



Résultats du T1 2023 Xior Student Housing

Résultats intermédiaires au 31.03.2023
26 avril 2023

**XIOR**
STUDENT HOUSING

Résultats intermédiaires du premier trimestre 2023 - finissant le 31 mars 2023

Résultats conformes aux attentes
Augmentation de la croissance du LFL des loyers et valorisations stable
Bon début de la saison de location pour l'année académique à venir



Chiffres clés - Résultats solides pour T1 2023 avec une croissance du Lfl des loyers

- ◆ **Le résultat EPRA** (part du groupe) s'élève à **0,53 EUR par action¹** après correction IFRIC 21, soit une **augmentation de 13%** en glissement annuel.
- ◆ Le résultat EPRA – part du groupe de 18.453 KEUR après correction IFRIC 21, **en hausse de 42%** en glissement annuel.
- ◆ **Le résultat locatif net** augmente à 34.096 KEUR, **en hausse de 37%** par rapport au T1 2022 sous l'effet de l'acquisition de Basecamp et **d'une croissance des loyers à périmètre constant de 5,6%** au T1 2023 en glissement annuel, supérieure aux prévisions.
- ◆ **LTV de 52,64%** comparé à 51,39% au 31/12/2022. L'achèvement complet du programme de désinvestissement est attendu avant la fin de 2023, ce qui aurait un **impact positif sur le LTV d'environ 3,8%** pro forma au 31/03/2023.
- ◆ **Le coût du financement est sous contrôle:** 2,37% contre 2,09% pour l'ensemble de l'année 2022.
- ◆ **Le taux d'occupation de 97,8 % reste élevé et stable.**
- ◆ **Les valorisations restent stables:** La juste valeur du portefeuille augmente d'environ 35,5 MEUR à plus de 3,06 milliards EUR (+1,17% depuis le début de l'année). La réévaluation du portefeuille est limitée à seulement -0,3% par rapport au T4 2022 (-8,6 MEUR).
- ◆ **EPRA NAV/action** de 43,03 EUR contre 43,01 EUR au 31/12/2022 et EPRA NTA/action de 42,97 EUR contre 42,96 EUR au 31/12/2022.
- ◆ **Le portefeuille immobilier est passé à 3,06 milliards EUR** avec 18.208 unités étudiantes louées. Si l'ensemble du pipeline engagé est achevé, le portefeuille atteindra environ 3,6 milliards EUR avec plus de 26.000 unités d'étudiants louées.
- ◆ **Confirmation des prévisions de résultats pour 2023:** BPA de 2,20 EUR (+6,3 %) et DPA de 1,76 EUR (+6 %).

Mise à jour du portefeuille et des opérations - Encore une fois, une forte demande pour des chambres d'étudiants

- ◆ Comme ces deux dernières années, la recherche de chambres d'étudiants est à nouveau massive et la saison de location bat déjà son plein. Dans certains pays, les demandes affluaient déjà à la fin de l'année dernière, ce qui a permis d'avancer le début de la saison de location pour l'année académique suivante. Une fois de plus, des taux de rétention élevés ont été observés (jusqu'à 70 %), ce qui a permis à certaines villes étudiantes comme Gand et Louvain d'être entièrement louées en un rien de temps. Cette activité de location rapide permet à Xior de répercuter l'inflation sans avoir d'effet sur la demande croissante de chambres d'étudiants.
- ◆ Xior a soumis ses objectifs de réduction des émissions de CO2 au SBTi, ce qui constitue un engagement clair en faveur de net zero carbon.
- ◆ Programme de désinvestissement: Xior a annoncé une nouvelle accélération de son programme de désinvestissement avec 170 MEUR de désinvestissement supplémentaires identifiés.

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.

Table des matières

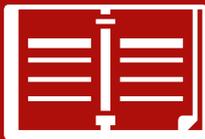
1.	Résultats financiers consolidés T1 2023.....	5
2.	Financement	8
3.	Principales réalisations au premier trimestre 2023.....	9
4.	Evénements importants après la fin du premier trimestre	9
5.	Mise à jour opérationnelle	10
6.	Perspectives de croissance.....	11
7.	Résumé financier	13
8.	Indicateurs alternatifs de performance (APM): tableaux de conciliation.....	18
9.	Glossaire des indicateurs alternatives de performance (APM) utilisées par Xior Student Housing.....	21

Faits marquants du T1 2023

3,06 mrd
EUR
Juste valeur



97,8% taux
d'occupation 
dans **8** pays différents



18.453K EUR
Résultat EPRA
part du groupe
(après correction IFRIC 21)

52,64%
LTV



34.096 K EUR 
résultat locatif
net



18.208
étudiants

+5,6%
YoY LfL



Objectifs de CO2
soumis au SBTi

1. Résultats financiers consolidés T1 2023

Compte de résultat consolidé <i>(En milliers d'euros)</i>	31.03.2023	31.03.2022
Résultat locatif net	34.096	24.817
Résultat immobilier	33.693	23.261
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	19.702	14.424
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-4.490	-3.316
Résultat EPRA ² – part du groupe	14.457	10.171
Résultat EPRA ² – part du groupe après correction IFRIC 21	18.453	13.029
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) ³	-13.794	15.293
Revalorisation des instruments financiers (couvertures de taux d'intérêt non effectives)	-7.120	25.904
Participation au résultat des joint-ventures	69	118
Impôts différés	-277	-2.330
Résultat net (IFRS)	-6.641	49.502

Mise à jour du Portefeuille <i>(en milliers d'euros)</i>	31.03.2023	31.03.2022
Nombre d'unités étudiantes louables	18.208	13.992
Nombre de pays	8	4

Bilan consolidé <i>(En milliers d'euros)</i>	31.03.2023	31.12.2022
Fonds propres	1.478.798	1.486.461
Fonds propres – part du groupe	1.478.483	1.486.268
Juste valeur des immeubles de placement ³	3.062.367	3.026.885
Ratio prêt / valeur (LTV)	52,64%	51,39%

² Les Indicateurs Alternatifs de Performance (APM/IAP) sont des indicateurs utilisés par Xior Student Housing SA afin de mesurer et suivre ses performances d'exploitation. La European Securities and Markets Authority (ESMA) a promulgué des directives, en vigueur depuis le 3 juillet 2016, relatives à l'utilisation et à l'explication des indicateurs alternatifs de performance. Les notions que Xior considère comme APM figurent au chapitre 10.8 du Rapport financier annuel 2022. Tel que l'exige la directive ESMA, les IAP sont marqués  et assortis d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation (voir 8 et 9 du présent Communiqué de presse).

³ La juste valeur de l'immeuble de placement est la valeur d'investissement telle que déterminée par un expert immobilier indépendant, sans tenir compte des frais de transaction (voir le communiqué de presse de l'Association BE-REIT du 10 novembre 2016). La juste valeur correspond à la valeur comptable selon les normes IFRS.

Taux d'endettement (loi relative aux SIR) ⁴	52.85%	52.02%
Chiffres clés par action		
(en milliers d'euros)	31.03.2023	31.03.2023
Nombre d'actions	34.752.543	27.781.301
Nombre moyen pondéré d'actions	34.752.543	27.781.301
Résultat EPRA ⁵ – par action 	0,42	0,38
Résultat EPRA ⁵ par action  – part du groupe	0,42	0,37
Résultat EPRA ⁵ par action  – après correction IFRIC 21	0,53	0,48
Résultat EPRA ⁵ par action  après correction IFRIC 21 – part du groupe	0,53	0,47
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 	-0,40	0,48
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	-0,20	0,93
Résultat net par action (IFRS) ⁶	-0,19	1,78
Cours de clôture de l'action	31,00	50,60
Valeur nette d'inventaire par action (IFRS) (avant dividende) - part du groupe	42,54	37,19

Les informations financières relatives à la période prenant fin le 31 mars 2023 sont rédigées conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS).

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

1. Résultat locatif net

Xior a réalisé un résultat locatif net de 34,096 KEUR pour les trois mois de 2023, contre 24,817 KEUR pour les trois premiers mois de 2022. Il s'agit d'une augmentation de 37 %. Ce résultat locatif net continuera à augmenter au cours des prochains trimestres, étant donné que certaines acquisitions ou développements ne commenceront à générer des revenus locatifs que dans le courant de l'année 2023. Le pipeline actif actuel représente environ 587 MEUR de valeur d'investissement estimée, avec un coût total restant à venir d'environ 142 MEUR pour finaliser l'ensemble du pipeline actif. Pour 2023 et 2024, le coût à venir s'élève respectivement à 95 et 36 MEUR. Sur les 95 MEUR de coûts à venir en 2023, 67 MEUR s'appliquent à des actifs qui seront livrés en 2023, ce qui signifie qu'un investissement limité de 67 MEUR aboutira à la livraison d'environ 390 MEUR d'actifs de rendement avec plus de 2.000 unités locatives supplémentaires qui commenceront à contribuer au résultat locatif en 2023.

Il s'agit principalement des immeubles suivants:

- ♦ Mélot Namur: bien acquis avec retard en janvier 2023 et ayant commencé à générer des revenus locatifs à partir de cette date;

⁴ Calculé conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 portant exécution de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

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

⁶ Sur la base du nombre d'actions.

- ◆ City Lofts Leeuwarden, St.Pietersplein Gand, Hertz Hasselt, Lumiar Lisbon et les deux projets de développement Basecamp (Aarhus et Malmö) : les biens seront livrés au cours de l'été et généreront des revenus locatifs à partir de la nouvelle année académique;
- ◆ Boschdijk Veste Eindhoven et Pontoneros Zaragoza: les biens seront partiellement livrés au cours de l'été et généreront des revenus locatifs à partir de la nouvelle année universitaire.

Au 31 mars 2023, Xior a été en mesure de calculer un like-for-like couvrant 62% des revenus locatifs. La société a enregistré une croissance annuelle des loyers à périmètre constant de 5,6% par rapport au 31 mars 2022.

Notez que les revenus locatifs bruts ont diminué au T1 2023 par rapport au T4 2022 pour les raisons suivantes:

- En Espagne, les résidences appliquent un prix tout compris, y compris les F&B - à partir du T1 2023, Xior a procédé à une reclassification du "revenu" F&B hors de la location brute à d'autres revenus et charges liés à la location (pour le montrer net des coûts de F&B.
- Au T4 2022, les garanties locatives de certains biens immobiliers pour les 6 mois complets de S2 2022 ont été comptabilisées sur un seul trimestre, alors que maintenant, au T1 2023, Xior ne prend en compte que les garanties locatives pour 3 mois.

Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier était de 97,8 % pour les trois premiers mois de 2023.

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 14.482 KEUR, contre 10.517 KEUR au 1er trimestre 2022. Le résultat EPRA  – part du groupe s'élève à 14.457 KEUR. Le résultat EPRA  après l'ajustement IFRIC 21 s'élève à 18.478 KEUR au 31 mars 2022, contre 13.375 KEUR au 1er trimestre 2022. Le résultat EPRA  après ajustement IFRIC 21 – part du groupe s'élève à 18.453 KEUR.

Le résultat EPRA par action ⁷ s'élève à 0,42 EUR, et le résultat EPRA par action  – part du groupe s'élève à 0,42 EUR. Après l'ajustement IFRIC 21, le résultat EPRA par action  s'élève à 0,53 EUR par action et le résultat EPRA par action  après ajustement IFRIC 21 – part du groupe s'élève à 0,53 EUR.

en KEUR	31/03/2023	Par action	31/03/2022
Résultat EPRA	14.482	0,42	10.517
Résultat EPRA – part du groupe	14.457	0,42	10.171
Résultat EPRA – après correction IFRIC 21	18.478	0,53	13.375
Résultat EPRA – après correction IFRIC 21 – part du groupe	18.453	0,53	13.029

Suite à l'application des règles comptables "IFRIC 21 levies" (introduites au cours de l'exercice 2015), les chiffres du 31 mars 2023 comprennent une provision pour l'ensemble de l'année 2023 en ce qui concerne le précompte immobilier, les impôts foncières néerlandais, les taxes sur les résidences secondaires et ce qu'on appelle la "taxe d'abonnement". Cela a un impact négatif important sur le résultat du premier trimestre 2023, car ces coûts ne sont pas répartis sur tous les trimestres, mais sont entièrement imputés au premier trimestre. L'effet de ce traitement comptable s'atténuera au fur et à mesure de l'exercice. Si ces coûts étaient étalés, un quart des coûts étant imputé à chaque trimestre, le résultat au 31 mars 2023 augmenterait de 3.996 KEUR. Dans ce cas théorique, le résultat EPRA  part du groupe serait de 18.453 KEUR.

⁷ Le calcul du bénéfice EPRA par action est basé sur le nombre moyen pondéré d'actions au 31 mars 2023, qui était de 34.752.543.

3. Résultat net

Le résultat net au 31 mars 2023 est de -6.641 KEUR, contre 49.502 KEUR au 31 mars 2022. Le résultat net par action s'élève à -0,19 EUR.⁸ La réduction du résultat net par rapport à l'année dernière est principalement due à l'impact de la juste valeur des instruments financiers qui a été négative au T1 2023 et positive au T1 2022.

Le résultat net inclut l'impact de la variation de la juste valeur des immeubles de placement, autre résultat de portefeuille, impôts différés relatifs aux corrections IAS 40 et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Le résultat EPRA⁸ est le résultat net corrigé pour les éléments susmentionnés.

4. Juste valeur du portefeuille immobilier

Au 31 mars 2023, le portefeuille se compose de 18.208 unités étudiantes louables. Le portefeuille immobilier total est évalué à 3.062.367 MEUR au 31 mars 2023. Les valorisations sont restées stables au cours du premier trimestre grâce à l'impact positif de la croissance des loyers. La revalorisation du portefeuille a été limitée à seulement -0,3% (vs. T4 2022) (-8,6 MEUR).

Dans le passé, tous les projets dans le pipeline de Xior étaient normalement lancés immédiatement après l'obtention des permis nécessaires et la signature d'accords de construction à prix fixe. Compte tenu de la hausse actuelle des coûts de construction et de l'environnement économique général, Xior sera plus sélectif dans le choix des projets à lancer immédiatement. Le portefeuille de Xior est donc divisé en un pipeline actif (où la construction a commencé ou a été engagée) et un pipeline foncière (projets sécurisés qui peuvent être reportés ou même vendus).

La valeur d'investissement estimée du pipeline active actuelle s'élève à c. 587 MEUR, le coût total restant à payer pour finaliser l'ensemble du pipeline active s'élevant à c. 142 MEUR. Pour 2023 et 2024, le coût à venir s'élève respectivement à 95 MEUR et 36 MEUR. De ce pipeline active, 2.000 nouvelles unités seront livrées en 2023 et commenceront à générer des revenus à partir de la prochaine année académique. Pour tous les actifs du pipeline foncière (c. 376 MEUR en valeur estimée d'investissement) le processus d'autorisation se poursuit, mais aucune décision n'a été prise quant au lancement de la construction.

Si toutes les acquisitions et tous les projets engagés sont menés à bien, le portefeuille atteindra environ 3,6 milliards EUR, avec plus de 26.100 unités étudiantes louées.

5. LTV

Le LTV au 31 mars 2023 était de 52,64%, contre 51,39% au 31 décembre 2022.

2. Financement

Au 31 mars 2023, la société avait conclu des accords de financement avec 19 prêteurs pour un montant total de 1.704 MEUR. Au 31 mars 2023, la société avait tiré un total de 1.612 MEUR en financement.

La société s'efforce d'échelonner les échéances des prêts: l'échéance moyenne est de 4,79 ans au 31 mars 2023. Ce chiffre n'inclut pas les billets de CP, qui sont tous à court terme.

En outre, Xior est dans une large mesure protégée contre une hausse des taux d'intérêt par la couverture à long terme de sa position d'endettement existante. Ainsi, au 31 mars 2023, 83 % du financement (1.612 MEUR) est couvert pour une durée de 6,41 ans, soit par des accords de swap de taux d'intérêt (833 MEUR), soit par des taux d'intérêt fixes (500 MEUR). Étant donné que ces couvertures n'interviennent pas au niveau des

⁸ Elle est basée sur le nombre moyen pondéré d'actions.

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 T1 2023 était de 2,37% (T1 2022: 1,79%).

3. Principales réalisations au premier trimestre 2023

Clôture Rue Mélot Namur

En 2019, un accord a été signé pour l'acquisition d'un complexe d'étudiants à Namur qui n'a pas encore été développé. Après développement, ce bâtiment serait acheté par Xior. Entre-temps, le bâtiment a été achevé et, par conséquent, le 9 janvier 2023, le transfert des actions de la société AXS Namur IV (entre-temps, le nom a été changé en Xior Namur) a été effectué.

Terminaison de l'intention d'acquisition Aachen BlueGate

Le 22 février 2023, Xior a annoncé la résiliation de la lettre d'intention d'acquisition du projet Aachen BlueGate (valeur totale de l'investissement 150 MEUR). L'accord a été résilié par consentement mutuel et sans compensation. Par conséquent, l'investissement prévu au Q3/Q4 2023 n'aura pas lieu. Pour plus d'informations, voir le communiqué de presse du 22 février 2023.

Xior pratique le droit de report de la partie finale de la transaction Basecamp

Le 31 mars 2023, Xior a notifié que, comme prévu dans la documentation de la transaction Basecamp, elle a exercé le droit de report de la partie finale de cette transaction, consistant en l'acquisition des sociétés de gestion et de développement du groupe Basecamp, pour un minimum de six mois et un maximum d'un an. Du fait de l'exercice de ce droit de report, Xior rémunérera la première tranche du prix d'acquisition, soit 36 MEUR, en actions au prix d'émission de 44 EUR le 25 avril 2023. Le report de cette dernière partie de la transaction Basecamp n'a pas d'impact sur les prévisions de bénéfices et de dividendes annoncées précédemment pour 2023, à savoir 2,20 EUR de BPA et 1,76 EUR de DPA, et n'a pas d'impact négatif sur le levier financier. Pour plus d'informations, voir le communiqué de presse du 31 mars 2023.

4. Événements importants après la fin du premier trimestre

Mise à jour du programme de désinvestissement

Comme annoncé dans le communiqué de presse du 19 avril 2023, Xior accélère encore son programme de désinvestissement avec 170 MEUR de désinvestissements supplémentaires identifiés. Des informations plus concrètes seront publiées autour des résultats semestriels.

Augmentation de capital d'environ 38 MEUR

Le 25 avril 2023, une augmentation de capital d'environ 38 MEUR a eu lieu et a donné lieu à l'émission de 865.618 nouvelles actions à un prix d'émission de 44 EUR par action. Cette augmentation de capital était liée à la dernière partie de la transaction Basecamp, en particulier l'apport des activités de gestion et de développement de Basecamp. La grande majorité de ces actions est également soumise à un lock-up de 6 mois,



tel que décrit dans la note relative aux valeurs mobilières du 13 septembre 2022. Les nouvelles actions seront cotées en bourse à partir du 27 avril 2023.

5. Mise à jour opérationnelle



5.1 Mise à jour ESG

Xior a publié son rapport de développement durable 2022 le 19 avril 2023. Ce rapport est disponible sur le site web de Xior et comprend les principales réalisations de Xior en matière de développement durable en 2022.

Objectifs de réduction de CO2 soumis au SBTi: Xior a soumis ses objectifs de réduction de CO2 au SBTi le 11 avril 2023. Ce plan trace la route de Xior vers un bilan carbone net nul d'ici 2050. D'ici 2030, Xior aura réduit son empreinte CO2 de portée 1 et 2 de 42 % par rapport à 2020. Les objectifs sont actuellement examinés par le SBTi et dès qu'ils seront validés, Xior fournira de plus amples informations sur les objectifs de CO2 et le plan de réduction.

Cadre de financement durable et logement abordable: À la lumière de la hausse des prix et des préoccupations concernant des logements étudiants plus abordables, le cadre de financement durable de Xior a également été élargi pour inclure des critères sociaux basés sur l'accessibilité et la tarification sociale.

Sensibilisation et contrôle de l'énergie: La crise énergétique mondiale et l'augmentation des prix de l'énergie l'année dernière ont montré une fois de plus l'importance des maisons économes en énergie, dans lesquelles Xior continue d'investir. Xior a veillé à communiquer rapidement et clairement sur les prix de l'énergie à ses étudiants, afin qu'ils n'aient pas de surprises. Les équipes de Xior ont également lancé des campagnes pour sensibiliser tous les étudiants à leur propre consommation. Xior continue de suivre la situation de près et est



actuellement en train de lancer des systèmes de contrôle de l'énergie afin d'être encore plus réactif et d'optimiser davantage son portefeuille.

Comité d'éthique et d'ESG et audit d'éthique: notre premier comité d'éthique et d'ESG a eu lieu à la fin de 2022, où une réflexion stratégique plus approfondie sur nos objectifs et la manière de les atteindre a eu lieu avec une ambition claire d'intégrer les ambitions ESG de Xior dans l'ensemble de l'organisation et de sensibiliser l'ensemble des employés. Le premier audit éthique complet a eu lieu en décembre 2022.

Nouveau code de conduite des fournisseurs: Les fournisseurs, sous-traitants, prestataires de services externes et autres partenaires commerciaux de Xior sont des acteurs importants qui permettent à Xior de servir toutes ses parties prenantes. Par conséquent, Xior s'engage à travailler avec des fournisseurs qui partagent les mêmes principes de durabilité et de comportement éthique que Xior elle-même. Xior exige de chaque partenaire qu'il s'engage à respecter des pratiques commerciales responsables et un développement durable. Ce code définit des normes de conduite éthique et équitable et décrit comment Xior attend de ses fournisseurs qu'ils traitent les personnes, mènent leurs activités et améliorent l'environnement en coopération avec d'autres parties.

5.2 Mise à jour de la saison de location – La demande de chambres d'étudiants continue de stimuler la saison de location

La saison de location de Xior se déroule sans encombre grâce à la bonne santé du marché étudiant, avec une forte demande pour les chambres d'étudiants en raison de la pénurie persistante de logements étudiants de qualité dans toute l'Europe. Comme ces deux dernières années, la recherche de chambres d'étudiants est à nouveau massive et la saison de location se déroule déjà à plein régime dans de nombreuses villes. Dans certains pays, les demandes affluaient déjà à la fin de l'année dernière, ce qui a permis une fois de plus d'avancer le début de la saison de location pour l'année universitaire prochaine. Dans les villes où la saison de location a déjà commencé, des taux de rétention élevés ont été observés (jusqu'à 70 %), ce qui a permis à certaines villes étudiantes comme Gand et Louvain d'être entièrement louées en un rien de temps. Cet intérêt élevé et cette activité de location rapide permettent à Xior de répercuter l'inflation sans avoir d'effet sur la demande croissante de chambres d'étudiants. Dans les pays où la saison de location commence habituellement plus tard, Xior enregistre déjà un grand nombre de demandes, ce qui se traduit par des listes d'attente.

5.3 Optimisation du portefeuille – programme de désinvestissement

Xior a annoncé l'année dernière un programme de désinvestissement de ses actifs les moins efficaces, les moins durables ou non essentiels afin d'optimiser son portefeuille et de contrôler son effet de levier. Le 19 avril 2023, Xior a publié une mise à jour de ce programme de désinvestissement:

- La première phase de ce programme de désinvestissement, avec un total de 60 MEUR d'actifs identifiés, a déjà été entièrement réalisée. Ces actifs ont déjà été vendus ou font l'objet d'un accord/d'une offre contraignante ou d'une exclusivité avec une réalisation attendue avant la fin de l'année et une valeur de vente au moins égale à la valeur comptable.
- Xior reste engagé dans son programme de désinvestissement et l'accélère encore en annonçant une deuxième phase plus substantielle avec environ 170 MEUR de désinvestissements supplémentaires identifiés. Afin de préserver la confidentialité de la procédure d'appel d'offres en cours, Xior ne peut actuellement pas fournir de détails supplémentaires sur les propriétés concernées. Xior prévoit de fournir plus d'informations à ce sujet lors de la publication des résultats semestriels.
- L'achèvement complet des deux phases du programme de désinvestissement est prévu avant la fin de l'année 2023, ce qui aurait un impact positif sur le LTV d'environ 3,8% pro forma au 31 mars 2023.

6. Perspectives de croissance

Sur la base des informations disponibles à ce jour, Xior confirme ses prévisions de résultats EPRA pour 2023. La société prévoit un bénéfice EPRA par action d'au moins 2,20 EUR pour l'exercice 2023, ce qui représente une augmentation de 6,3% par rapport au bénéfice de 2022 (2,07 EUR par action). Cela représente une augmentation significative de 22 % du bénéfice par action au cours des deux dernières années (par rapport à

1,80 EUR par action en 2021). Xior prévoit un dividende brut par action de 1,76 EUR pour 2023, avec un taux de distribution minimum de 80%. Compte tenu de l'environnement macroéconomique incertain actuel, la discipline du bilan à long terme reste l'objectif principal, afin de ramener le ratio prêt/valeur à environ 50%.

Pour l'ensemble de l'année 2023, Xior prévoit un taux d'occupation similaire au taux actuel.

7. Résumé financier

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Actifs <i>(En milliers d'euros)</i>	31.03.2023	31.12.2022
I. IMMOBILISATIONS	3.174.887	3.144.761
B. Immobilisations incorporelles	1.780	1.506
C. Immeubles de placement	3.062.367	3.026.885
a. Biens immeubles disponibles à la location	2.546.445	2.517.237
b. Promotions immobilières	515.922	509.647
D. Autres immobilisations corporelles	11.958	11.105
a. Immobilisations corporelles destinées à un usage propre	11.958	11.105
E. Immobilisations financières	59.280	66.052
Instrument de couverture autorisés	57.227	64.347
Autres	2.053	1.705
G. Créances commerciales et autres immobilisations	18.093	20.101
H. Impôts différés - actif	5.684	3.478
I. Participations dans des sociétés associées et variations des fonds propres des coentreprises	15.724	15.635
II. ACTIFS CIRCULANTS	90.017	71.137
D. Créances commerciales	2.891	3.732
E. Créances fiscales et autres actifs courants	63.782	44.491
a. Impôts	9.414	11.327
c. Autres	54.368	33.164
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	8.110	7.824
G. Comptes de régularisation	15.234	15.091
Charges immobilières payées d'avance	3.026	3.711
Produits immobiliers en cours, non échus	6.432	3.821
Autres	5.776	7.559
TOTAL DE L'ACTIF	3.264.903	3.215.899

Passif <i>(En milliers d'euros)</i>	31.03.2023	31.12.2022
FONDS PROPRES	1.478.798	1.486.461
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.478.483	1.486.268
A. Capital	620.103	620.103
a. Capital souscrit	625.546	625.546
b. Frais de l'augmentation de capital (-)	-5.443	-5.443
B. Primes d'émission	686.144	686.144
C. Réserves	178.908	-6.164
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	24.298	24.298
Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas d'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-34.736	-34.736
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à une comptabilité de couverture, tel que défini dans les normes IFRS	-12.838	-12.838
Réserves pour la participation au bénéfice ou la perte et dans les résultats non réalisés de filiales, de participations associées et de joint-ventures qui sont traitées administrativement selon la méthode equity	-7.405	-7.405
Réserve pour les écarts de conversion résultant de la conversion d'une activité à l'étranger	-3.809	-2.755
Autres réserves	31.601	29.602
Résultats reportés des exercices précédents	181.798	-2.330
D. Résultat net de l'exercice	-6.672	186.186
II. Participations minoritaires	315	193
DETTES	1.786.105	1.729.437
I. Dettes non courants	1.523.460	1.472.890
B. Dettes financières non courantes	1.445.626	1.397.028
a. Établissements de crédit	1.187.376	1.138.689
b. Leasing financier	4.936	5.018
c. Autres	253.314	253.322
E. Autres dettes financières non courantes	1.733	2.038
F. Impôts différés - obligations	76.100	73.824
a. Taxe de sortie	2.124	1.252
b. Autres	73.976	72.572
II. Dettes courantes	262.646	256.548
B. Dettes financières courantes	171.285	163.592

a. Établissements de crédit	171.285	163.592
D. Dettes commerciales et autres dettes courants	47.129	47.573
a. Taxe de sortie	0	0
b. Autres	47.129	47.573
Fournisseurs	18.566	22.291
Locataires	502	1.351
Impôts, rémunérations et charges sociales	28.061	23.931
E. Autres dettes courants	29.397	29.335
Autres	29.397	29.335
F. Comptes de régularisation	14.836	16.048
a. Produits immobiliers reçus anticipativement	2.852	3.702
b. Intérêts courus non échus	3.720	3.343
c. Autres	8.264	9.003
TOTAL DES FONDS PROPRES ET DETTES	3.264.903	3.215.899

COMPTE DES RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Compte de résultats <i>(En milliers d'euros)</i>	31.03.2023	31.03.2022
I. (+) Revenus locatifs	34.171	25.079
(+) Revenus locatifs	31.281	23.967
(+) Garanties locatives	2.978	1.233
(-) Garanties locatives	-88	-121
Réductions de valeur sur créances commerciales	-75	-262
RÉSULTAT LOCATIF NET	34.096	24.817
V. (+) Récupération de charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	5.905	5.643
- Répercussion des charges locatives supportées par le propriétaire	5.867	5.627
- Répercussion des précomptes et taxes sur les bâtiments loués	38	16
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement supportées par le locataire sur les bâtiments loués	-6.956	-7.032
- Charges locatives supportées par le propriétaire	-6.899	-7.014
- Précomptes et taxes sur les bâtiments loués	-57	-18
VIII. (+/-) Autres revenus et dépenses liés à la location	648	-167
RÉSULTAT IMMOBILIER	33.693	23.261

IX. (-) Charges techniques	-1.790	-1.184
Charges techniques récurrentes	-1.792	-1.191
(-) Réparations	-1.440	-1.009
(-) Primes d'assurance	-352	-182
Charges techniques non récurrentes	2	8
(-) Sinistres	2	8
X. (-) Charges commerciales	-248	-143
(-) Publicité, etc.	-201	-98
(-) Frais juridiques	-47	-45
XI. (-) Charges et taxes sur les bâtiments non loués	-186	-164
XII. (-) Frais de gestion de l'immobilier	-2.776	-1.491
(-) Frais de gestion (externes)	0	0
(-) Frais de gestion (internes)	-2.776	-1.491
XIII. (-) Autres charges immobilières	-4.850	-2.938
(-) Honoraires des architectes	-1	0
(-) Honoraires des taxateurs	-157	-89
(-) Autres charges immobilières	-4.692	-2.848
(+/-) CHARGES IMMOBILIÈRES	-9.849	-5.919
RÉSULTAT IMMOBILIER OPÉRATIONNEL	23.844	17.341
XIV. (-) Frais généraux de la société	-4.734	-2.920
XV. (+/-) Autres produits et charges opérationnels	593	3
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	19.702	14.424
XVI. (+/-) Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	89
XVII. (+/-) Résultat sur les ventes d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-8.614	15.828
(+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	21.913	19.819
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-30.527	-3.991
XIX. (+) Autre résultat de portefeuille	-5.180	-624
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	5.908	29.718
XX. (+) Produits financiers	265	147
(+) Intérêts et dividendes perçus	265	147

XXI. (-) Charges d'intérêt nettes	-4.392	-2.844
(-) Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-6.310	-1.834
(-) Reconstitution du montant nominal des dettes financières	-102	-102
(-) Charges résultant des instruments de couverture autorisés	2.019	-908
XXII (-) Autres charges financières	-363	-619
- Frais bancaires et autres commissions	-181	-454
- Autres	-182	-165
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-7.120	25.904
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	-11.610	22.587
XXIV Participation au résultat des sociétés associées et coentreprises	69	118
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	-5.634	52.423
XXV. Impôt des sociétés	-730	-591
XXVI. Taxe de sortie	0	-71
XXVII. Impôts différés	-277	-2.258
(+/-) IMPÔTS	-1.007	-2.920
RÉSULTAT NET	-6.641	49.502
RÉSULTAT EPRA	14.482	10,517
RÉSULTAT EPRA - PART DU GROUPE	14,457	10.171
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	-13.794	15.293
IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX CORRECTIONS IAS 40	-277	-2.330
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-7.052	26.022
RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR)	0,42	0,38
RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR) - PART DU GROUPE	0,42	0,37



8. Indicateurs alternatifs de performance (APM): tableaux de reconciliation

Résultat EPRA	31.03.2023	31.03.2022
Résultat net	-6.641	49.502
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8.614	-15.828
Autre résultat du portefeuille	5.180	624
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	-89
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	7.052	-26.022
Impôts différés aux corrections IAS 40	277	2.330
Résultat EPRA	14.482	10.517
Résultat EPRA – part du groupe	14.457	10.171

Résultat EPRA après ajustement IFRIC 21	31.03.2023	31.03.2022
Résultat net	-6.641	49.502
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8.614	-15.828
Autres résultat du portefeuille	5.180	624
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	-89
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	7.052	-26.022
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	277	2.330
Résultat EPRA	14.482	10.517
Impact IFRIC 21	3.996	2.859
Résultat EPRA après correction pour IFRIC 21	18.478	13.375
Résultat EPRA après correction IFRIC 21 – part du groupe	18.453	13.029

Résultat du portefeuille	31.03.2023	31.03.2022
Résultat de la vente des immeubles de placement	0	89
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-8.614	15.828
Autres résultats du portefeuille	-5.180	-624
Résultat du portefeuille	-13.794	15.293

Taux d'intérêt moyen	31.03.2023	31.03.2022
Charges d'intérêt nominales sur emprunts	6.310	1.834
Charges résultant des instruments de couverture autorisés	-2.019	908
Intérêts portés à l'actif	1.945	929
Dette active moyenne au cours de la période	1.589.557	981.684
Taux d'intérêt moyen	2,26%	1,50%
Taux d'intérêt moyen hors charges résultant des instruments de couverture autorisés	2,77%	1,13%

Coût de financement moyen	31.03.2023	31.03.2022
Charges d'intérêt nominales sur emprunts	6.310	1.834
Charges résultant des instruments de couverture autorisés	-2.019	908
Intérêts portés à l'actif	4.678	929
Reconstitution du montant nominal des dettes financières	102	102
Frais bancaires et autres commissions	363	619
Dette active moyenne au cours de la période	1.589.557	981.684
Coût de financement moyen	2,37%	1,79%
Coût de financement moyen hors charges résultant d'instruments de couverture autorisés	2,88%	1,42%

au 31.03.2023	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS Fonds propres attribuables aux actionnaires hors participations minoritaires	1.478.483	1.478.483	1.478.483	1.478.483	1.478.483
Participations minoritaires	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	315	315
DÉDUCTION					
Impôts différés par rapport aux bénéfices JV sur IP	73.976	73.976	XXXXXXXXXX	73.976	XXXXXXXXXX
JV des instruments financiers	-57.227	-57.227	XXXXXXXXXX	-57.227	XXXXXXXXXX
Immobilisations incorporelles par IFRS BS	XXXXXXXXXX	1.780	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
AJOUTER					
JV des dettes à taux fixe	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	78.797	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Droits de mutation	179.216	s/o	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	1.674.448	1.493.452	1.557.280	1.495.547	1.478.798

Nombre d'actions entièrement dilué	34.752.543	34.752.543	34.752.543	34.752.543	34.752.543
VNI par action	48,18	42,97	44,81	43,03	42,55
VNI par action – part du groupe	48,18	42,97	44,81	43,03	42,54

Au 31.03.2023	Juste valeur	% du portefeuille total	% hors impôt différé
Portefeuille soumis à l'impôt différé et destiné à être détenu et non à être vendu à long terme.	3,062,367	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
<i>IFRS Fonds propres attribuables aux actionnaires hors participations minoritaires</i>	1.486.268	1.486.268	1.486.268	1.486.268	1.486.268
<i>Participations minoritaires</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	193	193
DÉDUCTION					
<i>Impôts différés par rapport aux bénéfices JV sur IP</i>	72.572	72.572	XXXXXXXXXX	72.572	XXXXXXXXXX
JV des instruments financiers	-64.347	-64.347	XXXXXXXXXX	-64.347	XXXXXXXXXX
<i>Immobilisations incorporelles par IFRS BS</i>	XXXXXXXXXX	1.506	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
AJOUTER					
<i>JV des dettes à taux fixe</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	85.939	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<i>Droits de mutation</i>	143.285	s/o	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	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 impôt différé
Portefeuille soumis à l'impôt différé et destiné à être détenu et non à être vendu à long terme.	3.026.885	100	100
Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale	0	0	0

9. Glossaire des indicateurs alternatives de performance (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 du portefeuille	Résultat des ventes d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur d'immeubles de placement +/- autre résultat du portefeuille	Mesure des pertes/profits réalisés et non réalisés sur les immeubles de placement
Taux d'intérêt moyen	Charges d'intérêt, y compris charges d'intérêt IRS, divisées par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure des charges d'intérêt moyennes des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Taux d'intérêt moyen hors charges d'intérêt IRS	Charges d'intérêt, hors charges d'intérêt IRS, divisées par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure des charges d'intérêt moyennes des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Coût de financement moyen	Charges d'intérêts, y compris charges d'intérêt IRS + arrangement fees et commitment fees, divisées par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure du coût de financement moyen des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Coût de financement moyen hors charges d'intérêt de l'IRS	Charges d'intérêts, hors charges d'intérêt IRS + arrangement fees et commitment fees, divisées par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure du coût de financement moyen des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Résultat EPRA par action	Résultat net +/- résultat des ventes d'investissements immobiliers, +/- variations de la juste valeur des investissements immobiliers, +/- autre résultat de portefeuille, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, +/- impôt différé relatif aux corrections IAS 40, divisé par le nombre moyen d'actions	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
EPRA NAV	Il s'agit de la NAV qui a été adaptée de sorte à englober également le portefeuille immobilier et les autres investissements à leur juste valeur et exclut certains postes qui ne devraient pas se concrétiser dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
EPRA NNAV	EPRA NAV ajustée pour tenir compte de(s) (i) la juste valeur des instruments financiers, (ii) la juste valeur des dettes et (iii) impôts différés.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux. Les métriques EPRA NAV effectuent des adaptations de la NAV selon les comptes annuels IFRS pour fournir aux bénéficiaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs d'une société immobilière, dans différents scénarios.
EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	Suppose que les entités ne vendent jamais d'immobilier et vise à représenter la valeur nécessaire à la reconstruction du bien immobilier.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux. Les métriques EPRA NAV effectuent des adaptations de la NAV selon les comptes annuels IFRS pour fournir aux bénéficiaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs d'une société immobilière, dans différents scénarios. IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes. Des informations sur la juste valeur des actifs et des passifs d'une société immobilière selon différents scénarios.

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

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter:

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

Christian Teunissen, CEO
Frederik Snaewaert, 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



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 mars 2023, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 3,06 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.