

Publication du Rapport financier semestriel – période du 1er janvier 2021 au 30 juin 2021

Résultats semestriels entièrement conformes aux attentes
Le début de la saison de location à haute vitesse se poursuit



Chiffres clés S1 2021

- Les résultats semestriels sont entièrement conformes aux attentes.
- Reconfirmation de dividende brut prévu de 1,44 EUR sur la base de prévision de bénéfice EPRA de 1,80 EUR annoncées précédemment (les deux une hausse de +6% par rapport à 2020).
- Résultat EPRA – part du groupe de 0,73 EUR par action¹ (0,79 EUR après correction IFRIC 21).
- Résultat EPRA – part du groupe de 17 208 KEUR, soit une hausse de 23% par rapport à S1 2020 – (18 765 KEUR après correction IFRIC 21).
- Le résultat locatif net s'élève à 35 153 KEUR, soit une hausse de 29% par rapport au S1 2020.
- VNI EPRA/action² (part du groupe) de 34,79 EUR, contre 34 EUR au 31/12/2020.
- NTA EPRA/action de 34,79 EUR contre 33,99 EUR au 31/12/2020.
- Taux d'endettement de 45,76 %, contre 54,18 % au 31/12/2020. Taux d'occupation de 97,8 % au premier semestre 2021, contre 97,7 % pour l'ensemble de l'année 2020.
- Le portefeuille immobilier s'élève à 1 602 MEUR, avec 11 466 unités locatives pour étudiants. Si l'ensemble du pipeline engagé est réalisé, le portefeuille s'élèvera à environ 2 200 MEUR, avec environ 18 000 unités locatives pour étudiants.

Le début de la saison de location à haute vitesse se poursuit

- Le début positif de la saison de location au premier trimestre s'est poursuivi au deuxième trimestre.
- Corona ou pas, les étudiants emménagent dans les chambres en masse et la demande des étudiants internationaux reste élevée.
- Dans tous les pays, Xior constate une demande plus forte et des taux de rétention plus élevés par rapport aux années précédentes. Une combinaison qui conduit à une location qui a commencé exceptionnellement tôt et qui est toujours en avance sur le calendrier.
- Dans toutes les villes, le taux de location actuel est plus élevé qu'à la même période des années passées : 99,5% aux Pays-Bas, 93% en Belgique, 82% en Espagne et 76% au Portugal. De nombreuses villes sont donc déjà entièrement louées.
- La perception des loyers : Les loyers pour le premier semestre 2021 ont été accueillis pour la grande majorité (93 %), ce qui est conforme aux perceptions des loyers à la même période l'année dernière. Les équipes locales continuent d'accorder une attention particulière à la collecte des 7% restants.

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

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

Publication du Rapport financier semestriel

Pour plus d'informations, veuillez consulter le rapport financier semestriel relatif au S1 2021 qui a été publié aujourd'hui et qui est disponible sur le site web de Xior ([néerlandais](#) et [anglais](#)).

1. Mise à jour opérationnelle (COVID-19)

Bien que le début de la saison de location soit différent dans chaque pays, et qu'en Espagne et au Portugal les locations soient en plein essor, Xior a observé la même tendance dans tous les pays : les locations ont commencé considérablement plus tôt et des taux de rétention plus élevés ont été observés partout. En bref, les locations réelles ont été partout en avance par rapport à la même période des années précédentes. La demande d'étudiants internationaux reste également élevée, même avec l'incertitude entourant le virus.

Corona ou pas, les étudiants veulent toujours aller aux chambres. Toutes les villes n'ont pas précisé ce qui se passera au cours de la prochaine année académique, mais tout semble indiquer que l'enseignement sera axé sur un maximum de cours physiques. Ceci est également dans l'intérêt d'offrir aux étudiants une perspective et une normalisation.

- **Belgique** : la saison de location de la nouvelle année académique commence toujours en premier en Belgique. Normalement, les locations commencent vers la fin du mois de mars, mais cette fois-ci, les étudiants et les parents ont commencé à chercher des chambres d'étudiants en masse dès le début du mois de mars, soit presque un mois à l'avance. Les taux de rétention étaient également plus élevés que l'année dernière. Entre-temps, les villes de Gand et de Louvain ont été entièrement louées et il ne reste que quelques chambres à Anvers, Bruxelles et Hasselt. Pour l'ensemble du portefeuille belge, le taux de location est déjà de 93 % à l'heure actuelle. Maintenant, que les étudiants de dernière année connaissent leurs résultats et que les résultats des examens d'entrée seront bientôt connus, la deuxième phase de location suivra traditionnellement et les dernières chambres disponibles seront également louées rapidement. Dans les résidences Prince à Anvers et ARC à Liège récemment achevées, les locations se déroulent également très bien, la résidence Prince étant même entièrement louée. Entre-temps, il a également été décidé que l'enseignement supérieur en Flandre débutera avec un code couleur vert.

- **Pays-Bas** : Aux Pays-Bas aussi, la saison de location a commencé un peu plus tôt que d'habitude et la demande de chambres a augmenté, les listes d'attente s'allongeant déjà dans plusieurs villes. À Rotterdam, la résidence Woudestein a été louée en un rien de temps : après seulement quatre heures, 259 étudiants internationaux de première année avaient obtenu l'une de ces chambres très recherchées. Pendant cette période brève, le site web de réservation de Xior a connu un pic de près de 5 000 personnes intéressées qui souhaitaient réserver une chambre en même temps. Maastricht, une ville particulièrement appréciée des étudiants internationaux, est complètement pleine, avec une liste d'attente de plusieurs centaines d'étudiants. Actuellement, presque toutes les villes des Pays-Bas sont entièrement louées et le taux de location total est de 99,5 %. Même les chambres qui se libèrent sont rapidement relouées.

Selon des études de marché, les universités voient leurs demandes d'inscription augmenter jusqu'à 70% par rapport à l'année dernière, le Brexit étant cité comme la principale raison. Xior s'attend à ce que ces inscriptions accrues augmentent encore la demande de chambres, et ce dans un marché où il y a déjà une pénurie importante de chambres d'étudiants de qualité. Ceci est également démontré par la mise en

location particulièrement rapide de nouvelles résidences, comme Eendrachtskade à Groningue. Celle-ci a été entièrement louée avant même son ouverture officielle le 1er juillet 2021.

- **Espagne et Portugal** : L'Espagne et le Portugal commencent traditionnellement plus tard en raison de procédures d'attribution et d'enregistrement spécifiques, ce qui signifie que le pic d'activité de location (juillet et août) est en pleine activité. Mais là aussi, les locations se déroulent très bien et en avance sur le calendrier. Xior enregistre déjà des pourcentages de réservation élevés dans toutes ses villes ibériques, à savoir 82% en Espagne et 76% au Portugal, même si le pic des locations dans la région ibérique est loin d'être terminé. Dans la nouvelle résidence AMRO Malaga aussi, les réservations des premiers occupants arrivent rapidement.

Bien entendu, il n'est pas encore possible d'évaluer pleinement l'évolution du virus et son impact sur l'année académique 2021-2022. Les niveaux de location actuels indiquent que la majorité des étudiants, des parents et des établissements d'enseignement ne sont que trop désireux de revivre la vie sur le campus. Toutefois, en signant leur contrat de location, les étudiants sont conscients que le virus n'est pas encore totalement éradiqué et que de nouvelles restrictions ou mesures peuvent apparaître à tout moment.

2. Chiffres clés S1 2021

Compte de résultat consolidé	montants en KEUR	30/06/2021	30/06/2020
Résultat locatif net		35.153	27.293
Résultat immobilier		33.907	26.834
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		23.224	18.945
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)		-4.412	-4.018
Résultat EPRA 		17.510	14.258
Résultat EPRA après correction pour IFRIC 21 		19.067	15.401
Résultat EPRA – part du groupe 		17.208	13.995
Résultat EPRA – part du groupe – après correction pour IFRIC 21 		18.765	15.138
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		-2.676	-14.635 ³
évaluation des instruments financiers (couvertures de taux d'intérêt non effectives)		6.664	-8.477
Participation au résultat des coentreprises		174	-479
Impôts différés		-539	261
Résultat net (IFRS)		21.132	-9.079
Nombre d'unités locatives pour étudiants		11.466	8.991

Bilan consolidé	montants en KEUR	30/06/2021	31/12/2020
Fonds propres		828.228	659.503
Fonds propres – part du groupe		809.654	641.194

Juste valeur des immeubles de placement ³	1.602.282	1.555.779
Taux d'endettement (loi sur les SIR) ⁴	45,76%	54,18%

Chiffres clés par action	montants en EUR	30/06/2021	30/06/2020
Nombre d'actions		25.255.729	19.295.291
Nombre moyen pondéré d'actions ⁵		23.683.028	19.295.291
Résultat EPRA par action (sur la base de nombre moyen pondéré d'actions) 		0,74	0,74
Résultat EPRA par action – après correction pour IFRIC 21 		0,81	0,80
Résultat EPRA par action – part du groupe 		0,73	0,73
Résultat EPRA par action – part du groupe – après correction pour IFRIC 21 		0,79	0,78
Résultat sur portefeuille par action (IAS 40) (sur la base de nombre moyen pondéré d'actions) 		-0,11	-0,74
Revalorisation des actifs et passifs financiers par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions)		0,28	-0,44
Résultat net par action (IFRS) (basé sur le nombre moyen pondéré d'actions)		0,89	-0,47
Prix de clôture de l'action		50,80	47,65
Valeur d'actif net par action (IFRS) (sur la base du nombre d'actions en circulation)		32,79	31,47
Valeur d'actif net par action (IFRS) (sur la base du nombre d'actions en circulation) – part du groupe		32,06	30,54

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



³ La juste valeur ou « Fair Value » des immeubles de placement est la valeur d'investissement déterminée par un expert immobilier indépendant, dont les coûts de transaction (cf. communiqué de presse de BE-REIT Association du 10 novembre 2016) ont été déduits. La juste valeur correspond à la valeur comptable d'après IFRS.

⁴ Calculé selon l'A.R. du 13 juillet 2014 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

⁵ Les actions sont calculées en fonction du droit au dividende correspondant.

À propos de Xior Student Housing

Xior Student Housing SA est la première SIR publique de droit belge, spécialisée dans le segment du logement étudiant en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne et au Portugal. Dans ce segment immobilier, Xior Student Housing offre une variété d'immeubles, allant de chambres avec installations communes, chambres avec sanitaires privés, à des studios entièrement équipés. Xior Student Housing construit depuis 2007, en tant que propriétaire et exploitante, des logements de qualité et fiables pour des étudiants à la recherche d'un endroit où ils peuvent étudier et vivre dans des conditions idéales. Une chambre d'étudiant offrant ce petit plus qui permettra à chaque étudiant de se sentir immédiatement chez lui.

Xior Student Housing est agréée en tant que SIR publique de droit belge depuis le 24 novembre 2015. Les actions de Xior Student Housing sont cotées sur Euronext Bruxelles (XIOR) depuis le 11 décembre 2015. Le 30 juillet 2021, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 1 602 MEUR. Vous trouverez plus d'informations sur www.xior.be.

Xior Student Housing SA, SIR publique de droit belge (BE-REIT)
Mechelsesteenweg 34, boîte 108, 2018 Anvers, Belgique
BE 0547.972.794 (RPM Anvers, section Anvers)

Clause de non-responsabilité

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