

Communication intermédiaire du Conseil d'administration  
Troisième trimestre 2020 – clôturé le 30 septembre 2020  
Reconfirmation des prévisions de bénéfices et dividende pour 2020



**Anvers, Belgique – 23 octobre 2020 – Résultats intermédiaires pour la période 1/1/2020 – 30/09/2020**

**Le résultat du troisième trimestre 2020 est conforme aux attentes. Pour l'ensemble de l'exercice 2020, Xior reconfirme le résultat EPRA annoncé précédemment de 1,70 EUR (soit une augmentation de 6,3 %) et donc le dividende brut envisagé de 1,36 EUR (soit une augmentation de 4,6 %).**

**Le résultat EPRA – part du groupe s'élève à 1,10 EUR par action<sup>1</sup> et à 1,13 EUR par action après correction pour IFRIC 21. Le résultat EPRA – part du groupe s'élève à 21 269 KEUR, soit une augmentation de 25 % par rapport au troisième trimestre 2019 – 21 845 KEUR après correction pour IFRIC 21.**

**Le résultat locatif net s'est élevé à 41 057 KEUR, soit une hausse de 29 % par rapport au troisième trimestre 2019.**

**VNI EPRA par action<sup>2</sup> de 35,55 EUR, contre 35,96 EUR au 31 décembre 2019.**

**VNI IFRS par action<sup>3</sup> de 31,47 EUR contre 32,71 EUR au 31 décembre 2019.**

**Taux d'endettement de 53,62 %, en tenant compte de l'apport en nature du 7 octobre 2020<sup>4</sup>, ce pourcentage tombe à 52,29 %.**

**Le taux d'occupation s'élève à 97,58 % sur les neuf premiers mois de 2020, contre 98 % pour l'année complète 2019. La majorité des loyers du troisième trimestre ont été reçus et le taux de collection est en ligne avec la même période l'année dernière.**

**Le portefeuille immobilier passe à 1 392 MEUR avec 9 957<sup>5</sup> unités locatives pour étudiants. Si toutes les acquisitions et réaménagements dans le pipeline sont réalisés, le portefeuille évoluera à environ 1 800 MEUR, avec près de 15 000 unités locatives pour étudiants.**

<sup>1</sup> Les chiffres par action sont calculés sur la base du nombre moyen pondéré d'actions (en fonction des droits au dividende respectifs), sauf indication contraire.

<sup>2</sup> Sur base du nombre d'actions existantes.

<sup>3</sup> Sur base du nombre d'actions existantes.

<sup>4</sup> Voir aussi le communiqué de presse du 7 octobre 2020 concernant l'acquisition de « 365 Rooms » à Bruxelles.

<sup>5</sup> Ce nombre tient compte des unités locatives de Uhub Benfica et Campus Aspela, puisque les locaux ont été achevés. Ces actifs sont actuellement encore détenus par le biais d'une structure de JV, de sorte que la valeur n'est pas incluse dans le portefeuille immobilier.

**I. CHIFFRES CLÉS**

Compte de résultat consolidé	en KEUR	30/09/2020	30/09/2019
Résultat locatif net		41.057	31.755
Résultat immobilier		40.286	31.573
Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille		29.602	24.251
Résultat financier (variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers exclues)		-6.451	-4.960
Résultat EPRA - part du groupe  <sup>6</sup>		21.269	17.054
Résultat EPRA - part du groupe après correction IFRIC 21 		21.845	17.487
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		-19.297 <sup>7</sup>	5.170
Revalorisation des instruments financiers (couvertures d'intérêt non effectives)		-8.838	-18.305
Participation au résultat des joint-ventures		-453	215
Impôts différés		221	-953
Résultat net (IFRS)		-6.735	3.181
<b>Nombre d'unités locatives pour étudiants</b>		<b>9.957<sup>8</sup></b>	<b>6.752</b>
<b>Bilan consolidé</b>	en KEUR	<b>30/09/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Fonds propres		607.288	625.808
Fonds propres - parti du groupe		589.228	610.428
Juste valeur des immeubles de placement <sup>9</sup>		1.391.771	1.190.791
Taux d'endettement (conforme à l'AR SIR) <sup>10</sup>		53,62%	45,67%
<b>Chiffres clés par action</b>	en EUR	<b>30/09/2020</b>	<b>30/09/2019</b>
Nombre d'actions		19.295.291	14.349.847
Nombre moyen pondéré d'actions		19.295.291	14.092.576
Résultat EPRA <sup>11</sup> par action 		1,12	1,21

<sup>6</sup> Les indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) sont des indicateurs utilisés par Xior Student Housing SA pour mesurer et suivre sa performance opérationnelle. L'Autorité européenne des Marchés Financiers (ESMA) a promulgué des directives applicables à partir du 3 juillet 2016 relatives à l'utilisation et l'explication des indicateurs alternatifs de performance. Les notions considérées comme IAP par Xior figurent au chapitre 10.8 du Rapport financier annuel 2019. Les IAP sont marqués  et munis d'une définition, un objectif et un réconciliation, voir X et XI du présent Communiqué de presse, tel que l'exige la directive ESMA.

<sup>7</sup> Le résultat du portefeuille s'élève à -19.297 KEUR, dont -12.284 KEUR sont comptabilisés dans les autres résultats du portefeuille. Au cours des neuf premiers mois de 2020, de nouveaux biens immobiliers ont été acquis par le biais d'acquisitions d'actions, la première différence de consolidation après corrections aux IFRS est enregistrée dans les autres résultats du portefeuilles. D'autre part, pour certaines acquisitions historiques, un règlement final du prix d'achat a été effectué, dont l'impact a également été enregistré dans les autres résultats du portefeuille.

<sup>8</sup> Ce nombre tient compte des unités locatives de U.hub Benfica et Campus Asprela, puisque les locaux ont été achevés. Ces actifs sont actuellement encore détenus par le biais d'une structure de JV, de sorte que la valeur n'est pas incluse dans le portefeuille immobilier.

<sup>9</sup> La Juste Valeur ou « Fair Value » des immeubles de placement est la valeur d'investissement telle que déterminée par un expert immobilier indépendant, déduction faites des frais de transaction (cf. Communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016). La Juste Valeur correspond à la valeur comptable en application des normes IFRS.

<sup>10</sup> Calculé conformément à l'A.R. du 13 juillet 2014 en exécution de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

<sup>11</sup> Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

Résultat EPRA par action <sup>12</sup> - part du groupe	1,10	1,21
Résultat EPRA par action <sup>13</sup> après correction pour IFRIC 21	1,15	1,24
Résultat EPRA par action <sup>14</sup> après correction pour IFRIC 21 - part du groupe	1,13	1,24
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)	-0,35	0,37
Révalorisation des instruments de couverture	-0,46	-1,30
Résultat net par action (IFRS) <sup>15</sup>	-0,35	0,23
Prix de clôture de l'action	55,60	49,75
Valeur de l'actif net par action (IFRS) (avant dividende) - part du groupe	30,54	29,50

## II. RÉSULTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les informations financières relatives à la période qui s'est achevée le 30 septembre 2020 ont été établies conformément aux normes Internationales Financial Reporting Standards (IFRS).

Les chiffres publiés sont des chiffres consolidés ; conformément à la législation applicable, les participations et les filiales sont consolidées.

### 1. Résultat locatif net

Au cours des neuf premiers mois de 2020, Xior a réalisé un résultat locatif net de 41 057 KEUR contre 31 755 KEUR pour les neuf premiers mois de 2019, soit une hausse de 29 %. Ce résultat locatif net augmentera encore au cours du quatrième trimestre, car certaines acquisitions ne génèrent des revenus locatifs qu'à partir de septembre ou octobre.

Cela concerne principalement les propriétés suivantes :

- Lutherse Burgwal, La Haye : la reconversion est terminée, la propriété produira un revenu locatif depuis septembre 2020 ;
- U.hub Benfica : la propriété a été achevée en septembre 2020 et produit des revenus locatifs ;
- Campus Asprela: la propriété a été achevée en septembre 2020 et produit des revenus locatifs ;
- 365 Rooms, Bruxelles : la propriété a été acquise le 7 octobre 2020 et générera dès lors des revenus locatifs.

Au 30 septembre 2020, nous étions en mesure de calculer Like for Like pour 56 % des revenus locatifs. Pour ces revenus locatifs, nous avons réalisé une croissance de 1,89%.

Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier s'élevait à 97,58 % sur les neuf premiers mois de 2020.

<sup>12</sup> Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>13</sup> Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>14</sup> Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>15</sup> En fonction du nombre d'actions.

## 2. Résultat EPRA

Le résultat EPRA (hors résultat du portefeuille, hors impôts différés relatifs aux corrections IAS 40 et hors impact de la variation de la valeur réelle des actifs et passifs financiers) s'élève à 21 633 KEUR contre 17 054 KEUR au troisième trimestre 2019. Le résultat EPRA - part du groupe s'élève à 21 269 KEUR. Le résultat EPRA après correction pour IFRIC 21 s'élève à 22 209 KEUR au 30 septembre 2020 contre 17 487 KEUR pour le troisième trimestre 2019. Le résultat EPRA après correction pour IFRIC 21 - part du groupe s'élève à 21 845 KEUR.

Le résultat EPRA par action<sup>16</sup> s'élève à 1,12 EUR, le résultat EPRA - part du groupe s'élève à 1,10 EUR. Après correction pour IFRIC 21, il s'élève à 1,15 EUR par action. Le résultat EPRA après ajustement pour IFRIC 21 - part du groupe s'élève à 1,13 EUR.

En KEUR	30/09/2020	Par action	30/09/2019
Résultat EPRA	21.633	1,12	17.054
Résultat EPRA - part du groupe	21.269	1,10	17.054
Résultat EPRA - après correction pour IFRIC 21	22.209	1,15	17.487
Résultat EPRA - après correction pour IFRIC 21 - part du groupe	21.845	1,13	17.487

Suite à l'application de la règle comptable « IFRIC 21 Taxes » (introduite à partir de l'exercice 2015), une provision a été prélevée 31 mars 2020 pour l'exercice complet 2020 concernant la taxe foncière sur les biens immobiliers, les taxes immobilières néerlandaises, les taxes sur les résidences secondaires et les taxes dites « d'abonnements ». Cela a un impact négatif plus fort sur les résultats du premier trimestre 2020, étant donné que ces coûts ne sont pas répartis sur les différents trimestres mais intégralement imputés au premier trimestre. Cette comptabilisation sera aplanie sur l'exercice complet. En revanche, si ces coûts étaient intégrés aux résultats de façon équitable, où un quart des coûts serait imputé à chaque trimestre, les résultats au 30 septembre 2020 augmenteraient alors à hauteur d'un montant de 576 KEUR. Dans cette hypothèse, le résultat EPRA - part du groupe s'élèverait à 21 845 KEUR.

## 3. Résultat net

Le résultat net est négatif et s'élève à -6 735 KEUR au 30 septembre 2020 contre 3 181 KEUR au 30 septembre 2019. Le résultat net par action s'élève à -0,35 EUR.<sup>17</sup>

Le résultat net inclut l'impact de la variation de la juste valeur des immeubles de placement, de l'autre résultat du portefeuille, des impôts différés relatifs aux corrections IAS 40 et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Le résultat EPRA est le résultat net corrigé en fonction des éléments susmentionnés.

<sup>16</sup> Pour le calcul du résultat EPRA par action, le nombre moyen pondéré d'actions au 31 mars 2020 est pris en compte, soit 19.133.129.

<sup>17</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

#### 4. Juste valeur du portefeuille immobilier

Au 30 septembre 2020, le portefeuille se compose de 9 957<sup>18</sup> unités locatives pour étudiants. Le portefeuille immobilier total est valorisé à un montant de 1 392 KEUR au 30 septembre 2020.

Si toutes les acquisitions et tous les projets envisagés en ce moment sont réalisés, cette hausse se poursuivra jusqu'à environ 1,8 milliard EUR, avec près de 15 000 unités d'étudiants louables.

#### 5. Taux d'endettement

Au 30 septembre 2020, le taux d'endettement s'élevait à 53,62 %, contre 45,67 % au 31 décembre 2019. Suite à l'acquisition de « 365 Rooms » à Bruxelles par le biais d'un apport en nature, le taux d'endettement a diminué de 1,33 % à 52,29 % après le 30 septembre 2020. Suite aux plans récemment annoncés par le gouvernement néerlandais pour adapter la taxe de transfert, une estimation a déjà été formulée concernant l'impact maximum sur le taux d'endettement. Si l'ajustement est répercuté en totalité dans les estimations immobilières, l'augmentation maximale du taux d'endettement serait de 1.7 %.

### III. FINANCEMENT

Au 30 septembre 2020, la société avait conclu des contrats de financement avec 12 prêteurs pour une valeur totale de 870 MEUR. Au 30 septembre 2020, la société avait prélevé 706 MEUR de financements.

La société tente d'étendre la durée des emprunts, avec une durée moyenne de 4,35 ans au 30 septembre 2020.

Par ailleurs, au 30 septembre 2020, la société a conclu des contrats IRS pour un montant de 622 MEUR. Au 30 septembre 2020, 88 % des financements prélevés (706 millions d'euros) étaient couverts soit par des contrats Interest Rate Swap, soit par des taux d'intérêt fixes.

Le coût de financement moyen  sur le T3 2020 s'élève à 2,06% (T3 2019 : 2,05%).

Avec les lignes de financement actuelles (164 MEUR non prélevé), nous pouvons financer notre pipeline pour les 12 prochains mois.

### IV. PRINCIPALES RÉALISATIONS PREMIER TRIMESTRE 2020

- **XIOR GAGNE « L'APPEL D'OFFRES BRINKTOREN » SUR UN EMPLACEMENT DE CHOIX À AMSTERDAM**

Après avoir remporté un appel d'offres avec DubbeLL et Mecanoo, Xior acquiert une option sur un nouveau projet de développement aux Pays-Bas, situé à un endroit stratégique sur la rive nord de l'IJ à

<sup>18</sup> Ce nombre tient compte des unités louables de Uhub Benfica et Campus Asprela, puisque les locaux ont été achevés. Ces actifs sont actuellement encore détenus par le biais d'une structure de JV, de sorte que la valeur n'est pas incluse dans le portefeuille immobilier.

Amsterdam. La commune d'Amsterdam a attribué l'appel d'offres pour la toute dernière parcelle d'immeubles à bâtir d'Overhoeks à l'équipe de Xior, composée, outre Xior elle-même, de DubbelL-buurtontwikkelaars, Mecanoo Architecten, Merosch, Dakdokters, Pim Evers, WeDriveSolar, Van Rossum et Nelissen Ingenieurs, avec leur soumission « BrinkToren ». La BrinkToren deviendra un véritable « eyecatcher » avec ses 28 étages (environ 90 mètres de haut) et permettra d'accueillir environ 400 nouveaux résidents après réception (prévu au plus tard en 2026). La valeur d'investissement nette totale de ce développement s'élève à environ 61 MEUR pour Xior, avec un rendement initial prévu conforme aux rendements du marché.

- **LANCEMENT DE « XL FUND » : UNE COLLABORATION ENTRE XIOR (90%) ET LIFE (10%)**

Le 18 juin 2020, Xior a annoncé le lancement de « XL Fund » : une collaboration entre Xior et le promoteur immobilier LIFE (avec une répartition de 90% Xior - 10% LIFE). Dès le départ, le XL Fund comprendra un portefeuille substantiel composé de 6 résidences et projets d'étudiants situés dans différents endroits en Belgique et aux Pays-Bas. Ces projets ont tous été développés ou sont encore en cours de développement par LIFE, pour une valeur totale d'investissement prévue d'environ 155 MEUR avec un rendement brut moyen prévu de 5,83 %. D'un seul coup, Xior réalise une étape importante dans la poursuite du déploiement de son plan de croissance tout en renforçant nettement sa position sur son marché domestique historique. Le XL Fund sert également de plateforme pour une future collaboration entre les deux parties afin d'élargir le portefeuille en Belgique et aux Pays-Bas. Xior a une option sur les 10 % des actions restants de XL Fund (2 481 KEUR).

**1. Sites**

**Katzensprung - Vaals (Pays-Bas)**

Cette résidence pour étudiants existante et déjà opérationnelle se situe à proximité de la frontière entre les Pays-Bas, la Belgique et l'Allemagne. Sa croissance fait suite à une demande de la part de l'université d'Aix-la-Chapelle qui souhaitait de plus de chambres d'étudiants et de la volonté de la ville de Vaals de répondre au manque de logements. Ces bâtiments, destinés aux étudiants allemands de l'université d'Aix-la-Chapelle, mais situés près de la frontière du côté des Pays-Bas, permettent aux étudiants de profiter du système d'allocations de logement néerlandais, ce qui explique la popularité de cette destination. Cette résidence moderne (réalisée en 2017) se compose de 461 chambres d'étudiants et se situe Sneeuwberglaan à Vaals, aux Pays-Bas. Il s'agit du lieu idéal pour les étudiants qui souhaitent vivre dans un espace vert tout en bénéficiant de tous les avantages offerts par la proximité d'une grande ville. La résidence propose aux étudiants différentes infrastructures telles que des salles d'étude et de détente, un lavoir et des emplacements de parking.

Ce projet est détenu en pleine propriété par la société de projet absorbée (qui comprend également l'équipe opérationnelle locale). La valeur d'investissement attendue s'élève à 38 500 000 EUR, avec un rendement brut attendu de 6,17 %. Cette résidence enregistre un taux d'occupation très élevé depuis son ouverture et jouit également de la garantie locative de LIFE durant 18 mois à partir du transfert calculé selon un taux d'occupation de 98 %.

### **Prince - Anvers (Belgique)**

Le deuxième projet intégré au XL Fund concerne le redéveloppement de l'ancien dortoir Ten Prinsenhove, sur la base d'un bail emphytéotique de 50 ans, qui sera achevé entre fin 2020 et début 2021, permettant de le louer encore pour une partie de l'année académique suivante. Le projet Prince est situé au cœur du quartier étudiant d'Anvers et surplombe toutes les autres habitations des alentours avec ses 12 étages. La résidence comprend 156 chambres et disposera d'installations modernes telles qu'un sky bar à 360°, une salle de sport, un lavoir, un séjour, des cuisines communautaires, une salle de yoga, une salle de réunion, une salle d'étude et une terrasse sur le toit. Les étudiants, mais aussi les professeurs invités, les personnes suivant les cours d'été, les doctorants et bien d'autres pourront y être accueillis au cours des prochaines années. Le redéveloppement de ce lieu emblématique d'Anvers, au centre du campus de l'UAntwerpen, peut être considéré comme l'une des dernières possibilités pour créer de nouveaux logements étudiants dans le centre de la ville d'Anvers. Outre le fait que son siège se situe à Anvers, Xior est active depuis des années sur le marché de la location étudiante à Anvers avec d'autres résidences ainsi qu'une organisation de location et de gestion locale bien rodée, ce qui permet de réaliser immédiatement des avantages d'échelle.

La valeur d'investissement attendue s'élève à 18 750 000 EUR, avec un rendement brut attendu de 5,24 %. LIFE a fourni une garantie locative à partir de septembre 2021 pour une période de 5 ans, sur la base d'un taux d'occupation moyen de 98 %.

### **ARC - Liège (Belgique)**

L'ancien site universitaire auquel appartient ARC, situé entre le centre-ville et le campus du Sart-Tilman de l'université de Liège, est actuellement en pleine transition afin de devenir un site dynamique comprenant des installations de logement, d'enseignement et de détente. Ce développement concerne 232 unités de type loft destinées aux étudiants et aux jeunes professionnels, auxquelles s'ajoutent pas moins de 2 000 m<sup>2</sup> d'espaces communs dont notamment : un séjour, une salle de lecture et d'étude, une salle de jeux et de cinéma, une salle de sport et de yoga, une espace de bien-être avec un hammam, un lavoir et un sky lounge avec une terrasse sur le toit. Les panneaux solaires, les pompes à chaleur, le système de ventilation équilibré et les technologies « smart building » font de ce bâtiment un exemple de construction complètement durable.

Ce projet est détenu en pleine propriété par la société de projet absorbée. La valeur d'investissement attendue s'élève à 29 950 000 EUR, avec un rendement brut attendu de 5,47 %. La réception du projet dans sa totalité est attendue entre fin 2020 et début 2021. LIFE fournira une garantie locative partielle durant la période de « ramp-up » de 2 ans à partir d'avril 2021, au cours de laquelle LIFE soutiendra le XL Fund pour le démarrage de la commercialisation.

Ce grand projet sur le campus étudiant de la cité 'ardente' de Liège confirme à nouveau la volonté de Xior d'étendre sa portée en Wallonie et surpassera le projet annoncé précédemment à Namur en tant que premier immeuble Xior opérationnel au sud de la frontière linguistique.

### **Felix - Anvers (Belgique)**

À l'heure actuelle, ce site, enclavé dans une grande oasis formée par les parcs de Wilrijk entre le campus Groenenborger et le parc Middelheim, fait office de campus de Théologie et compte environ 120 logements sociaux pour étudiants. Les bâtiments existants dessinés par l'architecte brutaliste Paul Felix, sont protégés et seront entièrement rénovés. Par ailleurs, des logements étudiants supplémentaires

seront bâtis de sorte à atteindre un nombre total de 203 chambres. En outre, des investissements seront réalisés afin de pouvoir développer de grands espaces extérieurs communs ainsi qu'un lieu de rencontre central fin d'obtenir le sentiment de campus souhaité et de créer une communauté intégrée. Ce site unique établira une connexion sans faille avec le campus Groenenborger de l'UAntwerpen et permettra de répondre à la demande accrue de logements étudiants à Wilrijk.

Ce projet sera réalisé sur la base d'un bail emphytéotique de 50 ans. La valeur d'investissement attendue s'élève à 17 440 000 EUR, avec un rendement brut attendu de 5,81 % et un *earn-out* additionnel si des unités supplémentaires sont ajoutées à ce site. LIFE louera auprès de XL Fund ces logements sociaux pour étudiants existants pendant une période de 12 mois sur une base triple nette. La réception du projet dans sa totalité est attendue pour 2022.

### **Campus 3 Eiken (Wilrijk)**

Il s'agit d'une option d'achat pour un projet situé au Campus 3 Eiken à Wilrijk. Dès que le permis et les démarches administratives seront terminés, le projet sera repris et le développement de cette toute nouvelle résidence commencera. Le projet est situé dans un endroit idéal, en parfaite adéquation avec la stratégie de Xior, et accueillera 387 étudiants après son achèvement.

La valeur d'investissement prévue s'élève à 33 805 000 EUR, avec un rendement brut attendu de 5,70 % et un *earn-out* additionnel si des unités supplémentaires pouvaient être réalisées sur ce site. La réception du projet dans sa totalité est attendue 2022.

Avec les trois nouveaux projets anversoises, Prince, Felix et Campus 3 Eiken, le nombre total d'unités d'étudiants exploitées sous le drapeau Xior à Anvers atteint 1 000 unités.

### **Ariënsplein - Enschede (Pays-Bas)**

Connect-U/Ariënsplein à Enschede (Pays-Bas) est très bien situé pour Xior grâce à sa proximité par rapport au centre-ville et aux transports en commun. La présence de l'établissement d'enseignement Saxion (qui considère cet endroit comme un lieu stratégique) fait également de ce site un point de chute idéal pour les étudiants et leur logement.

Le 12 mars 2018, Xior avait déjà conclu un accord concernant l'acquisition d'une résidence universitaire composée de 271 logements étudiants (et de deux espaces d'enseignement loués à la Haute École de Saxion), au sein de l'ancien hôpital de l'Ariënsplein<sup>19</sup>. Cette résidence universitaire faisait partie d'un ancien site hospitalier que LIFE réaménage en plusieurs phases pour en faire un nouveau campus urbain. Après cet achat de la première phase, XL Fund acquiert à présent les autres parties de ce projet de développement et le site de 55 000 m<sup>2</sup> se retrouve intégralement détenu en pleine propriété par un seul acteur, ce qui peut faciliter considérablement le processus de développement. Ces parties restantes comprennent un redéveloppement des espaces d'enseignement, des unités de logement supplémentaires (jeunes professionnels), des incubateurs, des bureaux ainsi que des fonctions de soutien et de co-working. En collaboration avec LIFE, au cours des prochains mois, la partie stratégique pour XL Fund (logements étudiants, espaces d'enseignement et habitations pour jeunes professionnels...) sera bien définie au sein de l'ensemble de ce site et les parties non stratégiques seront préparées en vue du redéveloppement et de la vente.

<sup>19</sup> Voir aussi le communiqué de presse du 12 mars 2018.

L'acquisition de la « partie stratégique », à l'issue de la conclusion de la vente des parts non stratégiques, aura un rendement initial attendu d'environ 6,28 % pour une valeur d'investissement attendue d'environ 16 000 000 EUR. La marge réalisée sur la vente des parts non stratégiques sera partagée selon un rapport de 50/50 entre XL Fund et LIFE. Les dates de réception et de réalisation concrète du redéveloppement doivent encore être définies.

## 2. Augmentation de capital et émission d'actions nouvelles

Une partie de la créance de LIFE sur Xior résultant de la transaction a été apportée en échange de 162 162 nouvelles actions Xior pour un montant total de 7 499 992,50 EUR.

### - ACQUISITION D'UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT À HASSELT

Le 18 mai 2020, Xior a acquis un projet de développement à un emplacement de choix à Hasselt, comprenant au moins 157 unités (nombre définitif à déterminer à l'issue du processus du permis en cours). Cette tour pour étudiants d'au moins 10 étages de construction neuve est située à un emplacement stratégique à Hasselt, sur le campus de la Haute école PXL. Après le développement et le nouveau permis prévu, cette transaction aura une valeur d'investissement totale d'environ 17 MEUR et un rendement initial attendu d'environ 6,0 %. La livraison et la mise en service sont prévues pour mi-novembre 2020. Un complexe flambant neuf et durable s'ajoute ainsi au portefeuille de Xior à un emplacement exceptionnel dans une ville étudiante animée.



### - ACQUISITION D'UN COMPLEXE D'ÉTUDIANTS À GRENADE

Le 28 février 2020, Xior a conclu un accord, sous conditions suspensives, pour l'acquisition d'une nouvelle résidence étudiante située à Grenade (Andalousie). L'ancien « colegio mayor », auparavant connu sous le nom de *Loyola* et situé à un emplacement stratégique sur le campus d'Cartuja de l'université de Grenade, a été réaménagé et agrandi pour devenir une résidence de 347 unités (354 lits). L'achèvement et la mise en service ont eu lieu en juin 2020, ajoutant un tout nouveau complexe au portefeuille de Xior dans l'une des plus importantes villes étudiantes d'Espagne. La société opérationnelle du vendeur et promoteur du projet, Amro Estudiantes, sera responsable de l'exploitation de la résidence pendant les deux premières années universitaires sur la base d'un bail triple net. Après cette période de 2 ans, l'exploitation sera reprise par Xior. La valeur totale de l'investissement prévu pour Xior s'élève à 37 MEUR, avec un rendement brut stabilisé prévu d'environ 7 %. Cette acquisition contribuera aux résultats de Xior à partir du 18 juin 2020, date à laquelle l'acquisition a été effectivement réalisée.

### - ACQUISITION EINDHOVEN - 250 UNITÉS

Le 30 janvier 2020, Xior a acquis un projet de reconversion à Eindhoven pour un espace attendu de 250 unités de logement indépendantes. Cette transaction a une valeur d'investissement attendue de quelque 32 MEUR et un rendement initial attendu d'environ 6,0 %. La livraison et la mise en service sont prévues pour S2 2022. Un complexe entièrement rénové s'ajoutera ainsi au portefeuille de Xior.

Cet immeuble de bureaux, connu sous le nom de Boschdijk Veste, sera converti en une résidence pour étudiants pourvue de tout le confort moderne, composée selon les prévisions de 250 chambres d'étudiants indépendantes, de divers espaces communs, d'un jardin intérieur, d'un parking vélo, etc. Actuellement, cet immeuble est loué comme espace de bureaux et générera encore des revenus tout au long de la durée attendue du processus d'obtention du permis. La demande de permis sera effectuée et suivie par les vendeurs. Xior bénéficie d'une garantie de rachat si jamais le processus d'obtention du permis n'est pas clos avec succès.

#### - **LA CONCLUSION DE CONTRATS DE FINANCEMENT SUPPLÉMENTAIRES**

##### **ÉMISSION D'UN PLACEMENT PRIVÉ D'OBLIGATIONS VERTES AMÉRICAINES DE 100 MILLIONS D'EUROS**

Le 9 avril 2020, Xior a réalisé avec succès sa première transaction sur le marché des capitaux de dette en signant la documentation contractuelle d'une émission de 100 MEUR de Green Bonds par le biais d'un placement privé US. Les obligations ont été placées par le biais d'un placement privé US auprès de trois investisseurs institutionnels appartenant à un grand groupe d'assurance international. Les obligations représentent un montant nominal de 100 MEUR répartis entre une tranche de 34 MEUR à 6 ans et une tranche de 66 MEUR à 12 ans avec un coupon de 1,92 % (pour les obligations à 6 ans) et de 2,32 % (pour les obligations à 12 ans). Les obligations ont été émises dans le cadre du nouveau Green Finance Framework de Xior, daté du 13 mars 2020, à l'occasion duquel Xior a reçu un Second Party Opinion positif de Sustainalytics.

Au cours du premier trimestre 2020, un nouvel accord de financement (*Green loan*) a également été conclu avec Pensio B pour un montant de 10 MEUR et une durée de 10 ans.

#### **PROLONGATION DES PRÊTS EXISTANTS**

Fin décembre 2020, 2 prêts d'un montant total de 30 MEUR sont arrivés à échéance. Des négociations ont été menées avec les deux banques, ING et Belfius, et un accord a été conclu pour refinancer les prêts jusqu'au 30/06/2024 et 31/12/2025 respectivement.

#### **V. MISE À JOUR COVID-19 ("Corona crisis")**

Ce trimestre a encore été dominé par la pandémie qui continue d'affecter l'ensemble de l'économie mondiale. Le début de la nouvelle année universitaire a été marqué par le fait que les établissements d'enseignement et les étudiants cherchaient un moyen de faire face aux effets de COVID-19 et de trouver un équilibre entre la vie étudiante et le confinement du virus. Néanmoins, le début de l'année universitaire s'est généralement bien passé et l'impact sur Xior et ses activités a été jusqu'à présent limité.

- **Opérationnel** : comme annoncé dans la mise à jour semestrielle, il était de la plus haute importance pour le troisième trimestre (location pour le début de l'année académique 20-21) que les universités commencent aussi normalement que possible, avec une offre maximale de cours sur le campus. Bien que, comme on le craignait dans presque tous les pays où Xior est actif,

une deuxième vague d'infections COVID-19 ait été regrettée, cela s'est avéré être le cas pour la plupart, et les étudiants en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne et au Portugal ont pu emménager normalement.

En Belgique, l'accent a été mis encore plus que d'habitude sur les étudiants nationaux. Là aussi, les établissements d'enseignement ont fait savoir relativement tôt et clairement (dès l'été) que tout serait mis en œuvre pour démarrer le plus normalement possible et pour offrir aux étudiants, dans la mesure du possible, une expérience « sur le campus ». C'est en partie pour cette raison que les étudiants ont pu rentrer relativement facilement et que nous n'avons constaté qu'un impact limité sur la location. Aux Pays-Bas, la rareté des logements étudiants de qualité et (surtout) abordables reste si élevée que tout impact dû aux étudiants étrangers est plus que compensé par la demande non satisfaite des étudiants nationaux. Nos résidences à Barcelone sont également en partie destinées aux étudiants étrangers, dont la demande est affectée par la crise sanitaire actuelle, et le secteur du tourisme s'est également tourné vers l'offre pour tenter de trouver une alternative afin de combler ses capacités inutilisées. Le *ramp-up* des résidences nouvellement achevées au Portugal est également affecté par la diminution de la mobilité internationale et la longue période d'incertitude au début de l'année universitaire. Toutefois, l'impact financier de cette mesure est largement neutralisé par une garantie d'EBITDA fournie par notre partenaire U.hub.

Compte tenu du fait que la majorité des étudiants qui ont déménagé au cours de ce trimestre ont signé leur contrat juste après la première vague de la crise, et en sachant parfaitement qu'il y aurait plus que probablement encore des retombées (avec des mesures par les autorités) au cours de l'année, nous ne nous attendons pas à ce que ces étudiants soient enclins à essayer d'annuler leur contrat à cause de COVID-19. Après tout, en ce moment, cette crise fait partie de la vie (étudiante), plutôt que d'être (comme à la fin de l'année académique précédente) un événement inattendu qui nous affecte tous. Un facteur d'incertitude réside dans les mesures que les gouvernements pourraient imposer pour protéger le consommateur.

- Finance - perception des loyers : comme toujours, et surtout depuis le début de la pandémie, les équipes commerciales continuent d'accorder une attention particulière à la perception des loyers et, compte tenu des circonstances, continuent de la suivre de très près. Les mauvais payeurs sont tous contactés afin de maintenir le dialogue ouvert avec les locataires et de trouver des solutions constructives, en tenant compte de la situation de chaque locataire. Le cas échéant, des moyens judiciaires et extrajudiciaires sont utilisés pour effectuer les recouvrements. La majorité des loyers du troisième trimestre ont été perçus et le taux de recouvrement est conforme à la même période l'année dernière. Au 30 septembre 2020, le taux de perception est de 96%, contre 96,7% au 30 septembre 2019. Nos provisions relatives aux débiteurs douteux (déjà mises en place au deuxième trimestre) ont été actualisées. L'un de nos locataires de détail a des problèmes de paiement, pour lesquels une provision partielle a déjà été constituée. Ce locataire a engagé une procédure de réorganisation judiciaire et un verdict sur le plan de redressement est prévu dans le cours du mois de décembre. Nous suivons cette situation de près.

- Santé & Sécurité : Nos résidences ont déjà été adaptées à la fin de l'année académique précédente (et plus encore pendant l'été) afin de pouvoir accueillir les étudiants en toute sécurité, sous réserve du respect des règles de distanciation sociale. Les mesures de sécurité nécessaires, telles que des distributeurs de gel désinfectant, les masques de protection, des signalisations et des instructions claires, des itinéraires de passage adaptés, « VR tours » comme alternative aux tours physiques et un nettoyage supplémentaire, ont été introduites pour garantir que les étudiants puissent rentrer en toute sécurité. Nos équipes opérationnelles (*residence managers, student coaches*) veillent à ce que les occupants respectent les règles, et interviennent rapidement et de manière décisive en cas de besoin (fêtes d'étudiants, occupation inappropriée des espaces communs). En cas d'infections COVID-19 avérées dans la résidence, les mesures nécessaires sont prises pour introduire une quarantaine, pour fournir l'étudiant en question et pour informer les colocataires et les encourager à prendre des mesures de protection (masques de protection, hygiène des mains) . Dans la pratique, nous constatons que la grande majorité de nos étudiants traitent cette question de manière très responsable. Pour l'instant, nous avons la chance de pouvoir signaler que seuls des cas individuels d'infection se sont produits parmi nos étudiants, sans propagation plus générale au sein d'une résidence.



## vi. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS APRÈS LA CLÔTURE DU TROISIÈME TRIMESTRE

### - ENTRÉE MARIVAUX

À cette fin, Xior a pris une participation de 50 % dans la société immobilière dans laquelle les biens immobiliers seront acquis et redéveloppés.

Le réaménagement se déroulera dans le cadre d'un *joint venture* avec un promoteur privé, avec lequel Xior a déjà collaboré. Cela permettra à Xior de renforcer sa position dans la région bruxelloise, où il existe encore une forte demande de nouveaux logements étudiants de qualité.

La valeur totale de l'investissement (après reconversion, pour laquelle le permis a déjà été obtenu) s'élèvera à environ 20 MEUR et le projet devrait avoir un rendement initial moyen d'environ 5,3 %. Par la suite, le bâtiment sera transformé en un complexe de 2 étages comprenant 22 appartements pour "jeunes professionnels" et 5 étages avec un total prévu de 113 unités de logement pour étudiants avec au rez-de-chaussée une partie pour un hall d'entrée, un appartement de concierge, une grande zone commune, un bureau pour le responsable. En outre, un garage à vélos et un parking souterrain seront également prévus.

L'inauguration de ce bâtiment pour les étudiants (et l'acquisition des 50% restants) est prévue pour l'année académique en septembre 2022.

- **ACQUISITION DE LA RÉSIDENCE D'ÉTUDIANTS « 365 ROOMS » À BRUXELLES PAR APPORT EN NATURE**

Le 7 octobre 2020, Xior a conclu un accord sur l'acquisition de la résidence étudiante « 365 Rooms » à Ixelles (Bruxelles), en Belgique. Cette résidence pleinement opérationnelle et durable a été livrée en 2014 en collaboration avec la VUB/ULB et est située dans un endroit exceptionnellement favorable à Bruxelles, la plus grande ville étudiante de Belgique. La résidence comprend, outre 323 chambres d'étudiants, 5 studios, 9 appartements et 1 000 m<sup>2</sup> d'espaces polyvalents. Le contributeur offre une garantie locative pour une période de 3 ans sur la base d'un taux d'occupation complète. La valeur d'investissement totale de cette acquisition s'élève à environ 34 MEUR, avec un rendement initial attendu de 5,5 %, Xior payant la totalité du prix d'achat par le biais d'un apport en nature. Suite à cet apport, qui a généré une augmentation de capital d'environ 33.883.013 EUR (prime d'émission comprise), 657.539 nouvelles actions de Xior Student Housing ont été émises. Les actions sont cotées depuis le 13 octobre 2020. Le prix d'émission était de 51,53 EUR par action (arrondi). L'opération a entraîné un renforcement des fonds propres de 33 883 013 EUR, dont un montant de 11 835 702 euros a été affecté au poste capital et un montant de 22 047 311 EUR (après déduction d'un montant égal au coût de l'augmentation de capital au sens des règles IFRS applicables) au poste prime d'émission.

**VII. PRÉVISIONS DE CROISSANCE**

Xior vise à poursuivre sa stratégie de croissance en 2020, en élargissant son portefeuille immobilier par l'acquisition d'immeubles pour étudiants de qualité et par la réalisation du projets de développement dans le pipeline. Bien que l'incertitude règne en ce moment sur le marché, Xior est convaincue qu'il reste plusieurs possibilités de croissance intéressantes en Belgique, aux Pays-Bas et dans la péninsule Ibérique et que, cette année encore, d'intéressantes opportunités d'investissement se présenteront à Xior.

Sur la base des informations disponibles aujourd'hui, Xior ne prévoit pas de changement significatif dans le résultat EPRA pour 2020. La Société maintient pour l'exercice 2020 un résultat EPRA de 1,70 EUR par action, soit une augmentation de 6,25 % par rapport à 2019, avec un objectif de dividende par action de 1,36 EUR brut par action avec un paiement minimum de 80 % (une augmentation de 4,6 % par rapport à 2019). Xior s'attend dès lors à une nouvelle augmentation de ses résultats par action par rapport à l'année précédente, malgré le fait que le nombre d'actions a augmenté de 40% au cours des années 2019 et 2020 grâce au succès de l'augmentation de capital d'octobre 2019, de l'apport en nature de juin 2019 et de l'apport en nature d'octobre 2020. En partie grâce à cette augmentation de capital, Xior a pu s'assurer un solide pipeline de projets de développement, qui pourront contribuer pleinement au rendement et à la croissance supplémentaire envisagée du portefeuille, au résultat EPRA et au dividende dans le courant des années 2020 et 2021.

Xior prévoit un taux d'endettement compris entre 50 et 55 % à la fin de 2020 à la suite de la poursuite de l'exécution de la stratégie de croissance.

Xior prévoit en 2020 un taux d'occupation conforme au taux d'occupation actuel.

Les prévisions concernant le résultat EPRA consolidé sont basées sur les informations actuelles, dont la réalisation effective dépend de l'évolution de l'économie, des marchés financiers et des marchés immobiliers. Ces informations prospectives, prévisions, opinions et estimations faites par Xior, relatives aux performances futures attendues de Xior et du marché dans lequel elle opère, ne constituent nullement un engagement pour la Société. Les prévisions relatives aux attentes en matière de dividendes s'appliquent en outre sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale. Par leur nature, les déclarations prospectives impliquent des risques inhérents, incertitudes et hypothèses, tant générales que spécifiques, et le risque existe que les déclarations prospectives ne se réalisent pas. Ces prévisions, émises dans les circonstances actuelles du Covid-19, sont plus incertaines que de coutume.

#### VIII. CALENDRIER FINANCIER

Communiqué annuel - Publication des résultats annuels 2020 (avant bourse)	24 février 2021
Publication du Rapport Financier Annuel 2020	20 avril 2021
Publication des résultats au 31 mars 2021 (avant bourse)	27 avril 2021
Assemblée Générale	20 mai 2021
Date de paiement du dividende 2020 (coupon 14-15)	26 mai 2021
Publication des résultats au 30 juin 2021 (avant bourse)	6 août 2021
Publication des résultats au 30 septembre 2021 (avant bourse)	26 octobre 2021

\* Dates futures sous réserve de modifications.

#### Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :

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

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

**Xior Investor Relations**  
**Sandra Aznar**  
Head of Investor Relations  
ir@xior.be  
T +32 3 257 04 89



## IX. ÉTATS FINANCIERS

### BILAN CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF (en KEUR)	30/09/2020	31/12/2019
<b>I. IMMOBILISATIONS</b>	<b>1.460.299</b>	<b>1.255.584</b>
B. Immobilisations incorporelles	84	52
C. Immeubles de placement	1.391.771	1.190.791
a. Biens immeubles disponibles pour la location	1.240.854	1.111.685
b. Promotions immobilières	150.917	79.106
D. Autres immobilisations corporelles	1.001	851
a. Immobilisations corporelles destinées à un usage propre	1.001	851
E. Immobilisations financières	4.101	25
Autres	4.101	25
G. Créances commerciales et autres immobilisations	135	135
H. Impôts différés – actif	25	96
I. Participations à des sociétés associées et variations des fonds propres des joint-ventures	63.183	63.635
<b>II. ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>36.164</b>	<b>20.945</b>
D. Créances commerciales	2.924	1.163
E. Créances fiscales et autres actifs circulants	20.502	13.410
a. Impôts	2.642	714
c. Autres	17.859	12.695
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.797	4.269
G. Comptes de régularisation	4.941	2.103
Charges immobiliers payées d'avance	1.205	1.247
Produits immobiliers en cours, non échus	142	36
Autres	3.594	820
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.496.464</b>	<b>1.276.529</b>

PASSIF (en KEUR)	30/09/2020	31/12/2019
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>607.288</b>	<b>625.808</b>
<b>I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>589.228</b>	<b>610.428</b>
A. Capital	345.026	342.125
a. Capital souscrit	347.315	344.396
b. Frais d'augmentation de capital (-)	-2.289	-2.271
B. Primes d'émission	281.022	276.441

Informations réglementées

C. Réserves	-30.093	-16.108
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	43.861	29.530
Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-25.293	-22.072
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans les normes IFRS	-15.467	-8.184
Autres réserves	-21.602	-19.447
Résultats reportés des exercices précédents	-11.593	4.066
D. Résultat net de l'exercice	-6.726	7.969
<b>II. Participations minoritaires</b>	<b>18.060</b>	<b>15.381</b>
<b>DETTES</b>	<b>889.176</b>	<b>650.720</b>
<b>I. Dettes non courantes</b>	<b>810.552</b>	<b>582.035</b>
B. Dettes financières non courantes	704.004	500.425
a. Établissements de crédit	594.686	500.425
b. Autres	109.318	0
C. Autres passifs financiers non courants	26.314	15.467
a. Instruments de couverture autorisés	26.314	15.467
E. Autres passifs non courants	25.335	19.329
F. Impôts différés – dettes	54.900	46.813
a. Taxes de sortie	2.585	0
b. Autres	52.315	46.813
<b>II. Dettes courantes</b>	<b>78.623</b>	<b>68.685</b>
<b>B. Dettes financières courantes</b>	<b>212</b>	<b>1.706</b>
a. Établissements de crédit	212	1.706
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	15.481	10.806
a. Taxes de sortie	-108	206
b. Autres	15.590	10.600
Fournisseurs	9.191	5.657
Locataires	2.920	686
Impôts, rémunérations et charges sociales	3.479	4.257
E. Autres dettes courants	57.230	50.906
Autres	57.230	50.906
F. Comptes de régularisation	5.700	5.266
a. Produits immobiliers reçus anticipativement	581	1.176

b. Intérêts courus non échus et autres frais	2.224	2.083
c. Autres	2.895	2.007
<b>TOTAL DES FONDS PROPRES ET DETTES</b>	<b>1.496.464</b>	<b>1.276.529</b>

**COMPTE DES RÉSULTATS CONSOLIDÉ**

Compte de résultats (en KEUR)	30/09/2020	30/09/2019
I.(+) Revenus locatifs	41.395	31.820
(+) Revenus locatifs	40.605	28.199
(+) Garanties locatives	1.388	3.757
(-) Gratuités locatives	-599	-136
Réductions de valeur sur créances commerciales	-337	-65
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>41.057</b>	<b>31.755</b>
V. (+) Récupération des charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	8.238	5.453
- Répercussion des charges locatives supportées par le propriétaire	8.115	5.346
- Répercussion des précomptes et taxes sur les bâtiments loués	123	107
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	-9.399	-6.096
- Charges locatives supportées par le propriétaire	-9.182	-5.986
- Précomptes et taxes sur les bâtiments loués	-217	-110
VIII. (+/-)Autres revenus et dépenses inhérents à la location	390	462
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>40.286</b>	<b>31.573</b>
IX.(-) Charges techniques	-1.636	-829
Charges techniques récurrentes	-1.652	-915
(-) Réparations	-1.309	-636
(-) Primes d'assurance	-344	-279
Charges techniques non récurrentes	17	86
(-) Sinistres	17	86
X.(-) Charges commerciales	-311	-311
(-) Publicité, etc.	-252	-266
(-)Honoraires d'avocat, frais juridiques	-59	-44
XI.(-) Charges et taxes sur les bâtiments non loués	-501	-290
XII.(-) Frais de gestion de l'immobilier	-1.935	-1.956
(-) Frais de gestion (externes)	0	-718
(-) Frais de gestion (internes)	-1.935	-1.238
XIII.(-) Autres charges immobilières	-2.130	-1.574

(-) Honoraires d'architectes	0	-4
(-)Honoraires des taxateurs	-427	-218
(-) Autres charges immobilières	-1.703	-1.351
(+/-) CHARGES IMMOBILIERS	-6.513	-4.960
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER OPÉRATIONNEL</b>	<b>33.773</b>	<b>26.613</b>
XIV.(-) Frais généraux de la société	-4.212	-2.404
XV.(+/-) Autres produits et charges opérationnels	40	42
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>	<b>29.602</b>	<b>24.251</b>
XVI.(+/-) Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
XVII.(+/-) Résultat sur les ventes d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII.(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-7.013	6.190
(+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	1.365	7.793
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-8.378	-1.603
XIX.(+) Autre résultat du portefeuille	-12.284	-1.020
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>10.304</b>	<b>29.421</b>
XX.(+) Produits financiers	535	246
(+) Intérêts et dividendes perçus	113	246
(+) Intérêts sur les joint-ventures	422	0
XXI.(-) Charges d'intérêt nettes	-6.147	-5.011
(-)Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-3.825	-3.136
(-) Reconstitution du montant nominal des dettes financières	-244	-150
(-)Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-2.078	-1.724
XXII.(-) Autres charges financières	-839	-194
- Frais bancaires et autres commissions	-706	-162
- Autres	-133	-32
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-8.838	-18.305
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	-15.289	-23.265
XXIV Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-453	215
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>-5.438</b>	<b>6.371</b>
XXV. Impôts des sociétés	-1.319	-3.094
XXVI. Taxes de sortie	23	-96
(+/-) IMPÔTS	-1.297	-3.190
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>-6.735</b>	<b>2SULT</b>
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>21.633</b>	<b>17.054</b>
<b>RÉSULTAT EPRA - PART DU GROUPE</b>	<b>21.269</b>	<b>17.054</b>
<b>RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE</b>	<b>-19.297</b>	<b>5.170</b>

IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX CORRECTIONS IAS 40	198	-857
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-9.291	-18.090
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (en EUR)	1,15	1,21
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (en EUR) – Part du groupe	1,13	1,21

## X. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (IAP) : TABLEAUX DE RÉCONCILIATION

Résultat EPRA	30/09/2020	30/09/2019
Résultat net	-6.735	3.181
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	7.013	-6.190
Autre résultat du portefeuille	12.284	1.020
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	9.291	18.090
Impôts différés relatifs au corrections IAS 40	-221	953
<b>Résultat EPRA</b>	<b>21.633</b>	<b>17.054</b>
<b>Résultat EPRA - part du groupe</b>	<b>21.269</b>	<b>17.054</b>

Résultat EPRA après corrections IFRIC 21	30/09/2020	30/09/2019
Résultat net	-6.735	3.181
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	7.013	-6.190
Autre résultat du portefeuille	12.284	1.020
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	9.291	18.090
Impôts différés relatifs au corrections IAS 40	-221	953
<b>Résultat EPRA</b>	<b>21.632</b>	<b>17.054</b>
Impact IFRIC 21	576	432
<b>Résultat EPRA après corrections IFRIC 21</b>	<b>22.208</b>	<b>17.487</b>

Résultat EPRA après corrections IFRIC 21 - part du groupe	21.845	17.487
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>30/09/2020</b>	<b>30/09/2019</b>
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-7.013	6.190

Informations réglementées

Autre résultat du portefeuille	-12.284	-1.020
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>-19.297</b>	<b>5.170</b>
<b>Taux d'intérêt moyen</b>	<b>30/09/2020</b>	<b>30/09/2019</b>
Charges d'intérêts nominales sur les emprunts	3.825	3.136
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	2.078	1.724
Intérêts portés à l'actif	2.419	1.853
Dettes actives moyennes au cours de la période	607.467	458.931
<b>Taux d'intérêt moyen</b>	<b>1,83%</b>	<b>1,95%</b>
<b>Taux d'intérêt moyen hors charges résultant d'instruments de couverture autorisés</b>	<b>1,37%</b>	<b>1,45%</b>
<b>Coût de financement moyen</b>	<b>30/09/2020</b>	<b>30/09/2019</b>
Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	3.825	3.136
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	2.078	1.724
Intérêts portés à l'actif	2.419	1.853
Reconstitution du montant nominal des dettes financières	244	150
Frais bancaires et autres commissions	839	194
Dettes actives moyennes au cours de la période	607.467	458.931
<b>Coût de financement moyen</b>	<b>2,06%</b>	<b>2,05%</b>
<b>Taux d'intérêt moyen hors charges résultant d'instruments de couverture autorisés</b>	<b>1,61%</b>	<b>1,55%</b>

**XI. Glossaire des indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures - APM) utilisées par Xior Student Housing**

Dénomination APM	Définition	Utilisation
Résultat EPRA	Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- résultat des ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, +/- impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	Mesure du résultat des activités opérationnelles stratégiques, à l'exclusion des variations de la juste valeur des immeubles de placement, autre résultat de portefeuille, résultat sur les ventes d'immeubles de placement et variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et impôts différés relatifs aux corrections IAS 40. Indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.
Résultat EPRA après correction pour IFRIC 21	Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- résultat des ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, +/- impôts différés relatifs aux corrections IAS 40 +/- impact IFRIC 21 divisé par 4 trimestres.	Mesure du résultat des activités opérationnelles stratégiques, à l'exclusion des variations de la juste valeur des immeubles de placement, autre résultat de portefeuille, résultat sur les ventes d'immeubles de placement et variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et impôts différés relatifs aux corrections IAS 40. Indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice et corrigés pour l'impact d'IFRIC 21. Indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.
Résultat du portefeuille	Résultat des ventes d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur d'immeubles de placement +/- autre résultat du portefeuille	Mesure des pertes/profits réalisés et non réalisés sur les immeubles de placement
Taux d'intérêt moyen	Charges d'intérêt, y compris charges d'intérêt IRS, divisées par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure des charges d'intérêt moyennes des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Taux d'intérêt moyen hors charges d'intérêt IRS	Charges d'intérêt, hors charges d'intérêt IRS, divisées par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure des charges d'intérêt moyennes des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Coût de financement moyen	Charges d'intérêts, y compris charges d'intérêt IRS + commissions d'arrangement et commissions d'engagement, 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 + commissions d'arrangement et commissions d'engagement, 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
Résultat EPRA par action après correction pour IFRIC 21	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, +/- correction pour IFRIC 21 divisé par le nombre moyen d'actions	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux

## À propos de Xior Student Housing

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

Xior Student Housing est agréée en tant que SIR publique de droit belge depuis le 24 novembre 2015. Les actions de Xior Student Housing sont cotées sur Euronext Bruxelles (XIOR) depuis le 11 décembre 2015. Au 30 septembre 2020, Xior Student Housing détenait un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 1,392 milliard EUR. 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 généraux que spécifiques, qui semblaient fondés au moment où ils ont été établis, qui pourront finalement se révéler exacts ou erronés, 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 attendus par cette déclaration prospective 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.