

Communiqué annuel – Publication des résultats annuels 2020

Objectif EPS 2020 de EUR 1,70 atteint lors de l'année Covid éprouvante – une hausse de 6%

2021: objectif EPS de 1,80 EUR et DPS de 1,44 EUR – une croissance de 6 %

2022: croissance EPS de minimum 10% par rapport à 2021 en mettant en œuvre l'ambitieuse stratégie de croissance



Anvers, Belgique – 24 février 2021 – Résultats annuels 01/01/2020 – 31/12/2020

Résultat EPRA de 1,70 EUR par action¹, hausse de 6,3 % par rapport au 31 décembre 2019, malgré l'augmentation de 30 % du nombre moyen pondéré d'actions.

Dividende proposé de 1,36 EUR par action, soit une hausse de 4,6 % par rapport à 2019, le taux de distribution tombe au minimum légal de 80 %.

Le résultat EPRA – part du groupe s'élève à 1,70 EUR par action. Le résultat EPRA – part du groupe s'élève à 33 299 KEUR pour 2020, soit une hausse de 38 % par rapport à 2019.

Le résultat locatif net atteint les 57 896 KEUR, soit une hausse de 29 % par rapport à 44 932 KEUR en 2019.

EPRA NAV par action² de 34,87 EUR³ contre 35,96 EUR au 31 décembre 2019.

IFRS NAV par action² de 31,34 EUR contre 32,71 EUR au 31 décembre 2019.

Taux d'endettement de 54,18 % contre 45,67 % au 31 décembre 2019. Après la réalisation fructueuse de l'augmentation de capital de 55 MEUR en novembre 2020, le taux d'endettement a baissé à environ 50 %. Au 31 décembre 2020, le taux d'endettement a nouveau augmenté à 54,18 % à la suite de l'acquisition de la Tour Zernike à Groningue, de l'acquisition d'Uhub São João et Uhub Benfica et de la baisse de la valorisation du portefeuille immobilier aux Pays-Bas résultant d'une modification du taux d'imposition de la taxe de transfert sur les mutations applicable à la vente de biens immobiliers.

Taux d'occupation stable de 97,7 %. Les loyers du T4 ont été perçus pour la grande majorité et le taux de recouvrement (96,8%) est conforme à la même période l'année dernière (97,4%).

Xior poursuit son expansion aux Pays-Bas et en Espagne avec de nouveaux projets pour un montant total d'environ 41,7 MEUR. Après l'acquisition de la Tour Zernike à Groningue, nous continuons à déployer notre stratégie de croissance en 2021 avec l'acquisition de nouveaux projets à Leeuwarden (18,5 MEUR) et à Malaga (23,2 MEUR).

Le portefeuille immobilier passe à 1 556 MEUR, soit une augmentation de 31 % par rapport au 31 décembre 2019, avec 11 046 unités locatives pour étudiants. Si toutes les acquisitions et tous les réaménagements envisagés en ce moment sont réalisés, le portefeuille évoluera en direction des 2 000 MEUR, avec plus de 16.000 unités locatives pour étudiants. Après exécution du pipeline, le loyer annualisé s'élèvera à environ 113 MEUR.

Prévisions pour 2021 : résultat EPRA de 1,80 EUR par action et dividende de 1,44 EUR par action.

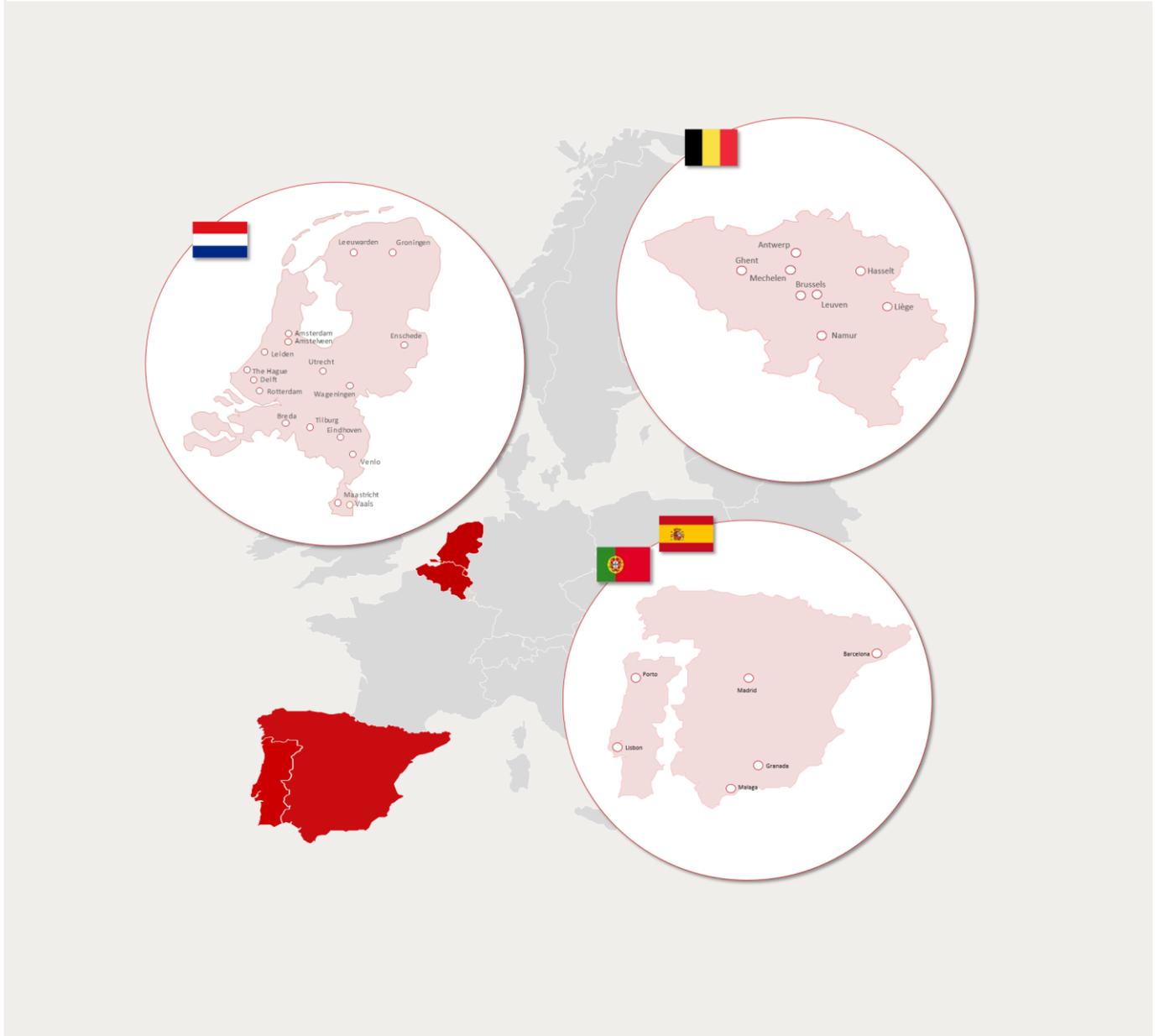
Xior prévoit pour 2022 une croissance EPS de minimum 10 % par rapport à 2021 en mettant en œuvre sa stratégie de croissance.

¹ Les chiffres par action sont calculés sur la base du nombre moyen pondéré d'actions, sauf indication contraire.

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

³ Baisse principalement due au résultat net négatif en raison de la baisse de la valorisation des biens immobiliers aux Pays-Bas due à une modification de la taxe de transfert sur les mutations foncières applicable à la vente de biens immobiliers.

	IPO 2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	Pipeline complet engagé
# unités pour étudiants	2 035	2 531	3 678 (hors projets)	5 505 (hors projets)	7 932	11 338	> 16 000
Juste valeur (non étud. compris)	Environ 200 MEUR	Environ 265 MEUR	Environ 493 MEUR	Environ 818 MEUR	Environ 1 191 MEUR	Environ 1 556 MEUR	> 2 000 MEUR
Bâtiments (non étud. compris)	48	54	71 (projets compris)	87 (projets compris)	104 (projets compris)	118 (projets compris)	120 (projets compris)
# villes	4 (BE) 4 (NL)	5 (BE) 5 (NL)	5 (BE) 12 (NL)	5 (BE) 16 (NL)	6 (BE) 16 (NL) 2 (ESP) 2 (PT)	8 (BE) 17 (NL) 3 (ESP) 2 (PT)	8 (BE) 17 (NL) 4 (ESP) 2 (PT)



I. CHIFFRES CLÉS

Compte de résultat consolidé	en KEUR	31/12/2020	31/12/2019
Résultat locatif net		57 896	44 932
Résultat immobilier		58 457	45 508
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		44 471	35 069
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)		-7 611	-7 621
Résultat EPRA  ⁴		33 962	24 103
Résultat EPRA part du groupe		33 299	23 975
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		-66 230	-4 023
Revalorisation des instruments financiers (couvertures de taux d'intérêt non effectives)		-9 513	-10 548
Impôts différés		9	-1 872
Résultat net (IFRS)		-41 773	7 659
Nombre d'unités locatives pour étudiants		11 046	7 932
Produits bruts⁵		2020	2019
Belgique		5,15 %	5,13 %
Pays-Bas		5,89 %	5,63 %
Espagne		5,83 %	5,27 %
Portugal		7,01 %	NA
Portefeuille global		5,73 %	5,43 %
Bilan consolidé	en KEUR	31/12/2020	31/12/2019
Fonds propres		659 503	625 808
Fonds propres – part du groupe		641 194	610 427
Juste valeur des immeubles de placement ⁶		1 555 779	1 190 791
Taux d'endettement (Loi sur les SIR) ⁷		54,18 %	45,67 %

⁴ Les Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) sont des indicateurs utilisés par Xior Student Housing SA afin de mesurer et suivre ses performances d'exploitation. L'Autorité européenne des marchés financiers (ESMA) a promulgué des directives, en vigueur depuis le 3 juillet 2016, concernant l'utilisation et l'explication des indicateurs alternatifs de performance. Les notions que Xior considère comme APM figurent au chapitre 10.8 du Rapport financier annuel 2020. Les IAP sont marqués du symbole  et accompagnés d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation (voir XII et XIII du présent Communiqué annuel), tel que l'exige la directive ESMA.

⁵ Calculés comme la location estimée sur une base annuelle divisée par la Juste Valeur et hors promotions immobilières. Cela concerne les valuation yields. Ce valuation yield s'écarte des acquisition yields annoncés, étant donné qu'il a été calculé sur la juste valeur et non sur la valeur d'acquisition.

⁶ La Juste Valeur ou « Fair value » des immeubles de placement est la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant, dont les coûts de transaction (voir Communiqué de presse BE-REIT Association du 10 novembre 2016) ont été déduits. La Juste Valeur correspond à la valeur comptable d'après IFRS.

⁷ Calculé selon l'A.R. du 13 juillet 2014 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

Chiffres clés par action	en EUR	31/12/2020	31/12/2019
Nombre d'actions		21 046 441	19 133 129
Nombre moyen pondéré d'actions ⁸		19 560 351	14 996 135
Résultat EPRA ⁹ par action 		1,74	1,61
Résultat EPRA ¹⁰ par action – part du groupe 		1,70	1,60
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		-3,39	-0,27
Revalorisation des instruments de couverture		-0,45	-0,61
Résultat net par action (IFRS) ¹¹		-2,14	0,51
Prix de clôture de l'action		49,10	50,50
Valeur nette d'inventaire par action (IFRS) (avant dividende)		31,34	32,71
Pourcentage de distribution (par rapport au résultat EPRA) ¹²		80 %	81,25 %
Dividende proposé par action ¹³		1,36	1,30

EPRA metrics	Définition	31/12/2020		31/12/2019	
		en KEUR	EUR par action	en KEUR	EUR par action
Résultat EPRA *	Résultat sous-jacent issu des activités d'exploitation stratégiques. Indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.	33 962	1,74	24 103	1,61
EPRA NAV *¹⁴	Valeur nette d'inventaire (VNI) adaptée pour tenir compte de la juste valeur des immeubles de placement et à l'exclusion de certains éléments qui ne s'inscrivent pas dans un modèle financier d'investissements immobiliers à long terme.	733 848	34,87	688 088	35,96
EPRA NNNAV *¹⁴	EPRA NAV ajustée pour tenir compte de la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des créances et (iii) des impôts différés.	659 503	31,34	625 808	32,71
EPRA NRV *¹⁴	Suppose que les entités ne vendent jamais d'immobilier et vise à représenter la valeur nécessaire à la reconstruction du bien immobilier.	811 047	38,54	717 045	37,48
EPRA NTA *¹⁴	Suppose que les entités achètent et vendent des actifs, entraînant la cristallisation de certains niveaux d'impôts différés inévitables.	715 394	33,99	672 656	35,16
EPRA NDV *¹⁴	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.	648 221	30,80	610 032	31,88

⁸Sur la base du droit au dividende des actions.

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

¹⁰Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

¹¹Sur la base du nombre d'actions

¹²Le pourcentage de distribution est calculé sur la base du résultat consolidé. La distribution effective du dividende se fait sur la base du résultat statutaire de Xior Student Housing SA.

¹³Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale.

¹⁴ Sur la base du nombre d'actions en circulation.

		%	%
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	4,8 %	4,8 %
EPRA Rendement Initial Net Ajusté (RIN Ajusté)	Cette mesure intègre un ajustement du RIN EPRA avant l'expiration de périodes de franchise de loyer ou autres aménagements de loyer non échus.	4,8 %	4,8 %
EPRA vide locatif¹⁵	Valeur locative estimée d'unités vides divisée par la Valeur locative estimée du portefeuille total.	3,4 % ¹⁶	2,97 %
Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus) divisés par les revenus locatifs bruts.	24,9 %	23,4 %
Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif) *	Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif) divisés par les revenus locatifs bruts.	23,8 %	22,5 %

II. RÉSULTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les informations financières relatives à la période prenant fin le 31 décembre 2020 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 filiales sont consolidées.

1. Résultat locatif net

En 2020, Xior a réalisé un résultat locatif net de 57 896 KEUR contre 44 931 KEUR en 2019. Ce résultat locatif net augmentera encore en 2021, étant donné que certains immeubles ont été livrés ou achetés dans le courant de 2020 et n'ont donc pas contribué au résultat locatif net une année complète. En outre, d'autres immeubles étaient également en construction ou en rénovation, lesquels fournissaient déjà des revenus locatifs depuis le T4 2020 sous la forme de garanties locatives ou de rendements locatifs (mais qui n'ont donc contribué au résultat qu'une partie de l'année).

Il s'agit des immeubles suivants :

- Prince Anvers : le bâtiment sera livré dans le courant du T1 2021 ;
- ARC Liège : le bâtiment sera livré dans le courant du T1 2021 ;
- Uhub Benfica Lisbonne : acquisition du 22 décembre 2020, contribuera au résultat locatif net pendant une année complète en 2021 ;
- Uhub Asprela Porto : acquisition du 22 décembre 2020, contribuera au résultat locatif net pendant une année complète en 2021 ;

¹⁵ Calculé par rapport au portefeuille opérationnel *annualised rent*.

¹⁶ L'EPRA ERV vide locatif de 3,4 % au 31/12/2020 est dû au *ramp-up* des immeubles livrés au cours du dernier trimestre de 2020.

- Tour Zernike Groningue : acquisition du 16 décembre 2020, contribuera au résultat locatif net pendant une année complète en 2021 ;
- PXL Hasselt : livré, revenus locatifs générés depuis novembre 2020 ;
- 365 Rooms Bruxelles : acquisition du 7 octobre 2020 ; contribuera au résultat locatif net pendant une année complète en 2021 ;
- Lutherse Burgwal La Haye : livré, revenus locatifs générés depuis septembre 2020.
- Grenade : livré, revenus locatifs générés depuis juillet 2020 ;
- Katzensprung Vaals : revenus locatifs générés depuis juin 2020 ;

Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier s'élevait à 97,7 % en 2020.

2. Résultat EPRA

Le résultat EPRA  (hors résultat de portefeuille, impôts différés relatifs aux corrections IAS 40 et impact de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à 33 962 KEUR contre 24 103 KEUR en 2019. Le résultat EPRA – part du groupe s'élève à 33 299 KEUR.

Le résultat EPRA  par action¹⁷ – part du groupe s'élève à 1,70 EUR.

Sur cette base, le Conseil d'Administration entend proposer à l'Assemblée Générale de distribuer, en 2020, un dividende de 1,36 EUR brut ou 0,95 EUR net¹⁸ par action (en tenant compte du droit au dividende des (coupons respectifs détachés des) actions, représenté par le coupon n° 14 (déjà détaché de l'action Xior¹⁹ – pour un montant de 1,0404 EUR), le coupon n° 15 (déjà détaché de l'action Xior²⁰ – pour un montant de 0,1821 EUR) et le coupon n° 16 (pour un montant de 0,1375 EUR).

3. Résultat net

Le résultat net s'élève à -41 773 KEUR au 31 décembre 2020. Le résultat net par action s'élève à - 2,14 EUR.²¹

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 impacts IAS 40, variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et participation au résultat des coentreprises. Le résultat EPRA  est le résultat net corrigé pour les éléments susmentionnés.

¹⁷ Pour le calcul du résultat EPRA par action, il est tenu compte du nombre moyen pondéré d'actions au 31 décembre 2020, soit 19 560 351.

¹⁸ Compte tenu d'un précompte mobilier libératoire de 30 %.

¹⁹ Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions, en tenant compte du droit au dividende des actions émises à la suite de l'augmentation de capital de 2020. Il est rappelé que, dans le cadre de l'augmentation de capital de 2020, un détachement du coupon a eu lieu. Toutes les actions de Xior sont actuellement attachées aux coupon n° 16 et suivants. Voir également à ce sujet les communiqués de presse publiés dans le cadre de l'augmentation de capital. Vous trouverez également de plus amples informations sur <https://www.xior.be/fr/investor/investor-relations/coupons>.

²⁰ Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions, et donc compte tenu du droit au dividende des actions émises à la suite de l'augmentation de capital de novembre 2020. Il est rappelé que, dans le cadre de l'augmentation de capital de novembre 2020, un détachement du coupon a eu lieu. Toutes les actions de Xior sont actuellement attachées aux coupon n° 16 et suivants. Voir également à ce sujet les communiqués de presse publiés dans le cadre de l'augmentation de capital. Vous trouverez également de plus amples informations sur <https://www.xior.be/fr/investor/investor-relations/coupons>.

²¹ Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

La variation négative de la valorisation des immeubles de placement s'explique principalement par une modification (augmentation) de la taxe de transfert néerlandais sur les mutations. Ce changement a pour effet de réduire la juste valeur du portefeuille néerlandais au 31 décembre 2020 (-42,6 MEUR). D'autre part, il y a l'impact de la dépréciation d'un bien commercial pour lequel le contrat a été résilié (-9,3 MEUR) et l'impact de la réévaluation des biens immobiliers en Espagne et au Portugal (-7 MEUR). Les variations positives de la valorisation des immeubles de placement s'expliquent principalement par la différence entre la valeur conventionnelle et la juste valeur des biens immobiliers nouvellement acquis au moment de l'acquisition. Tout cela se traduit par un résultat net négatif.

4. Juste valeur du portefeuille immobilier

Au 31 décembre 2020, le portefeuille se compose de 11 046 unités locatives pour étudiants. La valorisation totale du portefeuille immobilier représente un montant de 1 555 779 KEUR au 31 décembre 2020, soit une hausse de 31 % par rapport au 31 décembre 2019. Cette augmentation résulte principalement de l'acquisition d'un immeuble de bureaux à réaffecter à Eindhoven, du développement d'une résidence pour étudiants à Hasselt, de l'acquisition et de la poursuite du développement de deux résidences pour étudiants à Anvers, d'un projet à Liège et un projet mixte à Enschede (XL Fund), de l'acquisition d'une résidence pour étudiants à Vaals (XL Fund), de l'acquisition d'une résidence pour étudiants à Grenade, de la poursuite du développement de Lutherse Burgwal à La Haye, de l'acquisition de 365 Rooms à Bruxelles, de l'acquisition d'une résidence pour étudiants à Groningue, de l'acquisition des actions restantes dans trois résidences pour étudiants à Lisbonne et d'une autre à Porto (ont été maintenues en 2019 en tant que JV).

En cas de réalisation de toutes les acquisitions et réaménagements prévus, le portefeuille passera à 2 000 MEUR, avec plus de 16 000 unités locatives pour étudiants.

5. Taux d'endettement et renforcement des fonds propres

Au 31 décembre 2020, le taux d'endettement s'élevait à 54,18 % contre 45,67 % au 31 décembre 2019. Suite à la réussite de l'augmentation de capital de 55 MEUR en novembre 2020, le taux d'endettement avait baissé à environ 50 %. Le taux d'endettement a de nouveau augmenté au 31 décembre 2020 pour atteindre 54,18%, en raison de l'acquisition de la Tour Zernike à Groningue, de l'acquisition de Uhub São João et de Uhub Benfica et de la baisse de la valorisation des biens immobiliers aux Pays-Bas due à la modification de la taxe de transfert applicable à la vente de biens immobiliers.

6. Autres postes du bilan

L'actif circulant concerne principalement :

- Créances à recouvrer (4 887 KEUR) : on y retrouve principalement les loyers encore à percevoir ;
- Créances fiscales et autres créances (34 394 KEUR) : il s'agit principalement de la créance sur Promgranjo, de la coentreprise dans laquelle le projet à Porto, au Portugal, est développé (5 721 KEUR), d'une créance sur Invest Drève St. Pierre, de la coentreprise dans laquelle un projet est développé à Bruxelles (10 017 KEUR), d'une avance sur une acquisition (6 000 KEUR)

à Barcelone et d'une créance sur Aloxe NV (2 470 KEUR – rémunérée à un taux conforme au marché) ;

- Caisse et équivalents de trésorerie détenus par les différentes entités (9 911 KEUR) ;
- Comptes de régularisation (5 741 KEUR) avec principalement des frais immobiliers à reporter (1 845 KEUR), des produits immobiliers obtenus (259 KEUR) et des frais de service Pays-Bas à imputer.

Les dettes financières non courantes s'élèvent à 733 182 KEUR, contre 500 425 KEUR au 31 décembre 2019. La hausse provient de la poursuite de l'exécution de la stratégie de croissance de Xior au cours de 2020, laquelle a été en partie financée par des prêts. En avril 2020, la société a contracté un emprunt obligataire pour un montant de 100 000 KEUR.

Celui-ci reprend également les dettes relatives au leasing financier (2 513 KEUR). Cela concerne les obligations d'emphytéose pour 2 projets immobiliers en développement.

Les autres dettes financières non courantes (26 530 KEUR) ont trait à la valeur de marché négative des contrats IRS à la date de clôture du bilan.

Les autres obligations à long terme concernent l'option put sur les 20 % restants des actions de Mosquera Directorship, sur les 10 % restants des actions de XL Fund et sur les 50 % restants des actions d'Invest Drève Saint Pierre (en totalité 23,3 MEUR). Cette obligation a été comptabilisée par rapport aux fonds propres (déduction faite des fonds propres – obligation IFRS), ce qui a un impact négatif sur la NAV par action. Lors de l'exercice de l'option, ce montant négatif sera contre-passé en fonds propres par rapport aux intérêts minoritaires.

Les impôts différés s'élèvent à 51 150 KEUR et ont augmenté de 4 337 KEUR. Ceux-ci reprennent, d'une part, la taxe de sortie pour un montant de 3 335 KEUR, liée aux acquisitions de sociétés immobilières belges au cours de 2020. D'autre part, on y retrouve les impôts différés sur les biens immobiliers étrangers (47 815 KEUR). La hausse concerne principalement le portefeuille espagnol et portugais.

Les dettes financières à court terme s'élèvent à 90 309 KEUR, ce qui concerne entre autres une facilité de crédit utilisée à la fin du mois de décembre 2020. D'autre part, il reprend des emprunts qui arrivent à échéance en 2021. Après la date du bilan, les accords nécessaires ont été conclus avec les banques pour prolonger ces crédits.

Les autres dettes courantes concernent principalement :

- Dettes fournisseurs impayées et provisions pour factures à recevoir (10 594 KEUR) : celles-ci concernent principalement quelques positions fournisseurs relatives à des projets réalisés en 2020 ;
- Autres (4 591 KEUR) : concernent principalement des provisions pour les impôts néerlandais de l'établissement stable et des filiales, de dettes sociales et TVA à payer (4 036 KEUR), de la taxe de sortie (-108 KEUR) et d'avances de locataires (663 KEUR) ;

- Autres obligations à court terme (15 846 KEUR) : concernent principalement des garanties reçues (9 164 KEUR) de locataires, une option put/call sur les actions d'une société immobilière à acquérir (4 000 KEUR) et une option put/call sur Promgranjo (2 682 KEUR).

III. FINANCEMENT

Au 31 décembre 2020, la Société avait conclu des contrats de financement avec 12 prêteurs pour un montant de 895 MEUR. En outre, lors de la reprise des 2 sociétés portugaises le 22 décembre 2020, le financement bancaire contracté par ces sociétés a été maintenu. De ce fait, le montant des contrats de financement conclus est passé à 921 MEUR au 31 décembre 2020 et la Société a des prêts avec 13 prêteurs. Au 31 décembre 2020, la Société avait contracté pour 820 MEUR de financements.

La Société a tenté d'échelonner la durée des prêts, la durée moyenne s'élevant à 4,51 ans au 31 décembre 2020.

En outre, au 31 décembre 2020, la Société a conclu des contrats IRS pour un montant de 455 MEUR. Au 31 septembre 2020, les financements prélevés (820 MEUR) étaient couverts à 77 % par des contrats Interest Rate Swap ou par des taux d'intérêt fixes.

Le coût de financement moyen sur 2020 se chiffre à 1,85 % (2019 : 2,15 %). En 2019, des commitment fees relativement plus élevés ont été payés, ce qui a entraîné un coût de financement moyen plus élevé.

IV. PRINCIPALES RÉALISATIONS 2020

- **EXERCICE OPTION CALL ACTIONS RESTANTES UHUB INVESTMENTS BENFICA ET UHUB INVESTMENTS SÃO JOÃO (ASPRELA)**

Le 22 décembre 2020, Xior a, comme prévu à l'entrée en décembre 2019, acquis les actions restantes dans Uhub Investments Benfica et Uhub Investments São João, propriétaires de trois complexes pour étudiants à Lisbonne et d'un à Porto, respectivement. Les bâtiments ont été réceptionnés récemment et génèrent des revenus locatifs.

- **PROLONGATION ET EXTENSION DU PRÊT ABN AMRO**

Le 21 décembre 2020, le prêt avec ABN AMRO est passé de 35 MEUR à 60 MEUR et la durée du prêt existant a en outre été prolongée d'un an jusqu'au 01/10/2023.

- **ACQUISITION TOUR ZERNIKE À GRONINGUE**

Le 16 décembre 2020, Xior a acquis la Zernike Toren à Groningue, achetée et développée en 2018 par la société d'investissement mondiale KKR. Cette tour accrocheuse de 74 mètres de haut, livrée récemment (2020), est déjà opérationnelle et entièrement louée. Elle ajoute 698 chambres d'étudiants indépendantes au portefeuille de Xior. La tour devient ainsi en un instant l'actif numéro 1 de Xior. Cette résidence « phare » est située à un endroit stratégique, à proximité du centre-ville et à seulement deux minutes à vélo du campus pour étudiants Zernike à Groningue, l'une des 4 villes estudiantines les plus

prisées des Pays-Bas. La valeur d'investissement totale s'élève à approximativement 91,5 MEUR, pour un rendement initial total attendu d'environ 6 %.

▪ **ENTRÉE MARIVAUX**

Xior a conclu un accord sur le redéveloppement d'un complexe immobilier à réaffecter dans le centre de Bruxelles, l'ancien complexe cinématographique Marivaux. À cette fin, Xior a acquis une participation de 50 % dans la société immobilière dans laquelle l'immobilier sera acquis et redéveloppé. Le réaménagement aura lieu via une coentreprise avec un promoteur privé, avec lequel Xior a déjà travaillé dans le passé. Ce réaménagement permet à Xior de renforcer sa position en région bruxelloise, où la demande de nouveaux logements de qualité pour étudiants est toujours très forte. La valeur d'investissement totale (après reconversion, pour laquelle le permis a déjà été obtenu) s'élèvera à approximativement 20 MEUR et le rendement initial moyen attendu du projet est d'environ 5,3 %. Le bâtiment sera ensuite transformé en complexe composé de 2 étages avec 22 appartements pour « young professionals » et de 5 étages avec 113 logements pour étudiants au total, avec au rez-de-chaussée une zone destinée à un hall d'entrée, un appartement de conciergerie, un grand espace commun et un bureau pour le gestionnaire. En outre, un abri pour vélos et des places de parking sont également prévus au sous-sol. La mise en service de cet immeuble pour étudiants (et la reprise correspondante des 50 % restants) est prévue pour l'année académique qui débute en septembre 2022.

▪ **ACQUISITION DE LOGEMENTS POUR ÉTUDIANTS « 365 ROOMS » À BRUXELLES PAR APPORT EN NATURE**

Le 7 octobre 2020, Xior a conclu un accord sur l'acquisition de la résidence pour étudiants « 365 Rooms » à Ixelles (Bruxelles), en Belgique. Cette résidence entièrement opérationnelle et durable a été livrée en 2014 en concertation avec la VUB/l'ULB et se trouve à un endroit exceptionnellement avantageux à Bruxelles, la plus grande ville estudiantine de Belgique. Outre 323 chambres d'étudiants, la résidence comprend également 5 studios, 9 appartements et quelque 1 000 m² d'espaces polyvalents. L'apporteur offre une garantie locative pendant une période de 3 ans sur une occupation complète. La valeur d'investissement totale de cette acquisition s'élève à approximativement 34 MEUR, avec un rendement initial attendu de 5,5 %, Xior ayant entièrement payé le prix d'achat par le biais d'un apport en nature. À la suite de cet apport qui a généré une augmentation de capital de 33 883 013 EUR (prime d'émission comprise), 657 539 nouvelles actions Xior Student Housing ont été émises. Les actions sont cotées depuis le 13 octobre 2020. Le prix d'émission s'élevait à 51,53 EUR (arrondis) par action. La transaction a entraîné un renforcement des fonds propres de 33 883 013 EUR, dont un montant de 11 835 702 EUR a été attribué au poste capital et un montant de 22 047 311 EUR (après déduction d'un montant égal aux frais liés à l'augmentation de capital au sens des règles IFRS applicables) au poste primes d'émission.

▪ **XIOR REMPORTE L'APPEL D'OFFRES « BRINKOREN TENDER » À AMSTERDAM**

Après avoir remporté un appel d'offres avec DubbeLL et Mecanoo, Xior a acquis une option sur un nouveau projet de développement aux Pays-Bas, situé à un endroit stratégique sur la rive nord de l'IJ à 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 de DubbeLL – buurtontwikkelaars, Mecanoo Architecten, Merosch, Dakdokters, Pim Evers, WeDriveSolar, Van Rossum et Nelissen

Ingenieurs, avec leur soumission de « BrinkToren ». La BrinkToren attirera tous les regards avec ses 28 étages (environ 90 mètres de haut) et accueillera quelque 400 nouveaux occupants après réception (prévue au plus tard en 2026). La valeur d'investissement totale de ce développement s'élève à quelque 61 MEUR, avec un rendement initial attendu conforme au marché.

▪ **LANCEMENT « 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). Le XL Fund présentera à son lancement un important portefeuille composé de 6 différents résidences et projets étudiants situés dans différents lieux en Belgique et aux Pays-Bas. Ces projets ont tous été développés par LIFE ou sont encore en cours de développement et équivalent à une valeur d'investissement d'environ 155 MEUR avec un rendement moyen brut attendu de 5,83 %. Grâce à cette collaboration, Xior fait d'un coup un grand pas dans le sens d'un déploiement plus large pour son plan de croissance tout en renforçant nettement sa position sur son marché domestique historique. Par ailleurs, le XL Fund sert également de plateforme pour une future collaboration potentielle entre les deux parties dans le cadre de l'extension du portefeuille en Belgique et aux Pays-Bas. Xior dispose d'une option sur les 10 % restants des actions du XL Fund (2 481 KEUR).

1. Lieux

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 (ajoutée 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 (avec laquelle correspond également l'équipe opérationnelle locale). La valeur d'investissement attendue s'élève à 38,5 MEUR, avec un rendement brut attendu de 6,17 %. Depuis son ouverture, cette résidence enregistre un taux d'occupation très élevé, qui 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 second projet intégré au XL Fund concerne le redéveloppement de l'ancien dortoir Ten Prinsenhove à Anvers. Il sera accordé entre la fin 2020 et le début 2021, sur la base d'un bail emphytéotique de 50 ans, et pourra encore être partiellement loué pour 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 18,75 MEUR, 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 travailleurs, auxquelles s'ajoutent pas moins de 2 000 m² 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 cette résidence 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 29,95 MEUR, 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 deux ans à partir d'avril 2021, ce qui permettra à LIFE de soutenir le XL Fund grâce au lancement 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 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 et ainsi créer le sentiment de campus désiré et une communauté intégrée. Ce site reliera le Campus Groenenborger à 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 17,44 MEUR, 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. Une fois le permis et le traitement administratif terminés, le projet sera repris et le développement de cette résidence flambant neuve débutera. Le projet est situé à un endroit idéal, parfaitement en accord avec la stratégie de Xior, et accueillera 387 étudiants après livraison.

La valeur d'investissement attendue s'élève à 33,81 MEUR, avec un rendement brut attendu de 5,70 % et un *earn-out* additionnel si des unités supplémentaires sont ajoutées à ce site. La réception du projet dans sa totalité est attendue pour 2022.

Grâce à ces trois nouveaux projets à Anvers, (Prince, Felix et Campus 3 Eiken), le nombre total de logements étudiants exploités par Xior à Anvers a dépassé la barre des 1 000 unités.

Ariënsplein – Enschede (Pays-Bas)

Connect-U/Ariënsplein d'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'Ariënsplein²². Cette résidence universitaire faisait partie d'un ancien site hospitalier redéveloppé par LIFE en différentes phases pour devenir un nouveau campus. 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 m² se retrouve intégralement détenu en pleine propriété par un seul acteur, ce qui facilite considérablement le processus de développement. Ces parties restantes comprennent un redéveloppement des espaces d'enseignement, des unités de logement supplémentaires (young professionals), 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 du XL Fund (logements étudiants, espaces d'enseignement et habitations pour jeunes travailleurs...) 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.

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 16,00 MEUR. 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.

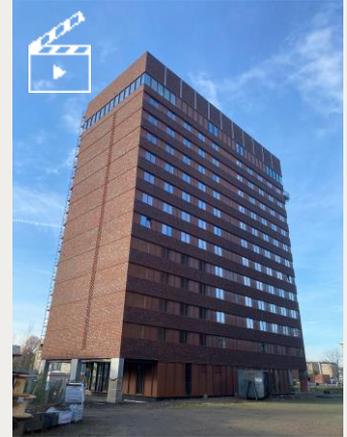
2. Augmentation de capital et émission de nouvelles actions

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.

²² Voir communiqué de presse du 12 mars 2018

▪ 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 avec un total d'au moins 157 unités (nombre définitif à déterminer au terme du trajet de permis en cours). Cette tour pour étudiants de 10 étages de construction neuve est située à un emplacement stratégique à Hasselt, sur le campus de la Hogeschool PXL. Après le développement prévu et le permis, 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 l'année académique suivante qui débutera en novembre 2020. Un complexe flambant neuf et durable s'ajoute ainsi au portefeuille de Xior à un emplacement exceptionnel dans une ville estudiantine animée.



▪ ACQUISITION D'UN COMPLEXE POUR ÉTUDIANTS À GRENADE

Le 28 février 2020, Xior a conclu un accord sous conditions suspensives pour l'acquisition d'une nouvelle résidence pour étudiants à Grenade (Andalousie). L'ancien « colegio mayor », auparavant connu sous le nom de Loyola, est situé à un emplacement stratégique sur le campus Cartuja de l'Université de Grenade. Le bâtiment a été redéveloppé et étendu pour devenir une résidence de 347 unités (354 lits). La livraison et la mise en service ont eu lieu en juin 2020. Un complexe a ainsi été ajouté au portefeuille de Xior dans l'une des principales villes estudiantines 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 académiques dans le cadre d'un contrat de bail triple net. Au terme de cette période de deux ans, l'exploitation sera reprise par Xior. La valeur d'investissement totale attendue pour Xior s'élève à 37 MEUR, avec un rendement brut stabilisé attendu de 7 % environ. Cette acquisition contribue aux résultats de Xior à partir du 18 juin 2020, date à laquelle l'acquisition a effectivement été finalisée.

▪ ACQUISITIONS EINDHOVEN – 250 UNITÉS

Le 30 janvier 2020, Xior a acquis un projet de réaménagement à Eindhoven avec 250 unités indépendantes pour étudiants prévues. Cette transaction représente une valeur d'investissement d'environ 32 MEUR et un rendement initial attendu d'environ 6,0 %. La livraison et la mise en service sont prévues pour le 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.

▪ CONCLUSION DE NOUVEAUX CONTRATS DE FINANCEMENT

ÉMISSION D'UN US GREEN BOND PRIVATE PLACEMENT DE 100 MEUR

Le 9 avril 2020, Xior a finalisé avec succès sa première transaction de marché de capitaux d'emprunt en signant la documentation contractuelle pour une émission de 100 MEUR de Green Bonds par le biais d'un US private placement. Les obligations ont été placées par le biais d'un placement privé auprès de trois investisseurs institutionnels appartenant à une grande compagnie d'assurances internationale. Les

obligations représentent un montant nominal de 100 MEUR, répartis en une tranche de 34 MEUR d'une durée de 6 ans et une tranche de 66 MEUR d'une durée de 12 ans, avec un coupon de 1,92 % (pour les obligations à 6 ans) et 2,32 % (pour les obligations à 12 ans). Les obligations ont été émises sous le nouveau Green Finance Framework de Xior du 13 mars 2020, auquel Xior a reçu une Second Party Opinion positive de Sustainalytics.

Au cours du T1 2020, une nouvelle convention de financement (Green Loan) a été conclue avec Pensio B pour un montant de 10 MEUR et une durée de 10 ans.

PROLONGATION DES EMPRUNTS EXISTANTS

Fin décembre 2020, 2 emprunts pour un total de 30 MEUR arrivaient à échéance. Des négociations ont été menées avec les 2 banques, ING et Belfius, et un accord a été obtenu pour refinancer les emprunts jusqu'aux 30/06/2024 et 31/12/2025 respectivement.

V. MISE À JOUR COVID-19 (« crise du coronavirus »)

Le quatrième trimestre de 2020 a également été placé sous le signe de la pandémie qui touche toujours l'ensemble de l'économie mondiale. Comme signalé lors de la mise à jour du T3 2020, le début de la nouvelle année académique a été marqué par le fait que tant les établissements d'enseignement que les étudiants recherchaient une manière de gérer l'impact du COVID-19 et de trouver un équilibre entre la vie estudiantine et l'endiguement du virus. Néanmoins, le début de l'année académique s'est bien déroulé en général et l'impact sur Xior et ses activités reste limité jusqu'à présent.

- a. Sur le plan opérationnel : Comme annoncé dans la mise à jour semestrielle, il était essentiel pour le T3 (location avant le début de l'année académique 20-21) que les universités débutent le plus normalement possible, avec une offre maximale de cours sur site. En dépit du fait que, comme on le craignait, pratiquement tous les pays dans lesquels Xior est active ont été touchés par une deuxième et une troisième vagues de contaminations au COVID-19, les étudiants ont pu s'installer normalement en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne et au Portugal. Bien qu'au T4, on soit passé presque partout aux cours en ligne, la plupart de nos étudiants continuent à utiliser leur chambre d'étudiant et nous remarquons une occupation physique assez élevée dans nos bâtiments. La location des chambres qui ont été louées sur une base semestrielle, pour lesquelles la relocation pour le second semestre est actuellement en cours, se déroule comme prévu par rapport aux années précédentes.

À Barcelone, nos résidences continuent à subir l'impact de la situation du Covid-19, où la demande est bien influencée par la crise sanitaire actuelle, et où le secteur touristique s'est tourné du côté de l'offre pour tenter de trouver une alternative à ses capacités inutilisées. Le *ramp-up* des nouvelles résidences livrées au Portugal est également toujours influencé par la diminution de la mobilité internationale et la longue période d'incertitude précédant le début de l'année académique. L'impact financier a toutefois été en grande partie neutralisé par une garantie EBITDA fournie par notre partenaire U.hub.

Si la situation du Covid-19 venait à se prolonger et que la vaccination ne permettait pas, comme espéré, un assouplissement notable des voyages internationaux d'ici les mois d'été, cela pourrait

avoir un impact sensible sur la location estivale des immeubles, entre autres, sur la péninsule ibérique. Si la stratégie de vaccination n'aboutit pas à un démarrage plus ou moins normal des cours sur site d'ici le début de la prochaine année académique, il n'est pas encore possible d'évaluer l'impact sur la location pour l'année académique 2021-2022. Pour éviter tout malentendu, les orientations indiquent que les autorités compétentes mettent tout en œuvre pour réaliser des progrès considérables en matière de vaccination d'ici là et que, entre-temps, une attention suffisante est également consacrée à la nécessité d'offrir aux étudiants des perspectives de normalisation le plus rapidement possible et en toute sécurité.

- b. Finance – perception des loyers : comme toujours, mais surtout depuis le début de la pandémie, les équipes commerciales ont accordé une attention particulière à la perception des loyers et continuent, vu les circonstances, à suivre la situation de très près. Elles contactent tous les mauvais payeurs afin de maintenir un dialogue ouvert avec les locataires et de trouver des solutions constructives, en tenant compte de la situation de chaque locataire individuel. Le cas échéant, des moyens judiciaires et extrajudiciaires sont mis en œuvre pour procéder aux perceptions. Les loyers du T4 ont été reçus en grande partie et le taux de recouvrement est conforme à la même période l'année dernière. Au 31 décembre 2020, le taux d'endettement s'élevait à 96,8 % contre 97,4 % au 31 décembre 2019. Nos provisions pour débiteurs douteux (telles que déjà établies au T2) ont été mises à jour. L'un de nos locataires retail rencontre des difficultés de paiement, pour lesquels une provision partielle a déjà été prélevée au T3. Ce locataire a ouvert une procédure de réorganisation judiciaire et a entre-temps obtenu un accord sur un plan d'apurement et la résiliation du contrat.
- L'équipe financière a encore été élargie localement aux Pays-Bas et en Espagne, afin, entre autres, de pouvoir mieux contrôler la perception des loyers.

- c. Health & Safety : Nos résidences ont déjà été adaptées à la fin de l'année académique précédente (ainsi que pendant l'été) pour pouvoir accueillir les étudiants en toute sécurité, moyennant le respect des règles de distanciation sociale. Les mesures de sécurité nécessaires, telles que des distributeurs de gel hydroalcoolique, des masques buccaux, une



signalisation et des instructions claires, des itinéraires de passage adaptés, des visites virtuelles à la place de visites physiques et un nettoyage supplémentaire, ont été mises en place afin que les étudiants puissent s'installer en toute sécurité. Nos équipes opérationnelles (concierges, coaches pour étudiants) veillent à ce que les habitants respectent les accords et interviennent rapidement et fermement si nécessaire (fêtes de kot, occupation inadaptée des espaces communs). En cas de contamination constatée par le COVID-19 dans la résidence, les mesures nécessaires sont prises pour introduire une quarantaine, approvisionner l'étudiant en question, informer la maison/les voisins de couloir et inciter à prendre des mesures de protection (masques buccaux, hygiène des mains). Dans la pratique, nous constatons que la grande majorité de nos étudiants sont très responsables. Pour l'instant, nous sommes heureux de vous annoncer que

nos étudiants n'ont connu que des cas individuels de contamination sans propagation plus large au sein d'une résidence.

VI. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

▪ **Annnonce d'une augmentation de capital**

Xior annonce le 24 février 2021 une augmentation de capital d'un montant maximal d'environ 178,9 MEUR dans le cadre du capital autorisé avec droits d'attribution irréductibles.

▪ **Acquisition Projet City Lofts Leeuwarden**



Ce projet concerne le redéveloppement d'une partie de l'ancien bâtiment KPN en une toute nouvelle résidence pour étudiants avec 183 chambres d'étudiants sur le Tweebakmarkt à Leeuwarden. Outre les chambres d'étudiants, la résidence dispose également d'un jardin intérieur vert d'environ 700 m² et d'un vaste sous-sol d'environ 1 900 m² (composé de 190 emplacements de parking pour vélos, d'un lavoir, d'un espace technique et de 1 280 m² encore à remplir librement, pour lesquels Xior bénéficie d'une garantie locative du vendeur).

La résidence est située à un emplacement de choix, en plein dans le centre animé de Leeuwarden, à quelques pas des magasins, des transports en commun et à seulement 5 minutes à vélo de la Stenden Hogeschool, la principale école supérieure de Leeuwarden. La ville propose une large offre de formations pour quelque 24 000 étudiants, dont environ la moitié – selon les estimations – séjournent en chambre et pour lesquels il y a une forte demande de logements étudiants de qualité.

Xior est déjà active à Leeuwarden avec sa résidence dans la Tesselschadestraat. Avec cette nouvelle résidence, le portefeuille de Xior à Leeuwarden atteint 265 unités. Cette nouvelle résidence sera également prise en charge par l'équipe opérationnelle actuelle de Xior.

Le projet est actuellement au stade de permis. Le permis devrait être obtenu en juillet 2021, après quoi le redéveloppement pourra commencer avec une réception attendue début 2023. Avec un indice d'efficacité énergétique attendu inférieur à 1,4, cette résidence s'inscrit également parfaitement dans la stratégie de durabilité de Xior.

La valeur d'investissement totale s'élève à environ 18,5 MEUR, avec un rendement brut stabilisé attendu d'environ 6,2 %. L'achat, actuellement sous condition suspensive de l'obtention d'un permis définitif et irrévocable de redéveloppement en résidence d'étudiant, et d'un contrat de développement clé à signer également sous la même condition suspensive de l'obtention du permis susmentionné, dans le cadre duquel un entrepreneur désigné par le vendeur sera responsable de la réalisation et du développement de ce projet à ses propres risques et périls, se fera par le biais d'un asset deal.

- **Acquisition Projet Teatinos Malaga**



Xior a conclu un contrat avec Amro Real Estate Partners, spécialisé dans les développements de logement pour étudiants, pour l'achat d'une toute nouvelle résidence pour étudiants comportant 229 chambres d'étudiants (231 lits) à Malaga. Outre les chambres, la résidence dispose d'une piscine, de plusieurs jardins verts et d'un parking externe de 60 places. La superficie du bâtiment est répartie sur environ 6 000 m² en surface et 1 100 m² en sous-sol. Par ce contrat, Xior poursuit sa stratégie de croissance en Espagne.

En ajoutant cette résidence à Malaga, Xior ajoute une cinquième ville à son portefeuille iberique. Le projet est situé dans le nord-ouest de la ville, dans le quartier de Teatinos, juste à côté du campus universitaire de Malaga, qui compte environ 35 000 étudiants, qui peut également compter sur une excellente connexion avec les transports publics et les routes. Un arrêt de bus donnant un accès direct au centre-ville animé avec de nombreux restaurants, supermarchés et infrastructures sportives se trouve juste devant la porte de la résidence.

Le projet a obtenu tous les permis de bâtir requis début 2020 et se trouve actuellement à un stade avancé de développement, avec une réception attendue cet été. Les fondations et la structure de construction du projet sont déjà terminées, y compris la façade, tandis que les travaux de finition sont encore en cours.

La valeur d'investissement totale s'élève à approximativement 23,2 MEUR, avec un rendement brut stabilisé attendu d'environ 7,1 %. L'achat, actuellement sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis d'exploitation définitif et irrévocable dès que les travaux de construction seront terminés, se fera par le biais d'une transaction sur actions. Au terme du contrat, Xior a conclu un contrat de location dans le cadre duquel la plate-forme d'exploitation Amro

Estudiantes assurera l'exploitation de la résidence pendant les deux premières années, sur la base d'un leasing triple net et de revenus fixes garantis d'environ 1,3 MEUR la première année et 1,4 MEUR l'année suivante.

- **Extension des prêts arrivant à échéance en 2021**

Au cours de 2021, 2 emprunts chez ING pour un total de 25 MEUR, 1 emprunt chez Belfius pour 25 MEUR, ainsi que 3 emprunts chez KBC pour un total de 45 MEUR sont arrivés à échéance. Des négociations ont été menées avec les 3 banques, ING, Belfius et KBC, et un accord a été obtenu pour refinancer les emprunts jusqu'au 31/03/2025, 30/09/2026 pour ING et Belfius respectivement et jusqu'au 30/09/2024 d'une part (25 MEUR) et 30/09/2026 d'autre part (20 MEUR) pour KBC.

- **Remboursement prêt I Love Vols**

Le 5 février 2021, le prêt (25 MEUR) que I Love Vols avait contracté auprès de Belfius a été remboursé anticipativement.

- **Nouveau prêt BNPPF**

Le 20 janvier 2021, la Société a conclu un emprunt supplémentaire avec BNPPF pour un montant de 25 MEUR et une durée de 4 ans (jusqu'au 30/03/2025).

VII. PERSPECTIVES DE CROISSANCE²³

Xior vise également à poursuivre avec conviction sa stratégie de croissance en 2021, en élargissant son portefeuille immobilier par l'acquisition d'immeubles pour étudiants de qualité et par la réalisation des projets de développement dans le pipeline. Xior est convaincue qu'il reste plusieurs possibilités de croissance intéressantes en Belgique, aux Pays-Bas et dans la péninsule Ibérique.

La Société prévoit pour l'exercice 2021 un résultat EPRA de 1,80EUR par action, soit une augmentation de 6% par rapport à 2020, où un objectif de 1,44 EUR brut par action est proposé pour le dividende par action, avec un versement minimal de 80 % (soit une hausse de 6% par rapport à 2020). Xior s'attend dès lors à une nouvelle belle hausse de ses résultats par action par rapport à l'année précédente, malgré le fait que le nombre d'actions en 2020 a augmenté de 10 % à la suite de l'augmentation de capital fructueuse de novembre 2020 et de l'apport en nature de juin et d'octobre. Après le développement complet du portefeuille, un loyer annualisé approximatif de 113 MEUR d'euros est attendu.

En mettant en œuvre sa stratégie de croissance, Xior s'attend à pouvoir réaliser une augmentation d'au moins de 10% du résultat EPRA par action pour l'exercice 2022 par rapport à 2021.

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

²³Ces prévisions sont basées sur la situation actuelle et hors circonstances imprévues (comme une détérioration matérielle du climat économique et financier et/ou la concrétisation des risques auxquels la Société et ses activités sont exposées). Les prévisions relatives aux attentes en matière de dividendes s'appliquent en outre sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale.

Xior prévoit en 2021 un taux d'occupation identique au taux actuel.

VIII. TRAVAUX D'AUDIT

Le Commissaire a émis le 23 février 2021 une opinion sans réserve sur les états financiers consolidés sans paragraphe explicatif et a confirmé que les informations comptables incluses dans le projet de communiqué de presse ci-joint sont cohérentes, sans anomalie significative, avec les états financiers consolidés sur la base desquels ils ont été établis.

IX. RAPPORT FINANCIER ANNUEL – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

À partir du 20 avril 2021, le rapport annuel sera (après clôture des bourses) à la disposition des actionnaires sur le site web www.xior.be et peut être obtenu sur simple demande au siège de la Société (Mechelsesteenweg 34, boîte 108, 2018 Anvers ou via info@xior.be)

Le chapitre financier, qui fait partie du rapport annuel, est désormais disponible sur le site www.xior.be <https://www.xior.be/fr/investor/investor-relations/publications/annual-financial-reports>

L'assemblée générale de la Société est fixée au 20 mai 2021.

X. CALENDRIER FINANCIER

Publication du Rapport financier annuel	20 avril 2021 (après bourse)
Publication des résultats au 31 mars 2021	27 avril 2021 (avant bourse)
Assemblée générale	20 mai 2021
Publication des résultats au 30 juin 2021	6 août 2021 (avant bourse)
Publication des résultats au 30 septembre 2021	26 octobre 2021 (avant bourse)

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


XI. ÉTATS FINANCIERS
ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF (en KEUR)	31/12/2020	31/12/2019
I. IMMOBILISATIONS	1.565.384	1 255 584
B. Immobilisations incorporelles	145	52
C. Immeubles de placement	1 555 779	1 190 791
a. Biens immeubles disponibles à la location	1 410 782	1 111 685
b. Promotions immobilières	144.998	79 106
D. Autres immobilisations corporelles	971	851
a. Immobilisations corporelles destinées à un usage propre	971	851
E. Immobilisations financières	4.166	25
Actifs détenus jusqu'à échéance	4 000	0
Autres	166	25
G. Créances commerciales et autres immobilisations	135	135
H. Impôts différés – actif	1 013	96
I. Participations dans des sociétés associées et variations des fonds propres des coentreprises	3 175	63 635
II. ACTIFS CIRCULANTS	54 932	20 945
D. Créances commerciales	4 887	1 163
E. Créances fiscales et autres actifs circulants	34 394	13 410

a. Impôts	2 912	714
c. Autres	31 482	12 695
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	9 911	4 269
G. Comptes de régularisation	5 741	2 103
Charges immobilières payées d'avance	1 845	1 247
Produits immobiliers en cours, non échus	259	36
Autres	3 638	820
TOTAL DE L'ACTIF	1 620 316	1 276 529

PASSIF (en KEUR)	31/12/2020	31/12/2019
FONDS PROPRES	659 503	625 808
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère	641 194	610 428
A. Capital	375 441	342 125
a. Capital souscrit	378 836	344 396
b. Frais de l'augmentation de capital (-)	-3 395	-2 271
B. Primes d'émission	338 065	276 441
C. Réserves	-30 310	-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 droits et frais de mutation estimés en cas d'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 non soumis à une comptabilité de couverture, tel que défini dans les normes IFRS	-15 467	-8 184
Réserves pour la participation au bénéfice ou la perte et dans les résultats non réalisés de filiales, de participations associées et de coentreprises qui sont traitées administrativement selon la méthode equity	-1 962	0
Autres réserves	0	0
Résultats reportés des exercices précédents	-31 449	-15 382
D. Résultat net de l'exercice	-42 001	7 969
II. Participations minoritaires	18 309	15 381
DETTES	960 813	650 720
I. Dettes non courantes	834 196	582 035
B. Dettes financières non courantes	733 182	500 425
a. Établissements de crédit	621 392	500 425
b. Leasing financier	2 513	
c. Autres	109 277	0
C. Autres dettes financières non courantes	26 530	15 467
a. Instruments de couverture autorisés	26 530	15 467
E. Autres dettes courantes	23 333	19 329

F. Impôts différés – dettes	51 150	46 813
a. Taxe de sortie	3 335	0
b. Autres	47 815	46 813
II Dettes courantes	126 618	68 685
B. Dettes financières courantes	90 309	1 706
a. Établissements de crédit	90 309	1 706
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	15 186	10 806
a. Taxe de sortie	-108	206
b. Autres	15 294	10 600
Fournisseurs	10 594	5 657
Locataires	663	686
Impôts, rémunérations et charges sociales	4 036	4 257
E. Autres dettes courantes	15 846	50 906
Autres	15 846	50 906
F. Comptes de régularisation	5 277	5 266
a. Produits immobiliers reçus anticipativement	490	1 176
b. Intérêts courus, non échus	1 794	2 083
c. Autres	2 993	2 007
TOTAL DES FONDS PROPRES ET DETTES	1 620 316	1 276 529

COMPTE DES RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Compte de résultats (en KEUR)	31/12/2020	31/12/2019
I.(+) Revenus locatifs	58 434	45 056
(+ Revenus locatifs	56 805	41 347
(+ Garanties locatives	2 296	3 979
(-) Gratuités locatives	-666	-270
Réductions de valeur sur créances commerciales	-539	-125
RÉSULTAT LOCATIF NET	57 896	44 931
V. (+) Récupération de charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	10 914	8 193
- Répercussion des charges locatives supportées par le propriétaire	10 820	8 055
- Répercussion des précomptes et taxes sur les bâtiments loués	94	138
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	-12 782	-9 012
- Charges locatives supportées par le propriétaire	-12 668	-8 869
- Précomptes et taxes sur les bâtiments loués	-114	-143
VIII. (+/-) Autres revenus et dépenses liés à la location	2 429	1 395
RÉSULTAT IMMOBILIER	58 457	45 508
IX.(-) Charges techniques	-2 409	-1 538
Charges techniques récurrentes	-2 429	-1 621
(-) Réparations	-1 970	-1 282
(-) Primes d'assurance	-459	-339

Charges techniques non récurrentes	20	83
(-) Sinistres	20	83
X.(-) Charges commerciales	-398	-390
(-) Publicité, etc.	-320	-334
(-) Honoraires d'avocat, frais juridiques	-79	-56
XI.(-) Charges et taxes sur les bâtiments non loués	-655	-423
XII.(-) Frais de gestion de l'immobilier	-2 556	-2 946
(-) Frais de gestion (externes)	0	-768
(-) Frais de gestion (internes)	-2 556	-2 178
XIII.(-) Autres charges immobilières	-2 025	-1 697
(-) Honoraires des architectes	0	-4
(-) Honoraires des taxateurs	-589	-312
(-) Autres charges immobilières	-1 436	-1 381
(+/-) CHARGES IMMOBILIÈRES	-8 043	-6 994
RÉSULTAT IMMOBILIER OPÉRATIONNEL	50 414	38 515
XIV.(-) Frais généraux de la société	-5 996	-3 500
XV.(+/-) Autres produits et charges opérationnels	53	54
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	44 471	35 069
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	-50 448	17 982
(+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	11 664	25 820
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-62 112	-7 839
XIX.(+) Autre résultat de portefeuille	-15 782	-22 005
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	-21 759	31 046
XX.(+) Produits financiers	722	261
(+) Intérêts et dividendes perçus	722	261
XXI.(-) Charges d'intérêt nettes	-7 324	-7 478
(-) Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-4 197	-4 720
(-) Reconstitution du montant nominal des dettes financières	-337	-218
(-) Charges résultant des instruments de couverture autorisés	-2 791	-2 540
XXII.(-) Autres charges financières	-1 009	-404
- Frais bancaires et autres commissions	-869	-378
- Autres	-139	-26
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-8 837	-9 150
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	-16 449	-16 771
XXIV Participation au résultat des sociétés associées et coentreprises	-676	-1 398
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	-38 884	12 877
XXV. Impôt des sociétés	-2 912	-5 093
XXVI. Taxe de sortie	23	-124
(+/-) IMPÔTS	-2 889	-5 218
RÉSULTAT NET	-41 773	7 659
RÉSULTAT EPRA	33 962	24 103
RÉSULTAT EPRA – PART DU GROUPE	33 299	23 975
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	-66 230	-4 023

IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX CORRECTIONS IAS 40	-9	-1 872
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-8 837	-9 150
PARTICIPATION AU RÉSULTAT DES COENTREPRISES	-676	-1 398
RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR)	1,74	1,61
RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR) – PART DU GROUPE	1,70	1,60

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

En KEUR	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net	-41 773	7 659
Autres composantes du résultat global		
(+/-) Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas d'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
(+/-) Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour les couvertures de flux de trésorerie	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	-41 773	7 659
Imputable à :		
Participations minoritaires	228	127
Actionnaires du groupe	-42 001	7 532

Aperçu des flux de trésorerie consolidés

APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ	31/12/2020	31/12/2019
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	4 269	1 677
1. Flux de trésorerie générés par les activités d'exploitation	3 292	-45 813
Flux de trésorerie relatifs à l'exploitation :	-39 826	20 533
Résultat opérationnel	-21 760	31 045
Intérêts payés	-12 388	-8 047
Intérêts perçus	0	0
Impôts des sociétés payés	-5 678	
Autres	0	-2 465
Éléments non monétaires ajoutés au/déduits du résultat	70 614	-5 285
<u>* Amortissements et réductions de valeur</u>		169
- Amortissements/réductions de valeur (ou reprises) sur actifs corporels et incorporels	191	169
<u>* Autres éléments non monétaires</u>	70 423	-5 454
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	60 593	-3 324
- Autres éléments non monétaires	9 959	-2 130
- Variation du besoin en fonds de roulement	-27 496	-61 061
<u>* Mouvement des actifs :</u>	-25 744	-29 483
<u>* Mouvements des passifs :</u>	-1 751	-31 578
2. Flux de trésorerie générés par les activités d'investissement	-282 360	-252 915
Acquisition d'immeubles de placement et de promotions immobilières	-185 048	-59 700

Vente d'immeubles de placement	0	0
Acquisition d'actions de sociétés immobilières	-96 907	-170 592
Acquisition d'autres actifs corporels	-282	-305
Acquisition d'immobilisations financières non courantes	-123	-22 318
Recettes de créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
Actifs destinés à la vente	0	0
3. Flux de trésorerie générés par les activités de financement	281 624	297 729
<u>* Variation des passifs financiers et des dettes financières</u>		
- Augmentation des dettes financières	257 805	190 577
- Diminution des dettes financières	-1 940	-102 000
- Remboursement d'emprunts d'actionnaires	0	
<u>* Variation des autres passifs</u>	-8 436	15 381
- Augmentation des intérêts minoritaires	132	
<u>* Variation des fonds propres</u>		
- Augmentation (+)/Diminution (+) du capital/des primes d'émission	54 681	201 681
- Frais de l'émission d'actions	-1 124	-104
Dividende de l'exercice précédent	-19 495	-7 806
Augmentation de la trésorerie à la suite de la fusion	3 087	3 590
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE	9 911	4 269

XII. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (APM) : TABLEAUX DE RÉCONCILIATION

Résultat EPRA	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net	-41 773	7 659
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	50 448	-17 982
Autre résultat du portefeuille	15 782	22 005
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	8 837	9 150
Participation au résultat des coentreprises	676	1 398
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	-9	1 872
Résultat EPRA	33 961	24 103
Résultat du portefeuille	31/12/2020	31/12/2019
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-50 448	17 982

Autre résultat du portefeuille	-15 782	-22 005
Résultat du portefeuille	-66 230	-4 023
Résultat EPRA par action	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net	-41 773	7 659
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	50 448	-17 982
Autre résultat du portefeuille	15 782	22 005
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	8 837	9 150
Participation au résultat des coentreprises	676	1 398
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	-9	1 872
Nombre moyen pondéré d'actions	19 560 351	14 996 135
Résultat EPRA par action	1,74	1,61
Résultat EPRA par action – part du groupe	1,70	1,60
Taux d'intérêt moyen	31/12/2020	31/12/2019
Charges d'intérêt nominales sur emprunts	4 197	4 720
Charges résultant des instruments de couverture autorisés	2 791	2 540
Intérêts portés à l'actif	3 785	2 248
Dette active moyenne au cours de la période	655 477	470 695
Taux d'intérêt moyen	1,64 %	2,02 %
Taux d'intérêt moyen hors charges résultant des instruments de couverture autorisés	1,22 %	1,48 %
Coût de financement moyen	31/12/2020	31/12/2019
Charges d'intérêt nominales sur emprunts	4 197	4 720
Charges résultant des instruments de couverture autorisés	2 791	2 540
Intérêts portés à l'actif	3 785	2 248
Reconstitution du montant nominal des dettes financières	337	218
Frais bancaires et autres commissions	1.009	404
Dette active moyenne au cours de la période	655 477	470 695
Coût de financement moyen	1,85 %	2,15 %
Taux d'intérêt moyen hors charges résultant des instruments de couverture autorisés	1,42 %	1,61 %

Au 31/12/2020	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
<i>IFRS Fonds propres attribuables aux actionnaires hors participations minoritaires</i>	641 194	641 194	641 194	641 194	641 194
<i>Participations minoritaires</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	18 309	18 309
DÉDUCTION					
<i>Impôts différés par rapport aux bénéfices JV sur IP</i>	47 815	47 815	XXXXXXXXXX	47 815	XXXXXXXXXX
<i>JV des instruments financiers</i>	26 530	26 530	XXXXXXXXXX	26 530	XX
<i>Immobilisations incorporelles par IFRS BS</i>	XXXXXXXXXX	145	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
AJOUTER					
<i>JV des dettes à taux fixe</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	-7 027	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<i>Droits de mutation</i>	95.508	NA	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	811 047	715 394	648 221	733 848	659 503
<i>Nombre d'actions entièrement dilué</i>	21 046 441	21 046 441	21 046 441	21 046 441	21 046 441
VNI par action	38,54	33,99	30,80	34,87	31,34
VNI par action – part du groupe	38,54	33,99	30,80	34,00	30,47

	Juste Valeur	% du portefeuille total	% hors impôt différé
<i>Portefeuille soumis à l'impôt différé et destiné à être détenu et non à être vendu à long terme.</i>	1 555 779	100	100
<i>Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale</i>	0	0	0

Au 31/12/2019	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
<i>IFRS Fonds propres attribuables aux actionnaires hors participations minoritaires</i>	610 428	610 428	610 428	610 428	610 428
<i>Participations minoritaires</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	15.380	15.380

DÉDUCTION

<i>Impôts différés par rapport aux bénéfiques JV sur IP JV des instruments financiers</i>	46 813	46 813	XXXXXXXXXX	46 813	XXXXXXXXXX
<i>Immobilisations incorporelles par IFRS BS</i>	15 467	15 467	XXXXXXXXXX	15 467	XXXXXXXXXX
	XXXXXXXXXX	52	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
AJOUTER					
<i>JV des dettes à taux fixe</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	396	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<i>Droits de mutation</i>	44 337	NA	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	717 045	672 656	610 032	688 088	625 808
<i>Nombre d'actions entièrement dilué</i>	19 133 129	19 133 129	19 133 129	19 133 129	19 133 129
NAV par action	37,48	35,16	31,88	35,96	32,71
Résultat EPRA par action – part du groupe	37,48	35,16	31,88	35,16	31,90

	Juste Valeur	% du portefeuille total	% hors impôt différé
<i>Portefeuille soumis à l'impôt différé et destiné à être détenu et non à être vendu à long terme.</i>	1 190 791	100	100
<i>Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale</i>	0	0	0

EPRA Rendement Initial Net	31/12/2020	31/12/2019
Immeubles de placement – juste valeur pleine propriété	1 632 555	1 204 634
Immeubles de placement – participation à des coentreprises	20 873	29 148
Moins les promotions immobilières	-339 114	-203 741
Portefeuille immobilier achevé	1 314 314	1 030 041
Frais de transaction	95 304	31 101
Valeur d'investissement des biens immeubles disponibles à la location	1 409 618	1 061 142
Revenus locatifs bruts annualisés	73 539	55 424

Charges immobilières	5 702	4 488
Revenus locatifs nets annualisés	67 837	50 936
Montant notionnel au terme de la période exempte de loyer	-	-
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	67 837	50 936
EPRA Rendement Initial Net	4,8 %	4,8 %
EPRA Rendement Initial Net Ajusté	4,8 %	4,8 %
EPRA Vide locatif	31/12/2020	31/12/2019
Valeur locative estimée des unités vides.	2 485	1 648
Valeur locative estimée du portefeuille total ²⁴	72 406	55 424
EPRA Vide locatif	3,4 %²⁵	2,97 %
Coûts EPRA	31/12/2020	31/12/2019
Frais généraux	5 996	3 500
Réductions de valeur sur créances commerciales	539	125
Charges immobilières	8 043	6 994
Coûts EPRA (frais liés au vide locatif compris)	14 578	10 619
Frais liés au vide locatif	655	423
Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	13 923	10 196
Revenus locatifs bruts	58 434	45 056
Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	24,9 %	23,6 %
Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	23,8 %	22,6 %

²⁴ Calculé par rapport au portefeuille opérationnel annualised rent.

²⁵ L'ERV vide locatif de 3,4 % au 31/12/2020 est due au *ramp-up* des immeubles livrés au cours du dernier trimestre de 2020.

XIII. Glossaire des Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures – APM) utilisés par Xior Student Housing

Dénomination APM	Définition	Utilisation
Résultat EPRA	Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- résultat des ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, +/- impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	Mesure du résultat des activités opérationnelles stratégiques, à l'exclusion des variations de la juste valeur des immeubles de placement, autre résultat de portefeuille, résultat sur les ventes d'immeubles de placement et variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et impôts différés relatifs aux corrections IAS 40. Indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéficiaire.
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
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 Net Reinstatement Value (NRV)	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.

EPRA Net Tangible Assets (NTA)	Supposons 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 actif et passif d'une société immobilière, dans différents scénarios.
EPRA Net Disposal Value (NDV)	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 actif et passif d'une société immobilière, dans différents scénarios.
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés sur la base des loyers en cours à la date de clôture, à l'exclusion des charges immobilières, divisés par la valeur de marché du portefeuille, majorés des droits et frais de mutation en cas d'aliénation hypothétique d'immeubles de placement	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
Rendement Initial Net Ajusté (RIN Ajusté) EPRA	Cette mesure intègre un ajustement du RIN EPRA avant l'expiration de périodes de franchise de loyer ou autres aménagements de loyer non échus	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
EPRA Vide locatif	Valeur locative estimée d'unités vides divisée par la Valeur locative estimée du portefeuille total.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus) divisés par les revenus locatifs bruts, moins le loyer à payer sur la parcelle louée	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
Ratio de coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif) divisés par les revenus locatifs bruts, moins le loyer à payer sur la parcelle louée	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux

À propos de Xior Student Housing

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

Xior Student Housing est agréée en tant que SIR publique de droit belge depuis le 24 novembre 2015. Les actions de Xior Student Housing sont cotées sur Euronext Bruxelles (XIOR) depuis le 11 décembre 2015. Le 31 décembre 2020, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 1,56 milliard d'euros. Vous trouverez de plus amples informations sur www.xior.be.

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

Disclaimer

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 prévaut.

Cette annonce ne constitue pas une offre de vente, ni une sollicitation d'offres d'achat ou de souscription de titres aux États-Unis. Les titres auxquels il est fait référence dans le présent document n'ont pas été et ne seront pas enregistrés en vertu du United States Securities Act de 1933, tel que modifié, ou des lois de tout autre état ou juridiction, et ne peuvent être offerts ou vendus aux États-Unis d'Amérique en l'absence d'enregistrement ou d'une exemption applicable des exigences d'enregistrement du Securities Act et des lois applicables de l'état ou de la juridiction.