

## Publication Rapport financier semestriel – période du 1er janvier 2020 au 30 juin 2020

Xior réaffirme ses prévisions de bénéfices et dividende pour 2020  
Location pour la prochaine année académique conforme aux prévisions

**Anvers, Belgique – 5 août 2020** – Xior Student Housing SA, la BE-REIT spécialisée dans le logement d'étudiants en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne et au Portugal, annonce la publication de son Rapport financier semestriel 2020.

Résultat S1 2020 conforme aux attentes. Pour l'exercice 2020 complet, Xior reconfirme le dividende brut visé de 1,36 EUR (soit une hausse de 4,6 %) sur la base de la prévision de bénéfice EPRA annoncée précédemment de 1,70 EUR (soit une hausse de 6,3 %).

Le résultat EPRA – part du groupe pour le S1 2020 s'élève à 0,73 EUR par action<sup>1</sup> et s'élève à 0,78 EUR par action après correction pour IFRIC 21. Le résultat EPRA – part du groupe pour le S1 2020 s'élève à 13 995 KEUR, soit une hausse de 33 % par rapport au S1 2019 (15 138 KEUR après correction pour IFRIC 21).

Le résultat locatif net a atteint les 27 293 KEUR, soit une hausse de 31 % par rapport au S1 2019.

VNI EPRA par action<sup>2</sup> de 35,52 EUR contre 35,96 EUR au 31 décembre 2019.

VNI IFRS par action<sup>3</sup> de 31,47 EUR contre 32,71 EUR au 31 décembre 2019.

Taux d'endettement de 53,12 % contre 45,67 % au 31 décembre 2019. Taux d'occupation de 98,04 % sur le S1 2020 contre 98 % sur l'année complète 2019.

Le portefeuille immobilier s'élève 1 367 MEUR, dont 80 % sont entièrement opérationnels avec 8 991 unités locatives pour étudiants. Si toutes les acquisitions et tous les réaménagements envisagés en ce moment sont réalisés, le portefeuille évoluera en direction des 1 800 MEUR, avec environ 15 000 unités locatives pour étudiants. Au cours du premier semestre, de nouveaux investissements ont été annoncés pour un montant total de 240 MEUR.

### Mise à jour Covid-19 :

Pour la plupart des villes en Belgique, aux Pays-Bas et en Espagne, la location se déroule comme prévu et dans certaines villes encore mieux. Des taux de rétention plus élevés que d'habitude ont également été observés et la demande d'étudiants étrangers se poursuit. Le Portugal est, comme prévu, encore en phase de lancement.

L'impact des compensations accordées aux étudiants sera limité au cours de cet exercice en réalisant des économies et en améliorant la rentabilité. Les équipes commerciales ont également accordé une attention particulière à la perception des loyers et continuent de suivre tout cela de très près au vu des circonstances actuelles. Grâce à une réaction rapide de l'ensemble de l'organisation, Xior est parvenue à bien se positionner pour résister aux conséquences de la crise du Covid-19 et neutraliser l'impact sur son résultat. Ceci confirme une fois encore le caractère résistant à la crise du logement pour étudiants et Xior envisage l'avenir avec confiance.

<sup>1</sup> Les chiffres par action sont calculés sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en tenant compte du droit au dividende des actions concernées, sauf indication contraire.

<sup>2</sup> Sur la base du nombre d'actions en circulation.

<sup>3</sup> Sur la base du nombre d'actions en circulation.

Pour de plus amples informations, nous vous renvoyons au rapport financier semestriel relatif au S1 2020 publié aujourd'hui et disponible sur le site Internet de Xior ([en néerlandais](#) et [en anglais](#)).

#### Mise à jour Covid-19

La propagation rapide de Covid-19 (« coronavirus ») a poussé les gouvernements à protéger la santé des citoyens et ralentir la propagation du virus. Xior aussi se préoccupe avant tout de la santé de ses étudiants, équipes et stakeholders. En ce moment, Xior évalue les risques et adopte la position suivante :

- a. **Opérationnel** : Pendant le confinement, nos résidences sont restées ouvertes et accessibles, moyennant le respect des règles de distanciation sociale. À de nombreux endroits, l'occupation « réelle » était inférieure vu que de nombreux étudiants sont rentrés chez eux. Lors de l'assouplissement des mesures liées au Covid-19 et étant donné que de nombreuses universités ont pris la décision d'organiser un maximum d'examens physiques sur leur propre campus ou à d'autres endroits dédiés, de nombreux jeunes sont retournés dans leur chambre et l'occupation dans de nombreuses résidences a sensiblement augmenté. Les mesures de sécurité nécessaires, telles que des distributeurs de gel hydro alcoolique, des masques buccaux, des signalisations et des instructions claires, des itinéraires de passage adaptés et un nettoyage supplémentaire, ont été mises en place afin que les étudiants puissent revenir en toute sécurité. Lors du pic du coronavirus et l'application de mesures de précaution strictes y afférentes, les visites physiques étaient interdites et il a été fait appel à des visites virtuelles. Il n'est bien évidemment pas encore possible à l'heure actuelle d'évaluer entièrement l'impact qu'auront la crise du coronavirus et la deuxième vague actuelle sur l'année académique à venir, mais diverses universités ont déjà officiellement communiqué qu'elles souhaitent maximiser l'enseignement sur le campus, en particulier pour étudiants de première année, en combinaison avec des cours virtuelles et plaident en faveur d'une reprise de la vie de campus pour les étudiants. Le mix entre l'enseignement virtuel et les activités d'apprentissage sur le campus a été confirmé lors de la concertation entre les Country Managers de Xior et divers établissements d'enseignement. Les étudiants sont également très nombreux à privilégier cette option, ce que l'on remarque également au succès de la saison locative.
- b. **Location** : La location pour l'année académique à venir se déroule comme prévu et dans certaines villes encore mieux. Bien entendu, quelques nouvelles résidences situées en zone rouge active récente subissent un démarrage retardé (*ramp-up*). Il est frappant de constater que la saison locative a débuté plus tôt cette année dans diverses villes et que les taux de rétention observés étaient plus élevés que d'habitude. Il continue d'y avoir une demande d'étudiants étrangers. Pour les étudiants Erasmus, qui louent plutôt pour une courte période, les listes d'attente s'étendent étant donné que Xior privilégie en premier lieu les contrats annuels pour étudiants belges et étrangers. Xior peut par expérience réfuter la grande incertitude qui entourait la résistance de la mobilité internationale et le redémarrage de l'afflux d'étudiants étrangers. La location de la

résidence Woudestein à Rotterdam s'est en effet déroulée très rapidement ; en 3 heures à peine, les 259 chambres ont toutes été louées à des étudiants internationaux de première année. Les Pays-Bas restent extrêmement attractifs pour les étudiants étrangers en raison des frais d'études nettement inférieurs et du subside locatif. En outre, la pénurie et le besoin important en chambres aux Pays-Bas font en sorte que les studios et chambres se louent à nouveau rapidement, non seulement à des étudiants étrangers, mais aussi à des Néerlandais. Ainsi, 84 chambres de la résidence Willem Dreeslaan à Utrecht placées en ligne ont trouvé acquéreur le jour même et la nouvelle résidence Burgwal à La Haye était déjà occupée à 90 % un mois avant l'ouverture prévue. D'un autre côté, nous remarquons toutefois un certain retard dans la location des nouvelles résidences à Barcelone (Diagonal Besòs), Porto (U.hub São João) et Lisbonne (U.hub Benfica), qui se trouvent juste au cœur des actuelles zones rouges. En outre, en Espagne et au Portugal, les examens d'entrée ont été reportés, ce qui fait que les étudiants ne seront fixés sur leurs résultats et leur inscription à l'université que plus tard. Par conséquent, nous nous attendons pour ces résidences à un démarrage ralenti de la saison locative et éventuellement à un « ramp-up » plus lente des revenus locatifs pour l'année académique à venir. Lorsque la situation dans ces villes se normalisera, Xior reste convaincue que ces résidences évolueront rapidement vers une occupation complète, au vu de leur emplacement exceptionnel. Les équipes locales suivent de près la situation et des mesures commerciales supplémentaires sont prises pour stimuler la location.

- c. **Résultats locatifs** : dans les différents pays où elle est active, Xior a octroyé une intervention commerciale limitée aux étudiants pour un montant total de 547 KEUR. Xior tente de limiter la perte de revenus due à ces mesures par le biais d'économies et d'une rentabilité à réaliser d'ici fin 2020 (estimée à 400 KEUR). En Flandre, en Espagne et au Portugal, les contrats ont une durée fixe et ne peuvent pas être résiliés en raison de la crise du coronavirus. Pour la nouvelle saison locative, il a été remarquablement fait peu usage en Flandre de la possibilité de résilier un contrat de location signé jusqu'à trois mois avant le début de la période locative. Les quelque 60 chambres qui ont été résiliées ont été relouées rapidement. Aux Pays-Bas, une partie des baux (selon le type de contrat et la durée déjà écoulée) peut être résiliée moyennant le paiement d'une indemnité de préavis ou le respect d'un délai de préavis. En raison de la grande pénurie aux Pays-Bas, cette situation n'a toutefois pas d'influence significative sur la vacance. La perte de loyer due au fait que certains locataires (principalement étrangers) ont profité de cette possibilité ont été compensés par des revenus des universités avec lesquelles Xior a conclu des accords ou par de nouveaux contrats de location. En raison du besoin criant en chambres aux Pays-Bas, ces studios et chambres normalement destinés à des étudiants étrangers ont été rapidement reloués à des étudiants néerlandais.
- d. **Perception des loyers** : Depuis l'éclatement de la pandémie, les équipes commerciales ont accordé une attention particulière à la perception des loyers et continuent, vu les circonstances,

à suivre la situation de très près. Elles contactent tous les mauvais payeurs afin de maintenir un dialogue ouvert avec les locataires et de trouver des solutions constructives, en tenant compte de la situation de chaque locataire individuel. Le fonds Xior-Covid créé, financé par des contributions volontaires du CEO, des administrateurs et du management exécutif, peut également être utilisé pour soutenir les étudiants locataires vulnérables dans chaque pays où Xior est actif. Les loyers des mois d'avril/mai/juin (payés par mois) et du T2 (payés par trimestre) ont été pour la grande majorité perçus et sont en ligne avec la même période en 2019. Au 30 juin 2020, le taux d'encaissement s'élève à 93 % contre 96 % au 30 juin 2019. Par prudence, quelques provisions ont déjà été constituées pour les débiteurs douteux.

- e. **Projets en cours d'exécution** : actuellement, U.hub Benfica (Lisbonne), U.hub São João (Porto) et PXL (Hasselt) continuent à être finalisés afin que leur réception puisse avoir lieu à temps pour la prochaine année académique. Pour le reste, tous les projets de construction et trajets de permis au Portugal, en Espagne, aux Pays-Bas et en Belgique sont actuellement maintenus, aucun impact sur la chronologie générale de ces projets n'est à déplorer.
- f. **Valorisation** : les valorisations au 30 juin 2020 n'indiquent aucune modification significative dans la juste valeur du portefeuille par rapport à la valorisation au 31 mars 2020. C'est principalement dans la valorisation des projets espagnols et portugais qu'un impact (négatif) limité est à déplorer. C&W Pays-Bas, C&W Portugal et CBRE mentionnent dans leur rapport d'évaluation au 30.06.2020 qu'il existe une « material valuation uncertainty » à la suite du Covid-19.
- g. **Financement** : Au 30 juin 2020, le taux d'endettement s'élève à 53,12 %, ce qui laisse une marge de manœuvre pour le financement des dépenses d'investissement par des capitaux étrangers. En outre, Xior a suffisamment de lignes de crédit confirmées pour satisfaire ses obligations en matière de dépenses d'investissement jusque mi-2021, en partie grâce à l'émission d'un US Green bond d'un montant de 100 millions d'euros. Pour le reste, un accord a été trouvé concernant les 2 prêts arrivant à échéance fin décembre 2020 pour un montant total de 30 millions d'euros, qui seront respectivement prolongés jusqu'au 30/06/2024 et au 31/12/2025. La prochaine échéance est donc désormais T2 2021. Xior garde de bonnes relations avec ses fournisseurs de crédit actuels, l'accord sur le refinancement et la prolongation des prêts arrivant à échéance fin 2020 en étant une belle illustration. En outre, elle conserve la confiance du marché de crédit plus large, ce qui a été souligné par l'émission du bond en avril 2020.

Grâce à une réaction rapide de l'ensemble de l'organisation, Xior est parvenue à bien se positionner pour résister aux conséquences de la crise du Covid-19 et neutraliser l'impact sur son résultat. Ceci confirme à nouveau le caractère résistant à la crise du logement pour étudiants et Xior envisage l'avenir avec confiance.

| Compte de résultats consolidé   | montants en KEUR | 30/06/2020           | 30/06/2019   |
|---|------------------|----------------------|--------------|
| Résultat locatif net  |                  | 27 293               | 20 896       |
| Résultat immobilier   |                  | 26 834               | 20 441       |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille   |                  | 18 945               | 15 135       |
| Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)  |                  | -4 018               | -3 087       |
| Résultat EPRA    |                  | 14 258               | 10 530       |
| Résultat EPRA après correction IFRIC 21                          |                  | 15 401               | 11 380       |
| Résultat EPRA – part du groupe                                   |                  | 13 995               | 10 530       |
| Résultat EPRA – part du groupe – après correction pour IFRIC 21  |                  | 15 138               | 11 380       |
| Résultat sur le portefeuille (IAS 40)                            |                  | -14 375 <sup>4</sup> | 3 025        |
| Revalorisation des instruments financiers (couvertures de taux d'intérêt non effectives)  |                  | -8 477               | -10 744      |
| Participation au résultat des coentreprises   |                  | -479                 | 101          |
| Impôts différés   |                  | 261                  | -611         |
| Résultat net (IFRS)   |                  | -9 079               | 2 301        |
| <b>Nombre d'unités locatives pour étudiants</b>   |                  | <b>8 991</b>         | <b>5 795</b> |

| Bilan consolidé                                      | montants en KEUR | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|--|------------------|------------|------------|
| Fonds propres  |                  | 607 201    | 625 808    |
| Fonds propres – part du groupe                       |                  | 589 201    | 610 428    |
| Juste valeur des immeubles de placement <sup>5</sup> |                  | 1 367 082  | 1 190 791  |
| Taux d'endettement (Loi sur les SIR) <sup>6</sup>    |                  | 53,12 %    | 45,67 %    |

| Chiffres clés par action   | montants en EUR | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
|--|-----------------|------------|------------|
| Nombre d'actions   |                 | 19 295 291 | 14 349 847 |
| Nombre moyen pondéré d'actions <sup>7</sup>  |                 | 19 295 291 | 13 961 809 |
| Résultat EPRA par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions)  |                 | 0,74       | 0,75       |
| Résultat EPRA – après correction IFRIC 21  |                 | 0,80       | 0,82       |

<sup>4</sup> L'autre résultat du portefeuille négatif (-12 273 KEUR) concerne l'impact du premier écart de consolidation de nouvelles acquisitions, et ce, principalement par la comptabilisation d'une latence fiscale différée sur la plus-value potentielle. D'autre part, un décompte final du prix d'achat a été effectué pour certaines acquisitions historiques, dont l'impact a également été comptabilisé sous autre résultat du portefeuille. Les variations négatives de la juste valeur (-2 362 KEUR) concernent principalement l'immobilier espagnol, où le taux d'actualisation a été adapté dans la valorisation actuelle à la suite de l'impact du Covid-19 sur le marché immobilier.

<sup>5</sup> La Juste Valeur ou « Fair value » des immeubles de placement est la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant, dont les coûts de transaction (voir communiqué de presse du 10 novembre 2016 de l'association BE-REIT). La Juste Valeur correspond à la valeur comptable d'après IFRS.

<sup>6</sup> Calculé selon l'A.R. du 13 juillet 2014 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

<sup>7</sup> Les actions sont calculées en fonction du droit au dividende correspondant.

5 août 2020 – Embargo jusqu'à 17 h 40 (HEC)

Informations réglementées

|  |       |       |
|--|-------|-------|
| Résultat EPRA par action – part du groupe  | 0,73  | 0,75  |
| Résultat EPRA par action – part du groupe – après correction pour IFRIC 21                           | 0,78  | 0,82  |
| Résultat sur le portefeuille par action (IAS 40) (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions)     | -0,74 | 0,22  |
| Revalorisation des instruments financiers par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions) | -0,44 | -0,77 |
| Résultat net par action (IFRS) (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions)                       | -0,47 | 0,16  |
| Prix de clôture de l'action  | 47,65 | 45,80 |
| Valeur d'actif net par action (IFRS) (sur la base du nombre d'actions en circulation)                | 31,47 | 29,44 |

**Pour de plus amples informations, contactez :**

**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



## À propos de Xior Student Housing

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

Xior Student Housing est agréée en tant que SIR publique de droit belge depuis le 24 novembre 2015. Les actions de Xior Student Housing sont cotées sur Euronext Bruxelles (XIOR) depuis le 11 décembre 2015. Le 30 juin 2020, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 1,37 milliard d'EUR. Vous trouverez de plus amples informations sur [www.xior.be](http://www.xior.be).

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

## Disclaimer

---

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