

## Communication intérimaire du Conseil d'administration Troisième trimestre 2017 – clôturé le 30 septembre 2017

### Anvers, Belgique – Résultats intermédiaires pour la période du 01/01/2017 au 30/09/2017

Xior confirme ses objectifs de 2017 : confirmation d'un résultat EPRA attendu de 1,40 euro par action et d'un dividende brut correspondant de 1,20 euro par rapport à un dividende brut de 1,15 euro sur l'exercice 2016.

Le résultat EPRA<sup>1</sup> des 9 premiers mois s'élève à 0,88 euro par action<sup>2</sup>, soit une augmentation de 31 % par rapport au troisième trimestre 2016 – 0,90 euro par action après correction pour IFRIC 21.

Résultat EPRA de 5 627 KEUR, soit une augmentation de 75 % par rapport au troisième trimestre 2016 – 5 751 KEUR après correction pour IFRIC 21.

Le résultat locatif net a atteint les 12 174 KEUR, soit une hausse de 62 % par rapport au troisième trimestre 2016. Ce résultat locatif net augmentera encore au cours du quatrième trimestre 2017 par rapport au troisième trimestre 2017, étant donné que certaines acquisitions n'ont contribué qu'un mois au résultat au 30 septembre 2017.

Résultat net (IFRS) de 6 596 KEUR contre 1 960 KEUR, soit une hausse de 237 % par rapport au troisième trimestre 2016.

Après la réalisation fructueuse de l'augmentation de capital de 84 MEUR de juin 2017, le taux d'endettement au 30 juin 2017 avait baissé à 39,17 %. Le taux d'endettement au 30 septembre a à nouveau augmenté à 50,50 %, résultat des acquisitions du troisième trimestre. Au 30 septembre 2016, le taux d'endettement s'élevait à 53,24 %.

Taux d'occupation de 97,7 % contre 97,4 % au 30 septembre 2016.

Le portefeuille immobilier a atteint les 450 millions d'euros, soit une hausse de 69,3 % par rapport au 31 décembre 2016, avec 3 494 unités locatives pour étudiants. Si toutes les acquisitions et tous les réaménagements envisagés en ce moment sont réalisés, le portefeuille évoluera en direction de 500 millions d'euros, avec plus de 4 700 unités locatives pour étudiants.

### I. CHIFFRES CLÉS




Compte de résultats consolidé	en KEUR	30/09/2017	30/09/2016
Résultat locatif net		12 174	7 513

<sup>1</sup> La définition du résultat EPRA a été modifiée au 30 juin 2017. Nous renvoyons au chapitre 5.8 du rapport semestriel pour un détail sur les modifications dans la définition et le calcul, ainsi que sur les raisons de ces modifications.

<sup>2</sup> Les chiffres par action sont calculés sur la base du nombre moyen pondéré d'actions (en fonction des droits au dividende respectifs), sauf indication contraire.

10 novembre 2017 – Embargo jusqu'à 7 h 00 (CET)


Informations réglementées

Résultat immobilier		11 941	7 396
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		8 116	4 585
Résultat financier (excl. variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers)		-1 931	-954
Résultat EPRA  <sup>3</sup>		5 627	3 214
Résultat EPRA  après correction IFRIC 21		5 751	3 367
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		208	1 298
Revalorisation des instruments financiers (couvertures d'intérêt non effectives)		923	-2 471
Résultat net (IFRS)		6 596	1 960

<b>Nombre d'unités locatives pour étudiants</b>		<b>3 494</b>	<b>2 375</b>
---	--	--------------	--------------

<b>Bilan consolidé</b>	en KEUR	<b>30/09/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Fonds propres		218 932	131 630
Juste valeur des immeubles de placement <sup>4</sup>		450 216	265 873
Taux d'endettement (conforme à l'AR SIR) <sup>5</sup>		50,50 %	50,69 %

<b>Chiffres clés par action</b>	en EUR	<b>30/09/2017</b>	<b>30/09/2016</b>
Nombre d'actions		8 128 249	4 930 823
Nombre moyen pondéré d'actions		6 421 218	4 823 266
Résultat EPRA <sup>6</sup> par action 		0,88	0,67
Résultat EPRA <sup>7</sup> par action  après correction pour IFRIC 21		0,90	0,70
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		0,03	0,26
Revalorisation des instruments de couverture		0,14	-0,50
Résultat net par action (IFRS) <sup>8</sup>		1,03	0,40
Prix de clôture de l'action		39,94	34,10
Valeur d'actif net par action (IFRS) (avant dividende)		26,93	23,92

<sup>3</sup> Les Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) sont des indicateurs utilisés par Xior Student Housing SA pour mesurer et suivre sa performance opérationnelle. L'Autorité européenne des Marchés Financiers (ESMA) a promulgué des directives applicables à partir du 3 juillet 2016 relatives à l'utilisation et l'explication des indicateurs alternatifs de performance. Les notions considérées comme IAP par Xior figurent au chapitre 10.8 du Rapport Financier Annuel 2016. Les IAP sont marqués  et munis d'une définition, un objectif et une réconciliation (voir X et XI du présent Communiqué de presse), tel que l'exige la directive ESMA.

<sup>4</sup> La juste valeur, ou « Fair Value », des immeubles de placement est la valeur d'investissement telle que déterminée par un expert immobilier indépendant, déduction faite des frais de transaction (cf. Communiqué de presse BE-REIT du 10 novembre 2016). La Juste Valeur correspond à la valeur comptable en application des normes IFRS.

<sup>5</sup> Calculé selon l'AR du 13 juillet 2014 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées.

<sup>6</sup> Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>7</sup> Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>8</sup> Sur la base du nombre d'actions.

## II. RÉSULTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les informations financières relatives à la période qui s'est achevée au 30 septembre 2017 ont été établies conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS).

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

### 1. Résultat locatif net



Au cours des neuf premiers mois de 2017, Xior a réalisé un résultat locatif net de 12 174 KEUR contre 7 513 KEUR les neuf premiers mois de 2016, soit une hausse de 62 %. Ce résultat locatif net augmentera encore au cours du quatrième trimestre de 2017 par rapport au troisième trimestre 2017, étant donné que certaines acquisitions n'ont été réalisées qu'au cours du troisième trimestre 2017. En outre, il existait encore quelques immeubles en construction ou en rénovation qui ne rapporteront des revenus locatifs qu'à partir d'octobre 2017.


Il s'agit principalement des immeubles suivants :


- Projet Amstelveen: génère des revenus locatifs depuis avril 2017 à la suite de la mise en location des bureaux existants. Le réaménagement de cet immeuble générera des revenus locatifs supplémentaires ;
- Projets Burgwal et Bokelweg: revenus locatifs depuis juin 2017 ;
- The Safe et The Bank, Venlo: revenus locatifs depuis juillet 2017 ;
- The Hive, Utrecht: revenus locatifs depuis juillet 2017 ;
- Antonia Veerstraat, Delft, et Waldorpstraat, La Haye: revenus locatifs depuis septembre 2017 ;
- Projet KVS, Bruxelles: revenus locatifs depuis septembre 2017 ;
- Woudestein, Rotterdam: revenus locatifs depuis septembre 2017 ;
- Bondgenotenlaan, Louvain: revenus locatifs à partir d'octobre 2017 (entièrement loué après transformation de 4 vers 18 unités) ;
- Arendstraat, Louvain: revenus locatifs à partir d'octobre 2017 (entièrement loué après rénovation).

Au cours des neuf premiers mois de 2017, le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier s'élevait à 97,7 %.

### 2. Résultat EPRA


Le résultat EPRA  (hors résultat de portefeuille, hors impôts différés relatifs aux corrections IAS 40 et hors impact de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à 5 627 KEUR contre 3 214 KEUR au troisième trimestre 2016. Le résultat EPRA  après correction pour IFRIC 21 s'élève à 5 751 KEUR au 30 septembre 2017 contre 3 367 KEUR au troisième trimestre 2016.

Le résultat EPRA  par action<sup>9</sup> s'élève à 0,88 euro et 0,90 euro après correction pour IFRIC 21.

Suite à l'application de la règle comptable « IFRIC 21 Taxes » (introduite à partir de l'exercice 2015), une provision a été prélevée des chiffres au 31 mars 2017 pour l'exercice complet 2017 concernant la taxe foncière sur les biens immobiliers, les taxes immobilières néerlandaises, les taxes sur les résidences secondaires et les taxes dites « d'abonnements ». Ceci a un plus fort impact négatif sur les résultats du premier trimestre de 2017, étant donné que ces coûts ne sont pas répartis sur les différents trimestres mais intégralement imputés au premier trimestre. Cette comptabilisation sera aplanie sur l'exercice complet. En revanche, si ces coûts étaient intégrés aux résultats de façon équitable, où un quart des coûts serait imputé à chaque trimestre, les résultats au 30 septembre 2017 augmenteraient alors pour un montant de 124 KEUR. Dans cette hypothèse, le résultat EPRA  s'élèverait à 5 751 KEUR.

### 3. Résultat net

Le résultat net au 30 septembre 2017 s'élève à 6 596 KEUR contre 1 960 KEUR au 30 septembre 2016. Le résultat net par action s'élève à 1,03 euro.<sup>10</sup>

Le résultat net inclut l'impact de la variation de la juste valeur des immeubles de placement, de l'autre résultat du portefeuille, des impôts différés relatifs aux corrections IAS 40 et des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Le résultat EPRA  est le résultat net corrigé en fonction des éléments mentionnés ci-dessus.

### 4. Juste valeur du portefeuille immobilier

Au 30 septembre 2017, le portefeuille se compose de 3 494 unités locatives pour étudiants. Ceci a pour conséquence une valorisation du portefeuille immobilier à concurrence de 450 216 KEUR au 30 septembre 2017, soit une hausse de 69,3 % par rapport au 31 décembre 2016. Cette hausse provient essentiellement de l'acquisition du complexe pour étudiants situé Barbarasteeg à Delft, de l'apport de deux immeubles en construction à Bruxelles (projet KVS), de l'acquisition des complexes de bureaux à réaffecter à Amstelveen, à La Haye (projet Burgwal), à Rotterdam (projet Bokelweg), à Delft (Phoenixstraat), de l'acquisition des immeubles pour étudiants à Utrecht (The Hive), à Venlo (The Safe et The Bank), à Delft (Antonia Veerstraat), à La Haye (Waldorpstraat) et à Rotterdam (Campus Woudestein).

Si toutes les acquisitions et projets envisagés sont réalisés et si l'on tient compte de l'acquisition de l'immeuble situé à Groningue (Oosterhamrikkade) le 13 octobre 2017, cette augmentation se poursuivra pour atteindre environ 500 millions d'euros, avec plus de 4 700 unités locatives pour étudiants.

<sup>9</sup> Le calcul du résultat EPRA par action se base sur le nombre moyen pondéré d'actions au 30 septembre 2017, soit 6 421 218.

<sup>10</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

## 5. Taux d'endettement et renforcement des fonds propres

Au 30 septembre 2017, le taux d'endettement s'élevait à 50,50 % par rapport à 50,69 % au 31 décembre 2016. Le taux d'endettement au 30 juin 2017 avait baissé à 39,17 %, conséquence de l'augmentation de capital fructueuse. Au troisième trimestre de 2017, le taux d'endettement a à nouveau augmenté à la suite des acquisitions réalisées au troisième trimestre de 2017, qui ont été financées (sauf les revenus d'augmentation du capital) au moyen de fonds d'emprunt.

## III. FINANCEMENT

Au 30 septembre 2017, la Société avait conclu d'autres contrats de financement avec ING Belgique SA, Belfius Banque SA, KBC Bank SA, BNP Paribas Fortis SA et Argenta Spaarbank SA, respectivement. ING Belgique SA a au total mis 78 millions d'euros à disposition ; Belfius Banque SA, 52 millions d'euros ; KBC Bank SA, 45 millions d'euros ; BNP Paribas Fortis SA, 25 millions d'euros ; et Argenta Spaarbank SA, 25 millions d'euros. En octobre 2017, la société avait signé un contrat d'ouverture de crédit additionnel avec Belfius Banque pour un montant de 18 millions d'euros<sup>11</sup>. Au 30 septembre 2017, la Société avait prélevé 224 millions d'euros pour ces financements.

## IV. RÉALISATIONS PRINCIPALES AU COURS DES 9 PREMIERS MOIS DE 2017

- Acquisition d'un complexe pour étudiants à Rotterdam (Campus Woudestein)

Le 5 septembre 2017, Xior a acquis les parts d'un complexe pour étudiants situé à Rotterdam (Campus Woudestein, Université Érasme), d'une valeur d'investissement d'environ 30 millions EUR et d'un rendement initial d'environ 5,8 %. Le complexe se compose de 280 unités pour étudiants, allant de 20 m<sup>2</sup> à 39 m<sup>2</sup> et réparties sur huit étages. Il prévoit également des espaces communs, comme un parking à vélos et un toit-terrasse. Le complexe se trouve à un emplacement de premier choix, dans la ville animée de Rotterdam, à proximité de l'Université Érasme. L'acquisition de ce bâtiment s'est faite par le biais d'un rachat de 100% des actions de la société immobilière concernée. Avant sa livraison, ce complexe avait déjà été entièrement loué à plus de 50 nationalités en un temps record de moins de 48 heures, et ce, en étroite collaboration avec l'Université Érasme et la School of Management de Rotterdam.

- Acquisition de 190 chambres d'étudiants à Delft et La Haye

Le 31 août 2017, Xior a acquis les parts de la société immobilière propriétaire d'un total de 190 unités pour étudiants à La Haye (72 unités) et Delft (118 unités), d'une valeur d'investissement totale d'environ 25,9 millions EUR et d'un rendement initial d'environ 5,9 %. Le complexe de La Haye est situé Waldorpstraat et compte 72 studios indépendants. L'immeuble construit à Delft est sis Antonia

<sup>11</sup> Cet emprunt a été partiellement contracté le 12 octobre 2017 pour l'acquisition de l'immeuble à Groningue (voir aussi V).

Veerstraat et est composé de 118 unités. Il s'agit en partie d'une construction neuve et en partie d'une reconversion. Une garantie locative a été constituée au bénéfice de la Société à concurrence de 100 % des revenus locatifs pour une période d'un an<sup>12</sup>

- Acquisition d'un immeuble de bureaux à réaménager à Delft (Phoenix) – environ 100 unités

Le 19 juillet 2017, Xior a acquis un immeuble de bureaux à réaménager de la Commune de Delft, situé Phoenixstraat 16, Delft, en vue de la réalisation d'une centaine d'unités et d'une valeur totale d'investissement (après réaffectation) d'environ 8,6 millions EUR. Le bâtiment postmoderne a été conçu par le célèbre architecte Jo Coenen et est caractérisé par la structure en « tambour » circulaire qui s'étend jusqu'au rez-de-chaussée et forme l'atrium. La situation de cet immeuble est de premier choix, à un jet de pierre à peine de l'immeuble pour étudiants situé Barbarasteeg et à proximité de la gare de Delft, un environnement en pleine transformation. Après obtention de l'agrément et réalisation du réaménagement prévu, la Société mise sur un rendement initial de 6,5 %. Selon les prévisions de la Société, ce bâtiment devrait être exploité à partir de septembre 2019.

- Acquisition de trois immeubles situés à Utrecht et Venlo – 300 unités

Le 7 juillet 2017, Xior a acquis des parts dans trois sociétés immobilières (Utrecht Willem Dreeslaan B.V., De Keulse Poort B.V. et The Safe B.V.), qui sont les propriétaires respectifs de trois immeubles récemment rénovés situés à Utrecht (un immeuble) et Venlo (deux immeubles), d'une valeur conventionnelle totale de l'immobilier sous-jacent d'environ 27,5 millions EUR et d'un rendement initial total moyen d'environ 6,8 %. Le cédant a constitué une garantie locative pour une période de deux ans.

L'immeuble situé à Utrecht, appelé « The Hive », se trouve à proximité de plusieurs établissements d'enseignement et est composé de 134 unités non indépendantes ; il offre ainsi une combinaison complémentaire dans le portefeuille de la Société, outre les unités indépendantes.

Dans le cadre de l'acquisition à Utrecht, un immeuble appelé « The Bank » a également été acquis dans le centre de Venlo, à proximité de la gare. Il est composé de 110 unités indépendantes. Le rez-de-chaussée est loué à une institution financière. En outre, il a été décidé d'immédiatement optimiser cette transaction en acquérant un deuxième immeuble loué dans le centre de Venlo, appelé « The Safe », ce qui permet à Xior d'atteindre aussitôt une position suffisante dans cette ville. Cet immeuble est composé de 56 unités indépendantes et d'un rez-de-chaussée commercial, en partie loué à une institution financière.

<sup>12</sup> Voir les Communiqués de presse des 20 avril 2016 et 2 juin 2016.

- Acquisition de complexes de bureaux à réaffecter situés à Rotterdam et La Haye

Le 31 mai 2017, Xior a acquis deux complexes de bureaux à réaffecter, à Rotterdam (situé De Heer Bokelweg) et à La Haye (situé Lutherse Burgwal). Cette transaction a un rendement initial attendu, après réaffectation, de 7 % et, après obtention du permis et réalisation du réaménagement prévu, entraînera une augmentation d'environ 500 unités, d'une valeur totale d'investissement après réaffectation d'environ 67,4 millions EUR. Selon les prévisions de la Société, les deux bâtiments devraient être exploités à partir de septembre 2019. Une partie du bâtiment situé à Rotterdam et à La Haye a une durée de location plus longue, ce qui génèrera déjà des revenus à partir de la date d'acquisition pour un montant total de 2,11 millions EUR sur base annuelle. L'acquisition de l'immeuble en question sur le site s'est faite par le biais de l'acquisition – dans un premier temps – de 55 % des parts dans les sociétés immobilières concernées (Bokelweg B.V. et Burgwal B.V., respectivement). Le 30 juin 2017, Xior a acquis les 45 % restants des parts dans les deux sociétés immobilières à la suite de l'exercice de l'option call qui lui a été conférée.

L'immeuble situé à Rotterdam se trouve Heer Bokelweg, au cœur de la ville estudiantine, à 200 m de la gare centrale. La Société vise le développement de quelque 350 unités dans cet immeuble, soit un complément parfait au projet de développement de 280 unités situé sur le Campus Woudestein (Université Érasme). Ce projet devrait être réceptionné en septembre 2019.

L'immeuble situé à La Haye se trouve Lutherse Burgwal, sur la ligne entre les immeubles existants sis Eisenhowerlaan, d'une part, et l'immeuble sis Waldorpstraat, d'autre part. Xior vise le développement de 182 unités dans cet immeuble, ce qui porterait à 450 le nombre total d'unités dans cette ville estudiantine.

- Acquisition d'un complexe de bureaux à réaffecter à Amstelveen

Le 6 avril 2017, Xior a acquis un projet de développement composé d'un complexe de bureaux<sup>13</sup>, que la Société a l'intention de transformer après obtention des autorisations requises. L'acquisition de ces bâtiments s'est faite par le biais d'un rachat de 100 % des actions de la société immobilière concernée, Amstelveen Keesomlaan 6-10 B.V. Cette transaction, après le réaménagement prévu, porte sur près de 300 logements pour étudiants, ce qui représente une valeur d'investissement totale d'environ 30 millions d'euros. Une partie du complexe de bureaux a une durée de location plus longue, ce qui génère déjà des revenus depuis la date d'acquisition à hauteur d'environ 350 KEUR. Le complexe se trouve à côté du campus universitaire Uilenede, qui bénéficie d'une connexion directe avec le centre-ville d'Amsterdam en transports en commun, et à proximité de l'Université Libre d'Amsterdam à vélo.

<sup>13</sup> Voir le Communiqué de presse du 7 avril 2017.

- Acquisition de 69 logements pour étudiants à Bruxelles par apport en nature

Xior a acquis un complexe pour étudiants (en construction)<sup>14</sup> composé de deux bâtiments se faisant face, situés rue des Échelles à Bruxelles (projet KVS). Le terrain et les constructions existantes (à ce moment) ont été ajoutés au capital de Xior par un apport en nature le 17 janvier 2017. La valeur d'apport a été définie sur la base de la valeur du terrain et des constructions (à concurrence des constructions déjà achevées à ce moment) et l'acquisition s'est accompagnée d'une augmentation de capital de 5 064 067 euros (prime d'émission incluse). Cette acquisition (après réalisation des travaux) représente une valeur d'investissement totale d'environ 8,1 millions d'euros. Les unités étaient mise en service en septembre 2017.

- Acquisition de 108 logements d'étudiants indépendants à Delft

Au 5 janvier 2017, Xior a acquis une construction flambant neuve<sup>15</sup> composée de 108 logements indépendants et meublés pour étudiants, dans l'une des villes estudiantines en plein essor des Pays-Bas. Cette acquisition représente une valeur d'investissement totale d'environ 13,5 millions d'euros. La situation de cet immeuble est de premier choix, dans le centre de Delft, à deux pas de la gare ferroviaire NS et à proximité de l'Université Technique de Delft.

## V. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS À LA CLÔTURE DU TROISIÈME TRIMESTRE

- Acquisition de 60 logements étudiants à Breda

Le 27 octobre, Xior a acquis un complexe pour étudiants situé Tramsingel 21, Breda. Le bâtiment est composé de 60 unités non indépendantes et prévoit également des espaces communs. Cette transaction a un rendement initial attendu d'environ 7,2% et une valeur d'investissement totale d'environ 3,8 millions d'euros. Ce complexe est situé à distance de marche du centre-ville et entre les bâtiments existants de Xior à Breda, qui prévoit l'optimisation de la gestion des propriétés à Breda. Ces unités non indépendantes sont également un complément parfait aux unités indépendantes existantes.

- Acquisition d'un projet de construction à Groningue

Le 13 octobre 2016, Xior a acquis un tout nouveau complexe pour étudiants en construction, situé Oosterhamrikkade à Groningue. Le complexe est composé de 180 unités pour étudiants indépendantes d'une superficie moyenne de 31,8 m<sup>2</sup> et prévoit également des espaces communs, comme un parking à vélos intérieur et un espace extérieur commun. L'acquisition du projet s'est faite

<sup>14</sup> Voir les Communiqués de presse des 9 juin 2016 et 17 janvier 2017.

<sup>15</sup> Voir les Communiqués de presse des 5 août 2016 et 5 janvier 2017.



par le biais d'un rachat de 100 % des actions de la société immobilière concernée. Cette transaction a un rendement initial attendu d'environ 6,5 % et une valeur d'investissement totale après livraison d'environ 20 millions d'euros. Le bâtiment devrait être exploité à partir d'avril 2018. Dans l'attente de cette livraison, une garantie de rendement à hauteur de 650 000 euros sera fournie par le vendeur à Xior et permettra à ce projet de générer des revenus dès sa reprise.

## VI. ACQUISITIONS ENVISAGÉES

Joint Venture (en coopération avec un promoteur privé) portant sur un projet de développement à Etterbeek pour un montant d'environ 6,3 millions EUR, en vue de la réalisation de 115 unités. La valeur totale d'investissement (après reconversion) s'élèvera à environ 11,7 millions EUR (dans l'hypothèse d'une détention à 100 % de la société immobilière) et le rendement initial attendu du projet est de 6 %. L'immeuble existant situé Avenue d'Auderghem à Etterbeek sera transformé, après obtention du permis, en un complexe de 115 studios indépendants et six emplacements de stationnement, sur la base d'un projet du bureau d'architectes Jaspers-Eyers. La mise en service de cet immeuble pour étudiants est prévue pour l'année académique qui débute en septembre 2018. Une garantie locative a été constituée au bénéfice de la Société à concurrence de 50 % des revenus locatifs pour une période d'un an.

## VII. PRÉVISIONS DE CROISSANCE<sup>16</sup>

Xior aspire à poursuivre avec conviction sa stratégie de croissance en 2017, à travers l'extension de son portefeuille immobilier composé exclusivement de logements de qualité pour étudiants.

La Société confirme un résultat EPRA<sup>16</sup> annoncé de 1,40 euro par action avec un dividende brut de 1,20 euro.

---

**Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :**

**Xior Student Housing SA**  
Mechelsesteenweg 34, boîte 108  
2018 Anvers  
www.xior.be

**Christian Teunissen, CEO**  
T +32 3 257 04 89

**Frederik Snauwaert, CFO**  
T +32 3 257 04 89

---

<sup>16</sup> Ces prévisions sont basées sur la situation actuelle et sous réserve d'imprévis (comme une dégradation importante de la conjoncture économique et financière et/ou la réalisation de risques auxquels sont exposées la société et ses activités). Les prévisions relatives aux perspectives de dividende valent en outre sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale.

## VIII. ÉTATS FINANCIERS

### BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF (en KEUR)	30/09/2017	31/12/2016
<b>I. IMMOBILISATIONS</b>	<b>450 744</b>	<b>266 276</b>
B. Immobilisations incorporelles	13	
C. Immeubles de placement	450 216	265 873
a. Biens immeubles disponibles pour la location	443 601	265 873
b. Promotions immobilières	6 615	0
D. Autres immobilisations corporelles	358	248
a. Immobilisations corporelles destinées à un usage propre	358	248
E. Immobilisations financières	21	21
Autres	21	21
G. Créances commerciales et autres immobilisations	135	135
H. Impôts différés — actif	2	
<b>II. ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>8 587</b>	<b>7 231</b>
D. Créances commerciales	1 016	542
E. Créances fiscales et autres actifs circulants	3 382	2 051
a. Impôts	1 348	172
c. Autres	2 034	1 879
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 883	4 098
G. Comptes de régularisation	306	540
Frais immobiliers payés d'avance	164	430
Produits immobiliers en cours, non échus	40	
Autres	101	110
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>459 331</b>	<b>273 507</b>

PASSIF (en KEUR)	30/09/2017	31/12/2016
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>218 932</b>	<b>131 630</b>
<b>I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>218 932</b>	<b>131 630</b>
A. Capital	144 187	94 869
a. Capital souscrit	146 308	94 869
b. Frais de l'augmentation de capital (-)	-2 121	0
B. Primes d'émission	69 877	32 261
C. Réserves	1 728	-515

10 novembre 2017 – Embargo jusqu'à 7 h 00 (CET)

Informations réglementées

Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	6 668	4 044
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-6 642	-4 565
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à une comptabilité de couverture, tel que défini dans les normes IFRS	-1 866	
Résultats reportés des exercices précédents	113	6
<b>D. Résultat net de l'exercice</b>	<b>6 596</b>	<b>5 016</b>
<b>II. Participations minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DETTES</b>	<b>240 398</b>	<b>141 877</b>
<b>I. Dettes non courantes</b>	<b>229 530</b>	<b>133 465</b>
B. Dettes financières non courantes	223 757	131 315
a. Établissements de crédit	223 757	131 315
C. Autres passifs financiers non courants	944	1 866
a. Instruments de couverture autorisés	944	1 866
F. Impôts différés – dettes	4 830	283
b. Autres	4 830	283
<b>II. Dettes courantes</b>	<b>10 868</b>	<b>8 412</b>
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	5 569	5 729
a. Taxes de sortie	2 126	3 469
b. Autres	3 443	2 260
Fournisseurs	2 043	1 244
Locataires	449	0
Impôts, rémunérations et charges sociales	951	1 016
E. Autres dettes courantes	2 646	1 583
Autres	2 646	1 583
F. Comptes de régularisation	2 652	1 100
a. Produits immobiliers reçus anticipativement	1 442	512
c. Autres	1 210	588
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DETTES</b>	<b>459 331</b>	<b>273 507</b>

#### COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Compte de résultat (en KEUR)	30/09/2017	30/09/2016
I.(+) Revenus locatifs	12 194	7 549
(+) Revenus locatifs	12 044	6 316
(+) Garanties locatives	211	1 236


10 novembre 2017 – Embargo jusqu'à 7 h 00 (CET)

Informations réglementées

(-) Gratuités locatives	-61	-3
Réductions de valeur sur créances commerciales	-21	-37
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>12 174</b>	<b>7 513</b>
V. (+) Récupération des charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	1 788	846
- Répercussion des charges locatives supportées par le propriétaire	1 678	823
- Répercussion des précomptes et taxes sur les bâtiments loués	110	23
V. (-) Charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	-2 100	-992
- Charges locatives supportées par le propriétaire	-1 990	-870
- Précomptes et taxes sur les bâtiments loués	-	-
VIII. (+/-) Autres revenus et dépenses inhérents à la location	78	49
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>11 941</b>	<b>7 416</b>
IX.(-) Charges techniques	-644	-461
Charges techniques récurrentes	-644	-460
(-) Réparations	-564	-404
(-) Primes d'assurance	-80	-55
Charges techniques non récurrentes	0	-1
(-) Sinistres	0	-1
X.(-) Charges commerciales	-138	-194
(-) Publicité...	-138	-194
XI.(-) Charges et taxes sur les bâtiments non loués	-88	
XII.(-) Frais de gestion de l'immobilier	-839	-385
(-) Frais de gestion (externes)	-433	-133
(-) Frais de gestion (internes)	-406	-252
XIII.(-) Autres charges immobilières	-762	-539
(-) Honoraires architectes	-1	0
(-) Honoraires taxateurs	-100	-88
(-) Autres charges immobilières	-660	-451
(+/-) CHARGES IMMOBILIÈRES	-2 471	-1 579
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>9 469</b>	<b>5 837</b>
XIV.(-) Frais généraux de la société	-1 417	-1 305
XV.(+/-) Autres produits et charges opérationnels	63	53
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>	<b>8 116</b>	<b>4 585</b>
XVI.(+/-) Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
XVII.(+/-) Résultat sur les ventes d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII.(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2 017	949
(+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	3 306	3 187
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	- 1 289	-2 238
XIX.(+) Autre résultat du portefeuille	-1 808	348
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>8 325</b>	<b>5 883</b>
XX.(+) Produits financiers	16	20
(+) Intérêts et dividendes perçus	16	20

10 novembre 2017 – Embargo jusqu'à 7 h 00 (CET)

Informations réglementées

XXI.(-) Charges d'intérêt nettes	-1 877	-807
(-) Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-1 271	-493
(-) Reconstitution du nominal des dettes financières	-61	-41
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-545	-272
XXII.(-) Autres charges financières	-69	-167
- Frais bancaires et autres commissions	-48	-167
- Autres	-21	
XXIII.(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	923	-2 471
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	-1 008	-3 425
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>7 316</b>	<b>2 458</b>
XXV. Impôts des sociétés	-713	-504
XXVI. Taxes de sortie	-7	6
(+/-) IMPÔTS	-720	-498
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>6 596</b>	<b>1 960</b>
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>5 627</b>	<b>3 213</b>
<b>RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE</b>	<b>209</b>	<b>1 298</b>
<b>IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX CORRECTIONS IAS 40</b>	<b>-161</b>	<b>-80</b>
<b>VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>922</b>	<b>-2 470</b>
<b>RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR)</b>	<b>0,88</b>	<b>0,67</b>

**IX. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (IAP) : TABLEAUX DE RÉCONCILIATION**

Résultat EPRA	30/09/2017	30/09/2016
Résultat net	6 596	1 960
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2 017	-949
Autre résultat du portefeuille	1 808	-348
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-922	2 471
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	161	80
<b>Résultat EPRA</b>	<b>5 626</b>	<b>3 214</b>

Résultat EPRA après correction pour IFRIC 21	30/09/2017	30/09/2016
Résultat net	6 596	1 960
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2 017	-949
Autre résultat du portefeuille	1 808	-348
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-922	2 471
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	161	80
Impact IFRIC 21	124	153
<b>Résultat EPRA après correction IFRIC 21</b>	<b>5 751</b>	<b>3 367</b>

Résultat sur le portefeuille	30/09/2017	30/09/2016
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2 017	949
Autre résultat du portefeuille	-1 808	348
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>209</b>	<b>1 297</b>

10 novembre 2017 – Embargo jusqu'à 7 h 00 (CET)

Informations réglementées

Résultat EPRA par action	30/09/2017	30/09/2016
Résultat net	6 596	1 960
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2 017	-949
Autre résultat du portefeuille	1 808	-348
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-922	2 471
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	161	80
Nombre moyen pondéré d'actions	6 421 218	4 823 266
<b>Résultat EPRA par action</b>	<b>0,88</b>	<b>0,67</b>
Impact IFRIC 21	124	153
<b>Résultat EPRA par action après correction pour IFRIC 21</b>	<b>0,90</b>	<b>0,70</b>
Taux d'intérêt moyen	30/09/2017	30/09/2016
Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	1 271	493
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	545	272
Intérêts portés à l'actif	326	389
Dette active moyenne au cours de la période	162 514	82 474
<b>Taux d'intérêt moyen</b>	<b>1,76 %</b>	<b>1,87 %</b>
<b>Taux d'intérêt moyen hors charges résultant d'instruments de couverture autorisés</b>	<b>1,31 %</b>	<b>1,43 %</b>
Coût de financement moyen	30/09/2017	30/09/2016
Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	1 271	493
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	545	272
Intérêts portés à l'actif	326	389
Reconstitution du montant nominal des dettes financières	61	42
Frais bancaires et autres commissions	69	167
Dette active moyenne au cours de la période	162 514	82 474
<b>Coût de financement moyen</b>	<b>1,86 %</b>	<b>2,20 %</b>
<b>Coût de financement moyen hors charges résultant d'instruments de couverture autorisés</b>	<b>1,42 %</b>	<b>1,76 %</b>

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

Dénomination IAP	Définition	Utilisation
Résultat EPRA	Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- résultat sur les 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, en excluant les variations de la juste valeur des immeubles de placement, l'autre résultat du portefeuille, le résultat sur les ventes d'immeubles de placement et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et les impôts différés relatifs aux corrections IAS 40. Il indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.
Résultat EPRA après correction pour IFRIC 21	Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- résultat sur les ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés relatifs aux corrections IAS 40 +/- impact d'IFRIC 21 réparti sur 4 trimestres.	Mesure du résultat des activités opérationnelles stratégiques, en excluant les variations de la juste valeur des immeubles de placement, l'autre résultat du portefeuille, le résultat sur les ventes d'immeubles de placement et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et les impôts différés relatifs aux corrections IAS 40. Il indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice et corrigés selon l'impact d'IFRIC 21. Il indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.
Résultat sur le portefeuille	Résultat sur les ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des 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, charges d'intérêt IRS comprises, divisées par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure des charges d'intérêt moyennes des dettes afin de permettre la comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des années
Taux d'intérêt moyen hors charges d'intérêt IRS	Charges d'intérêt, charges d'intérêt IRS non comprises, divisées par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure des charges d'intérêt moyennes des dettes afin de permettre la comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des années
Coût de financement moyen	Charges d'intérêt, charges d'intérêt IRS comprises + arrangement fees et commitment fees, divisés par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure du coût de financement moyen des dettes afin de permettre la comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des années
Coût de financement moyen hors charges d'intérêt IRS	Charges d'intérêt, charges d'intérêt IRS non comprises + arrangement fees et commitment fees, divisés par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure du coût de financement moyen des dettes afin de permettre la comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des années
Résultat EPRA par action	Résultat net +/- résultat sur les ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés relatifs aux corrections IAS 40 divisés par le nombre moyen d'actions.	Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
Résultat EPRA par action après correction pour IFRIC 21	Résultat net +/- résultat sur les ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés relatifs aux corrections IAS 40 divisés par le nombre moyen d'actions +/- correction pour IFRIC 21 divisée par le nombre moyen d'actions.	Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux



## À propos de Xior Student Housing

Xior Student Housing SA est la première SIR publique belge spécialisée dans le segment du logement étudiant en Belgique et aux Pays-Bas. Dans cette catégorie, Xior Student Housing propose une grande diversité d'immeubles, allant de chambres avec espaces communs à des studios entièrement équipés, en passant par des chambres avec sanitaires privatifs. En sa qualité de propriétaire et d'exploitant, Xior Student Housing se constitue depuis 2007 un portefeuille de logements qualitatifs et fiables qu'elle destine aux étudiants à la recherche d'un endroit idéal pour étudier, habiter et vivre. Un kot avec ce petit plus qui permettra à chaque étudiant de se sentir 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. Au 30 septembre 2017, Xior Student Housing détient un portefeuille immobilier d'une valeur d'environ 450 millions EUR. Vous trouverez plus d'informations sur [www.xior.be](http://www.xior.be).

**Xior Student Housing SA**, SIR publique de droit belge (BE-REIT)

Mechelsesteenweg 34, boîte 108, 2018 Anvers

BE 0547.972.794 (RPM Anvers, section Anvers)

## Disclaimer

Le présent communiqué de presse contient des informations, des prévisions, des affirmations, des opinions et des estimations à caractère prospectif préparées par Xior en relation avec les attentes actuelles concernant les performances futures de Xior et du marché sur lequel la Société opère (les « déclarations prospectives »). De par leur nature, les déclarations prospectives impliquent des risques, incertitudes et hypothèses, d'ordre général et spécifique, qui bien que semblant raisonnables au moment de leur formulation, peuvent ou non se révéler correctes. Il existe un risque que les déclarations prospectives ne se vérifient pas. Certains événements sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs qui échappent au contrôle de Xior. De plus, ces déclarations prospectives sont valables uniquement à la date de publication du présent communiqué de presse. Les déclarations contenues dans le présent communiqué de presse concernant les tendances ou les activités passées ne préjugent pas de l'évolution ultérieure desdites tendances ou activités. Ni Xior, ni ses représentants, agents ou conseillers ne garantissent que les hypothèses qui sous-tendent ces déclarations prospectives sont exemptes d'erreurs et aucun d'eux ne déclare, garantit ou prédit que les résultats anticipés dans lesdites déclarations prospectives seront effectivement réalisés. En conséquence, les bénéfices, la situation financière, les performances ou les résultats effectifs de Xior peuvent se révéler significativement différents des prévisions présentées à cet égard de manière explicite ou implicite dans les présentes déclarations prospectives. Sauf si requis par la réglementation en vigueur, Xior décline expressément toute obligation ou garantie d'actualiser ou de réviser publiquement les déclarations prospectives. 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.