

16 octobre 2019 – Embargo jusqu'à 7 h 30 (HEC)

Informations réglementées – Informations privilégiées

**Xior étend son portefeuille en Espagne et au Portugal pour environ 171,0 millions d'euros
Xior renforce son équipe avec Bastiaan Grijpink en tant que CIO et Country Manager Iberia**

**Communication intérimaire du Conseil d'administration
Troisième trimestre 2019 – clôturé le 30 septembre 2019**

Anvers, Belgique – Croissance du portefeuille, désignation du CIO / Country Manager Iberia & résultats intermédiaires pour la période allant du 01/01/2019 au 30/09/2019

Xior poursuit sa croissance et annonce de nouveaux investissements en Espagne et au Portugal pour un montant total d'environ 171,0 millions d'euros.

Xior renforce son équipe avec Bastiaan Grijpink en tant que Chief Investment Officer et Country Manager Iberia.

Au premier trimestre 2019, Xior a annoncé son entrée sur les marchés espagnol et portugais, ainsi que son ambition de faire de la péninsule ibérique un second marché domestique, parallèlement au Benelux, avec une valeur d'investissement fixée à minimum 250 millions d'euros.

Au 30 septembre 2019, la valeur d'investissement annoncée en Espagne et au Portugal s'élevait à environ 139,1 millions d'euros. Xior y ajoute aujourd'hui environ 171,0 millions d'euros qui permettront, après réalisation des projets annoncés, d'atteindre et de dépasser le premier objectif défini. Avec le renforcement annoncé de son équipe locale, le développement de la région ibérique comme second marché domestique va bon train.

Xior reconfirme ses objectifs pour 2019 : un résultat EPRA minimum escompté de 1,60 EUR par action, ce qui représente une augmentation de 9,6 % par rapport à 2018.

À la fin du T3, le résultat EPRA s'élève à 1,24 EUR par action¹, soit une hausse de 18,1 % par rapport au T3 2018 (1,05 EUR par action, correction IFRIC 21 comprise).

À la fin du T3, le résultat EPRA s'élève à 17,5 millions d'euros, soit une hausse de 60,6 % par rapport au T3 2018 (10,9 millions d'euros, correction IFRIC 21 comprise).

À la fin du T3, le résultat locatif nette s'élève à 31,8 millions d'euros, soit une hausse de 52,6 % par rapport au T3 2018.

VNI EPRA par action² de 32,72 EUR au 30 septembre 2019 par rapport à 30,36 EUR au 30 septembre 2018.

VNI IFRS par action³ de 29,50 EUR au 30 septembre 2019 par rapport à 28,56 EUR au 30 septembre 2018.

Taux d'endettement de 55,29 % au 30 septembre 2019 par rapport à 49,32 % au 31 décembre 2018.

Taux d'occupation de 98,32 % au 30 septembre 2019 par rapport à 98,65 % au 30 septembre 2018.

La juste valeur du portefeuille immobilier au 30 septembre 2019 passe à 1,0 milliard d'euros, soit une hausse de 23 % par rapport au 31 décembre 2018. Si toutes les acquisitions et tous les réaménagements envisagés en ce moment sont réalisés, la juste valeur du portefeuille dépassera 1,5 milliard d'euros, avec plus de 12.000 unités locatives pour étudiants.

¹ Sauf indication contraire, les chiffres par action sont calculés sur base du nombre moyen pondéré d'actions (en fonction des droits au dividende respectifs) au 30 septembre 2019, soit 14.092.576 actions.

² Sur base du nombre d'actions existantes au 30 septembre 2019, soit 14.349.847 actions.

³ Sur base du nombre d'actions existantes au 30 septembre 2019, soit 14.349.847 actions.

16 octobre 2019 – Embargo jusqu'à 7 h 30 (HEC)

Informations réglementées – Informations privilégiées

I. NOUVEAUX INVESTISSEMENTS EN ESPAGNE ET AU PORTUGAL POUR ENVIRON 171,0 MILLIONS D'EUROS

Xior annonce de nouveaux investissements à Barcelone (Espagne) et à Porto (Portugal) pour un montant total d'environ 171,0 millions d'euros. Ces acquisitions portent le nombre total d'unités pour étudiants en région ibérique de 1.190 à environ 3.290 et la valeur totale d'investissement dans ces pays à quelque 310,1 millions d'euros.

A. Acquisition d'une résidence opérationnelle et d'un projet à Barcelone – > 206 unités

Le 5 octobre 2019, Xior a conclu un accord sur l'acquisition (sous conditions suspensives) d'une résidence opérationnelle (The Lofttown) et d'un projet au stade de permis (Projet Collblanc), tous deux situés à Barcelone, acquis ensemble et dirigés par la même équipe opérationnelle. Par cette acquisition, Xior ajoute deux nouvelles locations à son portefeuille à Barcelone et renforce ainsi sa position dans la deuxième plus grande ville universitaire d'Espagne, ville caractérisée par une grave pénurie de logements pour étudiants. Xior est déjà propriétaire de la résidence Diagonal-Besòs à Barcelone et, par cette acquisition, porte le nombre total d'unités pour étudiants dans cette ville (après réception) à environ 400, ce qui permet également de réaliser de nouvelles économies d'échelle.

The Lofttown : Cette résidence opérationnelle, connue comme l'une des meilleures résidences pour étudiants d'Espagne, compte 78 unités avec 140 lits. Cet immeuble est opérationnel depuis plusieurs années et génèrera des revenus locatifs dès son acquisition. Il est situé à un endroit particulièrement favorable, à proximité de Paseo de Gràcia, l'un des plus grands boulevards commerciaux et touristiques de Barcelone, et à quelques pas de plusieurs facultés et du centre-ville historique.

Les étudiants jouissent d'espaces communs, comme un restaurant (demi-pension et pension complète), une salle de cinéma, des espaces d'étude, un atelier de dessin avec imprimantes 3D, un lavoir, un salle de gym et plusieurs terrasses.

L'acquisition de cette résidence se fait par l'acquisition de 100 % des actions de la société immobilière concernée et contribuera immédiatement au résultat de Xior.



The Lofttown – Barcelone



The Lofttown – Barcelone

Projet Collblanc : Ce projet concerne le développement d'une résidence pour étudiants à Barcelone. La résidence comptera au minimum 128 unités et plusieurs espaces communs et sera développée selon le projet de «The Lofttown». Le projet est actuellement au stade de permis et devrait être livré en 2021. Le permis devrait être obtenu au cours du premier semestre de 2020.

Il est situé à un endroit de choix dans le sud de Barcelone, à proximité des blocs universitaires de l'UPC (Universitat Politècnica de Catalunya) et de l'UB (Universitat de Barcelona), avec un accès facile en transports en commun et au centre-ville.

L'acquisition du projet Collblanc se fait par l'acquisition de 100 % des actions de la société immobilière concernée (après réception clé en main du projet, qui sera réalisé par et aux risques des vendeurs).

La valeur total d'investissement de ces deux acquisitions s'élève approximativement à environ 41,0 millions d'euros et devrait générer un rendement brut stabilisé d'environ 7,0 %.

Pour cette transaction, ainsi que pour son entrée fructueuse en Espagne, Xior a été conseillée et accompagnée par la Banque Degroof Petercam.

B. Acquisition d'un portefeuille de résidences et de projets pour étudiants à Porto et Lisbonne – environ 1.900 unités – partenariat opérationnel et de développement avec U.hub

(i) Portefeuille immobilier

Le 11 octobre 2019, Xior a conclu un accord sur l'acquisition, sous conditions suspensives, du portefeuille « U.hub » composé de deux résidences opérationnelles pour étudiants (98 unités) et de quatre projets (environ 1.800 unités), situés à Porto et Lisbonne. Par cette acquisition, Xior franchit une étape importante dans le déploiement de son portefeuille en région ibérique et ajoute d'un coup environ 1.900 unités dans les deux plus grandes villes universitaires du Portugal, toutes deux caractérisées par un profond déséquilibre entre l'offre et la demande de logements pour étudiants.

Deux résidences dans ce portefeuille (U.hub Alameda et U.hub Alvalade, toutes deux situées à Lisbonne), sont des valeurs sûres depuis plusieurs années déjà dans le paysage portugais et généreront des revenus locatifs dès leur acquisition.

Deux des quatre projets qui composent le portefeuille ont obtenu les permis nécessaires et la construction est en cours. Ils devraient être livrés en 2020 (projet Asprela à Porto avec environ 450 unités et projet Benfica à Lisbonne avec environ 350 unités). Les deux autres projets (Lumiar à Lisbonne avec environ 500 unités et Boavista à Porto avec environ 500 unités) sont encore au stade de permis et devraient être livrés en 2021 et 2022, respectivement. Le permis pour le projet Lumiar devrait être obtenu en 2020. Le permis pour le projet Boavista devrait être obtenu en 2021. Ces deux nouvelles résidences seront équipées de plusieurs espaces communs et bénéficieront de tous les équipements classiques et du confort d'une résidence moderne pour étudiants.

16 octobre 2019 – Embargo jusqu'à 7 h 30 (HEC)

Informations réglementées – Informations privilégiées

Les quatre endroits à Lisbonne sont situés idéalement à proximité des transports en commun (métro) et de plusieurs universités, ce qui permet de proposer aux étudiants un large choix à plusieurs endroits de Lisbonne, et ce, dans diverses catégories de prix.

Les projets à Porto sont également situés à des endroits intéressants, d'un point de vue stratégique, à savoir U.hub Asprela située à Asprela, le principal campus de Porto comptant 35.000 étudiants, et U.hub Boavista dans le centre-ville, avec un excellente accessibilité en transports en commun.



U.hub Lumiar – Lisbonne



U.hub Asprela – Porto

L'acquisition se fera par le rachat de 100 % des actions des sociétés immobilières concernées.

La valeur total d'investissement s'élève approximativement à environ 130,0 millions d'euros, avec un rendement attendu brut stabilisé d'environ 9,5 %, et conduit Xior sur la voie du leader du marché au Portugal.

À la suite de cette nouvelle acquisition, le nombre d'unités pour étudiants dans le portefeuille portugais (pipeline compris) passera de 335 à environ 2.235 unités.

La valeur d'investissement finale peut encore varier en fonction du nombre final de chambres (et de la superficie construite), notamment en ce qui concerne les projets qui n'ont pas encore obtenu de permis.

(ii) Partenariat

Outre ces sociétés immobilières, la société a également acquis 85 % de la société d'exploitation qui gère la location des résidences opérationnelles pour étudiants à Porto et Lisbonne, et conclut un accord-cadre sur la collaboration aux développements futurs, avec la société de développement dirigée par l'équipe fondatrice de U.hub, un des pionniers dans le logement professionnel pour étudiants au Portugal. De cette manière, Xior acquiert un partenariat solide avec l'équipe U.hub, déjà forte d'un joli palmarès et qui, avec les projets ci-dessus, a fait des débuts prometteurs dans son ambition de devenir le numéro 1 du logement pour étudiants sur le marché portugais, propulsant ainsi la marque Xior au Portugal. De plus,


cet accord garantit à Xior de bénéficier de l'expertise locale et pratiques nécessaires pour organiser de manière optimale ses activités « *in house* » au Portugal.

II. XIOR RENFORCE SON ÉQUIPE AVEC BASTIAAN GRIJPIK EN TANT QUE CHIEF INVESTMENT OFFICER ET COUNTRY MANAGER IBERIA

Xior est parvenue à un accord avec monsieur Bastiaan Grijpink, qui sera actif dans la société à partir du 1er janvier 2020 dans diverses fonctions. Il assumera, d'une part, le rôle de Country Manager Espagne (où il sera établi) et Portugal, où il supervisera la gestion et la poursuite du développement du portefeuille immobilier. D'autre part (et indépendamment de cela), il assurera la fonction de Chief Investment Officer dans la gestion exécutive de la Société par l'intermédiaire de sa société de gestion. En cette qualité, il sera co-responsable de la poursuite du développement du portefeuille immobilier de la Société en dehors de l'Espagne et du Portugal. Monsieur Grijpink a obtenu un Master of Science in Business Economics et un Master of Law en Droits des Finances à l'Université Érasme de Rotterdam, après quoi il a occupé le rôle d'investment banker chez J.P. Morgan pendant 10 ans. Jusqu'en octobre de cette année, et pendant quatre ans, il était Partner & Portfolio Manager chez Maven Securities, un fonds d'investissement basé à Londres.

III. CHIFFRES CLÉS

Compte de résultats consolidé	en KEUR	30/09/2019	30/09/2018
Résultat locatif net		31.755	20.808
Résultat immobilier		31.573	21.081
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		24.251	15.386
Résultat financier (variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers exclues)		-4.958	-2.846
Résultat EPRA  ⁴		17.054	10.675
Résultat EPRA  après correction IFRIC 21		17.487	10.950
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		5.170	513
Revalorisation des instruments financiers (couvertures d'intérêt non effectives)		-18.305	-1.045
Participation au résultat des joint-ventures		215	474
Impôts différés		-953	-4.517
Résultat net (IFRS)		3.181	6.099
Nombre d'unités locatives pour étudiants		6.752	4.173

⁴Les 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 2018. Les IAP sont marqués  et munis d'une définition, un objectif et une réconciliation (voir XI et XII du présent Communiqué de presse), tel que l'exige la directive ESMA.

Bilan consolidé	en KEUR	30/09/2019	31/12/2018
Fonds propres		423.288	410.019
Juste valeur des immeubles de placement ⁵		1.001.353	814.908
Taux d'endettement (conforme à l'AR SIR) ⁶		55,29 %	49,32 %

Chiffres clés par action	en EUR	30/09/2019	30/09/2018
Nombre d'actions		14.349.847	12.968.815
Nombre moyen pondéré d'actions		14.092.576	10.403.555
Résultat EPRA ⁷ par action 		1,21	1,03
Résultat EPRA ⁸ par action  après correction pour IFRIC 21		1,24	1,05
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		0,37	0,05
Revalorisation des instruments de couverture		-1,30	-0,05
Résultat net par action (IFRS) ⁹		0,23	0,59
Prix de clôture de l'action		49,75	40,10
Valeur d'actif net par action (IFRS) (avant dividende)		29,50	28,56

IV. RÉSULTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les informations financières relatives à la période qui s'est achevée le 30 septembre 2019 ont été établies conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS).

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

1. Résultat locatif net

Au cours des neuf premiers mois de 2019, Xior a réalisé un résultat locatif net de 31.755 KEUR, contre 20.808 KEUR les neuf premiers mois de 2018, soit une hausse de 52,6 %. Ce résultat locatif net augmentera dans les trois prochains mois, vu que certaines acquisitions ne produiront de revenus locatifs qu'au cours du quatrième trimestre 2019. En outre, quelques immeubles en construction ou en rénovation ne rapporteront également de revenus locatifs qu'à partir du quatrième trimestre 2019.

Il s'agit principalement des immeubles suivants :

- Ariënsplein, Enschede : bâtiment entièrement livré, nouvelle croissance des revenus locatifs au T4;

⁵La 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.

⁶Calculé selon l'AR du 13 juillet 2014 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées.

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



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


⁹Sur la base du nombre d'actions.


- Alma, Bruxelles : livré, revenus locatifs prévus à partir d'octobre 2019;
- Woodskot, Bruxelles : livré, revenus locatifs prévus à partir d'octobre 2019;
- Bonnefanten, Maastricht : partiellement livré et occupé depuis septembre 2019, nouvelle livraison graduelle et croissance des revenus locatifs prévue à partir d'octobre 2019;
- Xior Diagonal Besòs, Barcelone : livré, croissance des revenus locatifs prévue depuis septembre 2019.

Au troisième trimestre 2019, le taux moyen d'occupation du portefeuille immobilier s'élevait à 98,32 %.

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 valeur réelle des actifs et passifs financiers) s'élève à 17.054 KEUR contre 10.675 KEUR au premier trimestre 2018. Le résultat EPRA  après correction pour IFRIC 21 s'élève à 17.487 KEUR au 30 septembre 2019, contre 10.950 KEUR au troisième trimestre 2018.

Le résultat EPRA  par action¹⁰ s'élève à 1,21 EUR. Après correction pour IFRIC 21, celui-ci s'élève à 1,24 EUR par action.

Suite à l'application de la règle comptable « IFRIC 21 Taxes » (introduite à partir de l'exercice 2015), une provision a été prélevée au 31 mars 2019 pour l'exercice complet 2019 concernant la taxe foncière sur les biens immobiliers, les taxes immobilières néerlandaises, les taxes sur les résidences secondaires et les taxes dites « d'abonnements ». Cela a un impact négatif plus fort sur les résultats du premier trimestre de 2019, 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 2019 augmenteraient alors à hauteur d'un montant de 433 KEUR. Dans cette hypothèse, le résultat EPRA  s'élèverait à 17.487 KEUR.

3. Résultat net

Le résultat net s'élève à 3.181 KEUR au 30 septembre 2019, contre 6.099 KEUR au 30 septembre 2018. Le résultat net par action s'élève à 0,23 EUR.¹¹

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.

¹⁰Le calcul du résultat EPRA par action se base sur le nombre moyen pondéré d'actions au 30 septembre 2019, soit 14.092.576.

¹¹ Sur la base d'un nombre moyen pondéré d'actions au 30 septembre 2019, à savoir 14.092.576.

4. Juste valeur du portefeuille immobilier

Au 30 septembre 2019, le portefeuille se compose de 6.752 unités locatives pour étudiants. La juste valeur du total du portefeuille immobilier est valorisée à 1,0 milliard d'euros au 30 septembre 2019.

Si toutes les acquisitions et tous les projets envisagés en ce moment sont réalisés, cette hausse se poursuivra jusqu'à environ 1,5 milliard d'euros, avec plus de 12.000 unités locatives pour étudiants.

5. Taux d'endettement et renforcement des fonds propres

Au 30 septembre 2019, le taux d'endettement s'élevait à 55,29 %, contre 49,32 % au 31 décembre 2018.


V. FINANCEMENT

Au 30 septembre 2019, la Xior avait conclu des contrats de financement avec ING Belgique SA, Belfius Banque SA, KBC Bank SA, BNP Paribas Fortis SA, Argenta Banque d'épargne SA, vdk bank, la Banque Nagelmackers et la Caisse d'Épargne/Natixis pour un montant total de 651 millions d'euros. ING Belgique SA a mis au total 136 MEUR à disposition ; Belfius Banque SA, 120 MEUR ; KBC Bank SA, 55 MEUR ; BNP Paribas Fortis SA, 100 MEUR ; Argenta Banque d'épargne SA, 70 MEUR ; vdk bank, 10 MEUR ; la Banque Nagelmackers, 10 MEUR et la Caisse d'Épargne/Natixis, 150 MEUR.

Au 30 septembre 2019, la société avait prélevé 561 millions d'euros des financements et 90 millions d'euros des lignes de crédit non utilisées.

La société tente d'étendre la durée des emprunts, la durée moyenne se situant à 4,3 ans au 30 septembre 2019.

Par ailleurs, la société a conclu des contrats IRS au 30 septembre 2019 pour une somme de 430 millions d'euros. Au 30 septembre 2019, les financements prélevés (561 MEUR) étaient couverts à 87 % par des contrats Interest Rate Swap ou par des taux d'intérêt fixes.

Le coût de financement moyen  sur le T3 2019 se chiffre à 2,05 % (T3 2018 : 2,38 %).

VI. PRINCIPALES RÉALISATIONS DES NEUFS PREMIERS MOIS DE 2019

- **Acquisition d'une résidence pour étudiants sur campus à Madrid – 664 unités**

Le 11 septembre 2019, Xior a conclu un accord, soumis à des conditions suspensives, relatif à l'acquisition de la résidence pour étudiants Leonardo da Vinci, située sur le campus de l'UEM (Universidad Europea de Madrid) à Madrid (Villaviciosa de Odón). Cette résidence opérationnelle de 464 unités (528 lits) est stratégiquement située sur le campus de l'une des universités privées les plus prestigieuses de Madrid et présente en outre un potentiel de développement additionnel d'un peu plus de 200 lits supplémentaires. La valeur totale d'investissement devrait s'élever à environ 85,4 millions d'euros, où Xior acquiert 80 % de la société immobilière qui possède la résidence et gère le terrain, y compris la contribution estimée aux coûts de développement, avec un rendement initial attendu d'environ 7 %. Les 20 % restants sont conservés par le propriétaire et l'exploitant actuel de l'université, qui est aussi le vendeur.

- **Convention de joint venture pour Granjo (Porto) – 211 unités**

Le 28 août 2019, Xior est entrée à 50 % dans la joint venture Promgranjo S.A. en obtenant le confort administratif nécessaire que le permis pour le projet Granjo à Porto sera accordé, pour le réaménagement d'une partie du bâtiment en pleine propriété en complexe pour étudiants comprenant 211 unités (420 lits), 3 stationnements et 16 appartements résidentiels, en exécution de l'accord précédemment conclu en la matière (expliqué plus en détail ci-après).

- **Accord relatif au développement d'une résidence pour étudiants à Namur – minimum 206 unités**

Le 2 juillet 2019, Xior a annoncé un accord sur le développement d'un nouveau complexe pour étudiants d'au moins 206 unités (à encore optimiser dans le cadre de la demande de permis en cours) situé à Namur, à proximité de l'Université de Namur et de la gare. Cette transaction, après le développement prévu, représentera une valeur d'investissement totale d'environ 20 millions d'euros. Le développement sera réalisé par une joint venture Baltissimmo NV – Promiris NV, une collaboration entre Baltissimmo NV et le promoteur Promiris NV, avec lequel Xior a déjà travaillé avec succès par le passé (pour le projet situé à Etterbeek, avenue d'Auderghem, et pour son entrée sur le marché portugais). Xior reprendra les actions de la société immobilière concernée après la réception provisoire du projet achevé, laquelle est attendue vers le deuxième trimestre de 2022 selon le planning actuel (et au plus tôt un an plus tôt). Xior fait ainsi un premier pas en Wallonie et ajoute une nouvelle ville étudiante à son portefeuille.

- **Lancement du concept Roxi**

Le 19 juin 2019, Xior a lancé ROXI – The Urban Residence, un nouveau concept axé sur les longs comme sur les courts séjours. L'agence immobilière belge était déjà active depuis plus longtemps en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne et au Portugal avec une offre de logements pour étudiants plutôt traditionnelle, mais étend désormais ses services avec un concept de logement plus hybride où l'on peut à la fois habiter, vivre, étudier et/ou travailler. Xior anticipe ainsi la tendance croissante du co-living, une pratique déjà

fréquente pendant les études, mais désormais également courante parmi les jeunes professionnels, les millennials et les expats, entre autres.

- **Acquisition du bâtiment Meteo à Wageningen – 22 unités**

Le 13 juin 2019, Xior, comme déjà annoncé lors de l'acquisition du bâtiment principal sur le même site (comme annoncé dans le rapport annuel 2018) a acquis une résidence pour étudiants située à Wageningen, à côté du bâtiment principal sur le même site de Duivendaal. L'immeuble compte 22 chambres.

- **Acquisition de la résidence pour étudiants « Studax » à Louvain – 229 unités**

Le 13 juin 2019, Xior a acquis la résidence pour étudiants « Studax », située à Louvain et composée de 292 chambres d'étudiants. Cet investissement a été réalisé par l'acquisition de 100 % des actions de la société immobilière concernée par un apport en nature. La résidence fait partie du quartier « Kop van Kessel-Lo », nouvel endroit incontournable à Louvain, qui a été complètement réaménagé et, en particulier le parc Belle-Vue (réalisation 2019), et qui offre de nombreuses facilités. La résidence sera exploitée en vertu d'un contrat de bail à long terme par la KU Leuven, comme c'est déjà le cas depuis l'ouverture en 2016. Par conséquent, les frais de gestion et d'entretien sont limités et il n'y a pas de précompte immobilier. La marge opérationnelle est donc supérieure à celle pratiquée dans le cas d'immeubles classiques en gestion propre. La valeur d'acquisition est conforme à la valeur réelle déterminée par l'expert immobilier indépendant.

Dans le cadre de cette transaction, Xior Student Housing a acquis 100 % des actions de Stratos KvK SA. Xior Student Housing a utilisé son droit de ne pas acquitter le prix d'achat des actions dans Stratos KvK SA en espèces, mais en nouvelles actions à émettre dans Xior Student Housing, au moyen d'un apport en nature des actions de Stratos KvK SA dans Xior Student Housing dans le cadre du capital autorisé. L'apport des actions dans Stratos KvK a été indemnisé par l'émission de 430.889 nouvelles actions Xior, pour un montant total de 18.097.363,01 millions d'euros. Les nouvelles actions Xior ont été émises le 13 juin 2019, à la suite d'une augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé en vertu d'une décision du conseil d'administration de Xior. La transaction a permis un renforcement des fonds propres de 18.097.363,01 euros, dont un montant de 7.756.002,00 euros a été affecté au poste capital et un montant de 10.241.361,01 euros (après déduction d'un montant égal aux coûts de l'augmentation de capital au sens des règles IFRS applicables) au poste primes d'émission. Le prix d'émission des nouvelles actions s'élève à (montant arrondi) 42,00 EUR et correspond au cours boursier moyen pondéré (VWAP ou Volume Weighted Average Price) de Xior Student Housing pendant cinq jours de bourse précédant le 13 juin 2019 (la date de l'apport n'est pas comprise), déduction faite de la partie prorata temporis du dividende brut prévu de l'exercice 2019 (0,581 EUR par action) et déduction faite d'une réduction de 4,97 %, ou d'une réduction de 5,45 % par rapport au cours de clôture du 12 juin 2019, déduction faite de la partie prorata temporis du dividende brut pour l'exercice 2019.

- **Dividende optionnel**

Le 16 mai 2019, les actionnaires de Xior ont été informés, au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire, des modalités concrètes d'un dividende optionnel relatif au dividende de l'exercice 2018. Le 4 juin 2019, Xior a annoncé que ses actionnaires avaient opté pour environ 62,74 % de leur droit au dividende pour un apport de droits au dividende net en échange de nouvelles actions, au lieu du paiement du dividende pour l'année 2018 en numéraire. Ce résultat a entraîné pour Xior une augmentation de capital (prime d'émission comprise) d'environ 6,08 millions d'euros par la création de 150.143 nouvelles actions.

- **Acquisition Eendrachtsskade, Groningue – minimum 225 unités**

Le 10 avril 2019, Xior a acquis un projet de redéveloppement à Groningue comportant au moins 225 habitations, bureaux et 180 parkings. Cette transaction représente une valeur d'investissement escomptée d'environ 46 millions d'euros et un rendement initial attendu d'environ 6,2 %. La réception et la mise en service sont prévues pour le T4 2020. L'acquisition du bâtiment existant se fait par le biais de l'achat de 100 % des actions de la SPV; après obtention du permis, les travaux de transformation pourront commencer. Il reste encore des revenus locatifs à hauteur de 2 millions d'euros jusqu'au dernier trimestre de 2020.

- **Conclusion Karspeldreef, Amsterdam – 320 unités**

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 y 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. 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. Cette acquisition a été finalisée le 8 avril 2019.

- **Acquisition d'un complexe pour étudiants à Barcelone – 191 unités**

Le 13 mars 2019, Xior a conclu un accord portant sur l'acquisition d'une résidence pour étudiants à Barcelone. Il s'agit d'une résidence pour étudiants flambant neuve située sur le nouveau campus récemment inauguré de l'Universitat Politècnica de Catalunya (UPC) (avec 3.500 étudiants et 400 professeurs et chercheurs), à proximité de la plage et du quartier branché 22@. La résidence compte 191 chambres indépendantes et sera équipée de toutes les commodités modernes, comme un restaurant, un espace fitness, des salles d'études ainsi qu'une piscine et une terrasse sur le toit. Le bâtiment a été construit sur la base d'une concession de 50 ans (jusqu'en 2067) et est entièrement meublé. La résidence a été livrée et mise en service à partir de septembre 2019. Le vendeur a donné une garantie locative à

concurrence de 50 % pour l'occupation pendant les mois d'été (juillet et août), et ce, pour une durée de 3 ans (à partir de 2019). Cette garantie permet à Xior de compléter l'occupation des unités pendant les vacances d'été, étant donné qu'elles sont louées sur la base de contrats à 10 mois pendant l'année académique, en collaboration avec l'université, des entreprises locales et des organismes proposant des stages d'été. La concession a été octroyée et est activement gérée par un consortium de l'UPC et de trois autorités locales (Catalunya, Barcelone et Besòs), avec lesquelles Xior s'attend à collaborer de façon étroite et productive afin d'assurer le succès de la résidence et de l'ensemble du campus. La transaction a été conclue le 21 mai 2019 par reprise de toutes les actions de la société de projet concernée de LIFE, un promoteur belge avec lequel Xior a déjà entretenu une collaboration fructueuse par le passé. La valeur d'investissement totale s'élève à environ 25,5 millions d'euros, pour un rendement brut initial attendu d'environ 7 %.

- **Accord sur le développement dans une structure de joint venture de 2 immeubles pour étudiants au Portugal – 335 unités**

Le 13 mars 2019, Xior a conclu un accord portant sur le développement d'un immeuble pour étudiants à Lisbonne et à Porto à travers une structure de joint venture.

Le projet à Lisbonne (Artur Lamas) porte sur le développement, sur un greenfield en pleine propriété, d'une résidence d'étudiants de 124 unités (254 lits) et 14 places de parking. Pour cette résidence, un contrat de bail de type « triple net » a déjà été conclu avec Odalys Portugal pour une durée de 12 ans avec un loyer fixe (La société mère, Odalys Groupe, a fourni une *parent guarantee* complète pour sa filiale portugaise). Le projet abritera également entre autres une buanderie, un espace fitness, une salle d'étude, une cafétéria et une réception. Le développement se fera par le biais d'une structure de joint venture avec une partie belge, avec laquelle Xior a déjà collaboré avec succès sur cette base pour des projets en Belgique. L'entrée de Xior se fera en plusieurs phases, d'abord par le biais d'un rachat de 50 % des actions de la joint-venture une fois que les assurances administratives nécessaires relatives à la délivrance du permis auront été obtenues (sous certaines conditions suspensives), puis par un rachat de 50 % des actions restantes après la livraison. Le permis devrait être obtenu la dernier trimestre de 2019. La livraison est prévue pour le second semestre de 2021 et selon le planning, l'entrée aurait lieu plus tard au cours de la même année.

Le projet à Porto (Granjo) porte sur le redéveloppement d'un immeuble existant en pleine propriété en un complexe d'étudiants de 211 unités (420 lits) et 3 places de parking. Le bâtiment contiendra également une buanderie, une réception, un espace fitness, une salle d'étude et une cafétéria. La transaction inclut en outre 16 appartements résidentiels qui seraient réalisés dans le cadre du projet. Pour ce bâtiment aussi, Odalys Portugal interviendra en tant qu'exploitant et bailleur sur une base « triple net » (avec une garantie d'Odalys Groupe) pour une durée de 12 ans à un loyer augmenté chaque année, garanti pendant les sept premières années et complété par le vendeur (jusqu'au niveau atteint à la septième année), ce qui assure à Xior un loyer stable et élevé. Le développement sera structuré comme pour le projet de Lisbonne, à travers une joint-venture impliquant également Promiris avec une entrée par étapes. Le

confort administratif nécessaire annonçant la délivrance du permis a été obtenu et l'entrée a eu lieu le 28 août 2019 (voir ci-dessus). La livraison est également attendue au deuxième semestre de 2021.

La valeur d'investissement totale des deux projets s'élève à environ 28,2 millions d'euros, pour un rendement initial brut théorique attendu d'environ 8 % pour le logement étudiant.

- **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.

VII. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS À LA CLÔTURE DU TROISIÈME TRIMESTRE

- **Annnonce d'augmentation de capital**

Xior annonce le 16 octobre 2019 une augmentation de capital d'un montant maximum de 205,7 millions d'euros dans les limites du capital autorisé avec droit d'allocation irréductible.

- **Acquisition d'une résidence opérationnelle et d'un projet à Barcelone –> 206 unités**

Voir chapitre I

- **Acquisition d'un portefeuille de résidences et de projets pour étudiants à Porto et Lisbonne – environ 1.900 unités – partenariat opérationnel et de développement avec U.hub**

Voir chapitre I

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

Le 4 octobre 2019, Xior, comme prévu initialement lors de l'entrée en août 2018, a acquis les 50 % restants des actions de Alma Student SA, propriétaire du complexe pour étudiants réaménagé en périphérie bruxelloise (Zaventem) et composé de 240 unités et 99 chambres court séjour, exploitées selon le concept ROXI, et un rez-de-chaussée commercial. 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.

- **Bokelweg**

Le 18 septembre 2019, Xior a acquis l'élément 3 du bâtiment situé Heer Bokelweg, Rotterdam, dont elle avait déjà acquis le 31 mai 2017 les autres éléments en vue de développer un programme de construction intégré pour l'ensemble du bâtiment existant.

- **Annnonce du projet dans la région d'Amsterdam**

La société annonce également aujourd'hui un projet de réaménagement à révéler d'un immeuble de bureaux à convertir, situé dans la région d'Amsterdam, dont la valeur totale d'investissement s'élève à maximum 123,0 millions d'euros (selon le nombre d'unités autorisées). Suite à l'acquisition de l'immeuble

16 octobre 2019 – Embargo jusqu'à 7 h 30 (HEC)

Informations réglementées – Informations privilégiées

de bureaux existant le 28 septembre 2018, la société a déjà versé 40,0 millions d'euros au vendeur. Le montant restant à déboursier, selon les prévisions actuelles, s'élève donc à 83,0 millions d'euros.

Afin de ne pas influencer la demande de permis à ce stade, aucune autre précision ne sera donné quant à ce projet.

Le prix initial payé est conforme à la juste valeur des constructions actuelles estimée par l'expert en valorisation. En cas de non-obtention des permis nécessaires à la reconversion, cette acquisition sera dissoute. Une fois entièrement développé, ce projet devrait compter 700 à 900 unités. La société estime que le rendement initial devrait au moins être conforme au rendement initial moyen du portefeuille néerlandais. La reconversion devrait être achevée en 2022.

- **Emprunt Banque de Luxembourg**

Le 15 octobre 2019, Xior a conclu un financement supplémentaire avec la Banque de Luxembourg pour un montant de 25 millions d'euros. L'emprunt est scindé en 2 tranches, la première tranche de 10 millions d'euros s'étalant sur une durée de 6 ans et la seconde tranche de 15 millions d'euros sur 7 ans.

- **Emprunt ABN AMRO**

Le 10 octobre 2019, Xior a conclu un nouvelle convention de financement avec ABN AMRO pour un montant de 35 millions d'euros. L'emprunt s'étend sur une durée de 3 ans.

VIII. PRÉVISIONS DE CROISSANCE¹²

Xior aspire à poursuivre avec conviction sa stratégie de croissance le reste de 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, en Espagne et au Portugal, notamment à travers l'extension en Région wallonne en Belgique et à travers (la poursuite de) l'extension dans certaines villes estudiantines néerlandaises où Xior n'est pas (ou pas encore assez) présent ainsi que sur la péninsule ibérique.

Sauf circonstances imprévues, Xior confirme pour l'exercice 2019 sa prévision d'un résultat EPRA par action de 1,60 EUR, ce qui représente une hausse de 9,6 % par rapport à 2018, ainsi qu'un objectif de 1,30 EUR est fixé pour le dividende brut par action (une augmentation de 4 % par rapport à 2018). Xior s'attend dès lors à une augmentation de ses résultats par action par rapport à l'année précédente, malgré la hausse du nombre d'actions de 135,39 % en 2018 et 2019 sous l'effet de la réussite de l'augmentation de capital en juin 2018 et de l'apport en nature de mars 2018, décembre 2018 et juin 2019, et partant d'une souscription complète à l'augmentation de capital annoncée aujourd'hui.

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

¹² 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.

16 octobre 2019 – Embargo jusqu'à 7 h 30 (HEC)

Informations réglementées – Informations privilégiées

IX. CALENDRIER FINANCIER*

Détachement du coupon 11 (après clôture de la bourse)	16 octobre 2019
Détachement du coupon 12 (après clôture de la bourse)	16 octobre 2019
Communiqué annuel – Publication des résultats annuels 2019	6 février 2020
Publication du rapport financier annuel 2019	22 avril 2020
Publication des résultats au 30 mars 2020	22 mai 2020
Assemblée générale	22 mai 2020
Date de paiement du dividende 2019 (coupon 10-12-13)	27 mai 2020
Publication des résultats au 30 juin 2020	5 août 2020
Publication des résultats au 30 septembre 2020	27 octobre 2020

*Dates futures sous réserve de modifications.

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :

Xior Student Housing SA
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

X. ÉTATS FINANCIERS
BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF (en KEUR)	30/09/2019	31/12/2018
IMMOBILISATIONS	1.012.629	823.559
B. Immobilisations incorporelles	8	13
C. Immeubles de placement	1.001.353	814.908
a. Biens immeubles disponibles pour la location	956.769	735.927
b. Promotions immobilières	44.584	78.981
D. Autres immobilisations corporelles	843	698
a. Immobilisations corporelles destinées à un usage propre	843	698
E. Immobilisations financières	26	21
Autres	26	21
G. Créances commerciales et autres immobilisations	135	135
H. Impôts différés — actif	206	460
I. Participations à des sociétés associées et variation des fonds propres des joint-ventures	10.058	7.325
II. ACTIFS CIRCULANTS	51.341	38.193
D. Créances commerciales	1.772	1.218
E. Créances fiscales et autres actifs circulants	44.809	34.225
a. Impôts	2.027	738
c. Autres	42.782	33.487
F Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.096	1.676
G. Comptes de régularisation	1.664	1.074
Frais immobiliers payés d'avance	1.428	9
Produits immobiliers en cours, non échus	85	980
Autres	151	85
TOTAL DE L'ACTIF	1.063.970	861.752

PASSIF (en KEUR)	30/09/2019	31/12/2018
FONDS PROPRES	423.288	410.019
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère	423.288	410.019
A. Capital	256.026	245.672
a. Capital souscrit	258.297	247.839
b. Frais de l'augmentation de capital (-)	-2.271	-2.167

16 octobre 2019 – Embargo jusqu'à 7 h 30 (HEC)

Informations réglementées – Informations privilégiées

B. Primes d'émission	160.859	147.239
C. Réserves	3.222	1.003
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	29.530	19.333
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	-22.071	-19.065
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	-8.184	-924
Résultats reportés des exercices précédents	3.947	1.659
D. Résultat net de l'exercice	3.181	16.105
II. Participations minoritaires	0	0
DETTES	640.682	451.733
I. Dettes non courantes	606.922	424.203
B. Dettes financières non courantes	558.857	401.177
a. Établissements de crédit	558.857	401.177
C. Autres passifs financiers non courants	24.623	6.317
a. Instruments de couverture autorisés	24.623	6.317
F Impôts différés – dettes	23.442	16.709
a. Taxes de sortie	1.807	34
b. Autres	21.636	16.675
II. Dettes courantes	33.760	27.530
B. Dettes financières courantes	1.822	1.637
a. Établissements de crédit	1.822	1.637
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	10.730	8.899
a. Taxes de sortie	96	0
b. Autres	10.634	8.899
Fournisseurs	7.206	6.486
Locataires	1.131	184
Impôts, rémunérations et charges sociales	2.298	2.230
E. Autres dettes courantes	16.957	13.263
Autres	16.957	13.263
F Comptes de régularisation	4.251	3.731
a. Produits immobiliers reçus anticipativement	1.201	1.035
b. Intérêts courus, non échus et autres frais	1.206	907

16 octobre 2019 – Embargo jusqu'à 7 h 30 (HEC)

Informations réglementées – Informations privilégiées

c. Autres	1.844	1.791
TOTAL DES FONDS PROPRES ET DETTES	1.063.970	861.752

COMPTE DES RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Compte de résultats (en KEUR)	30/09/2019	30/09/2018
I. (+) Revenus locatifs	31.820	20.927
(+) Revenus locatifs	28.199	19.368
(+) Garanties locatives	3.757	1.588
(-) Gratuités locatives	-136	-29
Réductions de valeur sur créances commerciales	-65	-120
RÉSULTAT LOCATIF NET	31.755	20.808
V. (+) Récupération de charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	5.453	3.529
- Répercussion des charges locatives supportées par le propriétaire	5.346	3.449
- Répercussion des précomptes et taxes sur les bâtiments loués	107	80
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	-6.096	-3.905
- Charges locatives supportées par le propriétaire	-5.986	-3.822
- Précomptes et taxes sur les bâtiments loués	-110	-82
VIII. (+/-) Autres revenus et dépenses inhérents à la location	462	649
RÉSULTAT IMMOBILIER	31.573	21.081
IX. (-) Charges techniques	-829	-615
Charges techniques récurrentes	-915	-602
(-) Réparations	-636	-474
(-) Primes d'assurance	-279	-128
Charges techniques non récurrentes	86	-13
(-) Sinistres	86	-13
X. (-) Charges commerciales	-311	-246
(-) Publicité, etc.	-266	-233
(-) Frais juridiques	-44	-13
XI. (-) Charges et taxes sur les bâtiments non loués	-290	-180
XII. (-) Frais de gestion de l'immobilier	-1.956	-1.284
(-) Frais de gestion (externes)	-718	-881
(-) Frais de gestion (internes)	-1.238	-403
XIII. (-) Autres charges immobilières	-1.574	-1.047
(-) Honoraires architectes	-4	
(-) Honoraires taxateurs	-218	-152
(-) Autres charges immobilières	-1.351	-895
(+/-) CHARGES IMMOBILIÈRES	-4.960	-3.372
RÉSULTAT IMMOBILIER OPÉRATIONNEL	26.613	17.709
XIV. (-) Frais généraux de la société	-2.404	-2.363
XV. (+/-) Autres produits et charges opérationnels	42	40

16 octobre 2019 – Embargo jusqu'à 7 h 30 (HEC)

Informations réglementées – Informations privilégiées

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	24.251	15.386
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	6.190	3.893
(+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	7.793	7.084
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-1.603	-3.191
XIX. (+) Autre résultat du portefeuille	-1.020	-3.380
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	29.421	15.898
XX. (+) Produits financiers	246	124
(+) Intérêts et dividendes perçus	246	124
XXI. (-) Charges d'intérêt nettes	-5.011	-2.780
(-) Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-3.136	-1.487
(-) Reconstitution du montant nominal des dettes financières	-150	-66
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-1.724	-1.227
XXII. (-) Autres charges financières	-194	-190
- Frais bancaires et autres commissions	-162	-182
Autres	-32	-8
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-18.305	-1.045
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	-23.265	-3.891
XXIV. Participation au résultat des sociétés associées et des joint-ventures	215	474
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	6.371	12.481
XXV. Impôts des sociétés	-3.094	-6.382
XXVI. Taxes de sortie	-96	
(+/-) IMPÔTS	-3.190	-6.382
RÉSULTAT NET	3.181	6.099
RÉSULTAT EPRA	17.054	10.675
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	5.170	513
IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX CORRECTIONS IAS 40	-857	-4.517
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-18.090	-571
RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR)	1,21	1,03

16 octobre 2019 – Embargo jusqu'à 7 h 30 (HEC)

Informations réglementées – Informations privilégiées

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

Résultat EPRA	30/09/2019	30/09/2018
Résultat net	3.181	6.099
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6.190	-3893
Autre résultat du portefeuille	1.020	3.380
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	18.090	571
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	953	4.517
Résultat EPRA	17.054	10.675

Résultat EPRA après correction pour IFRIC 21	30/09/2019	30/09/2018
Résultat net	3.181	6.099
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6.190	-3.893
Autre résultat du portefeuille	1.020	3.380
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	18.090	571
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	953	4.517
Impact IFRIC 21	432	275
Résultat EPRA après correction IFRIC 21	17.487	10.950

Résultat sur le portefeuille	30/09/2019	30/09/2018
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	6.190	3.893
Autre résultat du portefeuille	-1.120	-3.380
Résultat sur le portefeuille	5.170	513

Résultat EPRA par action	30/09/2019	30/09/2018
--------------------------	------------	------------

16 octobre 2019 – Embargo jusqu'à 7 h 30 (HEC)

Informations réglementées – Informations privilégiées

Résultat net	3.181	6.099
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6.190	-3.893
Autre résultat du portefeuille	1.020	3.380
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	18.090	571
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	953	4.517
Nombre moyen pondéré d'actions	14.092.576	10.403.555
Résultat EPRA par action	1,21	1,03
Impact IFRIC 21	432	275
Résultat EPRA par action après correction pour IFRIC 21	1,24	1,05
Taux d'intérêt moyen	30/09/2019	30/09/2018
Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	3.136	2.552
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	1.724	1.227
Intérêts portés à l'actif	1.853	1.065
Dette active moyenne au cours de la période	458.931	284.904
Taux d'intérêt moyen	1,95 %	2,27 %
Taux d'intérêt moyen hors charges résultant d'instruments de couverture autorisés	1,45 %	1,69 %
Coût de financement moyen	30/09/2019	30/09/2018
Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	3.136	2.552
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	1.724	1.227
Intérêts portés à l'actif	1.853	1.065
Reconstitution du montant nominal des dettes financières	150	66
Frais bancaires et autres commissions	194	182
Dette active moyenne au cours de la période	458.931	284.904
Coût de financement moyen	2,05 %	2,38 %
Coût de financement moyen hors charges résultant d'instruments de couverture autorisés	1,55 %	1,81 %

16 octobre 2019 – Embargo jusqu'à 7 h 30 (HEC)

Informations réglementées – Informations privilégiées

XII. 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

16 octobre 2019 – Embargo jusqu'à 7 h 30 (HEC)

Informations réglementées – Informations privilégiées

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, aux Pays-Bas, en Espagne et au Portugal. 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 30 septembre 2019, Xior Student Housing détient un portefeuille immobilier d'une valeur d'environ 1,0 milliard d'euros. Vous trouverez plus d'informations sur www.xior.be.

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

Mechelsesteenweg 34, boîte 108, 2018 Anvers

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, ne garantit ou ne 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 la réglementation en vigueur le requiert, Xior décline expressément toute obligation ou garantie d'actualiser ou de réviser publiquement les déclarations prospectives.