



Résultats annuels 2023 au 31.12.2023

Résultats solides grâce à la croissance des loyers

Prévisions BPA et DPA 2023 légèrement dépassées à €2,21/€1,768 (+6,8%)

8 février 2024

Christian Teunissen, CEO :



« Je suis heureux d'annoncer, une fois de plus, des résultats annuels forts et solides, démontrant la force de notre modèle d'affaires résilient et le pouvoir de fixation des prix du secteur du logement étudiant. À l'avenir, nous donnerons la priorité à la réduction de notre LTV, garantissant ainsi une croissance durable et la création de valeur pour nos investisseurs et nos parties prenantes. C'est une grande réussite pour toute l'équipe dans ces marchés difficiles. »

Résultats 2023 : Résultats solides grâce à la croissance des loyers

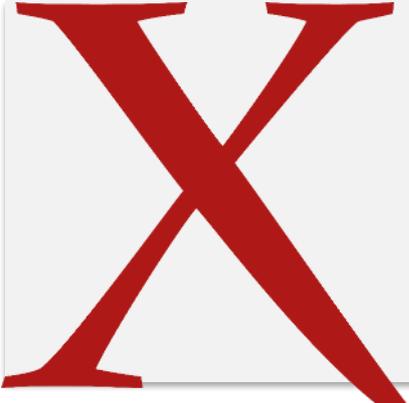
- ◆ Résultats solides grâce à la croissance des revenus & à un portefeuille plus large et plus efficace
- ◆ Croissance des loyers LfL à des niveaux record de +6,8% (T4' 23 en glissement annuelle) en combinaison avec un taux d'occupation de 98% soulignant le pricing power et la résilience dans le secteur du logement étudiant
- ◆ Prévisions BPA et de DPA 2023 légèrement dépassées à 2,21 EUR et 1,768 EUR respectivement (+6,8%) en glissement annuel
- ◆ Amélioration substantielle de la qualité du portefeuille grâce à la cession de 37 actifs plus petits, non essentiels, moins durables et moins performants (environ 110 MEUR globalement vendus autour de la valeur comptable)
- ◆ Refinancement S1 2024 assuré ou en négociations avancées

Perspectives 2024

- ◆ Perspectives 2024 : malgré l'impact du programme de désinvestissement et de l'ABB, les prévisions de BPA et de DPA sont confirmées comme stables par rapport à 2023, à 2,21 EUR et 1,768 EUR, respectivement
- ◆ L'objectif de ramener le LTV en dessous de 50 % est maintenu par le biais de nouveaux désinvestissements et/ou d'une coentreprise. Xior est en discussion active avec un partenaire de coentreprise potentiel spécifique
- ◆ Anticipation d'un début prometteur pour la nouvelle saison de location (à partir de mars 2024). Croissance ciblée des loyers LfL d'environ 5 % pour 2024

Table de matières

1.	Faits marquants de l'exercice 2023	5
2.	Mise à jour des opérations	8
3.	Résultats financiers consolidés de l'exercice 2023	10
4.	Financement	16
5.	Réalisations majeures sur l'ensemble de l'année 2023	16
5.1	Réalisations des opérations	16
5.2	Réalisations financières	17
6.	Événements importants survenus après la fin du quatrième trimestre	17
7.	Perspectives de croissance	18
8.	Rapport financier annuel – Assemblée générale annuelle	18
9.	Calendrier financier 2024	18
10.	Synthèse financière	19
11.	Indicateurs alternatifs de performance (IAP) : tableaux de rapprochement	26
12.	Glossaire des Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) utilisés par Xior Student Housing	30



Xior Analyst & investor call
Jeudi 8 février, 2024 de 15 :00 CET à 16 :00 CET

Details de la participation via Microsoft Teams :

[Cliquez ici](#)

Faits marquants de l'exercice 2023

3,2
milliards
EUR
Juste valeur



98 % taux
d'occupation



dans **8** pays différents

82,6 M EUR
Résultat EPRA



+ 6,8 %
Croissance
BPA et DPA

52,4 %
LTV

résultat locatif
net

146 M EUR




19.673
étudiants

+ 6,8 %

LfL croissance
de loyers
T4 2023 YoY



+1.671 unités
supplémentaires
en 2023



1. Faits marquants de l'exercice 2023

La croissance des bénéficiaires continue et dépasse les prévisions de l'entreprise

- ◆ **Solides résultats 2023**, avec un BPA et un DPA légèrement supérieurs aux prévisions de l'entreprise
- ◆ **Résultat EPRA** – part du groupe de 82.070 KEUR, **soit une augmentation de 32 %** par rapport à l'exercice 2022
- ◆ **Résultat EPRA/action**¹ – part du groupe à 2,21, soit une hausse de 6,8 % en glissement annuel
- ◆ **Dividende proposé de 1,768 EUR par action, en hausse de 6,8 %** en glissement annuel, même avec la création de 10 %² d'actions supplémentaires en 2023
- ◆ **Prévisions BPA/DPA 2024** : en tenant compte de l'impact des cessions ciblées et l'ABB, la guidance BPA et DPA est confirmée comme au moins stable par rapport à 2023, à 2,21 EUR et 1,768 EUR respectivement

Un modèle d'entreprise unique renforcé par un marché sous-jacent robuste

- ◆ **Le résultat locatif net s'élève à 145.567 KEUR**, soit une augmentation de 29 % par rapport à l'exercice 2022, portée par la livraison de plus de 1.671 unités pour étudiants supplémentaires et une forte croissance organique des loyers de 6,84 % en T4 2023, supérieure à l'inflation. La livraison prévue de plus de 1.000 unités supplémentaires en 2024 fera encore augmenter le résultat locatif en 2024.
- ◆ La **forte demande** dans le secteur robuste du logement étudiants, qui est caractérisé par une pénurie significative de résidences étudiantes de haute qualité, continue d'être un facteur clé de niveaux d'occupation durables et facilite la croissance locative. Cet environnement dynamique permet à Xior de limiter efficacement les pressions inflationnistes. Plus particulièrement, **le taux d'occupation** de l'exercice 2023 est resté **constamment élevé et stable à 98 %**, à pleine capacité étant donné les procédures minutieuses d'enregistrement et de sortie.
- ◆ **Perspective de début prometteur pour la nouvelle saison de location** (qui commence en mars 2024), soulignant notre position solide en matière de prix. Les demandes ont afflué depuis décembre, affirmant une demande soutenue qui n'a pas été affectée par les récents ajustements des prix de location.

Bilan et liquidité

- ◆ **Le ratio prêt/valeur** est de 52,40 % contre 51,39 % au 31/12/2022 légèrement supérieur au LTV pro forma estimée en décembre 2023 en raison des facteurs suivants :
 - Des dépenses d'investissement plus élevées que prévu liées aux projets de développement en cours, annulant l'effet de l'encaissement anticipé des cessions
 - Valorisations légèrement inférieures aux prévisions
 - Effet technique du décalage du temps entre le produit de la vente et le remboursement de la dette lié aux cessions réalisées dans les derniers jours de 2023

L'objectif reste de ramener le LTV en dessous de 50 % par le biais de nouveaux désinvestissements et/ou d'une coentreprise. Xior est en discussion active avec un partenaire JV potentiel spécifique.

- ◆ **Coût de la dette** : le coût moyen de la dette pour l'exercice 2023 s'élève à 2,69 % (contre 2,09 % au 31/12/2022). Tous les financements sont largement (85 %) couverts contre les hausses de taux d'intérêt pendant 6 ans grâce à des contrats à taux fixe et à des macro-couvertures couvrant la dette existante ainsi que le refinancement futur de la dette arrivant à échéance. La macro-couverture

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

² Hausse de 24 % basée sur le nombre moyen pondéré d'actions.

implique que ces couvertures ne sont pas liées à un prêt individuel mais qu'elles couvrent les prêts sous-jacents à plus long terme. Ainsi, le refinancement d'un prêt arrivant à échéance est automatiquement couvert par la macro-couverture existante, ce qui limite le risque de taux d'intérêt supplémentaire. La hausse des taux d'intérêt n'augmentera donc que progressivement le coût de la dette tout au long de l'année 2024

- ◆ **Refinancement** : en décembre 2023, Xior a annoncé le remboursement partiel et l'extension du ABN jusqu'en septembre 2024 pour un montant de 150 MEUR. Ainsi, il n'y a plus de prêts arrivant à échéance en T1 2024, pour les prêts arrivant à échéance en T2 2024, des négociations avancées sont actuellement en cours. Xior entretient des relations solides et à long terme avec ses prêteurs, qui continuent d'exprimer leur intérêt pour l'extension et l'augmentation du financement au cours des négociations en cours pour les prêts restants arrivant à échéance en 2024.

Portefeuille et pipeline

- ◆ **Les valorisations du portefeuille restent globalement résilientes** avec une réévaluation limitée de - 1,80 % pour l'ensemble de l'année 2023. Dans l'ensemble, les valorisations dans les principaux pays où Xior exerce ses activités restent stable, mais cela a été compensé par l'évolution de la valorisation de deux résidences spécifiques (Malmö et Aarhus), où les augmentations plus importantes des rendements immobiliers n'ont pas été compensées par des revenus locatifs plus élevés et, en raison de leur taille significative, ont une pondération plus élevée.
- ◆ Le rendement des valorisations 2023 pour l'ensemble du portefeuille s'élève à 5,73 %, contre 5,40 % fin 2022. Dans l'ensemble, la hausse des rendements immobiliers a été compensée par l'impact positif de la croissance des loyers, sauf à Malmö et Aarhus.
- ◆ **EPRA NTA/action à 40,55 EUR** contre 42,96 EUR au 31/12/2022 en raison des cessions en cours réalisées et d'un montant d'actions plus élevé.
- ◆ **La juste valeur du portefeuille augmente à 3.213 MEUR (+6 % en glissement annuel)**, avec 19.673 unités locatives pour étudiants, une augmentation de 1.671 unités d'une année sur l'autre, nonobstant les cessions réalisées. Si l'ensemble du pipeline potentiel est réalisé, le portefeuille s'élèvera à environ 3,6 milliards EUR, avec 25.246 unités locatives pour étudiants.

	31 déc. 2019	31 déc. 2020	31 déc. 2021	31 déc. 2022	31 déc. 2023	Pipeline complet*
Nombre d'unités opérationnelles	7.932	11.338	13.755	18.002	19.673	25.246
Juste valeur (y compris les non-étud.)	c. 1.191 MEUR	c. 1.556 MEUR	c. 1.967 MEUR	c. 3 mrd EUR	3,2 mrd EUR	> c. 3,6 mrd EUR
#pays	4	4	4	7	8	8

* y compris pipeline actif et banque foncière

Programme de désinvestissement

Actuellement, 37 actifs plus petits, non essentiels, moins durables et peu performants (environ 110 MEUR) ont déjà été vendus, ce qui a permis d'améliorer considérablement la qualité globale du portefeuille. Environ 66 MEUR de désinvestissements ont été entièrement vendus et réalisés à la fin du quatrième trimestre 2023. Pour les environ 44 MEUR restants de ventes engagées supplémentaires, la grande majorité devrait être réalisée au T1 2024. L'objectif de ramener le LTV en dessous de 50 % reste d'actualité grâce à d'autres cessions et/ou à une coentreprise. Xior est en discussion active avec un partenaire coentreprise potentiel spécifique. Les valeurs de vente sont conformes aux évaluations globales des évaluateurs indépendants de Xior.

Pays	Actif	Clôture (prévu)	Valeur
Belgique	Ierse Predikherenstraat (Louvain)	2022	
	Strijdersstraat (Louvain)	2022	
	Sint-Annastraat (Louvain)	2022	
	Diestsevest 85 (Louvain)	2022	
	Kapucijnenvoer (Louvain)	T1 2023	
	Viaductdam (Anvers)	T1 2023	
	Blindestraat 18-20-22 (Anvers)	T3 2023	
	Gratiekapelstraat 2-4-6 (Anvers)	T3 2023	
	Korte St-Annastraat (Anvers)	T3 2023	
	Paardenmarkt 70-93 (Anvers)	T3 2023	
	Kruitmolen (Bruxelles)	T4 2023	
	Nieuwbrug (Bruxelles)	T4 2023	
	Universiteitsstraat 13 (Gand)	T4 2023	
	Oude Beestenmarkt (Gand)	T4 2023	
Hoogstraat 33-37 (Gand)	T4 2023		
Pays-Bas	Wycker Grachtstraat (Maastricht)	T1 2023	
Portugal	résidence Odalys Granjo (Porto)	T4 2023	
	Alvalade (Lisbonne)	T4 2023	
	Odalys Lamas (Lisbonne)	T4 2023	
Total des actifs vendus et clôturés au 31/12/2023			c. 66 MEUR
Belgique	Klapdorp 4-6 (Anvers)	T1 2024	
	Project Roosevelt (Anvers)	T2 2024	
	KVS I & KVS II (Bruxelles)	T1 2024	
	Brusselsepoortstraat 89 (Gand)	T1 2024	
	Bogaardenstraat 11 (Louvain)	T1 2024	
	Frederik Lintstraat 9 (Louvain)	T1 2024	
	Justius Lipsiusstraat 9 (Louvain)	T1 2024	
	Ravenstraat 40 (Louvain)	T1 2024	
Pays-Bas	Nieuwlandstraat 1/1a (Tilbourg)	T1 2024	
	Mariastraat (Tilbourg)	T1 2024	
	Kapelhof (Tilbourg)	T1 2024	
	Korenbloemstraat (Tilbourg)	T1 2024	
	Enschotsestraat (Tilbourg)	T1 2024	
Portugal	Appartements Granjo (Porto)	T1 2024	
Total des actifs sous contrat ou en exclusivité mais pas encore clôturés			c. 44 MEUR
Total programme d'investissement			c. 340 MEUR

2. Mise à jour des opérations

2.1 Mis à jour des opérations et organisation

Xior reste stratégiquement positionnée sur un marché étudiant robuste caractérisé par une pénurie marquée de logements étudiants de qualité et une population étudiante croissante. Cet environnement soutient une demande accrue, ce qui se traduit par des taux d'occupation constamment élevés et facilite la croissance des locations. Dans les huit pays où Xior est actif, nos équipes opérationnelles se préparent assidument au début de la saison de location 2024-2025, qui devrait commencer en mars 2024.

Xior est optimiste pour la prochaine saison de location, les demandes de logement affluent d'ailleurs depuis décembre. Cette réponse proactive s'inscrit dans l'engagement de Xior de répondre aux besoins évolutifs des étudiants. Avec un marché résilient, des préparations opérationnelles minutieuses et une hausse précoce des demandes, Xior est bien positionnée pour bénéficier d'un lancement prometteur lors de la prochaine saison de location.

Ouvertures 2023

Au cours de l'année 2023, les résidences suivantes ont été livrées :

- ◆ Aarhus (Danemark)
- ◆ Hertz Hasselt (Belgique)
- ◆ Leeuwarden (Pays-Bas)
- ◆ Lumiar (Portugal)
- ◆ Malmö (Suède)
- ◆ Saragosse (Espagne) - en partie
- ◆ Sint-Pietersplein Gand (Belgique)

ajout de 1,671 unités louables au portefeuille (cessions incluses). En 2024, les ouvertures de Boschdijk Veste, une partie de Saragosse, 3 Eiken et Felix sont prévues, ajoutant plus de 1.000 unités supplémentaires au portefeuille.

Contrat de location temporaire projet Keesomlaan (Pays-Bas)

Le 18 décembre 2023, Xior a signé un contrat de location temporaire avec le COA (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers) pour une période initiale non résiliable de 5 ans, où deux de ses trois bâtiments (pour une SLB totale d'environ 9.700 m²) du projet Keesomlaan (dont les trois bâtiments ont une SLB totale d'environ 12.000 m²) fourniront l'hébergement nécessaire et essentiel à environ 252 demandeurs d'asile. Dans l'attente de l'obtention des permis nécessaires, ces bâtiments actuellement vacants commenceront à générer des revenus locatifs dans le courant de l'année 2024, pour un montant d'environ 2,2 MEUR par an. Le troisième bâtiment du projet est également (partiellement) loué.

Nouveau programme KPI collaborateur

Un nouveau programme KPI collaborateur est en cours de déploiement pour tous les collaborateurs des différents pays. Il permettra un plus grand focus sur ESG et harmonie entre les différents pays et services, tout en mettant davantage l'accent sur la satisfaction client et le suivi des bâtiments.

Transformation d'Iberia

La transformation d'Iberia vers une approche plus décentralisée est achevée. L'Espagne et le Portugal fonctionnent désormais comme des pays individuels soutenus par des centres de services partagés.

Update Basecamp

À la suite de l'expansion géographique et à l'intégration de Basecamp, une nouvelle organisation matricielle avec des centres de services partagés et un alignement des rôles et responsabilités opérationnels a été développée. La mise en œuvre est en cours.

Transformation numérique - Yardi

La configuration et l'installation du logiciel Yardi, qui permet à Xior de renforcer sa présence numérique et de numériser le parcours client, conformément aux attentes des clients de la génération Z, sont en phase finale.

La date de mise en service sera fixée lorsque le nettoyage des données, les tests UAT et la formation des utilisateurs seront terminés avec succès.

2.2 Mise à jour ESG

Xior dans l'Indice Euronext BEL ESG

Xior a été ajoutée à l'indice BEL ESG d'Euronext le 6 décembre 2023. L'Indice BEL ESG est conçu pour identifier les 20 sociétés de Belgique classées comme ayant les plus faibles risques ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance). Il est conçu pour aider les investisseurs à identifier les sociétés qui contribuent activement à un avenir plus durable grâce à un indice lié au marché belge qui combine la performance économique et des considérations environnementales, sociales et de gouvernance.

Cadre de financement durable actualisé



Le **Cadre de financement durable** de Xior inclut non seulement des critères environnementaux (**E**) pour la sélection et le financement des actifs les plus écologiques, mais il inclut désormais également des critères sociaux (**S**) basés sur l'accessibilité et la tarification sociale, pour rendre une partie du portefeuille éligible à un financement social, conformément aux ambitions et aux engagements environnementaux et sociaux de Xior, étant donné les hausses de prix et les inquiétudes relatives au coût des logements étudiants.

Au 31 décembre 2023, Xior dispose d'un total de 787 MEUR de financement durable, dont 624 MEUR ont été tirés (48 % du financement total). Au total, Xior dispose de 2,06 milliards EUR d'actifs durables, ce qui est suffisant pour rendre tous les financements durables.

Mise à jour sur les bâtiments certifiés verts :

- ◆ Malmö : BREEAM Very Good
 - ◆ Développements en cours à Varsovie, Brinktoeren et Saragosse
- Certains de nos autres résidences et développements sont également en cours d'obtention d'une certification externe de durabilité. Ex. : BREEAM en service, DGNB, LEED...

Xior Academy

Au cours du dernier trimestre 2023, Xior a lancé sa « Xior Academy », une plateforme centrale regroupant toutes les possibilités de formation pour ses employés. Celle-ci a été déployée dans tous les pays et fait l'objet d'optimisations supplémentaires afin de soutenir le développement des employés.

Awards :

- ◆ **Lyngby (Danemark) remporte le prix Green Cities Europe**
Xior Lyngby a reçu le « Green Cities Europe Award » 2023. Une sélection de treize projets différents et de bâtiments récents a été évaluée sur la mise en œuvre de la valeur ajoutée des infrastructures vertes. De plus, les biens immobiliers doivent soutenir au moins un thème de la campagne de Green Cities : le climat, le bien-être, la cohésion sociale, la biodiversité et l'économie.

◆ **Le projet Varsovie a reçu le Future Project Award des CEE Investment Awards**

Ce prix récompense les entreprises les plus performantes de leur région pour leurs réalisations dans le domaine de l'immobilier commercial. Notre projet Varsovie PBSA a remporté le prix dans la catégorie « Future PRS/PBSA Project ».

Publication du rapport annuel et du rapport ESG

Le rapport ESG complet de Xior, y compris les KPI CO2, sera publié dans le rapport annuel le 16 avril 2024. Xior est en pleine préparation pour la nouvelle directive CSRD et travaille actuellement sur son exercice de double matérialité.

3. Résultats financiers consolidés de l'exercice 2023

Compte de résultat consolidé <i>(En milliers d'EUR)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Résultat locatif net	145.567	112.479
Résultat d'exploitation	153.590	106.853
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	112.377	77.782
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-25.889	-12.680
Résultat EPRA ³	82.566	62.527
Résultat EPRA ⁴ – part du groupe	82.070	62.143
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)	-70.745	59.371
Revalorisation des instruments financiers (couvertures de taux d'intérêt non effectives)	-39.169	76.221
Participation au résultat des sociétés liées et des coentreprises	6.990	519
Impôts différés	10.953	-12.111
Résultat net (IFRS)	-9.405	186.527

Bilan consolidé <i>(En milliers d'EUR)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Fonds propres	1.517.667	1.486.461
Fonds propres – part du groupe	1.516.890	1.486.268
Juste valeur des immeubles de placement ⁵	3.212.855	3.026.885
Prêt/valeur	52,40 %	51,39 %

³ Xior Student Housing NV utilise des indicateurs alternatifs de performance (IAP) pour mesurer et surveiller sa performance opérationnelle. L'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF) a publié des lignes directrices applicables à partir du 3 juillet 2016 pour l'utilisation et l'explication des mesures de performance alternatives. Le Chapitre 10.8 du Rapport financier annuel 2022 inclut les concepts que Xior considère comme des IAP. Les IAP sont marqués et accompagnés d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation (voir chapitres 12 et 13 du présent communiqué de presse), comme l'exige la directive de l'AEMF.

⁴ Xior Student Housing NV utilise des indicateurs alternatifs de performance (IAP) pour mesurer et surveiller sa performance opérationnelle. L'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF) a publié des lignes directrices applicables à partir du 3 juillet 2016 pour l'utilisation et l'explication des mesures de performance alternatives. Le Chapitre 10.8 du Rapport financier annuel 2022 inclut les concepts que Xior considère comme des IAP. Les IAP sont marqués et accompagnés d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation (voir chapitres 12 et 13 du présent communiqué de presse), comme l'exige la directive de l'AEMF.

⁵ La juste valeur des immeubles de placement est la valeur d'investissement telle que déterminée par un expert immobilier indépendant, à l'exclusion des frais de transaction (voir communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016). La juste valeur correspond à la valeur comptable selon les IFRS.

Taux d'endettement (loi sur les sociétés immobilières réglementées) ⁶	52,88 %	52,02 %
Chiffres clés par action		
(En EUR)	31/12/2023	31/12/2022
Nombre d'actions	38.227.797	34.752.543
Nombre moyen pondéré d'actions ⁷	37.142.375	30.005.985
Résultat EPRA ⁸ par action 🏠	2,22	2,08
Résultat EPRA ⁹ par action 🏠 - part du groupe	2,21	2,07
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 🏠	-1,61	1,58
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	-1,05	2,54
Résultat net par action (IFRS) ¹⁰	-0,25	6,22
Cours de clôture des actions	29,70	28,90
Valeur d'actif net par action (IFRS) (avant dividende) - part du groupe	39,68	42,77
Ratio de distribution (par rapport au résultat EPRA) ¹¹	80 %	80 %
Dividende proposé par action ¹²	1,768	1,656
Mise à jour du portefeuille		
	31/12/2023	31/12/2022
Nombre d'unités locatives pour étudiants	19.673	18.002
Nombre de pays	8	8
Nombre de villes	42	41

⁶ Calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 portant exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés immobilières réglementées.

⁷ Sur la base du droit au dividende des actions.

⁸ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

⁹ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

¹⁰ Sur la base du nombre d'actions.

¹¹ Le ratio de distribution des dividendes est calculé sur la base du résultat consolidé. La distribution effective des dividendes est basée sur les revenus légaux de Xior Student Housing NV.

¹² Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Rendements d'évaluation bruts	2023	2022
Belgique	5,29 %	5,07 %
Pays-Bas	5,62 %	5,35 %
Espagne	5,62 %	5,40 %
Portugal	6,13 %	5,84 %
Allemagne	6,62 %	5,96 %
Pologne	8,36 %	7,92 %
Danemark	5,35 %	5,04 %
Suède	7,13 %	N.A.
Portefeuille complet	5,73 %	5,40 %

Paramètres EPRA	Définition	31/12/2023		31/12/2022	
		En milliers d'EUR	€ par action	En milliers d'EUR	€ par action
Résultat EPRA *	Résultat sous-jacent issu des activités opérationnelles stratégiques. Cela indique la mesure dans laquelle les paiements de dividendes sont couverts par les bénéfices.	82.566	2,22	62.527	2,08
EPRA NAV* ¹³	Valeur nette d'inventaire (VNI) ajustée pour tenir compte de la juste valeur des immeubles de placement et excluant certains éléments qui ne font pas partie d'un modèle financier des immeubles de placement à long terme.	1.553.951	40,65	1.494.686	43,01
EPRA NNAV* ¹³	EPRA NAV ajusté pour tenir compte de la juste valeur (i) des actifs et des passifs, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés	1.517.667	39,70	1.486.461	42,77
EPRA NRV* ¹³	Suppose que les entités ne vendent jamais de biens et vise à représenter la valeur nécessaire pour reconstruire le bien.	1.736.284	45,42	1.637.778	47,13
EPRA NTA* ¹³	Suppose que les entités achètent et vendent des actifs, ce qui provoque certains niveaux d'impôts différés inévitables à réaliser.	1.550.013	40,55	1.492.987	42,96
EPRA NDV* ¹³	Représente la valeur pour l'actionnaire dans un scénario de sell-out, dans lequel les impôts différés, les actifs et les passifs et certains autres ajustements sont calculés dans leur intégralité, après déduction de l'impôt qui en résulte.	1.585.727	41,48	1.572.207	45,24

¹³ Sur la base du nombre d'actions émises.

		%	%
Rendement initial net EPRA (NIY)	Revenu locatif brut annualisé basé sur le loyer actuel à la date de clôture, à l'exclusion des charges immobilières, divisé par la valeur de marché du portefeuille, plus les frais et coûts de transaction estimés en cas de cession hypothétique d'un immeuble de placement.	4,7%	4,4 %
Rendement initial net ajusté EPRA (NIY ajusté)	Cette mesure intègre un ajustement de l'EPRA NIY pour la fin des périodes sans loyer ou d'autres incitations à la location non expirées.	4,7%	4,4 %
Vacances locatives EPRA¹⁴	Valeur locative estimée des unités vacantes divisée par la valeur locative estimée du portefeuille total.	1,11%	0,89 %
Ratio des coûts EPRA (y compris les coûts de vacance) *	Coûts EPRA (y compris les coûts de vacance) divisés par les revenus locatifs bruts.	29,5 %	26,7 %
Ratio des coûts EPRA (à l'exclusion des coûts de vacance) *	Coûts EPRA (à l'exclusion des coûts de vacance) divisés par les revenus locatifs bruts.	29,3 %	26,2 %

Les informations financières pour la période se terminant le 31 décembre 2023 ont été préparées conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS).

Les chiffres publiés sont des chiffres consolidés ; les participations et les filiales ont été consolidées conformément à la législation en vigueur.

1. Résultat locatif net

Xior a atteint un résultat locatif net de 145.567 KEUR en 2023, contre 112.479 KEUR en 2022, soit une augmentation de 29 %. Ce résultat locatif net continuera de croître en 2024, étant donné que certains bâtiments ont été achevés ou acquis en 2023 et n'ont donc pas contribué une année complète au résultat locatif net. Par ailleurs, certains bâtiments en construction ou en rénovation ont déjà généré des revenus locatifs sous la forme de garanties locatives ou de rendement à partir du T4 2023 (ils n'ont donc contribué au résultat que pendant une partie de l'année).

Il s'agit des immeubles suivants :

- ◆ St. Pietersplein Gand, Basecamp Malmö, Basecamp Aarhus, City Lofts Leeuwarden, Hertz Hasselt : ces résidences ont été livrées en été 2023 et contribueront donc aux résultats de la totalité de 2024 ;
 - ◆ Pontoneros Saragosse : cette résidence a été partiellement livrée durant l'été 2023 et contribuera donc aux résultats 2024 ;
- Lumiar Lisbonne : acquisition réalisée en décembre 2023, mais contribution totale au résultat 2023 par le biais de la compensation reçue.

Sur le quatrième trimestre 2023, la croissance des loyers à périmètre constant s'élève à 6,84 % par rapport au quatrième trimestre 2022, ce qui est supérieur aux prévisions. Au 31 décembre 2023, Xior a pu calculer un like for like couvrant 56% des revenus locatifs sur l'ensemble de l'année.

Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier était de 98 % en 2023.

¹⁴ Calculé en lien avec au loyer annualisé du portefeuille opérationnel.

2. Résultat EPRA

Le résultat EPRA (hors résultat du portefeuille, hors impact des impôts différés affectés par les ajustements IAS 40, et hors impact de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à 82.566 KEUR, contre 62.527 KEUR en 2022. Résultat EPRA - la part du groupe s'élève à 82.070 KEUR.

Le résultat EPRA par action¹⁵ s'élève à 2,22 EUR, et le résultat EPRA par action - part du groupe s'élève à 2,21 EUR.

En KEUR	31/12/2023	Par action	31/12/2022
Résultat EPRA	82.566	2,22	62.527
Résultat EPRA - part du groupe	82.070	2,21	62.143

3. Résultat net

Le résultat net est de -9.405 KEUR au 31 décembre 2023, contre 186.527 KEUR au 31 décembre 2022. Le bénéfice net par action est de -0,25 EUR.¹⁶

Le résultat net comprend l'impact des variations de la juste valeur des immeubles de placement, des autres résultats du portefeuille, des impôts différés au titre de l'IAS 40 et des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Le résultat EPRA est le résultat net ajusté en fonction des effets énoncés ci-dessus.

4. Juste valeur du portefeuille immobilier

Au 31 décembre 2023, le portefeuille se compose de 19.673 unités locatives pour étudiants. Le portefeuille immobilier total est évalué à 3.213 MEUR au 31 décembre 2023, soit une augmentation de 6 % depuis le début de l'année. La réévaluation négative totale du portefeuille s'élève à 54.849 MEUR. Le portefeuille de Xior est évalué chaque trimestre de manière indépendante. L'évolution des conditions de marché a entraîné une baisse des valorisations au cours du dernier trimestre, tirée par une hausse des rendements de valorisation qui n'a pas été entièrement contrebalancée par l'effet positif de l'augmentation des revenus locatifs sur une base annuelle. La baisse totale des valorisations s'est élevée à 1,8 % au cours de 2023. Si toutes les acquisitions et tous les projets engagés sont menés à bien, le portefeuille augmentera à environ 3,6 milliards EUR, avec plus de 25.200 unités locatives pour étudiants.

- ◆ L'EPRA NTA par action augmente de 5,6 % pour atteindre 40,55 EUR, contre 42,96 EUR au 31/12/2022.
- ◆ EPRA NAV par action de 40,65 EUR, contre 43,01 EUR au 31/12/2022 (-5,5 %).
- ◆ L'EPRA NAV par action¹⁷ - part du groupe baisse à 40,63 EUR contre 43,00 EUR au 31/12/2022 (-5,5 %).

5. Prêt/valeur et taux d'endettement

Prêt/valeur de 52,40 % contre 51,39 % au 31/12/2022. Le taux d'endettement au 31 décembre 2023 était de 52,88 %, contre 52,02 % au 31 décembre 2022.

¹⁵ Le calcul du résultat EPRA par action est basé sur le nombre moyen pondéré d'actions au 31 décembre 2023, soit 37.142.375

¹⁶ Ce chiffre est basé sur le nombre moyen pondéré d'actions.

¹⁷ Sur la base du nombre d'actions en circulation.

6. Commentaires sur le bilan consolidé

Les actifs circulants comprennent principalement :

- Créances impayées (3.969 KEUR) : il s'agit principalement de loyers non encore perçus, dont une grande partie est une facturation anticipée pour janvier 2024/Q1 2024, qui n'est donc pas encore exigible ;
- Créances d'impôts et autres créances (28.226 KEUR) : Cela inclut également les créances de TVA et les avances relatives aux aménagements immobiliers et à l'ameublement.
- trésorerie et équivalents de trésorerie détenus par les différentes entités (13.768 KEUR) ;
- Les actifs transitoires (65.677 KEUR) concernent principalement le earn out pour les nouveaux projets futurs (34 MEUR), les coûts capitalisés pour les projets qui n'ont pas encore été achetés, les revenus immobiliers reçus (18.130 KEUR), les autres revenus courus (4.866 KEUR), les charges payées d'avance (1.995 KEUR) et les frais de service à payer aux Pays-Bas (1.717 KEUR).

La dette financière à long terme s'élève à 1.217.937 KEUR, contre 1.397.028 EUR au 31 décembre 2022. Cela comprend également les dettes relatives au leasing financier (4.878 KEUR). Il s'agit des engagements de bail foncier pour un certain nombre de projets immobiliers (en cours de développement).

Les autres passifs à long terme s'élevaient principalement à 17 MEUR pour la partie à long terme du earn out. La partie à court terme payable au 31 mars 2024 (par l'émission d'actions) a été comptabilisée sous les autres dettes à court terme.

Les impôts différés s'élèvent à 77.545 KEUR, soit une hausse de 3.722 KEUR. Cela comprend, d'une part, la taxe de sortie d'un montant de 565 KEUR, liée aux acquisitions de sociétés immobilières belges en 2022 et 2023. Cela comprend également les impôts différés sur les biens immobiliers étrangers (76.980 KEUR). L'augmentation est principalement liée à un accroissement de valeur de l'immobilier néerlandais. D'autre part, il existe également des actifs d'impôts différés comptabilisés sur la diminution des valeurs.

La dette financière à court terme s'élève à 470.320 KEUR et se rapporte principalement au papier commercial inclus (41 MEUR) ainsi qu'à des prêts arrivant à échéance en 2024 (420 MEUR), qui seront d'un part remplacé par de nouveaux prêts auprès d'autres institutions financières. Elle comprend d'autre part les obligations de remboursement de certains prêts qui seront couverts par les recettes du programme de cession en cours.

Les autres dettes à court terme incluent principalement :

- Paiements fournisseurs en suspens et provisions pour factures non encore reçues (9.629 KEUR) : il s'agit principalement de quelques soldes fournisseurs relatifs à des projets réalisés en 2023 ;
- Autres (24.881 KEUR) : il s'agit principalement des provisions pour impôts néerlandais pour l'établissement stable néerlandais et les filiales, de la TVA due et de la sécurité sociale due (24.226 KEUR) et des paiements anticipés des locataires (654 KEUR) ;
- Autres dettes à court terme (42.379 KEUR) : il s'agit principalement des garanties reçues des locataires (20.918 KEUR) et la partie à court terme de l'obligation d'earn-out (17.000 KEUR) ;

Les passifs transitoires (18.764 KEUR) concernent principalement les revenus locatifs anticipés facturés (7.074 KEUR), les intérêts courus (2.557 KEUR), les provisions pour frais (généraux) (2.115 KEUR), les frais de projet courus (4.247 KEUR) et les provisions pour impôts fonciers (826 KEUR).

4. Financement

Au 31 décembre 2023, la Société avait conclu des accords de financement avec 20 prêteurs pour un montant total de 1.730 MEUR. La société a tiré un total de 1.644 MEUR de financement au 31 décembre 2023.

La société s'efforce d'échelonner les échéances des prêts : la durée moyenne est de 4,22 ans au 31 décembre 2023. Cela ne comprend pas les billets de CP, qui sont tous à court terme.

En outre, Xior est dans une large mesure protégée contre un climat de hausse des taux d'intérêt par la couverture à long terme de sa position de dette existante, par laquelle, au 31 décembre 2023, 85 % du financement (1.683 MEUR) est couvert pour une durée moyenne de 5,6 ans, soit via des accords de swap de taux d'intérêt (IRS) (1.026 MEUR), soit via des taux d'intérêt fixes (404 MEUR). Comme ces accords IRS n'ont pas lieu au niveau des financements individuels, mais pour une durée plus longue que les prêts sous-jacents, l'arrivée à échéance des financements individuels n'entraîne pas de risque de taux d'intérêt supplémentaire.

Le coût de financement moyen pour le quatrième trimestre 2023 était de 2,69 % (quatrième trimestre 2022 : 2,09 %).

5. Réalisations majeures sur l'ensemble de l'année 2023

5.1 Réalisations des opérations

Closing Rue Mélot, Namur

En 2019, un accord a été signé pour l'acquisition d'un bâtiment pour étudiants à développer à Namur. Xior se porterait acquéreur de cet immeuble après son développement. Le bâtiment est désormais achevé, ainsi les actions de la société AXS Namur IV ont été transférées le 9 janvier 2023 (le nom a désormais été changé pour Xior Namur).

Annulation de la lettre d'intention d'acquisition d'Aachen BlueGate

Le 22 février 2023, Xior a annoncé l'annulation de la lettre d'intention précédemment annoncée pour l'acquisition du projet BlueGate d'Aix-la-Chapelle (valeur d'investissement totale de 150 MEUR). La lettre d'intention a été annulée d'un commun accord et sans indemnité. Par conséquent, l'investissement prévu au T3/T4 2023 ne sera pas effectué. Pour plus d'informations, consultez le communiqué de presse du 22 février 2023.

Xior exerce son droit de reporter la partie finale de la transaction Basecamp

Le 31 mars 2023, Xior a signalé qu'elle avait exercé son droit de reporter la partie finale de cette transaction, qui consiste en l'acquisition des sociétés de gestion et de développement du groupe Basecamp, pour au moins six mois et au maximum un an, comme le permet la documentation de la transaction Basecamp. En raison de l'exercice de ce droit de report, Xior doit payer la première tranche du prix d'acquisition, soit environ 36 MEUR. Celle-ci a été payée en actions à un prix d'émission de 44 EUR par action le 25 avril 2023. Le report de la dernière partie de la transaction Basecamp n'affecte pas les prévisions de bénéfices et de dividendes annoncées précédemment pour 2023, qui sont de 2,20 EUR de BPA et de 1,76 EUR de DPA, et n'a aucun effet négatif sur le taux d'endettement. Pour plus d'informations, veuillez consulter le communiqué de presse du 31 mars 2023.

Prolongation du fonds ESHF jusqu'au 15 octobre 2025

Xior a été informée par Waystone Management Company (IE) Limited, qui agit en tant que gestionnaire de fonds d'investissement alternatifs pour l'European Student Housing Fund (« ESHF »), un compartiment de l'ICAV Waystone QIAIF Platform, que les actionnaires de l'ESHF (les « Actionnaires de l'ESHF ») ont voté la

prolongation de la durée de l'ESHF (qui devait expirer le 15 octobre 2023) lors d'une assemblée générale extraordinaire de l'ESHF qui s'est tenue le 19 septembre 2023. Les Actionnaires d'ESHF ont voté en faveur d'une extension du mandat d'ESHF pour une période supplémentaire de deux ans, jusqu'au 15 octobre 2025 (l'"Extension"). En raison de la Prolongation, la pression pour vendre ces actions avant la date d'échéance d'origine d'ESHF a disparu.

5.2 Réalisations financières

Augmentation du capital d'environ 38 MEUR

Le 25 avril 2023, une augmentation de capital d'environ 38 MEUR a été effectuée. Cela signifie que 865.618 nouvelles actions ont été émises à un prix d'émission de 44 EUR par action. Cette augmentation de capital a eu lieu dans le cadre de la dernière partie de l'opération Basecamp, qui a mis en place les opérations de gestion et de développement de Basecamp. La majorité de ces actions ont fait également l'objet d'un lock-up de six mois, comme décrit dans la note relative aux valeurs mobilières du 13 septembre 2022. Les nouvelles actions sont cotées en bourse depuis le 27 avril 2023.

ABB d'environ 76 MEUR

Le 13 décembre 2023, Xior a réalisé avec succès une augmentation de capital par le biais d'un placement privé accéléré (PPA). Il en a résulté l'émission de 2.609.636 nouvelles actions à un prix d'émission de 29,00 EUR par action. Compte tenu du prix d'émission et du nombre de Nouvelles actions, l'augmentation de capital donne donc un produit brut de 75.679.444 EUR. Les nouvelles actions sont cotées en bourse depuis le 18 décembre 2023.

6. Événements importants survenus après la fin du quatrième trimestre

Nouveau financement

Le 31 janvier 2024, UHUB Investments Lumiar SA, en tant qu'emprunteur, et Xior Student Housing SA, en tant que société mère, ont signé un accord de facilité (sous conditions) avec Novo Banco SA, en tant que prêteur, pour un montant total de 20.000.000 EUR.

Cession d'ESHF 2 Holdings S.à.r.l

Le 2 janvier 2024, Xior a annoncé avoir reçu une notification de transparence de la part d'ESHF 2 Holdings S.à.r.l. et ST Holdings S.à.r.l.. Toutes les actions restantes d'ESHF 2 Holdings S.à.r.l ont été vendues par le biais de cette notification. En même temps que la résiliation d'un accord d'action de concert, un franchissement à la baisse du seuil le plus bas a eu lieu.

Avis d'assemblée générale extraordinaire du 19 février 2024.

Le 19 janvier 2024, Xior a publié l'avis de convocation à l'AGE, qui se tiendra le 19 février 2024 à 12 h 30 HNEC. Lisez l'avis complet [ici](#).

7. Perspectives de croissance¹⁸

Sur la base de l'évolution des conditions de marché et des informations disponibles aujourd'hui, Xior maintient ses prévisions de BPA et de DPA pour 2024 au moins stables par rapport à 2023, à 2,21 EUR et 1 768 EUR (gros) respectivement, avec un taux de distribution minimum de 80 %.

Compte tenu de l'incertitude de l'environnement macroéconomique actuel, la poursuite de la discipline du bilan pour ramener le ratio prêt/valeur à environ 50 % restera l'objectif principal.

Pour l'ensemble de l'année 2024, Xior prévoit un taux d'occupation similaire au taux actuel.

8. Rapport financier annuel – Assemblée générale annuelle

Le rapport annuel sera mis à la disposition des actionnaires à partir du 16 avril 2024 (après la clôture du marché) sur le site corporate.xior.be, et peut également être obtenu sur demande au siège de la Société (Frankrijklei 64-68, 2000 Anvers ou par courriel à info@xior.be). L'Assemblée générale annuelle de la Société se tiendra le 16 mai 2024.

9. Calendrier financier 2024

	Date
Publication du rapport annuel	16 avril 2024
Résultats de publication au 31 mars 2024 (T1)	26 avril 2024 (avant l'ouverture du marché)
Assemblée générale annuelle	16 mai 2024
Date de paiement du dividende 2023 (Coupon 23 et 24)	22 mai 2024
Résultats de publication au 30 juin 2024 (semestriels)	8 août 2024 (avant l'ouverture du marché)
Résultats de publication au 30 septembre 2024 (T3)	25 octobre 2024 (avant l'ouverture du marché)

¹⁸ Ces prévisions sont basées sur la situation actuelle et peuvent dépendre de circonstances imprévues (comme une forte détérioration de l'environnement économique et financier et/ou la matérialisation de risques auxquels la Société et ses activités sont exposées). Les prévisions relatives aux dividendes sont également soumises à l'approbation de l'assemblée générale annuelle

10. Synthèse financière

APERÇU CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Actif <i>(En milliers d'EUR)</i>	31/12/2023	31/12/2022
I. IMMOBILISATIONS	3.285.224	3.144.761
B. Immobilisations incorporelles	3.161	1.506
C. Immeubles de placement	3.212.855	3.026.885
a. Propriété disponible à la location	2.710.234	2.517.237
b. Développements immobiliers	502.621	509.647
D. Autres immobilisations corporelles	11.476	11.105
a. Immobilisations corporelles pour usage propre	11.476	11.105
E. Immobilisations financières	26.962	66.052
Instruments de couverture autorisés	25.179	64.347
Autres	1.783	1.705
G. Créances commerciales et autres immobilisations	14.013	20.101
H. Impôts différés - actifs	15.517	3.478
I. Participations dans des entreprises associées et coentreprises, mouvements des fonds propres	1.240	15.635
II. ACTIFS COURANTS	111.640	71.137
D. Créances commerciales	3.969	3.732
E. Créances d'impôts et autres actifs circulants	28.226	44.491
a. Fiscalité	4.896	11.327
env. Autres	23.329	33.164
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	13.768	7.824
G. Comptes de régularisation	65.677	15.091
Charges immobilières payées d'avance	38.969	3.711
Revenus locatifs courus non échus	18.130	3.821
Autres	8.578	7.559
TOTAL DE L'ACTIF	3.396.864	3.215.899

Passif <i>(En milliers d'EUR)</i>	31/12/2023	31/12/2022
FONDS PROPRES	1.517.667	1.486.461
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.516.890	1.486.268
A. Capital	681.298	620.103
a. Capital souscrit	688.100	625.546
b. Frais d'augmentation de capital (-)	-6.802	-5.443
B. Primes d'émission	737.356	686.144
C. Réserves	108.134	-6.164
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	62.055	24.298
Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et coûts de transaction estimés résultant de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-30.421	-34.736
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à la comptabilité de couverture telle que définie dans les normes IFRS	60.123	-12.838
Réserves pour la quote-part du résultat et des produits non réalisés des filiales, des entreprises associées et des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	-7.774	-7.405
Réserve pour les écarts de conversion résultant de la conversion d'une opération étrangère	4.723	-2.755
Autres réserves	102	29.602
Bénéfices non distribués des exercices précédents	19.325	-2.330
D. Résultat net de l'exercice	-9.897	186.186
II. Participations minoritaires	777	193
PASSIF	1.879.197	1.729.437
I. Passif non courant	1.313.224	1.472.890
B. Dettes financières non courantes	1.217.937	1.397.028
a. Établissements de crédit	959.659	1.138.689
b. Leasing financier	4.878	5.018
env. Autres	253.400	253.322
C. Autres passifs financiers non courants	0	0
a. Instruments de couverture autorisés	0	0
E. Autres passifs non courants	17.741	2.038
F. Impôts différés - Passifs	77.545	73.824
a. Taxe de sortie	565	1.252
b. Autres	76.980	72.572

II. Dettes à court terme	565.972	256.548
B. Dettes financières courantes	470.320	163.592
a. Établissements de crédit	470.320	163.592
D. Dettes commerciales et autres passifs courants	34.510	47.573
a. Taxe de sortie	0	0
b. Autres	34.510	47.573
Fournisseurs	9.629	22.291
Locataires	654	1.351
Impôts, salaires et cotisations sociales	24.226	23.931
E. Autres passifs courants	42.379	29.335
Autres	42.379	29.355
F. Comptes de régularisation	18.764	16.048
a. Produits immobiliers différés	7.074	3.702
b. Intérêts courus non échus	2.557	3.343
env. Autres	9.133	9.003
TOTAL DES FONDS PROPRES ET DU PASSIF	3.396.864	3.215.899

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Compte de résultat <i>(En milliers d'EUR)</i>	31/12/2023	31/12/2022
I. (+) Revenus locatifs	145.811	113.132
(+) Revenus locatifs	130.798	105.521
(+) Garanties locatives	15.715	7.970
(-) Réductions de loyer	-702	-359
Dépréciations sur créances commerciales	-244	-653
RÉSULTAT LOCATIF NET	145.567	112.479
V. (+) Récupération des charges locatives et taxes normalement dues par le locataire sur les biens loués	26.942	21.239
- Transmission des charges locatives supportées par le propriétaire	26.635	21.028
- Calcul du précompte mobilier et des taxes sur les biens loués	306	211
VII. (-) Loyers et taxes normalement dus par le locataire sur les biens loués	-30.492	26.079
- Loyers supportés par le propriétaire	-30.214	25.971
- Précompte mobilier et taxes sur les biens loués	-279	109
VIII. (+/-) Autres produits et charges locatifs	11.574	-786

RÉSULTAT IMMOBILIER	153.590	106.853
IX. (-) Frais techniques	-6.799	-5.277
Frais techniques récurrents	-6.984	-5.326
(-) Maintenance	-5.798	-4.539
(-) Primes d'assurance	-1.185	-787
Coûts techniques non récurrents	184	49
(-) Dommages	184	49
X. (-) Frais commerciaux	-837	-826
(-) Publicité, etc.	-509	-630
(-) Frais juridiques	-328	-196
XI. (-) Frais et taxes pour les immeubles non loués	-294	-553
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-12.871	-7.792
(-) Frais de gestion (externe)	0	0
(-) Frais de gestion (internes)	-12.871	-7.792
XIII. (-) Autres charges immobilières	-6.295	-4.464
(-) Honoraires d'architecte	-47	-14
(-) Honoraires des experts en valorisation	-741	-526
(-) Autres charges immobilières	-5.507	-3.924
(+/-) CHARGES IMMOBILIÈRES	-27.096	-18.912
RÉSULTAT D'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE	126.495	87.941
XIV. (-) Charges générales de la société	-15.610	-10.658
XV. (+/-) Autres produits et charges opérationnels	1.492	499
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	112.377	77.782
XVI. (+/-) Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	-1.569	0
(+ Ventes nettes de biens immobiliers (prix de vente – frais de transaction)	50.143	0
(-) Valeur comptable des biens vendus	-51.712	0
XVII. (+/-) Résultat sur les ventes d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-54.849	96.621
(+ Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	41.732	155.308
(- Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-96.580	-58.687
XIX. (+) Autre résultat du portefeuille	-14.327	-37.250
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	41.632	137.153

XX. (+) Produits financiers	1.469	1.622
(+) Intérêts et dividendes perçus	1.722	1.908
(+) Intérêts de coentreprises	-253	-285
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	-24.753	-12.196
(-) Intérêts nominaux payés sur prêts	-39.324	-9.030
(-) Reconstitution du montant nominal de la dette financière	-432	-408
(-) Coûts des instruments de couverture autorisés	15.003	-2.757
XXII. (-) Autres charges financières	-2.605	-2.106
- Frais bancaires et autres commissions	-387	-1.572
- Autres	-2.218	-534
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-39.169	76.221
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	-65.058	63.540
XXIV. Participation au résultat des sociétés liées et des coentreprises	7.205	519
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	-16.220	201.213
XXV. Impôts sur les sociétés	-4.137	-2.575
XXVI. Taxe de sortie	1.695	-248
XXVII. Impôts différés	9.258	-11.863
(+/-) IMPÔTS	6.816	-14.686
RÉSULTAT NET	-9.405	186.527
RÉSULTAT EPRA	82.566	62.527
RÉSULTAT EPRA - PART DU GROUPE	82.070	62.143
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	-70.745	59.371
IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX AJUSTEMENTS IAS 40	9.258	-11.863
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-39.169	76.221
RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR)	2,22	2,08
RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR) - PART DU GROUPE	2,21	2,07

Compte de résultat global consolidé <i>(En milliers d'EUR)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	-9.405	186.527
Autres composantes du résultat global		
(+/-) Impact sur la juste valeur des frais et coûts de transaction estimés résultant de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
(+/-) Variations de la partie effective de la juste valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie autorisés	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	-9.405	186.527
Attribuable à :		
Participations minoritaires	493	341
Actionnaires du groupe	-9.898	186.186

Aperçu des flux de trésorerie consolidés <i>(En milliers d'EUR)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	7.824	10.849
1. Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	26.079	7.301
Flux de trésorerie liés aux opérations :	61.922	51.788
Résultat d'exploitation	112.377	77.782
Intérêts payés	-49.474	-22.203
Intérêts reçus	0	0
Impôt sur les sociétés payé	-981	-3.791
Autres	0	0
Éléments non monétaires ajoutés/déduits des bénéfices	-34.263	-64.970
<u>* Amortissements et dépréciations</u>		
- Amortissements/dépréciations (ou reprises) sur immobilisations corporelles et incorporelles	581	502
<u>* Autres éléments non monétaires</u>	-34.844	-65.472
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	0	
- Autres éléments non monétaires	-34.844	-65.472
- Variation du fonds de roulement nécessaire :	-1.579	20.483
<u>* Variation de l'actif :</u>	5.622	32.619
<u>* Variation du passif :</u>	-7.201	-12.136
2. Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement	-134.616	-552.875
Acquisition d'immeubles de placement et de développements immobiliers	-194.638	-480.753

Vente d'immeubles de placement ¹	50.640	8.913
Achat d'actions de sociétés immobilières	0	-56.568
Acquisition d'autres immobilisations	-2.277	-3.679
Variation des actifs financiers non courants	5.571	-822
Recettes sur créances commerciales et autres actifs non courants	6.088	-19.966
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
3. Flux de trésorerie provenant des activités de financement	114.078	528.239
<u>* Variation des passifs financiers et des dettes financières</u>		
- Augmentation des dettes financières	289.668	564.858
- Diminution des dettes financières	-200.000	-4.500
- Remboursement des prêts aux actionnaires	0	-1.348
<u>*Variation des autres passifs</u>	-220	-6.000
- Augmentation des participations minoritaires	0	0
<u>* Variation des fonds propres</u>		
- Augmentation (+) /diminution (-) du capital/des primes d'émission	75.679	0
- Frais d'émission d'actions	-1.359	-152
Dividende de l'exercice précédent	-49.690	-24.619
Augmentation des liquidités à la suite de la fusion	403	14.310
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice	13.768	7.824

¹ Cela ne concerne que la vente d'immeubles de placement et non les immeubles de placement détenus par des contreparties.

11. Indicateurs alternatifs de performance (IAP) : tableaux de rapprochement

Résultat EPRA	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	-9.405	186.527
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	54.849	-96.621
Autre résultat du portefeuille	14.327	37.250
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	1.569	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	32.179	-76.740
Impôts différés relatifs à IAS 40	-10.953	12.111
Résultat EPRA	82.566	62.527
Résultat EPRA - part du groupe	82.070	62.143

Résultat sur le portefeuille	31/12/2023	31/12/2022
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	-1.569	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-54.849	96.621
Autre résultat du portefeuille	-14.327	-37.250
Résultat sur le portefeuille	-70.745	59.371

Résultat EPRA par action	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	-9.405	186.527
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	54.849	-96.621
Autre résultat du portefeuille	14.327	37.250
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	1.569	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	32.179	-76.740
Impôts différés relatifs à IAS 40	-10.953	12.111
Nombre moyen pondéré d'actions	37.142.375	30.005.985
Résultat EPRA par action	2,22	2,08
Résultat EPRA par action - part du groupe	2,21	2,07

Taux d'intérêt moyen	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts nominaux payés sur prêts	39.324	9.030
Coûts des instruments de couverture autorisés	-15.003	2.757
Intérêts capitalisés	21.494	9.218

Encours moyen de la dette pour la période	1.736.158	1.125.344
Taux d'intérêt moyen	2,64 %	1,87 %
Taux d'intérêt moyen hors frais des instruments de couverture autorisés	3,50 %	1,62 %

Coûts de financement moyens	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts nominaux payés sur prêts	39.324	9.030
Coûts des instruments de couverture autorisés	-15.003	2.757
Intérêts capitalisés	21.494	9.218
Ventilation du montant nominal de la dette financière	432	408
Frais bancaires et autres commissions	387	2.106
Encours moyen de la dette pour la période	1.736.158	1.125.344
Coûts de financement moyens	2,69 %	2,09 %
Coûts de financement moyens hors coûts des instruments de couverture autorisés	3,55 %	1,84 %

Au 31/12/2023	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
Fonds propres IFRS attribuables aux actionnaires, hors intérêts minoritaires	1.516.890	1.516.890	1.516.890	1.516.890	1.516.890
Participations minoritaires	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	777	777
DÉDUCTION					
Impôts différés liés aux bénéfices FV sur IP	61.463	61.463	XXXXXXXXXX	61.463	XXXXXXXXXX
FV des instruments financiers	-25.179	-25.179	XXXXXXXXXX	-25.179	XXXXXXXXXX
Immobilisations incorporelles selon IFRS BS	XXXXXXXXXX	3.161	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
AJOUT					
FV de dettes à revenu fixe	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	68.837	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Frais de transaction	183.110	N.A.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
VNI	1.736.283	1.550.012	1.585.727	1.553.950	1.517.667
Nombre d'actions entièrement dilué	38.227.797	38.227.797	38.227.797	38.227.797	38.227.797
VNI par action	45,42	40,55	41,48	40,65	39,70
VNI par action - part du groupe	45,42	40,55	41,48	40,63	39,68

Au 31/12/2023	Juste valeur	% du portefeuille total	% hors impôts différés
Portefeuille soumis aux impôts différés et destiné à être détenu et non vendu à long terme	3.212.855	100	100
Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale	0	0	0

Au 31/12/2022	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
Fonds propres IFRS attribuables aux actionnaires, hors intérêts minoritaires	1.486.268	1.486.268	1.486.268	1.486.268	1.486.268
Participations minoritaires	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	193	193
DÉDUCTION					
Impôts différés liés aux bénéfices FV sur IP	72.572	72.572	XXXXXXXXXX	72.572	XXXXXXXXXX
FV des instruments financiers	-64.347	-64.347	XXXXXXXXXX	-64.347	XXXXXXXXXX
Immobilisations incorporelles selon IFRS BS	XXXXXXXXXX	1.506	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
AJOUT					
FV de dettes à revenu fixe	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	85.939	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Frais de transaction	143.285	N.A.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
VNI	1.637.778	1.492.987	1.572.207	1.494.686	1.486.461
Nombre d'actions entièrement dilué	34.752.543	34.752.543	34.752.543	34.752.543	34.752.543
VNI par action	47,13	42,96	45,24	43,01	42,77
VNI par action - part du groupe	47,13	42,96	45,24	43,00	42,77

Au 31/12/2022	Juste valeur	% du portefeuille total	% hors impôts différés
Portefeuille soumis aux impôts différés et destiné à être détenu et non vendu à long terme	3.026.885	100	100
Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale	0	0	0

Rendement initial net EPRA	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placement - juste valeur pleine propriété	3.162.912	3.022.801
Immeubles de placement - participation dans des coentreprises	35.330	56.969
Moins les développements immobiliers	-521.893	-566.589
Portefeuille immobilier complet	2.676.349	2.513.182
Frais de transaction	145.016	115.545

Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location	2.821.365	2.628.727
Revenus locatifs bruts annualisés	152.570	132.172
Charges immobilières	19.563	15.568
Revenus locatifs nets annualisés	133.007	116.603
Montant notionnel à la fin de la période sans loyer	-	-
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	133.007	116.603
Rendement initial net EPRA	4,7%	4,4 %
Rendement initial net ajusté EPRA	4,7%	4,4 %

Coûts EPRA	31/12/2023	31/12/2022
Frais généraux	15.610	10.658
Dépréciations sur créances commerciales	244	653
Charges immobilières	27.096	18.912
Coûts EPRA (frais de vacance inclus)	42.950	30.223
Frais de vacance	294	553
Coûts EPRA (hors frais de vacance)	42.656	29.670
Résultat locatif brut	145.811	113.132
Ratio des coûts EPRA (y compris les coûts de vacance)	29,5 %	26,7 %
Ratio des coûts EPRA (à l'exclusion des coûts de vacance)	29,3 %	26,2 %

Vacance locative EPRA	31/12/2023	31/12/2022
Valeur locative estimée des unités vacantes	1.689	1.180
Valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille ¹⁹	152.570	132.171
Vacance locative EPRA	1,11%	0,89 %

¹⁹ Calculé sur la base du loyer annualisé du portefeuille opérationnel.

12. Glossaire des Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) utilisés par Xior Student Housing

Nom IAP	Définition	Mise en application
Résultat EPRA	Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement +/- autre résultat du portefeuille +/- résultat sur la vente d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés découlant des ajustements IAS 40	Mesure des résultats des activités opérationnelles stratégiques, à l'exclusion des variations de la juste valeur des immeubles de placement, des autres résultats du portefeuille, du résultat de la vente d'immeubles de placement, des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et des impôts différés conformément à la norme IAS 40. Cela indique la mesure dans laquelle les paiements de dividendes sont couverts par les bénéfices.
Résultat sur le portefeuille	Résultat sur la vente d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement +/- autre résultat du portefeuille	Évaluation de la plus-value/moins-value réalisée et non réalisée sur les immeubles de placement
Taux d'intérêt moyen	Frais d'intérêts, y compris les frais d'intérêts IRS, divisés par l'encours moyen de la dette au cours de la période	Mesurer le coût moyen des intérêts de la dette pour permettre la comparaison avec les pairs et l'analyse des tendances dans le temps
Taux d'intérêt moyen hors frais d'intérêts IRS	Frais d'intérêts, hors frais d'intérêts IRS, divisés par l'encours moyen de la dette au cours de la période	Mesurer le coût moyen des intérêts de la dette pour permettre la comparaison avec les pairs et l'analyse des tendances dans le temps
Coûts de financement moyens	Frais d'intérêts comprenant les frais d'intérêts IRS + les commissions d'arrangement et les commissions d'engagement, divisés par l'encours moyen de la dette pendant la période	Mesurer les coûts de financement moyens pour permettre la comparaison avec les pairs et l'analyse des tendances dans le temps
Coût de financement moyen hors frais d'intérêts IRS	Frais d'intérêts hors frais d'intérêts IRS + commissions d'arrangement et commissions d'engagement, divisés par l'encours moyen de la dette pendant la période	Mesurer les coûts de financement moyens pour permettre la comparaison avec les pairs et l'analyse des tendances dans le temps
Résultat EPRA par action	Résultat net +/- résultat sur la vente d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement +/- autre résultat du portefeuille +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés découlant des ajustements IAS 40, divisé par le nombre moyen d'actions	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux
EPRA NAV	Il s'agit de la VNI qui a été ajustée pour inclure des biens immobiliers et d'autres investissements à leur juste valeur et pour exclure certains éléments qui ne devraient pas se matérialiser dans un modèle d'entreprise avec des biens d'investissement à long terme.	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux
EPRA NNAV	EPRA NAV ajusté pour tenir compte de la juste valeur (i) des actifs et des passifs, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux. Les paramètres de l'EPRA NAV apportent des ajustements à la VNI par les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations sur la juste valeur de l'actif et du passif d'une société immobilière selon différents scénarios.
Valeur nette de réintégration EPRA (NRV)	Suppose que les entités ne vendent jamais de biens et vise à représenter la valeur nécessaire pour reconstruire le bien.	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux. Les paramètres de l'EPRA NAV apportent des ajustements à la VNI par les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations sur la juste valeur de l'actif et du passif d'une société immobilière selon différents scénarios.
Actifs corporels nets EPRA (NTA)	Suppose que les entités achètent et vendent des actifs, ce qui provoque certains niveaux d'impôts différés inévitables à réaliser.	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux. Les paramètres de l'EPRA NAV apportent des ajustements à la VNI par

		les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations sur l'actif et du passif d'une société immobilière selon différents scénarios.
Valeur nette de cession EPRA (NDV)	Représente la valeur pour l'actionnaire dans un scénario de sell-out, dans lequel les impôts différés, les instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés dans leur intégralité, après déduction de l'impôt qui en résulte.	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux. Les paramètres de l'EPRA NAV apportent des ajustements à la VNI par les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations sur la juste valeur de l'actif et du passif d'une société immobilière selon différents scénarios.
Rendement initial net EPRA (NIY)	Revenu locatif brut annualisé basé sur le loyer actuel à la date de clôture, à l'exclusion des charges immobilières, divisé par la valeur de marché du portefeuille, plus les droits et coûts de transaction estimés en cas de cession hypothétique d'un immeuble de placement	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux
Rendement initial net ajusté EPRA (NIY ajusté)	Cette mesure intègre un ajustement de l'EPRA NIY pour la fin des périodes sans loyer ou d'autres incitations à la location non expirées.	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux
Vacance locative EPRA	Valeur locative estimée des unités vacantes divisée par la valeur locative estimée du portefeuille total	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux
Ratio des coûts EPRA (y compris les coûts de vacance)	Coûts EPRA (y compris les coûts de vacance) divisés par le revenu locatif brut, moins le loyer restant à payer pour les terrains loués	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux
Ratio des coûts EPRA (à l'exclusion des coûts de vacance)	Coûts EPRA (à l'exclusion des coûts de vacance) divisés par les revenus locatifs bruts, moins le loyer restant à payer pour les terrains loués	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux

Anvers, Belgique | 8 février 2024 | 7 h 00 HEC
Informations réglementées

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :

Xior Student Housing SA
Frankrijklei 64-68
2000 Anvers, Belgique
www.xior.be

Christian Teunissen, CEO
Frederik Snauwaert, CFO
info@xior.be
T +32 3 257 04 89

Xior Investor Relations
Sandra Aznar
IR & ESG Director
ir@xior.be
T +32 3 257 04 89



À propos de Xior Student Housing

Xior Student Housing SA est la première SIR publique de droit belge, spécialisée dans le segment du logement étudiant en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne, au Portugal, en Allemagne, au Pologne, au Danemark et au Suède. 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 décembre 2023, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 3,21 milliards EUR. Vous trouverez plus d'informations sur www.xior.be.

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

Clause de non-responsabilité

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