schulden	401 177	251 744
a. Kredietinstellingen	401 177	251 744
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	6 317	924
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	6 317	924
F. Uitgestelde belastingen verplichtingen	16 709	6 988
a. Exit taks	34	
b. Andere	16 675	6 988
II Kortlopende verplichtingen	27 530	21 039
B. Kortlopende financiële schulden	1 637	11 994
a. Kredietinstellingen	1 637	11 994
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8 899	3 457
a. Exit taks	0	0
b. Andere		3 457
Leveranciers	6 486	2 151
Huurders	184	387
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2 230	919
E. Andere kortlopende verplichtingen	13 263	3 044
Andere	13 263	3 044
F. Overlopende rekeningen	3 731	2 544
a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1 035	1 436
b. Gelopen, niet vervallen interesten	790	237
c. Andere	1 907	871
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	861 752	503 987

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Resultatenrekening (in KEUR)	31/12/2018	31/12/2017
I.(+) Huurinkomsten	30 245	18 285
(+) Huurinkomsten	27 191	17 544
(+) Huurgaranties	3 106	807
(-) Huurkortingen	-52	-66
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-165	-91
NETTO HUURRESULTAAT	30 081	18 194
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4 952	2 693
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	4 822	2 594
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	130	99
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-5 544	-3 047
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-5 422	-2 956
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-122	-92
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1 230	693
VASTGOEDRESULTAAT	30 718	18 533
IX.(-) Technische kosten	-844	-987
Recurrente technische kosten	-825	-985
(-) Herstellingen	-654	-878
(-) Verzekeringspremies	-171	-107
Niet recurrente technische kosten	-19	-2
(-) Schadegevallen	-19	-2
X.(-) Commerciële kosten	-335	-210
(-) Publiciteit, ...	-322	-200
(-) Honoraria advocaat, juridische kosten	-13	-10
XI.(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-240	-148
XII.(-) Beheerskosten van het vastgoed	-1 802	-1 194
(-) Beheerskosten (extern)	-1 246	-674
(-) Beheerskosten (intern)	-556	-520
XIII.(-) Andere vastgoedkosten	-1 080	-756
(-) Honoraria architecten	-1	-1
(-) Honoraria schatters	-191	-154
(-) Andere vastgoedkosten	-887	-600
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-4 301	-3 295
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	26 418	15 238
XIV.(-) Algemene kosten van de vennootschap	-3 149	-2 068
XV.(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	53	75
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	23 323	13 245
XVI.(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	31
XVII.(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5 372	3 803
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8 826	5 333
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3 454	-1 531

6 februari 2019 – Embargo tot 17u40 (CET)

Gereguleerde informatie

XIX.(+) Ander portefeuilleresultaat	351	-2 112
OPERATIONEEL RESULTAAT	29 044	14 967
XX.(+) Financiële opbrengsten	183	48
(+) Geïnde interesten en dividenden	183	48
XXI.(-) Netto interestkosten	-4 079	-2 666
(-) Nominale interestlasten op leningen	-2 276	-1 810
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-87	-86
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1 716	-770
XXII.(-) Andere financiële kosten	-284	-74
- Bankkosten en andere commissies	-253	-47
- Andere	-31	-27
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5 393	942
(+/-) FINANCIEEL RESULTAAT	-9 572	-1 750
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	270	194
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	19 742	13 410
XXV. Vennootschapsbelastingen	-3 637	-2 457
XXVI. Exit taks	0	1
(+/-) BELASTINGEN	-3 637	-2 456
NETTO RESULTAAT	16 105	10 954
EPRA WINST	16 179	9 772
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE	5 722	1 722
UITGESTELDE BELASTINGEN MBT IAS 40 CORRECTIES	-673	-1 674
VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	-5 393	942
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES	270	194
EPRA WINST PER AANDEEL (in EUR)	1,46	1,43

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

In KEUR	31/12/2018	31/12/2017
Nettoresultaat	16 105	10 954
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	16 105	10 954
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	16 105	10 954

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (in KEUR)	31/12/2018	31/12/2017
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	815	4 098
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-24 770	2 771
Kasstroom m.b.t. de exploitatie:	24 875	11 709
Operationeel resultaat	29 044	14 966
Betaalde interesten	-3 512	-3 055
Ontvangen interesten	0	48
Andere	-657	-250
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	-8 696	2 250
* <u>Afschrijvingen en waardeverminderingen</u>	87	41
- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immateriële activa	87	41
* <u>Andere niet-kas elementen</u>	-8 783	2 209
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-5 722	-1 690
- Andere niet-kaselementen	-3 061	3 899
-Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-40 948	-10 625
* <u>Beweging van activa:</u>	-22 737	-8 911
* <u>Beweging van verplichtingen:</u>	-18 211	-1 714
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-237 478	-212 351
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-146 771	-152 853
Verkoop Vastgoedbeleggingen	0	1 318
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-90 249	-60 367
Aanschaffing van Andere materiële activa	-426	-156
Aanschaffing van langlopende financiële vast activa	-32	-290
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa		-2
Activa bestemd voor verkoop		
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	261 637	205 712
* <u>Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</u>		
- Toename van de financiële schulden	234 130	202 975
- Afname van de financiële schulden	-95 000	-70 000
- Terugbetaling van aandeelhoudersleningen		
* <u>Verandering in andere verplichtingen</u>		-3 469
* <u>Verandering in eigen vermogen</u>		
- Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	130 776	83 992
- Kosten voor uitgifte van aandelen	-46	-2 121
Dividend van het vorige boekjaar	-8 223	-5 665
Toename cash nav fusie	1 473	585
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	1 677	815

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

EPRA winst	31/12/2018	31/12/2017
Nettoresultaat	16 105	10 954
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-5 372	-3 803
Ander portefeuilleresultaat	- 351	2 112
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-31
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5 393	-942
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-270	-194
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	673	1 674
EPRA winst	16 179	9 772

Resultaat van de portefeuille	31/12/2018	31/12/2017
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	31
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	5 372	3 803
Ander portefeuilleresultaat	351	-2 112
Resultaat van de portefeuille	5 722	1 722

EPRA winst per aandeel	31/12/2018	31/12/2017
Nettoresultaat	16 105	10 954
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-5 372	-3 803
Ander portefeuilleresultaat	-351	2 112
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-31
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5 393	-942
Aandeel in het resultaat van joint ventures	-270	-194
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	673	1 674
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	11 109 319	6 851 483
EPRA winst per aandeel	1,46	1,43

Gemiddelde interestvoet	31/12/2018	31/12/2017
Nominale interestlasten op leningen	2 276	1 810

Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1 716	770
Geactiveerde interesten	1 612	504
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	304 323	183 947
Gemiddelde interestvoet	1,84%	1,68%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,28%	1,26%
Gemiddelde financieringskost	31/12/2018	31/12/2017
Nominale interestlasten op leningen	2 276	1 810
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1 716	770
Geactiveerde interesten	1 612	504
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	87	86
Bankkosten en andere commissies	284	74
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	304 323	183 947
Gemiddelde financieringskost	1,96%	1,76%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,40%	1,34%
EPRA NAW	31/12/2018	31/12/2017
Nettoactiefwaarde volgens de jaarrekening	410 019	223 291
Uit te sluiten		
Reële waarde van de financiële instrumenten	6 317	924
-Uitgestelde belastingen	16 675	6 988
EPRA NAW	433 011	231 203
EPRA NAW (EUR/aandeel) ³²	31,45	28,44
EPRA NNAW	31/12/2018	31/12/2017
EPRA NAW	433 011	231 203
Toe te voegen		
Reële waarde van de financiële instrumenten	-6 317	-924
-Uitgestelde belastingen	-16 675	-6 988
EPRA NNAW	410 019	223 291
EPRA NNAW (EUR/aandeel) ³³	29,78	27,47

³² Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

³³ Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

EPRA Netto Initieel Rendement	31/12/2018	31/12/2017
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom fair value	830 899	492 573
Vastgoedbeleggingen – aandeel van joint ventures	20 224	6 235
Verminderd met projectontwikkelingen	-179 435	-101 951
Afgewerkte vastgoedportefeuille	671 688	396 857
Transactiekosten	20 718	11 875
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	692 407	408 733
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	35 099	21 442
Vastgoedkosten	-3 352	-2 308
Geannualiseerde netto huurinkomsten	31 747	19 134
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode	-	-
Aangepaste geannualiseerde netto huurinkomsten	31 747	19 134
EPRA Netto Initieel Rendement	4,6%	4,7%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement	4,6%	4,7%
EPRA Huurleegstand	31/12/2018	31/12/2017
Geschatte huurwaarde van de leegstaande units	637	534
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille	54 757	22 519
EPRA Huurleegstand	1,16%	2%
EPRA kost ratio	31/12/2018	31/12/2017
Algemene kosten	3 149	2 068
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	165	91
Vastgoedkosten	4 301	3 295
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	7 615	5 454
Leegstandskosten	240	148
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	7 375	5 306
Bruto huurinkomsten	30 245	18 285
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	25,2%	29,8%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	24,4%	29,0%

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 NAW 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 afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers

EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen. 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 huurleegstand	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 (incl. 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 Kost Ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond	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 31 december 2018, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 815 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.