

Communiqué annuel – Publication des résultats annuels 2018

2018 : L'EPS de 1,46 euro surpasse l'objectif après création de 69% de nouvelles actions – DPS 1,25 euro

2019 : EPS de 1,60 euro et DPS de 1,30 en perspective

Anvers, Belgique – 6 février 2019 – Résultats annuels pour la période du 01/01/2018 au 31/12/2018

Résultat EPRA de 1,46 euro par action¹, hausse de 2 % par rapport au 31 décembre 2017, en dépit de l'augmentation de 69 % du nombre d'actions en circulation

Dividende proposé de 1,25 euro par action, une hausse de 4,17 %, taux de distribution de 85,6 %

Résultat EPRA de 16 179 KEUR sur 2018 – une augmentation de 66 % par rapport à 2017

Le résultat locatif net a atteint les 30 081 KEUR, soit une hausse de 65 % par rapport à 18 194 KEUR en 2017

Résultat net (IFRS) de 16 105 KEUR sur 2018, soit 1,45 euro par action, ou une hausse de 32 % par rapport à 10 954 KEUR en 2017

EPRA NAV par action² de 31,45 euros contre 28,44 euros au 31 décembre 2017

IFRS NAV par action³ (IFRS) de 29,78 euros contre 27,47 euros au 31 décembre 2017

Taux d'endettement de 49,32 % contre 53,62 % au 31 décembre 2017. Après la réalisation fructueuse de l'augmentation de capital de 134 MEUR de juin 2018, le taux d'endettement au 30 juin 2018 avait baissé à 39,26 %. Le taux d'endettement au 31 décembre 2018 a de nouveau augmenté à 49,32 %, résultat des acquisitions des troisième et quatrième trimestres

Le taux d'occupation s'élève à 98,9 % contre 97,9 % sur 2017

Le portefeuille immobilier s'élève à 815 millions d'euros, soit une hausse de 67 % par rapport au 31 décembre 2017, avec 5 505 unités locatives pour étudiants. Si toutes les acquisitions et tous les réaménagements envisagés en ce moment sont réalisés, le portefeuille évoluera en direction de 950 millions d'euros, avec plus de 7 700 unités locatives pour étudiants

Perspectives pour 2019: Résultat EPRA de 1,60 euro par action et dividende de 1,30 euro par action

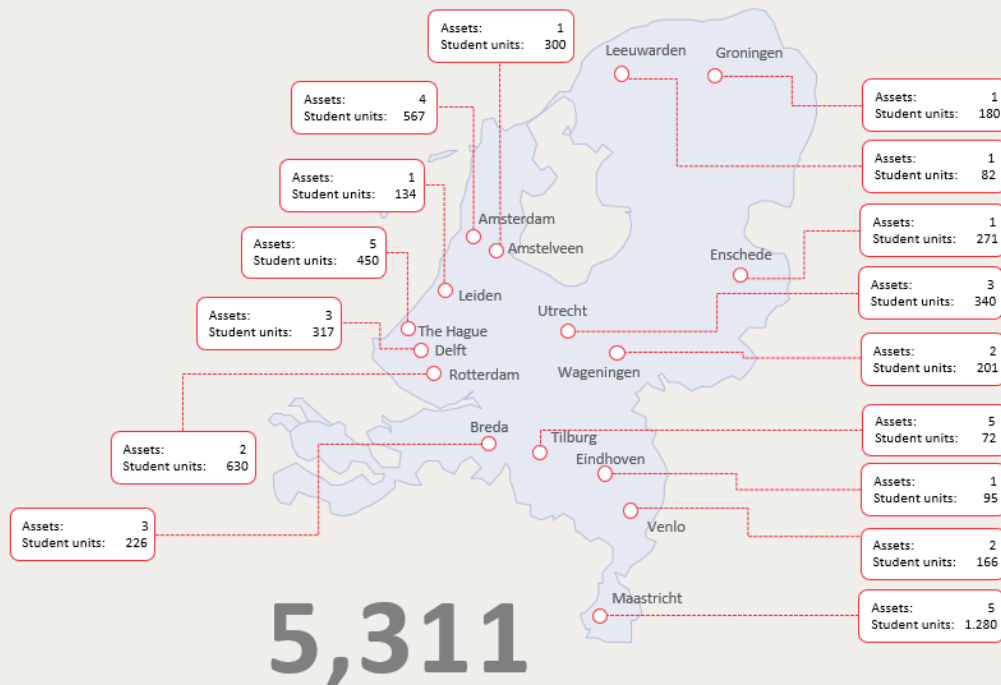
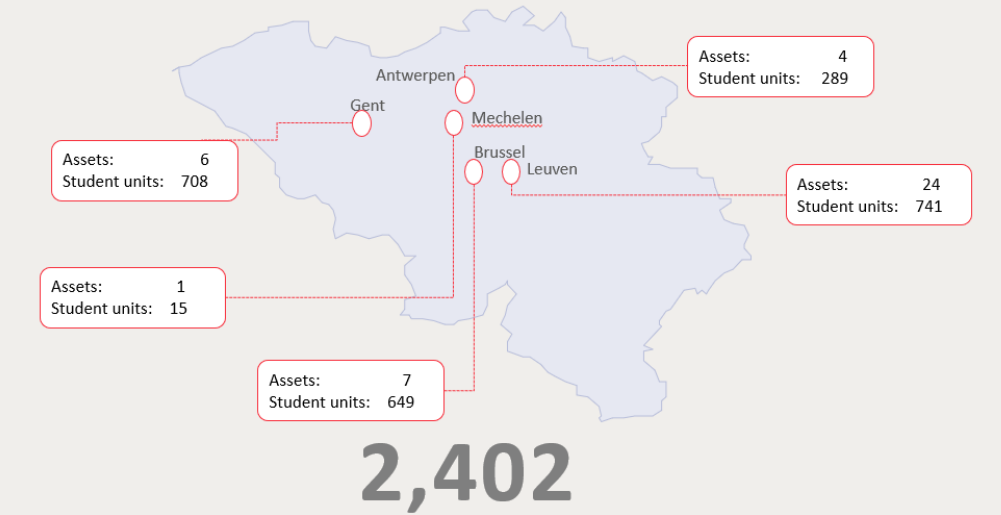
	IPO 2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	Prévisions complètes
Nbre d'unités pour étudiants	2 035	2 531	3 678 (projets exclus)	5 505 (projets exclus)	7 713
Juste valeur (non étudiants inclus)	Environ 200 MEUR	Environ 265 MEUR	Environ 493 MEUR	Environ 818 MEUR	> 950 MEUR
Bâtiments (non étudiants inclus)	48	54	71 (projets inclus)	87 (projets inclus)	88 (projets inclus)
Nbre de villes	4 (BE) + 4 (NL)	5 (BE) + 5 (NL)	5 (BE) + 12 (NL)	5 (BE) + 16 (NL)	5 (BE) + 16 (NL)

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





² Sur la base du nombre d'actions en circulation.


³ Sur la base du nombre d'actions en circulation.

APERÇU DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (PRÉVISIONS INCLUSES)



I. CHIFFRES CLÉS

Compte de résultats consolidé	en KEUR	31/12/2018	31/12/2017
Résultat locatif net		30 081	18 194
Résultat immobilier		30 718	18 533
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		23 323	13 245
Résultat financier (variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers exclues)		-4 179	-2 692
Résultat EPRA  ⁴		16 179	9 772
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		5 722	1 722
Revalorisation des instruments financiers (couvertures d'intérêt non effectives)		-5 123	942
Impôts différés		-673	-1 674
Résultat net (IFRS)		16 105	10 954
Nombre d'unités locatives pour étudiants		5 505	3 678
Produits bruts⁵		2018	2017
Belgique		5,10 %	5,15 %
Pays-Bas		5,72 %	6,19 %
Portefeuille global		5,52 %	5,68 %
Bilan consolidé	en KEUR	31/12/2018	31/12/2017
Fonds propres		410 019	223 291
Juste valeur des immeubles de placement ⁶		814 908	488 762
Taux d'endettement (conforme à l'AR SIR) ⁷		49,32 %	53,62 %
Chiffres clés par action	en EUR	31/12/2018	31/12/2017
Nombre d'actions		13 768 815	8 128 249
Nombre moyen pondéré d'actions ⁸		11 109 319	6 851 483
Résultat EPRA ⁹ par action 		1,46	1,43
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		0,45	0,25

⁴ 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 depuis le 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 2017. Les IAP sont marqués du symbole  et munis d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation (voir XII et XIII du présent Communiqué annuel), tel que l'exige la directive ESMA.

⁵ Calculés comme la location estimée sur une base annuelle divisée par la Juste Valeur et hors promotions immobilières. Ceci concerne les rendements en valeur. Ce rendement en valeur dévie des rendements à l'acquisition annoncés, étant donné que ceux-ci ont été calculés sur la juste valeur et non sur la valeur d'acquisition.

⁶ 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 de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016). La Juste Valeur correspond à la valeur comptable en application des normes IFRS.

⁷ Calculé selon l'AR du 13 juillet 2014 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées.

⁸ Sur la base des droits au dividende des actions.

⁹ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

Revalorisation des instruments de couverture	-0,49	0,14
Résultat net par action (IFRS) ¹⁰	1,45	1,60
Prix de clôture de l'action	38,00	38,99
Valeur d'actif net par action (IFRS) (avant dividende) ¹¹	29,78	27,47
Pourcentage de versement (par rapport au résultat EPRA) ¹²	85,6%	84 %
Dividende proposé par action ¹³	1,25	1,20

Indicateurs EPRA	Définition	31/12/2018		31/12/2017	
		en KEUR	EUR par action	en KEUR	EUR par action
Résultat EPRA*	Résultat sous-jacent des activités opérationnelles stratégiques. Il indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.	16 179	1,46	9 772	1,43
EPRA NAV*¹⁴	Valeur de l'Actif Net (VAN) ajustée pour tenir compte de la juste valeur des immeubles de placement et excluant certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.	433 011	31,45 ¹⁵	231 203	28,44
EPRA NNNAV*¹⁶	EPRA NAV ajustée pour tenir compte des justes valeurs (i) des instruments financiers, (ii) de la dette, et (iii) des impôts différés.	410 019	29,78	223 291	27,47
			%		%
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers en cours à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.		4,6 %		4,7 ¹⁷ %
EPRA Rendement Initial Net Ajusté (RIN Ajusté)	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives.		4,6 %		4,7 %
EPRA taux de vacance locative	Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces inoccupées divisée par la VLE du portefeuille total.		1,16 %		2 %
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)*	Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus) divisés par les revenus locatifs bruts.		25,2 %		29,8 %

¹⁰ Sur la base du nombre d'actions.

¹¹ Sur la base du nombre d'actions en circulation.

¹² Le pourcentage de versement est calculé sur la base du résultat consolidé. Le versement effectif du dividende se fait sur la base du résultat statutaire de Xior Student Housing SA.

¹³ Sous réserve d'approbation par l'Assemblée générale.

¹⁴ Sur la base du nombre d'actions en circulation.

¹⁵ À partir du 31/12/2018, les impôts différés ont été corrigés dans l'EPRA NAV. Ce calcul modifié correspond mieux au calcul de l'EPRA NAV dans le cadre de référence EPRA. Cette modification du calcul a un impact positif de 1,21 euro sur l'EPRA NAV par action en date du 31/12/2018. Il y a un impact de 0,11 euro par action sur l'EPRA NAV lors du nouveau calcul de l'EPRA NAV par action au 31/12/2017.

¹⁶ Sur la base du nombre d'actions en circulation.

¹⁷ Dans le calcul de 2017, une erreur s'était glissée, elle a maintenant été corrigée et le RIN correct était désormais répertorié pour 2017.

Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)*	Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus) divisés par les revenus locatifs bruts.	24,4 %	29 %
---	--	--------	------

II. RÉSULTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les informations financières relatives à la période qui s'est achevée au 31 décembre 2018 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


Sur l'année 2018, Xior a réalisé un résultat locatif net de 30 081 KEUR : 6 355 KEUR au premier trimestre, 6 619 KEUR au deuxième trimestre, 7 834 KEUR au troisième trimestre et 9 273 KEUR au quatrième trimestre. Ce résultat locatif net augmentera encore en 2019, étant donné que certains immeubles ont été réceptionnés ou achetés au cours de 2018 et n'ont donc pas contribué au résultat locatif net pendant toute l'année. En outre, il y avait quelques immeubles en construction ou en rénovation qui rapportent des revenus locatifs uniquement depuis le quatrième trimestre 2018, sous forme de garanties locatives ou de rendement (mais qui n'ont donc également contribué au résultat que pour une partie de l'année).


Il s'agit principalement des immeubles suivants :

- Ariënsplein Enschede : en rénovation, les revenus locatifs continueront de croître en 2019 ;
- Naritaweg Amsterdam : cet immeuble génère des revenus locatifs depuis fin avril 2018 ;
- Rotsoord Utrecht : cet immeuble génère des revenus locatifs depuis fin juillet 2018 ;
- Tiensestraat 274, Louvain : cet immeuble génère des revenus locatifs depuis mi-septembre 2018 ;
- Avenue d'Auderghem 269-275, Etterbeek : le bâtiment a été réceptionné et génère des revenus locatifs depuis octobre 2018 ;
- Tesselschadestraat Leeuwarden : cet immeuble a été acquis le 28 septembre 2018 et génère des revenus locatifs depuis octobre 2018 ;
- Site Annadal Maastricht : ce site génère des revenus locatifs depuis mi-décembre 2018 ;
- Duivendaal Wageningen : cet immeuble génère des revenus locatifs depuis mi-décembre 2018.

En 2018, le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier s'élevait à 98,9 %.

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 16 179 KEUR contre 9 772 KEUR en 2017.


Le résultat EPRA  par action¹⁸ s'élève à 1,46 euro.

¹⁸ Le calcul du résultat EPRA par action se base sur le nombre moyen pondéré d'actions au 31 décembre 2018, soit 11 109 319.

Sur la base de ces éléments, le Conseil d'administration a l'intention de proposer à l'Assemblée Générale, pour 2018, le versement d'un dividende de 1,25 euro brut ou 0,875 euro net¹⁹ par action (compte tenu des dividendes auxquels donnent droit – les coupons respectifs ayant été détachés des – les actions), représenté par les coupons numéro 7 (ayant déjà été détaché de l'action Xior²⁰ – à concurrence de 0,555 euro), numéro 8 (ayant déjà été détaché de l'action Xior²¹ – à concurrence de 0,603 euro) et numéro 9 (à concurrence de 0,092 euro).

3. Résultat net

Le résultat net au 31 décembre 2018 s'élève à 16 105 KEUR. Le résultat net par action s'élève à 1,4 euro.²²

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, des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, et de la participation au résultat des joint-ventures. Le résultat EPRA  est le résultat net corrigé en fonction des éléments mentionnés ci-dessus.

4. Juste valeur du portefeuille immobilier

Au 31 décembre 2018, le portefeuille se compose de 5 505 unités locatives pour étudiants. La valorisation totale du portefeuille immobilier représente un montant de 814 908 KEUR au 31 décembre 2018, soit une hausse de 67 % par rapport au 31 décembre 2017. Cette hausse découle principalement de l'apport d'un immeuble en construction à Enschede, de la poursuite du développement et de la réception de l'immeuble pour étudiants situé Oosterhamrikkade à Groningen, resp. Phoenixstraat à Delft, ainsi que de l'acquisition du projet Woodskot à Bruxelles, du projet Bonnefanten à Maastricht, de Naritaweg à Amsterdam, de Rotsoord à Utrecht, d'un immeuble pour étudiants à Leeuwarden, du site Annadal à Maastricht et d'un immeuble pour étudiants à Wageningen.

Si toutes les acquisitions et tous les projets envisagés sont réalisés, cette augmentation se poursuivra pour atteindre environ 950 millions d'euros, avec plus de 7 700 unités locatives pour étudiants.

¹⁹ En tenant compte d'un précompte mobilier libératoire de 30 %.

²⁰ 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 juin 2018. Nous rappelons qu'il a été procédé à un détachement de coupons dans le cadre de l'augmentation de capital de juin 2018. Toutes les actions Xior sont actuellement cotées avec coupon numéro 9 et suivants attachés. Voir aussi les communiqués de presse publiés dans le cadre de l'augmentation de capital à cet égard. Plus d'informations sont également disponibles sur <https://www.xior.be/fr/investor/investor-relations/coupons>.

²¹ 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 2018. Nous rappelons qu'il a été procédé à un détachement de coupons dans le cadre de l'augmentation de capital de décembre 2018. Toutes les actions Xior sont actuellement cotées avec coupon numéro 9 et suivants attachés. Voir aussi les communiqués de presse publiés dans le cadre de l'augmentation de capital à cet égard. Plus d'informations sont également disponibles sur <https://www.xior.be/fr/investor/investor-relations/coupons>.

²² Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

5. Taux d'endettement et renforcement des fonds propres

Au 31 décembre 2018, le taux d'endettement représentait 49,32 % par rapport à 53,62 % au 31 décembre 2017. D'une part, le taux d'endettement a reculé grâce à l'apport (indirect) en nature d'un immeuble à Enschede pour un montant de 18 117 KEUR en date du 28 mars 2018, la réussite de l'augmentation de capital de 134 millions d'euros en juin 2018 et l'apport en nature du site Annadal à Maastricht à concurrence de 30 millions d'euros. D'autre part, le taux d'endettement a augmenté en raison de la poursuite de la stratégie de croissance.

6. Autres postes du bilan

Les actifs circulants ont trait principalement aux éléments suivants :

- Créances à percevoir (1 218 KEUR) : il s'agit principalement de loyers à percevoir ;
- Autres créances : ceci concerne principalement la créance sur Alma Student SA, la joint-venture pour le développement du projet situé à Zaventem (16 144 KEUR), une avance sur une acquisition (15 102 KEUR), une créance sur Aloxe SA (1 723 KEUR – rémunérée à un taux d'intérêt conforme au marché) et des créances relatives à des garanties locatives qui doivent encore être réglées aux vendeurs d'un certain nombre d'acquisitions de 2017 et 2018.

Les dettes à long terme s'élèvent à 401 177 KEUR, contre 251 744 KEUR au 31 décembre 2017. Cette hausse s'explique par l'exécution de la stratégie de croissance de Xior au cours de 2018, qui a en partie été financée au moyen d'emprunts.

D'autres dettes non courantes (6 317 KEUR) ont trait à la valeur de marché négative des contrats IRS à la date de clôture du bilan.

Les dettes financières à court terme s'élèvent à 1 637 KEUR, ce qui concerne une facilité de crédit qui a été utilisée à la fin du mois de décembre 2018.

Voici à présent dans les grandes lignes la composition des autres dettes à court terme :

- Dettes fournisseurs impayées (6 486 KEUR) : celles-ci concernent principalement quelques positions fournisseurs ayant trait à des projets réalisés en 2018 ;
- Autres (2 230 KEUR) : il s'agit principalement de provisions pour les impôts néerlandais sur l'établissement stable et les filiales (2 041 KEUR), de dettes envers la TVA (14 KEUR) et de charges sociales (169 KEUR) ;
- Garanties reçues sur des biens loués (4 043 KEUR) ;
- Prix restant à payer pour l'achat du terrain et l'exercice de l'option d'achat (option put et call) sur les 50 % restants des actions Alma Student (9 127 KEUR).


III. FINANCEMENT

Au 31 décembre 2018, la Société avait conclu des contrats de financement avec ING Belgique SA, respectivement Belfius Banque SA, KBC Bank SA, BNP Paribas Fortis SA, Argenta Spaarbank SA, vdk bank,

Banque Nagelmackers et Caisse d'Épargne. ING Belgique SA a mis au total 100 millions d'euros à disposition, Belfius Banque SA 95 millions d'euros, KBC Bank SA 55 millions d'euros, BNP Paribas Fortis SA 75 millions d'euros, Argenta Spaarbank SA 50 millions d'euros, vdk bank 10 millions d'euros, Banque Nagelmackers 10 millions d'euros et Caisse d'Épargne 25 millions d'euros. Au 31 décembre 2018, la Société avait prélevé 401,5 millions d'euros en financements.

La société tente d'étendre la durée des emprunts, la durée moyenne se situant à 4,30 ans au 31 décembre 2018.

Par ailleurs, la société a conclu des contrats IRS au 31 décembre 2018 pour une somme de 315 millions d'euros. Au 31 décembre 2018, les financements prélevés (401,5 millions d'euros) étaient couverts à 90 % par des contrats Interest Rate Swap ou par des taux d'intérêt fixes.

Le coût de financement moyen  sur 2018 se chiffre à 1,96 % (2017 : 1,76 %).

Au cours de janvier 2019, un nouveau contrat de financement a été conclu avec Belfius Banque pour un montant de 25 millions d'euros.

IV. PRINCIPALES RÉALISATIONS 2018

- Acquisition d'un immeuble pour étudiants à Wageningen – 179 unités

Le 14 décembre 2018, Xior a finalisé l'acquisition d'un complexe pour étudiants situé à Wageningen, composé de 179 unités non indépendantes. Le vendeur auquel Xior a racheté le bien procédera à quelques interventions en vue de rendre Duivendaal entièrement up to standard. Le vendeur procurera une garantie de rendement à Xior jusqu'à la livraison du complexe. La valeur d'acquisition est conforme à la valeur réelle déterminée par l'expert en valorisation indépendant de la société.

Outre l'immeuble Duivendaal, un accord a également été conclu sur la reprise du « bâtiment météo » voisin, que nous comptons transformer pour y créer 22 unités indépendantes. La réception, après livraison par le vendeur, est prévue pour mi-2019 et le vendeur procurera pour ce bien une garantie locative d'un an à compter de la reprise.

Le site pourrait encore présenter un potentiel d'extension supplémentaire.

Cette transaction représente une valeur d'investissement d'environ 13 millions d'euros (pour les deux bâtiments, indépendamment d'un potentiel de développement supplémentaire éventuel).

- Acquisition du site Annadal à Maastricht – en partie au moyen d'un apport en nature – 723 unités

Le 12 décembre 2018, Xior a réalisé l'apport en nature de l'acquisition du « site Annadal » à Maastricht (Pays-Bas), avec (notamment) 723 unités pour étudiants non indépendantes.

Cette acquisition a eu lieu par le biais d'un rachat de 100 % des actions de la société immobilière concernée. La valeur conventionnelle des biens immeubles sous-jacents s'élève à environ 62,6 millions d'euros. L'acquisition s'est déroulée en partie au moyen d'un apport en nature des actions de la société immobilière concernée (paiement via l'émission de nouvelles actions Xior). Les nouvelles actions ont été émises à la suite d'une augmentation de capital, en vertu d'une décision du Conseil d'administration de Xior avec utilisation du capital autorisé. La transaction a permis un renforcement des fonds propres de 30 millions d'euros, dont un montant de 14,4 millions d'euros a été affecté au poste Capital et le solde, à savoir un montant de 15,23 millions d'euros, déduction faite des frais de l'augmentation de capital (soit 370 000 euros) au poste de Primes d'émission Indisponibles.

- Exercice de l'option call sur les 50 % restants des actions de Promiris Student SA

Le 5 octobre 2018, comme prévu initialement en décembre 2017, Xior a acquis les 50 % restants des actions de Promiris Student SA, propriétaire d'un complexe pour étudiants réaménagé et composé de 118 unités. En conséquence, cette société est à présent une filiale à part entière de Xior. Le bâtiment a été réceptionné il y a peu et produit des revenus locatifs. Une garantie locative a été constituée au bénéfice de la Société à concurrence de 50 % des revenus locatifs pour une durée d'un an.

- Acquisition d'un immeuble pour étudiants à Leeuwarden – 82 unités

Le 28 septembre 2018, Xior a finalisé l'acquisition d'un immeuble pour étudiants comportant 82 unités indépendantes situé à la Tesselschadestraat de Leeuwarden. Cet immeuble de bureaux récemment transformé est connu sous le nom « The Block » et est entièrement équipé : système de fermeture numérique, connexion Internet à haut débit et télévision numérique, système de caméras, etc. Les étudiants peuvent en outre faire usage d'un débarras intérieur et d'espaces communs, dont une remise à vélos et une buanderie. L'immeuble comprend également un espace commercial qui est loué à long terme. L'acquisition de ce complexe s'est faite à travers le rachat de 100 % des actions de la société immobilière concernée. Le prix des actions de la société immobilière est basé sur une valeur conventionnelle de l'immeuble, laquelle a été fixée à environ 10,8 millions d'euros²³. Le cédant a constitué une garantie locative jusqu'à la fin 2018.

- Filiale à part entière aux Pays-Bas

Depuis septembre 2018, Xior possède une nouvelle filiale à part entière aux Pays-Bas. Xior affectera cette filiale à un ou plusieurs projets de développement visés dans des villes estudiantines des Pays-Bas.

- Accord de joint-venture Projet Région bruxelloise (Zaventem) – 339 unités

Le 29 novembre 2017, Xior a conclu un accord portant sur le réaménagement d'un complexe de bureaux à réaffecter situé dans la périphérie bruxelloise (Zaventem), à proximité de plusieurs

²³ Ce qui est conforme aux estimations de l'expert en valorisation indépendant.

établissements d'enseignement (Université catholique de Louvain, Ecam, Vinci, Ephec), des Cliniques universitaires Saint-Luc et de différents instituts de recherche (notamment l'Institut de Duve). Dans l'optique du réaménagement, une joint-venture a été fondée avec un promoteur privé. Le 27 août 2018, Xior a intégré à 50 % cette joint-venture, Alma Student SA, après l'obtention des autorisations nécessaires. La valeur d'investissement totale annoncée (après reconversion) s'élèvera à environ 38 millions d'euros. Sur la base du concept final et des plans réalisés, la conversion de l'immeuble de bureaux en un complexe destiné au logement d'étudiants comprenant 240 unités locatives et un student flat hôtel de 99 chambres aménagés est envisagée selon les modalités d'un projet élaboré par le bureau d'architectes Jaspers-Eyers. Des installations commerciales seront regroupées au rez-de-chaussée et développées par un investisseur tiers, à l'instar des emplacements de parking souterrains.

La mise en service de cet immeuble pour étudiants est prévue pour l'année académique débutant en septembre 2019. Pour l'exploitation du student flat hotel, une garantie locative est octroyée en faveur de Xior pour une durée de deux ans sur 50 % de l'offre ; et pour les unités d'étudiants, une garantie locative partielle est également apportée pendant une année.

- Acquisition d'un immeuble pour étudiants à Utrecht – 206 unités

Le 26 juillet 2018, Xior a finalisé avec fruit l'acquisition du site de Rotsoord à Utrecht, lieu de réalisation d'un projet comprenant deux bâtiments abritant un total de 206 unités indépendantes ainsi qu'un bâtiment monumental restauré à des fins commerciales. Cette acquisition prévoit la concrétisation de l'un des deux contrats de vente conclus le 12 juillet 2018 à la suite de l'exercice d'une option d'achat dont disposait la Société. L'acquisition a été effectuée par la reprise des actions de la société immobilière en charge du projet. La valeur d'investissement totale de l'immeuble sous-jacent s'élève à environ 40 millions d'euros²⁴. Le vendeur procurera pour ce bien une garantie locative d'un an à compter de la reprise.

- Acquisition du projet de réaménagement du Bonnefanten College de Maastricht – 257 unités

La Société a conclu un contrat d'achat portant sur l'acquisition du Bonnefanten College, pour lequel l'ancien propriétaire avait déjà obtenu un permis d'urbanisme. Cet ancien couvent a le statut de Monument national et sera redéveloppé en complexe pour étudiants composé de 257 chambres d'étudiants indépendantes et espaces communs. L'immeuble est sis Tongerseweg 135, à proximité de l'autre complexe pour étudiants monumental de Xior à Maastricht (bâtiment Carré). La valeur d'investissement escomptée totale annoncée (après reconversion) s'élève à environ 34 millions d'euros²⁵. Xior s'attend à pouvoir utiliser le bâtiment en septembre 2019.

- Acquisition d'un immeuble pour étudiants sis Tiensestraat 274/Windmolenveldstraat 2-4, Louvain – 17 unités

²⁴ Ce qui est conforme aux estimations de l'expert en valorisation indépendant.

²⁵ Ce qui est conforme aux estimations de l'expert en valorisation indépendant.

Le 9 mai 2018, la Société a acquis un immeuble sis Tiensestraat 274/Windmolenveldstraat 2-4, 3000 Louvain. Il s'agit d'un immeuble situé à un endroit de choix dans la ville estudiantine de Louvain. Il dispose de 17 chambres d'étudiants et de 4 appartements. Son prix d'achat était fixé à 1 869 KEUR²⁶.

- Acquisition d'un complexe pour étudiants à développer à Bruxelles (projet Woodskot) – 91 unités

Le 22 mai 2018, la Société a acquis un projet de réaménagement à Bruxelles²⁷, connu sous le nom de « Woodskot ». Ce projet comptera 91 unités après le réaménagement prévu du bâtiment. La valeur d'investissement escomptée totale annoncée (après reconversion) s'élève à environ 10 millions d'euros²⁸.

- Acquisition d'un site à Amsterdam – 247 unités

Le 25 avril 2018, Xior a finalisé avec fruit l'acquisition d'un site composé de trois tours sis Naritaweg/Barajasweg, dans la capitale néerlandaise d'Amsterdam. Les bâtiments ont été réceptionnés en 2018 et disposent au total de 247 unités de 23 m² à 52 m² et de 94 emplacements de parking. Le site se trouve à proximité des transports publics, et s'appréciera en raison de divers projets de réaménagement qui prévoient en outre suffisamment d'espaces verts. Les deux tiers des bâtiments, qui proposent une combinaison de logements pour étudiants et pour jeunes starters, étaient déjà loués à l'acquisition. Le vendeur apporte en outre une garantie locative à Xior pour une durée de 12 mois.

L'acquisition de ces immeubles (bâties sur une parcelle donnée en emphytéose continue) s'est faite à travers le rachat de 100 % des actions des sociétés immobilières concernées. Le prix des actions de ces sociétés est basé sur la valeur d'investissement des biens immobiliers détenus par les sociétés concernées, en fonction des valeurs locatives. La valeur d'investissement totale de l'immeuble sous-jacent s'élève à environ 47 millions d'euros²⁹.

- Acquisition d'un complexe pour étudiants à Enschede par apport en nature – 271 unités

Le 28 mars 2018, Xior a acquis un immeuble pour étudiants (en construction) à Enschede³⁰. Le terrain et les constructions déjà rénovées ont été ajoutés au capital de Xior par un apport (indirect) en nature. La valeur d'apport a été définie sur la base de la valeur du terrain et des constructions déjà existantes et a entraîné une augmentation de capital de 18 117 KEUR (prime d'émission incluse). L'acquisition représentait une valeur d'investissement totale d'environ 28 millions d'euros³¹. Le prix d'émission des nouvelles actions s'élevait à 35 euros par action (arrondi). La mise en service de l'immeuble à Enschede était prévue pour 2018. Le promoteur procédera à la livraison en plusieurs

²⁶ Ce qui est conforme aux estimations de l'expert en valorisation indépendant.

²⁷ Voir le communiqué de presse du 13 mars 2018.

²⁸ Ce qui est conforme aux estimations de l'expert en valorisation indépendant.

²⁹ Ce qui est conforme aux estimations de l'expert en valorisation indépendant.

³⁰ Voir les communiqués de presse des 12 et 28 mars 2018.

³¹ Ce qui est conforme aux estimations de l'expert en valorisation indépendant.

phases et apportera en outre une garantie locative à Xior en ce qui concerne les parties non louées pour des durées respectives d'un an (pour les unités indépendantes) et de trois ans (pour le deuxième espace d'enseignement). Il est en outre soumis à une clause de pénalité contractuelle qui indemnise Xior pour le retard encouru.

- Développement de l'organisation de gestion

Au cours de 2018, Xior a poursuivi le développement de son organisation interne, notamment sur le plan de la gestion propre et de l'administration des immeubles dans son portefeuille (surtout aux Pays-Bas). Xior dispose à présent d'une organisation interne au groupe performante qui lui a permis de ramener la gestion technique et commerciale de plusieurs immeubles auparavant gérés en externe (souvent pendant une certaine période après le transfert, notamment en raison de garanties locatives fournies par des vendeurs) sous l'enseigne Xior, de sorte qu'au cours de 2018, le nombre de gestionnaires externes avec lesquels Xior collabore a été réduit à un seul. Le développement de cette plate-forme performante permet à Xior d'exercer davantage de contrôle sur cette gestion et de réaliser une approche qualitative plus uniforme pour tous ses immeubles, ainsi que de poursuivre le développement de la stratégie de croissance. Ce renforcement de l'organisation interne fait suite à la croissance externe qui a été réalisée et met Xior en mesure d'associer cette croissance au maintien des standards qui doivent s'appliquer à une chambre d'étudiant Xior.

V. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

- Acquisition d'un terrain de projet à Gand

Le 17 janvier 2019, Xior a acquis un terrain de projet à Gand, situé à un emplacement de choix au cœur de Gand dans la Bagattenstraat. Xior y vise le développement d'un immeuble pour étudiants de qualité.

VI. ACQUISITIONS ENVISAGÉES

- Acquisition d'un site sur la Karspeldreef à Amsterdam

Le 12 juillet 2018, Xior a conclu un contrat de vente à la suite de l'exercice de son option d'achat sur un site se trouvant à Amsterdam. Le site en question, donné en emphytéose continue, se situe sur la Karspeldreef, à proximité de l'Amsterdam Bijlmer Arena Station. Il est prévu le (ré)aménagement d'un total final de 320 unités pour étudiants indépendantes. Il s'agit d'un projet de reconversion d'un immeuble de bureaux composé de 6 bâtiments regroupés, chacun avec ses propres installations (par exemple, un ascenseur). Il y aura également 170 places de stationnement dans l'immeuble. L'acquisition est prévue pour le premier trimestre 2019. La valeur d'investissement escomptée annoncée s'élèvera (en fonction, notamment, de l'ajustement du nombre d'unités pendant la réalisation du projet et des valeurs locatives attendues) à environ 55 millions d'euros. Les vendeurs procureront une garantie de rendement pour ce projet à compter du 1er septembre 2018, ainsi qu'une garantie locative pour une période d'un an.

VII. PRÉVISIONS DE CROISSANCE³²

Xior aspire à poursuivre avec conviction sa stratégie de croissance en 2019 également, à travers l'extension de son portefeuille immobilier avec l'acquisition de logements de qualité pour étudiants et la poursuite de la réalisation des projets de développement envisagés. Xior a la conviction qu'il reste différentes possibilités de croissance attrayantes tant en Belgique qu'aux Pays-Bas, notamment à travers l'extension en Région wallonne en Belgique et à travers (la poursuite de) l'extension dans certaines villes étudiantes néerlandaises où Xior n'est pas (ou pas encore assez) présent.

Pour l'exercice 2019, la Société prévoit un résultat EPRA par action de 1,60 euro, une hausse de 9,6% par rapport à 2018. Pour le dividende un objectif de 1,30 euro par action est prévu (une augmentation de 4% par rapport à 2018). Xior s'attend dès lors à une nouvelle augmentation de ses résultats par action par rapport à l'année précédente, en dépit de l'augmentation de 69%, au cours de 2018, du nombre d'actions en circulation sous l'effet de la réussite de l'augmentation de capital en juin 2018 et de l'apport en nature de mars et décembre. C'est en partie grâce à cette augmentation de capital que Xior a pu s'assurer un pipeline de développement de projets important, qui pourra pleinement contribuer au rendement et à la croissance envisagée du portefeuille, au résultat EPRA et au dividende dans le courant de 2019 et 2020.

Xior s'attend à un taux d'endettement d'environ 55 %, à la suite de la poursuite de sa stratégie de croissance.

Xior s'attend pour 2019 à un taux d'occupation similaire à celui qu'il connaît actuellement.

VIII. ACTIVITÉS DE CONTRÔLE

Le Commissaire a confirmé que ses activités de contrôle, qui sont terminées sur le fond, n'ont révélé aucune correction significative à apporter aux informations comptables reprises dans le communiqué.

IX. RAPPORT FINANCIER ANNUEL — ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le rapport annuel sera tenu à la disposition des actionnaires sur le site Internet www.xior.be à partir du 16 avril 2019 (après la clôture des bourses), et peut être obtenu sur simple demande au siège de la Société (Mechelsesteenweg 34, boîte 108, 2018 Antwerpen ou info@xior.be).

L'assemblée générale de la société se tiendra le 16 mai 2019.

³² 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.

6 février 2019 – Embargo jusqu'à 17 h 40 (HEC)

Informations réglementées

X. CALENDRIER FINANCIER

Publication du Rapport Financier Annuel	16 avril 2019 (après bourse)
Publication des résultats au 31 mars 2019	29 avril 2019 (après bourse)
Assemblée générale	16 mai 2019
Publication des résultats au 30 juin 2019	5 août 2019 (après bourse)
Publication des résultats au 30 septembre 2019	24 octobre 2019 (après bourse)

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :

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

Christian Teunissen, CEO
Frederik Snauwaert, CFO
info@xior.be
T +32 3 257 04 89

Xior Investor Relations
Sandra Aznar
Head of Investor Relations
ir@xior.be
T +32 3 257 04 89

XI. ÉTATS FINANCIERS

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF (en KEUR)	31/12/2018	31/12/2017
I. IMMOBILISATIONS	823 559	490 425
B. Immobilisations incorporelles	13	16
C. Immeubles de placement	814 908	488 762
a. Biens immeubles disponibles pour la location	735 927	461 905
b. Promotions immobilières	78 981	26 857
D. Autres immobilisations corporelles	698	347
a. Immobilisations corporelles destinées à un usage propre	698	347
E. Immobilisations financières	21	21
Autres	21	21
G. Créances commerciales et autres immobilisations	135	135
H. Impôts différés – actif	460	2
I. Participations à des sociétés associées et variation des fonds propres des joint-ventures	7 325	1 143
II. ACTIFS CIRCULANTS	38 193	13 562
D. Créances commerciales	1 218	1 683
E. Créances fiscales et autres actifs circulants	34 225	10 869
a. Impôts	738	778
c. Autres	33 487	10 091
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 676	815
G. Comptes de régularisation	1 074	195
Frais immobiliers payés d'avance	9	94
Produits immobiliers en cours, non échus	980	35
Autres	85	66
TOTAL DE L'ACTIF	861 752	503 987

PASSIF (en KEUR)	31/12/2018	31/12/2017
FONDS PROPRES	410 019	223 291
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère	410 019	223 291
A. Capital	245 672	144 187
a. Capital souscrit	247 839	146 308
b. Frais de l'augmentation de capital (-)	-2 167	-2 121

6 février 2019 – Embargo jusqu'à 17 h 40 (HEC)

Informations réglementées

B. Primes d'émission	147 239	69 877
C. Réserves	1 003	-1 728
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	19 333	6 668
Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-19 065	-6 642
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	-924	-1 866
Résultats reportés des exercices précédents	1 659	113
D. Résultat net de l'exercice	16 105	10 954
II. Participations minoritaires	0	0
DETTES	451 733	280 696
I. Dettes non courantes	424 203	259 657
B. Dettes financières non courantes	401 177	251 744
a. Établissements de crédit	401 177	251 744
C. Autres passifs financiers non courants	6 317	924
a. Instruments de couverture autorisés	6 317	924
F. Impôts différés – dettes	16 709	6 988
a. Taxes de sortie	34	
b. Autres	16 675	6 988
II. Dettes courantes	27 530	21 039
B. Dettes financières courantes	1 637	11 994
a. Établissements de crédit	1 637	11 994
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	8 899	3 457
a. Taxes de sortie	0	0
b. Autres		3 457
Fournisseurs	6 486	2 151
Locataires	184	387
Impôts, rémunérations et charges sociales	2 230	919
E. Autres dettes courantes	13 263	3 044
Autres	13 263	3 044
F. Comptes de régularisation	3 731	2 544
a. Produits immobiliers reçus anticipativement	1 035	1 436
b. Intérêts courus, non échus	790	237
c. Autres	1 907	871
TOTAL DES FONDS PROPRES ET DETTES	861 752	503 987

COMPTE DES RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Compte de résultats (en KEUR)	31/12/2018	31/12/2017
I. (+) Revenus locatifs	30 245	18 285
(+) Revenus locatifs	27 191	17 544
(+) Garanties locatives	3 106	807
(-) Gratuités locatives	-52	-66
Réductions de valeur sur créances commerciales	-165	-91
RÉSULTAT LOCATIF NET	30 081	18 194
V. (+) Récupération de charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	4 952	2 693
- Répercussion des charges locatives supportées par le propriétaire	4 822	2 594
- Répercussion des précomptes et taxes sur les bâtiments loués	130	99
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	-5 544	-3 047
- Charges locatives supportées par le propriétaire	-5 422	-2 956
- Précomptes et taxes sur les bâtiments loués	-122	-92
VIII. (+/-) Autres revenus et dépenses inhérents à la location	1 230	693
RÉSULTAT IMMOBILIER	30 718	18 533
IX. (-) Charges techniques	-844	-987
Charges techniques récurrentes	-825	-985
(-) Réparations	-654	-878
(-) Primes d'assurance	-171	-107
Charges techniques non récurrentes	-19	-2
(-) Sinistres	-19	-2
X. (-) Charges commerciales	-335	-210
(-) Publicité	-322	-200
(-) Honoraires avocat, frais juridiques	-13	-10
XI. (-) Charges et taxes sur les bâtiments non loués	-240	-148
XII. (-) Frais de gestion de l'immobilier	-1 802	-1 194
(-) Frais de gestion (externes)	-1 246	-674
(-) Frais de gestion (internes)	-556	-520
XIII. (-) Autres charges immobilières	-1 080	-756
(-) Honoraires architectes	-1	-1
(-) Honoraires taxateurs	-191	-154
(-) Autres charges immobilières	-887	-600
(+/-) CHARGES IMMOBILIÈRES	-4 301	-3 295
RÉSULTAT IMMOBILIER OPÉRATIONNEL	26 418	15 238
XIV. (-) Frais généraux de la société	-3 149	-2 068
XV. (+/-) Autres produits et charges opérationnels	53	75
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	23 323	13 245
XVI. (+/-) Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	31
XVII. (+/-) Résultat sur les ventes d'autres actifs non financiers	0	0

6 février 2019 – Embargo jusqu'à 17 h 40 (HEC)

Informations réglementées

XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5 372	3 803
(+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	8 826	5 333
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	- 3 454	- 1 531
XIX. (+) Autre résultat du portefeuille	351	-2 112
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	29 044	14 967
XX. (+) Produits financiers	183	48
(+) Intérêts et dividendes perçus	183	48
XXI. (-) Charges d'intérêt nettes	-4 079	-2 666
(-) Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-2 276	-1 810
(-) Reconstitution du montant nominal des dettes financières	-87	-86
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-1 716	-770
XXII. (-) Autres charges financières	-284	-74
- Frais bancaires et autres commissions	-253	-47
- Autres	-31	-27
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5 393	942
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	-9 572	-1 750
XXIV. Participation au résultat des sociétés associées et des joint-ventures	270	194
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	19 742	13 410
XXV. Impôts des sociétés	-3 637	-2 457
XXVI. Taxes de sortie	0	1
(+/-) IMPÔTS	-3 637	-2 456
RÉSULTAT NET	16 105	10 954
RÉSULTAT EPRA	16 179	9 772
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	5 722	1 722
IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX CORRECTIONS IAS 40	-673	-1 674
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-5 393	942
PARTICIPATION AU RÉSULTAT DES JOINT-VENTURES	270	194
RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR)	1,46	1,43

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

En KEUR	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net	16 105	10 954
Autres composantes du résultat global		
(+/-) Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation en cas d'aliénation hypothétique d'immeubles de placement	0	0
(+/-) Variations de la partie effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour les couvertures de flux de trésorerie	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	16 105	10 954
Imputable aux :		
Participations minoritaires	0	0

Actionnaires du groupe	16 105	10 954
Aperçu des flux de trésorerie consolidés		
APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS (en KEUR)	31/12/2018	31/12/2017
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	815	4 098
1. Flux de trésorerie générés par les activités d'exploitation	-24 770	2 771
Courant de caisse concernant l'exploitation :	24 875	11 709
Résultat opérationnel	29 044	14 966
Intérêts payés	-3 512	-3 055
Intérêts perçus	0	48
Autres	-657	-250
Éléments non monétaires à ajouter/déduire du résultat	-8 696	2 250
<u>* Amortissements et réductions de valeur</u>	87	41
- Amortissements/réductions de valeur (ou reprises) sur actifs corporels & incorporels	87	41
<u>* Autres éléments non monétaires</u>	-8 783	2 209
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5 722	-1 690
- Autres éléments non monétaires	-3 061	3 899
-Variation du besoin en fonds de roulement :	-40 948	-10 625
<u>* Mouvement des actifs :</u>	-22 737	-8 911
<u>* Mouvement des passifs :</u>	-18 211	-1 714
2. Flux de trésorerie générés par les activités d'investissement	-237 478	-212 351
Acquisition d'Immeubles de placement et de promotions immobilières	-146 771	-152 853
Vente d'Immeubles de placement	0	1 318
Acquisition d'actions de sociétés immobilières	-90 249	-60 367
Acquisition d'Autres actifs corporels	-426	-156
Acquisition d'immobilisations financières non courantes	-32	-290
Recettes des Créances commerciales et autres actifs non courants		-2
Actifs destinés à la vente		
3. Flux de trésorerie générés par les activités de financement	261 637	205 712
<u>* Variation des passifs financiers et des dettes financières</u>		
- Augmentation des dettes financières	234 130	202 975
- Diminution des dettes financières	-95 000	-70 000
- Remboursement d'emprunts d'actionnaires		
<u>*Variation des autres passifs</u>		-3 469
<u>* Variation des fonds propres</u>		
- Augmentation (+)/Diminution (-) du capital et des primes d'émission	130 776	83 992
- Frais de l'émission d'actions	-46	-2 121
Dividende de l'exercice précédent	-8 223	-5 665
Augmentation de la trésorerie à la suite de la fusion	1 473	585

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE	1 677	815
--	-------	-----

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

	31/12/2018	31/12/2017
Résultat EPRA		
Résultat net	16 105	10 954
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5 372	-3 803
Autre résultat du portefeuille	- 351	2 112
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	-31
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5 393	-942
Participation au résultat des joint-ventures	-270	-194
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	673	1 674
Résultat EPRA	16 179	9 772
Résultat sur le portefeuille	31/12/2018	31/12/2017
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	31
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5 372	3 803
Autre résultat du portefeuille	351	-2 112
Résultat sur le portefeuille	5 722	1 722
Résultat EPRA par action	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net	16 105	10 954
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5 372	-3 803
Autre résultat du portefeuille	-351	2 112
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	-31
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5 393	-942
Participation au résultat des joint-ventures	-270	-194
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	673	1 674
Nombre moyen pondéré d'actions	11 109 319	6 851 483
Résultat EPRA par action	1,46	1,43

	31/12/2018	31/12/2017
Taux d'intérêt moyen		
Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	2 276	1 810
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	1 716	770
Intérêts portés à l'actif	1 612	504
Dette active moyenne au cours de la période	304 323	183 947
Taux d'intérêt moyen	1,84 %	1,68 %
Taux d'intérêt moyen hors charges résultant d'instruments de couverture autorisés	1,28 %	1,26 %

	31/12/2018	31/12/2017
Coût de financement moyen		
Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	2 276	1 810
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	1 716	770
Intérêts portés à l'actif	1 612	504
Reconstitution du montant nominal des dettes financières	87	86
Frais bancaires et autres commissions	284	74
Dette active moyenne au cours de la période	304 323	183 947
Coût de financement moyen	1,96 %	1,76 %
Coût de financement moyen hors charges résultant d'instruments de couverture autorisés	1,40 %	1,34 %

	31/12/2018	31/12/2017
EPRA NAV		
Valeur d'actif net d'après les comptes annuels	410 019	223 291
À exclure		
Valeur réelle des instruments financiers	6 317	924
- Impôts différés	16 675	6 988
EPRA NAV	433 011	231 203
EPRA NAV (EUR/action)³³	31,45	28,44

	31/12/2018	31/12/2017
EPRA NNAV		
EPRA NAV	433 011	231 203
À ajouter		
Valeur réelle des instruments financiers	-6 317	-924
- Impôts différés	-16 675	-6 988
EPRA NNAV³⁴	410 019	223 291

³³ Sur la base du nombre d'actions en circulation.

³⁴ Sur la base du nombre d'actions en circulation.

EPRA NNAV (EUR/action)	29,78	27,47
EPRA Rendement Initial Net	31/12/2018	31/12/2017
Immeubles de placement – fair value pleine propriété	830 899	492 573
Immeubles de placement – participation à des joint-ventures	20 224	6 235
Moins les promotions immobilières	-179 435	-101 951
Portefeuille immobilier achevé	671 688	396 857
Frais de transaction	20 718	11 875
Valeur d'investissement des biens immeubles disponibles pour la location	692 407	408 733
Revenus locatifs bruts annualisés	35 099	21 442
Charges immobilières	-3 352	-2 308
Revenus locatifs nets annualisés	31 747	19 134
Montant notionnel à l'échéance de la période exempte de loyer	-	-
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	31 747	19 134
EPRA Rendement Initial Net	4,6%	4,7 %
EPRA Rendement Initial Net Ajusté	4,6%	4,7 %
EPRA Taux de vacance locative	31/12/2018	31/12/2017
Valeur locative estimée des surfaces inoccupées	637	534
Valeur locative estimée du portefeuille total	54 757	22 519
EPRA Taux de vacance locative	1,16%	2 %
Ratio de coûts EPRA	31/12/2018	31/12/2017
Frais généraux	3 149	2 068
Réductions de valeur sur créances commerciales	165	91
Charges immobilières	4 301	3 295
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	7 615	5 454
Frais directs de vacance	240	148
Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	7 375	5 306
Revenus locatifs bruts	30 245	18 285
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	25,2 %	29,8 %
Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	24,4 %	29,0 %

XIII. 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 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
EPRA NAV	Actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.	Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
EPRA NNAV	EPRA NAV ajustée pour tenir compte de (i) la juste valeur des instruments financiers, (ii) de la juste valeur de la dette, et (iii) des impôts différés.	Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers en cours à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation	Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux

6 février 2019 – Embargo jusqu'à 17 h 40 (HEC)

Informations réglementées

EPRA Rendement Initial Net Ajusté (RIN Ajusté)	hypothétique des immeubles de placement. Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives.	Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
EPRA taux de vacance locative	Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces inoccupées divisée par la VLE du portefeuille total.	Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
Ratio de Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus) divisés par les revenus locatifs bruts, moins le loyer à payer sur les terrains loués	Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
Ratio de Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus) divisés par les revenus locatifs bruts, moins le loyer à payer sur les terrains loués	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 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. 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 décembre 2018, Xior Student Housing détient un portefeuille immobilier d'une valeur d'environ 815 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.