

Communication intermédiaire du Conseil d'administration Troisième trimestre 2021 – clôturé le 30 septembre 2021

Reconfirmation des prévisions de résultats et de dividendes pour 2021
Retour de la vie sur le campus: une rush sans précédent pour les
chambres dans tous les pays



Chiffres clés T3 2021

- Résultat T3 2021 conforme aux attentes
- Reconfirmation de la prévision de résultats EPRA de 1,80 EUR par action pour 2021, (une hausse de 6 %)
- Résultat EPRA ¹ – part du groupe de 1,19 EUR/action – (1,22 EUR après correction IFRIC 21)
- Résultat EPRA – part du groupe de 28 770 KEUR, soit une hausse de 35 % par rapport au T3 2020 – 29 537 KEUR après correction IFRIC 21)
- Le résultat locatif net a atteint les 53 998 KEUR, soit une hausse de 32 % par rapport au T3 2020
- EPRA NAV/action de 35,83 EUR contre 34,87 EUR au 31/12/2020.
- EPRA NTA/action de 35,09 EUR contre 33,99 EUR au 31/12/2020.
- Taux d'endettement de 50,71 % contre 54,18 % au 31/12/2020.
- Taux d'occupation de 97,8 % pour les 9 premiers mois de 2021 par rapport à 97,7 % pour l'ensemble de l'exercice 2020
- Le portefeuille immobilier passe à 1 741 MEUR avec 12 595 unités locatives pour étudiants. Si l'ensemble du pipeline engagé est réalisé, le portefeuille passera à environ 2 200 MEUR, avec plus de 18 000 unités locatives pour étudiants.

Retour de la vie sur le campus : une rush sans précédent pour les chambres dans tous les pays

- La saison de location a commencé considérablement plus tôt
- Augmentation de la rétention : études plus longues et rattrapage de l'année perdue
- Demande plus élevée: croissance de la population étudiante, Brexit, retour de la mobilité internationale
- *Rush* sans précédent due à l'effet covid additionnel
- Occupation complète beaucoup plus tôt du portefeuille Xior

I. CHIFFRES CLÉS

Compte de résultats consolidé	en KEUR	30/09/2021	30/09/2020
Résultat locatif net		53 998	41 057
Résultat immobilier		52 916	40 286
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		38 162	29 602
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)		-6 947	-6 451
Résultat EPRA ¹ part du groupe		28 770	21 269

¹ Les Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) sont des indicateurs utilisés par Xior Student Housing SA afin de mesurer et suivre ses performances d'exploitation. La European Securities and Markets Authority (ESMA) a promulgué des directives, en vigueur depuis le 3 juillet 2016, relatives à l'utilisation et à l'explication des indicateurs alternatifs de performance. Les notions que Xior

Informations réglementées

Résultat EPRA – part du groupe  après correction IFRIC 21		29 537	21 845
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		-9 152	-19 297
Revalorisation des instruments financiers (couvertures de taux d'intérêt non effectives)		8 831	-8 838
Participation au résultat des joint-ventures		155	-453
Impôts différés		1 426	221
Résultat net (IFRS)		29 083	-6 735
Nombre d'unités locatives pour étudiants		12 595	9 957
Bilan consolidé	en KEUR	30/09/2021	31/12/2020
Fonds propres		836 343	659 503
Fonds propres – part du groupe		817 718	641 194
Juste valeur des immeubles de placement ²		1 741 104	1 555 779
Taux d'endettement (Loi relative aux SIR) ³		50,71 %	54,18 %
Chiffres clés par action	en EUR	30/09/2021	30/09/2020
Nombre d'actions		25 255 729	19 295 291
Nombre moyen pondéré d'actions		24 211 088	19 295 291
Résultat EPRA ⁴ par action 		1,21	1,12
Résultat EPRA ⁵ par action  – part du groupe		1,19	1,10
Résultat EPRA ⁶ par action  après correction IFRIC 21		1,24	1,15
Résultat EPRA ⁷ par action  après correction IFRIC 21 – part du groupe		1,22	1,13
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		-0,38	-0,35
Revalorisation des instruments de couverture		0,36	-0,46
Résultat net par action (IFRS) ⁸		1,20	-0,35
Prix de clôture de l'action		48,75	55,60
Valeur d'actif net par action (IFRS) (avant dividende) – part du groupe		32,38	30,54

II. RÉSULTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les informations financières relatives à la période qui s'est achevée le 30 septembre 2021 ont été établies conformément aux normes International Financial Reporting Standards (IFRS).

considère comme IAP figurent au chapitre 10.8 du Rapport Financier Annuel 2020. Tel que l'exige la directive ESMA, les IAP sont marqués  et assortis d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation (voir X et XI du présent Communiqué de presse).

² La Juste Valeur ou « Fair value » des immeubles de placement est la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant, après déduction des coûts de transaction (cf. Communiqué de presse BE-REIT Association du 10 novembre 2016). La Juste Valeur correspond à la valeur comptable selon les normes IFRS.

³ Calculé selon l'A.R. du 13 juillet 2014 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées.

⁴ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

⁵ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

⁶ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

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

⁸ Sur la base du nombre d'actions.

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

1. Résultat locatif net

Au cours des neuf premiers mois de 2021, Xior a réalisé un résultat locatif net de 53 998 KEUR, contre 41 057 KEUR pendant les neuf premiers mois de 2020, soit une hausse de 35 %. Ce résultat locatif net augmentera encore au cours du quatrième trimestre, étant donné que certaines acquisitions ne généreront de revenus locatifs qu'à partir de septembre ou d'octobre.

Il s'agit principalement des immeubles suivants :

- Studio Park Breda : l'immeuble a été acquis le 1er septembre 2021 et génère des revenus locatifs depuis cette date ;
- Portefeuille HUBR : l'acquisition a été finalisée le 12 août 2021 et les immeubles génèrent des revenus locatifs depuis ce moment-là ;
- AMRO, Malaga : l'immeuble a été acquis fin juillet 2021 et génère des revenus locatifs depuis lors.

Au 30 septembre 2021, Xior a pu calculer « Like for Like » pour 52 % des revenus locatifs. Pour ces revenus locatifs, Xior a réalisé une croissance de 1,95 % par rapport à 30 septembre 2020.

Au cours des neuf premiers mois de 2021, le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier s'élevait à 97,8 %.

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 29 249 KEUR contre 21 633 KEUR au T3 2020. Le résultat EPRA  – part du groupe s'élève à 28 770 KEUR. Après correction IFRIC 21, le résultat EPRA  s'élève à 30 016 KEUR au 30 septembre 2021, contre 22 209 KEUR au T3 2020. Après correction IFRIC 21, le résultat EPRA  – part du groupe s'élève à 29 537 KEUR.

Le résultat EPRA  par action⁹ s'élève à 1,21 EUR, le résultat EPRA  par action – part du groupe s'élève à 1,19 EUR. Après correction IFRIC 21, celui-ci s'élève à 1,24 EUR par action. Le résultat EPRA  après correction IFRIC 21 – part du groupe s'élève à 1,22 EUR.

En KEUR	30/09/2021	Par action	30/09/2020
Résultat EPRA	29 249	1,21	21 633
Résultat EPRA – part du groupe	28 770	1,19	21 269
Résultat EPRA – après correction IFRIC 21	30 016	1,24	22 209
Résultat EPRA – après correction IFRIC 21 – part du groupe	29 537	1,22	21 845

À la suite de l'application de la règle comptable « IFRIC 21 Taxes » (introduite depuis l'exercice 2015), une provision a été intégrée dans les chiffres au 31 mars 2021 pour toute l'année 2021 concernant le précompte immobilier, les taxes néerlandaises sur l'immobilier, les taxes sur les secondes résidences et ce qu'on appelle la « taxe abonnement ». Puisque ces coûts ne sont pas répartis sur les différents trimestres mais sont intégralement repris dans le premier trimestre, cette opération a un impact négatif plus important sur le résultat du premier trimestre 2021. Ce traitement comptable est aplani sur l'exercice complet. Si ces coûts étaient intégrés aux résultats de façon équitable, à savoir un quart imputé à chaque

⁹Le calcul du résultat EPRA par action se base sur le nombre moyen pondéré d'actions au 30 septembre 2021, à savoir 24 211 088.

trimestre, les résultats au 30 septembre 2021 augmenteraient alors à concurrence de 649 KEUR. Dans cette hypothèse, le résultat EPRA – part du groupe s'élèverait à 29 537 KEUR.

3. Résultat net

Le résultat net s'élève à 29 083 KEUR au 30 septembre 2021, contre -6 735 KEUR au 30 septembre 2020. Le résultat net par action s'élève à 1,20 EUR.¹⁰

Le résultat net inclut l'impact de la variation de la juste valeur des immeubles de placement, autre résultat de portefeuille, impôts différés relatifs aux corrections 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 30 septembre 2021, le portefeuille se compose de 12 595 unités locatives pour étudiants. Au 30 septembre 2021, le portefeuille immobilier total est valorisé à un montant de 1 741 MEUR.

En cas de réalisation de toutes les acquisitions et projets prévus, le portefeuille passera à 2,2 milliards EUR, avec plus de 18 000 unités locatives pour étudiants.

5. Taux d'endettement

Au 30 septembre 2021, le taux d'endettement s'élevait à 50,71 %, contre 54,18 % au 31 décembre 2020.

III. FINANCEMENT

Au 30 septembre 2021, la Société avait conclu des contrats de financement avec 13 prêteurs, pour un montant total de 1 080 MEUR. Au 30 septembre 2021, la Société avait prélevé 871 MEUR pour ces financements.

Au cours du T2 2021, la Société a mis en place un Green Commercial Paper Program pour un montant initial de 100 MEUR et d'une durée maximale de 12 ans. Ce montant a été porté à 200 MEUR dans le courant du mois de juin 2021. 127 MEUR ont été dépensés le 30 septembre 2021. Cette dette a une durée de moins d'un an.

La durée moyenne se situant à 4,24 ans au 30 septembre 2021, à l'exception des CP notes qui sont tous à court terme, la société tente d'échelonner la durée des prêts.

En outre, au 30 septembre 2021, la Société a conclu des contrats IRS pour un montant de 454 MEUR. Il existe également des emprunts à taux fixe pour un montant de 393 MEUR. Au 30 septembre 2021, les financements contractés (871 MEUR) étaient couverts à 97 % soit par des conventions Interest Rate Swap, soit par des taux d'intérêt fixes.

Le coût moyen de financement au T3 2021 s'élève à 1,84 % (T3 2020 : 2,06 %).

Le 8 juillet 2021, la société a conclu un emprunt supplémentaire avec ABN Amro pour 60 MEUR. L'emprunt se compose d'une tranche A de 20 MEUR avec une date d'échéance au 1/10/2024 et d'une tranche B de 40 MEUR disponible à partir du 1/10/2021 et avec une date d'échéance au 31/3/2026. Le 23 septembre 2021, la Société a conclu un prêt supplémentaire avec ABN Amro Bank pour un montant de 100 MEUR avec une durée de 2 ans.

¹⁰ Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

IV. PRINCIPALES RÉALISATIONS DES NEUFS PREMIERS MOIS DE 2021

- Développement de la résidence à Zaragoza après avoir remporté l'appel d'offres public

Le 20 septembre 2021, Xior a annoncé qu'elle a remporté un appel d'offres public de Zaragoza Vivienda (entièrement contrôlé par la commune de Zaragoza) pour le développement et l'exploitation d'une résidence pour étudiants « flagship » dans le centre de Zaragoza.. Avec cette acquisition, Xior ajoute une 6e ville à son portefeuille et poursuit sa stratégie de croissance en Espagne.

Principaux détails du projet :

- Nouveau projet de développement avec environ 388 unités et différentes facilités communes
- Mélange de chambres pour étudiants, pour professeurs et pour young professionals
- Livraison prévue pour l'année académique 2023-2024
- Un droit de superficie pour une période de 75 ans
- Valeur totale de l'investissement d'environ 26 MEUR
- Rendement initial brut stabilisé attendu d'environ 8 %

- Création d'une coentreprise pour le projet Artur Lamas à Lisbonne

En mars 2019¹¹, l'accord relatif à cette acquisition a été annoncé. Une condition d'entrée était d'obtenir le confort administratif nécessaire à l'obtention du permis. Entre-temps, le permis a été obtenu, plus tard que prévu initialement, et Xior a pris une participation de 50 % dans la coentreprise en septembre 2021. Selon le planning actuel, le projet accueillera 254 étudiants, répartis dans 121 studios de deux personnes et trois appartements, et comprendra également une buanderie, une salle de sport, une salle d'étude, une cafétéria et une réception.

- Poursuite de l'expansion à Vaals

En 24 août 2021, Xior a annoncé l'achat d'un terrain d'une superficie d'environ 10 140 m², situé Selzerbeeklaan 21 à Vaals aux Pays-Bas, près du point des trois frontières des Pays-Bas, de la Belgique et de l'Allemagne, afin de développer une toute nouvelle résidence pour étudiants. Vaals est une ville étudiante populaire qui accueille surtout la population étudiante croissante de l'université allemande d'Aix-la-Chapelle mais qui est située juste de l'autre côté de la frontière, aux Pays-Bas. Grâce à cette situation unique à la frontière, les étudiants d'Allemagne peuvent vivre à proximité de l'université et profiter des avantages du système néerlandais de subvention locative. En résumé, Vaals est un endroit de premier ordre, tant pour les étudiants locaux que pour les étudiants internationaux d'Allemagne et des Pays-Bas.

Ce nouveau projet concerne le développement en interne d'un tout nouveau complexe étudiant d'une surface brute totale d'environ 15 000 m², composé d'environ 400 unités (principalement des studios et quelques appartements pour young professionals) où tout le confort moderne sera fourni. En plus des chambres d'étudiants Xior, contiendra également divers espaces communs, des bureaux et un espace commercial. En optant pour un mix d'étudiants et de young professionals, Xior élargit son offre et répond également à la demande des jeunes diplômés et du personnel de l'hôpital universitaire d'Aix-la-Chapelle qui recherchent également un logement abordable. La valeur totale de l'investissement est d'environ 35 MEUR et, comme il s'agit d'un développement interne, il sera possible d'obtenir un rendement initial brut attendu d'environ 7 %. L'achat du terrain se fait sous la condition suspensive de l'obtention d'un changement d'usage définitif et irrévocable et d'un permis d'environnement (tous deux étant soutenus par la commune de Vaals) qui sont attendus au T4 2022 au plus tard. Ensuite, le développement pourra

¹¹ Voir communiqué de presse du 13 mars 2019

commencer et le projet pourra être livré au T3 2024 au plus tard, à temps pour l'année académique 2024-2025.

- **Offre d'acquisition réussie sur Student Properties Spain – HUBR**

Le 12 juillet 2021, Xior a annoncé le lancement d'une offre publique d'achat volontaire pour acquérir une participation majoritaire dans la société espagnole de logement étudiant Student Properties Spain SOCIMI, S.A. (« SPS »). Le 12 août, l'offre d'achat a été clôturée avec succès et Xior contrôle désormais 99,99 % de toutes les actions de SPS émises et en circulation. L'entreprise restera cotée sur la BME et conservera son statut Sociimi.

Le portefeuille de SPS se compose de trois résidences de premier ordre qui représentent, ensemble, plus de 725 lits et qui sont situées à des endroits de choix dans trois des villes étudiantes les plus populaires d'Espagne : Madrid, Séville et Malaga. Pour plus de détails sur ces résidences, voir notre communiqué de presse précédent du 12 juillet 2021. Les trois résidences sont exploitées sous la marque HUBR qui va, à présent, unir ses forces avec l'équipe Xior. Pour plus d'informations sur la plateforme opérationnelle HUBR, voir le site web de HUBR.

- **Nouveaux emprunts avec ABN Amro**

Le 8 juillet 2021, la Société a conclu un emprunt additionnel avec ABN Amro pour 60 MEUR. L'emprunt se compose d'une tranche A de 20 MEUR avec une échéance au 01/10/2024 et d'une tranche B de 40 MEUR disponible à partir du 01/10/2021 et avec une échéance au 31/03/2026.

Le 23 septembre 2021, la Société a conclu un emprunt additionnel avec ABN Amro Bank pour un montant de 100 MEUR et une durée de 2 ans.

- **Entrée dans Uhub Lumiar**

Le 6 juillet 2021, la Société a acquis 25 % d'Uhub Lumiar. Cette opération fait partie de l'accord qui avait déjà été conclu avec Uhub en 2019. Étant donné que les conditions d'entrée étaient remplies, Xior a acquis une participation de 25 %. Les travaux de construction sont entre-temps en cours. Il est prévu que l'immeuble soit livré en 2022. Ensuite, Xior acquerra les 75 % restants des actions.

- **Acquisition d'une résidence up and running à Breda**

Xior a renforcé sa position à Breda avec l'acquisition de « Study Studio Park », un campus étudiant extrêmement populaire, opérationnel et entièrement loué, situé à un endroit très favorable en bordure du centre-ville de Breda. Ce bâtiment est situé sur un terrain fermé et compte 224 studios indépendants, tous construits autour d'un agréable jardin intérieur fermé. Outre les chambres d'étudiants, le bâtiment dispose également de 31 places de parking et de divers espaces communs tels qu'une salle de fitness, des salles d'étude, une buanderie, une vidéosurveillance, une remise à vélos et un terrain de sport. Afin de promouvoir l'interaction entre les étudiants et la vie sur le campus, tous les espaces de vie ont une vue sur le jardin intérieur.

L'acquisition a eu lieu par le biais d'un droit d'emphytéose (jusqu'au 2 décembre 2041 avec possibilité de prolongation de 25 ans) lié à un droit de superficie. La valeur totale de l'investissement s'élève à environ 24 MEUR avec un rendement brut attendu d'environ 6 % (après optimisation du loyer).

- **Acquisition de l'Antwerp Inn Hotel à la Rooseveltplaats à Anvers**

À Anvers, Xior a élargi son portefeuille par l'acquisition de l'« Antwerp Inn Hotel » (comprenant 51 chambres d'hôtel), à redévelopper, situé Franklin Rooseveltplaats 9 (ainsi que de la propriété de

rapport adjacente, située Franklin Rooseveltplaats 7), en plein centre d'Anvers. Ce bien immobilier sera transformé, sous réserve de l'obtention préalable des autorisations nécessaires, en une résidence pour étudiants moderne « Roosevelt ». Le projet est facilement accessible en transports en commun et se situe à proximité (à pied et à vélo) de l'université d'Anvers. En outre, ce site n'est qu'à un jet de pierre de la résidence Kipdorp, où se trouve le bureau de location d'Anvers, et il complète parfaitement le portefeuille existant de Xior à Anvers qui compte déjà plus de 1 000 chambres (pipeline compris).

L'acquisition de ce projet de redéveloppement s'est faite par le biais de l'acquisition, par une société immobilière nouvellement constituée (dans laquelle Xior a acquis une participation de 75 %), de 100 % des actions dans Roosevelt SA, pleine-propriétaire de l'« Antwerp Inn Hotel » existant, ainsi que de l'immeuble de rapport adjacente. Le redéveloppement aura lieu au travers d'une joint-venture avec un promoteur privé avec lequel Xior a déjà travaillé dans le passé. Les autorisations nécessaires à ce redéveloppement sont attendues dans le courant de 2022 et le projet devrait être livré au T3 2023. La valeur totale de l'investissement s'élève à environ 18 MEUR avec un rendement brut initial attendu d'environ 5,75 %.

- **Lancement du programme Green CP/MTM**

Xior a été la première société en Belgique à lancer un programme Green CP/MTN (Commercial Paper/Medium Term Note) pour le financement d'actifs verts pour un montant initial de 100 MEUR et d'une durée maximale de 12 ans. Ce montant a été porté à 200 MEUR dans le courant du mois de juin 2021. Cette nouvelle forme de financement permet non seulement à Xior de diversifier davantage ses possibilités de financement mais aussi de reconformer ses objectifs ESG. Avec le Programme CP, Xior franchit une nouvelle étape dans sa stratégie de durabilité en étant la première entreprise en Belgique à émettre un Green Commercial Paper dans le cadre d'un nouveau programme CP/MTN en collaboration avec Belfius (en tant qu'Arranger, responsable de la mise en place générale du programme) et avec KBC Bank (en tant que Green Structuring Agent, responsable de la mise en place du caractère vert du programme), qui s'inscrit entièrement dans le cadre du Green Finance Framework déjà établi.

- **Acquisition du projet Teatinos Malaga**

Xior a conclu un contrat avec Amro Real Estate Partners, un promoteur spécialisé en logement pour étudiants, pour l'achat d'une toute nouvelle résidence pour étudiants comportant 229 chambres d'étudiants et 231 lits à Malaga. Outre les chambres, la résidence dispose d'une piscine, de plusieurs espaces verts et d'un parking externe de 60 places. La superficie du bâtiment est répartie sur environ 6 000 m² en surface et 1 100 m² en sous-sol. Par ce contrat, Xior poursuit sa stratégie de croissance en Espagne. En ajoutant cette résidence à Malaga, Xior ajoute une quatrième ville à son portefeuille espagnol. Le projet est situé dans le nord-ouest de la ville, dans le quartier de Teatinos, juste à côté du campus universitaire de Malaga, qui accueille environ 35 000 étudiants et qui peut compter sur une excellente connexion avec les transports publics et les routes. Un arrêt de bus donnant un accès direct au centre-ville animé avec de nombreux restaurants, supermarchés et infrastructures sportives se trouve juste devant la porte de la résidence. Début 2020, le projet a obtenu tous les permis de bâtir requis et a été réceptionné en juillet 2021.

La valeur totale de l'investissement s'élève à approximativement 23,2 MEUR, avec un rendement brut stabilisé attendu d'environ 7,1 %. L'achat s'est déroulé par le biais d'une transaction sur actions le 29 juillet 2021. Au terme du contrat, Xior a conclu un contrat de location dans le cadre duquel la plateforme opérationnelle d'Amro, Amro Estudiantes, assurera l'exploitation de la résidence pendant les deux premières années, sur la base d'un leasing triple net et de revenus fixes garantis d'environ 1,3 MEUR la première année et de 1,4 MEUR l'année suivante.

- Acquisition du projet City Lofts Leeuwarden

Ce projet concerne le redéveloppement d'une partie de l'ancien bâtiment KPN en une toute nouvelle résidence pour étudiants avec 183 chambres d'étudiants sur le Tweebakmarkt à Leeuwarden. Outre les chambres d'étudiants, la résidence dispose également d'un jardin intérieur d'environ 700 m² et d'un vaste sous-sol d'environ 1 900 m² (composé de 190 emplacements de parking pour vélos, d'un lavoir, d'un espace technique et de 1 280 m² encore à remplir librement, pour lesquels Xior bénéficie d'une garantie locative du vendeur).

La résidence est située à un emplacement de choix, en plein dans le centre animé de Leeuwarden, à quelques pas des magasins, des transports en commun et à seulement 5 minutes à vélo de la Stenden Hogeschool, la principale école supérieure de Leeuwarden. La ville propose une large offre de formations pour quelque 24 000 étudiants, dont environ la moitié – selon les estimations – séjourne en kot, et qui génère une forte demande de logements étudiants de qualité. Xior est déjà active à Leeuwarden avec sa résidence située Tesselschadestraat. Avec cette nouvelle résidence, le portefeuille de Xior à Leeuwarden atteint 265 unités. Cette nouvelle résidence sera également prise en charge par l'équipe opérationnelle actuelle de Xior. Le projet est actuellement au stade de permis. Celui-ci devrait être obtenu en 2022. Ensuite, le redéveloppement pourra commencer avec une réception attendue en 2023. Avec un indice d'efficacité énergétique attendu inférieur à 1,4, cette résidence s'inscrit également parfaitement dans la stratégie de durabilité de Xior.

La valeur totale de l'investissement s'élève à approximativement 18,5 MEUR, avec un rendement brut stabilisé attendu d'environ 6,2 %. L'achat, actuellement soumis aux conditions suspensives de l'obtention d'un permis définitif et irrévocable de redéveloppement en résidence d'étudiant, ainsi que de la signature d'un contrat de développement turn-key – sous la même condition suspensive de l'obtention du permis susmentionné –, dans le cadre duquel un entrepreneur désigné par le vendeur sera responsable de la réalisation et du développement de ce projet à ses risques et périls, se fera par le biais d'un asset deal.

- Augmentation de capital

Le 24 février 2021, Xior a lancé une augmentation de capital en numéraire avec un droit d'allocation irréductible pour un montant brut maximal d'environ 178,9 MEUR, par l'émission de maximum 4 209 288 nouvelles actions, à un prix d'émission de 42,50 EUR par action. Cette augmentation de capital a été entièrement souscrite et les nouvelles actions ont été émises le 9 mars 2021.

V. MISE À JOUR OPERATIONELLE

1. Location

Dans les 4 pays où Xior est actif, la saison de location a commencé remarquablement plus tôt et des taux de rétention plus élevés ont été observés. Le retour longtemps attendu de la vie sur le campus a entraîné, entre autres, une *rush* sans précédent vers les chambres d'étudiants. Les étudiants veulent étudier une année supplémentaire ou rattraper leur année corona « perdue ». En outre, la population étudiante continue de croître à un rythme phénoménal et le marché étudiant européen a reçu un nouvel afflux à la suite du Brexit. L'ensemble de ces facteurs a conduit à une occupation complète beaucoup plus rapide du portefeuille Xior dans tous les pays.

- **Belgique** : la saison de location commence traditionnellement en premier en Belgique, mais cette année, la location a commencé encore plus tôt (début mars - presque un mois plus tôt) que d'habitude. La grande majorité des chambres ont été louées en un rien de temps et le début de l'année académique a commencé avec une occupation complète, tandis que les demandes des personnes qui se sont décidées tardivement et des étudiants Erasmus ont continué à affluer et

que les listes d'attente ont continué à s'allonger. Xior a encore 1 000 chambres en développement pour répondre à la pénurie de chambres d'étudiants de qualité en Belgique.

- **Pays-Bas** : Aux Pays-Bas aussi, les téléphones des bureaux de location locaux n'ont pas arrêté de sonner. La perspective d'une reprise de la vie sur les campus, y compris pour les étudiants étrangers, a entraîné une location rapide de l'ensemble du portefeuille Xior aux Pays-Bas. La pénurie de logements était clairement visible dans l'ensemble des Pays-Bas. La presse s'en est également fait l'écho en publiant divers cris de détresse, tant du côté des universités que des étudiants. Les étudiants ont été contraints de séjourner dans des hôtels, des logements d'urgence de l'université ou même des campings. Certains étudiants internationaux ont même abandonné leurs études aux Pays-Bas parce qu'ils ne trouvaient pas de chambre. Une étude récente du centre de connaissances Kences montre que 26 500 étudiants néerlandais sont toujours à la recherche d'une chambre, alors que l'année académique a déjà commencé. En l'espace d'un an, la pénurie de logements a augmenté de plus de 4 500 chambres. Ils estiment que le nombre d'étudiants à la recherche d'une chambre augmentera d'environ 57 000 au cours des huit prochaines années.
- **Espagne et Portugal** : Bien que ces deux pays soient les derniers à commencer à causer des procédures d'attribution et d'enregistrement spécifiques, les demandes ont été reçues plus tôt ici aussi. Maintenant que les mesures ont également été assouplies dans ces pays, les étudiants étaient, ici aussi, très impatients de commencer la nouvelle année académique, ce qui fait que même les résidences récemment achevées ont été louées très rapidement. Actuellement, l'Espagne et le Portugal sont tous deux entièrement loués et l'afflux de demandes est traité dans des listes d'attente.

Collecte des loyers : les équipes commerciales des 4 pays continuent à travailler sur la collecte des derniers loyers. Les loyers du troisième trimestre 2021 ont été largement reçus et le taux de recouvrement est de 96 % contre 96 % au troisième trimestre 2021. Les équipes locales continuent d'accorder une attention particulière à la collecte des loyers restants.

2. Projet de transformation informatique et numérique

La première phase de ce projet est en bonne voie : en interne, un entrepôt de données complet a été mis en place afin que toutes les données nécessaires soient disponibles en temps réel pour le suivi du fonctionnement opérationnel. Au niveau du groupe, un système PMS centralisé est en cours de déploiement afin que l'ensemble du groupe travaille sur une seule plateforme. Cela rendra les rapports internes plus efficaces. Pour les étudiants, cela offre l'avantage de ne devoir se connecter qu'une seule fois dans Xior lorsqu'ils changent de bâtiment.

Dans le cadre de la transformation numérique, une feuille de route numérique complète a été déployée pour offrir à l'étudiant encore plus de confort lors de sa connexion. De cette manière, Xior continue à renforcer et à optimiser « l'expérience client ». Le « customer journey » du client est en cours de traduction sur différentes plateformes, ce qui conduira à un nouveau site web et à une nouvelle plateforme d'interface pour nos clients.

L'objectif est de créer une plateforme efficace et homogène, du check-in au check-out, qui servira de base à Xior Connect, qui donnera encore plus de vie à l'aspect communautaire pour les étudiants, tout en fournissant les partenariats nécessaires avec le monde des affaires.

3. ESG

Au cours du dernier trimestre, Xior a continué à travailler sur sa stratégie ESG et a déployé le projet north star. Il s'agit d'un plan à long terme avec des actions concrètes sur E(Environnement) S(Social) et G(Gouvernance) qui sont alignées sur les objectifs de Xior et en ligne avec les ODD des Nations unies.

Rapports et notations ESG

Pour la deuxième année consécutive, Xior a reçu le « EPRA Gold Award » pour son rapport ESG pour 2020. Une attention particulière est également accordée à la révision et à l'optimisation des ratings ESG des entreprises. En avril, nous avons reçu la première rating de MSCI (B), et nous travaillons intensivement pour réviser tous les points de données et améliorer le rating. Xior a l'ambition claire de voir ses efforts ESG reflétés dans ces ratings ESG d'entreprise.

Plan climat CO2

Xior a lancé son projet CO2 en collaboration avec une société externe spécialisée dans le développement durable, dans le but de mesurer l'ensemble de l'empreinte carbone (scope 1, 2 et 3). Un plan climatique devrait être élaboré dans les mois à venir, avec des objectifs et des actions spécifiques conformes au SBTi.

Code de Conduite

Les valeurs de Xior ont été redéfinies et coulées dans un code de conduite ainsi que dans les politiques de Xior, qui peuvent être consultées sur le [site web](#). Ce code de conduite définit les principes et les valeurs que Xior attend de ses employés et de toute personne agissant en son nom.

#Xiorfamily

La famille Xior n'est pas seulement composée d'employés de Xior mais aussi d'étudiants de Xior. Pour les servir encore mieux et optimiser leurs expériences, une enquête de satisfaction est menée chaque année. Les résultats de la dernière enquête de satisfaction conduiront à la création de conseils d'étudiants dans différentes villes et à d'autres initiatives locales. Cette année, la première enquête de satisfaction sera également programmée pour le personnel, qui compte actuellement quelque 200 personnes.



VI. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU TROISIÈME TRIMESTRE

- **Convention relative à la reprise de 32,36 % de Quares Student Housing, ainsi que l'intention de lancer une offre publique d'acquisition volontaire sur les actions restantes de Quares Student Housing**

Xior Student Housing NV (« Xior ») et Quares Student Housing NV (« Quares Student Housing »), les leaders du marché belge spécialisés dans le logement étudiant, unissent leurs forces. Xior a l'intention de lancer une offre publique d'acquisition volontaire sur toutes les actions restantes de Quares Student Housing (à savoir 67,64 %). En cas de succès, cette reprise stratégique fera de Xior le leader incontestable du marché du logement étudiant en Belgique.

Intention de reprendre un portefeuille up and running étendu avec pipeline de développement :

- Les actionnaires de référence (32,36 %) ont conclu un contrat de vente de leurs actions Quares Student Housing à Xior.
- Si l'acquisition de et l'offre publique concernant Quares Student Housing peuvent se réaliser :
 - Valeur totale de l'investissement d'environ 155,8 MEUR avec un rendement initial attendu conforme à la valorisation actuelle du portefeuille en Belgique

- Création de la plus grande plate-forme belge de logements pour étudiants
- La valeur de l'ensemble du portefeuille belge augmentera de plus de 25 %
- Impact positif sur le bénéfice et sur la marge opérationnelle grâce aux économies directes et aux économies d'échelle
- La croissance du résultat EPRA attendu pour l'exercice 2022 passe de 10 % à 15 %

VII. PRÉVISIONS DE CROISSANCE

En 2021, Xior vise également à poursuivre avec conviction sa stratégie de croissance, en élargissant son portefeuille immobilier par l'acquisition d'immeubles pour étudiants de qualité et par la réalisation de projets de développement dans le pipeline. Xior est convaincue qu'il reste plusieurs possibilités de croissance intéressantes en Belgique, aux Pays-Bas et sur la péninsule Ibérique.

Sur la base des informations disponibles à ce jour, Xior ne s'attend pas à une modification significative du résultat EPRA prévu pour 2021. Pour l'exercice 2021, la Société table sur un résultat EPRA par action de 1,80 EUR, ce qui représente une hausse de 6 % par rapport à 2020. Un objectif de 1,44 EUR brut par action est prévu pour le dividende par action, avec un versement minimal de 80 % (soit une augmentation de 6 % par rapport à 2020). Par rapport à l'année précédente, Xior s'attend à une nouvelle hausse de ses résultats par action, malgré la hausse du nombre d'actions de 32 % en 2020 et en 2021 à la suite, entre autres, de l'augmentation de capital en mars 2021. Grâce à cette augmentation de capital notamment, Xior est parvenue à s'assurer un solide pipeline de projets de développement qui pourront contribuer, en 2021 et en 2022, au rendement et à la croissance visée du portefeuille, au résultat EPRA et au dividende. À cet égard, il est fait référence aux transactions et aux réalisations susmentionnées au cours des neuf premiers mois de 2021 (voir point IV ci-dessus).

Fin 2021, Xior s'attend à un taux d'endettement compris entre 50 %-55 % suite à la poursuite de l'exécution de la stratégie de croissance.

En 2021, Xior prévoit un taux d'occupation identique au taux actuel.

VIII. CALENDRIER FINANCIER*

Communiqué annuel – Publication des résultats annuels 2021 (avant la bourse)	17 février 2022
Publication du Rapport Financier Annuel 2021	19 avril 2022
Publication des résultats au 31 mars 2022 (avant bourse)	26 avril 2022
Assemblée générale	19 mai 2022
Date paiement dividende 2021 (coupon 17-19)	24 mai 2022
Publication des résultats au 30 juin 2022 (avant bourse)	5 août 2022
Publication des résultats au 30 septembre 2022 (avant bourse)	25 octobre 2022

*Les prochaines dates sont sous réserve de modification

Pour de plus d'informations vous pouvez contactez :

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

Christian Teunissen, CEO
Frederik Snauiwaert, 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

ACTIFS (en KEUR)	30/09/2021	31/12/2020
I. IMMOBILISATIONS	1 765 392	1 565 384
B. Immobilisations incorporelles	146	145
C. Immeubles de placement	1 741 104	1 555 779
a. Biens immeubles disponibles à la location	1 620 749	1 410 782
b. Promotions immobilières	120 355	144 998
D. Autres immobilisations corporelles	937	971
a. Immobilisations corporelles destinées à un usage propre	937	971
E. Immobilisations financières	616	4 166
Actifs détenus jusqu'à échéance	0	4 000
Autres	616	166
G. Créances commerciales et autres immobilisations	2 893	135
H. Impôts différés – actifs	2 431	1 013
I. Participations dans des sociétés associées et variations des fonds propres des joint-ventures	17 264	3 175
II. ACTIFS CIRCULANTS	91 278	54 932
D. Créances commerciales	2 587	4 887
E. Créances fiscales et autres actifs circulants	64 133	34 394
a. Impôts	4 834	2 912
c. Autres	59 299	31 482
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	11 129	9 911

Informations réglementées

G. Comptes de régularisation	13 429	5 741
Charges immobilières payées d'avance	3 908	1 845
Produits immobiliers en cours, non échus	4 629	259
Autres	4 893	3 638
TOTAL DE L'ACTIF	1 856 670	1 620 316

PASSIF (en KEUR)	30/09/2021	31/12/2020
FONDS PROPRES	836 343	659 503
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère	817 718	641 194
A. Capital	451 205	375 441
a. Capital souscrit	454 603	378 836
b. Frais de l'augmentation de capital (-)	-3 398	-3 395
B. Primes d'émission	437 292	338 065
C. Réserves	-99 514	-30 310
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	-2 018	43 861
Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas d'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-34 439	-25 293
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	-24 509	-15 467
Réserves pour la participation au bénéfice ou la perte et dans les résultats non réalisés de filiales, de participations associées et de joint-ventures qui sont traitées administrativement selon la méthode equity	-3 494	-1 962
Autres réserves	0	0
Résultats reportés des exercices précédents	-35 052	-31 449
D. Résultat net de l'exercice	28 736	-42 001
II. Participations minoritaires	18 625	18 309
DETTES	1 020 326	960 813
I. Dettes non courantes	840 800	834 196
B. Dettes financières non courantes	745 340	733 182
a. Établissements de crédit	632 467	621 392
b. Leasing financier	3 654	2 513
c. Autres	109 219	109 277
C. Autres dettes financières non courantes	17 750	26 530
a. Instruments de couverture autorisés	17 750	26 530

Informations réglementées

E. Autres dettes courantes	23 626	23 333
F. Impôts différés – dettes	54 083	51 150
a. Taxe de sortie	3 160	3 335
b. Autres	50 923	47 815
II. Dettes courantes	179 526	126 618
B. Dettes financières courantes	128 932	90 309
a. Établissements de crédit	128 932	90 309
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	18 383	15 186
a. Taxe de sortie	0	-108
b. Autres	18 383	15 294
Fournisseurs	7 718	10 594
Locataires	4 567	663
Impôts, rémunérations et charges sociales	4 551	4 036
E. Autres dettes courantes	26 749	15 846
Autres	26 749	15 846
F. Comptes de régularisation	7 009	5 277
a. Produits immobiliers reçus anticipativement	1 654	490
b. Intérêts courus, non échus et autres frais	2 624	1 794
c. Autres	2 731	2 993
TOTAL DES FONDS PROPRES ET DETTES	1 856 670	1 620 316

COMPTE DES RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Compte de résultats (en KEUR)	30/09/2021	30/09/2020
I. (+) Revenus locatifs	54 136	41 395
(+ Revenus locatifs)	51 636	40 605
(+ Garanties locatives)	2 796	1 388
(-) Réductions locatives	-296	-599
Réductions de valeur sur créances commerciales	-138	-337
RÉSULTAT LOCATIF NET	53 998	41 057
V. (+) Récupération de charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	9 533	8 238
- Répercussion des charges locatives supportées par le propriétaire	9 450	8 115
- Répercussion des précomptes et taxes sur les bâtiments loués	83	123
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	-11 378	-9 399

Informations réglementées

- Charges locatives supportées par le propriétaire	-11 284	-9 182
- Précomptes et taxes sur les bâtiments loués	-94	-217
VIII. (+/-) Autres revenus et dépenses liés à la location	764	390
RÉSULTAT IMMOBILIER	52 916	40 286
IX. (-) Charges techniques	-2 663	-1 636
Charges techniques récurrentes	-2 733	-1 652
(-) Réparations	-2 229	-1 309
(-) Primes d'assurance	-505	-344
Charges techniques non récurrentes	70	17
(-) Sinistres	70	17
X. (-) Charges commerciales	-461	-311
(-) Publicité, etc.	-360	-252
(-) Frais juridiques	-100	-59
XI. (-) Charges et taxes sur les bâtiments non loués	-475	-501
XII. (-) Frais de gestion de l'immobilier	-3 449	-1 935
(-) Frais de gestion (externes)	-40	0
(-) Frais de gestion (internes)	-3 409	-1 935
XIII. (-) Autres charges immobilières	-2 666	-2 130
(-) Honoraires des architectes	-5	0
(-) Honoraires des taxateurs	-244	-427
(-) Autres charges immobilières	-2 417	-1 703
(+/-) CHARGES IMMOBILIÈRES	-9 714	-6 513
RÉSULTAT IMMOBILIER OPÉRATIONNEL	43 203	33 773
XIV. (-) Frais généraux de la société	-5 087	-4 212
XV. (+/-) Autres produits et charges opérationnels	46	40
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	38 162	29 602
XVI. (+/-) Résultat sur les ventes d'immeubles de placement		0
XVII. (+/-) Résultat sur les ventes d'autres actifs non financiers		0
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2 009	-7 013
(+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	13 149	1 365
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-11 140	-8 378
XIX. (+) Autre résultat de portefeuille	-10 005	-12 284
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	30 166	10 304
XX. (+) Produits financiers	419	535
(+) Intérêts et dividendes perçus	206	113
(+) Intérêts sur les joint-ventures	212	422

Informations réglementées

XXI. (-) Charges d'intérêt nettes	-6 336	-6 147
(-) Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-3 701	-3 825
(-) Reconstitution du montant nominal des dettes financières	-294	-244
(-) Charges résultant des instruments de couverture autorisés	-2 340	-2 078
XXII. (-) Autres charges financières	-1 030	-839
- Frais bancaires et autres commissions	-822	-706
- Autres	-208	-133
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	8 831	-8 838
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	1 884	-15 289
XXIV. Participation au résultat des sociétés associées et joint-ventures	155	-453
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	32 205	-5 438
XXV. Impôt des sociétés	-3 392	-1 319
XXVI. Taxe de sortie	270	23
(+/-) IMPÔTS	-3 122	-1 297
RÉSULTAT NET	29 083	-6 735
RÉSULTAT EPRA	29 249	21 633
RÉSULTAT EPRA – PART DU GROUPE	28 770	21 269
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	-7 996	-19 297
IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX CORRECTIONS IAS 40	1 156	198
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	8 986	-9 291
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (en EUR)	1,21	1,15
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (en EUR) – PART DU GROUPE	1,19	1,13

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

Résultat EPRA	30/09/2021	30/09/2020
Résultat net	29 083	-6 735
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2 009	7 013
Autre résultat du portefeuille	10 005	12 284
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-8 986	9 291
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	1 156	-221
Résultat EPRA	29 249	21 633
Résultat EPRA – part du groupe	28 770	21 269

Informations réglementées

Résultat EPRA après correction IFRIC 21	30/09/2021	30/09/2020
Résultat net	29 083	-6 735
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2 009	7 013
Autre résultat du portefeuille	10 005	12 284
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-8 986	9 291
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	1 156	-221
Résultat EPRA	29 249	21 632
Impact IFRIC 21	767	576
Résultat EPRA après correction IFRIC 21	30 016	22 208
Résultat EPRA après correction IFRIC 21 – part du groupe	29 537	21 845

Résultat du portefeuille	30/09/2021	30/09/2020
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2 009	-7 013
Autre résultat du portefeuille	-10 005	-12 284
Résultat du portefeuille	-7 996	-19 297

Taux d'intérêt moyen	30/09/2021	30/09/2020
Charges d'intérêt nominales sur emprunts	3 701	3 825
Charges résultant des instruments de couverture autorisés	2 340	2 078
Intérêts portés à l'actif	3 564	2 419
Dettes actives moyennes au cours de la période	792 312	607 467
Taux d'intérêt moyen	1,62 %	1,83 %
Taux d'intérêt moyen hors charges résultant des instruments de couverture autorisés	1,22 %	1,37 %

Coût de financement moyen	30/09/2021	30/09/2020
Charges d'intérêt nominales sur emprunts	3 701	3 825
Charges résultant des instruments de couverture autorisés	2 340	2 078
Intérêts portés à l'actif	3 564	2 419

Reconstitution du montant nominal des dettes financières	294	244
Frais bancaires et autres commissions	1 030	839
Dettes actives moyennes au cours de la période	792 312	607 467
Coût de financement moyen	1,84 %	2,06 %
Coût de financement moyen hors charges résultant d'instruments de couverture autorisés	1,45 %	1,61 %

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 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 sur 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 + arrangement fees et commitment fees, 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 + arrangement fees et commitment fees, 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	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux

Résultat EPRA par action après correction IFRIC 21	investissements immobiliers, +/- autre résultat de portefeuille, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, +/- impôts différés relatifs aux corrections IAS 40, divisé par le nombre moyen d'actions. 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, +/- impôts différés relatifs aux corrections IAS 40, divisé par le nombre moyen d'actions, +/- correction IFRIC 21, divisé par le nombre moyen d'actions	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
--	--	---

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 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 septembre 2021, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 1 1741 MEUR. 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, 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.