

Publication du rapport financier semestriel (du 1^{er} janvier au 30 juin 2022) et mise à jour sur la transaction Basecamp

Résultats solides au premier semestre, avec confirmation des prévisions EPS
Pouvoir de tarification élevé favorise les chiffres de location
Xior entièrement prêt à intégrer Basecamp



Résultats semestriels : forte demande et taux d'endettement sous contrôle

- **Le taux d'endettement** au 30 juin 2022 (47,95 %) reste bien inférieur à 50 %, la stratégie étant de le maintenir en dessous de 50 % compte tenu de l'environnement macroéconomique incertain actuel
- **Revalorisation positive** du **portefeuille** de 146 MEUR en vertu de la hausse des loyers du marché et de l'amélioration des rendements du marché
- **La VNI EPRA par action s'élève à 43,49 EUR**, contre 38,63 EUR au 31/12/2021 (+ 12,6 %)
- La forte demande de chambres d'étudiants entraîne des **locations à haute vitesse et des revenus locatifs plus élevés**
- **Financement largement couvert contre les hausses de taux d'intérêt pendant c. 6 ans**
- Le **taux d'occupation** reste élevé et stable à 98 %.
- Le portefeuille s'élève à plus de **2,2 milliards EUR** et atteindra **3,8 milliards EUR** (> 27 000 unités locatives pour étudiantes) après la transaction Basecamp et la réalisation du pipeline

Mise à jour et modification des modalités de la transaction Basecamp

- **Conditions modifiées de l'augmentation de capital et le placement marchés capitaux éventuel :**
 - **Prix d'émission des nouvelles actions fixé à 44,00 EUR par action**
 - **Montant total de l'augmentation de capital en nature fixé à c. 287 MEUR** par l'apport total des développements (hors coût à venir de c. 67 MEUR)
 - Si un placement sur les marchés des capitaux a lieu, Aloxe SA a de nouveau l'intention de participer en tant qu'acheteur à ce placement privé de nouvelles actions
- Accord d'intention concernant l'acquisition éventuelle d'Aachen Blue Gate (septembre 2023) entièrement ou partiellement en **espèces**
- **Confirmation de l'augmentation de la prévision du résultat EPRA par action 2022 à 2,07 EUR** (en hausse de 15% par rapport à 2021)
- **Dividende prévu pour 2022 : 1,66 EUR par action** (en hausse de 15% par rapport à 2021)
- **Le taux d'endettement prévu reste inférieur à 50% après l'acquisition de Basecamp**

1. Chiffres clés S1 2022

- Le résultat du premier semestre 2022 est entièrement conforme aux attentes
- Résultat EPRA – part du groupe 0,88 EUR par action¹ (0,95 EUR après correction IFRIC 21)
- Résultat EPRA – part du groupe de 26.736 KEUR, soit une augmentation de 42% par rapport au S1 2021 (18.765 KEUR après correction IFRIC 21)
- **Le résultat locatif net s'élève à 49 782 KEUR**, soit une augmentation de 42% par rapport au S1 2021. La forte demande de chambres d'étudiants entraîne une **location à haute vitesse et des revenus locatifs plus élevés** (conformes à l'inflation actuelle)
- **Revalorisation positive du portefeuille à rendement complet** de 146 MEUR (+7,3% par rapport au 31/12/2021). Ceci est le résultat de l'augmentation des revenus locatifs en raison de l'inflation transférée et de l'amélioration des rendements du marché. En outre, les nouveaux marchés dans lesquels Xior a investi ces dernières années sont devenus plus matures et plus liquides, ce qui entraîne un resserrement des rendements du marché.
- La VNI EPRA par action² (part du groupe) augmente à 43,49 EUR par rapport à 38,63 EUR au 31/12/2021 (+12,6%)
- L'EPRA NTA/action augmente de 12,7 % à 42,72 EUR par rapport à 37,92 EUR au 31/12/2021.
- Le taux d'endettement de 47,95% par rapport à 47,58% au 31/12/2021 reste bien inférieur à 50%. Compte tenu de l'environnement macro-économique incertain actuel, Xior annonce sa stratégie visant à maintenir le taux d'endettement en dessous de 50% tout en mettant en œuvre son plan de croissance
- Le taux d'occupation de 98% pour le premier semestre 2022 reste élevé et stable (98% pour l'ensemble de l'année 2021)
- Le portefeuille immobilier s'élève à 2 215 MEUR, avec 13 992 unités locatives pour étudiants. Si l'ensemble du pipeline engagé est réalisé et après l'acquisition de Basecamp, le portefeuille passera à environ 3 800 MEUR avec environ 27 000 unités locatives pour étudiants

2. Transaction Basecamp

Conditions modifiées de l'augmentation de capital et du placement éventuel :

- **Le prix d'émission des nouvelles actions** à émettre en septembre ou octobre 2022 **est fixé à 44,00 EUR par action**. Le prix d'émission sera donc fixe et ne sera plus soumis aux fluctuations de prix avant l'émission.
- **Le montant total de l'augmentation de capital prévue par apport en nature en septembre ou octobre 2022 est fixé à c. 287 MEUR**, grâce à l'apport intégral des développements en cours sur le site à Malmö et à Aarhus (hors coût à venir d'environ 67 MEUR).
- Les vendeurs, pendant les six premiers mois, ne pourront que vendre ces actions par le biais d'un ou plusieurs placements privés ou de les vendre parmi leurs actionnaires. Si un placement sur les marchés des capitaux a lieu, Aloxe SA, l'actionnaire de référence de Xior, a de nouveau l'intention de participer en tant qu'acheteur à ce placement privé de nouvelles actions.

Pour **Aachen BlueGate**, il existe un accord d'intention (soumise à des conditions) pour l'acquisition de cette résidence et cet accord d'intention inclut également la possibilité de réaliser l'acquisition entièrement ou partiellement **en espèces**.

¹ 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.

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

La **prévision de résultat EPRA** par action pour 2022 après la réalisation de la transaction Basecamp passe de 2,00 EUR à 2,07 EUR, ce qui se traduit par une croissance du résultat par action de 15 % pour 2021-2022. La prévision du résultat EPRA pour 2023 passe de 2,20 à 2,38 EUR par action, ce qui se traduit par une croissance du résultat par action de 15 % en 2022-2023. La prévision de dividende pour 2022 passe alors à 1,66 EUR par action (augmentation de 15 % par rapport à 2021, ou augmentation de 4 % par rapport aux prévisions des résultats pour 2022 annoncées précédemment sans la transaction Basecamp).

Le **taux d'endettement** prévu **reste inférieur à 50%** après l'acquisition de Basecamp.

3. Xior maintient son taux d'endettement sous contrôle dans un environnement macroéconomique incertain

Le **taux d'endettement** au 30 juin 2022 est de 47,95 % et reste donc bien inférieur à 50 %. Xior annonce sa stratégie visant à maintenir le taux d'endettement **en dessous de 50 %** tout en poursuivant l'exécution de son plan de croissance. Le ratio d'endettement prévu après l'achèvement de l'acquisition de Basecamp restera également inférieur à 50 %.

La **diminution du taux d'endettement actuel** est le résultat de la revalorisation positive du portefeuille d'un montant de 146 MEUR, d'une part le résultat de l'augmentation des revenus locatifs en raison de l'inflation transférée et de l'amélioration des rendements. En outre, les nouveaux marchés dans lesquels Xior a investi ces dernières années sont devenus plus matures et plus liquides, ce qui entraîne un resserrement des rendements du marché.

Dans la poursuite de l'exécution de son plan de croissance et de son pipeline de développement, la stratégie de Xior est de **maintenir le taux d'endettement en dessous de 50% de manière opérationnelle**, sans s'appuyer sur d'importantes transactions sur le marché des capitaux. Ceci peut être réalisé, entre autres, par :

- 1) Optimisation du portefeuille : au cours du premier semestre, un programme a été lancé pour revoir stratégiquement le portefeuille et vendre les bâtiments les moins efficaces et les moins durables, ce qui crée à nouveau un espace pour une croissance durable.
- 2) Investir dans des transactions avec apport en nature par lesquelles la partie vendeuse entre dans le capital de Xior et reste actionnaire à long terme.

En outre, Xior est considérablement **protégé contre un climat de hausse des taux d'intérêt** par la couverture à long terme de sa dette existante, 87% des emprunts au 30 juin 2022 étant couverts pour une durée de 5,7 ans. Comme ces couvertures n'ont pas lieu au niveau des prêts individuels mais pour une durée plus longue que les prêts sous-jacents, l'échéance des prêts individuels n'entraîne pas de risque de taux d'intérêt supplémentaire.

4. L'augmentation de la demande entraîne une location à haute vitesse, avec une occupation quasi complète.

- Comme l'année dernière, les six derniers mois ont vu une **recherche massive de chambres** dans les quatre pays où Xior opère.
- Début mars, là encore plus tôt que d'habitude, les équipes de location ont déjà reçu un grand nombre de demandes et plusieurs villes ont été louées en un temps record, avec des taux de **rétribution à nouveau plus élevés** (jusqu'à 80 %).

- L'augmentation de la population étudiante et la pénurie existante créent une **ruée croissante vers les chambres** qui a un **impact positif sur le pouvoir de tarification de Xior**. Grâce à la nature à court terme des contrats étudiants, l'inflation croissante peut être absorbée plus rapidement.
- Dans toutes les villes, le **taux de location actuel est supérieur** à celui de l'année dernière à la même époque : c. 99 % aux Pays-Bas (contre 99 % en 2021), c. 95 % en Belgique (contre 93 % en 2021), c. 87 % en Espagne (contre 82 % en 2021) et c. 100 % au Portugal (contre 76 % en 2021). De nombreuses villes sont donc déjà entièrement louées et les dernières chambres sont également louées rapidement.
- Ces chiffres montrent que les **augmentations de loyer appliquées** en réponse à la hausse de l'inflation n'ont aucun effet sur la demande de chambres d'étudiants. En outre, les coûts des services publics sont également largement protégés **de l'inflation**.
- **Les revenus locatifs sont maximisés** sans perdre de vue l'accessibilité financière. Xior vise toujours un mélange équilibré de chambres dans différentes catégories de prix.

Publication du rapport financier semestriel

Pour plus d'informations, veuillez consulter le rapport financier semestriel pour le premier semestre 2022 publié aujourd'hui et disponible sur le site web de Xior ([néerlandais](#) et [anglais](#)).

Chiffres clés H1 2022

Compte de résultat consolidé	montants en KEUR	30/06/2022	30/06/2021
Résultat locatif net		49.782	35.153
Résultat immobilier		46.878	33.907
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		31.978	23.224
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)		-5.259	-4.412
Bénéfice EPRA 		25.324	17.510
Résultat EPRA après correction IFRIC 21 		27.380	19.067
Résultat EPRA - part du groupe 		24.680	17.208
Résultat EPRA - part du groupe - après correction IFRIC 21 		26.736	18.765
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		145.683	-2.676
Revalorisation des instruments financiers (couvertures de taux d'intérêt non effectives)		47.178	6.664
Participation au résultat des joint-ventures		263	174
Impôts différés		-15.230	-539
Résultat net (IFRS)		203.218	21.132
Nombre d'unités locatives pour étudiantes		13.992	11.466

Bilan consolidé	montants en KEUR	30/06/2022	31/12/2021
Fonds propres		1.182.444	1.003.852

Fonds propres - part du groupe	1.161.548	984.436
Juste valeur des immeubles de placement ³	2.215.197	1.967.056
Taux d'endettement (Loi relative aux SIR) ⁴	47,95%	47,58%

Chiffres clés par action	montants en EUR	30/06/2022	30/06/2021
Nombre d'actions		28.011.322	25.255.729
Nombre moyen pondéré d'actions ⁵		28.011.322	23.683.028
Résultat EPRA par action (basé sur le nombre moyen pondéré d'actions) 		0,90	0,74
Résultat EPRA par action - après correction pour IFRIC 21 		0,98	0,81
Résultat EPRA par action - part du groupe 		0,88	0,73
Résultat EPRA par action - part du groupe - après correction pour IFRIC 21 		0,95	0,79
Résultat sur portefeuille par action (IAS 40) (basé sur le nombre moyen pondéré d'actions) 		5,20	-0,11
Revalorisation des actifs et passifs financiers par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions)		1,69	0,28
Résultat net par action (IFRS) (basé sur le nombre moyen pondéré d'actions)		7,25	0,89
Prix de clôture de l'action		41,55	50,80
Valeur d'actif net par action (IFRS) (sur la base du nombre d'actions en circulation)		42,21	32,79
Valeur d'actif net par action (IFRS) (sur la base du nombre d'actions en circulation) - part du groupe		41,47	32,06

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter:

Xior Student Housing SA
 Frankrijklei 64-68
 2000 Anvers, Belgique
 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



³ La Juste Valeur ou « Fair Value » des immeubles de placement est la valeur d'investissement telle que déterminée par un expert immobilier indépendant, après déduction des coûts de transaction (cf. Communiqué de presse de BE-REIT Association du 10 novembre 2016). La Juste Valeur correspond à la valeur comptable selon les normes IFRS.

⁴ Calculé selon l'A.R. du 13 juillet 2014 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relatives aux Sociétés Immobilières Réglementées.

⁵ Les actions sont comptabilisées en fonction du droit au dividende respectif.



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, au Portugal et en Pologne. 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 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 2022, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de EUR 2,215 milliards. Vous trouverez plus d'informations sur www.xior.be.

Xior Student Housing SA, SIR publique de droit belge (BE-REIT)
Frankrijklei 64-68, 2000 Anvers, Belgique
BE 0547.972.794 (RPM Anvers, section Anvers)

Clause de non-responsabilité

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 générales que spécifiques, qui semblaient fondées au moment où elles ont été établies, qui pourront finalement se révéler exactes ou non, 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 annoncés dans de telles déclarations prospectives 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. Le présent document a été rédigé en néerlandais et a été traduit en anglais et en français. En cas de divergence entre les différentes versions de ce document, la version néerlandaise prévaudra.