

## Communication intermédiaire du Conseil d'administration Premier trimestre 2020 – Clôturé au 31 mars 2020

Anvers, Belgique – 29 avril 2020 – Résultats intermédiaires pour la période du 01/01/2020 au 31/03/2020

Le résultat du premier trimestre 2020 est en ligne avec les prévisions.

Résultat EPRA – participation du groupe de 0,31 EUR par action <sup>1</sup>– 0,40 EUR par action après correction pour IFRIC 21.

Résultat EPRA – part du groupe de 5 987 KEUR, soit une hausse de 34 % par rapport au T1 2019 – 7 673 KEUR après correction pour IFRIC 21.

Le résultat locatif net s'élève à 13 979 KEUR, soit une augmentation de 36 % par rapport au premier trimestre 2019.

VNI IFRS par action<sup>2</sup> de 36,09 EUR contre 35,96 EUR au 31 décembre 2019.

VNI IFRS par action<sup>3</sup> de 32,55 EUR contre 32,71 EUR au 31 décembre 2019.

Taux d'endettement de 47,34 % contre 45,67 % au 31 décembre 2019.

Taux d'occupation de 98,3 % sur le T1 2020 contre 98 % sur l'année complète 2019.

Le portefeuille immobilier passe à 1 219 MEUR avec 7 932 unités pour étudiants louables. En cas de réalisation de toutes les acquisitions et réaménagements prévus dans le pipeline, le portefeuille passera à quelque 1,6 milliard EUR, avec plus de 13 000 unités pour étudiants louables.

Sur la base des prévisions actuelles, Xior maintient ses objectifs pour 2020. Grâce à une réaction rapide dans toute l'organisation, Xior a pu neutraliser l'impact de COVID-19 sur ses résultats. Xior annonce également la création d'un fonds de solidarité pour soutenir ses locataires les plus affectés, alimenté par une contribution de sa direction et de son conseil d'administration.

### I. CHIFFRES CLÉS

Compte de résultat consolidé	en KEUR	31/03/2020	31/03/2019
Résultat locatif net		13 979	10 293
Résultat immobilier		10 412	10 201
Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille		8 459	6 788

<sup>1</sup> Les chiffres par action sont calculés sur la base du nombre moyen pondéré d'actions (en fonction du droit aux dividendes respectif), 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.

Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)		-1 531	-1 511
Résultat EPRA <sup>4</sup> part du groupe		5 987	4 459
Résultat EPRA – part du groupe après correction pour IFRIC 21		7 673	5 692
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)		-4 488	906
Revalorisation des instruments financiers (couvertures de taux d'intérêt non effectives)		-4 734	-5 704
Participation au résultat des coentreprises		24	-45
Impôts différés		56	-83
Résultat net (IFRS)		-2.991	-466

<b>Nombre d'unités pour étudiants louables</b>		<b>7 932</b>	<b>5 505</b>
--	--	--------------	--------------

<b>Bilan consolidé</b>	en KEUR	<b>31/03/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Fonds propres		622 784	625 808
Fonds propres – part du groupe		607 403	610 427
Juste valeur des immeubles de placement <sup>5</sup>		1 218 969	1 190 791
Taux d'endettement (Loi sur les SIR) <sup>6</sup>		47,34 %	45,67 %

<b>Chiffres clés par action</b>	en EUR	<b>31/03/2020</b>	<b>31/03/2019</b>
Nombre d'actions		19 133 129	13 768 815
Nombre moyen pondéré d'actions		19 133 129	13 768 815
Résultat EPRA <sup>7</sup> par action		0,32	0,32
Résultat EPRA <sup>8</sup> par action – part du groupe		0,31	0,32
Résultat EPRA <sup>9</sup> par action après correction pour IFRIC 21		0,41	0,41
Résultat EPRA <sup>10</sup> par action après correction pour IFRIC 21 – part du groupe		0,40	0,41
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)		-0,30	0,07
Revalorisation des instruments de couverture		-0,25	-0,41

<sup>4</sup> Les Indicateurs Alternatifs de Performance (APM) sont des indicateurs utilisés par Xior Student Housing SA afin de mesurer et suivre ses performances d'exploitation. L'Autorité européenne des marchés financiers (ESMA) a promulgué des directives, en vigueur depuis le 3 juillet 2016, concernant l'utilisation et l'explication des indicateurs alternatifs de performance. Les notions que Xior considère comme APM figurent au chapitre 10.8 du Rapport financier annuel 2019. Les APM sont indiqués par  et assortis d'une définition, d'un objet et d'une réconciliation, voir X et XI du présent Communiqué de presse, conformément à la directive de l'ESMA.

<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 BE-REIT Association du 10 novembre 2016) ont été déduits. 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> Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>8</sup> Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>9</sup> Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

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

Résultat net par action (IFRS) <sup>11</sup>	-0,16	-0,03
Prix de clôture de l'action	39,95	42,30
Valeur nette d'inventaire par action (IFRS) (avant dividende)	32,55	29,74

## II. RÉSULTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les informations financières relatives à la période prenant fin le 31 mars 2020 sont rédigées conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS).

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

### 1. Résultat locatif net




Pendant le premier trimestre de 2020, Xior a réalisé un résultat locatif net de 13 979 KEUR par rapport à 10 293 KEUR au premier trimestre de 2019, soit une hausse de 36 %. Ce résultat locatif net augmentera encore au cours des prochains trimestres, moyennant certaines acquisitions qui ne généreront des revenus locatifs qu'au cours de 2020. En outre, d'autres immeubles sont encore en construction ou en rénovation et ne généreront des revenus locatifs que courant 2020, et qui feront monter le nombre d'unités locatives avec en total 1 282 unités.

Il s'agit principalement des immeubles suivants :

- Lutherse Burgwal, La Haye : reconversion en cours, l'immeuble générera des revenus locatifs à partir du T4 2020 ;
- Project Alhambra, Grenade : l'immeuble générera des revenus locatifs à partir de septembre 2020 ;
- U.hub Benfica : l'immeuble est en construction et sera livré d'ici fin septembre 2020 ;
- U.hub São João : l'immeuble est en construction et sera livré d'ici fin septembre 2020.

Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier s'élevait à 98,3 % au cours du premier trimestre 2020.

### 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 6 151 KEUR contre 4 459 KEUR au T1 2019. Le résultat EPRA  – part du groupe s'élève à 5 987 KEUR. Le résultat EPRA 

<sup>11</sup>Sur la base du nombre d'actions

après correction pour IFRIC 21 s'élève à 7 837 KEUR au 31 mars 2020 contre 5 692 KEUR au T1 2019. Le résultat EPRA après correction pour IFRIC 21 – part du groupe s'élève à 7 673 KEUR.

Le résultat EPRA par action<sup>12</sup> s'élève à 0,32 EUR, le résultat EPRA par action – part du groupe s'élève à 0,31 EUR. Après correction pour IFRIC 21, celui-ci s'élève à 0,41 EUR par action. Le résultat EPRA après correction pour IFRIC 21 – part du groupe s'élève à 0,40 EUR.

En KEUR	31/03/2020	Par action	31/03/2019
Résultat EPRA	6.151	0,32	4.459
Résultat EPRA – part du groupe	5.987	0,31	4.459
Résultat EPRA – après correction pour IFRIC 21	7.837	0,41	5.692
Résultat EPRA – après correction pour IFRIC 21 – part du groupe	7.673	0,40	5.692

À la suite de l'application de la règle comptable « IFRIC 21 Taxes » (introduite à partir de l'exercice 2015), une provision a été intégrée dans les chiffres au 31 mars 2020 pour l'année 2020 complète concernant le précompte immobilier, les taxes néerlandaises sur l'immobilier, les taxes sur les secondes résidences et ladite « taxe abonnement ». Cela a un impact négatif plus important sur le résultat du premier trimestre de 2020, puisque ces coûts ne sont pas répartis sur les différents trimestres mais intégralement repris dans le premier trimestre. Ce traitement comptable est aplani sur l'exercice complet. Si ces coûts étaient repris répartis dans le résultat, où un quart des coûts serait repris dans chaque trimestre, le résultat au 31 mars augmenterait à concurrence de 1 686 KEUR. Dans cette hypothèse, le résultat EPRA – part du groupe s'élèverait à 7 673 KEUR.

### 3. Résultat net

Le résultat net est négatif et s'élève à -2 991 KEUR au 31 mars 2020 contre -466 KEUR au 31 mars 2019. Le résultat net par action s'élève à -0,16 EUR.<sup>13</sup>

Le résultat net inclut l'impact de la variation de la juste valeur des immeubles de placement, autre résultat de portefeuille, impôts différés relatifs à IAS 40 et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Le résultat EPRA est le résultat net corrigé pour les éléments susmentionnés.

### 4. Juste valeur du portefeuille immobilier

Au 31 mars 2020, le portefeuille se compose de 7 932 unités pour étudiants louables. Le portefeuille immobilier total est valorisé à un montant de 1 219 KEUR au 31 mars 2020.

<sup>12</sup> Pour le calcul du résultat EPRA par action, il est tenu compte du nombre moyen pondéré d'actions au 31 mars 2020, soit 19 133 129

<sup>13</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

En cas de réalisation de toutes les acquisitions et réaménagements prévus, le portefeuille passera à 1,6 milliard EUR, avec plus de 13 000 unités pour étudiants louables.

#### 5. Taux d'endettement


Au 31 mars 2020, le taux d'endettement s'élevait à 47,34 % contre 45,67 % au 31 décembre 2019.

### III. FINANCEMENT

Au 31 mars 2020, la Société avait conclu des conventions de financement avec les suivants fournisseurs de crédit: Natixis/Caisse d'Épargne a mis au total 150 millions d'euros à disposition, ING Belgique SA 135 millions d'euros, Belfius Banque SA 120 millions d'euros, BNP Paribas Fortis SA 100 millions d'euros, Argenta Spaarbank NV 70 millions d'euros, KBC Banque SA 55 millions d'euros, ABN Amro 35 millions d'euros, Banque de Luxembourg 25 millions d'euros, vdk bank 10 millions d'euros, Bank Nagelmackers 10 millions d'euros et Pensio B 10 millions d'euros. Au 31 mars 2020, la Société avait contracté pour 544 millions d'euros de financements.

La Société a tenté d'échelonner la durée des prêts, la durée moyenne s'élevant à 3,91 ans au 31 mars 2020. Compte tenu de l'US Bond, clôturé en avril (voir aussi V), la durée moyenne des prêts s'élève à 4,67 ans.

En outre, la Société a au 31 mars 2020 conclu des contrats IRS pour un montant de 430 MEUR. Les financements contractés (544 MEUR) étaient au 31 mars 2020 couverts à 91 % soit par des conventions Interest Rate Swap, soit par des taux d'intérêt fixes.

Le coût moyen de financement  au T1 2020 s'élève à 1,65 % (T1 2019 : 2,12 %).

Au cours du T1 2020, une nouvelle convention de financement (*Green Loan*) a été conclue avec Pensio B pour un montant de 10 MEUR.

### IV. PRINCIPALES RÉALISATIONS PREMIER TRIMESTRE 2020

#### - ACQUISITIONS EINDHOVEN – 250 UNITÉS

Le 30 janvier 2020, Xior a acquis un projet de réaménagement à Eindhoven avec 250 unités indépendantes pour étudiants prévues. Cette transaction a une valeur d'investissement attendue de quelque 32 millions d'euros et un rendement initial attendu d'environ 6,0 %. La livraison et la mise en service sont prévues

pour le S2 2022. Un complexe entièrement rénové s'ajoutera ainsi au portefeuille de Xior. Cet immeuble de bureaux, connu sous le nom de Boschdijk Veste, sera converti en une résidence pour étudiants pourvue de tout le confort moderne, composée selon les prévisions de 250 chambres d'étudiants indépendantes, de divers espaces communs, d'un jardin intérieur, d'un parking vélo, etc. Actuellement, cet immeuble est loué comme espace de bureaux et générera encore des revenus tout au long de la durée attendue du processus d'obtention du permis. La demande de permis sera effectuée et suivie par les vendeurs. Xior bénéficie d'une garantie de rachat si jamais le processus d'obtention du permis n'est pas clos avec succès.

- **ACQUISITION D'UN COMPLEXE POUR ÉTUDIANTS À GRENADE**

Le 28 février 2020, Xior a conclu un accord sous conditions suspensives pour l'acquisition d'une nouvelle résidence pour étudiants à Grenade (Andalousie). L'ancien « colegio mayor », auparavant connu sous le nom de Loyola, est situé à un emplacement stratégique sur le campus Cartuja de l'université de Grenade. Le bâtiment est en cours de réaménagement et de développement pour devenir une résidence de 347 unités (354 lits). La livraison et la mise en service sont prévues pour le T3 2020. Un complexe flambant neuf s'ajoutera ainsi au portefeuille de Xior dans l'une des plus importantes villes estudiantines d'Espagne. La société opérationnelle du vendeur et promoteur du projet, Amro Estudiantes, sera responsable de l'exploitation de la résidence pendant les deux premières années académiques dans le cadre d'un contrat de bail triple net. Au terme de cette période de deux ans, l'exploitation sera reprise par Xior. La valeur d'investissement totale attendue pour Xior s'élève à 37 millions d'euros, avec un rendement brut stabilisé attendu de 7 % environ. Cette acquisition contribuera aux résultats de Xior à partir du 1er septembre 2020.

**V. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU PREMIER TRIMESTRE**

- **ÉMISSION D'UN US GREEN BOND PRIVATE PLACEMENT DE 100 MILLIONS D'EUROS**

Le 9 avril 2020, Xior a finalisé avec succès sa première transaction de marché de capitaux d'emprunt en signant la documentation contractuelle pour une émission de 100 millions d'euros de Green Bonds par le biais d'un US private placement. Les obligations ont été placées par le biais d'un placement privé auprès de trois investisseurs institutionnels appartenant à une grande compagnie d'assurances internationale. Les obligations représentent un montant nominal de 100 millions d'euros, répartis en une tranche de 34 millions d'euros d'une durée de 6 ans et une tranche de 66 millions d'euros d'une durée de 12 ans, avec un coupon de 1,92 % (pour les obligations à 6 ans) et 2,32 % (pour les obligations à 12 ans). Les obligations ont été émises sous le nouveau Green Finance Framework de Xior du 13 mars 2020, auquel Xior a reçu une Second Party Opinion positive de Sustainalytics.

## - PROLONGATION DES PRÊTS EXISTANTS

Fin décembre 2020, 2 prêts d'un montant total de 30 millions d'euros arrivent à échéance. Des négociations ont été menées avec les 2 banques, ING et Belfius, et ont abouti à un accord visant à refinancer les prêts jusqu'au 30/06/2024 et 31/12/2025 respectivement.

## VI. MISE À JOUR COVID-19 (« crise du coronavirus »)

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. L'équipe Xior est en télétravail, tandis que les collaborateurs commerciaux maintiennent le contact avec les locataires et poursuivent les opérations locatives par tous les canaux technologiques (visites virtuelles, e-mails, « journées portes ouvertes virtuelles »). En ce moment, Xior évalue les risques et adopte la position suivante :

- **Financement :** Au 31 mars 2020, le taux d'endettement s'élève à 47,34 %, ce qui laisse une marge de manœuvre pour le financement des dépenses d'investissement par des capitaux empruntés. En outre, Xior a suffisamment de lignes de crédit confirmées pour satisfaire ses obligations en matière de dépenses d'investissement jusqu'à mi-2022, en partie grâce à l'émission d'un US Green bond d'un montant de 100 millions d'euros (voir supra). 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 prolongés jusqu'au 30/06/2024, respectivement 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 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.
- **Résultats locatifs et frais :** dans les différents pays dans lesquels elle est active, Xior a donné une compensation commerciale limitée aux étudiants, selon les cas, sous la forme d'une réduction de loyer ou des frais (de service). Xior s'efforcera de compenser la perte de revenus due à ces mesures en réalisant des économies et en améliorant la rentabilité. À cet effet, les postes suivants ont été identifiés : adaptation des dépenses courantes à l'occupation actuel (collecte des déchets, nettoyage, services publics...) ; réduction et cibles plus intelligentes des budgets marketing (publicités, gadgets, sponsoring, événements...), accords avec les universités partenaires afin de partager le coût/impact. Concernant d'éventuelles résiliations des baux, le tableau diffère selon la législation locale. 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. À Bruxelles, les contrats peuvent être résiliés à tout moment, moyennant un délai de préavis fixé par la loi. 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. Il est encore trop tôt actuellement pour évaluer le nombre de locataires qui pourraient résilier, qui recourront effectivement à cette possibilité, et l'impact sur les résultats locatifs pour les T2 et T3.

- Perception des loyers : L'éventuel impact de défauts de paiement de locataires (qui pourraient potentiellement augmenter en raison du changement de situation économique, nonobstant le fait que les baux continuent de courir dans la plupart des cas) et des frais de perception en cours qui en découlent ne peut pas être évalué actuellement. Les loyers des mois avril/mai (payés par mois) et du T2 (payés par trimestre) ont été pour la grande majorité perçus, ce qui est conforme à la même période de l'année dernière. Vu les circonstances, les équipes commerciales assurent le suivi minutieux. 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 du locataire individuel.
- Operations : toutes nos résidences pour étudiants restent ouvertes et accessibles (et continuent donc de générer un flux de trésorerie) aux étudiants, moyennant le respect des règles de distanciation sociale. De même, la nouvelle saison locative a déjà commencé (en ligne). Là où le marché locatif belge est typiquement caractérisé par des visites physiques fréquentes de chambres pour étudiants, ce qui est impossible en cette période de Covid-19, une visite virtuelle a été développée pour plusieurs immeubles, grâce à laquelle l'étudiant peut « visiter » la chambre en ligne. La réponse à cette méthode est jusqu'à présent très positive, et les locations sont conformes au calendrier. Aux Pays-Bas, en Espagne et au Portugal, les opérations locatives en ligne sont un fait qui existe depuis bien plus longtemps, raison pour laquelle l'absence de visites n'a pas tant d'impact sur les locations. Là aussi, la saison locative a commencé « dans le calendrier ». En effet, en ce moment, il est impossible de prévoir si et dans quelle mesure la crise du coronavirus aura un impact sur l'année académique prochaine (notamment par un report possible du début des cours physiques, ou par une suspension ou une annulation des échanges internationaux). Pour éviter toute ambiguïté, aucune mesure n'a été annoncée pour l'heure qui pourraient avoir un impact sur le début de l'année académique 2020-2021.
- Projets en cours d'exécution : actuellement, la reconversion du projet au Lutherse Burgwal est en cours ; le Projet Alhambra, U.hub Benfica et U.hub São João sont en cours de finalisation pour être livrés 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, et il n'y a aucun impact sur la chronologie générale de ces projets à signaler.



- Valorisation : les valorisations au 31 mars 2020 n'indiquent aucune modification significative dans la juste valeur du portefeuille par rapport à la valorisation au 31 décembre 2019.

Dans ce cadre, il est aujourd'hui impossible d'estimer l'impact précis sur le résultat EPRA de 2020. Xior dispose d'une multitude d'instrument pour l'aider à réduire l'impact financier ; il s'agit notamment de garanties locatives, de garanties de tiers, de réduction des coûts, de location à court terme, de location estivale, et du suivi des loyers avec l'aide d'entreprises externes.

Bien qu'il soit bien trop tôt en ce moment pour avoir une quelconque connaissance de l'impact de cette crise sur la société, les économistes européens et les systèmes d'enseignement, nous sommes convaincus que Xior pourra toujours envisager l'avenir en toute confiance grâce à la composition de son portefeuille immobilier (en se concentrant sur les immeubles de qualité aux endroits triples A), sa position financière solide et sa spécialisation en tant que pure player dans la niche de l'immobilier pour le logement étudiant (qui est également apparu lors de la résistance à la crise de 2008). Les implications sur l'exécution du business plan 2020 – 2022, ne peuvent pas encore être évaluées.

#### **Fondation du fonds COVID-19 Xior**

À la lumière de l'impact important de cette crise sur les étudiants et leurs familles, Xior annonce en outre la fondation d'un fonds de solidarité interne, en soutien aux locataires les plus vulnérables qui perdent leurs jobs étudiants et revenus du travail ordinaires dont ils dépendent pour payer leurs études et leur logement. Ce fonds sera en premier lieu financé par des cotisations volontaires émanant du CEO, des administrateurs et de la gestion exécutive de Xior.

Les administrateurs exécutifs (CEO et CFO) et administrateurs non exécutifs ont chacun accepté de céder 15 % du total de leur indemnité annuelle, d'avril jusqu'à la fin de cette année, au profit de ce fonds. En outre, les autres membres du management et les administrateurs ont indiqué apporter une contribution.

Les montants ainsi collectés seront utilisés afin de soutenir les dossiers individuels d'étudiants-locataires vulnérables dans chaque pays où Xior est active. Pour ces étudiants, l'investissement en enseignement supérieur est un enjeu crucial, en tant que moteur de la mobilité sociale. En temps normal, le coût d'une telle formation et du logement y afférent constitue déjà une grande partie du budget, souvent allégé par un job d'étudiant ou d'autres revenus. La crise du coronavirus touche durement ce type de revenus, tandis que ces étudiants sont souvent parmi ceux qui ont le plus besoin d'un tel logement, même pendant la crise. La finalité du nouveau fonds est d'offrir un soutien financier à ce type d'étudiants, sur une base individuelle, afin d'alléger les coûts du logement étudiant. Les dossiers individuels seront rassemblés depuis l'organisation opérationnelle et la répartition des fonds sera déterminée par un comité, sous la direction des membres dans le cadre de Xior, afin de garantir la meilleure efficacité de l'aide.

## VII. PRÉVISIONS DE CROISSANCE

Xior vise également à poursuivre sa stratégie de croissance en 2020, en élargissant son portefeuille immobilier par l'acquisition d'immeubles pour étudiants de qualité et par la réalisation des projets de développement dans le pipeline. Bien que l'incertitude règne en ce moment sur le marché, Xior est convaincue qu'il reste plusieurs possibilités de croissance intéressantes en Belgique, aux Pays-Bas et dans la péninsule Ibérique et que, cette année encore, d'intéressantes opportunités d'investissement se présenteront à Xior.

Sur la base des informations disponibles à ce jour, Xior n'attend pas de modification significative du résultat EPRA prévu pour 2020. La Société maintient pour l'exercice 2020 un résultat EPRA de 1,70 EUR par action, soit une augmentation de 6,25 % par rapport à 2019, où un objectif de 1,36 EUR brut par action est proposé pour le dividende par action, avec un versement minimal de 80 % (soit une hausse de 4,6 % par rapport à 2019). Cette prévision de bénéfice tient compte des acquisitions non encore identifiées/confirmées d'un montant de 115 millions d'euros qui contribuent au résultat à partir du 01/08/2020 et à un rendement brut estimé conservateur. Xior s'attend dès lors à une nouvelle hausse de ses résultats par action par rapport à l'année précédente, malgré le fait que le nombre d'actions en 2019 a augmenté de 39 % à la suite de l'augmentation de capital fructueuse d'octobre 2019 et de l'apport en nature de juin 2019. En partie grâce à cette augmentation de capital, Xior est parvenue à s'assurer un solide pipeline de projets de développement qui pourront contribuer en 2020 et 2021 au rendement et à la croissance visée du portefeuille, au résultat EPRA et au dividende.

Xior prévoit à la fin de 2020 à un taux d'endettement compris entre 50-55 % à la suite de la poursuite de l'exécution de la stratégie de croissance.

Xior prévoit en 2020 un taux d'occupation identique au taux actuel.

Les prévisions concernant le résultat EPRA consolidé sont basées sur les informations actuelles, dont la réalisation effective dépend de l'évolution de l'économie, des marchés financiers et des marchés immobiliers. Ces informations prospectives, prévisions, opinions et estimations faites par Xior, relatives aux performances futures attendues de Xior et du marché dans lequel elle opère, ne constituent nullement un engagement pour la Société. Les prévisions relatives aux attentes en matière de dividendes s'appliquent en outre sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale. Par leur nature, les déclarations prospectives impliquent des risques inhérents, incertitudes et hypothèses, tant générales que spécifiques, et le risque existe que les déclarations prospectives ne se réalisent pas. Ces prévisions, émises dans les circonstances actuelles du Covid-19, sont plus incertaines que de coutume.

**VIII. CALENDRIER FINANCIER\***

Détachement du coupon 13 (ex date)	25 mai 2020
Assemblée Générale	22 mai 2020
Date de paiement du dividende 2019 (coupons 10, 12 et 13)	27 mai 2020
Publication des résultats au 30 juin 2020	5 août 2020
Publication des résultats au 30 septembre 2020	23 octobre 2020

\* Les prochaines dates sont sous réserve de modification.

**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

**IX. ÉTATS FINANCIERS**
**ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE**

<b>ACTIF (en KEUR)</b>	<b>31/03/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>I. IMMOBILISATIONS</b>	<b>1 284 115</b>	<b>1 255 584</b>
B. Immobilisations incorporelles	93	52
C. Immeubles de placement	1 218 969	1 190 791
a. Biens immeubles disponibles à la location	1 137 862	1 111 685
b. Promotions immobilières	81 107	79 106
D. Autres immobilisations corporelles	1 083	851
a. Immobilisations corporelles destinées à un usage propre	1 083	851
E. Immobilisations financières	28	25
Autres	28	25
G. Créances commerciales et autres immobilisations	135	135
H. Impôts différés – actif	44	96
I. Participations dans des sociétés associées et variations des fonds propres des coentreprises	63 763	63 635
<b>II. ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>38 053</b>	<b>20 945</b>
D. Créances commerciales	2 218	1 163
E. Créances fiscales et autres actifs circulants	26 508	13 410
a. Impôts	2 152	714
c. Autres	24 357	12 695
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 418	4 269
G. Comptes de régularisation	2 909	2 103
Charges immobilières payées d'avance	942	1 247
Produits immobiliers en cours, non échus	98	36
Autres	1 868	820
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1 322 167</b>	<b>1 276 529</b>

<b>PASSIF (en KEUR)</b>	<b>31/03/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>622 784</b>	<b>625 808</b>
<b>I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>607 403</b>	<b>610 428</b>
A. Capital	342 125	342 125
a. Capital souscrit	344 396	344 396
b. Frais de l'augmentation de capital (-)	-2 271	-2 271

29 avril 2020 – Embargo jusqu'à 17 h 40 (HEC)

Informations réglementées

B. Primes d'émission	276 441	276 441
C. Réserves	-8 172	-16 108
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	29 530	29 530
Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas d'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-22 072	-22 072
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à une comptabilité de couverture, tel que défini dans les normes IFRS	-8 184	-8 184
Autres réserves	-19 447	-19 447
Résultats reportés des exercices précédents	12 000	4 066
D. Résultat net de l'exercice	-2 991	7 969
<b>II. Participations minoritaires</b>	<b>15 381</b>	<b>15 381</b>
<b>DETTES</b>	<b>699 383</b>	<b>650 720</b>
<b>I. Dettes non courantes</b>	<b>599 526</b>	<b>582 035</b>
B. Dettes financières non courantes	512 493	500 425
a. Établissements de crédit	502 493	500 425
b. Autres	10 000	
C. Autres dettes financières non courantes	20 201	15 467
a. Instruments de couverture autorisés	20 201	15 467
E. Autres dettes courantes	19 329	19 329
F. Impôts différés – obligations	47 503	46 813
a. Taxe de sortie		0
b. Autres	47 503	46 813
<b>II. Dettes courantes</b>	<b>99 857</b>	<b>68 685</b>
<b>B. Dettes financières courantes</b>	<b>31 117</b>	<b>1 706</b>
a. Établissements de crédit	31 117	1 706
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	12 076	10 806
a. Taxe de sortie	110	206
b. Autres	11 966	10 600
Fournisseurs	5 463	5 657
Locataires	279	686
Impôts, rémunérations et charges sociales	6 224	4 257
E. Autres dettes courantes	50 996	50 906
Autres	50 996	50 906

F. Comptes de régularisation	5 668	5 266
a. Produits immobiliers reçus anticipativement	1 130	1 176
b. Intérêts courus, non échus et autres frais	2 018	2 083
c. Autres	2 520	2 007
<b>TOTAL DES FONDS PROPRES ET DETTES</b>	<b>1 322 167</b>	<b>1 276 529</b>

**COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ**

Compte de résultats (en KEUR)	31/03/2020	31/03/2019
I.(+) Revenus locatifs	14 045	10 300
(+) Revenus locatifs	13 861	8 964
(+) Garanties locatives	198	1 381
(-) Gratuités locatives	-14	-45
Réductions de valeur sur créances commerciales	-67	-7
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>13 979</b>	<b>10 293</b>
V. (+) Récupération de charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	3 680	1 909
- Répercussion des charges locatives supportées par le propriétaire	3 609	1 847
- Répercussion des précomptes et taxes sur les bâtiments loués	71	63
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	-4 072	-2 145
- Charges locatives supportées par le propriétaire	-3 988	-2 082
- Précomptes et taxes sur les bâtiments loués	-83	-63
VIII. (+/-) Autres revenus et dépenses liés à la location	100	143
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>13 688</b>	<b>10 201</b>
IX.(-) Charges techniques	-474	-313
Charges techniques récurrentes	-508	-306
(-) Réparations	-438	-206
(-) Primes d'assurance	-105	-100
Charges techniques non récurrentes	34	-7
(-) Sinistres	34	-7
X.(-) Charges commerciales	-75	-62
(-) Publicité, etc.	-69	-60
(-) Frais juridiques	-6	-2
XI.(-) Charges et taxes sur les bâtiments non loués	-130	-111
XII.(-) Frais de gestion de l'immobilier	-706	-575
(-) Frais de gestion (externes)	0	-176
(-) Frais de gestion (internes)	-706	-399
XIII.(-) Autres charges immobilières	-1 857	-1 356
(-) Honoraires des architectes	0	-1
(-) Honoraires des taxateurs	-210	-91
(-) Autres charges immobilières	-1 646	-1 264
(+/-) CHARGES IMMOBILIÈRES	-3 276	-2 417

29 avril 2020 – Embargo jusqu'à 17 h 40 (HEC)

Informations réglementées

<b>RÉSULTAT IMMOBILIER OPÉRATIONNEL</b>	<b>10 412</b>	<b>7 784</b>
XIV.(-) Frais généraux de la société	-1 966	-1 008
XV.(+/-) Autres produits et charges opérationnels	12	12
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>8 459</b>	<b>6 788</b>
XVI.(+/-) Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
XVII.(+/-) Résultat sur les ventes d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII.(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-37	806
(+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	714	1 140
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-751	-334
XIX.(+) Autre résultat de portefeuille	-4 451	100
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>3 970</b>	<b>7 695</b>
XX.(+) Produits financiers	45	142
(+) Intérêts et dividendes perçus	45	142
XXI.(-) Charges d'intérêt nettes	-1 329	-1 623
(-) Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-649	-944
(-) Reconstitution du montant nominal des dettes financières	-68	-25
(-) Charges résultant des instruments de couverture autorisés	-612	-653
XXII.(-) Autres charges financières	-248	-30
- Frais bancaires et autres commissions	-228	-28
- Autres	-20	-2
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-4 734	-5 704
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	-6 266	-7 215
XXIV Participation au résultat des sociétés associées et coentreprises	24	-45
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>-2 272</b>	<b>435</b>
XXV. Impôt des sociétés	-712	-901
XXVI. Taxe de sortie	-7	
(+/-) IMPÔTS	-719	-901
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>-2 991</b>	<b>-466</b>
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>6 151</b>	<b>4 459</b>
<b>RÉSULTAT EPRA – PART DU GROUPE</b>	<b>5 987</b>	<b>4 459</b>
<b>RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE</b>	<b>-4 488</b>	<b>906</b>
<b>IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX CORRECTIONS IAS 40</b>	<b>63</b>	<b>-83</b>
<b>VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>-4 734</b>	<b>-5 749</b>
<b>RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR)</b>	<b>0,31</b>	<b>0,32</b>
<b>RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR) – PART DU GROUPE</b>	<b>0,30</b>	<b>0,32</b>

## X. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (APM) : TABLEAUX DE RÉCONCILIATION

Résultat EPRA	31/03/2020	31/03/2019
Résultat net	-2 991	-466
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	37	-806
Autre résultat du portefeuille	4 451	-100
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4 710	5 749
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	-56	83
<b>Résultat EPRA</b>	<b>6 151</b>	<b>4 460</b>
<b>RÉSULTAT EPRA – part du groupe</b>	<b>5 987</b>	

Résultat EPRA après correction pour IFRIC 21	31/03/2020	31/03/2019
Résultat net	-2 991	-466
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	37	-806
Autre résultat du portefeuille	4 451	-100
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4 710	5 749
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	-56	83
Impact IFRIC 21	1 686	1 233
<b>Résultat EPRA après correction pour IFRIC 21</b>	<b>7 837</b>	<b>5 692</b>
<b>Résultat EPRA après correction IFRIC 21 – part du groupe</b>	<b>7 673</b>	<b>5 692</b>

Résultat du portefeuille	31/03/2020	31/03/2019
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-37	806
Autre résultat du portefeuille	-4 451	100
<b>Résultat du portefeuille</b>	<b>-4 488</b>	<b>906</b>



29 avril 2020 – Embargo jusqu'à 17 h 40 (HEC)

**Informations réglementées**

Résultat EPRA par action	31/03/2020	31/03/2019
Résultat net	-2 991	-466
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	37	-806
Autre résultat du portefeuille	4 451	-100
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4 710	5 749
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	-56	83
Nombre moyen pondéré d'actions	19 133 129	13 768 815
<b>Résultat EPRA par action</b>	<b>0,31</b>	<b>0,32</b>
Impact IFRIC 21	1 686	1 233
<b>Résultat EPRA par action après correction pour IFRIC 21</b>	<b>0,41</b>	<b>0,41</b>
<b>Résultat EPRA par action après correction pour IFRIC 21 – part du groupe</b>	<b>0,40</b>	<b>0,41</b>
Taux d'intérêt moyen	31/03/2020	31/03/2019
Charges d'intérêt nominales sur emprunts	649	944
Charges résultant des instruments de couverture autorisés	612	653
Intérêts portés à l'actif	632	519
Dette active moyenne au cours de la période	534 751	408 856
<b>Taux d'intérêt moyen</b>	<b>1,42 %</b>	<b>2,07 %</b>
<b>Taux d'intérêt moyen hors charges résultant des instruments de couverture autorisés</b>	<b>0,96 %</b>	<b>1,43 %</b>
Coût de financement moyen	31/03/2020	31/03/2019
Charges d'intérêt nominales sur emprunts	649	944
Charges résultant des instruments de couverture autorisés	612	653
Intérêts portés à l'actif	632	519
Reconstitution du montant nominal des dettes financières	68	25
Frais bancaires et autres commissions	248	30
Dette active moyenne au cours de la période	534 751	408 856
<b>Coût de financement moyen</b>	<b>1,65 %</b>	<b>2,12 %</b>
<b>Taux d'intérêt moyen hors charges résultant des instruments de couverture autorisés</b>	<b>1,19 %</b>	<b>1,49 %</b>

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

Dénomination APM	Définition	Utilisation
Résultat EPRA	Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- résultat des 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, à l'exclusion des variations de la juste valeur des immeubles de placement, autre résultat de portefeuille, résultat sur les ventes d'immeubles de placement et variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et impôts différés relatifs aux corrections IAS 40. 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 des ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, +/- impôts différés relatifs aux corrections IAS 40 +/- impact IFRIC 21 divisé par 4 trimestres.	Mesure du résultat des activités opérationnelles stratégiques, à l'exclusion des variations de la juste valeur des immeubles de placement, autre résultat de portefeuille, résultat sur les ventes d'immeubles de placement et variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et impôts différés relatifs aux corrections IAS 40. Indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice et corrigés pour l'impact d'IFRIC 21. Indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.
Résultat du portefeuille	Résultat des ventes d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur d'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, y compris charges d'intérêt IRS, divisées par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure des charges d'intérêt moyennes des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Taux d'intérêt moyen hors charges d'intérêt IRS	Charges d'intérêt, hors charges d'intérêt IRS, divisées par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure des charges d'intérêt moyennes des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Coût de financement moyen	Charges d'intérêts, y compris charges d'intérêt IRS + commissions d'arrangement et commissions d'engagement, divisées par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure du coût de financement moyen des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Coût de financement moyen hors charges d'intérêt IRS	Charges d'intérêts, hors charges d'intérêt IRS + commissions d'arrangement et commissions d'engagement, divisées par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure du coût de financement moyen des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Résultat EPRA par action	Résultat net +/- résultat des ventes d'investissements immobiliers, +/- variations de la juste valeur des investissements immobiliers, +/- autre résultat de portefeuille, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, +/- impôt différé relatif aux corrections IAS 40, divisé par le nombre moyen d'actions.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
Résultat EPRA par action après correction pour IFRIC 21	Résultat net +/- résultat des ventes d'investissements immobiliers, +/- variations de la juste valeur des investissements immobiliers, +/- autre résultat de portefeuille, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, +/- impôt différé relatif aux corrections IAS 40, divisé par le nombre moyen d'actions, +/-	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux

correction pour IFRIC 21 divisé par le nombre moyen d'actions

## 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 31 mars 2020, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 1.219 MEUR. 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.