

Communication intérimaire du Conseil d'administration Premier trimestre 2017 – clôturé le 31 mars 2017

Anvers, Belgique – Résultats intermédiaires pour la période du 01/01/2017 au 31/03/2017

Le résultat locatif net augmente jusqu'au 3 508 KEUR, une hausse de 65 % par rapport à Q1 2016 – le résultat EPRA par action se double par rapport à Q1 2016

Xior confirme ses objectifs de 2017: confirmation des prévisions du résultat EPRA de 1,40 euro par action et du dividende brut y afférent de 1,20 euro par rapport à un dividende brut de 1,15 euro pour 2016

Résultat EPRA de 0,15 euro par action¹ – 0,25 euro par action après correction pour IFRIC 21

Résultat EPRA de 835 KEUR - Résultat EPRA de 1 330 KEUR après correction pour IFRIC 21

Résultat net (IFRS) sur Q1 2017 de 2 457 KEUR

Taux d'endettement de 51,58 % contre 50,69 % au 31 décembre 2016

Taux d'occupation de 97,1% par rapport à 97,3% au 31 décembre 2016

Le portefeuille immobilier a atteint les 289 millions d'euros, soit une hausse de 8,6 % par rapport au 31 décembre 2016. Si toutes les acquisitions envisagées et engagés en ce moment sont réalisées, le portefeuille évoluera en direction de 375 millions d'euros, avec environ 3 500 unités pour étudiants.

I. CHIFFRES CLÉS

Compte de résultats consolidé	en KEUR	31/03/2017	31/03/2016
Résultat locatif net		3 509	2 132
Résultat immobilier		3 352	1 963
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		1 726	422
Résultat financier (excl. variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers)		-654	-270
Résultat EPRA  ²		835	36
Résultat EPRA  après correction IFRIC 21		1 330	576

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

² Les indicateurs de performance alternatifs (IPA) sont des mesures que Xior Student Housing NV utilise pour suivre et évaluer sa performance opérationnelle. La *European and Markets Authority* (ESMA) a émis des directives, qui sont applicables depuis le 3 juillet 2016, quant à l'usage et l'explication des indicateurs de performance alternatifs. Les notions que Xior considère comme étant des IPA sont reprises dans le chapitre 10.8 du rapport financier annuel de 2016. Les APM sont marqués avec un  et pourvus d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation, voire aussi X et XI de ce communiqué de presse, tel qu'exigé par la directive ESMA.

Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		900	1 210
Revalorisation des instruments financiers (couvertures d'intérêt non effectives)		722	-1 112
Résultat net (IFRS)		2 457	134
Nombre d'unités locatives pour étudiants		2 639	1 462
Bilan consolidé	en KEUR	31/03/2017	31/12/2016
Fonds propres		139 127	131 630
Juste valeur des immeubles de placement ³		288 721	265 873
Taux d'endettement (Loi SIR) ⁴		51,58 %	50,69 %
Chiffres clés par action	en EUR	31/03/2017	31/03/2016
Nombre d'actions		5 418 833	4 857 437
Nombre moyen pondéré d'actions		5 418 833	4 703 666
Résultat EPRA ⁵ par action 		0,15	0,01
Résultat EPRA ⁶ par action  après correction pour IFRIC 21		0,25	0,12
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		0,17	0,26
Revalorisation des instruments de couverture		0,13	-0,24
Résultat net par action (IFRS) ⁷		0,45	0,03
Prix de clôture de l'action		36,48	30,85
Valeur d'actif net par action (IFRS) (avant dividende)		25,67	23,53

II. RÉSULTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les informations financières relatives à la période qui s'est achevée au 31 mars 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

Le premier trimestre de 2017, Xior a réalisé un résultat locatif net de 3 509 KEUR contre 2 132 KEUR au premier trimestre 2016, soit une hausse de 65 %. Ce résultat locatif net augmentera encore au cours de

³ La juste valeur, ou « Fair Value », des immeubles de placement est la valeur d'investissement telle que déterminée par un expert immobilier indépendant, minorée des frais et droits de mutation (cf. Communiqué de presse BE-REIT du 10 novembre 2016). La juste valeur correspond à la valeur comptable en application des normes IFRS.

⁴ Calculé selon l'AR du 13 juillet 2014 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

⁵ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

⁶ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

⁷ Sur la base du nombre d'actions.

l'année 2017, étant donné que certaines acquisitions ont été planifiées pour le second semestre 2017. En outre, il existe 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 : générera des revenus locatifs à partir d'avril 2017 suite à la mise en location des bureaux existants. Le réaménagement de cet immeuble générera des revenus locatifs supplémentaires ;
- Antonia Veerstraat, Delft, et Waldorpstraat, La Haye : acquisition et revenus locatifs prévus à partir de mi-2017 ;
- Projet KVS, Bruxelles : en construction, revenus locatifs prévus à partir de septembre 2017 ;
- Bondgenotenlaan, Louvain : en construction, revenus locatifs prévus à partir d'octobre 2017 ;
- Woudestein, Rotterdam : acquisition et revenus locatifs prévus à partir de mi-2017.

À cela s'ajoutent l'auberge de jeunesse, qui génère un loyer pour l'année complète, mais le loyer des prochains trimestres devrait être plus élevé grâce aux activités saisonnières.

Au premier trimestre 2017, le taux moyen d'occupation du portefeuille immobilier s'élevait à 97,1 %.

2. Résultat EPRA

Le résultat EPRA  (hors résultat de portefeuille et hors impact de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à 835 KEUR contre 36 KEUR au Q1 2016. Le résultat EPRA  après correction pour IFRIC 21 s'élève au 31 mars 2017 à 1 330 KEUR contre 576 KEUR au Q1 2016

Le résultat EPRA  par action⁸ s'élève à 0,15 euro et à 0,25 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 chaque trimestre, les résultats du premier trimestre de 2017 augmenteraient alors à concurrence d'un montant de 495 KEUR. Dans cette hypothèse, le résultat EPRA  s'élèverait à 1 330 KEUR.

⁸ Le calcul du résultat EPRA par action se base sur le nombre moyen pondéré d'actions au 31 mars 2017, soit 5 418 833.

3. Résultat net

Le résultat net au 31 mars 2017 s'élève à 2 457 KEUR contre 134 KEUR au 31 mars 2016. Le résultat net par action s'élève à 0,45 euro.⁹

Le résultat net inclut l'impact de la variation de la juste valeur des immeubles de placement, de l'autre résultat du portefeuille 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 31 mars 2017, le portefeuille se compose de 2 639 unités locatives pour étudiants. Ceci a pour conséquence une valorisation du portefeuille immobilier à concurrence de 288 720 647 euros au 31 mars 2017, soit une hausse de 8,6 % par rapport au 31 décembre 2016. Cette hausse résulte principalement de l'acquisition de l'immeuble d'étudiants situé à la Barbarasteeg à Delft et de l'apport de deux immeubles en construction à Bruxelles (projet KVS).

Si toutes les acquisitions envisagées en ce moment sont réalisées et si l'on tient compte de celle de l'immeuble situé à Amstelveen le 6 avril 2017, cette augmentation se poursuivra pour atteindre environ 375 millions d'euros, avec environ 3 500 unités pour étudiants.

5. Taux d'endettement et renforcement des fonds propres

Au 31 décembre 2017, le taux d'endettement représentait 51,58 % contre 50,69 % au 31 décembre 2016. Le taux d'endettement a augmenté en 2017, principalement à la suite de l'acquisition réalisée en janvier 2017, qui a été financée au moyen de fonds d'emprunt. L'acquisition du projet KVS à Bruxelles a été réalisée par le biais d'une augmentation de capital à travers l'apport en nature de nouvelles actions, ce qui a permis de renforcer les fonds propres. Cette méthode d'acquisition permet de faire croître le portefeuille, au moyen d'une combinaison saine de plusieurs sources de financement permettant de garder l'endettement sous contrôle.

Suite à l'acquisition du complexe de bureaux à reconvertir à Amstelveen, début avril 2017, le niveau d'endettement pro-forma¹⁰ au 31 mars 2017 est de 54,97%. Pour le renforcement du portefeuille immobilier la Société s'efforce d'obtenir un financement équilibré avec capitaux propres et étrangers.

⁹ Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

¹⁰ Ce calcul pro-forma ne tient pas compte de certaines évolutions concernant les besoins en fonds de roulement, d'autres (dés)investissements planifiés, les résultats de l'entreprise, la valorisation de la couverture des taux d'intérêts et la valorisation du portefeuille immobilier, qui pourraient avoir un effet sur l'actif total et sur la dette de la Société, et en conséquence sur le niveau d'endettement.

III. FINANCEMENT

À la fin 2016, la Société avait conclu des contrats de financement avec ING Belgique SA, Belfius Banque SA et KBC Bank SA, respectivement. ING Belgique SA a au total mis 78 millions d'euros à disposition ; Belfius Banque SA, 52 millions d'euros ; et KBC Bank SA, 20 millions d'euros. Au 31 mars 2017, la société avait signé un contrat d'ouverture de crédit avec BNP Paribas Fortis pour un montant de 25 millions d'euros¹¹. Au 31 mars 2017, la société a prélevé 144,7 millions d'euros pour ces financements.

IV. RÉALISATIONS PRINCIPALES DU PREMIER TRIMESTRE 2017

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

Au 17 janvier 2017, Xior a acquis un complexe pour étudiants (en construction)¹², situé rue des Échelles à Bruxelles (projet KVS). Le terrain et les constructions existantes ont été ajoutés au capital de Xior par un apport en nature. La valeur d'apport a été définie sur la base de la valeur du terrain et des constructions (à concurrence des constructions déjà achevées) et l'acquisition s'est accompagnée d'une augmentation de capital de 5 064 067 euros (prime d'émission incluse). Cette acquisition représente une valeur d'investissement totale d'environ 8,1 millions d'euros.

- Acquisition de 108 logements d'étudiants indépendants à Delft

Au 5 janvier 2017, Xior a acquis une construction flambant neuve composée de 108 logements indépendants et meublés pour étudiants¹³, dans l'une des villes estudiantines les plus en vogue des Pays-Bas. Cette acquisition représente une valeur d'investissement totale d'environ 13,5 millions d'euros.

V. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS À LA CLÔTURE DU PREMIER TRIMESTRE

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

Au 6 avril 2017, Xior a acquis un projet de développement composé d'un complexe de bureaux¹⁴, que la Société a l'intention de transformer après obtention des autorisations requises. L'acquisition de ce bâtiment s'est faite par le biais d'un rachat de 100 % des actions de la société immobilière concernée. 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.

¹¹ Cet emprunt a été partiellement contracté le 6 avril 2017 pour l'acquisition du projet de développement à Amstelveen (cf. aussi V).

¹² Voir les communiqués de presse des 9 juin 2016 et 17 janvier 2017.

¹³ Voir les communiqués de presse des 5 août 2016 et 5 janvier 2017.

¹⁴ Voir le communiqué de presse du 7 avril 2017.

VI. ACQUISITIONS ENVISAGÉES ET ENGAGÉS

- Acquisition d'un total de 190 unités pour étudiants à La Haye (72 unités) et Delft (118 unités), pour une valeur d'investissement totale d'environ 26,3 millions d'euros et une date d'acquisition prévue à la mi-2017.¹⁵
- Acquisition de 280 unités pour étudiants à Rotterdam, pour une valeur d'investissement d'environ 30 millions d'euros et une date d'acquisition prévue à la mi-2017.¹⁶

VII. PRÉVISIONS DE CROISSANCE¹⁷

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  annoncé de 1,40 euro par action avec un dividende brut de 1,20 euro.

VIII. CALENDRIER FINANCIER

Assemblée générale	18 mai 2017
Publication des résultats au 30 juin 2017	24 août 2017
Publication des résultats au 30 septembre 2017	10 novembre 2017

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :

Xior Student Housing NV
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

¹⁵ Voir les communiqués de presse des 20 avril 2016 et 2 juin 2016.

¹⁶ Voir le communiqué de presse du 11 mai 2016.

¹⁷ Ces prévisions sont basées sur la situation actuelle et sous réserve d'imprévus (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.

IX. ÉTATS FINANCIERS

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF (en KEUR)	31/03/2017	31/12/2016
I. IMMOBILISATIONS	289 126	266 276
C. Immeubles de placement	288 721	265 873
a. Biens immeubles disponibles pour la location	275 527	265 873
b. Promotions immobilières	13 194	0
D. Autres immobilisations corporelles	250	248
a. Immobilisations corporelles destinées à un usage propre	250	248
E. Immobilisations financières	21	21
Autre	21	21
G. Créances commerciales et autres immobilisations	135	135
II. ACTIFS CIRCULANTS	3 719	7 231
D. Créances commerciales	351	542
E. Créances fiscales et autres actifs circulants	1 921	2 051
a. Impôts	23	172
c. Autres	1 898	1 879
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	899	4 098
G. Comptes de régularisation	549	540
Charges à reporter	396	430
Revenus locatifs acquis	21	
Autre	132	110
TOTAL DE L'ACTIF	292 845	273 507

PASSIF (en KEUR)	31/03/2017	31/12/2016
CAPITAUX PROPRES	139 127	131 630
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère	139 127	131 630
A. Capital	97 522	94 869
a. Capital souscrit	97 539	94 869
b. Frais de l'augmentation de capital (-)	-17	0
B. Primes d'émission	34 655	32 261
C. Réserves	4 491	-515
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	4 044	4 044

Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-4 565	-4 565
Résultat reporté de l'exercice précédent	5 016	6
D. Résultat net de l'exercice	2 457	5 016
II. Participations minoritaires	0	0
DETTES	153 718	141 877
I. Dettes non courantes	145 990	133 465
B. Dettes financières non courantes	144 532	131 315
a. Établissements de crédit	144 532	131 315
C. Autres passifs financiers non courants	1 144	1 866
a. instruments de couverture autorisés	1 144	1 866
F. Impôts différés – dettes	314	283
b. Autres	314	283
II. Dettes courantes	7 728	8 412
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	4 987	5 729
a. Exit tax	3 466	3 469
b. Autre	1 522	2 260
Fournisseurs	471	1 244
Locataires	446	0
Impôts, rémunérations et charges sociales	605	1 016
E. Autres dettes courantes	1 539	1 583
Autre	1 539	1 583
F. Comptes de régularisation	1 201	1 100
a. Produits immobiliers reçus anticipativement	423	512
c. Autre	778	588
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DETTES	292 845	273 507

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Compte de résultat (en KEUR)	31/03/2017	31/03/2016
I.(+) Revenus locatifs	3 509	2 132
(+) revenus locatifs	3 480	1 949
(+) garanties locatives	35	183
(-) gratuités locatives	-6	
RÉSULTAT LOCATIF NET	3 509	2 132
V. (+) Récupération des charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	591	268
- Répercussion des charges locatives supportées par le propriétaire	581	251

- Répercussion des précomptes et taxes sur les bâtiments loués	10	17
VI. (-) Charges des locataires supportées par le propriétaire sur les dommages locatifs et la remise en état à la fin du bail		
V. (-) Charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	-591	-299
- Charges locatives supportées par le propriétaire	-505	-283
- Précomptes et taxes sur les bâtiments loués	-86	-17
VIII. (+/-) Autres revenus et dépenses inhérents à la location	-157	-137
RÉSULTAT IMMOBILIER	3 352	1 964
IX.(-) Charges techniques	-212	-124
Charges techniques récurrentes	-212	-124
(-) Réparations	-189	-107
(-) Primes d'assurance	-23	-17
Charges techniques non récurrentes	0	
(-) Sinistres	0	
X.(-) Charges commerciales	-27	-41
(-) Publicité...	-27	-41
XI.(-) Charges et taxes sur les bâtiments non loués	0	
XII.(-) Frais de gestion de l'immobilier	-298	-114
(-) Frais de gestion (externes)	-133	-35
(-) Frais de gestion (internes)	-165	-79
XIII.(-) Autres charges immobilières	-572	-774
(-) Honoraires architectes	-1	0
(-) Honoraires taxateurs	-33	-30
(-) Autres charges immobilières	-538	-744
(+/-) CHARGES IMMOBILIÈRES	-1 109	-1 054
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	2 243	910
XIV.(-) Frais généraux de la société	-541	-508
XV.(+/-) Autres produits et charges opérationnels	23	19
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	1 726	422
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	907	1 244
(+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	1 354	1 457
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	- 446	-214
XIX.(+) Autre résultat du portefeuille	-8	-34
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	2 625	1 631
XX.(+) Produits financiers	8	5
(+) Intérêts et dividendes perçus	8	5
XXI.(-) Charges d'intérêt nettes	-653	-227
(-) Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-457	-151
(-) Reconstitution du nominal des dettes financières	-16	-19
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-179	-57

5 mai 2017 – Embargo jusqu'à 7 h 00 (HEC)

Informations réglementées

XXII.(-) Autres charges financières	-10	-43
- Frais bancaires et autres commissions	-14	-35
- Autre	4	-8
XXIII.(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	722	-1 112
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	68	-1 382
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	2 693	250
XXV. Impôts des sociétés	-239	-115
XXVI. Exit tax	3	
(+/-) IMPÔTS	-236	-115
RÉSULTAT NET	2 457	134
RÉSULTAT EPRA	835	36
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	900	1 210
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	722	-1 112
RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR)	0,15	0,01

X. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (IAP) : TABLEAUX DE RÉCONCILIATION

Résultat EPRA	31/03/2017	31/03/2016
Résultat net	2 457	134
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-907	-1 244
Autre résultat du portefeuille	8	34
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-722	1 112
Résultat EPRA	835	36

Résultat EPRA après correction pour IFRIC 21	31/03/2017	31/03/2016
Résultat net	2 457	134
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-907	-1 244
Autre résultat du portefeuille	8	34
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-722	1 112
Impact IFRIC 21	494	540
Résultat EPRA après correction IFRIC 21	1 330	576

Résultat sur le portefeuille	31/03/2017	31/03/2016
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	907	-1 244
Autre résultat du portefeuille	-8	34
Résultat sur le portefeuille	900	1 210

Résultat EPRA par action	31/03/2017	31/03/2016
Résultat net	2 457	134
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-907	-1 244
Autre résultat du portefeuille	8	34

Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-722	1 112
Nombre moyen pondéré d'actions	5 418 833	4 703 666
Résultat EPRA par action	0,15	0,01
Impact IFRIC 21	494	540
Résultat EPRA par action après correction pour IFRIC 21	0,25	0,12
Taux d'intérêt moyen	31/03/2017	31/03/2016
Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	457	151
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	179	57
Intérêts portés à l'actif	6	116
Dette active moyenne au cours de la période	141 907	76 028
Taux d'intérêt moyen	1,83 %	1,71 %
Taux d'intérêt moyen hors charges résultant d'instruments de couverture autorisés	1,32 %	1,40 %
Coût de financement moyen	31/03/2017	31/03/2016
Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	457	151
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	179	57
Intérêts portés à l'actif	6	116
Reconstitution du montant nominal des dettes financières	16	19
Frais bancaires et autres commissions	14	20
Dette active moyenne au cours de la période	141 907	76 028
Coût de financement moyen	1,91 %	1,91 %
Coût de financement moyen hors charges résultant d'instruments de couverture autorisés	1,40 %	1,61 %

XI. 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	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. Il indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.
Résultat EPRA après correction pour IFRIC 21	Le résultat net +/- les variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- l'autre résultat du portefeuille, +/- le résultat sur les ventes d'immeubles de placement, +/- les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- l'impact d'IFRIC 21 étalé 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 ajouter un correctif pour l'impact 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	Mesurer les 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	Mesurer les 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	Mesurer les 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 divisé 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 +/- correction pour IFRIC 21 divisé 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 NV 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 privés. 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. 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. Au 31 mars 2017, Xior Student Housing détient un portefeuille immobilier d'une valeur d'environ 289 millions d'euros. Vous trouverez plus d'informations sur www.xior.be.

Xior Student Housing NV, 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.