

Communiqué annuel – Publication des résultats annuels 2021

2021 : Mission accomplie

2022-2023 : Nouveau plan de croissance avec une hausse du EPS d'au moins 10 % par an



2021 : forte saison de location se reflète dans des **solides résultats financiers** avec un portefeuille qui passe à environ 2 milliards EUR

- **Résultat EPRA par action** en hausse de 6 %, conformément aux attentes (1,80 EUR)
- Confirmation du **dividende** proposé de 1,44 EUR par action, une forte croissance de 6 % compte tenu de l'augmentation de 26% du **nombre d'actions**
- Un **bilan solide** avec suffisant *firepower* pour poursuivre l'expansion (taux d'endettement de 47.58 %)
- **Stratégie d'acquisition fructueuse** avec environ 500 MEUR de nouveaux investissements annoncés dans un segment immobilier **éprouvé résistant aux crises**, avec un taux d'occupation élevé et stable de 98%
- **Portefeuille en** hausse de 26 % à 1,97 milliards EUR

Nouveau **plan de croissance 2022-23** avec une **hausse du EPS d'au moins 10% par an**

- Nouvelle **augmentation du résultat EPRA par action d'au moins 10 %** en 2022 et 2023
- Résultat EPRA par action prévu de 2,00 EUR en 2022 et de 2,20 EUR en 2023.
- Le déséquilibre structurel entre l'offre et la demande devrait entraîner des **augmentations des loyers supérieures à l'inflation** (croissance « *like for like* »). Les réservations pour l'année académique 2022-2023 affluent déjà
- Le portefeuille passera à environ **2,6 milliards EUR** et à plus de 20 000 unités locatives après la mise en œuvre du pipeline déjà engagé

Accélération des efforts ESG en mettant l'accent sur :

- **People** (développement d'une nouvelle stratégie de capital humain, première enquête réussie auprès du personnel, réactivation de programme de bien-être de l'entreprise « Xiorize »)
- **Planet** (augmentation du financement vert, fixation d'objectifs de réduction des émissions de CO2 conformément SBTi et démarrage d'un nouveau *energy manager*)
- **Process** (numérisation et complétion du cadre politique basé sur les valeurs et le code de conduite)



Christian Teunissen, CEO de Xior :

« En 2021, Xior a fait un autre grand pas en avant et, surtout, a réussi à équilibrer croissance, durabilité et résultats financiers. Nous avons ainsi jeté les bases du prochain bond en avant, avec l'annonce d'un nouveau plan de croissance ambitieux. Ce plan se concentre à la fois sur l'accélération de notre croissance externe et sur la réalisation de notre croissance interne dans le portefeuille existant. Les efforts ESG au sein de la #xiorfamily passeront également à la vitesse supérieure, en s'appuyant sur les bases solides posées en 2021. »

Chiffres clés FY 2021 et perspectives

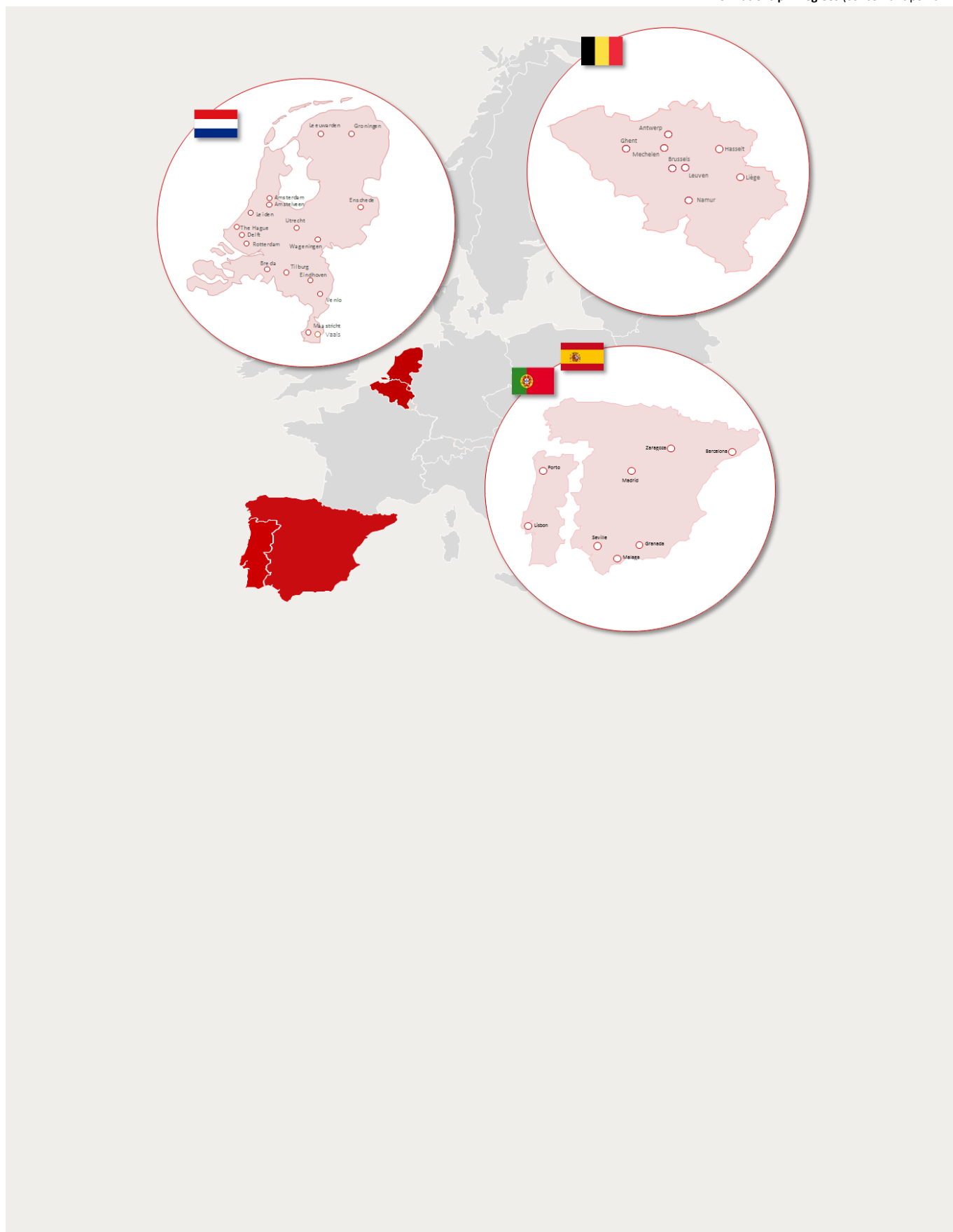
- **Résultat EPRA** de 1,80 EUR/action¹ conforme aux attentes, soit une solide croissance de 6 % par rapport au 31/12/2020, compte tenu de l'augmentation de 26 % du nombre d'actions.
- **Dividende** proposé de 1,44 EUR/action, en hausse de 6 % par rapport à 2020, le ratio de distribution reste au minimum légal de 80 %.
- Résultat EPRA – part du groupe de 1,80 EUR/action. Le résultat EPRA – part du groupe s'élève à 44.379 KEUR pour 2021, soit une hausse de 33 % par rapport à 2020.
- **Le résultat locatif net** a atteint 79.599 KEUR, soit une hausse de 37 % par rapport à 57.896 KEUR en 2020.
- **EPRA NAV/action** de 38,63 EUR contre 34,87 EUR au 31/12/2020.
- EPRA NTA/action de 37,92 EUR contre 33,99 EUR au 31/12/2020.
- **Taux d'endettement** de 47,58 % contre 54,18 % au 31/12/2020. Après la réalisation fructueuse de les augmentations de capital de 179 MEUR en mars 2021 et de 116 MEUR en décembre 2021, le taux d'endettement a de nouveau diminué à la fin de l'année.
- **Taux d'occupation stable** de 98 %. Les loyers du T4 ont été reçus en grande partie et le taux de recouvrement (97,2 %) est conforme à la même période l'année dernière (96,8 %).
- Le portefeuille immobilier passe à 1.967 MEUR, soit une augmentation de 26 % par rapport au 31 décembre 2019, avec 13.755 unités locatives pour étudiants, grâce à une **stratégie d'acquisition fructueuse** et une réévaluation positive de l'immobilier.
- Si toutes les acquisitions et tous les réaménagements envisagés en ce moment sont réalisés, le portefeuille évoluera à environ **2,6 milliards EUR**, avec plus de 20.000 unités locatives pour étudiants. Après exécution du pipeline, le loyer annualisé s'élèvera à environ 113 MEUR.
- Le déséquilibre structurel entre l'offre et la demande devrait entraîner des augmentations des **loyers supérieures à l'inflation** (croissance « like for like »). En outre, les **coûts des utilités** sont également protégés contre l'inflation.
- Nouveau plan de croissance pour 2022-2023 dans lequel Xior prévoit une **croissance du résultat EPRA par action d'au moins 10 %** par an en cas d'exécution de la stratégie de croissance.
- Prévisions pour 2022 : Résultat EPRA de 2,00 EUR par action et dividende de 1,60 EUR par action.
- Perspectives pour 2023 : bénéfice EPRA de 2,20 EUR par action et dividende de 1,76 EUR par action.

	IPO 2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	Full committed pipeline
#unités pour étudiants	2 035	2 531	3 678 (hors projets)	5 505 (hors projets)	7 932	11 338	13 755	> 20 000
Juste valeur (non étud. compris)	Environ 200 MEUR	Environ 265 MEUR	Environ 493 MEUR	Environ 818 MEUR	Environ 1 191 MEUR	Environ 1 556 MEUR	Environ 1 967 MEUR	> 2 500 MEUR
Bâtiments (non étud. compris)	48	54	71 (projets compris)	87 (projets compris)	104 (projets compris)	118 (projets compris)	162 (projets compris)	162 (projets compris)
# villes	4 (BE) 4 (NL)	5 (BE) 5 (NL)	5 (BE) 12 (NL)	5 (BE) 16 (NL)	6 (BE) 16 (NL) 2 (ESP) 2 (PT)	8 (BE) 17 (NL) 3 (ESP) 2 (PT)	8 (BE) 17 (NL) 5 (ESP) 2 (PT)	8 (BE) 17 (NL) 6 (ESP) 2 (PT)



¹ Les chiffres par action sont calculés sur la base du nombre moyen pondéré d'actions, sauf indication contraire.


Anvers, le 16 février 2022 – Embargo jusqu'à 7h00 (HEC)

Informations réglementées
Informations privilégiées (concernant point VII)



I. CHIFFRES CLÉS

Compte de résultats consolidé	en KEUR	31/12/2021	31/12/2020
Résultat locatif net		79.599	57 896
Résultat immobilier		77.351	58 457
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		58.232	44 471
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)		-9 712	-7 611
Résultat EPRA  ²		44.796	33 962
Résultat EPRA part du groupe		44.379	33 299
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		32.761	-66 230
Revalorisation des instruments financiers (couvertures de taux d'intérêt non effectives)		12.323	-9 513
Impôts différés		-7.567	9
Résultat net (IFRS)		82.313	-41 773
Nombre d'unités locatives pour étudiants		13.755	11 046
Produits bruts³		2021	2020
Belgique		5,11 %	5,15 %
Pays-Bas		5,873 %	5,89 %
Espagne		5,393 %	5,83 %
Portugal		6,50 %	7,01 %
Portefeuille global		5,51 %	5,73 %
Bilan consolidé	en KEUR	31/12/2021	31/12/2020
Fonds propres		1 003 852	659 503
Fonds propres – part du groupe		984.436	641 194
Juste valeur des immeubles de placement ⁴		1 967 056	1 555 779
Taux d'endettement (Loi relative aux SIR) ⁵		47,58 %	54,18 %

² Les Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) sont des indicateurs utilisés par Xior Student Housing SA afin de mesurer et suivre ses performances d'exploitation. L'Autorité européenne des marchés financiers (ESMA) a promulgué des directives, en vigueur depuis le 3 juillet 2016, concernant l'utilisation et l'explication des indicateurs alternatifs de performance. Les notions que Xior considère comme APM figurent au chapitre 10.8 du Rapport financier annuel 2020. Les APM sont indiqués par  et assortis d'une définition, d'un objet et d'une réconciliation (voir XI et XII du présent communiqué annuel), conformément à la directive de l'ESMA.

³ Calculés comme la location estimée sur une base annuelle divisée par la Juste Valeur et hors promotions immobilières. Cela concerne les valuation yields. Ce valuation yield s'écarte des acquisition yields annoncés, étant donné qu'il a été calculé sur la juste valeur et non sur la valeur d'acquisition.

⁴ La Juste Valeur ou « Fair value » des immeubles de placement est la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant, après déduction des coûts de transaction (cf. Communiqué de presse BE-REIT Association du 10 novembre 2016). La Juste Valeur correspond à la valeur comptable selon les normes IFRS.

⁵ Calculé selon l'A.R. du 13 juillet 2014 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées.

Chiffres clés par action	en EUR	31/12/2021	31/12/2020
Nombre d'actions		27 781 301	21 046 441
Nombre moyen pondéré d'actions ⁵		24 644 517	19 560 351
Résultat EPRA ⁷ par action 		1,82	1,74
Résultat EPRA ⁸ par action – part du groupe 		1,80	1,70
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		1,03	-3,39
Revalorisation des instruments de couverture		0,49	-0,45
Résultat net par action (IFRS) ⁹		3,34	-2,14
Prix de clôture de l'action		49,05	49,10
Valeur d'actif net par action (IFRS) (avant dividende)		36,13	30,47
Pourcentage de distribution (par rapport au résultat EPRA) ¹⁰		80 %	80 %
Dividende proposé par action ¹¹		1,44	1,36

EPRA metrics	Définition	31/12/2021		31/12/2020	
		en KEUR	EUR par action	en KEUR	EUR par action
Résultat EPRA *	Résultat sous-jacent issu des activités d'exploitation stratégiques. Indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.	44 796	1,82	33 962	1,74
EPRA NAV *¹²	Valeur nette d'inventaire (VNI) adaptée pour tenir compte de la juste valeur des immeubles de placement et à l'exclusion de certains éléments qui ne s'inscrivent pas dans un modèle financier d'investissements immobiliers à long terme.	1 073 061	38,63	733 848	34,87
EPRA NNAV *¹⁴	EPRA NAV ajustée pour tenir compte de la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des créances et (iii) des impôts différés.	1 003 852	36,13	659 503	31,34
EPRA NRV *¹⁴	Suppose que les entités ne vendent jamais d'immobilier et vise à représenter la valeur nécessaire à la reconstruction du bien immobilier.	1 165 918	41,97	811 047	38,54
EPRA NTA *¹⁴	Suppose que les entités achètent et vendent des actifs, entraînant la cristallisation de certains niveaux d'impôts différés inévitables.	1 053 348	37,92	715 394	33,99
EPRA NDV *¹⁴	Représente la valeur actionnariale dans un « scénario de liquidation », où l'impôt différé, les instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés sur la totalité du montant, après déduction de l'impôt qui en découle.	976 852	38,63	648 221	30,80

⁶ Sur la base du droit au dividende des actions.

⁷ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

⁸ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

⁹ Sur la base du nombre d'actions.

¹⁰ Le pourcentage de distribution est calculé sur la base du résultat consolidé. La distribution effective du dividende se fait sur la base du résultat statutaire de Xior Student Housing SA.

¹¹ Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale.

¹² Sur la base du nombre d'actions en circulation.

		%	%
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés sur la base des loyers en cours à la date de clôture, à l'exclusion des charges immobilières, divisés par la valeur de marché du portefeuille, majorés des droits et frais de mutation en cas d'aliénation hypothétique d'immeubles de placement	4,4 %	4,8 %
EPRA Rendement Initial Net Ajusté (RIN Ajusté)	Cette mesure intègre un ajustement du RIN EPRA avant l'expiration de périodes de franchise de loyer ou autres aménagements de loyer non échus.	4,4 %	4,8 %
EPRA vide locatif¹³	Valeur locative estimée d'unités vides divisée par la Valeur locative estimée du portefeuille total.	0,95 %	2,97 % ¹⁴
Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus) divisés par les revenus locatifs bruts.	24,3 %	24,9 %
Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif) *	Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif) divisés par les revenus locatifs bruts.	23,4 %	23,8 %

II. RÉSULTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les informations financières relatives à la période prenant fin le 31 décembre 2021 sont rédigées conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS).

Les chiffres publiés concernent les chiffres consolidés ; conformément à la législation en la matière, les participations et les filiales sont consolidées.

1. Résultat locatif net

En 2021, Xior a réalisé un résultat locatif net de 79.599 KEUR contre 57.896 KEUR en 2020. Ce résultat locatif net augmentera encore en 2022, étant donné que certains immeubles ont été livrés ou achetés dans le courant de 2021 et n'ont donc pas contribué au résultat locatif net une année complète. En outre, d'autres immeubles étaient également en construction ou en rénovation, lesquels fournissaient déjà des revenus locatifs depuis le T4 2021 sous la forme de garanties locatives ou de rendements locatifs (mais qui n'ont donc contribué au résultat qu'une partie de l'année).

Il s'agit des immeubles suivants :

- Portefeuille Quares, Belgique : acquisition finalisée le 28 décembre 2021, contribuera donc entièrement au résultat de 2022 ;
- Portefeuille HUBR, Espagne : acquisition finalisée le 12 août 2021 et revenus locatifs à partir de cette date ;


Au 31 décembre 2021, Xior a été capable de calculer les revenus locatifs de « like for like » à hauteur de 50%. Pour ces revenus locatifs, la société a réalisé une croissance de 2,02 % par rapport au 31 décembre 2020.


Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier s'élevait à 98 % en 2021.

¹³ Calculé par rapport au portefeuille opérationnel *annualized rent*.

¹⁴ Le taux de vacance EPRA ERV de 3,4 % au 31/12/2020 est dû au *ramp up* locative des immeubles achevés au dernier trimestre 2020.

2. Résultat EPRA


Le résultat EPRA  (hors résultat de portefeuille, impôts différés relatifs aux corrections IAS 40 et impact de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à 44.796 KEUR contre 33.962 KEUR en 2020. Le résultat EPRA – part du groupe s'élève à 44.379 KEUR.

Le résultat EPRA  par action¹⁵ – part du groupe s'élève à 1,80 EUR.

Sur cette base, le Conseil d'Administration entend proposer à l'Assemblée Générale de distribuer, en 2021, un dividende de 1,44 EUR brut ou 1,008 EUR net¹⁶ par action (en tenant compte du droit au dividende des (coupons respectifs détachés des) actions, représenté par le coupon n° 17 (déjà détaché de l'action Xior¹⁷ – pour un montant de 0,2643 EUR), le coupon n° 19 (déjà détaché de l'action Xior¹⁸ – pour un montant de 1,0770 EUR) et le coupon n° 20 (pour un montant de 0,0987 EUR).

3. Résultat net

Le résultat net au 31 décembre 2021 s'élève à 82.313 KEUR. Le résultat net par action s'élève à 3,34 EUR.¹⁹

Le résultat net inclut l'impact de la variation de la juste valeur des immeubles de placement, autre résultat de portefeuille, impôts différés relatifs aux impacts IAS 40, variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et participation au résultat des coentreprises. Le résultat EPRA  est le résultat net corrigé pour les éléments susmentionnés.

La variation positive de la valorisation des investissements immobiliers s'explique principalement par une modification du marché immobilier, avec une baisse des rendements. Cette modification a pour conséquence une augmentation de la Juste Valeur du portefeuille. D'autre part, nous avons également des variations positives dans la valorisation des immeubles de placement suite à la différence entre la valeur conventionnelle et la Juste Valeur du nouvel immeuble acquis lors de l'acquisition. Tout cela donne un résultat net positif.

4. Juste valeur du portefeuille immobilier

Au 31 décembre 2021, le portefeuille se compose de 13.755 unités locatives pour étudiants. La valorisation totale du portefeuille immobilier représente un montant de 1.967.056 KEUR au 31 décembre 2021, soit une hausse de 26 % par rapport au 31 décembre 2020. Cette augmentation découle principalement de l'acquisition d'un bâtiment à réaffecter à Zaragoza, de l'acquisition d'une résidence pour étudiants à Breda, de l'acquisition d'une résidence pour étudiants à Malaga, de l'altération du portefeuille HUBR en Espagne avec des bâtiments à Madrid, Malaga et Séville, ainsi que de l'acquisition du portefeuille Quares Student Housing avec des bâtiments dans différentes villes en Belgique.

¹⁵ Pour le calcul du résultat EPRA par action, il est tenu compte du nombre moyen pondéré d'actions au 31 décembre 2021, soit 24.644.517.

¹⁶ Compte tenu d'un précompte mobilier libératoire de 30 %.

¹⁷ Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions, en tenant compte du droit au dividende des actions émises à la suite de l'augmentation de capital de mars 2021. Il est rappelé que, dans le cadre de l'augmentation de capital de 2021, un détachement du coupon a eu lieu. Toutes les actions de Xior sont actuellement attachées aux coupon n° 17 et suivants. Voir également à ce sujet les communiqués de presse publiés dans le cadre de l'augmentation de capital. Vous trouverez également de plus amples informations sur <https://www.xior.be/fr/investor/investor-relations/coupons>.

¹⁸ Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions, et donc compte tenu des dividendes auxquels donnent droit les actions émises à la suite de l'augmentation de capital de décembre 2021. Nous rappelons qu'il a été procédé à un détachement de coupons dans le cadre de l'augmentation de capital de décembre 2021. Toutes les actions de Xior sont actuellement attachées aux coupon n° 20 et suivants. Voir également à ce sujet les communiqués de presse publiés dans le cadre de l'augmentation de capital. Vous trouverez également de plus amples informations sur <https://www.xior.be/fr/investor/investor-relations/coupons>.

¹⁹ Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

En cas de réalisation de toutes les acquisitions et réaménagements prévus, le portefeuille passera à 2,6 milliard EUR, avec plus de 20.000 unités locatives pour étudiants.

5. Taux d'endettement et renforcement des fonds propres

Au 31 décembre 2021, le taux d'endettement s'élevait à 47,58 % contre 54,18 % au 31 décembre 2020. Après la réalisation fructueuse de l'augmentation de capital de 179 MEUR en mars 2021, le taux d'endettement a baissé à environ 44 %. À la suite de la poursuite de la stratégie de croissance et des nouvelles acquisitions, le taux d'endettement avait de nouveau dépassé les 50 %. Grâce à l'augmentation de capital de 116 MEUR de décembre 2021, le taux d'endettement est retombé sous la barre des 50 %.

6. Autres postes du bilan

L'actif circulant concerne principalement :

- Créances à recouvrer (2.693 KEUR) : on y retrouve principalement les loyers encore à percevoir ;
- Créances fiscales et autres créances (65.309 KEUR) : il s'agit principalement de la créance sur Promgranjo, la coentreprise dans laquelle le projet à Porto, au Portugal, est développé (12.701 KEUR), d'une créance sur Invest Drève Saint Pierre, la coentreprise dans laquelle un projet est développé à Bruxelles (14.762 KEUR), d'une créance sur U.Hub Investment Lumiar, la coentreprise dans laquelle un projet est développé à Lisbonne, au Portugal (3.020 KEUR), d'une avance sur une acquisition (6.000 KEUR) à Barcelone et d'une créance sur Aloxe NV (1.214 KEUR – rémunérée à un taux conforme au marché). En outre, il y a également des acomptes concernant des projets de développement et du mobilier.
- Caisse et équivalents de trésorerie détenus par les différentes entités (10.849 KEUR).
- Comptes de régularisation (10.586 KEUR) avec principalement des frais immobiliers à reporter (3.948 KEUR), des produits immobiliers obtenus (1.481 KEUR), des autres produits obtenus (2.000 KEUR), des charges payées (437 EUR) et des frais de service Pays-Bas à imputer (1.250 KEUR).

Les dettes financières non courantes s'élèvent à 750.354 KEUR, contre 733.182 KEUR au 31 décembre 2020. La hausse provient de la poursuite de l'exécution de la stratégie de croissance de Xior au cours de 2021, laquelle a été en partie financée par des prêts. Cette hausse découle également de l'acquisition de Quares Student Housing, où les emprunts ont été maintenus (env. 50 MEUR). En octobre 2021, la société a contracté un deuxième emprunt obligataire pour un montant de 147.000 KEUR, dont 85.000 KEUR ont déjà été prélevés.

Celui-ci reprend également les dettes relatives au leasing financier (5.146 KEUR). Il s'agit des obligations d'emphytéose pour un certain nombre de projets immobiliers (en cours de développement).

Les autres dettes financières non courantes (13.023 KEUR) ont trait à la valeur de marché négative des contrats IRS à la date de clôture du bilan.

Les autres obligations à long terme concernent l'option put sur les 20 % restants des actions de Mosquera Directorship, sur les 10 % restants des actions de XL Fund et sur les 50 % restants des actions d'Invest Drève Saint Pierre (env. 26 MEUR au total). Cette obligation a été comptabilisée par rapport aux fonds propres (déduction faite des fonds propres – obligation IFRS), ce qui a un impact négatif sur la NAV par action. Lors de l'exercice de l'option, ce montant négatif sera contre-passé en fonds propres par rapport aux intérêts minoritaires.

Les impôts différés s'élèvent à 62.909 KEUR et ont augmenté de 11.759 KEUR. Ceux-ci reprennent, d'une part, la taxe de sortie pour un montant de 6.723 KEUR, liée aux acquisitions de sociétés immobilières belges au cours de 2021. D'autre part, on y retrouve les impôts différés sur les biens immobiliers étrangers (56.186 KEUR). La hausse concerne principalement l'immobilier néerlandais et espagnol.

Les dettes financières à court terme s'élevaient à 165.342 KEUR et concernent principalement la reprise du Commercial Paper (70 MEUR) et 3 prêts arrivant à échéance en 2022. D'autre part, on y retrouve les obligations de remboursement de quelques emprunts. Pour les emprunts qui arrivaient à échéance en 2022, les accords nécessaires ont été conclus avec les banques pour prolonger ces crédits.

Les autres dettes courantes concernent principalement :

- Dettes fournisseurs impayées et provisions pour factures à recevoir (13.492 KEUR) : celles-ci concernent principalement quelques positions fournisseurs relatives à des projets réalisés en 2021 ;
- Autres (4.220 KEUR) : concernent principalement des provisions pour les impôts néerlandais de l'établissement stable et des filiales, de dettes sociales et TVA à payer (1.901 KEUR), de la taxe de sortie (-9 KEUR) et d'avances de locataires (2.328 KEUR) ;
- Autres obligations à court terme (26.436 KEUR) : concernent principalement des garanties reçues (12.677 KEUR) de locataires, une option put/call sur les actions d'une société immobilière à acquérir (4.000 KEUR) et une option put/call sur Promgranjo (2.681 KEUR), une option put/call sur Unidorm (1.084 KEUR) et une option put/call sur Uhub Investments Lumiar (4.392 KEUR).

Les comptes de régularisation passif (8.745 KEUR) concernent principalement les revenus locatifs préfacturés (2.368 KEUR), les charges d'intérêts à imputer (2.027 KEUR), les provisions pour frais (généraux) (1.339 KEUR), les provisions pour impôts immobiliers (577 KEUR).

III. FINANCEMENT

Au 31 décembre 2021, la Société avait conclu des contrats de financement avec 14 prêteurs pour un montant de 1.477 MEUR, y compris un Commercial Paper de 200 MEUR. Au 31 décembre 2021, la Société avait contracté pour 910 MEUR de financements.

La Société a tenté d'échelonner la durée des prêts, la durée moyenne s'élevant à 4,82 ans au 31 décembre 2021.

En outre, au 31 décembre 2021, la Société a conclu des contrats IRS pour un montant de 480 MEUR. Au 31 septembre 2021, les financements contractés (910 MEUR) étaient couverts à 94 % soit par des conventions Interest Rate Swap, soit par des taux d'intérêt fixes.

Le coût de financement moyen pour 2021 se chiffre à 1,86 % (2020 : 1,85 %).

IV. PRINCIPALES RÉALISATIONS EN 2021

- **Extension Karspeldreef – Amsterdam (Pays-Bas)**

Xior va étendre sa résidence à Amsterdam-Zuidoost, Karspeldreef 15, avec une tour résidentielle durable, qui représente plus de 350 logements supplémentaires pour étudiants et jeunes. Ce site est ainsi transformé en campus pour étudiants à part entière et attrayant. Une tour résidentielle de 80 mètres de haut avec environ 350 studios verra le jour sur le parking actuel (sur lequel Xior-Karspeldreef Amsterdam BV, une filiale détenue à 100 % par Xior Student Housing, est déjà titulaire d'un droit d'emphytéose permanent, arrivant à échéance le 31 décembre 2038, mais dont les modalités, y compris la durée du droit d'emphytéose, peuvent être modifiées en vue de la réalisation du projet conformément à la politique communale, par ex. sous la forme d'une révision après transformation, pour une nouvelle période de 50 ans). Il y aura également une cafétéria, une salle d'étude, une buanderie et des équipements sociaux. Xior-Karspeldreef Amsterdam BV et Wethouder Wedemeijer ont signé la déclaration d'intention à cet effet. La construction devrait débuter en 2023, après l'obtention d'un permis

d'urbanisme définitif et irrévocable pour le projet. Les studios font en moyenne 18,5 m² et 26 m². Aux premiers étages se trouvent les équipements sociaux et une terrasse sur le toit sera également aménagée pour les habitants, ainsi qu'une cour intérieure accessible à tous.

▪ **Renforcement de la position de liquidité et de financement – émission de Green USPP**

▪ Augmentation des Green USPP existants de 40 MEUR

Le 28/10/2021, Xior a augmenté avec succès les Green USPP existants de 40 MEUR par une nouvelle tranche d'une durée de 12 ans. Voir aussi le Communiqué de presse du 10 avril 2020 lorsque Xior a clôturé avec succès son premier placement privé américain (US Private Placement) pour 100 MEUR avec l'émission de 100 MEUR en Green Bonds au moment de l'épidémie de Covid-19. Ce Green USPP a été placé auprès de trois investisseurs institutionnels appartenant à un grand groupe d'assurances international :

- Tranches existantes Green USPP :
 - 34 MEUR – échéance le 17/04/2026 – coupon 1,92 %
 - 66 MEUR – échéance le 19/04/2032 – coupon 2,32 %
- Nouvelle tranche Green USPP 40 MEUR – échéance 28/10/2033 (12 ans) – coupon 1,81 %

▪ Nouveau contrat shelf Green USPP

Simultanément, le 28/10/2021, un nouveau contrat shelf USPP a été conclu avec succès avec Pricoa Private Capital pour un montant total de 125 MUSD (env. 107 MEUR) pour une durée maximale de 12 ans et 6 mois. Un contrat shelf permet un accès rapide et aisé au capital lorsque Xior en a besoin. Grâce à l'approbation préalable et à la documentation de crédit déjà existante et signée, il est possible de réagir rapidement à une demande de crédit supplémentaire et il n'est pas nécessaire de passer une nouvelle fois par un long processus administratif. La tranche suivante de ce contrat shelf pour l'émission de Green USPP a déjà été reprise :

- 45 MEUR – échéance 28/10/2033 (12 ans) – coupon 1,81 %.
- Après cette tranche, il reste donc encore 72,2 MUSD (env. 62 MEUR) disponibles pour des besoins en financement ultérieurs.

▪ **Nouvelle acquisition à Séville à un endroit de choix**

Ce nouveau projet concerne le développement greenfield d'une résidence composée de 416 chambres (dont 78 chambres short stay), toutes équipées d'une salle de bains privée. La résidence offre un large éventail d'espaces communs, tels qu'une réception, des bureaux, une salle de fitness, des salles d'étude, un restaurant, une buanderie, un espace extérieur et un splendide jardin sur le toit avec piscine. Après cette transaction, le nombre total d'unités Xior à Séville passe de 309 à 730. Tout comme pour les projets en cours au Portugal, à savoir Granjo à Porto et Lamas à Lisbonne, un contrat de bail triple net sera conclu pour cette résidence avec (vraisemblablement une filiale espagnole d'Odalys avec parent garantie de Duval Group, et ce, pour une durée de 12 ans à un loyer fixe. La valeur d'investissement totale s'élève à environ 44,4 MEUR, pour un rendement initial brut théorique attendu d'environ 7 %. Le développement se fera par une structure de coentreprise avec, notamment, Promiris, une partie belge avec laquelle Xior a déjà collaboré avec succès sur des projets en Belgique, ainsi que pour les deux projets Odalys au Portugal. L'entrée de Xior se fera par phases, où 50 % des actions dans la coentreprise seront achetées en obtenant le certificat d'urbanisme (attendu au T1 de 2022) et les 50 % restants après livraison (attendue au T4 de 2024). La lettre d'intention (Letter of Intent) signée est encore soumise à des conditions, comme notamment une due diligence avec résultat positif.

▪ Acquisition de Quares Student Housing par Offre publique

Le 11 octobre 2021, Xior a annoncé la convention relative à l'acquisition de 32,36 % de Quares Student Housing, ainsi que l'intention de lancer une offre publique d'acquisition volontaire sur les actions restantes. Cette offre publique a été conclue avec succès et Xior est devenue le 28 décembre 2021 propriétaire à 100 % de Quares Student Housing. Quares Student Housing dispose actuellement d'un vaste portefeuille up and running de 1.107 chambres dans les principales villes étudiantes de Belgique : Anvers, Bruxelles, Gand et Liège, deux projets de développement engagés à Bruxelles avec un total de 181 unités ainsi qu'un pipeline potentiel. La valeur totale de l'investissement s'élève à environ 155,8 MEUR avec un rendement initial attendu conforme à la valorisation actuelle du portefeuille en Belgique. Il s'agit au total de 1.107 unités locatives avec un taux d'occupation actuel de plus de 99 % et un flux de revenus attendu de 6,4 MEUR pour l'année académique 2021-2022 et de 6,7 MEUR pour l'année académique 2022-2023. Les actionnaires de Quares Student Housing accordent en outre, en ce qui concerne l'année académique 2021-2022 en cours, une garantie de recouvrement de respectivement 10 % et, pour l'année académique suivante, une garantie de recouvrement et locative de 100 % sur les revenus locatifs budgétés susmentionnés. Si et dans la mesure où il ne doit pas être fait appel à ces garanties, les actionnaires auront droit à un supplément de prix. Outre ces assets opérationnels, deux projets engagés sont également repris à Bruxelles, à savoir Brouck'R et Dansaert, avec un total de 181 unités. Quares Student Housing dispose également d'un pipeline potentiel supplémentaire non engagé. Quares Student Housing a également quelques contrats à long terme en cours à Bruxelles pour les résidences Zavelput 20 et Bisschofsheimlaan 38 avec BRIK et pour la résidence Méridien et Ommegang avec l'Université Saint-Louis Bruxelles. Tout comme Xior, Quares Student Housing offre également une réponse au besoin en logements abordables des jeunes diplômés en louant une partie de ses chambres à des young professionals (env. 5 %).



▪ Développement de la résidence à Zaragoza après avoir remporté l'appel d'offres public

Le 20 septembre 2021, Xior a annoncé qu'elle avait remporté un appel d'offres public de Zaragoza Vivienda (entièrement contrôlé par la commune de Zaragoza) pour le développement et l'exploitation d'une résidence pour étudiants « flagship » dans le centre de Zaragoza. Avec cette acquisition, Xior ajoute une 6e ville à son portefeuille et poursuit sa stratégie de croissance en Espagne.

Principaux détails du projet :

- Nouveau projet de développement *brownfield* avec environ 388 unités et différentes facilités communes
- Mélange de chambres pour étudiants, pour professeurs et pour *young professionals*
- Livraison prévue pour l'année académique 2023-2024
- Un droit de superficie pour une période de 75 ans
- Valeur totale de l'investissement d'environ 26 MEUR
- Rendement initial brut stabilisé attendu d'environ 8 %



▪ **Entrée dans la coentreprise concernant le projet Artur Lamas à Lisbonne**

L'accord concernant cette acquisition avait été annoncé en mars 2019. La condition d'accès était d'obtenir le confort administratif nécessaire garantissant l'obtention de du permis. Entre-temps, le permis a été obtenu plus tard que prévu et Xior est entré dans la coentreprise à concurrence de 50 % en septembre 2021. D'après le planning actuel, le projet pourra héberger 254 étudiants répartis dans 121 studios pour deux personnes et 3 appartements. Il comportera également, entre autres, une buanderie, un espace fitness, une salle d'étude, une cafétéria et une réception. L'achèvement est prévu pour T3 2023.

▪ **Poursuite de l'expansion à Vaals**

Le 24 août 2021, Xior a annoncé l'achat d'un terrain d'une superficie d'environ 10.140 m², situé Selzerbeeklaan 21 à Vaals aux Pays-Bas, près du point des trois frontières des Pays-Bas, de la Belgique et de l'Allemagne, afin de développer une toute nouvelle résidence pour étudiants. Vaals est une ville étudiante populaire qui accueille surtout la population étudiante croissante de l'université allemande d'Aix-la-Chapelle mais qui est située juste de l'autre côté de la frontière, aux Pays-Bas. Grâce à cette situation unique à la frontière, les étudiants d'Allemagne peuvent vivre à proximité de l'université et profiter des avantages du système néerlandais de subvention locative. En résumé, Vaals est un endroit de premier ordre, tant pour les étudiants locaux que pour les étudiants internationaux d'Allemagne et des Pays-Bas.

Ce nouveau projet concerne le développement en interne d'un tout nouveau complexe étudiant d'une surface brute totale d'environ 15 000 m², composé d'environ 400 unités (principalement des studios et quelques appartements pour young professionals) où tout le confort moderne sera fourni. En plus des chambres d'étudiants Xior, il contiendra également divers espaces communs, des bureaux et un espace commercial. En optant pour un mix d'étudiants et de young professionals, Xior élargit son offre et répond également à la demande des jeunes diplômés et du personnel de l'hôpital universitaire d'Aix-la-Chapelle qui recherchent également un logement abordable. La valeur totale de l'investissement est d'environ 35 MEUR et, comme il s'agit d'un développement interne, il sera possible d'obtenir un rendement initial brut attendu d'environ 7 %. L'achat du terrain se fait sous la condition suspensive de l'obtention d'un changement d'usage définitif et irrévocable et d'un permis d'environnement (tous deux étant soutenus par la commune de Vaals) qui sont attendus au T4 2022 au plus tard. Ensuite, le développement pourra commencer et le projet pourra être livré au T3 2024 au plus tard, à temps pour l'année académique 2024-2025.

▪ **Offre d'acquisition réussie sur Student Properties Spain – HUBR**

Le 12 juillet 2021, Xior a annoncé le lancement d'une offre publique d'achat volontaire pour acquérir une participation majoritaire dans la société espagnole de logement étudiant Student Properties Spain SOCIMI, S.A. (« SPS »). Le 12 août, l'offre d'achat a été clôturée avec succès et Xior contrôle désormais 99,99 % de toutes les actions de SPS émises et en circulation. L'entreprise restera cotée sur la BME et conservera son statut Socimi.



Le portefeuille de SPS se compose de trois résidences de premier ordre qui représentent, ensemble, plus de 725 lits et qui sont situées à des endroits de choix dans trois des villes étudiantes les plus populaires d'Espagne : Madrid, Séville et Malaga. Pour plus de détails sur ces résidences, voir notre communiqué de presse précédent du 12 juillet 2021. Les trois résidences sont exploitées sous la marque HUBR qui va, à présent, unir ses forces avec l'équipe Xior. Pour plus d'informations sur la plateforme opérationnelle HUBR, voir le site Internet de HUBR.

▪ **Nouveaux emprunts avec ABN Amro**

Le 8 juillet 2021, la Société a conclu un emprunt additionnel avec ABN Amro pour 60 MEUR. L'emprunt se compose d'une tranche A de 20 MEUR avec une échéance au 01/10/2024 et d'une tranche B de 40 MEUR disponible à partir du 01/10/2021 et avec une échéance au 31/03/2026. Le 23 septembre 2021, la Société a conclu un emprunt additionnel avec ABN Amro Bank pour un montant de 100 MEUR et une durée de 2 ans. L'achèvement est prévu pour T1 2023.

▪ **Entrée dans Uhub Lumiar**

Le 6 juillet 2021, la Société a acquis 25 % d'Uhub Lumiar. Cette opération fait partie de l'accord qui avait déjà été conclu avec Uhub en 2019. Étant donné que les conditions d'entrée étaient remplies, Xior a acquis une participation de 25 %. Les travaux de construction sont entre-temps en cours. Il est prévu que l'immeuble soit livré en 2022. Ensuite, Xior acquerra les 75 % restants des actions.

▪ **Acquisition d'une résidence up and running à Breda**

Xior a renforcé sa position à Breda avec l'acquisition de « Study Studio Park », un campus étudiant extrêmement populaire, opérationnel et entièrement loué, situé à un endroit très favorable en bordure du centre-ville de Breda. Ce bâtiment est situé sur un terrain fermé et compte 224 studios indépendants, tous construits autour d'un agréable jardin intérieur fermé. Outre les chambres d'étudiants, le bâtiment dispose également de 31 places de parking et de divers espaces communs tels qu'une salle de fitness, des salles d'étude, une buanderie, une vidéosurveillance, une remise à vélos et un terrain de sport. Afin de promouvoir l'interaction entre les étudiants et la vie sur le campus, tous les espaces de vie ont une vue sur le jardin intérieur. L'acquisition a eu lieu par le biais d'un droit d'emphytéose (jusqu'au 2 décembre 2041 avec possibilité de prolongation de 25 ans) lié à un droit de superficie. La valeur totale de l'investissement s'élève à environ 24 MEUR avec un rendement brut attendu d'environ 6 % (après optimisation du loyer).

▪ **Acquisition de l'Antwerp Inn Hotel à la Rooseveltplaats à Anvers**

À Anvers, Xior a élargi son portefeuille par l'acquisition de l'« Antwerp Inn Hotel » (comprenant 51 chambres d'hôtel), à redévelopper, situé Franklin Rooseveltplaats 9 (ainsi que de la propriété de rapport adjacente, située Franklin Rooseveltplaats 7), en plein centre d'Anvers. Ce bien immobilier sera transformé, sous réserve de l'obtention préalable des autorisations nécessaires, en une résidence pour étudiants moderne « Roosevelt ». Le projet est facilement accessible en transports en commun et se situe à proximité (à pied et à vélo) de l'université d'Anvers. En outre, ce site n'est qu'à un jet de pierre de la résidence Kipdorp, où se trouve le bureau de location d'Anvers, et il complète parfaitement le portefeuille existant de Xior à Anvers qui compte déjà plus de 1 000 chambres (pipeline compris).

L'acquisition de ce projet de redéveloppement s'est faite par le biais de l'acquisition, par une société immobilière nouvellement constituée (dans laquelle Xior a acquis une participation de 75 %), de 100 % des actions dans Roosevelt SA, pleine-propriétaire de l'« Antwerp Inn Hotel » existant, ainsi que de l'immeuble de rapport adjacente. Le redéveloppement aura lieu au travers d'une joint-venture avec un promoteur privé avec lequel Xior a déjà travaillé dans le passé. Les autorisations nécessaires à ce redéveloppement sont attendues dans le courant de 2022 et le projet devrait être livré au T3 2023. La valeur totale de l'investissement s'élève à environ 18 MEUR avec un rendement brut initial attendu d'environ 5,75 %.

▪ **Lancement du programme Green CP/MTM**

Xior a été la première société en Belgique à lancer un programme Green CP/MTN (Commercial Paper/Medium Term Note) pour le financement d'actifs verts pour un montant initial de 100 MEUR et

d'une durée maximale de 12 ans. Ce montant a été porté à 200 MEUR dans le courant du mois de juin 2021. Cette nouvelle forme de financement permet non seulement à Xior de diversifier davantage ses possibilités de financement mais aussi de reconfirmer ses objectifs ESG. Avec le Programme CP, Xior franchit une nouvelle étape dans sa stratégie de durabilité en étant la première entreprise en Belgique à émettre un Green Commercial Paper dans le cadre d'un nouveau programme CP/MTN en collaboration avec Belfius (en tant qu'Arrangeur, responsable de la mise en place générale du programme) et avec KBC Bank (en tant que Green Structuring Agent, responsable de la mise en place du caractère vert du programme), qui s'inscrit entièrement dans le cadre du Green Finance Framework déjà établi. –

▪ Acquisition du projet Teatinos Malaga

Xior a conclu un contrat avec Amro Real Estate Partners, un promoteur spécialisé en logement pour étudiants, pour l'achat d'une toute nouvelle résidence pour étudiants comportant 229 chambres d'étudiants et 231 lits à Malaga. Outre les chambres, la résidence dispose d'une piscine, de plusieurs espaces verts et d'un parking externe de 60 places. La superficie du bâtiment est répartie sur environ 6 000 m² en surface et 1 100 m² en sous-sol. Par ce contrat, Xior poursuit sa stratégie de croissance en Espagne. En ajoutant cette résidence à Malaga, Xior ajoute une quatrième ville à son portefeuille espagnol. Le projet est situé dans le nord-ouest de la ville, dans le quartier de Teatinos, juste à côté du campus universitaire de Malaga, qui accueille environ 35 000 étudiants et qui peut compter sur une excellente connexion avec les transports publics et les routes. Un arrêt de bus donnant un accès direct au centre-ville animé avec de nombreux restaurants, supermarchés et infrastructures sportives se trouve juste devant la porte de la résidence. Début 2020, le projet a obtenu tous les permis de bâtir requis et a été réceptionné en juillet 2021.



1,4 MEUR l'année suivante.

La valeur totale de l'investissement s'élève à approximativement 23,2 MEUR, avec un rendement brut stabilisé attendu d'environ 7,1 %. L'achat s'est déroulé par le biais d'une transaction sur actions le 29 juillet 2021. Au terme du contrat, Xior a conclu un contrat de location dans le cadre duquel la plateforme opérationnelle d'Amro, Amro Estudiantes, assurera l'exploitation de la résidence pendant les deux premières années, sur la base d'un leasing triple net et de revenus fixes garantis d'environ 1,3 MEUR la première année et de

▪ Acquisition du projet City Lofts Leeuwarden

Ce projet concerne le redéveloppement d'une partie de l'ancien bâtiment KPN en une toute nouvelle résidence pour étudiants avec 183 chambres d'étudiants sur le Tweebaksmarkt à Leeuwarden. Outre les chambres d'étudiants, la résidence dispose également d'un jardin intérieur d'environ 700 m² et d'un vaste sous-sol d'environ 1.900 m² (composé de 190 emplacements de parking pour vélos, d'un lavoir, d'un espace technique et de 1.280 m² encore à remplir librement, pour lesquels Xior bénéficie d'une garantie locative du vendeur). La résidence est située à un emplacement de choix, en plein dans le centre animé de Leeuwarden, à quelques pas des magasins, des transports en commun et à seulement 5 minutes à vélo de la Stenden Hogeschool, la principale école supérieure de Leeuwarden. La ville propose une large offre de formations pour quelque 24 000 étudiants, dont environ la moitié – selon les estimations – séjourne en kot, et qui génère une forte demande de logements étudiants de qualité. Xior est déjà active à Leeuwarden avec sa résidence située Tesselschadestraat. Avec cette nouvelle résidence, le portefeuille de Xior à Leeuwarden atteint 265 unités. Cette nouvelle résidence sera également prise en charge par l'équipe opérationnelle actuelle de Xior. Le permis a été obtenu en 2022. Ensuite, le redéveloppement peut commencer avec une réception attendue en 2023. Avec un indice d'efficacité énergétique attendu

inférieur à 1,4, cette résidence s'inscrit également parfaitement dans la stratégie de durabilité de Xior. La valeur totale de l'investissement s'élève à approximativement 18,5 MEUR, avec un rendement brut stabilisé attendu d'environ 6,2 %.

- **Augmentation de capital**

Le 24 février 2021, Xior a lancé une augmentation de capital en numéraire avec un droit d'allocation irréductible pour un montant brut maximal d'environ 178,9 MEUR, par l'émission de maximum 4 209 288 nouvelles actions, à un prix d'émission de 42,50 EUR par action. Cette augmentation de capital a été entièrement souscrite et les nouvelles actions ont été émises le 9 mars 2021.

V. MISE À JOUR OPÉRATIONNELLE

Les équipes opérationnelles des 4 pays se préparent actuellement au lancement de la nouvelle saison locative 2022-2023. Après le rush fulgurant de l'année dernière, Xior s'attend cette année encore à une demande énorme en chambres d'étudiants. C'est déjà ce qui ressort des nombreuses demandes qui arrivent actuellement dans tous les pays, alors que le véritable lancement de la saison n'a pas encore eu lieu. Le déséquilibre structurel entre l'offre et la demande devrait entraîner des augmentations des **loyers supérieures à l'inflation** (croissance « *like for like* »). En outre, les coûts des utilités sont également protégés contre l'inflation.

Grâce à l'acquisition fructueuse de Quares Student Housing fin décembre 2021, Xior pourra accueillir plus de mille étudiants supplémentaires en Belgique l'année académique prochaine. Après la transaction, les équipes ont uni leurs forces pour intégrer aisément les 1.107 chambres opérationnelles chez Xior afin que la prochaine saison locative puisse se dérouler sans encombre.

En Espagne également, l'intégration des immeubles HUBR s'est passée comme prévu et l'on mise à présent pleinement sur le rebranding des résidences pour que tout soit à l'effigie de Xior. Un nouveau bureau central a également été ouvert à Madrid afin de soutenir la forte croissance en Espagne.

Perception des loyers

Les loyers de 2021 ont été perçus pour la majeure partie et le taux de perception s'élève à 97,2 % par rapport à 96,8 % en 2020. Les équipes locales continuent à accorder une attention particulière à la perception des loyers restants.

Accélération des efforts ESG

L'année dernière, Xior a une fois de plus travaillé dur sur sa stratégie ESG et sa mise en œuvre. Début 2021, le projet North Star a été lancé, un plan d'action pluriannuel avec des actions concrètes sur E(Environnement) S(Social) et G(Gouvernance), alignées sur les objectifs de Xior et en ligne avec les ODD des Nations unies. Compte tenu du plan de croissance, ce processus sera encore accéléré au cours de la période 2022-2023. Le rapport complet sur la durabilité, ainsi que le rapport financier annuel, seront publiés le 19/04/2022.

Le projet North Star est axé sur les thèmes suivants :

1. People :

Fin 2021, Xior a également lancé sa première **enquête sur le personnel**, une vaste enquête sur le personnel qui a été déployée avec une partie professionnelle afin de garantir la qualité et l'anonymat. Cette enquête aura lieu chaque année. Sur cette base, une nouvelle stratégie de capital humain sera élaborée, qui optimisera l'ensemble du cycle de vie de l'employé. Le **programme de bien-être d'entreprise "Xiorize"** a été réactivé, et 17 ambassadeurs internationaux ont été sélectionnés pour être

préparés au quart triathlon de Bruges. L'objectif de ce programme est de se motiver mutuellement et d'inciter ainsi les autres employés à adopter un mode de vie plus sain.

La famille Xior ne se compose pas seulement des employés mais aussi des **étudiants** de Xior. Afin de leur fournir un service encore meilleur et d'optimiser leurs expériences, une **enquête de satisfaction** est également menée chaque année à leur intention.

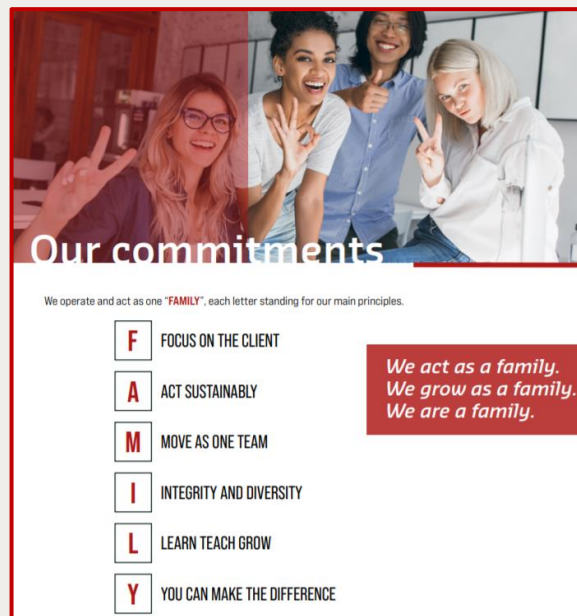
2. Planet:

Tout au long de l'année 2021, des efforts ont également été faits pour augmenter la part des **prêts verts** afin de financer les bâtiments les plus durables et écologiques. Ainsi, le nombre d'actifs verts est passé de 16 (446 MEUR) à 22 (647 MEUR) et le montant du prêts verts de 145 MEUR à 638 MEUR (dont 445 MEUR ont été utilisés). Le **plan climat CO2** de Xior fait également l'objet d'un travail intensif, afin de pouvoir définir les **objectifs de réduction** plus tard en 2022. À cette fin, un **responsable de l'énergie** à temps plein a été recruté. Il commencera en mai 2022 et soutiendra, mettra en œuvre et dirigera la stratégie de durabilité de Xior. La définition des objectifs de réduction se fera selon le protocole **SBTi**. Sur cette base, un plan concret de réduction des émissions de CO2 et de compensation sera élaboré.

3. Process :

En 2021, les valeurs de Xior ont été redéfinies et coulées dans un **code de conduite**, ainsi que les **politiques de Xior**, qui peuvent être consultées sur le site web. Ce code de conduite définit les principes et les valeurs que Xior attend de ses employés et de toute personne agissant en son nom. En 2022, le cadre politique sera encore développé et des politiques telles qu'une procédure officielle de traitement des plaintes et une politique de lutte contre la corruption seront élaborées. Un **comité d'éthique** sera également mis en place et un **audit éthique** est prévu pour 2022. En 2022-2023, l'accent sera également mis sur l'amélioration des notes des agences de notation.

En outre, un vaste projet de transformation numérique a également été annoncé en 2021, afin d'optimiser davantage le fonctionnement opérationnel et le reporting au sein de Xior. Ce projet se déroule en plusieurs phases, la première phase ayant déjà fait d'énormes progrès au cours de l'année 2021. Un système PMS central a été choisi, qui sera intégré dans les quatre pays tout au long de l'année 2022 pour permettre aux équipes opérationnelles de travailler de manière centralisée avec une plateforme unique. Cela rendra non seulement les rapports beaucoup plus efficaces, mais apportera également d'énormes avantages et un confort supplémentaire aux étudiants. En 2021, le **customer journey** étudiant a également été cartographié en détail, ce qui servira de base à différentes plateformes en 2022 et 2023, notamment un nouveau site web et une nouvelle plateforme d'interface. Au cours du deuxième trimestre 2022, le nouveau **site web des relations avec les investisseurs** sera le premier à être mis en ligne. L'objectif est de créer une plateforme efficace mais surtout homogène, du check-in au check-out, dans le courant de l'année 2022-2023, qui servira à son tour de base à **Xior Connect**, l'aspect communautaire qui garantira une expérience étudiante encore plus forte ainsi que des partenariats intéressants avec le monde des affaires.



VI. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

▪ Octroi de prêts venant à échéance en 2022

Au cours de 2022, 1 emprunt chez ING pour un total de 15 MEUR, 2 emprunts chez BNP pour un total de 50 MEUR, 1 emprunt chez Argenta pour 25 MEUR, ainsi que 1 emprunt chez KBC pour un total de 25 MEUR sont arrivés à échéance. Des négociations ont été menées avec les 4 banques (ING, BNP, Argenta et Belfius) et ont abouti à un accord de refinancement des emprunts jusqu'au 05/05/2026, 11/10/2026 et 31/03/2027 en ce qui concerne respectivement ING et BNP, jusqu'au 31/12/2027 en ce qui concerne Argenta et jusqu'au 31/12//2026 en ce qui concerne KBC.

VII. PRÉVISIONS DE CROISSANCE²⁰

En 2022, Xior vise également à poursuivre avec conviction sa stratégie de croissance, en élargissant son portefeuille immobilier par l'acquisition d'immeubles pour étudiants de qualité et par la réalisation de projets de développement dans le pipeline. Xior est convaincue qu'il reste plusieurs possibilités de croissance intéressantes en Belgique, aux Pays-Bas et sur la péninsule Ibérique.

Le déséquilibre structurel entre l'offre et la demande devrait entraîner des augmentations des **loyers supérieures à l'inflation** (croissance « *like for like* »). En outre, les coûts des utilités sont également protégés contre l'inflation.

Pour l'exercice 2022, la Société table sur un résultat EPRA par action de 2,00 EUR, ce qui représente une hausse de 11 % par rapport à 2021. Un objectif de 1,60 EUR brut par action est prévu pour le dividende par action, avec un versement minimal de 80 % (une augmentation de 11 % par rapport à 2021). À comparer avec le bénéfice EPRA par action de 1,98 EUR annoncé précédemment. Par rapport à l'année précédente, Xior s'attend à une nouvelle hausse réjouissante de ses résultats par action, malgré la hausse du nombre d'actions de 32% en 2021 à la suite, entre autres, de l'augmentation de capital en mars 2021 et de l'augmentation de capital en décembre 2021. Pour 2023, Xior prévoit également une augmentation du bénéfice EPRA par action à 2,20 EUR et un dividende de 1,76 EUR par action.

Après le développement complet du portefeuille, un loyer annualisé d'environ 136 MEUR est attendu.

Xior s'attend à un taux d'endettement approximatif de 50 % - 55 % à la suite de la poursuite de l'exécution de la stratégie de croissance d'ici fin 2022.

En 2022, Xior prévoit un taux d'occupation identique au taux actuel.

VIII. RAPPORT FINANCIER ANNUEL – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

À partir du 19 avril 2022, le rapport annuel sera (après clôture des bourses) à la disposition des actionnaires sur le site web www.xior.be et peut être obtenu sur simple demande au siège de la Société (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Anvers ou via info@xior.be)

L'assemblée générale de la Société est fixée au 19 mai 2022.

²⁰Ces prévisions sont basées sur la situation actuelle et hors circonstances imprévues (comme une détérioration matérielle du climat économique et financier et/ou la concrétisation des risques auxquels la Société et ses activités sont exposées). Les prévisions relatives aux attentes en matière de dividendes s'appliquent en outre sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale.

Anvers, le 16 février 2022 – Embargo jusqu'à 7h00 (HEC)

Informations réglementées
Informations privilégiées (concernant point VII)

IX. CALENDRIER FINANCIER

Publication du Rapport financier annuel	19 avril 2022 (après bourse)
Publication des résultats au 31 mars 2022	26 avril 2022 (avant bourse)
Assemblée générale	19 mai 2022
Date de paiement du dividende 2021 (coupon 17-19-20)	25 mai 2022
Publication des résultats au 30 juin 2022	5 août 2022 (avant bourse)
Publication des résultats au 30 septembre 2022	25 octobre 2021 (avant bourse)

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter:

Xior Student Housing SA
Mechelsesteenweg 34, boîte 108
2018 Anvers, Belgique
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



X. ÉTATS FINANCIERS

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIFS (en KEUR)	31/12/2021	31/12/2020
I. IMMOBILISATIONS	1 987 008	1 565 384
B. Immobilisations incorporelles	297	145
C. Immeubles de placement	1 967 056	1 555 779
a. Biens immeubles disponibles à la location	1 817 597	1 410 782
b. Promotions immobilières	149 459	144 998
D. Autres immobilisations corporelles	1 034	971
a. Immobilisations corporelles destinées à un usage propre	1 034	971
E. Immobilisations financières	686	4 166
Actifs détenus jusqu'à échéance		4 000
Autres	686	166
G. Créances commerciales et autres immobilisations	135	135
H. Impôts différés – actif	491	1 013
I. Participations dans des sociétés associées et variations des fonds propres des coentreprises	17 309	3 175
II. ACTIFS CIRCULANTS	89 438	54 932
D. Créances commerciales	2 693	4 887
E. Créances fiscales et autres actifs circulants	65 309	34 394
a. Impôts	2 589	2 912
c. Autres	62 720	31 482
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	10 849	9 911
G. Comptes de régularisation	10 586	5 741
Charges immobilières payées d'avance	3 948	1 845
Produits immobiliers en cours, non échus	1 481	259
Autres	5 158	3 638
TOTAL DE L'ACTIF	2 076 446	1 620 316

PASSIF (en KEUR)	31/12/2021	31/12/2020
FONDS PROPRES	1 003 852	659 503
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère	984 436	641 194
A. Capital	494 772	375 441
a. Capital souscrit	500 063	378 836
b. Frais de l'augmentation de capital (-)	-5 291	-3 395
B. Primes d'émission	508 008	338 065

Informations réglementées
Informations privilégiées (concernant point VII)

C. Réserves	-99 519	-30 310
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	-2 018	43 861
Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas d'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-34 439	-25 293
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à une comptabilité de couverture, tel que défini dans les normes IFRS	-24 509	-15 467
Réserves pour la participation au bénéfice ou la perte et dans les résultats non réalisés de filiales, de participations associées et de joint-ventures qui sont traitées administrativement selon la méthode equity	-5 456	-1 962
Autres réserves	0	0
Résultats reportés des exercices précédents	-33 096	-31 449
D. Résultat net de l'exercice	81 174	-42 001
II. Participations minoritaires	19 416	18 309
DETTES	1 072 593	960 813
I. Dettes non courantes	854 363	834 196
B. Dettes financières non courantes	750 254	733 182
a. Établissements de crédit	551 345	621 392
b. Leasing financier	5 146	2 513
c. Autres	193 763	109 277
C. Autres dettes financières non courantes	13 023	26 530
a. Instruments de couverture autorisés	13 023	26 530
E. Autres dettes courantes	28 177	23 333
F. Impôts différés – dettes	62 909	51 150
a. Taxe de sortie	6 723	3 335
b. Autres	56 186	47 815
II Dettes courantes	218 231	126 618
B. Dettes financières courantes	165 342	90 309
a. Établissements de crédit	165 342	90 309
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	17 707	15 186
a. Taxe de sortie	-9	-108
b. Autres	17 717	15 294
Fournisseurs	13 492	10 594
Locataires	2 328	663
Impôts, rémunérations et charges sociales	1 897	4 036
E. Autres dettes courantes	26 436	15 846
Autres	26 436	15 846
F. Comptes de régularisation	8 745	5 277
a. Produits immobiliers reçus anticipativement	2 368	490
b. Intérêts courus, non échus	2 027	1 794

Informations réglementées
Informations privilégiées (concernant point VII)

c. Autres	4 349	2 993
TOTAL DES FONDS PROPRES ET DETTES	2 076 446	1 620 316

COMPTE DES RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Compte de résultats (en KEUR)	31/12/2021	31/12/2020
I. (+) Revenus locatifs	79 843	58 434
(+) Revenus locatifs	74 416	56 805
(+) Garanties locatives	5 922	2 296
(-) Réductions locatives	-496	-666
Réductions de valeur sur créances commerciales	-244	-539
RÉSULTAT LOCATIF NET	79 599	57 896
V. (+) Récupération de charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	13 574	10 914
- Répercussion des charges locatives supportées par le propriétaire	13 480	10 820
- Répercussion des précomptes et taxes sur les bâtiments loués	94	94
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	-17 387	-12 782
- Charges locatives supportées par le propriétaire	-17 232	-12 668
- Précomptes et taxes sur les bâtiments loués	-155	-114
VIII. (+/-) Autres revenus et dépenses liés à la location	1 564	2 429
RÉSULTAT IMMOBILIER	77 351	58 457
IX. (-) Charges techniques	-3 702	-2 409
Charges techniques récurrentes	-3 811	-2 429
(-) Réparations	-3 140	-1 970
(-) Primes d'assurance	-670	-459
Charges techniques non récurrentes	109	20
(-) Sinistres	109	20
X. (-) Charges commerciales	-628	-398
(-) Publicité, etc.	-490	-320
(-) Honoraires d'avocat, frais juridiques	-138	-79
XI. (-) Charges et taxes sur les bâtiments non loués	-667	-655
XII. (-) Frais de gestion de l'immobilier	-4 712	-2 556
(-) Frais de gestion (externes)	-40	0
(-) Frais de gestion (internes)	-4 672	-2 556
XIII. (-) Autres charges immobilières	-2 794	-2 025
(-) Honoraires des architectes	-18	0
(-) Honoraires des taxateurs	-345	-589
(-) Autres charges immobilières	-2 431	-1 436
(+/-) CHARGES IMMOBILIÈRES	-12 503	-8 043
RÉSULTAT IMMOBILIER OPÉRATIONNEL	64 848	50 414
XIV. (-) Frais généraux de la société	-6 627	-5 996
XV. (+/-) Autres produits et charges opérationnels	10	53
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	58 232	44 471
XVI. (+/-) Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
XVII. (+/-) Résultat sur les ventes d'autres actifs non financiers	0	0

Informations réglementées
Informations privilégiées (concernant point VII)

XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	63 598	-50 448
(+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	73 537	11 664
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-9 939	-62 112
XIX. (+) Autre résultat de portefeuille	-30 837	-15 782
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	90 993	-21 759
XX. (+) Produits financiers	681	722
(+) Intérêts et dividendes perçus	681	722
XXI. (-) Charges d'intérêt nettes	-8 879	-7 324
(-) Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-5 251	-4 197
(-) Reconstitution du montant nominal des dettes financières	-395	-337
(-) Charges résultant des instruments de couverture autorisés	-3 233	-2 791
XXII. (-) Autres charges financières	-1 513	-1 009
- Frais bancaires et autres commissions	-1 214	-869
- Autres	-299	-139
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	12 022	-8 837
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	2 310	-16 449
XXIV. Participation au résultat des sociétés associées et joint-ventures	301	-676
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	93 603	-38 884
XXV. Impôt des sociétés	-3 724	-2 912
XXVI. Taxe de sortie	270	23
XXVII. Impôts différés	-7 837	-14
(+/-) IMPÔTS	-11 291	-2 889
RÉSULTAT NET	82 313	-41 773
RÉSULTAT EPRA	44 796	33 962
RÉSULTAT EPRA – PART DU GROUPE	44 379	33 299
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	32 761	-66 230
IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX CORRECTIONS IAS 40	-7 837	-9
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	12 022	-8 837
PARTICIPATION AU RÉSULTAT DES COENTREPRISES	301	-676
RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR)	1,82	1,74
RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR) – PART DU GROUPE	1,80	1,70

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

En KEUR	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	82 313	-41 773
Autres composantes du résultat global		
(+/-) Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas d'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
(+/-) Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour les couvertures de flux de trésorerie	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	82 313	-41 773
Imputable à :		

Informations réglementées
Informations privilégiées (concernant point VII)

Participations minoritaires	1 138	228
Actionnaires du groupe	81 175	-42 001
Aperçu des flux de trésorerie consolidés		
APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ	31/12/2021	31/12/2020
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	9 911	4 269
1. Flux de trésorerie générés par les activités d'exploitation	26 971	3 292
Flux de trésorerie relatifs à l'exploitation :	39 517	-39 826
Résultat opérationnel	58 232	-21 760
Intérêts payés	-15 281	-12 388
Intérêts perçus	0	0
Impôts des sociétés payés	-3 434	-5 678
Autres	0	0
Éléments non monétaires ajoutés au/déduits du résultat	12 824	70 614
<u>* Amortissements et réductions de valeur</u>		
- Amortissements/réductions de valeur (ou reprises) sur actifs corporels et incorporels	201	191
<u>* Autres éléments non monétaires</u>	12 623	70 423
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement		60 593
- Autres éléments non monétaires	12 623	9 959
- Variation du besoin en fonds de roulement	-25 370	-27 496
<u>* Mouvement des actifs :</u>	-31 387	-25 744
<u>* Mouvements des passifs :</u>	6 016	-1 751
2. Flux de trésorerie générés par les activités d'investissement	-336 572	-282 360
Acquisition d'immeubles de placement et de promotions immobilières	-166 859	-185 048
Vente d'immeubles de placement	0	0
Acquisition d'actions de sociétés immobilières	-160 410	-96 907
Acquisition d'autres actifs corporels	-413	-282
Acquisition d'immobilisations financières non courantes	-8 890	-123
Recettes de créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
Actifs destinés à la vente	0	0
3. Flux de trésorerie générés par les activités de financement	306 536	281 624
<u>* Variation des passifs financiers et des dettes financières</u>		
- Augmentation des dettes financières	240 203	257 805
- Diminution des dettes financières	-199 500	-1 940
- Remboursement d'emprunts d'actionnaires	0	0
<u>* Variation des autres passifs</u>	2 209	-8 436
- Augmentation des participations minoritaires	1 107	132
<u>* Variation des fonds propres</u>		
- Augmentation (+)/Diminution (+) du capital/des primes d'émission	291 170	54 681
- Frais de l'émission d'actions	-1 896	-1 124

Informations réglementées
Informations privilégiées (concernant point VII)

Dividende de l'exercice précédent	-26 757	-19 495
Augmentation de la trésorerie à la suite de la fusion	4 003	3 087
TRÉSorerIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSorerIE À LA FIN DE L'EXERCICE	10 848	9 911

XI. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (APM) : TABLEAUX DE RÉCONCILIATION

	31/12/2021	31/12/2020
Résultat EPRA	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	82 313	-41 773
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-63 598	50 448
Autre résultat du portefeuille	30 837	15 782
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-12 022	8 837
Participation au résultat des joint-ventures	-301	676
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	7 567	-9
Résultat EPRA	44 796	33.961

	31/12/2021	31/12/2020
Résultat du portefeuille	31/12/2021	31/12/2020
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	63 598	-50 448
Autre résultat du portefeuille	-30 837	-15 782
Résultat du portefeuille	32 761	-66 230

	31/12/2021	31/12/2020
Résultat EPRA par action	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	82 313	-41 773
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-63 598	50 448
Autre résultat du portefeuille	30 837	15 782
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-12 022	8 837
Participation au résultat des joint-ventures	-301	676
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	7 567	-9
Nombre moyen pondéré d'actions	24 644 517	19 560 351
Résultat EPRA par action	1,82	1,74

Informations réglementées
Informations privilégiées (concernant point VII)

Résultat EPRA par action – part du groupe	1,80	1,70
Taux d'intérêt moyen	31/12/2021	31/12/2020
Charges d'intérêt nominales sur emprunts	5 251	4 197
Charges résultant des instruments de couverture autorisés	3 233	2 791
Intérêts portés à l'actif	4 656	3 785
Dette active moyenne au cours de la période	810 932	655 477
Taux d'intérêt moyen	1,62 %	1,64 %
Taux d'intérêt moyen hors charges résultant des instruments de couverture autorisés	1,22 %	1,22 %
Coût de financement moyen	31/12/2021	31/12/2020
Charges d'intérêt nominales sur emprunts	5 251	4 197
Charges résultant des instruments de couverture autorisés	3 233	2 791
Intérêts portés à l'actif	4 656	3 785
Reconstitution du montant nominal des dettes financières	395	337
Frais bancaires et autres commissions	1 513	1.009
Dette active moyenne au cours de la période	810 932	655 477
Coût de financement moyen	1,86 %	1,85 %
Taux d'intérêt moyen hors charges résultant des instruments de couverture autorisés	1,46 %	1,42 %

Au 31/12/2021	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
<i>IFRS Fonds propres attribuables aux actionnaires hors participations minoritaires</i>	984 436	984 436	984 436	984 436	984 436
<i>Participations minoritaires</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	19 416	19 416
DÉDUCTION					
<i>Impôts différés par rapport aux bénéfices JV sur IP</i>	56 965	56 965	XXXXXXXXXX	56 965	XXXXXXXXXX
<i>JV des instruments financiers</i>	13 023	13 023	XXXXXXXXXX	13 023	XXXXXXXXXX
<i>Immobilisations incorporelles par IFRS BS</i>	XXXXXXXXXX	297	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
AJOUTER					
<i>JV des dettes à taux fixe</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	-7 584	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<i>Droits de mutation</i>	112 273	NA	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	1 165 918	1 053 348	976 852	1 073 061	1 003 852

<i>Nombre d'actions entièrement dilué</i>	27 781 301	27 781 301	27 781 301	27 781 301	27 781 301
---	------------	------------	------------	------------	------------

VNI par action	41,97	37,92	35,16	38,63	36,13
VNI par action – part du groupe	41,97	37,92	35,16	37,95	35,44

	Juste Valeur	% du portefeuille total	% hors impôt différé
<i>Portefeuille soumis à l'impôt différé et destiné à être détenu et non à être vendu à long terme.</i>	1 967 056	100	100
<i>Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale</i>	0	0	0

Au 31/12/2020	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
----------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------------

<i>IFRS Fonds propres attribuables aux actionnaires hors participations minoritaires</i>	641 194	641 194	641 194	641 194	641 194
<i>Participations minoritaires</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	18 309	18 309

DÉDUCTION					
<i>Impôts différés par rapport aux bénéficiaires JV sur IP</i>	47 815	47 815	XXXXXXXXXX	47 815	XXXXXXXXXX
<i>JV des instruments financiers</i>	26 530	26 530	XXXXXXXXXX	26 530	XXXXXXXXXX
<i>Immobilisations incorporelles par IFRS BS</i>	XXXXXXXXXX	145	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX

AJOUTER					
<i>JV des dettes à taux fixe</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	-7 027	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<i>Droits de mutation</i>	95 508	NA	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX

NAV	811.047	715.394	648 221	733.848	659 503
------------	---------	---------	---------	---------	---------

<i>Nombre d'actions entièrement dilué</i>	21.046.441	21 046 441	21 046 441	21 046 441	21 046 441
---	------------	------------	------------	------------	------------

VNI par action	38,54	33,99	30,80	34,87	31,34
VNI par action – part du groupe	38,54	33,99	30,80	34,00	30,47

	Juste Valeur	% du portefeuille total	% hors impôt différé
--	--------------	-------------------------	----------------------

<i>Portefeuille soumis à l'impôt différé et destiné à être détenu et non à être vendu à long terme.</i>	1 555 779	100	100
<i>Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale</i>	0	0	0

	31/12/2021	31/12/2020
EPRA Rendement Initial Net		
Immeubles de placement – juste valeur pleine propriété	2 006 026	1 632 555
Immeubles de placement – participation à des coentreprises	83 245	20 873
Moins les promotions immobilières	-263 796	-339 114
Portefeuille immobilier achevé	1 825 475	1 314 314
Frais de transaction	112 273	95 304
Valeur d'investissement des biens immeubles disponibles à la location	1 937 748	1 409 618
Revenus locatifs bruts annualisés	92 557	73 539
Charges immobilières	7 814	5 702
Revenus locatifs nets annualisés	84 743	67 837
Montant notionnel au terme de la période exempte de loyer	-	-
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	84 743	67 837
EPRA Rendement Initial Net	4,4%	4,8%
EPRA Rendement Initial Net Ajusté	4,4%	4,8%

	31/12/2021	31/12/2020
EPRA Vide locatif		
Valeur locative estimée des unités vides.	882	2 485
Valeur locative estimée du portefeuille total ²¹	92 557	72 406
EPRA Vide locatif	0,95%	3,4% ²²

	31/12/2021	31/12/2020
Coûts EPRA		
Frais généraux	6 626	5 996
Réductions de valeur sur créances commerciales	244	539
Charges immobilières	12 503	8 043
Coûts EPRA (frais liés au vide locatif compris)	19 373	14 578
Frais liés au vide locatif	667	655
Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	18 706	13 923
Revenus locatifs bruts	79 843	58 434

²¹ Calculé par rapport au portefeuille opérationnel annualized rent.

²² L'ERV vide locatif de 3,4 % au 31/12/2020 est due à la catastrophe des immeubles livrés au cours du dernier trimestre de 2020.

Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	24,3 %	24,9 %
Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	23,4 %	23,8 %

XII. Glossaire des Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures – APM) utilisés par Xior Student Housing

Dénomination APM	Définition	Utilisation
Résultat EPRA	Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- résultat des ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, +/- impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	Mesure du résultat des activités opérationnelles stratégiques, à l'exclusion des variations de la juste valeur des immeubles de placement, autre résultat de portefeuille, résultat sur les ventes d'immeubles de placement et variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et impôts différés relatifs aux corrections IAS 40. Indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.
Résultat du portefeuille	Résultat des ventes d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur d'immeubles de placement +/- autre résultat du portefeuille	Mesure des pertes/profits réalisés et non réalisés sur les immeubles de placement
Taux d'intérêt moyen	Charges d'intérêt, y compris charges d'intérêt IRS, divisées par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure des charges d'intérêt moyennes des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Taux d'intérêt moyen hors charges d'intérêt IRS	Charges d'intérêt, hors charges d'intérêt IRS, divisées par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure des charges d'intérêt moyennes des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Coût de financement moyen	Charges d'intérêts, y compris charges d'intérêt IRS + arrangement fees et commitment fees, divisées par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure du coût de financement moyen des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Coût de financement moyen hors charges d'intérêt IRS	Charges d'intérêts, hors charges d'intérêt IRS + arrangement fees et commitment fees, divisées par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure du coût de financement moyen des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Résultat EPRA par action	Résultat net +/- résultat des ventes d'investissements immobiliers, +/- variations de la juste valeur des investissements immobiliers, +/- autre résultat de portefeuille, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, +/- impôt différé relatif aux corrections IAS 40, divisé par le nombre moyen d'actions	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
EPRA NAV	Il s'agit de la NAV qui a été adaptée de sorte à englober également le portefeuille immobilier et les autres investissements à leur juste valeur et exclut certains postes qui ne devraient pas se concrétiser dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
EPRA NNAV	EPRA NAV ajustée pour tenir compte de(s) (i) la juste valeur des instruments financiers, (ii) la juste valeur des dettes et (iii) impôts différés.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux. Les métriques EPRA NAV effectuent des adaptations de la NAV selon les comptes annuels IFRS pour fournir aux bénéficiaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs d'une société immobilière, dans différents scénarios.
EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	Suppose que les entités ne vendent jamais d'immobilier et vise à représenter la valeur	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux. Les métriques EPRA NAV effectuent des adaptations de la NAV selon les comptes annuels IFRS pour fournir aux bénéficiaires les

Anvers, le 16 février 2022 – Embargo jusqu'à 7h00 (HEC)

Informations réglementées
Informations privilégiées (concernant point VII)

EPRA NTA (Net Tangible Assets)	nécessaire à la reconstruction du bien immobilier. Suppose que les entités achètent et vendent des actifs, entraînant la cristallisation de certains niveaux d'impôts différés inévitables.	informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actif et passif d'une société immobilière, dans différents scénarios. Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux. Les métriques EPRA NAV effectuent des adaptations de la NAV selon les comptes annuels IFRS pour fournir aux bénéficiaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actif et passif d'une société immobilière, dans différents scénarios.
EPRA NDV (Net Disposal Value)	Représente la valeur actionnariale dans un « scénario de liquidation », où l'impôt différé, les instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés sur la totalité du montant, après déduction de l'impôt qui en découle.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux. Les métriques EPRA NAV effectuent des adaptations de la NAV selon les comptes annuels IFRS pour fournir aux bénéficiaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actif et passif d'une société immobilière, dans différents scénarios.
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés sur la base des loyers en cours à la date de clôture, à l'exclusion des charges immobilières, divisés par la valeur de marché du portefeuille, majorés des droits et frais de mutation en cas d'aliénation hypothétique d'immeubles de placement	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
Rendement Initial Net Ajusté (RIN Ajusté) EPRA	Cette mesure intègre un ajustement du RIN EPRA avant l'expiration de périodes de franchise de loyer ou autres aménagements de loyer non échus	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
EPRA Vide locatif	Valeur locative estimée d'unités vides divisée par la Valeur locative estimée du portefeuille total.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus) divisés par les revenus locatifs bruts, moins le loyer à payer sur la parcelle louée	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
Ratio de coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif) divisés par les revenus locatifs bruts, moins le loyer à payer sur la parcelle louée	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux

À propos de Xior Student Housing

Xior Student Housing SA est la première SIR publique de droit belge, spécialisée dans le segment du logement étudiant en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne et au Portugal. Dans ce segment immobilier, Xior Student Housing offre une variété d'immeubles, allant de chambres avec installations communes, chambres avec sanitaires privés, à des studios entièrement équipés. Xior Student Housing construit depuis 2007, en tant que propriétaire et exploitante, des logements de qualité et fiables pour des étudiants à la recherche d'un endroit où ils peuvent étudier et vivre dans des conditions idéales. Une chambre d'étudiant offrant ce petit plus qui permettra à chaque étudiant de se sentir immédiatement chez lui.

Xior Student Housing est agréée en tant que SIR publique de droit belge depuis le 24 novembre 2015. Les actions de Xior Student Housing sont cotées sur Euronext Bruxelles (XIOR) depuis le 11 décembre 2015. Le 31 décembre 2021, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 1 970 MEUR. Vous trouverez plus d'informations sur www.xior.be.

Xior Student Housing SA, SIR publique de droit belge (BE-REIT)
Mechelsesteenweg 34, boîte 108, 2018 Anvers, Belgique
BE 0547.972.794 (RPM Anvers, section Anvers)

Clause de non-responsabilité

Le présent communiqué de presse contient des informations, prévisions, opinions et estimations prospectives faites par Xior, relatives aux performances futures attendues de Xior et du marché dans lequel elle opère (« déclarations prospectives »). Par leur nature, les déclarations prospectives impliquent des risques inhérents, incertitudes et hypothèses, tant générales que spécifiques, qui semblaient fondées au moment où elles ont été établies, qui pourront finalement se révéler exactes ou non, et le risque existe que les déclarations prospectives ne se réalisent pas. Certains événements sont difficilement prévisibles et peuvent dépendre de facteurs sur lesquels Xior n'a aucune influence. De plus, les déclarations prospectives ne sont valables qu'à la date du présent communiqué de presse. Les déclarations contenues dans le présent communiqué de presse qui portent sur des tendances ou activités passées ne peuvent pas être considérées comme gage que ces tendances ou activités perdureront à l'avenir. Ni Xior, ni ses représentants, fonctionnaires ou conseillers, ne garantissent que les paramètres sur lesquels les déclarations prospectives sont basées sont exempts d'erreurs, et aucun d'eux ne peut suggérer, garantir ou prédire que les résultats annoncés dans de telles déclarations prospectives se réaliseront effectivement. Les bénéfices réels, la situation financière, les performances ou les résultats de Xior peuvent dès lors sensiblement s'écarter des informations avancées dans ou sous-entendues par ces déclarations prospectives. Xior refuse expressément toute obligation ou garantie de mettre à jour ou revoir les déclarations prospectives, sauf si la loi l'impose. Le présent document a été rédigé en néerlandais et a été traduit en anglais et en français. En cas de divergence entre les différentes versions de ce document, la version néerlandaise prévaudra.