

## Communication intermédiaire du Conseil d'administration Premier trimestre 2022 – clôturé le 31 mars 2022

Résultats conformes aux attentes

La location pour l'année académique prochaine a commencé fortement  
Un pipeline engagé sur la bonne voie et couvert contre la hausse des prix de la construction



### Chiffres clés T1 2022 conforme aux attentes

- **Résultat EPRA** <sup>1</sup> – part du groupe de 0,37 EUR/action – **(0,47 EUR après correction IFRIC 21)**
- Résultat EPRA – part du groupe de 10.171 KEUR, soit une hausse de 41 % par rapport au T1 2021 – (13.029 KEUR après correction IFRIC 21)
- Le **résultat locatif net** atteint les 24.817 KEUR, soit une hausse de 41 % par rapport au T1 2021
- **EPRA NAV/action** de 39,54 EUR contre 38,63 EUR au 31/12/2021
- **EPRA NTA/action** de 38,8 EUR contre 37,92 EUR au 31/12/2021
- **Taux d'endettement** de 49,10 % par rapport à 47,58 % au 31/12/2021
- **Taux d'occupation T1 2022** : 98,03 % contre 98 % sur l'année complète 2021
- Le **portefeuille immobilier** passe à 2.012 MEUR, avec 13.992 unités locatives pour étudiants. Si l'ensemble du pipeline engagé est réalisé, le portefeuille passera à environ 2.800 MEUR, avec plus de 21.000 unités locatives pour étudiants
- **Confirmation des prévisions de résultats** : EPS de 2,00 EUR pour 2022 (+11%) et de 2,20 EUR pour 2023 (+10%)









### Nouvelle rush pour chambres d'étudiants dans tous les pays


- Tout comme l'année dernière, il y a une **recherche énorme des chambres** dans les quatre pays où Xior est active. Début mars, les équipes de location ont à nouveau reçu beaucoup de demandes plus tôt que d'habitude et plusieurs villes ont même déjà été entièrement louées.
- Tout comme l'année dernière, la saison locative a débuté nettement plus tôt et des **taux de rétention plus élevés** (jusqu'à 80%) ont été observés. Dans les pays où la saison locative n'a pas encore commencé officiellement, les demandes sont déjà nombreuses, ce qui donne lieu à des listes d'attente.
- Les **augmentations de loyer appliquées n'ont aucun effet sur la demande croissante** de chambres d'étudiants.

### Future proof Xior : un pipeline bien rempli et une poursuite de la professionnalisation

- Xior dispose d'un pipeline étendu avec un total d'environ 7.000 unités réparties dans les quatre pays où Xior est déjà actif et un premier projet de développement en Pologne.
- **Ce pipeline est sur la bonne voie** : grâce aux accords à prix fixe et à la majorité des projets développés via des accords clés en main, Xior ne subit pas, pour le moment, l'impact négatif de la hausse des prix de la construction.
- Outre la croissance de son portefeuille, Xior continue également à se développer et à se **professionnaliser** en interne :
  - Nouvelle **stratégie de human capital** soutenue par l'expansion de l'équipe HC
  - Renforcement du personnel à plus de **200 collaborateurs** avec une redéfinition de l'organisation interne
  - **Accent mis sur le compliance et les risques** : création d'un comité « *Ethics & ESG* » développement de l'audit interne et des politiques, etc.

**I. CHIFFRES CLÉS**

Compte de résultats consolidé	en KEUR	31/03/2022	31/03/2021
Résultat locatif net		24.817	17.627
Résultat immobilier		23.261	12.525
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		14.424	10.729
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)		-3.316	-2.812
Résultat EPRA  <sup>1</sup> part du groupe		10.171	7.199
Résultat EPRA  – part du groupe après correction IFRIC 21		13.029	9.339
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		15.293	1.560
Revalorisation des instruments financiers (couvertures de taux d'intérêt non effectives)		25.904	5.569
Participation au résultat des joint-ventures		118	40
Impôts différés		-2.330	-417
Résultat net (IFRS)		49.502	14.126
<b>Nombre d'unités locatives pour étudiants</b>		<b>13.992</b>	<b>11.087</b>
Bilan consolidé	en KEUR	31/03/2022	31/12/2021
Fonds propres		1.053.302	1.003.852
Fonds propres – part du groupe		1.033.177	984.436
Juste valeur des immeubles de placement <sup>2</sup>		2.012.106	1.967.056
Taux d'endettement (Loi relative aux SIR) <sup>3</sup>		49,10 %	47,58 %
Chiffres clés par action	en EUR	31/03/2022	31/03/2021
Nombre d'actions		27.781.301	25.255.729
Nombre moyen pondéré d'actions		27.781.301	22.110.327
Résultat EPRA <sup>4</sup> par action 		0,38	0,33
Résultat EPRA <sup>5</sup> par action  – part du groupe		0,37	0,33
Résultat EPRA <sup>6</sup> par action  après correction IFRIC 21		0,48	0,43
Résultat EPRA <sup>7</sup> par action  après correction IFRIC 21 – part du groupe		0,47	0,42
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		0,55	0,07

<sup>1</sup> 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 considère comme APM figurent au chapitre 10.8 du Rapport financier annuel 2021. Tel que l'exige la directive ESMA, les IAP sont marqués  et assortis d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation (voir IX et X du présent Communiqué de presse).

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</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>4</sup> Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>5</sup> Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>6</sup> Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>7</sup> Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

Revalorisation des instruments de couverture	0,93	0,25
Résultat net par action (IFRS) <sup>8</sup>	1,78	0,64
Prix de clôture de l'action	50,60	45,50
Valeur d'actif net par action (IFRS) (avant dividende) – part du groupe	37,19	33,56

## II. **RÉSULTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**

Les informations financières relatives à la période prenant fin le 31 mars 2022 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 les filiales sont consolidées.

### 1. **Résultat locatif net**

Pendant le premier trimestre de 2022, Xior a réalisé un résultat locatif net de 24.817 KEUR par rapport à 17.627 KEUR au premier trimestre de 2021, soit une hausse de 41 %. Ce résultat locatif net augmentera encore au cours des prochains trimestres, moyennant certaines acquisitions qui ne généreront des revenus locatifs qu'au cours de 2022.





Il s'agit principalement des immeubles suivants :




- Collblanc Barcelona : la propriété acquise en février 2022 et générera des revenus locatifs à partir de l'été ;
- Mélot Namur : la propriété sera acquis au T3 2022 et générera des revenus locatifs à partir de la nouvelle année académique ;
- Voskenslaan 196, Gand : le propriété sera achevé en été et générera des revenus locatifs à partir de la nouvelle année académique
- Marivaux Bruxelles : la propriété sera acquis pendant l'été et générera des revenus locatifs à partir de la nouvelle année académique ;

Au 31 mars 2022, Xior a pu calculer like for like pour 60 % des revenus locatifs. Pour ces revenus locatifs, l'entreprise a réalisé une croissance de 2,56 % par rapport au 31 mars 2021.

Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier s'élevait à 98,03 % au cours du premier trimestre 2022.

### 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 10.517 KEUR contre 7.375 KEUR au T1 2021. Le résultat EPRA  – part du groupe s'élève à 10.171 KEUR. Le résultat EPRA  après correction pour IFRIC 21 s'élève à 13.375 KEUR au 31 mars 2022 contre 9.515 KEUR au T1 2021. Après correction IFRIC 21, le résultat EPRA  – part du groupe s'élève à 13.029 KEUR.

Le résultat EPRA  par action<sup>9</sup> s'élève à 0,38 EUR, le résultat EPRA  par action – part du groupe s'élève à 0,37 EUR. Après correction IFRIC 21, celui-ci s'élève à 0,48 EUR par action. Le résultat EPRA  après correction IFRIC 21 – part du groupe s'élève à 0,47 EUR.

<sup>8</sup> Sur la base du nombre d'actions.

<sup>9</sup> Le calcul du résultat EPRA par action se base sur le nombre moyen pondéré d'actions au 31 mars 2022, à savoir 27.781.301.

En KEUR	31/03/2022	Par action	31/03/2021
Résultat EPRA	10.517	0,38	7.375
Résultat EPRA – part du groupe	10.171	0,37	7.199
Résultat EPRA – après correction IFRIC 21	13.375	0,48	9.515
Résultat EPRA – après correction IFRIC 21 – part du groupe	13.029	0,47	9.339

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 2022 pour toute l'année 2022 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 2022.

Ce traitement comptable est aplani sur l'exercice complet. Si ces coûts étaient repris et répartis dans le résultat, où un quart des coûts serait repris dans chaque trimestre, le résultat au 31 mars 2022 augmenterait à concurrence de 2.859 KEUR. Dans cette hypothèse, le résultat EPRA – part du groupe s'élèverait à 13.029 KEUR.

### 3. Résultat net

Le résultat net au 31 mars 2022 s'élève à 49.502 KEUR contre 14.126 KEUR au 31 mars 2021. Le résultat net par action s'élève à 1,78 EUR.<sup>10</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 aux corrections IAS 40 et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Le résultat EPRA – part du groupe est le résultat net corrigé pour les éléments susmentionnés.

### 4. Juste valeur du portefeuille immobilier

Au 31 mars 2022, le portefeuille se compose de 13.992 unités locatives pour étudiants. Au 31 mars 2022, le portefeuille immobilier total est valorisé à un montant de 2.012 MEUR.

En cas de réalisation de toutes les acquisitions et réaménagements prévus, le portefeuille passera à 2,8 milliards EUR, avec plus de 21.000 unités locatives pour étudiants.

### 5. Taux d'endettement

Au 31 mars 2022, le taux d'endettement s'élevait à 49,10 % contre 47,58 % au 31 décembre 2021.

## III. FINANCEMENT

Au 31 mars 2022, la Société avait conclu des contrats de financement avec 14 prêteurs pour un montant de 1.477 MEUR, y compris du Commercial Paper pour 200 MEUR. Au 31 mars 2022, la Société avait prélevé 1.002 MEUR pour ces financements.

La Société a tenté d'échelonner la durée des prêts, la durée moyenne s'élevant à 4,57 ans au 31 mars 2022.

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

En outre, au 31 mars 2022, la Société a conclu des contrats IRS pour un montant de 479 MEUR. Les financements contractés (1.004 MEUR) étaient au 31 mars 2022 couverts à 85 % soit par des conventions Interest Rate Swap, soit par des taux d'intérêt fixes.

Le coût de financement moyen pour 2022 se chiffre à 1,79 % (2021 : 2,15 %).

Au cours de 2022, 2 emprunts chez BNPPF pour un total de 50 MEUR, 1 emprunt chez KBC pour 25 MEUR, ainsi que 1 emprunt chez Argenta pour un total de 20 MEUR, ainsi que 1 emprunt chez ING pour 20 MEUR sont arrivés à échéance. Des négociations ont été menées avec les 3 banques (BNPPF, Argenta et ING) et ont abouti à un accord de refinancement des emprunts jusqu'aux 31/03/2027 et 11/10/2026 en ce qui concerne BNPPF, jusqu'au 31/12/2027 en ce qui concerne Argenta et jusqu'au 05/05/2026 en ce qui concerne ING.

#### **IV. PRINCIPALES RÉALISATIONS PREMIER TRIMESTRE 2022**

##### **1. Réception Collblanc Student Housing**

En 2019, un accord a été conclu pour l'acquisition d'une résidence pour étudiants à développer à Barcelone, Collblanc. Après développement, ce bâtiment serait acheté par Xior. L'immeuble a entre-temps été réceptionné et le 28 février 2022, il a donc été procédé à la cession des actions de la société Collblanc Student Housing.

##### **2. Xior poursuit son expansion internationale avec son entrée en Pologne**

En tant qu'acteur immobilier continental spécialisé dans les biens immobiliers pour étudiants, Xior poursuit sa stratégie d'expansion internationale en ajoutant un 5<sup>ième</sup> pays à son portefeuille. Après la Belgique, les Pays-Bas, l'Espagne et le Portugal, la Pologne devient une force motrice supplémentaire pour la réalisation des projets de croissance internationaux de Xior. Avec un premier projet d'investissement à Varsovie avec plus de 500 chambres, Xior fait immédiatement un premier pas substantiel sur ce nouveau marché. La valeur totale de l'investissement s'élève à environ 32 MEUR avec un rendement brut d'environ 9 %. L'investissement complet sera réalisé en EUR, afin d'éviter le risque de change. La réception est attendue en 2024.

##### **3. Poursuite de l'extension à Grenade : nouveau projet de développement à un endroit de choix**

Xior a signé la lettre d'intention en vue du développement d'une toute nouvelle résidence à Grenade, par laquelle Xior ajoute un deuxième emplacement à son portefeuille dans cette ville estudiantine andalouse. Ce projet de développement comprend environ 310 chambres (toutes équipées d'une salle de bain individuelle) ainsi que divers espaces communs. Ce développement répondra à des exigences de durabilité élevées et sera livré au T3 2025 et sera exploité pendant 12 ans par Odalys, avec qui Xior a déjà trois autres projets en cours. Pour cette résidence également, un bail triple net sera conclu avec Odalys, et ce, pour une durée de 12 ans à un loyer fixe.

##### **4. Mise à jour sur le logement pour étudiants à Vaals**

Comme annoncé par Xior le 25 février 2022, Xior a conclu en janvier 2022 avec le collège de la commune de Vaals qu'il est impossible de réaliser un grand nombre de logements pour étudiants à l'endroit annoncé par Xior le 24 août 2021 sur la Selzerbeeklaan. À la suite de cette conclusion, Xior a invoqué la réalisation de la condition résolutoire relative au contrat d'achat annoncé par Xior le 24 août 2021. La commune de Vaals examinera à présent avec Xior les prochains mois, notamment sur la base des indications reçues à la suite des discussions avec les riverains et le collège, s'il existe d'autres possibilités pour ce développement souhaité par Xior et par l'administration communale à Vaals. La possibilité de créer un ensemble cohérent de (nouvelles) fonctions d'habitation dans la zone sera également examinée.

## 5. Acquisition du projet de rénovation avec la ville de Seraing

La ville de Seraing est propriétaire d'un magnifique parc de 4 hectares, dotés d'arbres remarquables et d'un patrimoine à rénover. Pour la planification de ce redéveloppement, une équipe multidisciplinaire a été désignée début mars 2022, avec pour mission la conception, la réalisation, le financement et la gestion d'un complexe de logements avec des services pour étudiants et jeunes professionnels.

Le château de Trassenster, construit au cœur du parc, sera également restauré et transformé afin de développer une fonction de service intégrée au projet.

Programme :

- Construction d'environ 300 logements avec divers espaces communs et commerces
- Design intérieur contemporain, fonctionnel et intemporel
- Développement d'une place publique reliant le quartier à la résidence. La place est le bout de la passerelle des « Ateliers Centraux » et offre un espace de vie et de rencontre
- Ouverture et rénovation du château de Trassenster pour offrir des services ouverts au public : restaurants et terrasses, ou réservés aux étudiants : bibliothèque, salles d'étude, salles de lecture et espaces de détente
- Développement du parc et patios accessibles au public
- Parkings pour résidents et mobilité partagée

Transaction : Xior Student Housing devient entièrement propriétaire de la résidence pour étudiants et reçoit un bail emphytéotique de 50 ans sur le Château de Trassenster (sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires). La valeur d'investissement estimée s'élève à 26 MEUR (à titre indicatif), avec un rendement initial attendu conforme aux rendements actuels du marché du logement pour étudiants. La réception est prévue pour 2024

## V. Mise à jour opérationnelle

### 1. Location

Cette année encore, Xior constate une véritable rush vers les chambres d'étudiants. Déjà à la fin de l'année dernière, les différentes agences de location ont déjà reçu de nombreuses demandes avec un pique début mars et les taux de rétention sont également remarquablement élevés. Pour la nouvelle saison locative, on s'attend à ce que le déséquilibre structurel entre l'offre et la demande entraîne des hausses de loyers supérieures à l'inflation (croissance « like for like »). En outre, les coûts des services publics sont également couverts contre l'inflation. Les augmentations de loyer appliquées n'ont aucun effet sur la demande croissante de chambres d'étudiants.

- En **Belgique**, Louvain a été louée en un temps record et à Gand également, les dernières chambres sont actuellement louées. Le taux de rétention dans ces villes a atteint un niveau sans précédent (65-80 %). Pour les autres villes aussi, la location se déroule sans encombre et les journées portes ouvertes sont vite remplies.
- Aux **Pays-Bas**, la location démarre traditionnellement mi-mai, mais ici aussi, les listes d'attente grandissent et les équipes locales reçoivent déjà de nombreuses demandes.
- Au **Portugal** et en **Espagne**, la location ne débutera qu'en juillet, mais Xior observe ici aussi la même tendance avec des taux de rétention élevés et des listes d'attente bien remplies. Dans ces pays, le retour des réservations de groupe via les universités est frappant, maintenant que la crise du coronavirus se stabilise davantage.

**2. Perception des loyers** : les équipes commerciales des quatre pays continuent à s'investir pour percevoir les derniers loyers. Pour le T1 2022, la majorité des loyers ont été perçus et le taux de recouvrement

s'élève à 94,8 % par rapport à 94 % au T1 2021. Les équipes locales continuent à accorder une attention particulière à la perception des loyers restants.

### 3. ESG

Xior a publié le 19 avril 2022 son **rapport sur la durabilité** pour 2021. Ce rapport est disponible sur le site Internet. Xior y a notamment publié ses principales prestations en matière de durabilité pour 2021. Dans ce cadre, le CO<sub>2</sub> a déjà pu être réduit de 20 % et Xior a également pu augmenter son électricité verte de 88 %.

Entre-temps, le projet North Star sera déployé et nous continuerons à travailler sur le plan de réduction du CO<sub>2</sub> et les objectifs de Xior.



### People

Fin 2021, Xior a lancé sa première enquête auprès du personnel, qui sert également de base au déploiement de la nouvelle Stratégie Human Capital annoncée fin 2021. Cette stratégie a pour but de créer une politique du personnel cohérente et durable qui soutient les objectifs à long terme de Xior et qui rendra l'entreprise et son capital humain *future proof*. Pour une entreprise en pleine croissance dans un environnement en constante évolution, il est important de prendre de l'avance et de ne pas seulement construire l'organisation d'aujourd'hui, mais aussi celle de demain, en attirant proactivement les bons talents et en continuant à développer les compétences des travailleurs existants.

Cette nouvelle approche stratégique était également nécessaire en raison de la croissance fulgurante de l'entreprise, le nombre de travailleurs étant passé de 136 fin 2020 à 172 fin 2021. En outre, si nous tenons compte du personnel de Quares Student Housing, des recrutements récents, des indépendants et des travailleurs temporaires, la Xior Family dépasse entre-temps le seuil de 200 travailleurs.

### Planet

Une baisse considérable de l'intensité du CO<sub>2</sub> a déjà été mesurée en 2021. A périmètre constant, cette intensité a diminué de 20% grâce à ses efforts pour augmenter la part des énergies renouvelables. Au total, elle est passée de 14 % à 88 % grâce à un mélange de contrats d'énergie verte et de production propre en augmentant de 30 % la capacité installée de panneaux solaires.

Le plan climatique CO<sub>2</sub> de Xior est également en cours d'élaboration, dans le but de pouvoir définir les objectifs de réduction plus tard en 2022. Le energy-team sera encore renforcé pour soutenir, mettre en œuvre et piloter la stratégie de durabilité de Xior. La définition des objectifs de réduction se fera selon le cadre SBTi. Sur la base de cette définition, un plan concret de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> sera établi et les bâtiments existants seront analysés afin de savoir lesquels entrent en ligne de compte pour réduire l'empreinte carbone par le biais des systèmes énergétiques efficaces.

### Process

La croissance de l'entreprise nécessite également une professionnalisation accrue de l'entreprise en termes de gouvernance, avec un accent plus marqué sur la conformité, le risque, les politiques et les procédures. Dans ce contexte, l'audit interne a également été étendu et un comité « *ESG & Ethics* » a été institué en avril, composé du CEO et de deux membres non exécutifs du conseil d'administration. Ce comité veillera aux différentes politiques et aux infractions possibles à celles-ci (diversité, droits humains,

corruption...), un audit éthique étant également réalisé tous les trois ans. Ce comité déploiera également d'autres initiatives ESG.

#### 4. Le pipeline est sur la bonne voie

Xior dispose d'un vaste pipeline d'environ 7.000 unités réparties dans les quatre pays où Xior est déjà actif, et d'un premier projet de développement en Pologne. Ce pipeline de développement est sur la bonne voie : grâce à des accords à prix fixe et à la majorité des projets développés via des accords clés en main, Xior ne subit pour l'instant aucun impact négatif de la hausse des prix de la construction.



#### Travaux de construction entamés sur le Tweebaksmarkt

Xior a annoncé le 24 février 2021 l'acquisition du Project City Lofts à Leeuwarden.<sup>11</sup> Ce projet concerne le redéveloppement et la remise en vie de l'ancien bâtiment KPN en une toute nouvelle résidence de 183 chambres pour étudiants et d'une valeur d'investissement totale d'environ 18,5 MEUR. Début 2022, le permis de redéveloppement a été obtenu et les premiers travaux de construction ont déjà commencé après la conclusion du contrat de construction. Le projet sera livré avant le début de l'année académique 2023-2024.

#### 5. Future proof Xior: continuation de la professionnalisation interne

Outre la croissance de son portefeuille, Xior se développe et se professionnalise également en interne. La forte augmentation des effectifs au cours des dernières années a nécessité une nouvelle approche stratégique de la politique du personnel, avec non seulement une nouvelle stratégie, mais aussi un élargissement de l'équipe chargée du capital humain, et un exercice stratégique de redéfinition des fonctions/organisations internes. L'un des recrutements dans ce cadre, pour augmenter la puissance opérationnelle aux Pays-Bas entre autres, est Dick Schotman.

#### Dick Schotman renforce les rangs de Xior Pays-Bas

Dick Schotman rejoint Xior en tant que « *Director of operations the Netherlands* ». Dick est titulaire d'un Master en économie financière de l'Université Érasme de Rotterdam, après quoi il a débuté sa carrière en 2010 au département M&A de Royal Bank of Scotland (puis ABN AMRO Bank). Ces 4 ans et demi passés, Dick a été actif en Belgique en tant que banquier d'investissement pour ABN AMRO Bank, où il a joué un rôle important dans la (re)construction du portefeuille immobilier commercial.

**Dick Schotman** : « *Je suis très enthousiaste et motivé de rejoindre Xior, une entreprise en pleine croissance avec un potentiel encore plus grand. Le marché néerlandais est plein de défis : non seulement il y a une grande pénurie de logements pour étudiants, mais la population étudiante continue également à croître, et j'aimerais pouvoir y contribuer !* »

## **VI. PRÉVISIONS DE CROISSANCE**

En 2022, 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.

<sup>11</sup>Voir communiqué de presse « Communiqué annuel – Publication des résultats annuels 2020 » du 24/02/2021.



On s'attend à ce que le déséquilibre structurel entre l'offre et la demande entraîne des **hausse de loyers supérieures à l'inflation** (croissance « like for like »). En outre, les coûts des services publics sont également couverts contre l'inflation.

Pour l'exercice 2022, la Société table sur un résultat EPRA par action de 2,00 EUR, ce qui représente une hausse de 11 % par rapport à 2021. Un objectif de 1,60 EUR brut par action est prévu pour le dividende par action, avec un versement minimal de 80 % (une augmentation de 11 % par rapport à 2021). Et ce, par rapport au résultat EPRA par action annoncé précédemment de 1,98 EUR. Par rapport à l'année précédente, Xior s'attend à une nouvelle hausse réjouissante de ses résultats par action, malgré la hausse du nombre d'actions de 32 % en 2021 à la suite, entre autres, de l'augmentation de capital en mars 2021 et de l'augmentation de capital en décembre 2021. Pour 2023, Xior s'attend également à une hausse du résultat EPRA par action à 2,20 EUR et à un dividende de 1,76 EUR par action.

Après le développement complet du portefeuille, un loyer annualisé d'environ 136 MEUR est attendu.

Xior s'attend à un taux d'endettement approximatif de 50-55 % à la suite de la poursuite de l'exécution de la stratégie de croissance d'ici fin 2022.

En 2022, Xior prévoit un taux d'occupation identique au taux actuel.

## **VII. CALENDRIER FINANCIER\***

Assemblée générale	19 mai 2022
Date de paiement du dividende 2021 (coupon 17-19-20)	25 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 plus d'informations, vous pouvez contacter:**

**Xior Student Housing SA**  
Mechelsesteenweg 34, boîte 108  
2018 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



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

<b>ACTIFS (en KEUR)</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>I. IMMOBILISATIONS</b>	<b>2.048.415</b>	<b>1.987.008</b>
B. Immobilisations incorporelles	467	297
C. Immeubles de placement	2.012.106	1.967.056
a. Biens immeubles disponibles à la location	1.858.091	1.817.597
b. Promotions immobilières	154.015	149.459
D. Autres immobilisations corporelles	912	1.034
a. Immobilisations corporelles destinées à un usage propre	912	1.034
E. Immobilisations financières	14.026	686
instruments de couverture autorisés	13.384	0
Autres	642	686
G. Créances commerciales et autres immobilisations	2.922	135
H. Impôts différés – actif	676	491
I. Participations dans des sociétés associées et variations des fonds propres des coentreprises	17.306	17.309
<b>II. ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>156.559</b>	<b>89.438</b>
D. Créances commerciales	1.494	2.693
E. Créances fiscales et autres actifs circulants	112.462	65.309
a. Impôts	2.390	2.589
c. Autres	110.072	62.720
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	31.066	10.849
G. Comptes de régularisation	11.537	10.586
Charges immobilières payées d'avance	5.180	3.948
Produits immobiliers en cours, non échus	2.072	1.481
Autres	4.284	5.158
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>2.204.975</b>	<b>2.076.446</b>

<b>PASSIF (en KEUR)</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>1.053.302</b>	<b>1.003.852</b>
<b>I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>1.033.177</b>	<b>984.436</b>
A. Capital	494.707	494.772
a. Capital souscrit	500.063	500.063
b. Frais de l'augmentation de capital (-)	-5.356	-5.291
B. Primes d'émission	508.008	508.008
C. Réserves	-18.155	-99.519

**Informations réglementées**

Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	-2.018	-2.018
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	-34.439
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	-24.509
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	-3.494
Autres réserves	0	0
Résultats reportés des exercices précédents	46.305	-35.059
D. Résultat net de l'exercice	48.616	81.174
II. Participations minoritaires	20.125	19.416
<b>DETTES</b>	<b>1.151.673</b>	<b>1.072.593</b>
I. Dettes non courantes	919.185	854.363
B. Dettes financières non courantes	825.262	750.254
a. Établissements de crédit	626.547	551.345
b. Leasing financier	5.081	5.146
c. Autres	193.634	193.763
C. Autres dettes financières non courantes	0	13.023
a. Instruments de couverture autorisés	0	13.023
E. Autres dettes courantes	28.640	28.177
F. Impôts différés – obligations	65.284	62.909
a. Taxe de sortie	6.772	6.723
b. Autres	58.512	56.186
II Dettes courantes	232.488	218.231
B. Dettes financières courantes	181.678	165.342
a. Établissements de crédit	181.678	165.342
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	14.233	17.707
a. Taxe de sortie	529	-9
b. Autres	13.704	17.717
Fournisseurs	11.566	13.492
Locataires	406	2.328
Impôts, rémunérations et charges sociales	1.732	1.897
E. Autres dettes courantes	26.857	26.436
Autres	26.857	26.436
F. Comptes de régularisation	9.720	8.745
a. Produits immobiliers reçus anticipativement	2.599	2.368

b. Intérêts courus, non échus	3.373	2.027
c. Autres	3.748	4.349
<b>TOTAL DES FONDS PROPRES ET DETTES</b>	<b>2.204.975</b>	<b>2.076.446</b>

**COMPTE DES RÉSULTATS CONSOLIDÉ**

Compte de résultats (en KEUR)	31/03/2022	31/03/2021
I. (+) Revenus locatifs	25.079	17.762
(+) Revenus locatifs	23.967	17.300
(+) Garanties locatives	1.233	593
(-) Gratuités locatives	-121	-131
Réductions de valeur sur créances commerciales	<b>-262</b>	<b>-135</b>
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>24.817</b>	<b>17.627</b>
V. (+) Récupération de charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	5.643	3.882
- Répercussion des charges locatives supportées par le propriétaire	5.627	3.817
- Répercussion des précomptes et taxes sur les bâtiments loués	16	65
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	-7.032	-4.291
- Charges locatives supportées par le propriétaire	-7.014	-4.207
- Précomptes et taxes sur les bâtiments loués	-18	-84
VIII. (+/-) Autres revenus et dépenses liés à la location	-167	-221
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>23.261</b>	<b>16.996</b>
IX. (-) Charges techniques	-1.184	-784
Charges techniques récurrentes	-1.191	-819
(-) Réparations	-1.009	-679
(-) Primes d'assurance	-182	-140
Charges techniques non récurrentes	8	35
(-) Sinistres	8	35
X. (-) Charges commerciales	-143	-166
(-) Publicité, etc.	-98	-129
(-) Frais juridiques	-45	-37
XI. (-) Charges et taxes sur les bâtiments non loués	-164	-184
XII. (-) Frais de gestion de l'immobilier	-1.491	-1.050
(-) Frais de gestion (externes)	0	-72
(-) Frais de gestion (internes)	-1.491	-978
XIII. (-) Autres charges immobilières	-2.938	-2.287
(-) Honoraires des architectes	0	0
(-) Honoraires des taxateurs	-89	-82
(-) Autres charges immobilières	-2.848	-2.204
(+/-) CHARGES IMMOBILIÈRES	-5.919	-4.471
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER OPÉRATIONNEL</b>	<b>17.341</b>	<b>12.525</b>
XIV. (-) Frais généraux de la société	-2.920	-1.808
XV. (+/-) Autres produits et charges opérationnels	3	12
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>14.424</b>	<b>10.729</b>

XVI. (+/-) Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	89	0
XVII. (+/-) Résultat sur les ventes d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	15.828	2.024
(+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	19.819	2.744
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-3.991	-720
XIX. (+) Autre résultat de portefeuille	-624	-464
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>29.718</b>	<b>12.289</b>
XX. (+) Produits financiers	147	111
(+) Intérêts et dividendes perçus	147	111
XXI. (-) Charges d'intérêt nettes	-2.844	-2.659
(-) Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-1.834	-1.835
(-) Reconstitution du montant nominal des dettes financières	-102	-94
(-) Charges résultant des instruments de couverture autorisés	-908	-730
XXII. (-) Autres charges financières	-619	-264
- Frais bancaires et autres commissions	-454	-197
- Autres	-165	-66
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	25.904	5.569
<b>(+/-) RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>22.587</b>	<b>2.757</b>
XXIV. Participation au résultat des sociétés associées et coentreprises	118	40
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>52.423</b>	<b>15.086</b>
XXV. Impôt des sociétés	-591	-960
XXVI. Taxe de sortie	-71	0
<b>(+/-) IMPÔTS</b>	<b>-2.258</b>	<b>-960</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>49.502</b>	<b>14.126</b>
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>10.517</b>	<b>7.375</b>
<b>RÉSULTAT EPRA – PART DU GROUPE</b>	<b>10.171</b>	<b>7.199</b>
<b>RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE</b>	<b>15.293</b>	<b>1.560</b>
<b>IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX CORRECTIONS IAS 40</b>	<b>-2.330</b>	<b>-417</b>
<b>VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>26.022</b>	<b>5.609</b>
<b>RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR)</b>	<b>0,38</b>	<b>0,33</b>
<b>RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR) – PART DU GROUPE</b>	<b>0,37</b>	<b>0,33</b>

**IX. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (APM) : TABLEAUX DE RÉCONCILIATION**

<b>Résultat EPRA</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>
Résultat net	49.502	14.126
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-15.828	-2.024
Autre résultat du portefeuille	624	464
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	-89	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-26.022	-5.609

Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	2.330	417
<b>Résultat EPRA</b>	<b>10.517</b>	<b>7.375</b>
<b>Résultat EPRA – part du groupe</b>	<b>10.171</b>	<b>7.199</b>

<b>Résultat EPRA après correction pour IFRIC 21</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>
Résultat net	49.502	14.126
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-15.828	-2.024
Autre résultat du portefeuille	624	464
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	-89	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-26.022	-5.609
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	2.330	417
<b>Résultat EPRA</b>	<b>10.517</b>	<b>7.375</b>
Impact IFRIC 21	2.859	2.140
<b>Résultat EPRA après correction pour IFRIC 21</b>	<b>13.375</b>	<b>9.515</b>
Résultat EPRA après correction IFRIC 21 – part du groupe	13.029	9.339

<b>Résultat du portefeuille</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	89	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	15.828	2.024
Autre résultat du portefeuille	-624	-464
<b>Résultat du portefeuille</b>	<b>15.293</b>	<b>1.560</b>

<b>Taux d'intérêt moyen</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>
Charges d'intérêt nominales sur emprunts	1.834	1.835
Charges résultant des instruments de couverture autorisés	908	730
Intérêts portés à l'actif	929	910
Dette active moyenne au cours de la période	981.684	711.729
<b>Taux d'intérêt moyen</b>	<b>1,50%</b>	<b>1,95%</b>
<b>Taux d'intérêt moyen hors charges résultant des instruments de couverture autorisés</b>	<b>1,13%</b>	<b>1,54%</b>

<b>Coût de financement moyen</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>
----------------------------------	-------------------	-------------------

**Informations réglementées**

Charges d'intérêt nominales sur emprunts	1.834	1.835
Charges résultant des instruments de couverture autorisés	908	730
Intérêts portés à l'actif	929	910
Reconstitution du montant nominal des dettes financières	102	94
Frais bancaires et autres commissions	619	264
Dette active moyenne au cours de la période	981.684	711.729
<b>Coût de financement moyen</b>	<b>1,79%</b>	<b>2,15%</b>
Coût de financement moyen hors charges résultant d'instruments de couverture autorisés	<b>1,42%</b>	<b>1,74%</b>

<b>Au 31/03/2022</b>	<b>EPRA NRV</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>EPRA NDV</b>	<b>EPRA NAV</b>	<b>EPRA NNAV</b>
<i>IFRS Fonds propres attribuables aux actionnaires hors participations minoritaires</i>	1.033.177	1.033.177	1.033.177	1.033.177	1.033.177
<i>Participations minoritaires</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	20.125	20.125
<b>DÉDUCTION</b>					
<i>Impôts différés par rapport aux bénéfices JV sur IP</i>	58.512	58.512	XXXXXXXXXX	58.512	XXXXXXXXXX
<i>JV des instruments financiers</i>	-13.384	-13.384	XXXXXXXXXX	-13.384	XXXXXXXXXX
<i>Immobilisations incorporelles par IFRS BS</i>	XXXXXXXXXX	467	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>AJOUTER</b>					
<i>JV des dettes à taux fixe</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	12.678	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<i>Droits de mutation</i>	114.630	N/A	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>NAV</b>	1.192.935	1.077.838	1.045.855	1.098.430	1.053.302
<i>Nombre d'actions entièrement dilué</i>	27.781.301	27.781.301	27.781.301	27.781.301	27.781.301
<b>VNI par action</b>	<b>42,94</b>	<b>38,80</b>	<b>37,65</b>	<b>39,54</b>	<b>37,91</b>
<b>VNI par action – part du groupe</b>	<b>42,94</b>	<b>38,80</b>	<b>37,65</b>	<b>38,81</b>	<b>37,19</b>

**Informations réglementées**

	Juste Valeur	% du portefeuille total	% hors impôt différé		
<i>Portefeuille soumis à l'impôt différé et destiné à être détenu et non à être vendu à long terme.</i>	2.012.106	100	100		
<i>Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale</i>	0	0	0		
<b>Au 31/12/2021</b>	<b>EPRA NRV</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>EPRA NDV</b>	<b>EPRA NAV</b>	<b>EPRA NNAV</b>
<i>IFRS Fonds propres attribuables aux actionnaires hors participations minoritaires</i>	984.436	984.436	984.436	984.436	984.436
<i>Participations minoritaires</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	19.416	19.416
<b>DÉDUCTION</b>					
<i>Impôts différés par rapport aux bénéfices JV sur IP</i>	56.186	56.186	XXXXXXXXXX	56.186	XXXXXXXXXX
<i>JV des instruments financiers Immobilisations incorporelles par IFRS BS</i>	13.023	13.023	XXXXXXXXXX	13.023	XXXXXXXXXX
	XXXXXXXXXX	297	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>AJOUTER</b>					
<i>JV des dettes à taux fixe</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	-7.584	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<i>Droits de mutation</i>	112.273	N/A	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>NAV</b>	1.165.918	1.053.348	976.852	1.073.061	1.003.852
<i>Nombre d'actions entièrement dilué</i>	27.781.301	27.781.301	27.781.301	27.781.301	27.781.301
<b>VNI par action</b>	<b>41,97</b>	<b>37,92</b>	<b>35,16</b>	<b>38,63</b>	<b>36,13</b>
<b>VNI par action – part du groupe</b>	<b>41,97</b>	<b>37,92</b>	<b>35,16</b>	<b>37,93</b>	<b>35,44</b>
	Just Valeur	% du portefeuille total	% hors impôt différé		
<i>Portefeuille soumis à l'impôt différé et destiné à être détenu et non à être vendu à long terme.</i>	1.967.056	100	100		
<i>Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale</i>	0	0	0		



## X. 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 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 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 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
EPRA NAV	Il s'agit de la NAV qui a été adaptée de sorte à englober également le portefeuille immobilier et les autres investissements à leur juste valeur et exclut certains postes qui ne devraient pas se concrétiser dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
EPRA NNAV	EPRA NAV ajustée pour tenir compte de(s) (i) la juste valeur des instruments financiers, (ii) la juste valeur des dettes et (iii) impôts différés.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux. Les métriques EPRA NAV effectuent des adaptations de la NAV selon les comptes annuels IFRS pour fournir aux bénéficiaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur de l'actif et passif d'une société immobilière, dans différents scénarios.
EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	Suppose que les entités ne vendent jamais d'immobilier et vise à représenter la valeur nécessaire à la reconstruction du bien immobilier.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux. Les métriques EPRA NAV effectuent des adaptations de la NAV selon les comptes annuels IFRS pour fournir aux bénéficiaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur de l'actif et passif d'une société immobilière, dans différents scénarios.
EPRA NTA (Net Tangible Assets)	Suppose que les entités achètent et vendent des actifs, entraînant	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux. Les métriques EPRA NAV effectuent des adaptations de la NAV selon les

EPRA NDV (Net Disposal Value)	la cristallisation de certains niveaux d'impôts différés inévitables.  Représente la valeur actionnariale dans un « scénario de liquidation », où l'impôt différé, les instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés sur la totalité du montant, après déduction de l'impôt qui en découle.	comptes annuels IFRS pour fournir aux bénéficiaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actif et passif d'une société immobilière, dans différents scénarios.  Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux. Les métriques EPRA NAV effectuent des adaptations de la NAV selon les comptes annuels IFRS pour fournir aux bénéficiaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actif et passif d'une société immobilière, dans différents scénarios.
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés sur la base des loyers en cours à la date de clôture, à l'exclusion des charges immobilières, divisés par la valeur de marché du portefeuille, majorés des droits et frais de mutation en cas d'aliénation hypothétique d'immeubles de placement	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
Rendement Initial Net Ajusté (RIN Ajusté) EPRA	Cette mesure intègre un ajustement du RIN EPRA avant l'expiration de périodes de franchise de loyer ou autres aménagements de loyer non échus	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
EPRA Vide locatif	Valeur locative estimée d'unités vides divisée par la Valeur locative estimée du portefeuille total.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus) divisés par les revenus locatifs bruts, moins le loyer à payer sur la parcelle louée	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
Ratio de coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif) divisés par les revenus locatifs bruts, moins le loyer à payer sur la parcelle louée	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 31 mars 2022, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de EUR 2,01 milliards. Vous trouverez plus d'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, 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.