

Communication intérimaire du Conseil d'administration Premier trimestre 2019 – Clôturé le 31 mars 2019

Anvers, Belgique – 29 avril 2019 – Résultats intermédiaires pour la période du 01/01/2019 au 31/03/2019

Xior confirme ses objectifs de 2019 : confirmation d'un résultat EPRA minimum attendu de 1,60 euro par action, une hausse de 9,6% par rapport à 2018, malgré une hausse du nombre d'actions en circulation de 69 % en 2018.

Résultat EPRA de 0,32 euro par action¹, soit une hausse de 14 % par rapport au T1 2018 – 0,41 euro par action après correction pour IFRIC 21.

Résultat EPRA de 4 459 KEUR, soit une hausse de 81 % par rapport au T1 2018 – 5 692 KEUR après correction pour IFRIC 21.

Le résultat locatif net a atteint les 10 293 KEUR, soit une hausse de 62 % par rapport au T1 2018.

EPRA NAV par action² de 31,84 euros contre 31,45 euros au 31 décembre 2018.
IFRS NAV par action³ de 29,74 euros contre 29,78 euros au 31 décembre 2018.

Taux d'endettement de 49,24 % contre 49,32 % au 31 décembre 2018.

Taux d'occupation de 98,5 % sur le T1 2019 contre 98,9 % pour toute l'année 2018.

Pendant le premier trimestre de 2019, Xior a annoncé son entrée sur les marchés espagnol et portugais. Xior franchit ainsi une étape importante dans la poursuite du déploiement de son plan de croissance visant à faire de la péninsule ibérique un deuxième marché domestique à côté du Benelux. Le portefeuille immobilier passe à 819 MEUR avec 5 505 unités locatives pour étudiants. Si toutes les acquisitions et tous les réaménagements envisagés en ce moment sont réalisés, le portefeuille évoluera en direction de 1,1 milliard d'euros en 2022, avec plus de 8 450 unités locatives pour étudiants. x

I. CHIFFRES CLÉS

Compte de résultats consolidé	en KEUR	31/03/2019	31/03/2018
Résultat locatif net		10 293	6 355
Résultat immobilier		10 201	5 916
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		6 788	3 646

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

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

³ Sur la base du nombre d'actions en circulation.

29 avril 2019 – Embargo jusqu'à 17 h 40 (HEC)

Informations réglementées

Résultat financier (variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers exclues)		-1 511	-828
Résultat EPRA  ⁴		4 459	2 463
Résultat EPRA  après correction IFRIC 21		5 692	3 221
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		906	1 378
Revalorisation des instruments financiers (couvertures d'intérêt non effectives)		-5 704	-572
Participation au résultat des joint-ventures		-45	-10
Impôts différés		-83	-1 243
Résultat net (IFRS)		-466	2 016

Nombre d'unités locatives pour étudiants		5 505	3 678
---	--	--------------	--------------

Bilan consolidé	en KEUR	31/03/2019	31/12/2018
Fonds propres		409 553	410 019
Juste valeur des immeubles de placement ⁵		819 238	814 908
Taux d'endettement (conforme à l'AR SIR) ⁶		49,24 %	49,32 %

Chiffres clés par action	en EUR	31/03/2019	31/03/2018
Nombre d'actions		13 768 815	8 645 877
Nombre moyen pondéré d'actions		13 768 815	8 645 877
Résultat EPRA ⁷ par action 		0,32	0,28
Résultat EPRA ⁸ par action  après correction pour IFRIC 21		0,41	0,37
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		0,07	0,16
Revalorisation des instruments de couverture		-0,41	-0,07
Résultat net par action (IFRS) ⁹		-0,03	0,23
Prix de clôture de l'action		42,30	36,60
Valeur d'actif net par action (IFRS) (avant dividende)		29,74	28,15

⁴ Les Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) sont des indicateurs utilisés par Xior Student Housing SA pour mesurer et suivre sa performance opérationnelle. L'Autorité européenne des Marchés Financiers (ESMA) a promulgué des directives applicables à partir du 3 juillet 2016 relatives à l'utilisation et l'explication des indicateurs alternatifs de performance. Les notions considérées comme IAP par Xior figurent au chapitre 10.8 du Rapport financier annuel 2018. Les IAP sont marqués  et munis d'une définition, un objectif et une réconciliation (voir IX et X du présent Communiqué de presse), tel que l'exige la directive ESMA.

⁵ La Juste Valeur, ou « Fair Value », des immeubles de placement est la valeur d'investissement telle que déterminée par un expert immobilier indépendant, déduction faite des frais de transaction (cf. Communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016). La Juste Valeur correspond à la valeur comptable en application des normes IFRS.

⁶ Calculé selon l'AR du 13 juillet 2014 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées.

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

⁸ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

⁹ Sur la base du nombre d'actions.

II. RÉSULTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les informations financières relatives à la période qui s'est achevée au 31 mars 2019 ont été établies conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS).

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

1. Résultat locatif net

Le premier trimestre de 2019, Xior a réalisé un résultat locatif net de 10 293 KEUR contre 6 355 KEUR au premier trimestre 2018, soit une hausse de 62 %. Ce résultat locatif net augmentera encore au cours des prochains trimestres, vu que certaines acquisitions ne généreront des revenus locatifs que dans le courant de 2019. En outre, quelques immeubles en construction ou en rénovation ne rapporteront également de revenus locatifs qu'à partir du quatrième trimestre 2019.

Il s'agit principalement des immeubles suivants :

- Ariënsplein, Enschede : unités indépendantes encore en rénovation, revenus locatifs (partiels) prévus à partir de mai 2019 ;
- Alma, Bruxelles : en construction, revenus locatifs prévus à partir d'octobre 2019 ;
- Woodskot, Bruxelles : en construction, revenus locatifs prévus à partir d'octobre 2019 ;
- Bonnefanten, Maastricht : en construction, revenus locatifs prévus à partir d'octobre 2019 ;
- Xior Diagonal Besos, Barcelone : en construction, revenus locatifs prévus à partir du T3 2019.

Au premier trimestre 2019, le taux moyen d'occupation du portefeuille immobilier s'élevait à 98,5 %.

2. Résultat EPRA

Le résultat EPRA  (hors résultat de portefeuille, hors impôts différés relatifs aux corrections IAS 40 et hors impact de la variation de la valeur réelle des actifs et passifs financiers) s'élève à 4 459 KEUR contre 2 463 KEUR au premier trimestre 2018. Le résultat EPRA  après correction pour IFRIC 21 s'élève à 5 692 KEUR au 31 mars 2019 contre 3 221 KEUR au T1 2018.

Le résultat EPRA  par action¹⁰ s'élève à 0,32 euro. Après correction pour IFRIC 21, celui-ci s'élève à 0,41 euro par action.

¹⁰ Le calcul du résultat EPRA par action se base sur le nombre moyen pondéré d'actions au 31 mars 2019, soit 13 768 815.

Suite à l'application de la règle comptable « IFRIC 21 Taxes » (introduite à partir de l'exercice 2015), une provision a été prélevée des chiffres au 31 mars 2019 pour l'exercice complet 2018 concernant la taxe foncière sur les biens immobiliers, les taxes immobilières néerlandaises, les taxes sur les résidences secondaires et les taxes dites « d'abonnements ». Cela a un plus fort impact négatif sur les résultats du premier trimestre de 2019, étant donné que ces coûts ne sont pas répartis sur les différents trimestres mais intégralement imputés au premier trimestre. Cette comptabilisation sera aplanie sur l'exercice complet. En revanche, si ces coûts étaient intégrés aux résultats de façon équitable, en imputant un quart des coûts à chaque trimestre, les résultats au 31 mars 2019 augmenteraient alors pour un montant de 1 233 KEUR. Dans cette hypothèse, le résultat EPRA  s'élèverait à 5 692 KEUR.

3. Résultat net

Le résultat net au 31 mars 2019 s'élève à 466 KEUR contre 2 016 KEUR au 31 mars 2018. Le résultat net par action s'élève à -0,03 euro.¹¹

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

4. Juste valeur du portefeuille immobilier

Au 31 mars 2019, le portefeuille se compose de 5 505 unités locatives pour étudiants. Le portefeuille immobilier total est évalué à un montant de 819 238 KEUR au 31 mars 2019.

Si toutes les acquisitions et tous les projets envisagés sont réalisés, cette hausse se poursuivra jusqu'à environ 1,1 milliard d'euros, avec plus de 8 450 unités locatives pour étudiants.

5. Taux d'endettement et renforcement des fonds propres

Au 31 décembre 2019, le taux d'endettement représentait 49,24 % contre 49,32 % au 31 décembre 2018.

III. FINANCEMENT

Au 31 mars 2019, la Société avait conclu des contrats de financement avec ING Belgique SA, Belfius Banque SA, KBC Bank SA, BNP Paribas Fortis SA, Argenta Banque d'épargne SA, vdk bank, la Banque Nagelmackers et la Caisse d'Épargne, respectivement. ING Belgique SA a mis au total 125 MEUR à disposition ; Belfius Banque SA, 120 MEUR ; KBC Bank SA, 55 MEUR ; BNP Paribas Fortis SA, 75 MEUR ;

¹¹ Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

Argenta Banque d'épargne SA, 50 MEUR ; vdk bank, 10 MEUR ; la Banque Nagelmackers, 10 MEUR et la Caisse d'Épargne, 25 MEUR. Au 31 mars 2019, la Société a prélevé 410,5 MEUR pour ces financements.

La société tente d'étendre la durée des emprunts, la durée moyenne se situant à 4,14 ans au 31 mars 2019.

Par ailleurs, la société a conclu des contrats IRS au 31 mars 2019 pour une somme de 315 MEUR. Au 31 mars 2019, les financements prélevés (410,5 MEUR) étaient couverts à 88 % par des contrats Interest Rate Swap ou par des taux d'intérêt fixes.

Le coût de financement moyen  sur le T1 2019 se chiffre à 2,12 % (T1 2018 : 2,09 %).

Au cours du T1 2019, des nouveaux contrats de financement ont été conclu avec Belfius Banque pour un montant de 25 MEUR et avec ING Banque pour 25 MEUR.

IV. RÉALISATIONS PRINCIPALES DU PREMIER TRIMESTRE 2019

- Acquisition d'un complexe pour étudiants à Barcelone

Le 13 mars 2019, Xior a conclu un accord portant sur l'acquisition d'une résidence pour étudiants à Barcelone¹². Il s'agit d'une résidence pour étudiants flambant neuve située sur le nouveau campus récemment inauguré de l'Universitat Politècnica de Catalunya (UPC) (avec 3 500 étudiants et 400 professeurs et chercheurs), à proximité de la plage et du quartier branché 22@. La résidence compte 191 chambres indépendantes et sera équipée de toutes les commodités modernes, comme un restaurant, un espace fitness, des salles d'études ainsi qu'une piscine et une terrasse sur le toit.

Le bâtiment a été construit sur la base d'une concession de 50 ans (jusqu'en 2067) et est entièrement meublé. La livraison est prévue pour la saison locative de l'été 2019 (des revenus locatifs seront générés à partir de ce moment). Le vendeur a donné une garantie locative à concurrence de 50 % pour l'occupation pendant les mois d'été (juillet et août), et ce, pour une durée de 3 ans (à partir de 2019). Cette garantie permet à Xior de compléter l'occupation des unités pendant les vacances d'été, étant donné qu'elles sont louées sur la base de contrats à 10 mois pendant l'année académique, en collaboration avec l'université, des entreprises locales et des organismes proposant des stages d'été. La concession a été octroyée et est activement gérée par un consortium de l'UPC et de trois autorités locales (Catalunya, Barcelone et Besòs), avec lesquelles Xior s'attend à collaborer de façon étroite et productive afin d'assurer le succès de la résidence et de l'ensemble du campus.

¹² Voir le communiqué de presse du 13 mars 2019.

La transaction aura lieu par reprise de toutes les actions de la société de projet concernée de LIFE, un promoteur belge avec lequel Xior a déjà entretenu une collaboration fructueuse par le passé. L'acquisition est soumise à plusieurs conditions suspensives, dont l'aval du consortium en ce qui concerne le transfert. La valeur d'investissement totale s'élève à environ 25,5 MEUR, pour un rendement brut initial attendu d'environ 7 %.

- **Accord concernant le développement dans une structure de joint-venture de deux immeubles pour étudiants au Portugal**

Le 13 mars 2019, Xior a conclu un accord portant sur le développement d'un immeuble pour étudiants à Lisbonne¹³ et à Porto à travers une structure de joint-venture.

Le projet à Lisbonne (Artur Lamas) porte sur le développement, sur un greenfield en pleine propriété, d'une résidence d'étudiants de 124 unités (254 lits) et 14 places de parking. Pour cette résidence, un contrat de bail de type « triple net » a déjà été conclu avec Odalys Portugal pour une durée de 12 ans avec un loyer fixe. Le projet abritera également entre autres une buanderie, un espace fitness, une salle d'étude, une cafétéria et une réception.

Le développement aura lieu sous forme de structure de joint-venture avec entre autres Promiris, un acteur belge avec lequel Xior a déjà entretenu une collaboration fructueuse dans ce contexte pour des projets en Belgique. L'entrée de Xior se fera en plusieurs phases, d'abord par le biais d'un rachat de 50 % des actions de la joint-venture une fois que les assurances administratives nécessaires relatives à la délivrance du permis auront été obtenues (sous certaines conditions suspensives), puis par un rachat de 50 % des actions restantes après la livraison. La livraison est prévue pour 2021 et selon le planning, l'entrée aurait lieu plus tard au cours de la même année.

Le projet à Porto (Granjo) porte sur le redéveloppement d'un immeuble existant en pleine propriété en un complexe d'étudiants de 211 unités (420 lits) et 3 places de parking. Le bâtiment contiendra également une buanderie, une réception, un espace fitness, une salle d'étude et une cafétéria. La transaction inclut en outre 16 appartements résidentiels qui seraient réalisés dans le cadre du projet.

Pour ce bâtiment aussi, Odalys Portugal interviendra en tant qu'exploitant et bailleur sur une base « triple net » (avec une garantie d'Odalys Groupe) pour une durée de 12 ans à un loyer augmenté chaque année, garanti pendant les sept premières années et complété par le vendeur (jusqu'au niveau atteint à la septième année), ce qui assure à Xior un loyer stable et élevé.

Le développement sera structuré comme pour le projet de Lisbonne, à travers une joint-venture impliquant également Promiris avec une entrée par étapes. La livraison est également attendue au deuxième semestre de 2021.

¹³ Voir le communiqué de presse du 13 mars 2019.

La valeur d'investissement totale des deux projets s'élève à environ 28,2 MEUR, pour un rendement initial brut théorique attendu d'environ 8 % pour le logement étudiant¹⁴.

- **Green loan ING**

Le 8 février 2019, Xior a conclu un green loan avec ING pour un montant de 25 MEUR. L'emprunt est scindé en 2 tranches, la première tranche de 10 MEUR s'étalant sur une durée de 4 ans et la seconde tranche de 15 MEUR sur 5 ans et 3 mois.

- **Prêt Belfius**

Au cours de janvier 2019, un nouveau contrat de financement a été conclu avec Belfius Banque pour un montant de 25 MEUR et sur une durée de 6 ans.

- **Acquisition d'un terrain de projet à Gand**

Le 17 janvier 2019, Xior a acquis un terrain de projet à Gand, situé à un emplacement de choix au cœur de Gand, dans la Bagattenstraat. Xior y vise le développement d'un immeuble pour étudiants de qualité.

V. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS À LA CLÔTURE DU PREMIER TRIMESTRE

- **Acquisition d'Eendrachtskade à Groningen**

Le 10 avril 2019, Xior a acquis un projet de redéveloppement à Groningen¹⁵ comportant au moins 225 habitations, bureaux et 180 parkings. Cette transaction représente une valeur d'investissement d'environ 46 MEUR et un rendement initial attendu d'environ 6,2 %. La réception et la mise en service sont prévues pour le T4 2020. L'acquisition du bâtiment existant se fait par le biais de l'achat de 100 % des actions de la SPV ; après obtention du permis, les travaux de transformation pourront commencer. Il reste encore des revenus locatifs à hauteur de 2 MEUR jusqu'au dernier trimestre de 2020.

- **Closing Karspeldreef, Amsterdam**

Le 12 juillet 2018, Xior a conclu un contrat de vente à la suite de l'exercice de son option d'achat sur un site se trouvant à Amsterdam. Le site en question, donné en emphytéose continue, se situe sur la Karspeldreef, à proximité de l'Amsterdam Bijlmer Arena Station. Il y est prévu le (ré)aménagement d'un total final de 320 unités pour étudiants indépendantes. Il s'agit d'un projet de reconversion d'un immeuble de bureaux composé de 6 bâtiments regroupés, chacun avec ses propres installations (par exemple, un ascenseur). Il y aura également 170 places de stationnement dans l'immeuble. La valeur d'investissement escomptée annoncée s'élèvera (en fonction, notamment, de l'ajustement du nombre

¹⁴ Pour permettre la comparaison avec les autres immeubles du portefeuille qui sont directement loués à des étudiants et pour lesquels les rendements bruts sont systématiquement communiqués, ce RIB a été calculé sur une base théorique brutée.

¹⁵ Voir le communiqué de presse du 10 avril 2019.

d'unités pendant la réalisation du projet et des valeurs locatives attendues) à environ 55 MEUR. Les vendeurs procureront une garantie de rendement pour ce projet à compter du 1^{er} septembre 2018, ainsi qu'une garantie locative pour une période d'un an. Cette acquisition a été finalisée le 8 avril 2019.

- **Prêt BNP Paribas Fortis**

Le 8 avril 2019, Xior a conclu un financement additionnel avec BNP Paribas Fortis pour un montant de 25 MEUR. L'emprunt est scindé en 2 tranches, la première tranche de 10 MEUR s'étalant sur une durée de 6 ans et 3 mois et la seconde tranche de 15 MEUR sur 5 ans.

VI. PRÉVISIONS DE CROISSANCE¹⁶

Xior aspire à poursuivre avec conviction sa stratégie de croissance en 2019 également, à travers l'extension de son portefeuille immobilier avec l'acquisition de logements de qualité pour étudiants et la poursuite de la réalisation des projets de développement envisagés. Xior a la conviction qu'il reste différentes possibilités de croissance attrayantes tant en Belgique qu'aux Pays-Bas, en Espagne et au Portugal, notamment à travers l'extension en Belgique et à travers (la poursuite de) l'extension dans certaines villes estudiantines néerlandaises où Xior n'est pas (ou pas encore assez) présent ainsi que sur la péninsule ibérique¹⁷.

Pour l'exercice 2019, la Société table sur un résultat EPRA par action de 1,60 euro, ce qui représente une hausse de 9,6 % par rapport à 2018. L'objectif de 1,30 euro brut par action est par ailleurs prévu pour le dividende par action (une augmentation de 4 % par rapport à 2018). Xior s'attend dès lors à une nouvelle hausse réjouissante de ses résultats par action par rapport à l'année précédente, malgré la hausse du nombre d'actions de 69 % en 2018 sous l'effet de la réussite de l'augmentation de capital en juin 2018 et de l'apport en nature de mars et décembre. C'est en partie grâce à cette augmentation de capital que Xior a pu s'assurer un pipeline de développement de projets important, qui pourra pleinement contribuer au rendement et à la croissance envisagée du portefeuille, au résultat EPRA et au dividende dans le courant de 2019 et 2020.

Xior s'attend à un taux d'endettement d'environ 55 %, à la suite de la poursuite de sa stratégie de croissance.

Xior s'attend pour 2019 à un taux d'occupation similaire à celui qu'il connaît actuellement.

¹⁶ Ces prévisions sont basées sur la situation actuelle et sous réserve d'imprévus (comme une dégradation importante de la conjoncture économique et financière et/ou la réalisation de risques auxquels sont exposées la société et ses activités). Les prévisions relatives aux perspectives de dividende valent en outre sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale.

¹⁷ Voir le communiqué de presse du 13 mars 2019.

VII. CALENDRIER FINANCIER*

Détachement du coupon 7 ¹⁸ (ex date)	31 mai 2018
Détachement du coupon 8 ¹⁸ (ex date)	6 décembre 2018
Détachement du coupon 9 (ex date)	17 mai 2019
Assemblée générale	16 mai 2019
Date de paiement du dividende 2018 (coupons 7, 8 et 9)	21 mai 2019
Publication des résultats au 30 juin 2019	5 août 2019
Publication des résultats au 30 septembre 2019	24 octobre 2019

* Dates futures sous réserve de modifications.

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :

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

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

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

¹⁸ Les deux coupons, n° 7 et n° 8, qui représentent une partie du dividende de 2018, avaient déjà été détachés. Voir aussi la section « information coupon » sur le site web de la Société <https://www.xior.be/fr/investor/investor-relations/coupons>.

VIII. ÉTATS FINANCIERS

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF (en KEUR)	31/03/2019	31/12/2018
I. IMMOBILISATIONS	827 797	823 559
B. Immobilisations incorporelles	11	13
C. Immeubles de placement	819 238	814 908
a. Biens immeubles disponibles pour la location	738 431	735 927
b. Promotions immobilières	80 808	78 981
D. Autres immobilisations corporelles	671	698
a. Immobilisations corporelles destinées à un usage propre	671	698
E. Immobilisations financières	21	21
Autres	21	21
G. Créances commerciales et autres immobilisations	135	135
H. Impôts différés — actif	397	460
I. Participations à des sociétés associées et variation des fonds propres des joint-ventures	7 325	7 325
II. ACTIFS CIRCULANTS	45 030	38 193
D. Créances commerciales	3 821	1 218
E. Créances fiscales et autres actifs circulants	37 987	34 225
a. Impôts	269	738
c. Autres	37 718	33 487
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 596	1 676
G. Comptes de régularisation	626	1 074
Frais immobiliers payés d'avance	216	9
Produits immobiliers en cours, non échus	73	980
Autres	337	85
TOTAL DE L'ACTIF	872 827	861 752

PASSIF (en KEUR)	31/03/2019	31/12/2018
FONDS PROPRES	409 553	410 019
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère	409 553	410 019
A. Capital	245 672	245 672
a. Capital souscrit	247 839	247 839
b. Frais de l'augmentation de capital (-)	-2 167	-2 167

29 avril 2019 – Embargo jusqu'à 17 h 40 (HEC)

Informations réglementées

B. Primes d'émission	147 239	147 239
C. Réserves	17 108	1 003
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	19 333	19 333
Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-19 065	-19 065
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à une comptabilité de couverture, tel que défini dans les normes IFRS	-924	-924
Résultats reportés des exercices précédents	17 764	1 659
D. Résultat net de l'exercice	-466	16 105
II. Participations minoritaires	0	0
DETTES	463 275	451 733
I. Dettes non courantes	438 914	424 203
B. Dettes financières non courantes	410 135	401 177
a. Établissements de crédit	410 135	401 177
C. Autres passifs financiers non courants	12 022	6 317
a. Instruments de couverture autorisés	12 022	6 317
F. Impôts différés – dettes	16 758	16 709
a. Taxes de sortie		34
b. Autres	16 758	16 675
II. Dettes courantes	24 360	27 530
B. Dettes financières courantes		1 637
a. Établissements de crédit		1 637
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	8 108	8 899
a. Taxes de sortie	35	0
b. Autres	8 072	
Fournisseurs	4 425	6 486
Locataires	445	184
Impôts, rémunérations et charges sociales	3 203	2 230
E. Autres dettes courantes	11 537	13 263
Autres	11 537	13 263
F. Comptes de régularisation	4 715	3 731
a. Produits immobiliers reçus anticipativement	359	1 035
b. Intérêts courus, non échus et autres frais	1 703	790

c. Autres	2 653	1 907
TOTAL DES FONDS PROPRES ET DETTES	872 827	861 752

COMPTE DES RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Compte de résultats (en KEUR)	31/03/2019	31/03/2018
I. (+) Revenus locatifs	10 300	6 355
(+) Revenus locatifs	8 964	5 989
(+) Garanties locatives	1 381	377
(-) Gratuités locatives	-45	-10
Réductions de valeur sur créances commerciales	-7	
RÉSULTAT LOCATIF NET	10 293	6 355
V. (+) Récupération de charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	1 909	1 039
- Répercussion des charges locatives supportées par le propriétaire	1 847	1 024
- Répercussion des précomptes et taxes sur les bâtiments loués	63	15
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	-2 145	-1 316
- Charges locatives supportées par le propriétaire	-2 082	-1 227
- Précomptes et taxes sur les bâtiments loués	-63	-88
VIII. (+/-) Autres revenus et dépenses inhérents à la location	143	-163
RÉSULTAT IMMOBILIER	10 201	5 916
IX. (-) Charges techniques	-313	-177
Charges techniques récurrentes	-306	-175
(-) Réparations	-206	-136
(-) Primes d'assurance	-100	-38
Charges techniques non récurrentes	-7	-2
(-) Sinistres	-7	-2
X. (-) Charges commerciales	-62	-68
(-) Publicité, etc.	-60	-62
(-) Frais juridiques	-2	-6
XI. (-) Charges et taxes sur les bâtiments non loués	-111	-60
XII. (-) Frais de gestion de l'immobilier	-575	-364
(-) Frais de gestion (externes)	-176	-230
(-) Frais de gestion (internes)	-399	-134
XIII. (-) Autres charges immobilières	-1 356	-855
(-) Honoraires architectes	-1	
(-) Honoraires taxateurs	-91	-51
(-) Autres charges immobilières	-1 264	-804
(+/-) CHARGES IMMOBILIÈRES	-2 417	-1 523
RÉSULTAT IMMOBILIER OPÉRATIONNEL	7 784	4 392
XIV. (-) Frais généraux de la société	-1 008	-762
XV. (+/-) Autres produits et charges opérationnels	12	16

29 avril 2019 – Embargo jusqu'à 17 h 40 (HEC)

Informations réglementées

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	6 788	3 646
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	806	1 413
(+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	1 140	2 124
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-334	-711
XIX. (+) Autre résultat du portefeuille	100	-35
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	7 695	5 024
XX. (+) Produits financiers	142	30
(+) Intérêts et dividendes perçus	142	30
XXI. (-) Charges d'intérêt nettes	-1 623	-825
(-) Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-944	-493
(-) Reconstitution du montant nominal des dettes financières	-25	-25
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-653	-307
XXII. (-) Autres charges financières	-30	-33
- Frais bancaires et autres commissions	-28	-26
- Autres	-2	-6
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5 704	-572
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	-7 215	-1 400
XXIV. Participation au résultat des sociétés associées et des joint-ventures	-45	-10
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	435	3 614
XXV. Impôts des sociétés	-901	-1 598
XXVI. Taxes de sortie		
(+/-) IMPÔTS	-901	-1 598
RÉSULTAT NET	-466	2 016
RÉSULTAT EPRA	4 459	2 463
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	906	1 378
IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX CORRECTIONS IAS 40	-83	-1 243
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-5 749	-582
RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR)	0,32	0,28

IX. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (IAP) : TABLEAUX DE RÉCONCILIATION

Résultat EPRA	31/03/2019	31/03/2018
Résultat net	-466	2 016
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-806	-1 413
Autre résultat du portefeuille	-100	35
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5 749	582
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	83	1 243
Résultat EPRA	4 460	2 463

Résultat EPRA après correction pour IFRIC 21	31/03/2019	31/03/2018
Résultat net	-466	2 016
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-806	-1 413
Autre résultat du portefeuille	-100	35
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5 749	582
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	83	1 243
Impact IFRIC 21	1 233	758
Résultat EPRA après correction IFRIC 21	5 692	3 221

Résultat sur le portefeuille	31/03/2019	31/03/2018
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	806	1 413
Autre résultat du portefeuille	100	-35
Résultat sur le portefeuille	906	1 378

Résultat EPRA par action	31/03/2019	31/03/2018
--------------------------	------------	------------

29 avril 2019 – Embargo jusqu'à 17 h 40 (HEC)

Informations réglementées

Résultat net	-466	2 016
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-806	-1 413
Autre résultat du portefeuille	-100	35
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5 749	582
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	83	1 243
Nombre moyen pondéré d'actions	13 768 815	8 645 877
Résultat EPRA par action	0,32	0,28
Impact IFRIC 21	1 233	758
Résultat EPRA par action après correction pour IFRIC 21	0,41	0,37
Taux d'intérêt moyen	31/03/2019	31/03/2018
Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	944	755
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	653	307
Intérêts portés à l'actif	519	262
Dette active moyenne au cours de la période	408 856	264 138
Taux d'intérêt moyen	2,07 %	2,01 %
Taux d'intérêt moyen hors charges résultant d'instruments de couverture autorisés	1,43 %	1,54 %
Coût de financement moyen	31/03/2019	31/03/2018
Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	944	755
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	653	307
Intérêts portés à l'actif	519	262
Reconstitution du montant nominal des dettes financières	25	25
Frais bancaires et autres commissions	30	33
Dette active moyenne au cours de la période	408 856	264 138
Coût de financement moyen	2,12 %	2,09 %
Coût de financement moyen hors charges résultant d'instruments de couverture autorisés	1,49 %	1,63 %

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

Dénomination IAP	Définition	Utilisation
Résultat EPRA	Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- résultat sur les 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, en excluant les variations de la juste valeur des immeubles de placement, l'autre résultat du portefeuille, le résultat sur les ventes d'immeubles de placement et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et les impôts différés relatifs aux corrections IAS 40. Il indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.
Résultat EPRA après correction pour IFRIC 21	Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- résultat sur les ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés relatifs aux corrections IAS 40 +/- impact d'IFRIC 21 réparti sur 4 trimestres.	Mesure du résultat des activités opérationnelles stratégiques, en excluant les variations de la juste valeur des immeubles de placement, l'autre résultat du portefeuille, le résultat sur les ventes d'immeubles de placement et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et les impôts différés relatifs aux corrections IAS 40. Il indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice et corrigés selon l'impact d'IFRIC 21. Il indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.
Résultat sur le portefeuille	Résultat sur les ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des 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, charges d'intérêt IRS comprises, divisées par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure des charges d'intérêt moyennes des dettes afin de permettre la comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des années
Taux d'intérêt moyen hors charges d'intérêt IRS	Charges d'intérêt, charges d'intérêt IRS non comprises, divisées par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure des charges d'intérêt moyennes des dettes afin de permettre la comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des années
Coût de financement moyen	Charges d'intérêt, charges d'intérêt IRS comprises + arrangement fees et commitment fees, divisés par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure du coût de financement moyen des dettes afin de permettre la comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des années
Coût de financement moyen hors charges d'intérêt IRS	Charges d'intérêt, charges d'intérêt IRS non comprises + arrangement fees et commitment fees, divisés par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure du coût de financement moyen des dettes afin de permettre la comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des années
Résultat EPRA par action	Résultat net +/- résultat sur les ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés relatifs aux corrections IAS 40 divisés par le nombre moyen d'actions.	Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
Résultat EPRA par action après correction pour IFRIC 21	Résultat net +/- résultat sur les ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés relatifs aux corrections IAS 40 divisés par le nombre moyen d'actions +/- correction pour IFRIC 21 divisée par le nombre moyen d'actions.	Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux

À propos de Xior Student Housing

Xior Student Housing NV est la première SIR publique belge spécialisée dans le segment du logement étudiant en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne et au Portugal. Dans cette catégorie, Xior Student Housing propose une grande diversité d'immeubles, allant de chambres avec espaces communs à des studios entièrement équipés, en passant par des chambres avec sanitaires privés. En sa qualité de propriétaire et d'exploitant, Xior Student Housing se constitue depuis 2007 un portefeuille de logements qualitatifs et fiables qu'elle destine aux étudiants à la recherche d'un endroit idéal pour étudier, habiter et vivre. Une chambre d'étudiant offrant ce petit plus qui permettra à chaque étudiant de se sentir immédiatement chez lui.

Xior Student Housing est agréée en tant que SIR publique de droit belge depuis le 24 novembre 2015. Les actions de Xior Student Housing sont cotées sur Euronext Bruxelles (XIOR) depuis le 11 décembre 2015. Au 31 mars 2019, Xior Student Housing détient un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 819 MEUR. Vous trouverez plus d'informations sur www.xior.be.

Xior Student Housing NV, SIR publique de droit belge (BE-REIT)

Mechelsesteenweg 34, boîte 108, 2018 Anvers

BE 0547.972.794 (RPM Anvers, section Anvers)

Disclaimer

Le présent communiqué de presse contient des informations, des prévisions, des affirmations, des opinions et des estimations à caractère prospectif préparées par Xior en relation avec les attentes actuelles concernant les performances futures de Xior et du marché sur lequel la société opère (les « déclarations prospectives »). De par leur nature, les déclarations prospectives impliquent des risques, incertitudes et hypothèses, d'ordre général et spécifique, qui bien que semblant raisonnables au moment de leur formulation, peuvent ou non se révéler correctes. Il existe un risque que les déclarations prospectives ne se vérifient pas. Certains événements sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs qui échappent au contrôle de Xior. De plus, ces déclarations prospectives sont valables uniquement à la date de publication du présent communiqué de presse. Les déclarations contenues dans le présent communiqué de presse concernant les tendances ou les activités passées ne préjugent pas de l'évolution ultérieure desdites tendances ou activités. Ni Xior, ni ses représentants, agents ou conseillers ne garantissent que les hypothèses qui sous-tendent ces déclarations prospectives sont exemptes d'erreurs et aucun d'eux ne déclare, garantit ou prédit que les résultats anticipés dans lesdites déclarations prospectives seront effectivement réalisés. En conséquence, les bénéfices, la situation financière, les performances ou les résultats effectifs de Xior peuvent se révéler significativement différents des prévisions présentées à cet égard de manière explicite ou implicite dans les présentes déclarations prospectives. Sauf si requis par la réglementation en vigueur, Xior décline expressément toute obligation ou garantie d'actualiser ou de réviser publiquement les déclarations prospectives.