



Résultats T3 2022 Xior Student Housing

Résultats intermédiaires au 30.09.2022

22 novembre 2022



Chiffres forts pour T3 2022 montrant un bon démarrage de la nouvelle année académique : augmentation de 19% du résultat EPRA et reconfirmation du EPS 2022 de 2,07 EUR

L'effet des actifs de Basecamp se reflète pleinement dans le bilan avec un impact positif sur le compte de résultat à partir du T4 2022

Après une augmentation majeure du portefeuille de c. 730 MEUR, l'accent sera désormais mis sur la création de valeur interne

Perspectives positives à long terme grâce à un modèle économique unique et résilient



Chiffres clés - Des résultats fortes avec un bilan robuste, montrant un bon démarrage de l'année académique 2022-2023

- ◆ **Le résultat EPRA** – part du groupe s'élève à **1,446 EUR par action**¹ après ajustement IFRIC 21, soit une **augmentation de 19%** en glissement annuel.
- ◆ La nouvelle année académique démarre avec un **taux d'occupation élevé de 98%** et un **taux de rétention record**. **Le résultat locatif net est en hausse de 40%** par rapport au T3 2021 grâce à la persistance d'une forte demande de chambres d'étudiants, entraînant une activité locative fulgurante et des revenus locatifs plus élevés, et permettant de répercuter les coûts de l'inflation.
- ◆ **La juste valeur** du portefeuille augmente avec c.730 MEUR à **plus de 2,9 milliards d'EUR (+50%** depuis le début de l'année).
- ◆ **Le taux d'endettement** (49,95%) reste inférieur à 50%, la stratégie consistant à le maintenir sous cette barre grâce à l'optimisation et à l'examen stratégique du (futur) portefeuille.
- ◆ **Le risque de taux d'intérêt est maîtrisé**, les financements étant largement (91%) couverts contre les hausses pendant environ **6,3 ans** par des contrats à taux fixe et une macro-couverture (couvrant la dette existante ainsi que le refinancement futur de la dette arrivant à échéance). Le coût moyen de la dette s'élève à 1,79% avec une maturité moyenne de 4,8 ans.
- ◆ **L'EPRA NTA/action a augmenté de 16%** à 44,03 EUR (contre 37,92 EUR au 31/12/2021).

Mise à jour du portefeuille et des opérations – L'intégration de Basecamp va de pair avec l'optimisation et la révision stratégique du portefeuille

- ◆ Après **l'acquisition majeure de Basecamp**, le portefeuille s'élève à **17.737 unités locatives** réparties dans 8 pays et 43 villes. Grâce à une intégration efficace et à l'optimisation des coûts et des opérations, Xior entend **maximiser les synergies**.
- ◆ **Création de valeur interne** : des activités axées sur le **gain d'efficacité et le contrôle des coûts**, par la poursuite de la mise en œuvre du processus de transformation digitale et la mise à l'échelle de la plateforme opérationnelle.
- ◆ **Optimisation du portefeuille et des projets : programme de désinvestissement** en deux phases des actifs les moins efficaces, les moins durables et les actifs non stratégiques est en bonne voie : phase 1 (c. 30 MEUR) sera largement achevée à la fin de l'année ; identification de targets en cours pour une phase 2 plus substantielle. Examen stratégique supplémentaire du portefeuille de projets à lancer ou à reporter permettront de réduire les coûts à venir en 2022-2023 de c. 123 MEUR et de garantir un bilan solide.
- ◆ **Les efforts ESG** sont reconnus : Médaille d'or de l'EPRA pour les Meilleures pratiques en matière de durabilité pour la 3^e année consécutive.

Perspectives – Des perspectives positives à long terme, car les défis inflationnistes sont contrebalancés par un modèle commercial unique axé sur un marché sous-jacent solide

- ◆ La croissance **moyenne des loyers pour l'année académique 2022-2023 est estimée à environ 4%**, ce qui contribuera à la croissance organique à partir du quatrième trimestre 2022. Les chiffres like-for-like du T3 2022 s'élèvent à 2,64% et sont attendus à 4,1% pour T4 2022. Risque limitée des coûts de l'énergie augmenté, ceux-ci étant couverts ou répercutés.

¹ Les chiffres par action sont calculés sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en tenant compte du droit au dividende des actions concernées, sauf indication contraire.

- ♦ **Les perspectives à long terme sont positives**, car le logement étudiant bénéficie de la demande résiliente et croissante en termes d'enseignement supérieur et de l'augmentation de la population étudiante.
- ♦ **Les prévisions de résultat EPRA par action** de 2,07 EUR pour 2022 et de 2,38 EUR pour 2023 sont **confirmées**. La **prévision de dividende** pour 2022 sont **reconfirmées** à 1,66 EUR et 1,90 EUR respectivement.

Christian Teunissen, CEO :

« Dans le secteur du logement étudiant, le troisième trimestre offre une vision claire des contrats de location pour la nouvelle année académique. Outre un excellent taux d'occupation confirmé de 98%, nous prévoyons une croissance continue de la demande de logements pour étudiants grâce à une population étudiante croissante. Après l'acquisition réussie de Basecamp, notre objectif principal sera de renforcer davantage notre excellence opérationnelle tout en révisant notre portefeuille et maximiser les synergies. Si l'on ajoute à cela notre engagement ferme à maintenir notre taux d'endettement en deçà de 50%, Xior se trouvera dans une position solide pour poursuivre son parcours réussi. »

Table des matières

1.	Chiffres clés T3 2022	5
2.	Discipline en matière de bilan et optimisation du portefeuille et du pipeline	6
3.	Solides performances opérationnelles : optimisation des coûts, intégration et numérisation	6
4.	Renforcement du Comité Exécutif de Xior	8
5.	Mise à jour du calendrier financier	9
6.	Résultats financiers consolidés T3 2022	9
7.	Financement	13
8.	Principales réalisations au cours des neuf premiers mois de 2022	14
8.1	Réalisations des opérations	14
8.2	Réalisations financières	16
9.	Perspectives de croissance	17
10.	Résumé financier	18
11.	Indicateurs alternatifs de performance (IAP) : tableaux de réconciliation	23
12.	Glossaire des Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) utilisés par Xior Student Housing	26

Faits marquants Q3 2022

2,9mrd

EUR

Juste valeur



98% taux
d'occupation



dans **8** pays différents



41M EUR

Résultat EPRA

49,95%

taux d'endettement



75,6M EUR

résultat locatif net



17.737

étudiants

+2,64%

Like-for-like



2

Nouveaux
membres de l'Exco



1. Chiffres clés T3 2022

- ◆ Fort résultat du T3 2022 entièrement conforme aux prévisions de l'entreprise.
- ◆ Résultat EPRA - part du groupe 1,405 EUR par action² (1,446 EUR après ajustement IFRIC 21).
- ◆ Résultat EPRA - part du groupe de 39.865 KEUR (41.044 KEUR après ajustement IFRIC 21), soit une augmentation de 39% par rapport au troisième trimestre 2021.
- ◆ **Le résultat locatif net s'élève à 75.635 KEUR**, soit une augmentation de 40% par rapport au T3 2021. La forte demande de chambres d'étudiants a entraîné une **activité de location rapide et des revenus locatifs plus élevés**. Une croissance moyenne des loyers de 4% sur l'ensemble du portefeuille pour l'année universitaire 2022-23, qui contribuera à une croissance like-for-like plus élevée à partir du Q4 2022, car les augmentations de loyer sont intervenues principalement en septembre. T3 2022 like-for-like s'élève à 2,64% et sont attendus à 4,1% pour T4 2022.
- ◆ **Le taux d'occupation** de 98% pour le troisième trimestre 2022 reste **élevé et stable** (98% pour l'ensemble de l'année 2021).
- ◆ **Le taux d'endettement** de 49,95% contre 47,58% au 31/12/2021 **reste inférieur à 50 %** grâce à l'optimisation et à la révision stratégique du (futur) portefeuille.
- ◆ **Coût financier sous contrôle** : le coût financier moyen de l'endettement pour le troisième trimestre 2022 s'est élevé à 1,79% (contre 1,69% au 30 juin 2022), et devrait rester dessous 2% d'ici la fin de l'année. Le risque de taux d'intérêt supplémentaire est limité : le financement est largement (91%) couvert contre les augmentations pendant 6,3 ans par des contrats à taux fixe et une macro-couverture couvrant la dette existante ainsi que le refinancement futur de la dette arrivant à échéance. La hausse des taux d'intérêt n'augmentera donc que progressivement le coût de la dette tout au long de 2023.
- ◆ **Les évaluations du T3 2022 sont un peu plus hautes**. Depuis le début de l'année, la réévaluation positive du portefeuille à rendement complet atteint 149.615 MEUR (+7,6% par rapport au 31/12/2021).
- ◆ EPRA NAV par action de 44,06 EUR par rapport à 38,63 EUR au 31/12/2021 (+14%).
- ◆ L'EPRA NAV par action³ - part du groupe passe à 44,06 EUR contre 37,93 EUR au 31/12/2021 (+16%).
- ◆ **L'EPRA NTA par action** augmente de 16% pour atteindre 44,03 EUR, contre 37,92 EUR au 31/12/2021.
- ◆ La juste valeur du portefeuille augmente à 2.944 MEUR (+50% depuis le début de l'année), avec 17.737 unités locatives pour étudiants. Si l'ensemble du pipeline potentiel est réalisé, le **portefeuille s'élèvera à environ 3,8 milliards EUR**, avec environ 26.800 unités locatives pour étudiants.
- ◆ **Les prévisions de résultat EPRA par action** de 2,07 EUR pour 2022 et de 2,38 EUR pour 2023 sont **confirmées**. **La prévision de dividende** pour 2022 et 2023 sont **reconfirmées** à 1,66 EUR et 1,90 EUR respectivement.

² Les chiffres par action sont calculés sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en tenant compte du droit au dividende des actions concernées, sauf indication contraire.

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

2. Discipline en matière de bilan et optimisation du portefeuille et du pipeline

Après un premier semestre consacré à la réalisation d'une étape importante en termes de taille avec l'acquisition de Basecamp, Xior se concentre maintenant sur le renforcement de son bilan, l'optimisation et la révision stratégique de son portefeuille ainsi que du pipeline et l'amélioration de l'efficacité de ses opérations.

Ces mesures devraient permettre à Xior de maintenir son taux d'endettement inférieur à 50%.

Optimisation du portefeuille

La phase 1 du programme de cession (au cours de laquelle environ 30 MEUR de bâtiments ont été identifiés pour être cédés) est en pleine exécution et en grande partie à compléter pour la fin de l'année.

- ◆ 12 MEUR d'actifs ont été transférés ou des accords de vente et d'achat contraignants ont été conclus ;
- ◆ pour 18 MEUR d'actifs supplémentaires, la commercialisation et/ou les négociations en vue de conclure un accord d'achat ont déjà commencé.

Tous les bâtiments ont été vendus à une valeur égale ou supérieure à leur dernière juste valeur.

Des targets sont en cours d'identification pour constituer une phase 2 plus substantielle du programme de désinvestissement, en se concentrant sur les actifs non stratégiques et les actifs peu performants sur la base d'une comparaison de leur efficacité opérationnelle et de leur conformité avec les objectifs de durabilité du portefeuille. En Flandre, par exemple, un nombre limité de petits bâtiments ont été inclus dans l'élimination, car ils ne répondent pas aux exigences énergétiques minimales récemment fixées par le gouvernement flamand (responsable d'un gel des loyers résidentiels). Bien que cette mesure de gel des loyers ne s'applique pas aux logements étudiants, ces propriétés ne correspondent plus à notre stratégie ESG et à nos objectifs à long terme.

Rationalisation du pipeline

En outre, Xior a entamé un examen stratégique de son pipeline. Jusqu'à présent, les projets en cours étaient normalement lancés immédiatement après l'obtention des permis nécessaires et la signature d'accords de construction à prix fixe. Compte tenu de la hausse actuelle des coûts de construction et du contexte économique général, Xior sera plus sélectif dans le choix des projets à lancer, en veillant à la solidité du bilan, à la viabilité économique des projets et à une combinaison correcte d'actifs rentables et de projets en cours. Dans cette optique, le rapport sur le pipeline sera divisé entre les projets actifs (dont la construction a commencé ou a été engagée) et les projets garantis (qui peuvent être reportés ou même vendus).

Dans cette optique, le coût à venir budgétisé pour 2023 sera réduit à 101 MEUR par rapport au coût à venir de 215 MEUR précédemment prévu pour 2023.

3. Solides performances opérationnelles : optimisation des coûts, intégration et numérisation

La nouvelle année universitaire a démarré avec un taux d'occupation élevé de 98% pour l'ensemble du portefeuille contre 97,8% au 30 septembre 2021. Les taux de rétention ont également atteint un niveau record, certaines villes atteignant même 80%. Ce taux d'occupation, ainsi que la pénurie continue de chambres d'étudiants et la forte demande, montrent le pouvoir important de Xior en matière de fixation des prix et la possibilité de répercuter l'inflation et de couvrir l'inflation des coûts.

Augmentation du nombre d'étudiants et du like for like

Les perspectives à long terme sont positives, car le logement étudiant bénéficie de la demande résiliente et croissante de l'enseignement supérieur et de l'augmentation de la population étudiante. La forte demande de chambres d'étudiants a entraîné **une activité locative fulgurante et des revenus locatifs plus élevés**. Pour

l'année académique 2022-2023, Xior a réalisé une croissance moyenne des loyers de 4% sur l'ensemble du portefeuille, ce qui contribuera à une croissance plus importante à périmètre constant à partir du T4 2022. Le LfL du T3 2022 est de 2,64% et devrait continuer à augmenter pour atteindre 4,1% pour T4 2022.

Optimisation des coûts

Xior continuera de se concentrer sur les gains d'efficacité et le contrôle des coûts afin d'optimiser les marges opérationnelles.

- ◆ Les risques liés à l'augmentation des coûts de l'énergie sont limités par des opérations de couverture ou sont répercutés.
- ◆ Réduction des coûts grâce à la transformation numérique et à l'extension de la plateforme opérationnelle.

Accent mis sur l'intégration

Suite à l'acquisition de Basecamp le 15 septembre 2022, Xior travaille à une intégration en douceur, via entre autres :

- ◆ Stabiliser et optimiser l'organisation : un groupe de travail sur la gestion de l'intégration a été nommé, définition du point zéro, définition de l'organisation future souhaitée, rôles et responsabilités.
- ◆ Optimiser les coûts et l'efficacité opérationnelle : infrastructure numérique et informatique, équipes opérationnelles, évolutivité, etc.
- ◆ Partager les meilleures pratiques et exploiter les synergies entre les équipes.

Digitalisation

Après une première phase réussie du projet de transformation numérique (nouveau site web de l'IR, boutique en ligne pour les étudiants, mise en œuvre de Freshdesk CRM, ...), la deuxième phase de ce projet est en bonne voie. Cette phase se concentre sur l'évolutivité numérique, l'expérience client et la création d'efficacité opérationnelles.

- ◆ Les projets numériques de la phase 2 comprennent :
 - Consolidation des outils, plateformes et systèmes existants
 - Plateforme de communication interne centralisée et système PMS
 - Rapports Power BI en cours d'élaboration afin de créer une vision plus opérationnelle.
 - Application MyXior pour l'environnement des étudiants
 - Nouveau site web pour les logements étudiants avec un moteur de réservation en ligne

ESG

En vue de se préparer au Green Deal de l'UE, Xior continue à développer et à renforcer sa stratégie ESG. Les deux principaux piliers de cette stratégie sont " **une organisation et des employés de premier ordre** " et " **des étudiants heureux dans des bâtiments efficaces** ". Le North Star Project, le plan pluriannuel de Xior qui décrit les actions concrètes en matière d'environnement, de social et de gouvernance, bat son plein. Ce plan d'action s'aligne également sur les 7 objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies.



Au cours du dernier trimestre, avec l'augmentation des prix du gaz et de l'électricité, la nécessité de continuer à construire durablement, mais aussi de réduire la consommation en sensibilisant nos étudiants et nos employés s'est avérée une fois de plus. Dans l'aperçu suivant, Xior énumère ses principales réalisations ESG au cours des derniers mois.

- ◆ **Bâtiments externes certifiés verts** : L'acquisition de Basecamp a ajouté plusieurs bâtiments hautement durables au portefeuille. Parmi eux, 4 ont reçu un certificat BREAAAM ou LEED. Les résidences Lodz II et Katowice en Pologne ont toutes deux obtenu un certificat BREAAAM Very Good. En Allemagne, les résidences Leipzig et Potsdam ont reçu une certification LEED Gold. Les autres bâtiments sont en cours d'obtention d'une certification externe de durabilité.
- ◆ **Projet de réduction du CO2** : Xior s'est engagé à rendre compte de ses objectifs de réduction de CO2 selon les principes du SBTi. Ce projet est en bonne voie et Xior prévoit de rendre compte de ses objectifs de réduction dans les mois à venir. En lien avec le plan d'action climatique, Xior travaille également à l'installation d'un système de surveillance de l'énergie et effectue une évaluation approfondie pour augmenter l'installation de panneaux solaires parmi ses résidences.
- ◆ **Prix EPRA Gold** : Pour la troisième année consécutive, Xior a reçu la récompense d'or de l'EPRA pour son rapport de durabilité.
- ◆ **Sensibilisation à l'énergie** : Compte tenu de la hausse actuelle des prix de l'énergie, Xior a également travaillé sur plusieurs campagnes de sensibilisation à l'intention de ses locataires pour les aider à être plus conscients de leur utilisation personnelle et de leurs coûts. Ces campagnes ont été lancées sur les médias sociaux, par communication directe et par affichage dans les résidences. Dans la mesure du possible, Xior a également mis en place des contrôles de température, en ajustant la température dans plusieurs résidences pour éviter toute utilisation inutile.
- ◆ **Green Finance Framework** : Xior est également en train de mettre à jour son cadre de financement vert pour inclure les actifs de Basecamp afin de permettre à Xior d'augmenter sa proportion de financement vert.
- ◆ **Xior reçoit le prix Global Student Living (GSL) du " meilleur rapport qualité-prix " en Europe** : En octobre, Xior a remporté le prix GSL 2022 du meilleur rapport qualité-prix en Europe. Ces prix sont basés exclusivement sur les réactions directes de plus de 65 000 étudiants d'universités et de collèges à travers le Royaume-Uni et l'UE. Sans nominations écrites et sans juges " experts ", les prix GSL sont d'une crédibilité unique et très prisés. Xior est très fier de recevoir ce prix, car il vise toujours à fournir un mélange sain de chambres pour tous les budgets. Le caractère abordable reste un aspect important pour l'entreprise.

4. Renforcement du Comité Exécutif de Xior

Comme annoncé précédemment, Armon Bar-Tur rejoindra le comité exécutif en tant que CGO (Chief Growth Officer)⁴. En outre, Xior a renforcé son comité exécutif avec l'approbation formelle de Kristina Olsen en tant que Chief Operations Officer (COO).

⁴ Sous réserve d'approbation FSMA.

Faites connaissance avec Kristina Olsen, Chief Operations Officer (COO) du Xior

En tant que Directrice des opérations, Kristina est responsable de la gestion globale des opérations quotidiennes de Xior. Elle a commencé sa carrière dans le secteur de l'immobilier, notamment dans la vente, l'exploitation et le développement de biens immobiliers. Entre 2000 et 2016, Kristina a occupé divers postes de direction au sein de l'entreprise de construction scandinave cotée en bourse NCC. Lorsqu'elle a quitté ses fonctions pour se concentrer sur le développement résidentiel, elle occupait le titre de Directrice générale des régions Danemark et Norvège. En 2021, Kristina a rejoint l'équipe de Basecamp en tant que Directrice générale de Basecamp Nordics. Elle est titulaire de diplômes d'études supérieures de l'université d'Oxford et de l'INSEAD et d'une licence d'agent immobilier. L'équipe d'intégration Xior/Basecamp a été nommée et fonctionne déjà à plein régime pour assurer une combinaison efficace et harmonieuse des deux équipes et des deux entreprises.


5. Mise à jour du calendrier financier

Calendrier financier 2022-2023	Date
Xior Capital Markets Day	23-24 novembre 2022
Publication Communiqué annuel 2022	15 février 2023 (avant bourse)
Publication du rapport annuel	19 avril 2023
Publication des résultats par 31 mars 2023 (T1)	26 avril 2023 (avant bourse)
Assemblée générale annuelle	19 mai 2023
Date du paiement du Dividende 2022 (Coupon 21 & 22)	24 mai 2023
Publication des résultats par 30 juin 2023 (HY)	4 août 2023 (avant bourse)
Publication des résultats par 30 septembre 2023	26 octobre 2023 (avant bourse)

6. Résultats financiers consolidés T3 2022

Compte de résultat consolidé <i>(En milliers d'€)</i>	30.09.2022	30.09.2021
Résultat locatif net	75.635	53.998
Résultat immobilier	71.749	52.916
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	50.521	38.162
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-8.414	-6.947

Résultat EPRA ⁵ – part du groupe	39.865	28.770
Résultat EPRA – part du groupe après correction IFRIC 21	41.044	29.537
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)	122.057	-7.966
Revalorisation des instruments financiers (couvertures de taux d'intérêt non effectives)	71.291	8.831
Participation au résultat des joint-ventures	414	155
Impôts différés	15.222	1.426
Résultat net (IFRS)	218.655	29.083

Bilan consolidé (En milliers d'€)	30.09.2022	31.12.2021
Fonds propres	1.517.002	1.003.852
Fonds propres – part du groupe	1.516.941	984.436
Juste valeur des immeubles de placement	2.943.884	1.967.056
Taux d'endettement (Loi relative aux SIR)	49,95%	47,58%

Chiffres clés par action (En milliers d'€)	30.09.2022	30.09.2021
Nombre d'actions	34.752.543	25.255.729
Nombre moyen pondéré d'actions	28.381.719	24.211.088
Résultat EPRA ⁶ par action	1,41	1,21
Résultat EPRA ⁷ par action – part du groupe	1,41	1,19
Résultat EPRA ⁸ par action après correction IFRIC 21	1,46	1,24
Résultat EPRA ⁹ par action après correction IFRIC 21 – part du groupe	1,45	1,22
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)	3,76	-0,38
Revalorisation des instruments de couverture	2,51	0,36
Résultat net par action (IFRS)	7,70	1,20
Prix de clôture de l'action	30,90	48,75
Valeur d'actif net par action (IFRS) (avant dividende) - part du groupe	43,65	32,38

⁵ Xior Student Housing NV utilise des indicateurs alternatifs de performance (IAP) pour mesurer et surveiller sa performance opérationnelle. L'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF) a publié des lignes directrices applicables à partir du 3 juillet 2016 pour l'utilisation et l'explication des mesures de performance alternatives. Le Chapitre 10.8 du Rapport financier annuel 2020 inclut les concepts que Xior considère comme des IAP. Les IAP sont marqués et accompagnés d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation (voir chapitre 11 et 12 du présent communiqué de presse), comme l'exige la directive de l'AEMF.

⁶ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

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

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

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

Mise à jour du portefeuille	30.09.2022	30.09.2021
Nombre d'unités locatives pour étudiants	17.737	12.595
Nombre de pays	8	4
Nombre de villes	43	32

Les informations financières pour la période se terminant le 30 septembre 2022 ont été préparées conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS).

Les chiffres publiés sont des chiffres consolidés ; les participations et les filiales ont été consolidées conformément à la législation en vigueur.

1. Résultat locatif net

Xior a réalisé un résultat locatif net de 75.635 KEUR pour les neuf premiers mois de 2022, contre 53.998 KEUR pour les neuf premiers mois de 2021. Il s'agit d'une augmentation de 40%. Ce résultat locatif net augmentera encore au cours du quatrième trimestre, car certaines acquisitions ne commencent à générer des revenus locatifs qu'à partir de septembre ou octobre.

Cela concerne principalement les propriétés suivantes :

- ♦ Marivaux : la propriété a été livrée en octobre 2022 et générera des revenus locatifs à partir de cette date ;
- ♦ Mélo Namur : la propriété sera acquise en novembre 2022 et commencera à générer des revenus locatifs à partir de cette date ;
- ♦ Résidences Basecamp : les propriétés ont été acquises le 16 septembre 2022 et commencent à générer des revenus locatifs à partir de cette date. Cela concerne les résidences Łódź I, Łódź II et Katowice en Pologne, les résidences Potsdam et Leipzig en Allemagne et les résidences étudiantes South Campus et Lyngby Student au Danemark ainsi que les unités résidentielles de Lyngby Danemark.

Au 30 septembre 2022, Xior a été en mesure de calculer la couverture à l'identique de 62% des revenus locatifs. La société a réalisé une croissance de 2,64% de ces revenus locatifs par rapport au 30 septembre 2021.

Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier était de 98% pour les neuf premiers mois de 2022.

2. Résultat EPRA

Le résultat EPRA  (hors résultat du portefeuille, hors impact des impôts différés affectés par les ajustements IAS 40, et hors impact de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à 40.115 KEUR, contre 29.249 KEUR au T3 2021. Le résultat EPRA  - part du groupe s'élève à 39.865 KEUR. Le résultat EPRA  après l'ajustement IFRIC 21 s'élève à 41.294 KEUR au 30 septembre 2022, contre 30.016 KEUR au T3 2021. Le résultat EPRA  après ajustement IFRIC 21 - part du groupe s'élève à 41.044 KEUR.

Le résultat EPRA  par action¹⁰ s'élève à 1,41 EUR, et le résultat EPRA  par action - part du groupe s'élève à 1,41 EUR. Après l'ajustement IFRIC 21, ce montant s'élève à 1,46 EUR par action. Le résultat EPRA par action  après ajustement IFRIC 21 - part du groupe s'élève à 1,45 EUR.

¹⁰ Le calcul du résultat EPRA par action est basé sur le nombre moyen pondéré d'actions au 30 septembre 2022, soit 28 381 719

En KEUR	30/09/2022	Par action	30/09/2021
Résultat EPRA	40.115	1,41	29.249
Résultat EPRA – part du groupe	39.865	1,41	28.770
Résultat EPRA – après correction IFRIC 21	41.294	1,46	30.016
Résultat EPRA – après correction IFRIC 21 – part du groupe	41.044	1,45	29.537

Suite à l'application des règles comptables « Cotisations IFRIC 21 » (introduites au cours de l'exercice 2015), les chiffres du 31 mars 2022 comprennent une provision pour toute l'année 2022 en ce qui concerne le précompte immobilier, les impôts fonciers néerlandais, les taxes sur les résidences secondaires et la « taxe dite de souscription ». Cela a un impact négatif important sur le résultat du premier trimestre de 2022, car ces coûts ne sont plus répartis sur tous les trimestres, mais sont entièrement imputés au premier trimestre. L'impact de ce traitement comptable s'atténuera au fur et à mesure du déroulement de l'exercice. Si ces coûts devaient être répartis, avec un quart des coûts imputés chaque trimestre, le résultat au 30 septembre 2022 augmenterait de 1.179 KEUR. Dans ce cas théorique, le résultat EPRA - part du groupe serait de 41.044 KEUR.

3. Résultat net

Le résultat net s'élève à 218.655 KEUR au 30 septembre 2022, contre 29.083 KEUR au 30 septembre 2021. Le bénéfice net par action s'élève à 7,70 EUR.¹¹

Le résultat net comprend l'impact des variations de la juste valeur des immeubles de placement, des autres résultats du portefeuille, des impôts différés au titre de l'IAS 40 et des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Le résultat EPRA est le résultat net ajusté en fonction des effets énoncés ci-dessus.

4. Juste valeur du portefeuille immobilier

Au 30 septembre 2022, le portefeuille se compose de 17.737 unités locatives pour étudiants. Le portefeuille immobilier total est évalué à 2.944 MEUR au 30 septembre 2022. Si toutes les acquisitions et tous les projets engagés sont menés à bien, cette augmentation atteindra à nouveau environ 3,8 milliards d'euros, avec plus de 26.800 unités locatives pour étudiants.

5. Taux d'endettement

Le taux d'endettement au 30 septembre 2022 est de 49,95%, contre 47,58% au 31 décembre 2021.

¹¹ Ce chiffre est basé sur le nombre moyen pondéré d'actions.

7. Financement

Au 30 septembre 2022, la Société avait conclu des accords de financement avec 19 prêteurs pour un montant total de 1.644 MEUR. La société a tiré un total de 1.433 MEUR de financement au 30 septembre 2022.

La société s'efforce d'échelonner les échéances des prêts : la durée moyenne est de 4,83 ans au 30 septembre 2022. Cela ne comprend pas les billets de CP, qui sont tous à court terme.

En outre, Xior est dans une large mesure protégée contre un climat de hausse des taux d'intérêt par la couverture à long terme de sa position de dette existante, par laquelle, au 30 septembre 2022, 91% du financement (1.483 MEUR) est couvert pour une durée de 6,3 ans, soit via des accords de swap de taux d'intérêt (606 MEUR), soit via des taux d'intérêt fixes (750 MEUR). Comme ces couvertures n'ont pas lieu au niveau des financements individuels, mais pour une durée plus longue que les prêts sous-jacents, l'arrivée à échéance des financements individuels n'entraîne pas de risque de taux d'intérêt supplémentaire.

Le coût de financement moyen pour le troisième trimestre 2022 était de 1,79% (T3 2021 : 1,84%).

En partie grâce à la transaction Basecamp, la position de financement de Xior a été étendue et renforcée. De nouveaux emprunts de 296 MEUR ont été contractés, avec des échéances comprises entre 18 mois et 7 ans, dont 250 MEUR sont des emprunts à taux fixe. Par ailleurs, des IRS'es supplémentaires ont également été contractés par le biais de nouveaux IRS'es de 7 ans pour un montant total de 110 MEUR et par la reprise d'un IRS existant de 3,5 ans de 18 MEUR. Les emprunts arrivant à échéance en 2023 sont largement couverts. Xior s'attend à ce que le coût moyen de financement reste inférieur à 2% d'ici la fin de l'année.



8. Principales réalisations au cours des neuf premiers mois de 2022

8.1 REALISATIONS DES OPERATIONS

Xior acquiert 100% des coentreprises existantes XL Fund et Mosquera (UEM Madrid)



Le 30 septembre 2022, Xior a annoncé qu'elle avait acquis 100% des actions de XL Fund et Mosquera (UEM Madrid). Le XL Fund a été lancé en juin 2022 sous la forme d'une coentreprise entre Xior (90%) et le promoteur immobilier LIFE (10%). Le fonds se compose de 6 résidences pour étudiants situées à différents endroits en Belgique et aux Pays-Bas. Mosquera Directorship SL a été créée en novembre 2019, suite à l'acquisition des résidences sur le campus Picasso et Velazquez, situées sur le campus de la célèbre université privée UEM (Universidad Europea de Madrid). Xior a participé pour 80% et le vendeur et également exploitant de l'université pour les

20% restants. Les deux coentreprises sont maintenant entièrement détenues par Xior. Les transactions n'ont aucun impact sur le taux d'endettement, car cette obligation (dette) de rachat de l'actionnaire minoritaire était déjà incluse dans les chiffres consolidés dès l'acquisition initiale en 2019 et 2020 respectivement. En prenant la pleine propriété de ces sociétés, Xior recevra 100% du résultat.

Clôture réussie de la phase 1 de l'acquisition du Basecamp

Le 16 septembre 2022, l'acquisition de Basecamp a été clôturée avec succès après approbation par les actionnaires de Xior lors de l'assemblée générale extraordinaire du 15 septembre 2022. En conséquence, la première phase de cette acquisition a été achevée, réalisée par (i) l'apport d'un portefeuille d'actifs PBSA de premier ordre et (ii) l'acquisition des sociétés d'exploitation danoises de Basecamp. En conséquence des apports, qui entraînent une augmentation de capital de 296.613.756,50 EUR (y compris la prime d'émission), 6.741.221 actions nouvelles ont été émises par Xior à un prix d'émission de 44,00 EUR par action. Les actions ont été cotées le 16 septembre 2022.

En mars 2023, la phase 2 de l'acquisition de Basecamp sera complétée par l'apport du groupe Basecamp avec une nouvelle émission d'actions à 44,00 EUR/action. La phase 3 (Aachen BlueGate) est actuellement en phase d'accord d'intention comme annoncé précédemment.

Xior poursuit son expansion à Hasselt avec un nouveau projet de redéveloppement sur un emplacement de choix

Le 5 août 2022, Xior a annoncé avoir conclu un accord pour acquérir un complexe d'étudiants composé de 161 chambres d'étudiants, situé à Hasselt, Armand Hertzstraat. Il concerne le réaménagement d'un ancien bâtiment scolaire/ pensionnat en un complexe étudiant moderne. Le projet est situé sur un emplacement de choix à Hasselt, juste à côté du nouveau centre commercial 'Quartier Bleu', dans un quartier branché de Hasselt, juste à côté de la marina avec un mélange de résidences et de commerces, de restaurants et de bars. La construction est déjà bien avancée. L'achèvement du complexe est prévu pour l'été 2023. La valeur d'investissement totale du projet s'élève à environ 17,5 MEUR avec un rendement initial attendu conforme aux rendements du marché.

Annonce de l'acquisition de Basecamp

Le 30 mai 2022, Xior a annoncé l'acquisition du portefeuille de Basecamp, une nouvelle étape importante dans son expansion internationale en acquérant un portefeuille unique d'actifs PBSA attractifs et de haute qualité développés et exploités par BaseCamp. Ce portefeuille unique se compose de 5.338 unités réparties sur 11 actifs de pointe nouvellement construits (8 opérationnels et 3 projets en cours de développement). Toutes les résidences sont situées dans des villes étudiantes de premier plan en Allemagne, en Pologne, au Danemark et en Suède. Grâce à cette acquisition, deux leaders du marché européen unissent leurs forces, créant ainsi la plus grande plateforme de logement étudiant d'Europe continentale. Cette transaction consolide la position de Xior en tant que leader continental européen coté en bourse dans le domaine du logement étudiant. La juste valeur du portefeuille de Xior augmente de plus de 32% et le nombre d'unités locatives augmente de pas moins de 25%, un gain immédiat. D'un seul coup, le marché du logement étudiant ciblé par Xior passe de 4,5 millions à 8,5 millions d'étudiants, tous situés dans des pays et des villes où l'offre est largement insuffisante. L'acquisition des 8 actifs opérationnels générera des revenus locatifs dès le premier jour et aura un impact positif immédiat sur les revenus de Xior.

Acquisition Place Neujean Liège

Le 13 avril 2022, Xior a acquis 100% des actions de City'zen BV, qui possède deux bâtiments adjacents dans le centre de Liège (Place Xavier Neujean). Il s'agit notamment d'un bâtiment vide et d'un bâtiment qui est actuellement utilisé comme maison de retraite. L'objectif de Xior est de transformer les bâtiments en une résidence pour étudiants d'environ 80 chambres. Le projet n'a pas encore obtenu d'autorisation et les possibilités de développement sont en cours d'étude.

Fin du programme Collblanc Student Housing

En 2019, un accord a été signé pour l'acquisition d'une propriété pour étudiants à développer à Collblanc, Barcelone. Xior se porterait acquéreur de l'immeuble après son développement. Le bâtiment a été achevé et les parts de la société Collblanc Student Housing ont été transférées le 28 février 2022.

Entrée sur le marché polonais

Acteur immobilier continental spécialisé dans le logement étudiant, Xior poursuit sa stratégie d'expansion internationale en ajoutant un cinquième pays à son portefeuille. Après la Belgique, les Pays-Bas, l'Espagne et le Portugal, la Pologne sera le moteur de la poursuite de la réalisation des plans de croissance internationale de Xior. Xior fait un premier pas important sur ce nouveau marché avec un projet d'investissement initial à Varsovie qui comprend plus de 500 chambres. La valeur totale de l'investissement est d'environ 32 MEUR avec un rendement brut de l'investissement d'environ 9%. La totalité de l'investissement se fera en EUR pour éviter le risque de change. Le projet devrait être achevé en 2024.

Poursuite de l'expansion à Grenade : nouveau projet de développement sur un site de premier ordre

Xior a signé la lettre d'intention pour le développement d'une toute nouvelle résidence à Grenade. Il s'agit de la deuxième implantation de Xior dans cette ville étudiante andalouse. Ce projet de développement comprend environ 310 chambres (toutes avec salle de bain individuelle) et diverses zones communes. Le développement répondra à des exigences strictes en matière de durabilité et sera achevé au T3 2025. Odalys, que Xior sollicite déjà sur trois autres sites, gèrera le site pendant 12 ans. Un autre contrat de bail triple net de 12 ans à loyer fixe sera conclu avec Odalys pour cette résidence.

Point sur le logement étudiant à Vaals

Xior a déjà annoncé le 25 février 2022 que Xior et l'assemblée municipale de Vaals étaient arrivés en janvier 2022 à la conclusion qu'un grand nombre de chambres d'étudiants sur le site de la Selzerbeeklaan ne

pouvaient pas être réalisées comme annoncé par Xior le 24 août 2021. Suite à cette conclusion, Xior a invoqué la réalisation de la condition résolutoire de l'accord d'achat annoncé par Xior le 24 août 2021. La municipalité de Vaals travaillera avec Xior dans les mois à venir pour examiner, en partie sur la base des indications reçues lors des discussions avec les résidents locaux et l'assemblée, s'il existe d'autres possibilités pour ce développement à Vaals, comme le souhaitent Xior et les autorités municipales. La possibilité de créer un ensemble cohérent de (nouvelles) installations résidentielles dans la zone sera également examinée.

Acquisition d'un projet de rénovation avec la ville de Seraing

Le 17 mars, Xior a annoncé l'acquisition d'un nouveau projet à Seraing, en Belgique. Ce projet porte sur la construction d'environ 300 logements avec divers espaces communs et commerces avec une conception intérieure contemporaine, fonctionnelle et intemporelle. Le projet comprend également l'aménagement d'une place publique reliant la résidence et le reste du quartier. La place, située au bout de la promenade des Ateliers Centraux, est un lieu de rencontre et un espace résidentiel. Le Château de Trassenster sera également rénové pour offrir des services au public : restaurants et terrasses pour le grand public et une bibliothèque et des salles d'étude, de lecture et de loisirs pour les étudiants uniquement. Xior Student Housing deviendra le propriétaire à part entière de la résidence étudiante et recevra un bail foncier de 50 ans pour le château de Trassenster (sous réserve de l'obtention des permis nécessaires). La valeur d'investissement estimée est de 26 MEUR (à titre indicatif) avec un rendement initial attendu conforme aux rendements actuels du marché du logement étudiant. L'achèvement est prévu en 2024.

8.2 Réalisations financières

Augmentation de capital avec dividende optionnel

Le 7 juin 2022, les actionnaires de Xior ont opté pour un apport de droits à dividende net d'environ 44,54% de leur droit à dividende en échange de nouvelles actions plutôt que pour le paiement du dividende en espèces. Ce résultat a conduit à une augmentation de capital de Xior (y compris une prime d'émission) d'environ 10,97 MEUR par la création de 230.021 nouvelles actions, ce qui a porté le nombre d'actions Xior à 28.011.322.

Décision fiscale favorable pour l'application du statut de SOCIMI en Espagne

Le 23 juin 2022, Xior a obtenu une décision favorable des autorités fiscales espagnoles, qui stipule qu'en tant que SIR belge, Xior Student Housing est équivalent à une SOCIMI espagnole (l'équivalent FPI espagnol). Ceci lève le principal obstacle pour les filiales espagnoles de Xior à demander le statut de SOCIMI. Comme les autres FPI étrangers, une SOCIMI bénéficie d'un traitement fiscal favorable. Dès que le statut de SOCIMI sera obtenu, le rendement de l'actuel portefeuille espagnol Xior augmentera progressivement, car il passera d'un régime fiscal normal à un régime fiscal favorable en Espagne. Par conséquent, le résultat EPRA par action augmentera également. Cela permettra également d'être sur un pied d'égalité avec les FPI espagnols locaux.

Tirage supplémentaire pour le contrat-cadre Green USPP existant

Le 28 juin 2022, Xior a renforcé sa position de dette financière par un tirage supplémentaire sur le contrat-cadre USPP existant conclu l'année dernière avec Pricoa Private Capital le 28 octobre 2021, pour un montant total d'environ 105 MEUR avec une durée maximale de 12 ans et 6 mois. Xior a tiré la tranche restante de 60 MEUR avec un coupon compétitif de 2,84% pour une période de 10 ans.

9. Perspectives de croissance

Sur la base des informations disponibles aujourd'hui, Xior ne prévoit pas de changement significatif dans les résultats EPRA projetés pour 2022. Pour l'exercice 2022, la société prévoit un bénéfice EPRA par action de 2,07 EUR, ce qui représente une augmentation de 15% par rapport à 2021 et un dividende brut par action de 1,66 EUR avec un taux de distribution minimum de 80% (soit une augmentation de 15% par rapport à 2021). Cela signifie que Xior prévoit à nouveau une augmentation de son bénéfice par action par rapport à l'année précédente, malgré le fait que le nombre d'actions ait augmenté de 65% au cours de 2021 et 2022. Compte tenu de l'environnement macro-économique incertain actuel, Xior annonce sa stratégie visant à maintenir le ratio d'endettement en dessous de 50%. Xior prévoit un ratio d'endettement à la fin de 2022 inférieur à 50%.

Sur l'ensemble de l'année 2022, Xior prévoit un taux d'occupation similaire au taux actuel.



10. Résumé financier

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

	30.09.2022	31.12.2021
Actifs		
<i>(En milliers d'€)</i>		
I. IMMOBILISATIONS	3.057.803	1.987.008
B. Immobilisations incorporelles	789	297
C. Immeubles de placement	2.943.884	1.967.056
a. Biens immeubles disponible à la location	2.496.208	1.817.597
b. Promotions immobilières	447.676	149.459
D. Autres immobilisations corporelles	10.858	1.034
A. Immobilisations corporelles destinées à un usage propre	10.858	1.034
E. Immobilisations financières	61.004	686
Instruments de couverture autorisés	59.418	0
Autres	1.587	686
G. Créances commerciales et autres immobilisations	21.800	135
H. Impôts différés – actif	1.428	491
I. Participations dans des sociétés associées et variations des fonds propres des coentreprises	18.039	17.309
II. ACTIFS CIRCULANTS	137.777	89.438
D. Créances commerciales	3.259	2.693
E. Créances fiscales et autres actifs circulants	102.602	65.309
a. Impôts	4.442	2.589
b. Autres	98.160	62.720
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	13.827	10.849
G. Comptes de régularisation	18.088	10.586
Charges immobilières payées d'avance	8.217	3.948
Produits immobiliers en cours, non échus	3.531	1.481
Autres	6.341	5.158
TOTAL DE L'ACTIF	3.195.580	2.076.446

Passif <i>(En milliers d'€)</i>	30.09.2022	31.12.2021
FONDS PROPRES	1.517.002	1.003.852
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.516.941	984.436
A. Capital	620.111	494.772
a. Capital souscrit	625.546	500.063
b. Frais d'augmentation de capital (-)	-5.435	-5.291
B. Primes d'émission	685.936	508.008
C. Réserves	-7.547	-99.519
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	24.298	-2.018
Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas d'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-34.736	-34.439
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à une comptabilité de couverture, tel que défini dans les normes IFRS	-12.838	-24.509
Réserves pour la participation au bénéfice ou la perte et dans les résultats non réalisés de filiales, de participations associées et de joint-ventures qui sont traitées administrativement selon la méthode equity	-7.405	-3.494
Réserve pour les écarts de conversion résultant de la conversion d'une opération étrangère	-2.364	0
Autres réserves	29.602	0
Résultats reportés des exercices précédents	-4.105	-35.059
D. Résultat net de l'exercice	218.441	81.175
II. Participations minoritaires	60	19.416
DETTES	1.678.578	1.072.593
I. Dettes non courantes	1.519.229	854.363
B. Dettes financières non courantes	1.436.255	750.254
a. Établissements de crédit	1.177.948	551.345
b. Leasing financier	5.018	5.146
c. Autres	253.289	193.763
C. Autres dettes financières non courantes	0	13.023
a. Instruments de couverture autorisés	0	13.023
E. Autres dettes non courantes	2.038	28.177
F. Impôts différés – obligations	80.936	62.909

a. Taxe de sortie	7.375	6.723
b. Autres	73.561	56.186
II. Dettes courantes	159.349	218.231
B. Dettes financières courantes	52.158	165.342
a. Établissements de crédit	52.158	165.342
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	44.086	17.707
a. Taxe de sortie	0	-9
b. Autres	44.086	17.717
Fournisseurs	17.074	13.492
Locataires	506	2.328
Impôts, rémunérations et charges sociales	26.445	1.897
E. Autres dettes courantes	32.124	26.436
Autres	32.124	26.436
F. Comptes de régularisation	30.980	8.745
a. Produits immobiliers reçus anticipativement	5.682	2.368
b. Intérêts courus, non échus	4.069	2.027
c. Autres	21.229	4.349
TOTAL DES FONDS PROPRES ET DETTES	3.195.580	2.076.446

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Compte de résultat <i>(En milliers d'€)</i>	30.09.2022	30.09.2021
I. (+) Revenus locatifs	76.137	54.136
(+) Revenus locatifs	72.669	51.636
(+) Garanties locatives	3.712	2.796
(-) Gratuités locatives	-244	-296
Réductions de valeur sur créances commerciales	-502	-138
RÉSULTAT LOCATION NET	75.635	53.998
V. (+) Récupération de charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	14.753	9.533
- Répercussion des charges locatives supportées par le propriétaire	14.566	9.450
- Répercussion des précomptes et taxes sur les bâtiments loués	187	83
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	-19.202	-11.378

- Charges locatives supportées par le propriétaire	-19.119	-11.284
- Précomptes et taxes sur les bâtiments loués	-82	-94
VIII. (+/-) Autres revenus et dépenses liés à la location	563	764
RÉSULTAT IMMOBILIER	71.749	52.916
IX. (-) Charges techniques	-3.561	-2.663
Charges techniques récurrentes	-3.610	-2.733
(-) Réparations	-3.033	-2.229
(-) Primes d'assurance	-577	-505
Charges techniques non récurrentes	49	70
(-) Sinistres	49	70
X. (-) Charges commerciaux	-595	-461
(-) Publicité, etc.	-460	-360
(-) Frais juridiques	-136	-100
XI. (-) Charges et taxes sur les bâtiments non loués	-450	-475
XII. (-) Frais de gestion de l'immobilier	-5.039	-3.449
(-) Frais de gestion (externes)	-85	-40
(-) Frais de gestion (internes)	-4.954	-3.409
XIII. (-) Autres charges immobilières	-4.161	-2.666
(-) Honoraires des architectes	-4	-5
(-) Honoraires des taxateurs	-407	-244
(-) Autres charges immobilières	-3.751	-2.417
(+/-) CHARGES IMMOBILIÈRES	-13.806	-9.714
RÉSULTAT IMMOBILIER OPÉRATIONNEL	57.943	43.203
XIV. (-) Frais généraux de la société	-7.591	-5.087
XV. (+/-) Autres produits et charges opérationnels	169	46
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	50.521	38.162
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	149.615	2.009
(+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	157.513	13.149
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-7.897	-11.140

XIX. (+) Autre résultat de portefeuille	-27.558	-10.005
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	172.578	30.166
XX. (+) Produits financiers	1.066	419
(+) Intérêts et dividendes perçus	541	206
(+) Intérêts de coentreprises	525	212
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	-7.794	-6.336
(-) Charges d'intérêts nominales sur les emprunts	-4.883	-3.701
(-) Reconstitution du montant nominal des dettes financières	-307	-294
(-) Charges résultant des instruments de couverture autorisés	-2.603	-2.340
XXII. (-) Autres charges financières	-1.687	-1.030
- Frais bancaires et autres commissions	-1.276	-822
- Autres	-411	-208
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	71.291	8.831
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	62.876	1.884
XXIV. Participation au résultat des sociétés associées et coentreprises	414	155
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	235.868	32.205
XXV. Impôt des sociétés	-1.991	-1.966
XXVI. Taxe de sortie	-220	270
XXVII. Impôts différés	-15.002	-1.426
(+/-) IMPÔTS	-17.213	-3.122
RÉSULTAT NET	216.655	29.083
RÉSULTAT EPRA	40.115	29.249
RÉSULTAT EPRA – PART DU GROUPE	39.865	28.770
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	122.057	-7.996
IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX CORRECTIONS IAS 40	15.222	1.156
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	71.705	8.986
RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR)	1,41	1,21
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (en EUR) - PART DU GROUPE 	1,41	1,19

11. Indicateurs alternatifs de performance (IAP) : tableaux de réconciliation

Résultat EPRA	30.09.2022	30.09.2021
Résultat net	218.655	29.083
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-149.615	-2.009
Autre résultat du portefeuille	27.558	10.005
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-71.705	-8.986
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	15.222	1.156
Résultat EPRA	40.115	29.249
Résultat EPRA – part du groupe	39.865	28.770

Résultat EPRA après correction IFRIC 21	30.09.2022	30.09.2021
Résultat net	218.655	29.083
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-149.615	-2,009
Autre résultat du portefeuille	27.558	10.005
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-71.705	-8.986
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	15.222	1.156
Résultat EPRA	40.115	29.249
Impact IFRIC 21	1.179	767
Résultat EPRA après correction IFRIC 21	41.294	30.016
Résultat EPRA après correction IFRIC 21 – part du groupe	41.044	29.537

Résultat du portefeuille	30.09.2022	30.09.2021
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	149.615	2.009
Autre résultat du portefeuille	-27.558	-10.005
Résultat du portefeuille	122.057	-7.996

Taux d'intérêt moyen	30.09.2022	30.09.2021
Charges d'intérêts nominales sur emprunts	4.883	3.701
Charges résultant des instruments de couverture autorisés	2.603	2.340
Intérêts portés à l'actif	4.829	3.564
Dette active moyenne au cours de la période	1.066.045	792.312
Taux d'intérêt moyen	1,54%	1,62%
Taux d'intérêt moyen hors charges résultant des instruments de couverture autorisés	1,21%	1,22%

Coûts de financement moyens	30.09.2022	30.09.2021
Charges d'intérêts nominales sur emprunts	4.883	3.701
Charges résultant des instruments de couverture autorisés	2.603	2.340
Intérêts portés à l'actif	4.829	3.564
Reconstitution du montant nominal des dettes	307	294
Frais bancaires et autres commissions	1.687	1.030
Dette active moyenne au cours de la période	1.066.045	792.312
Coûts de financement moyens	1,79%	1,84%
Coûts de financement moyens hors charges résultant des instruments de couverture autorisés	1,46%	1,45%

Au 30.09.2022	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS Fonds propres attribuables aux actionnaires hors participations minoritaires	1.516.941	1.516.941	1.516.941	1.516.941	1.516.941
Participations minoritaires	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	60	60
DÉDUCTION					
Impôts différés par rapport aux bénéfices JV sur IP	73.561	73.561	XXXXXXXXXX	73.561	XXXXXXXXXX
JV des instruments financiers	-59.418	-59.418	XXXXXXXXXX	-59.418	XXXXXXXXXX
Immobilisations incorporelles par IFRS BS	XXXXXXXXXX	789	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
AJOUTER					
JV des dettes à taux fixe	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	86.986	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Droits de mutation	143.188	N.A.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
VNI	1.674.272	1.530.295	1.603.927	1.531.144	1.517.001

Nombre d'actions entièrement dilué	34.752.543	34.752.543	34.752.543	34.752.543	34.752.543
VNI par action	48,18	44,03	46,15	44,06	43,65
VNI par action – part du groupe	48,18	44,03	46,15	44,06	43,65

Au 30.09.2022	Juste valeur	% du portefeuille total	% hors impôts différés
Portefeuille soumis à l'impôt différé et destiné à être détenu et non à être vendu à long terme	2.943.884	100	100
Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale	0	0	0

Au 31.12.2021	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
<i>IFRS Fonds propres attribuables aux actionnaires hors participations minoritaires</i>	984.436	984.436	984.436	984.436	984.436
<i>Participations minoritaires</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	19.416	19.416
DÉDUCTION					
<i>Impôts différés par rapport aux bénéfices JV sur IP</i>	56.186	56.186	XXXXXXXXXX	56.186	XXXXXXXXXX
<i>JV des instruments financiers</i>	13.023	13.023	XXXXXXXXXX	13.023	XXXXXXXXXX
<i>Immobilisations incorporelles par IFRS BS</i>	XXXXXXXXXX	297	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
AJOUTER					
<i>JV des dettes à taux fixe</i>	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	-7.584	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<i>Droits de mutation</i>	112.273	N.A.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
VNI	1.165.918	1.053.348	976.852	1.073.061	1.003.852
Nombre d'actions entièrement dilué	27.781.301	27.781.301	27.781.301	27.781.301	27.781.301
VNI par action	41,97	37,92	35,16	38,63	36,13
VNI par action – part du groupe	41,97	37,92	35,16	37,93	35,44

Au 31.12.2021	Juste valeur	% du portefeuille total	% hors impôts différés
Portefeuille soumis à l'impôt différé et destiné à être détenu et non à être vendu à long terme	1.967.056	100	100
Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale	0	0	0

12. Glossaire des Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) utilisés par Xior Student Housing

Nom IAP	Définition	Mise en application
Résultat EPRA	Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement +/- autre résultat du portefeuille +/- résultat sur la vente d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés découlant des ajustements IAS 40	Mesure des résultats des activités opérationnelles stratégiques, à l'exclusion des variations de la juste valeur des immeubles de placement, des autres résultats du portefeuille, du résultat de la vente d'immeubles de placement, des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et des impôts différés conformément à la norme IAS 40. Cela indique la mesure dans laquelle les paiements de dividendes sont couverts par les bénéfices.
Résultat du portefeuille	Résultat sur la vente d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement +/- autre résultat du portefeuille	Évaluation de la plus-value/moins-value réalisée et non réalisée sur les immeubles de placement
Taux d'intérêt moyen	Frais d'intérêts, y compris les frais d'intérêts IRS, divisés par l'encours moyen de la dette au cours de la période	Mesurer le coût moyen des intérêts de la dette pour permettre la comparaison avec les pairs et l'analyse des tendances dans le temps
Taux d'intérêt moyen hors charges d'intérêts IRS	Frais d'intérêts, hors frais d'intérêts IRS, divisés par l'encours moyen de la dette au cours de la période.	Mesurer le coût moyen des intérêts de la dette pour permettre la comparaison avec les pairs et l'analyse des tendances dans le temps
Coûts de financement moyens	Frais d'intérêts comprenant les frais d'intérêts IRS + les commissions d'arrangement et les commissions d'engagement, divisés par l'encours moyen de la dette pendant la période.	Mesurer les coûts de financement moyens pour permettre la comparaison avec les pairs et l'analyse des tendances dans le temps
Coûts de financement moyens hors charges d'intérêts IRS	Frais d'intérêts hors frais d'intérêts IRS + commissions d'arrangement et commissions d'engagement, divisés par l'encours moyen de la dette pendant la période.	Mesurer les coûts de financement moyens pour permettre la comparaison avec les pairs et l'analyse des tendances dans le temps
Résultat EPRA par action	Résultat net +/- résultat sur la vente 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 découlant des ajustements IAS 40, divisé par le nombre moyen d'actions	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux
EPRA NAV	Il s'agit de la VNI qui a été ajustée pour inclure des biens immobiliers et d'autres investissements à leur juste valeur et pour exclure certains éléments qui ne devraient pas se matérialiser dans un modèle d'entreprise avec des biens d'investissement à long terme.	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux
EPRA NNAV	EPRA NAV ajusté pour tenir compte de la juste valeur (i) des actifs et des passifs, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux. Les paramètres de l'EPRA NAV apportent des ajustements à la VNI par les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur de l'actif et du passif d'une société immobilière selon différents scénarios.
EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	Suppose que les entités ne vendent jamais de biens et vise à représenter la valeur nécessaire pour reconstruire le bien.	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux. Les paramètres de l'EPRA NAV apportent des ajustements à la VNI par les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations

		les plus pertinentes sur la juste valeur de l'actif et du passif d'une société immobilière selon différents scénarios.
EPRA NTA (Net Tangible Assets)	Suppose que les entités achètent et vendent des actifs, ce qui provoque certains niveaux d'impôts différés inévitables à réaliser.	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux. Les paramètres de l'EPRA NAV apportent des ajustements à la VNI par les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur de l'actif et du passif d'une société immobilière selon différents scénarios.
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Représente la valeur pour l'actionnaire dans un scénario de sell-out, dans lequel les impôts différés, les instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés dans leur intégralité, après déduction de l'impôt qui en résulte.	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux. Les paramètres de l'EPRA NAV apportent des ajustements à la VNI par les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur de l'actif et du passif d'une société immobilière selon différents scénarios.
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenu locatif brut annualisé basé sur le loyer actuel à la date de clôture, à l'exclusion des charges immobilières, divisé par la valeur de marché du portefeuille, plus les droits et coûts de transaction estimés en cas de cession hypothétique d'un immeuble de placement.	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux
Rendement Initial Net Ajusté (RIN Ajusté) EPRA	Cette mesure intègre un ajustement de l'EPRA NIY pour la fin des périodes sans loyer ou d'autres incitations à la location non expirées.	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux
EPRA Vide locatif	Valeur locative estimée des unités vacantes divisée par la valeur locative estimée du portefeuille total.	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux
Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	Coûts EPRA (y compris les coûts de vacance) divisés par le revenu locatif brut, moins le loyer restant à payer pour les terrains loués.	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux
Ratio de coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	Coûts EPRA (à l'exclusion des coûts de vacance) divisés par les revenus locatifs bruts, moins le loyer restant à payer pour les terrains loués.	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :

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

Christian Teunissen, CEO
Frederik 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





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. Au 30 septembre 2022, Xior Student Housing détient un portefeuille immobilier de 17.737 unités locatives d'une valeur d'environ 2,9 milliards d'euros. Vous trouverez plus d'informations sur www.xior.be.

Xior Student Housing NV, SIR publique de droit belge (BE-REIT)
Frankrijklei 64-68, 2000 Anvers, Belgique
BE 0547.972.794 (RPM Anvers, section Anvers)

Clause de non-responsabilité

Le présent communiqué de presse contient des informations, prévisions, opinions et estimations prospectives faites par Xior, relatives aux performances futures attendues de Xior et du marché dans lequel elle opère (« déclarations prospectives »). Par leur nature, les déclarations prospectives impliquent des risques inhérents, incertitudes et hypothèses, tant générales que spécifiques, qui semblaient fondées au moment où elles ont été établies, qui pourront finalement se révéler exactes ou non, et le risque existe que les déclarations prospectives ne se réalisent pas. Certains événements sont difficilement prévisibles et peuvent dépendre de facteurs sur lesquels Xior n'a aucune influence. De plus, les déclarations prospectives ne sont valables qu'à la date du présent communiqué de presse. Les déclarations contenues dans le présent communiqué de presse qui portent sur des tendances ou activités passées ne peuvent pas être considérées comme gage que ces tendances ou activités perdureront à l'avenir. Ni Xior, ni ses représentants, fonctionnaires ou conseillers, ne garantissent que les paramètres sur lesquels les déclarations prospectives sont basées sont exempts d'erreurs, et aucun d'eux ne peut suggérer, garantir ou prédire que les résultats annoncés dans de telles déclarations prospectives se réaliseront effectivement. Les bénéfices réels, la situation financière, les performances ou les résultats de Xior peuvent dès lors sensiblement s'écarter des informations avancées dans ou sous-entendues par ces déclarations prospectives. Xior refuse expressément toute obligation ou garantie de mettre à jour ou revoir les déclarations prospectives, sauf si la loi l'impose. Le présent document a été rédigé en anglais et a été traduit en néerlandais et en français. En cas de divergence entre les différentes versions de ce document, la version anglaise prévaudra.