



Résultats du T1 2024 Xior Student Housing

Résultats intermédiaires
au 31.03.2024

26 avril 2024

**XIOR**
STUDENT HOUSING

Résultats T1 2024 solides: croissance LfL des loyers de 6,9% et taux d'occupation de 98%

Ancrage de la plateforme européenne de Xior après intégration complète de Basecamp

Doublement des ventes engagées à 220 MEUR

Prêts avec échéance jusqu'au T2 2025 tous prolongés ou remboursés



Résultats solides au T1 2024 soulignent le pouvoir de fixation des prix et la résilience de l'immobilier étudiant

- ◆ **Croissance forte des bénéfices EPRA** à 0,64 EUR/action (+21% YoY)
- ◆ **Croissance LfL des loyers** de +6,9% (T1 '24 en glissement annuel) et un **taux d'occupation** de 98% stimulent les revenus locatifs
- ◆ Une plus grande échelle grâce à l'acquisition de Basecamp et l'amélioration de l'efficacité du portefeuille après les cessions se traduisent par une **hausse de la marge d'exploitation**
- ◆ **Augmentation des prévisions de croissance LfL des loyers** à au moins 5,5% (contre 5%) pour 2024, en raison notamment du **début prometteur de la location** pour la nouvelle année académique
- ◆ La **valorisation du portefeuille** reste **stable** (-0,25% vs T4 '23) grâce à l'impact positif de la croissance des loyers
- ◆ **Confirmation** des **prévisions de bénéfices** pour 2024, BPA de 2,21 EUR et DPA de 1,768 EUR

Ancrage de la plateforme européenne de Xior après l'intégration complète de Basecamp

- ◆ **Achèvement** complet de l'**acquisition Basecamp**, ancrant la position de Xior en tant que leader international du logement étudiant en Europe continentale
- ◆ Résultant en une société **Xior à l'épreuve du temps** et **plus efficace**, avec 19.875 chambres opérationnelles dans 42 villes de 8 pays et une juste valeur de 3,19 milliards EUR

Programme de désinvestissement exécuté diligemment – Prêts avec échéance jusqu'au T2 2025 tous prolongés ou remboursés

- ◆ **Doublement** du nombre de **ventes engagées**, de 110 MEUR à **220 MEUR**, dans les comptes pour T2 '24, représentant un total de 49 bâtiments moins durables et moins efficaces, ce qui se traduit par une **amélioration significative** de la **qualité du portefeuille**
- ◆ Les **prêts** avec **maturité jusqu'au T2 2025** ont été **prolongés** ou seront **remboursés avant terme** par les ventes engagées nouvellement annoncées
- ◆ Le **coût moyen du financement** (3,18%) atteint un pic à court terme et diminuera à partir du T3 '24 après le remboursement du bridge loan
- ◆ **LTV stable** à **52,43%**. La **baisse a commencé** grâce à l'accélération des désinvestissements et à la limitation du capex restant. L'objectif de ramener le LTV en dessous de 50% est réaffirmé et reste une priorité absolue

Christian Teunissen, CEO :

« Aujourd'hui, Xior est une plateforme européenne forte dans huit pays européens, avec tous les outils et l'expertise nécessaires. Je suis fier de nos équipes, qui n'ont pas été inactives au cours du dernier trimestre et qui ont accompli beaucoup de choses. Nous enregistrons à nouveau d'excellents résultats trimestriels et nous venons de finaliser entièrement l'acquisition de Basecamp. Il s'agit d'un moment charnière pour notre organisation, car cette intégration renforce notre portefeuille avec des résidences fantastiques, une plateforme opérationnelle performante et une équipe talentueuse qui apporte son expertise du secteur. Ce faisant, nous établissons une nouvelle norme en matière de logement étudiant. Également nous sommes passés à une vitesse supérieure en ce qui concerne les cessions et les refinancements. Les cessions engagées ont été doublées, le bridge loan sera remboursé par anticipation et les autres refinancements jusqu'au T2 2025 ont également été prolongés. Il s'agit d'une optimisation significative du portefeuille et du bilan. Je suis fier de dire qu'aujourd'hui nous avons un Xior très solide, avec un objectif clé qui reste : réduire notre LTV. Je suis convaincu qu'après les mesures prises ces derniers mois, nous pouvons maintenant entamer efficacement le déclin. »



Table des matières

1.	Chiffres clés T1 2024 - des résultats solides grâce à une croissance des loyers LfL plus élevée que prévu et à une marge d'exploitation plus élevée	6
2.	Mise à jour des cessions: Doublement des ventes engagées à environ 220 MEUR	7
3.	Mise à jour des refinancements: Prêts avec échéance jusqu'au T2 2025 tous prolongés ou remboursés	7
6.	Résultats financiers consolidés T1 2024	14
7.	Principales réalisations au T1 2024	18
8.	Principales réalisations après la fin du T1	18
9.	Perspectives de croissance.....	18
10.	Déclaration en vertu de l'article 37 de la loi SIR.....	19
11.	Synthèse financière	20
12.	Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) : Tableaux de conciliation	25
13.	Glossaire des indicateurs alternatives de performance (IAP) utilisées par Xior Student Housing	29



Xior Analyst & Investor call
Vendredi 26 avril 2024 de 10:00 CET à 11:00 CET

Détails de connexion via Microsoft Teams :

Cliquez ici

Fait marquants du T1 2024

3,19 milliards
EUR
Juste Valeur



98% taux
d'occupation



dans **8** pays différents

+33%

Résultat EPRA
part du groupe
(après ajustement IFRIC 21)



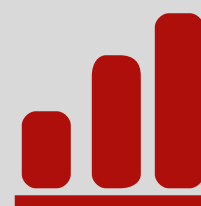
52,43%
LTV



43.786 K_{EUR}

résultat locatif
net

+28%



19.875
étudiants



+6,9%

YoY LfL



Acquisition
Basecamp
finalisée



1. Chiffres clés T1 2024 - des résultats solides grâce à une croissance des loyers LfL plus élevée que prévu et à une marge d'exploitation plus élevée

- ◆ **Résultat EPRA** – part du groupe s'élève à **0,64 EUR** par action¹ après ajustement IFRIC 21 (+21% en glissement annuel)
- ◆ **Résultat EPRA** – part du groupe de **24.543 KEUR** après ajustement IFRIC 21 (+33% en glissement annuel)
- ◆ **Le résultat locatif net** s'élève à 43.786 KEUR, +28% contre T1 2023, sous l'effet de:
 - la réalisation de **nouveaux projets** ;
 - une **croissance LfL des loyers** plus élevée que prévu de **6,9%** au T1 2024 (en glissement annuel); et
 - une **amélioration de la marge d'exploitation**. Xior vise une marge d'exploitation normalisée améliorée de 85% en raison de l'amélioration de la qualité du portefeuille à la suite des cessions et de l'intégration et des gains d'efficacité à la suite de l'acquisition de Basecamp
- ◆ **Le taux d'occupation de 98%** reste élevé et stable
- ◆ **Les valorisations restent stables** : réévaluation du portefeuille limitée à seulement -0,25% vs. T4 2023 (-8.1 MEUR)
- ◆ **Le coût moyen de financement** (3,18%) atteint un pic à court terme et diminuera à nouveau à partir du T3 2024, après le remboursement du bridge loan
- ◆ **LTV stable à 52,43%** (contre 52,40% à fin 2023). Le **taux d'endettement baisse** à 52,40% (vs. 52,88% à fin 2023). En tenant compte de l'impact positif des earn-outs², le taux d'endettement serait de 51,40%. L'objectif de ramener le LTV en dessous de 50% est réaffirmé et reste une priorité absolue
- ◆ **NAV/action EPRA** de 40,83 EUR (contre 40,65 EUR à fin 2023) et **NTA/action EPRA** de 40,71 EUR (contre 40,55 EUR à fin 2023)
- ◆ **La juste valeur du portefeuille** diminue d'environ 32 MEUR pour atteindre 3,19 milliards EUR (-0,63% en glissement annuel) avec 19.875 unités d'étudiants louables suite aux désinvestissements. Si la totalité des projets engagés est achevée, le portefeuille passera à environ 3,5 milliards EUR avec 24.973 unités louables
- ◆ **Augmentation de l'objectif de croissance LfL des loyers** à au moins **5,5%** (contre 5%) pour 2024
- ◆ **Confirmation des prévisions de résultats pour 2024** : BPA de 2,21 EUR (stable malgré le programme de désinvestissement en cours) et DPA de 1,768 EUR

¹ Les chiffres par action ont été calculés sur la base du nombre moyen pondéré d'actions, en tenant compte des droits à dividendes des actions concernées, sauf indication contraire.

² Selon IFRS, le passif lié aux earn-out était comptabilisé comme une dette jusqu'à ce qu'il soit payé en actions et converti en capitaux propres. Le premier paiement du earn-out a eu lieu le 18 avril 2024 et n'a donc pas encore été pris en compte dans le taux d'endettement au 31 mars 2024 (impact de -0,50%). Le deuxième et dernier paiement du earn-out aura lieu vers le 31 mars 2025 (impact additionnel de -0,50% sur le taux d'endettement).

2. Mise à jour des cessions: Doublement des ventes engagées à environ 220 MEUR

Au cours du T1 2024, Xior a accéléré son programme de désinvestissement en **doublant le montant total des désinvestissements engagés**, qui est passé de 110 MEUR à **220 MEUR**. C'est un grand pas en avant et cela signifie que Xior a maintenant atteint environ 2/3 de son objectif de désinvestissement. Au total, 49 bâtiments moins durables et moins efficaces ont déjà été vendus, ce qui a permis **d'améliorer considérablement la qualité du portefeuille**.

Ventes supplémentaires: Ces ventes supplémentaires, comme les premiers 110 MEUR, concernent principalement des actifs non essentiels, moins efficaces et moins durables, qui permettront d'améliorer encore la qualité et l'efficacité globales du portefeuille de Xior. Pour toutes ces ventes additionnelles, des accords contraignants ont été signés (ou des offres contraignantes ont été déposées auprès de Xior)³ avec une date de clôture prévue pour la fin juin 2024. Ces ventes supplémentaires n'ont pas d'impact sur les prévisions de BPA et de DPA pour 2024 (respectivement 2,21 EUR et 1,768 EUR par action), Xior ayant déjà pris en compte les ventes supplémentaires (pour rembourser le prêt-relais de 150 MEUR) dans ses perspectives.

Achèvement de la première tranche de cessions : Sur les premiers 110 MEUR de ventes engagées, environ 100 MEUR ont été entièrement réalisés au cours du T1, conformément au calendrier annoncé (acte exécuté et fonds reçus au T1 2024). Cela renforce la confiance dans le fait que les ventes supplémentaires engagées seront également entièrement réalisées conformément au calendrier annoncé d'ici la fin juin 2024.

Le **programme de désinvestissement complet**, est achevé aux 2/3, et sera poursuivi dans les mois à venir. Compte tenu des progrès réalisés dans le cadre du programme de désinvestissement, Xior préfère continuer à se concentrer dans un premier temps sur ce programme plutôt que sur une éventuelle JV. En moyenne, les ventes ont été réalisées avec une décote limitée de 10% par rapport aux valorisations des évaluateurs indépendants de Xior. Cette décote limitée a été acceptée par Xior dans le but d'un accord rapide et sûr et en raison de facteurs spécifiques à la propriété (y compris les dépenses ESG nécessaires). Pour cette raison, Xior ne s'attend pas à un impact sur la valorisation du reste du portefeuille.

3. Mise à jour des refinancements: Prêts avec échéance jusqu'au T2 2025 tous prolongés ou remboursés

Outre l'accélération des désinvestissements, Xior a également passé à une vitesse supérieure en ce qui concerne les crédits à refinancer en 2024 et au premier semestre 2025. Pour tous les prêts arrivant à échéance jusqu'au T1 2025, une extension a été obtenue ou le remboursement a déjà été couvert par le produit des ventes engagées.

Échéances 2024 : Le bridge loan de 150 MEUR auprès d'ABN AMRO, qui arrive à échéance au T3 2024, sera remboursé par anticipation à la fin du mois de juin 2024. La majeure partie (110 MEUR) sera remboursée avec le produit des ventes supplémentaires engagées qui devraient être achevées avant la fin juin 2024. Pour le solde (40 MEUR), ABN AMRO a accordé un nouveau prêt d'entreprise sur plus de 3 ans. Le remboursement du bridge loan aura un effet positif sur le coût du financement, les conventions et le hedge ratio. Tous les autres prêts arrivant à échéance en 2024 ont été refinancés auprès des banques concernées, ce qui confirme la confiance à long terme de nos banques de financement habituelles. Le montant total de 380 MEUR de financement arrivant à échéance en 2024 est donc entièrement prolongé ou remboursé.

³ Deux des douze ventes supplémentaires sont encore soumises à une condition suspensive d'approbation nécessaire, par exemple l'approbation du propriétaire foncier.

Échéances 2025 : Tous les prêts arrivant à échéance au T1 2025 ont déjà été refinancés (50 MEUR). Les prêts arrivant à échéance au T2 2025 ont également été initiés et des extensions ont déjà été obtenues pour 55 MEUR sur un total de 110 MEUR de prêts.

Plus de détails sur les prêts refinancés dans l'aperçu ci-dessous:

Date d'échéance	Banque	Montant (€m)	Refinancement
T1 2024	ABN AMRO	50	Déjà remboursé début mars 2024
T2 2024	Natixis	60	Accord de prolongation jusqu'au T2 2029 (5+1+1)
T3 2024	ABN AMRO	150	Remboursement de 110 MEUR avec le produit des ventes et refinancement de 40 MEUR par ABN sur plus de 3 ans. Ce prêt sera combiné avec le prêt de 60 MEUR avec maturité au T4 2024 et prolongé jusqu'au T2 2027 (50 MEUR) et au T3 2027 (50 MEUR), les deux pouvant encore être prolongés de deux fois un an
	KBC	20	Accord de prolongation jusqu'au T3 2027
T4 2024	ABN AMRO	60	Accord de prolongation jusqu'au T2 2027/T4 2027 (avec le nouveau prêt de 40 MEUR)
	Belfius	25	Accord de prolongation jusqu'au T4 2028
	BNP	15	Accord de prolongation (avec 25 MEUR expirant au T1 2025) jusqu'au T1 2028 (40 MEUR)
T1 2025	ING	25	Accord de prolongation jusqu'au T3 2028
	BNP	25	Accord de prolongation (avec 15 MEUR expirant au T4 2024) jusqu'au T1 2028 (40 MEUR)
T2 2025	Caisse d'Épargne	25	Accord de prolongation jusqu'au T2 2029 (5+1+1), sera fusionné avec le prêt de Natixis échéant T2 2024
	Natixis	65	Accord de prolongation pour 30 MEUR jusqu'au T2 2029 (5+1+1), est fusionné avec l'ancien prêt Natixis & Caisse d'Épargne. Il s'agit d'un club deal avec plusieurs banques; des réponses sont encore attendues pour les 35 MEUR restants

Un certain nombre de nouveaux prêts ont également été contractés au cours des premiers mois de 2024. Ces prêts ont été contractés non seulement auprès de banques existantes, mais aussi auprès d'un certain nombre de nouveaux prêteurs :

Banque	Montant (€m)	Maturité	Notes
Novo Banco SA	20	T4 2032	Prêt garanti
Danske Bank/Realkredit Denmark SA	c. 22,8	T4 2032	Prêt garanti (258 MSEK)
Nykredit Bank A/S	c. 26,8	T3 2031	Prêt garanti (200 MDKK)
Ethias	25	T2 2029	
KBC	10	T1 2026	
ING	25	T2 2029	
ABN	40	T2 2027	
TOTAL	169,6		

Coût de financement et hedge ratio

Avec le remboursement du bridge loan en juin 2024, le **coût de financement moyen**, qui est de 3,18% pour T1 2024 (contre 2,7% au T4 2023), **diminuera** à nouveau à **partir de T3 2024**. Le hedge ratio s'améliorera également, passant de 89% à 93%.

Interest Cover Ratio (ICR)

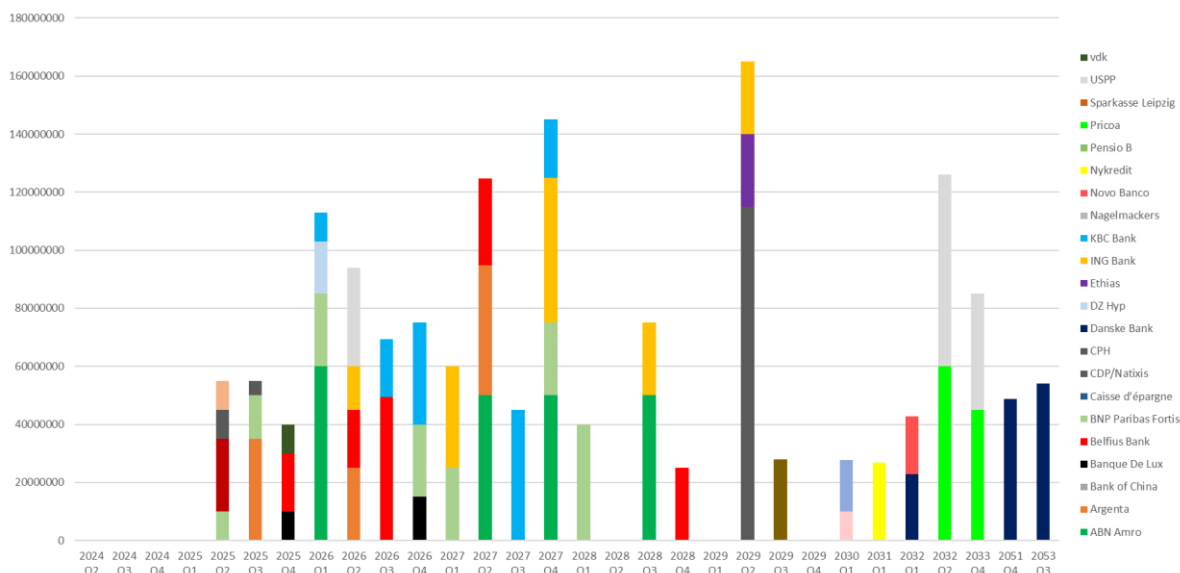
Le ICR est stable à 2,52 au T1 2024 et s'améliorera à 2,55 après le programme de désinvestissement réalisé (220 MEUR) pour améliorer encore après la mise en œuvre complète des désinvestissements avec le désendettement associé et la réduction du coût de financement.

Sensitivité : Avec une augmentation potentielle de l'Euribor-3m de 100 points de base, le covenant ICR reste supérieur à 2,5.

Le ratio Net debt/EBITDA (ajusté)

Le ratio dette nette/EBITDA (ajusté) au T1 2024 est de 12,64. Pour le calcul complet, voir le chapitre 12 (Indicateurs alternatifs de performance (IAP)). Le ratio dette nette/EBITDA n'est pas un covenant.

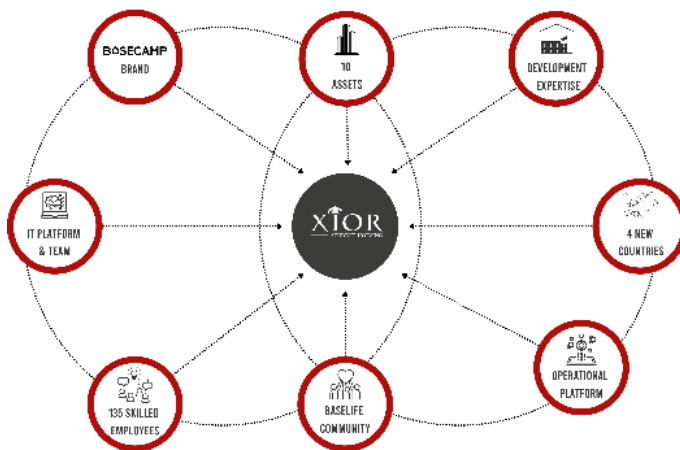
Voici le **nouveau tableau des échéances** après prise en compte de tous les extensions, le remboursement du bridge loan et les nouveaux prêts:



4. L'acquisition et l'intégration complète de Basecamp ancrent la plateforme européenne de Xior dans 8 pays

Le 10 avril, Xior a annoncé la dernière clôture de l'acquisition de Basecamp. Maintenant que cette dernière étape a été accomplie, Xior a le plaisir de fournir un aperçu concret des éléments qui ont été acquis en deux phases (septembre 2022 et avril 2024) et qui ont maintenant été entièrement co-intégrés dans l'organisation Xior.

BASECAMP ACQUISITION



Avec l'acquisition de Basecamp, Xior a non seulement acquis 10 bâtiments durables, mais a également obtenu la propriété de l'ensemble de la marque Basecamp et de la plateforme opérationnelle avec un département de développement expérimenté. En outre, plus de 75 professionnels du logement étudiant et environ 53 basebuddies (employés étudiants engagés dans la création d'une communauté unie) ont rejoint l'équipe Xior.

Les différents éléments de l'acquisition totale sont expliqués plus en détail ci-dessous.

1. 10 résidences étudiantes de premier ordre dans 4 nouveaux pays :

Expansion du portefeuille de Xior de 4 à 8 pays par l'ajout de 10 propriétés PBSA ultramodernes et opérationnelles avec environ 4.870 unités. Ces résidences ont déjà été acquises en septembre 2022. Toutes ces résidences sont certifiées BREEAM ou autres certifications externes similaires, ce qui représente une avancée majeure dans les ambitions de Xior en matière de développement durable.

Les bâtiments sont répartis dans les pays suivants:

- ◆ Danemark: Aarhus, Copenhague, Lyngby (étudiants et résidents)
- ◆ Suède: Malmö
- ◆ Pologne: Katowice, Lodz (2 bâtiments)
- ◆ Allemagne: Leipzig, Potsdam

2. Marque Basecamp et plateforme opérationnelle

Avec cette acquisition, la **marque à succès Basecamp** et la **plateforme opérationnelle** complète sont également détenues à 100% par Xior, y compris la:

◆ Plate-forme communautaire Baselife et programme Basebuddy

Baselife est le cœur et l'âme de l'expérience Basecamp : une « communauté » prospère et solidaire gérée par des étudiants, pour des étudiants. En donnant aux étudiants la possibilité de devenir « Basebuddy » et de travailler à temps partiel dans la résidence où ils vivent, une expérience communautaire exceptionnelle est créée. Ils sont le premier point de contact (accessible) pour les résidents et fournissent un service et une assistance sur place 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7. En moyenne, 5 basebuddies sont employés par résidence. Ils mettent les résidents en contact par le biais d'une construction communautaire bien pensée, axée sur le bien-être, la communication, les événements, etc. Une valeur ajoutée évidente, selon l'enquête menée auprès des étudiants de Xior, étant donné que ce système de basebuddies a grandement contribué à leur satisfaction globale et à leur bien-être, selon les étudiants.

Vu le succès de ce concept, l'ambition de Xior est de l'étendre au sein de l'organisation et de créer encore plus de valeur ajoutée pour tous les étudiants. Ceci est facile à mettre en œuvre dans les autres pays, car Xior dispose désormais du concept complet, y compris le scénario, les programmes de formation, les procédures, etc. le Portugal sera le premier pays Xior où le programme Baselife sera déployé.

◆ **Plateforme informatique**

L'ensemble de la plateforme informatique appartient désormais à Xior. Basecamp disposait déjà d'un tout nouveau système PMS sur mesure et entièrement intégré, actif dans tous les bâtiments et dans toute l'organisation. Ce système informatique efficace de front à back-end comprend également un nouveau site web, adapté à l'étudiant et formant une synergie parfaite avec le système Yardi similaire que Xior est actuellement en train de déployer elle-même. L'équipe informatique qualifiée qui rejoint Xior possède donc les connaissances et l'expérience nécessaires à la mise en œuvre d'un tel système et sera donc en mesure de suivre et d'optimiser parfaitement la mise en œuvre de Yardi.

3. Personnes – équipe – opérations

Au total, au cours des deux phases de l'acquisition, environ 128 nouveaux employés ont été accueillis dans la famille Xior, y compris environ 53 basebuddies. Ces équipes expérimentées apportent l'expertise locale de ces « nouveaux » marchés et complètent ainsi parfaitement la famille Xior existante. Dans les pays nordiques et en Pologne, Xior contrôle l'ensemble de la chaîne de valeur, depuis les équipes opérationnelles jusqu'aux services partagés.

Vue d'ensemble des équipes :

- ◆ **Les pays nordiques :**
 - Équipes de gestion immobilière opérationnelle
 - Équipe de développement
 - Gestion globale du pays
- ◆ **Pologne :**
 - Équipes de gestion immobilière opérationnelle
 - Équipe de développement
 - Gestion globale du pays
- ◆ **Allemagne :**
 - Équipes de gestion immobilière opérationnelle
 - Pas de gestion locale, mais un soutien efficace et une gestion globale par les équipes polonaises (qui parlent également couramment l'allemand) étant donné que les deux sites sont proches de la frontière polonaise
- ◆ **Services partagés globaux (Pologne et pays nordiques) :**
 - Des équipes expérimentées dans les domaines de l'informatique, du marketing et de Baselife qui aident à soutenir non seulement les pays locaux mais aussi l'organisation globale en collaboration avec les départements de services partagés existants

4. Expertise en matière de développement

L'acquisition s'accompagne de l'apport d'équipes de développement expérimentées qui ont fait leurs preuves dans la construction de logements pour étudiants. Grâce à cette expertise, les manuels et outils de conception existants pourront être mis en œuvre efficacement dans les nouveaux développements à venir.

5. Gestion externe

Les équipes de gestion immobilière gèrent non seulement les 10 résidences susmentionnées, mais assurent également la gestion externe des résidences suivantes :

- ◆ Wrocław (Pologne)
- ◆ Sølvgade (Danemark)

Tout cela a permis à Xior de devenir le plus grand opérateur du secteur du logement étudiants en Europe continentale. Xior est convaincu que l'ajout de tous ces éléments a rendu l'organisation beaucoup plus forte et à l'épreuve du temps. Ainsi, Xior établit une nouvelle norme en matière de logement étudiants.

	Xior (avant Basecamp)	Xior (y compris Basecamp)
Nombre total d'unités (pipeline incl.)	20.105	24,973
Juste Valeur du portefeuille	€2,01 milliards	€3,19 milliards
#Villes	34	42
# Nombre de pays opérationnels	4	8
Effectif total	209	346*

*y compris les basebuddies à temps partiel

5. Mise à jour opérationnelle - Une fois de plus, la demande de chambres d'étudiants est élevée

5.1 Mise à jour opérationnelle

Comme les années précédentes, la saison de location pour l'année académique 2024-2025 se déroule sans encombre et à plein rythme. Dans tous les pays, les demandes arrivent à nouveau plus tôt, à partir de la fin de l'année 2023 et à une cadence accélérée au cours des dernières semaines. Avec la pénurie persistante de logements étudiants de qualité dans toute l'Europe, la demande de chambres continue d'augmenter. Cette forte demande et l'accélération de l'activité de location observée, combinées à la bonne santé du marché étudiant, permettent à Xior de répercuter l'inflation, sans affecter la demande croissante de chambres d'étudiants.

Les locations ont déjà commencé en Belgique, en Espagne et au Portugal :

- **Espagne** : les locations ont commencé plus tôt cette année, en février par rapport à avril l'année dernière, car les étudiants ont commencé à chercher des chambres plus tôt. Actuellement, 45% des chambres sont déjà réservées pour la nouvelle année académique (contre 27% l'année dernière à la même époque). Dans la nouvelle résidence de Saragosse, dont le deuxième bâtiment sera également achevé avant la rentrée, les réservations dépassent également les attentes ; 38% des chambres ont déjà été réservées pour l'ensemble des deux bâtiments. De nouvelles collaborations ont également été conclues avec 20 plateformes étudiantes afin de mieux faire connaître les résidences Xior.
- **Portugal** : malgré une hausse des prix de 12% en moyenne, le Portugal est presque entièrement loué avec un taux de réservation actuel de 88%.
- **Belgique** : dans la plupart des villes, la location a déjà commencé, à l'exception de Bruxelles, et des taux de rétention élevés (jusqu'à 71%) ont à nouveau été observés. Gand est déjà entièrement louée (99% de réservations) et à Louvain, environ 87% des chambres sont déjà réservées.
- **Les autres pays** suivent traditionnellement un peu plus tard et sont déjà activement préparés par les équipes opérationnelles pour répondre à la demande croissante.

5.2 Mise à jour du ESG

Le 16 avril 2024, Xior a publié son rapport financier annuel, y compris le rapport de développement durable. Ce rapport est disponible sur le [site web](#) et comprend les principales réalisations de Xior en matière de développement durable en 2023.

Plan de réduction des émissions de CO2 de Xior :

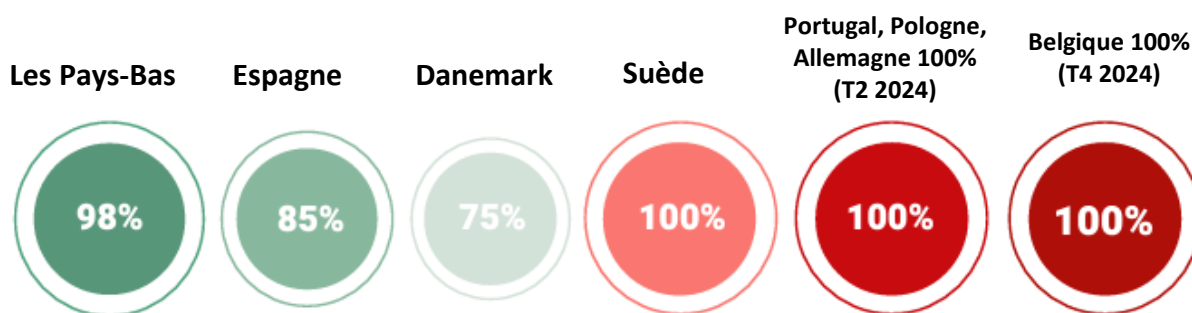
Xior réduira ses émissions de CO2 à zéro net conformément à l'initiative SBTi (Science Based Targets). Xior a soumis son plan de réduction des émissions de CO2 en 2023 à SBTi, qui a officiellement validé les objectifs et confirmé que Xior est en ligne avec l'objectif de 1,5 °C de l'Accord de Paris. Pour ce faire, Xior a pris l'année 2020 comme référence.

Sensibilisation et surveillance de l'énergie : en 2022, Xior a conclu un accord avec IQBI, un spécialiste de la surveillance de l'énergie, afin de cartographier encore mieux et plus efficacement sa collecte de données et ses performances environnementales. En 2023, cette surveillance numérique a déjà été déployée pour une grande partie du portefeuille.

NOS OBJECTIFS POUR 2030

- 42% Réduction des émissions de CO2 du scope 1 et 2 (par rapport à 2020)
- 100% Électricité verte
- 100% Surveillance numérique des actifs

PROGRÈS DE L'INSTALLATION SURVEILLANCE NUMÉRIQUE



Nouvelle politique des droits de l'homme :

Le 15 avril 2024, Xior a également publié une politique formelle spécifique en [matière de droits de l'homme](#). Bien que cette politique ait déjà été incluse dans le code de conduite, il existe désormais une politique spécifique et plus complète dans laquelle Xior décrit sa politique, son engagement et les mesures qu'elle prend pour assumer ses responsabilités en matière de droits de l'homme au sein de l'entreprise et à l'égard des tiers.




Augmentation des heures de formation grâce à Xior Academy :

Fin 2023, Xior a lancé sa propre "Xior Academy" interne, une plateforme centrale d'apprentissage en ligne où toutes les possibilités de formation sont regroupées. Le nombre d'heures de formation a ainsi augmenté de 131% en 2023, passant de 5,8 heures à 13,4 heures par employé. Xior a l'ambition de continuer à développer les possibilités de formation et prévoit d'offrir à son personnel encore plus d'opportunités de développement.

Nouveau plan d'indicateurs de performance clés (KPI) pour les employés :


À la fin de l'année 2023, Xior a lancé un nouveau plan KPI applicable à tous les employés. Ce plan comprend des KPI mesurables axés sur des KPI financiers et ESG (y compris la satisfaction des clients et la qualité des bâtiments). La réalisation (partielle) des objectifs est calculée à l'aide des cartes de score mesurables dont les employés prennent connaissance lors de l'introduction du plan KPI. Un moment de feedback trimestriel est organisé au cours duquel les scores intermédiaires sont examinés, de sorte que les employés sont bien conscients de leurs progrès.

6. Résultats financiers consolidés T1 2024

Compte de résultat consolidé	31.03.2024	31.03.2023
<i>(En milliers d'euros)</i>		
Résultat locatif net	43.786	34.096
Résultat d'exploitation	45.725	33.693
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	30.966	19.702
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-10.155	-4.490
Résultat EPRA  ⁴ - part du groupe	19.918	14.457
Résultat EPRA  - part du groupe après correction IFRIC 21	24.543	18.453
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 	-12.507	-13.794
Revalorisation des instruments financiers (couvertures de taux d'intérêt non effectives)	6.412	-7.120
Participation au résultat des joint-ventures	51	69
Impôts différés	696	-277
Résultat net (IFRS)	14.505	-6.641






Mise à jour du portefeuille	31.03.2024	31.03.2023
Nombre d'unités d'étudiants louables	19.875	18.208
Nombre de pays	8	8

Bilan consolidé	31.03.2024	31.12.2023
<i>(En milliers d'euros)</i>		
Fonds propres	1.531.207	1.517.667
Fonds propres - part du groupe	1.530.497	1.516.890
Juste valeur des immeubles de placement ⁵	3.192.589	3.212.855
Ratio prêt/valeur (LTV)	52,43%	52,40%
Taux d'endettement (loi relative aux SIR) ⁶	52,40%	51,87%

⁴ Xior Student Housing NV utilise des mesures de performance alternatives (APM) pour mesurer et suivre sa performance opérationnelle. L'Autorité européenne des marchés financiers (ESMA) a publié des lignes directrices à partir du 3 juillet 2016 pour l'utilisation et l'explication des mesures alternatives de performance. Le chapitre 10.8 du rapport financier annuel 2023 comprend les concepts que Xior considère comme APMs. Les APM sont marqués par  et sont accompagnés de une définition, un objectif et une réconciliation (voir les chapitres 12 et 13 de ce communiqué de presse), comme l'exige la ligne directrice de l'ESMA.

⁵ La juste valeur des immeubles de placement est la valeur d'investissement telle que déterminée par un expert immobilier indépendant, à l'exclusion des coûts 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.

⁶ Calculé conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 portant exécution de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

Chiffres clés par action <i>(en euros)</i>	31.03.2024	31.03.2023
Nombre d'actions	38.227.797	34.752.543
Nombre moyen pondéré d'actions	38.227.797	34.752.543
Résultat EPRA ⁷ par action 	0,52	0,42
Résultat EPRA ⁵ par action  – part du groupe	0,52	0,42
Résultat EPRA ⁵ par action  après correction IFRIC 21	0,64	0,53
Résultat EPRA ⁵ par action  après correction IFRIC 21 - part du groupe	0,64	0,53
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 	-0,31	-0,40
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	0,17	-0,20
Résultat net par action (IFRS) ⁸	0,38	-0,19
Cours de clôture de l'action	28,00	31,00
Valeur nette d'inventaire par action (IFRS) (avant dividende) – part du groupe	40,05	42,54

Les informations financières pour la période se terminant le 31 mars 2024 ont été préparées conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS).

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

6.1 Résultat locatif net

Au cours du T1 2024, Xior a réalisé un résultat locatif net de 43.786 KEUR, contre 34.096 KEUR au cours des trois premiers mois de 2023. Il s'agit d'une augmentation de 28%. Ce résultat locatif net continuera d'augmenter au cours des prochains trimestres, car certaines acquisitions ou certains développements ne commenceront à générer des revenus locatifs qu'au cours de l'année 2024.

Il s'agit principalement des propriétés suivantes :

- ◆ Groenenborgerlaan 149 (Felix) Anvers, Universiteitsplein 1 (3 Eiken) Anvers, Boschdijk Veste Eindhoven et l'immeuble 2e de Pontoneros Saragosse : les immeubles seront livrés durant l'été et généreront des revenus locatifs à partir de la nouvelle année académique ;

Au 31 mars 2024, Xior a pu calculer pour 60% de ses revenus locatifs le LfL. Pour ces revenus locatifs, la société a réalisé une croissance annuelle de 6,9% par rapport au 31 mars 2023.

A noter que les revenus locatifs bruts du T1 2024 ont également augmenté par rapport au T4 2023 suite à la signature du contrat de location temporaire avec COA (Agence centrale pour l'accueil des demandeurs d'asile) du projet Keesomlaan, dans lequel un premier loyer de 2.000 KEUR a été acquis.

La ligne "Autres produits et charges locatifs" a été influencée positivement par une indemnité reçue après l'annulation de la vente de la propriété Roosevelt par l'acheteur (950 KEUR). Ce poste comprend également des revenus liés au remboursement des taxes sur l'énergie (1.200 KEUR).

⁷ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

⁸ Sur la base du nombre d'actions.

En conséquence du taux LfL plus élevé que prévu, la finalisation des projets, la vente d'actifs non essentiels et de ce qui précède, la marge d'exploitation augmente également et s'élève à 88% au 31 mars 2024. Xior vise une marge d'exploitation normalisée améliorée de 85% en raison de l'amélioration de la qualité du portefeuille après les désinvestissements et l'intégration et les gains d'efficacité suite à l'acquisition de Basecamp.

Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier est de 98% pour T1 2024.

6.2 Résultat EPRA

Le résultat EPRA (hors résultat du portefeuille, hors impôts différés liés aux ajustements IAS 40, et hors impact de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à 19.853 KEUR, contre 14.482 KEUR au T1 2023. Le résultat EPRA - part du groupe s'élève à 19.918 KEUR. Le résultat EPRA après correction pour IFRIC 21 s'élève à 24.478 KEUR au T1 2024, contre 18.478 KEUR au T1 2023. Le résultat EPRA après correction pour l'IFRIC 21 - part du groupe est de 24.543 KEUR.

Le résultat EPRA par action⁹ est de 0,52 EUR, le résultat EPRA par action - part du groupe est de 0,52 EUR. Après correction pour l'IFRIC 21, le résultat EPRA est de 0,64 EUR par action et le résultat EPRA par action après correction pour l'IFRIC 21 - part du groupe est de 0,64 EUR.

en KEUR	31/03/2024	Par action	31/03/2023	Par action
Résultat EPRA	19.853	0,52	14.482	0,42
Résultat EPRA - part du groupe	19.918	0,52	14.457	0,42
Résultat EPRA – après correction IFRIC 21	24.478	0,64	18.478	0,53
Résultat EPRA – après correction IFRIC 21 – part du groupe	24.543	0,64	18.453	0,53

Suite à l'application de la règle comptable "IFRIC 21 Levies" (introduite à partir de l'exercice 2015), une provision a été incluse dans les chiffres au 31 mars 2024 pour l'ensemble de l'année 2024 en ce qui concerne le précompte immobilier, les taxes néerlandaises sur les biens immobiliers, les taxes sur les résidences secondaires et la "taxe d'abonnement". Cela a un impact négatif plus important sur le résultat du T1 2024, étant donné que ces coûts ne sont pas répartis sur les différents trimestres, mais sont entièrement imputés au T1.

L'effet de ce traitement comptable diminuera au fur et à mesure de l'avancement de l'exercice. Si, par contre, ces coûts étaient comptabilisés en résultat de manière échelonnée, à raison d'un quart du coût par trimestre, le résultat au 31 mars 2024 augmenterait d'un montant de 4.625 KEUR. Dans cette hypothèse, le résultat EPRA - part du groupe s'élèverait à 24.543 KEUR.

6.3 Résultat net

Le résultat net est 14.505 KEUR au 31 mars 2024 contre -6.641 KEUR au 31 mars 2023. Le résultat net par action s'élève à 0,38 EUR¹⁰. L'augmentation du résultat net par rapport à l'année dernière est principalement due à l'effet de la juste valeur sur les instruments financiers, qui a été positif au T1 2024 et négatif au T1 2023.

Le résultat net comprend l'impact des variations de la juste valeur des immeubles de placement, des autres résultats du portefeuille, des impôts différés liés à l'IAS 40 et des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Le résultat EPRA est le résultat net ajusté des éléments mentionnés ci-dessus.

⁹ Le nombre moyen pondéré d'actions au 31 mars 2024, soit 38,227,797, est pris en compte pour le calcul du bénéfice EPRA par action.

¹⁰ Elle est basée sur le nombre moyen pondéré d'actions.

6.4 Juste valeur du portefeuille immobilier et du pipeline

Au 31 mars 2024, le portefeuille se compose de 19.875 unités étudiantes louables. Le portefeuille immobilier total est évalué à un montant de 3.192.589 KEUR au 31 mars 2024. Les réévaluations sont restées stables au T1 grâce à l'effet positif de la croissance des loyers. Les réévaluations du portefeuille ont été limitées à seulement -0,25% (vs. T4 2023) (-8,1 MEUR).

Dans le passé, tous les projets dans le pipeline de Xior étaient généralement lancés immédiatement après l'obtention des permis nécessaires et la signature d'accords de construction à des prix fixes. Compte tenu de la hausse actuelle des coûts de construction et du climat économique général, Xior sera plus sélectif dans le choix des projets qui seront lancés immédiatement. Le portefeuille de Xior est donc divisé en un portefeuille actif (où la construction a commencé ou des engagements ont été pris) et un portefeuille de réserves foncières (projets engagés qui peuvent être différés ou même vendus).

Le pipeline actif actuel représente une valeur d'investissement initiale estimée à environ 244 EUR, avec un coût total à venir d'environ 53 MEUR pour finaliser le pipeline actif. Pour 2024 et 2025, le coût à venir est respectivement de 26 MEUR et 12 MEUR. Le coût à venir pour 2025 tient compte de la vente d'une partie de Brinktoren à Ymere (vente engagée), pour lequel le capex a déjà été partiellement supporté et est encore partiellement à investir. Sur les 26 MEUR de coûts à venir en 2024, 8 MEUR concernent des projets à livrer en 2024, ce qui signifie qu'un investissement limité de 8 MEUR se traduira par la livraison d'environ 145 MEUR d'actifs générateurs de rendement et de revenus, avec plus de 1.050 unités locatives supplémentaires qui commenceront à contribuer aux revenus locatifs en 2024.

Si toutes les acquisitions engagées et les projets en cours ou en attente de réalisation se concrétisent, le portefeuille atteindra environ 3,5 milliards EUR, avec 24.973 logements locatifs pour étudiants.

6.5 LTV et taux d'endettement

Au 31 mars 2024, le LTV était de 52,43%, contre 52,40% au 31 décembre 2023. Le LTV a été influencé négativement par la création de la coentreprise pour le projet à Seraing. Dans l'attente de la création de cette coentreprise, le bien était "parqué" dans le bilan de Xior. Suite à la création de cette coentreprise, il ne s'agit plus d'un bien immobilier dans le bilan consolidé, ce qui a eu un impact négatif sur le LTV (9.956 KEUR).

Au 31 mars 2024, le taux d'endettement est de 52,40% contre 52,88% au 31 décembre 2023. Le taux d'endettement est toujours impacté négativement par l'effet technique de la comptabilisation du earn-out lié à la transaction Basecamp : 34 MEUR sont comptabilisés en tant que dette selon les règles IFRS jusqu'à ce qu'ils soient payés en actions (50% ont depuis été "payés" en actions le 18 avril 2024, les 50% restants seront payés le 31 mars 2025 ou autour de cette date). L'augmentation de capital du 18 avril 2024 réduit immédiatement le taux d'endettement de 0,5%. La deuxième tranche d'earn-out (le ou vers le 31 mars 2025) aura à nouveau un effet positif de 0,5% sur le taux d'endettement, étant donné qu'il n'y a pas de cash out. En tenant compte de cet effet technique, le taux d'endettement serait de 51,40%.

6.6 Financement

Au 31 mars 2024, la société avait conclu des accords de financement avec 22 prêteurs pour un montant de 1.701 MEUR. Au 31 mars 2024, la société avait tiré un financement de 1.675 MEUR.

La Société cherche à étaler l'échéance des prêts, l'échéance moyenne étant de 4,38 ans au 31 mars 2024. En tenant compte des refinancements déjà approuvés, l'échéance moyenne serait de 4,60 ans. Ce chiffre n'inclut pas les notes CP, qui ont tous des échéances courtes mais sont assortis de crédits normaux à long terme.

En outre, Xior est largement protégé contre une hausse des taux d'intérêt par la couverture à long terme de sa dette existante, 89% du financement (1.674 MEUR) étant couvert pour une échéance de 6 ans au 31 mars 2024,

soit par des accords de swap de taux d'intérêt (1.080 MEUR), soit par des taux d'intérêt fixes (402 MEUR). Comme ces couvertures n'interviennent pas au niveau des financements individuels, mais pour une durée plus longue que les prêts sous-jacents, l'échéance des financements individuels n'entraîne pas de risque de taux d'intérêt supplémentaire. Une fois le prêt-relais d'ABN remboursé, le taux de couverture passerait à 93%.

Le coût de financement moyen pour T1 2024 est de 3,18% (T4 2023 : 2,69%). Une fois le bridge loan d'ABN est remboursé, le coût de financement baisse.

7. Principales réalisations au T1 2024

Vente de ESHF 2 Holdings SARL

Le 2 janvier 2024, Xior a annoncé avoir reçu une notification de transparence de la part d'ESHF 2 Holdings SARL et de ST Holdings SARL. Avec cette notification, toutes les actions restantes d'ESHF 2 Holdings SARL ont été vendues. Avec la résiliation d'un accord d'action de concert, un franchissement à la baisse du seuil le plus bas a eu lieu.

Assemblée générale extraordinaire du 19 février 2024

Le 19 janvier 2024, Xior a tenu son assemblée générale extraordinaire. Lors de l'assemblée générale extraordinaire, le renouvellement de l'autorisation du capital autorisé a été approuvé par les actionnaires de la société. L'acte notarié ainsi que les [statuts coordonnés](#) sont disponibles sur le site web de Xior.

8. Principales réalisations après la fin du T1

Mise à jour Closing Basecamp

Le 31 mars 2023, Xior a exercé son droit de suspension pour la dernière partie de l'acquisition de Basecamp (acquisition de l'activité de gestion et de développement et des équipes impliquées par le biais d'une option d'achat). Le 10 avril 2024, Xior a publié les détails de la finalisation de cette acquisition. Pour plus d'informations, voir le communiqué de presse du 10 avril 2024 ainsi que les informations précédentes dans ce communiqué de presse.

Annonce du complément de prix en nature Basecamp

Le 15 avril 2024, Xior a annoncé que l'augmentation de capital destinée à payer la première tranche du complément de prix, d'un montant d'environ 17 MEUR, dans le cadre de l'acquisition de Basecamp, aurait lieu le 18 avril 2024. Dans le cadre de cette émission, Xior a demandé le détachement des coupons n° 24 et n° 25, avec effet au 16 avril 2024 (ex-date).

Publication du rapport financier annuel (y compris le rapport de développement durable) 2023

Le 16 avril 2024, Xior a publié son rapport financier annuel et a publié l'avis de convocation à l'assemblée générale annuelle.

Augmentation de capital

Dans le cadre du earn-out, une augmentation de capital a été réalisée pour 676.877 actions, à environ 25,60 EUR par action. Les nouvelles actions seront cotées en bourse à partir du 19 avril 2024.

9. Perspectives de croissance

Sur la base de l'évolution des conditions de marché et des informations actuellement disponibles, Xior confirme ses perspectives de bénéfice par action (BPA) et du dividend par action (DPA) pour 2024 au moins stables par

rapport à 2023, à 2,21 EUR et 1,768 EUR (bruts) respectivement, avec un taux de distribution minimum de 80%. Compte tenu de l'incertitude de l'environnement macroéconomique actuel, l'accent reste mis sur la poursuite de la discipline du bilan afin de réduire le ratio prêt/valeur inférieur à 50%.

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

10. Déclaration en vertu de l'article 37 de la loi SIR

Conformément à l'article 37 de la loi SIR, les transactions envisagées par la Société doivent être notifiées à la FSMA, et les informations pertinentes doivent également être divulguées, si certaines personnes, telles que définies à l'article 37, §1 de la loi SIR, agissent directement ou indirectement en tant que contrepartie à ces transactions ou en tirent un avantage pécuniaire.

Conformément à l'article 37, §1 de la loi SIR, il est notifié par la présente que, en ce qui concerne le contrat de prêt entre la Société et Ethias NV mentionné ci-dessus dans le présent communiqué de presse (le Contrat de Prêt), la personne suivante visée par l'article 37, §1 susmentionné peut tirer un avantage financier de la transaction envisagée :

- Wilfried Neven, qui est administrateur de la Société, d'une part, et Vice-CEO et Chief Customer Experience Officer d'Ethias SA, d'autre part, et qui perçoit à ce titre une rémunération variable qui dépend en partie des résultats d'Ethias SA (dont le produit de la Convention de Prêt constituera également une (très petite) partie).

La transaction envisagée est dans l'intérêt de la société et s'inscrit dans le cours normal de la stratégie d'entreprise de la société. L'accord de prêt sera conclu dans des conditions de marché normales. Les clauses restrictives sont similaires à celles applicables aux autres prêts de la société.

11. Synthèse financière

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Actifs <i>(En milliers d'euros)</i>	31.03.2024	31.12.2023
I. IMMOBILISATIONS	3.283.499	3.285.224
B. Immobilisations incorporelles	3.696	3.161
C. Immeubles de placement	3.192.589	3.212.855
a. Propriété disponible pour la location	2.799.021	2.710.234
b. Développement immobiliers	393.568	502.621
D. Autres immobilisations corporelles	11.431	11.476
a. Immobilisations corporelles pour usage propre	11.431	11.476
E. Immobilisations financières	33.619	26.962
Instrument de couverture autorisés	31.595	25.179
Autres	2.024	1.783
G. Créances commerciales et autres immobilisations	23.969	14.013
H. Impôts différés - actifs	16.636	15.517
I. Participations dans des sociétés associées et variations des fonds propres des coentreprises	1.560	1.240
II. ACTIFS COURANTS	120.161	111.640
D. Créances commerciales	3.757	3.969
E. Créances fiscales et autres actifs courants	27.692	28.226
a. Impôts	4.809	4.896
c. Autres	22.883	23.329
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	11.932	13.768
G. Comptes de régularisation	76.781	65.677
Charges immobilières payées d'avance	39.026	38.969
Produits immobiliers en cours, non échus	24.015	18.130
Autres	13.740	8.578
TOTAL DE L'ACTIF	3.403.660	3.396.864



PASSIF <i>(en milliers d'euros)</i>	31.03.2024	31.12.2023
FONDS PROPRES	1.531.207	1.517.667
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.530.497	1.516.890
A. Capital	681.207	681.298
a. Capital souscrit	688.100	688.100
b. Frais de l'augmentation de capital(-)	-6.894	-6.802
B. Primes d'émission	737.356	737.356
C. Réserves	97.361	108.134
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	62.055	62.055
Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-30.421	-30.421
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture telle que défini dans les normes IFRS	60.123	60.123
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	-7.774	-7.774
Réserve pour les écarts de conversion résultant de la conversion d'une activité à l'étranger	3.425	4.723
Autres réserves	98	102
Résultats reportés des exercices précédents	9.855	19.325
D. Résultat net de l'exercice	14.574	-9.897
II. Intérêts minoritaires	710	777
DETTES	1.872.453	1.879.197
I. Dettes non courants	1.551.597	1.313.224
B. Dettes financières non courantes	1.473.301	1.217.937
a. Établissements de crédit	1.214.992	959.659
b. Leasing financier	4.846	4.878
c. Autres	253.463	253.400
E. Autres dettes financières non courants	235	17.741
F. Impôts différés - obligations	78.061	77.545
a. Taxe de sortie	366	565
b. Autres	77.695	76.980
II. Dette à court terme	320.856	565.972

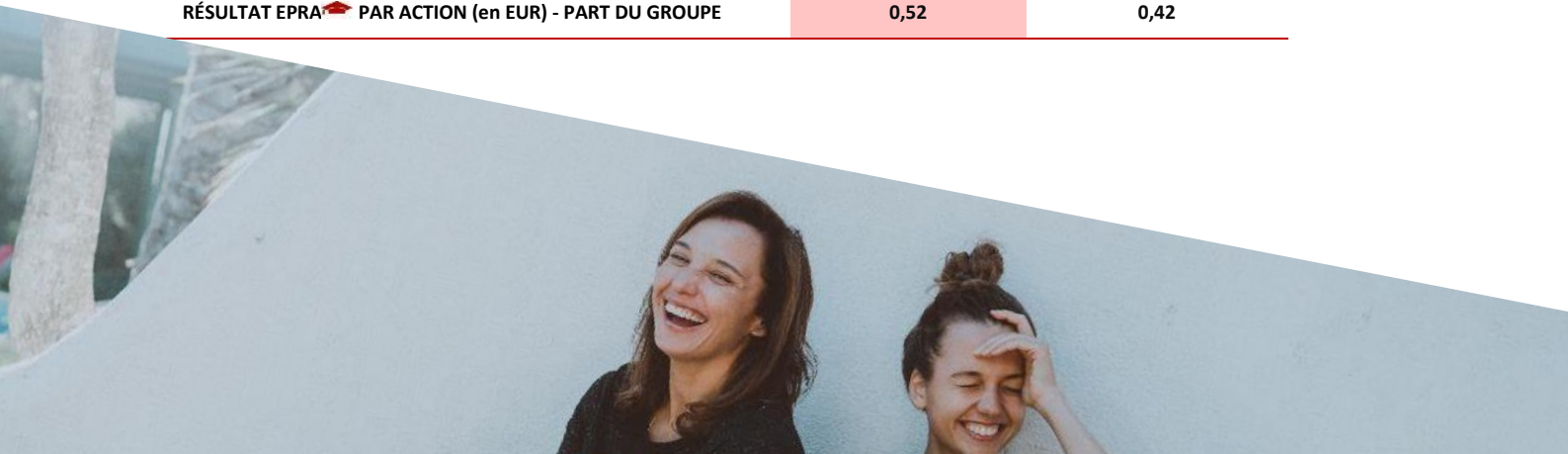
B. Dettes financières courantes	205.305	470.320
a. Établissements de crédit	205.305	470.320
D. Dettes commerciales et autres dettes courants	31.163	34.510
a. Taxe de sortie	0	0
b. Autres	31.163	34.510
Fournisseurs	9.442	9.629
Locataires	1.077	654
Impôts, rémunérations et charges sociales	20.644	24.226
E. Autres passifs courants	57.075	42.379
Autres	57.075	42.379
F. Comptes de régularisation	27.313	18.764
a. Revenus immobiliers reçus anticipativement	7.087	7.074
b. Intérêts courus non échus	2.573	2.557
c. Autres	17.653	9.133
TOTAL DES FONDS PROPRES ET DETTES	3.403.660	3.396.864

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Compte de résultat <i>(En milliers d'euros)</i>	31.03.2024	31.03.2023
I. (+) Revenus locatifs	43.786	34.171
(+) Revenus locatifs	38.455	31.281
(+) Garanties locatives	5.610	2.978
(-) Réductions locatives	-221	-88
Dépréciations sur créances commerciales	-57	-75
RÉSULTAT LOCATIF NET	43.786	34.096
V. (+) Récupération de charges locatives et taxes normalement dues par les locataires sur les bâtiments loués	8.117	5.905
- Transmission des charges locatives supportées par le propriétaire	8.061	5.867
- Transmission du précomptes mobilier et taxes sur les bâtiments loués	56	38
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement dus par les locataires sur les biens loués	-9.051	-6.956
- Charges locatives supportées par le propriétaire	-8.877	-6.899
- Précomptes et taxes sur les bâtiments loués	-173	-57

VIII. (+/-)Autres revenus et dépenses liés à la location	2.873	648
RÉSULTAT IMMOBILIER	45.725	33.693
IX. (-)Frais techniques	-1.852	-1.790
Frais techniques récurrents	-1.847	-1.792
(-) Réparations	-1.498	-1.440
(-) Primes d'assurance	-350	-352
Frais techniques non récurrents	4	2
(-)Sinistres	4	2
X. (-)Frais commerciaux	-197	-248
(-) Publicité, etc.	-118	-201
(-) Frais juridiques	-79	-47
XI. (-) Frais et taxes sur les bâtiments non loués	-45	-186
XII. (-)Frais de gestion de l'immobilier	-3.432	-2.776
(-) Frais de gestion (externes)	0	0
(-) Frais de gestion (internes)	-3.432	-2.776
XIII. (-)Autres charges immobilières	-5.653	-4.850
(-) Honoraires des architectes	-4	-1
(-)Honoraires des taxateurs	-170	-157
(-) Autres charges immobilières	-5.478	-4.692
(+/-) CHARGES IMMOBILIÈRES	-11.179	-9.849
RÉSULTAT D'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE	34.546	23.844
XIV. (-) Frais généraux de la société	-3.756	-4.734
XV. (+/-) Autres produits et charges opérationnels	176	593
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	30.966	19.702
XVI. (+/-) Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	-2.358	0
(+) Ventes nettes de biens immobiliers (prix de vente - frais de transaction)	30.041	0
(-) Valeur comptable des biens vendus	-32.399	0
XVII. (+/-) Résultat sur les ventes d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-8.121	-8.614
(+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	13.662	21.913
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-21.783	-30.527

XIX. (+) Autres résultats du portefeuille	-2.028	-5.180
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	18.460	5.908
XX. (+) Produits financiers	121	265
(+ Intérêts et dividendes perçus)	121	265
XXI. (-) Charges d'intérêt nettes	-9.669	-4.392
(-) Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-14.801	-6.310
(-) Reconstitution du montant nominal des dettes financières	-115	-102
(-) Charges résultant des instruments de couverture autorisés	5.247	2.019
XXII (-) Autres charges financières	-607	-363
- Frais bancaires et autres commissions	-47	-181
- Autres	-560	-181
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	6.412	-7.120
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	-3.742	-11.610
XXIV Participation au résultat des sociétés associées et coentreprises	51	69
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	14.769	-5.634
XXV. Impôts sur les sociétés	-959	-730
XXVI. Taxe de sortie	0	0
XXVII. Impôts différés	696	-277
(+/-) IMPÔTS	-263	-1.007
RÉSULTAT NET	14.505	-6.641
RÉSULTAT EPRA	19.853	14.482
RÉSULTAT EPRA - PART DU GROUPE	19.918	14.457
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	-12.507	-13.794
IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX CORRECTIONS IAS 40	696	-277
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	6.463	-7.052
RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR)	0,52	0,42
RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR) - PART DU GROUPE	0,52	0,42



12. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (IAP) : TABLEAUX DE RECONCILIATION

Résultat EPRA	31.03.2024	31.03.2023
Résultat net	14.505	-6.641
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8.121	8.614
Autre résultat du portefeuille	2.028	5.180
Résultat des ventes d'immeubles de placement	2.358	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-6.463	7.052
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	-696	277
Résultat EPRA	19.853	14.482
Résultat EPRA - part du groupe	19.918	14.457

Résultat EPRA après correction IFRIC 21	31.03.2024	31.03.2023
Résultat net	14.505	-6.641
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8.121	8.614
Autre résultat du portefeuille	2.028	5.180
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	2.358	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-6.463	7.052
Impôts différés aux corrections IAS 40	-696	277
Résultat EPRA	19.853	14.482
Impact IFRIC 21	4.625	3.996
Résultat EPRA après correction IFRIC 21	24.478	18.478
Résultat EPRA après correction IFRIC 21 - part du groupe	24.543	18.453

Résultat du portefeuille	31.03.2024	31.03.2023
Résultat de la vente d'immeubles de placement	-2.358	0
Variations de la juste valeur d'immeubles de placement	-8.121	-8.614
Autre résultat du portefeuille	-2.028	-5.180
Résultat du portefeuille	-12.507	-13.794

Taux d'intérêt moyen	31.03.2024	31.03.2023
Charges d'intérêt nominales sur emprunts	14.801	6.310
Charges résultant des instruments de couverture autorisés	-5.247	-2.019
Intérêts capitalisés	3.850	4.678
Dette active moyenne au cours de la période	1.706.635	1.589.557
Taux d'intérêt moyen	3,14%	2,26%
Taux d'intérêt moyen hors charges résultant des instruments de couverture autorisés	4,37%	2,77%

Coûts de financement moyen	31.03.2024	31.03.2023
Charges d'intérêt nominales sur emprunts	14.801	6.310
Charges résultant des instruments de couverture autorisés	-5.247	-2.019
Intérêts capitalisés	3.850	4.678
Reconstitution du montant nominal des dettes financières	115	102
Frais bancaires et autres commissions	47	181
Dette active moyenne au cours de la période	1.706.635	1.589.557
Coût de financement moyen	3,18%	2,33%
Coût de financement moyen hors charges résultant d'instruments de couverture autorisés	4,41%	2,84%

Au 31.03.2024	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS Fonds propres attribuables aux actionnaires hors participation minoritaires	1.530.497	1.530.497	1.530.497	1.530.497	1.530.497
Participation minoritaires	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	710	710
DÉDUCTION					
Impôts différés par rapport aux bénéfices JV sur IP	61.059	61.059	XXXXXXXXXX	61.059	XXXXXXXXXX
Valeur de marché des instruments financiers	-31.595	-31.595	XXXXXXXXXX	-31.595	XXXXXXXXXX
Immobilisations incorporelles par IFRS BS	XXXXXXXXXX	3.696	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
ADDITION					
FV des dettes à revenu fixe	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	72.462	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Droits de mutation	181.465	N.v.t.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	1.741.426	1.556.265	1.602.959	1.560.671	1.531.207
Nombre d'actions entièrement dilué	38.227.797	38.227.797	38.227.797	38.227.797	38.227.797

VNI par action	45,55	40,71	41,93	40,83	40,05
VNI par action – part du groupe	45,55	40,71	41,93	40,81	40,04

Au 31.03.2024	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.	3.192.589	0	0
Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale	0	0	0

Au 31.12.2023	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	VNI EPRA	EPRA NNAV
IFRS Fonds propres attribuables aux actionnaires hors participations minoritaires	1.516.890	1.516.890	1.516.890	1.516.890	1.516.890
Participations minoritaires	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	777	777
DÉDUCTION					
Impôts différés par rapport aux bénéfices JV sur IP	61.463	61.463	XXXXXXXXXX	61.463	XXXXXXXXXX
Valeur de marché des instruments financiers	-25.179	-25.179	XXXXXXXXXX	-25.179	XXXXXXXXXX
Immobilisations incorporelles par IFRS BS	XXXXXXXXXX	3.161	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
AJOUTER					
JV des dettes à taux fixe	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	68.837	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Droits de mutation	183.110	N/A	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	1.736.284	1.550.013	1.585.727	1.553.951	1.517.667
Nombre d'actions entièrement dilué	38.227.797	38.227.797	38.227.797	38.227.797	38.227.797
VNI par action	45,42	40,55	41,48	40,65	39,70
VNI par action - part du groupe	45,42	40,55	41,48	40,63	39,68

Au 31.12.2023	Juste valeur	% du portefeuille total	% hors impôt différé
Portefeuille soumis à l'impôt différé et destiné à être détenu et non à être vendu à long terme.	3.212.855	100	100
Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale	0	0	0

Dettes Nette/EBITDA (ajusté)

La dette nette/EBITDA (ajusté) est calculée à base des comptes consolidés comme suit : au dénominateur l'EBITDA normalisé des 12 derniers mois (12M rolling) et incluant l'impact annualisé de la croissance externe ; au numérateur les dettes financières nettes ajustées pour les projets en cours multipliées par le loan-to-value du groupe (puisque ces projets ne génèrent pas encore de revenus locatifs mais sont déjà (partiellement) financés sur le bilan).

En KEUR		31.03.2024
Dettes financières non courantes et courantes (IFRS)		1.673.760
-Liquidités et équivalents de liquidités (IFRS)		-11.932
Dettes Nette (IFRS)	A	1.661.828
Résultat opérationnel (avant résultat du portefeuille) (IFRS) 12M glissant		123.640
+Part du résultat opérationnel des coentreprises		416
EBITDA (IFRS)	C	124.056
Net debt/EBITDA	A/C	13,40

En KEUR		31.03.2024
Dettes financières non courantes et courantes (IFRS)		1.673.760
-Liquidités et équivalents de liquidités (IFRS)		-11.932
Dettes Nette (IFRS)		1.661.828
-Projets en cours x LTV		-206.348
-Financement de joint ventures x LTV		-12.373
Dettes Nette (ajusté)	B	1.443.108
Résultat opérationnel (avant résultat du portefeuille) (IFRS) 12M glissant		123.641
+Quote-part du résultat d'exploitation des joint ventures		416
Résultat opérationnel (avant résultat du portefeuille) (IFRS) 12M glissant		124.057
Bridge à l'EBITDA normalisé		-9.853
EBITDA (ajusté)	E	114.204
Net debt/EBITDA (ajusté)	B/E	12,64

Le bridge vers EBITDA normalisé tient compte du fait que pour certains projets (projets à rendement partiel), certains revenus sont perçus pendant la phase de développement, ce qui doit être corrigé de l'EBITDA, étant donné que nous corrigeons également les dettes pour ces projets de la dette nette. Le bridge est donc une correction négative.

13. Glossaire des indicateurs alternatives de performance (IAP) utilisées par Xior

Student Housing

Nom IAP	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 sur le 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 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 actif et passif 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 actif et passif 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 actif et passif 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 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

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter:

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

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

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



À propos de Xior Student Housing

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

Xior Student Housing est agréée en tant que SIR publique de droit belge depuis le 24 novembre 2015. Les actions de Xior Student Housing sont cotées sur Euronext Bruxelles (XIOR) depuis le 11 décembre 2015. Le 31 mars 2024, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 3,19 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 néerlandais et a été traduit en anglais et en français. En cas de divergence entre les différentes versions de ce document, la version néerlandais prévaudra.