

Communication intérimaire du Conseil d'administration

Troisième trimestre 2018 – clôturé le 30 septembre 2018

Anvers, Belgique – Résultats intermédiaires pour la période allant du 01/01/2018 au 30/09/2018

Xior poursuit sa croissance et confirme ses objectifs de 2018 : confirmation d'un résultat EPRA minimum attendu de 1,43 euro par action et d'un dividende brut de 1,20 euro, malgré une hausse du nombre d'actions en circulation de 60 % dans le courant de 2018.

Résultat EPRA de 1,03 euro par action¹, soit une hausse de 17 % par rapport au troisième trimestre 2017 – 1,05 euro par action après correction pour IFRIC 21.

Résultat EPRA de 10 675 KEUR, soit une hausse de 90 % par rapport au troisième trimestre 2017 – 10 950 KEUR après correction pour IFRIC 21.

Le résultat locatif net a atteint 20 808 KEUR, soit une hausse de 71 % par rapport au troisième trimestre 2017.

Résultat net (IFRS) de 6 099 KEUR, sous l'effet de la fluctuation de la valorisation des IRS (-1,045 million d'euros) et des impôts différés (-4,517 millions d'euros).

Grâce à la réalisation fructueuse de l'augmentation de capital de 134 millions d'euros en juin 2018, le taux d'endettement est descendu à 39,26 %, contre 53,62 % au 31 décembre 2017. Toutefois, en raison de la poursuite de la stratégie de croissance, le taux d'endettement est remonté à 48,50 % au 30 septembre 2018.

Le taux d'occupation a atteint 98,65 %, contre 97,7 % au 30 septembre 2017.

Le portefeuille immobilier s'élève à 716 millions d'euros, soit une hausse de 46 % par rapport au 31 décembre 2017, avec 4 173 unités locatives pour étudiants. Si toutes les acquisitions et tous les réaménagements envisagés en ce moment sont réalisés, le portefeuille évoluera en direction des 840 millions d'euros, avec environ 6 750 unités locatives pour étudiants.

I. CHIFFRES CLÉS

Compte de résultats consolidé	en KEUR	30/09/2018	30/09/2017
Résultat locatif net		20 808	12 174
Résultat immobilier		21 081	11 941
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		15 386	8 116
Résultat financier (variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers exclues)		-2 846	-1 931
Résultat EPRA 		10 675	5 627

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.

Le 26 octobre 2018 – Embargo tot 7h00 (HEC)

Informations Réglementées

Résultat EPRA  après correction IFRIC 21		10 950	5 751
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		513	208
Revalorisation des instruments financiers (couvertures d'intérêt non effectives)		-571	923
Impôts différés		-4 517	-161
Résultat net (IFRS)		6 099	6 596
Nombre d'unités locatives pour étudiants		4 173	3 494
Bilan consolidé	en KEUR	30/09/2018	31/12/2017
Fonds propres		370 405	223 291
Juste valeur des immeubles de placement ²		715 962	488 762
Taux d'endettement (conforme à l'AR SIR) ³		48,50 %	53,62 %
Chiffres clés par action	en EUR	30/09/2018	30/09/2017
Nombre d'actions		12 968 815	8 128 249
Nombre moyen pondéré d'actions ⁴		10 403 555	6 421 218
Résultat EPRA par action 		1,03	0,88
Résultat EPRA par action  après correction pour IFRIC 21		1,05	0,90
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		0,05	0,03
Revalorisation des instruments de couverture		-0,05	0,14
Résultat net par action (IFRS) ⁵		0,59	1,03
Prix de clôture de l'action		40,10	39,49
Valeur d'actif net par action (IFRS) (avant dividende)		28,56	26,93

II. RÉSULTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les informations financières relatives à la période qui s'est achevée le 30 septembre 2018 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

² La Juste Valeur, ou « Fair Value », des immeubles de placement est la valeur d'investissement telle que déterminée par un expert en valorisation 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.

³ Calculé selon l'AR du 13 juillet 2014 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées.

⁴ Les actions sont comptabilisées à partir du moment de l'émission ou en fonction des droits au dividende respectifs.

⁵ Sur la base du nombre d'actions.

Au cours des neuf premiers mois de 2018, Xior a réalisé un résultat locatif net de 20 808 KEUR, contre 12 174 KEUR les neuf premiers mois de 2017, soit une hausse de 71 %. Ce résultat locatif net augmentera encore dans les trois prochains mois, vu que certaines acquisitions ne produiront (pleinement) de revenus locatifs qu'au cours du quatrième trimestre 2018. En outre, quelques immeubles en construction ou en rénovation ne rapporteront également de revenus locatifs qu'à partir du quatrième trimestre 2018.

Il s'agit principalement des immeubles suivants :

- Ariënsplein Enschede : en rénovation, les revenus locatifs continueront de croître au quatrième trimestre 2018 ;
- Promiris Student Bruxelles : le bâtiment a été réceptionné, revenus locatifs prévus à partir d'octobre 2018 ;
- Tesselschadestraat Leeuwarden : cet immeuble a été acquis le 28 septembre 2018 et il produira des revenus locatifs à partir d'octobre 2018.

Au cours des neuf premiers mois de 2018, le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier s'élevait à 98,65 %.

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 juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à 10 675 KEUR, contre 5 627 KEUR au troisième trimestre 2017. Le résultat EPRA  après correction pour IFRIC 21 s'élève à 10 950 KEUR au 30 septembre 2018, contre 5 751 KEUR au troisième trimestre 2017.

Le résultat EPRA  par action⁶ s'élève à 1,03 euro. Après correction pour IFRIC 21, celui-ci atteint 1,05 euro par action.

En conséquence de 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 2018 pour l'exercice complet 2018 concernant la taxe foncière sur les biens immobiliers, les taxes immobilières néerlandaises, les taxes sur les résidences secondaires et la « taxe d'abonnement ». Cela a un impact négatif accru sur les résultats du premier trimestre 2018, 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, où un quart des coûts serait imputé à chaque trimestre, les résultats au 30 septembre 2018 augmenteraient alors à hauteur d'un montant de 275 KEUR. Dans cette hypothèse, le résultat EPRA  s'élèverait à 10 950 KEUR.

⁶ Le calcul du résultat EPRA par action se base sur le nombre moyen pondéré d'actions au 30 septembre 2018, soit 10 403 555.

3. Résultat net

Le résultat net s'élève à 6 099 KEUR au 30 septembre 2018, contre 6 596 KEUR au 30 septembre 2017. Le résultat net par action s'élève à 0,59 euro.⁷

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 30 septembre 2018, le portefeuille se compose de 4 173 unités locatives pour étudiants. La valorisation totale du portefeuille immobilier représente un montant de 715 962 KEUR au 30 septembre 2018, soit une hausse de 46 % par rapport au 31 décembre 2017. Cette hausse découle principalement de l'apport d'un immeuble en construction à Enschede, de la poursuite du développement de l'immeuble pour étudiants situé Oosterhamrikkade à Groningen, resp. Phoenixstraat à Delft, ainsi que de l'acquisition du projet Woodskot à Bruxelles, du projet Bonnefanten à Maastricht, de Naritaweg à Amsterdam, de Rotsoord et d'un immeuble pour étudiants à Leeuwarden.

Si toutes les acquisitions et tous les projets envisagés sont réalisés, cette augmentation se poursuivra pour atteindre environ 840 millions d'euros, avec quelque 6 750 unités locatives pour étudiants.

5. Taux d'endettement et renforcement des fonds propres

Au 30 septembre 2018, le taux d'endettement s'élevait à 48,50 %, contre 53,62 % au 31 décembre 2017. D'une part, le taux d'endettement a reculé grâce à l'apport (indirect) en nature d'un immeuble à Enschede pour un montant de 18 117 KEUR en date du 28 mars 2018 et à la réussite de l'augmentation de capital de 134 millions d'euros en juin 2018. D'autre part, le taux d'endettement a augmenté en raison de la poursuite de la stratégie de croissance.

III. FINANCEMENT

Au 30 septembre 2018, la Société avait conclu des contrats de financement pour un montant total de 395 millions d'euros. Au 30 septembre 2018, la Société avait prélevé 347 millions d'euros dans le cadre de financements. Au 30 septembre 2018, ces financements étaient couverts à 83 % par des contrats Interest Rate Swap ou par des taux d'intérêt fixes.

⁷ Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

En octobre 2018, Xior a conclu de nouveaux contrats de financement avec BNP Paribas Fortis pour des montants de 10 millions d'euros et 15 millions d'euros, échéant respectivement au deuxième trimestre 2023 et au quatrième trimestre 2024, ce qui porte ainsi à 420 millions d'euros le montant total des contrats de financement souscrits par Xior.

IV. PRINCIPALES RÉALISATIONS DES NEUFS PREMIERS MOIS DE 2018

- Acquisition d'un immeuble pour étudiants à Leeuwarden – 82 unités

Le 28 septembre 2018, Xior a finalisé l'acquisition d'un immeuble pour étudiants comportant 82 unités indépendantes situé à la Tesselschadestraat de Leeuwarden. Cet immeuble de bureaux récemment transformé est connu sous le nom « The Block » et est entièrement équipé : système de fermeture numérique, connexion Internet à haut débit et télévision numérique, système de caméras, etc. Les étudiants peuvent en outre faire usage d'un débarras intérieur et d'espaces communs, dont une remise à vélos et une buanderie. L'immeuble comprend également un espace commercial qui est loué à long terme. L'acquisition de ce complexe s'est faite à travers le rachat de 100 % des actions de la société immobilière concernée. Le prix des actions de cette société immobilière est basé sur une valeur conventionnelle de l'immeuble, laquelle a été évaluée à environ 10,8 millions d'euros⁸, et la transaction présente un rendement initial escompté de quelque 6,3 %. Le cédant constitue une garantie locative jusqu'à la fin 2018.

- 100% filiale aux Pays-Bas

Xior détient une nouvelle filiale à 100% aux Pays-Bas depuis septembre 2018. Xior utilisera cette société pour un ou plusieurs projets de réaménagement dans des villes étudiantes néerlandaises.

- Accord de joint-venture Projet Région bruxelloise (Zaventem) – 339 unités

Le 29 novembre 2017, Xior a conclu un accord portant sur le réaménagement d'un complexe de bureaux à réaffecter situé dans la périphérie bruxelloise (Zaventem), à proximité de plusieurs établissements d'enseignement (Université catholique de Louvain, Ecam, Vinci, Ephec), des Cliniques universitaires Saint-Luc et de différents instituts de recherche (notamment l'Institut de Duve). Dans l'optique du réaménagement, une joint-venture a été fondée avec un promoteur privé. Le 27 août 2018, Xior a intégré à 50 % cette joint-venture, Alma Student SA, après l'obtention des autorisations nécessaires. La valeur d'investissement totale annoncée (après reconversion) s'élèvera à environ 38 millions d'euros, pour un rendement initial moyen escompté annoncé de quelque 6,3 %. Sur la base du concept final et des plans réalisés, la conversion de l'immeuble de bureaux en un complexe destiné au logement d'étudiants comprenant 240 unités locatives et 99 appartements aménagés est envisagée selon les modalités d'un projet élaboré par le bureau d'architectes Jaspers-Eyers. Des installations commerciales seront

⁸ Ce qui est conforme aux estimations de l'expert en valorisation indépendant.

regroupées au rez-de-chaussée et développées par un investisseur tiers, à l'instar des emplacements de parking souterrains.

La mise en service de cet immeuble pour étudiants est prévue pour l'année académique débutant en septembre 2019. Pour l'exploitation du *student flat hotel*, une garantie locative est octroyée en faveur de Xior pour une durée de deux ans sur 50 % de l'offre ; et pour les unités d'étudiants, une garantie locative partielle est également apportée pendant une année.

- Acquisition d'un immeuble pour étudiants à Utrecht – 206 unités

Le 26 juillet 2018, Xior a finalisé avec fruit l'acquisition du site de Rotsoord à Utrecht, lieu de réalisation d'un projet comprenant deux bâtiments abritant un total de 206 unités indépendantes ainsi qu'un gigantesque bâtiment restauré à des fins commerciales. Cette acquisition prévoit la concrétisation de l'un des deux contrats de vente conclus le 12 juillet 2018 à la suite de l'exercice d'une option d'achat dont disposait la Société. L'acquisition a été effectuée par la reprise des actions de la société immobilière en charge du projet. La valeur d'investissement totale de l'immeuble sous-jacent s'élève à environ 40 millions d'euros⁹, pour un rendement initial escompté de quelque 5,8 %.

- Acquisition du projet de réaménagement du Bonnefanten College de Maastricht – 257 unités

La Société a conclu un contrat d'achat portant sur l'acquisition du Bonnefanten College, pour lequel l'ancien propriétaire avait déjà obtenu un permis d'urbanisme. Cet ancien couvent a le statut de Monument national et sera redéveloppé en complexe pour étudiants composé de 257 chambres d'étudiants indépendantes et espaces communs. L'immeuble est sis Tongerseweg 135, à proximité de l'autre complexe pour étudiants monumental de Xior à Maastricht (bâtiment Carré). La valeur d'investissement escomptée totale annoncée (après reconversion) s'élève à environ 34 millions d'euros¹⁰, pour un rendement initial escompté annoncé de quelque 6,25 %. Xior s'attend à pouvoir utiliser le bâtiment en septembre 2019.

- Acquisition d'un immeuble pour étudiants sis Tiensestraat 274/Windmolenveldstraat 2-4, Louvain – 17 unités

Le 9 mai 2018, la Société a acquis un immeuble sis Tiensestraat 274/Windmolenveldstraat 2-4, 3000 Louvain. Il s'agit d'un immeuble situé à un endroit de choix dans la ville estudiantine de Louvain. Il dispose de 17 chambres d'étudiants et de 4 appartements. Son prix d'achat était fixé à 1 869 000 euros¹¹.

⁹ Ce qui est conforme aux estimations de l'expert en valorisation indépendant.

¹⁰ Ce qui est conforme aux estimations de l'expert en valorisation indépendant.

¹¹ Ce qui est conforme aux estimations de l'expert en valorisation indépendant.

- Acquisition d'un complexe pour étudiants à développer à Bruxelles (projet Woodskot) – 91 unités

Le 22 mai 2018, la Société a acquis un projet de réaménagement à Bruxelles¹², connu sous le nom de « Woodskot ». Cette transaction comptera 91 unités après le réaménagement prévu du bâtiment. La valeur d'investissement escomptée totale annoncée (après reconversion) s'élève à environ 10 millions d'euros¹³, pour un rendement initial escompté de quelque 6 %.

- Acquisition d'un site à Amsterdam – 247 unités

Le 25 avril 2018, Xior a finalisé avec fruit l'acquisition d'un site composé de trois tours sis Naritaweg/Barajasweg, dans la capitale néerlandaise d'Amsterdam. Les bâtiments ont été réceptionnés en 2018 et disposent au total de 247 unités de 23 m² à 52 m² et de 94 emplacements de parking. Le site se trouve à proximité des transports publics, et s'appréciera en raison de divers projets de réaménagement qui prévoient en outre suffisamment d'espaces verts. Les deux tiers des bâtiments, qui proposent une combinaison de logements pour étudiants et pour jeunes starters, étaient déjà loués à l'acquisition. Le vendeur apporte en outre une garantie locative à Xior pour une durée de 12 mois.

L'acquisition de ces immeubles (bâtis sur une parcelle donnée en emphytéose continue) s'est faite à travers le rachat de 100 % des actions des sociétés immobilières concernées. Le prix des actions de ces sociétés est basé sur la valeur d'investissement des biens immobiliers détenus par les sociétés concernées, en fonction des valeurs locatives. La valeur d'investissement totale de l'immeuble sous-jacent s'élève à environ 47 millions d'euros¹⁴, pour un rendement initial escompté de quelque 5,6 %.

- Acquisition d'un complexe pour étudiants à Enschede par apport en nature – 271 unités

Le 28 mars 2018, Xior a acquis un immeuble pour étudiants (en construction) à Enschede¹⁵. Le terrain et les constructions déjà rénovées ont été ajoutés au capital de Xior par un apport (indirect) en nature. La valeur d'apport a été définie sur la base de la valeur du terrain et des constructions déjà existantes et a entraîné une augmentation de capital de 18 117 000 euros (prime d'émission incluse). Cette acquisition représentait une valeur d'investissement totale d'environ 28 millions d'euros¹⁶, pour un rendement initial escompté de quelque 6,3 %. Le prix d'émission des nouvelles actions s'élevait à 35 euros par action (arrondi). La mise en service de l'immeuble à Enschede est prévue pour 2018. Le promoteur procédera à la livraison en plusieurs phases et apportera en outre une garantie locative à Xior en ce qui concerne les parties non louées pour des durées respectives d'un an (pour les unités indépendantes) et de trois ans (pour le deuxième espace d'enseignement).

¹² Voir le communiqué de presse du 13 mars 2018.

¹³ Ce qui est conforme aux estimations de l'expert en valorisation indépendant.

¹⁴ Ce qui est conforme aux estimations de l'expert en valorisation indépendant.

¹⁵ Voir les communiqués de presse des 12 et 28 mars 2018.

¹⁶ Ce qui est conforme aux estimations de l'expert en valorisation indépendant.

V. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS À LA CLÔTURE DU TROISIÈME TRIMESTRE

- Contrats de financement

En octobre 2018, Xior a conclu de nouveaux contrats de financement avec BNP Paribas Fortis pour des montants de 10 millions d'euros et 15 millions d'euros, échéant respectivement au deuxième trimestre 2023 et au quatrième trimestre 2024.

- Exercice de l'option call sur les 50 % restants des actions de Promiris Student SA

Le 5 octobre 2018, comme prévu initialement en décembre 2017, Xior a acquis les 50 % restants des actions de Promiris Student SA, propriétaire d'un complexe pour étudiants réaménagé et composé de 118 unités. En conséquence, cette société est à présent une filiale à part entière de Xior. Le bâtiment a été réceptionné il y a peu et produit des revenus locatifs. Une garantie locative a été constituée au bénéfice de la Société à concurrence de 50 % des revenus locatifs pour une durée d'un an.

VI. ACQUISITIONS ENVISAGÉES

- Acquisition d'un site sur la Karspeldreef à 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 de 320 unités indépendantes, ce qui constituera ainsi le plus grand complexe pour étudiants du portefeuille de Xior aux Pays-Bas. 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. L'acquisition est prévue pour le quatrième trimestre 2018. La valeur d'investissement escomptée annoncée s'élèvera (en fonction, notamment, de l'ajustement du nombre d'unités pendant la réalisation du projet et des valeurs locatives attendues) à environ 55 millions d'euros, pour un rendement initial présupposé de quelque 5,8 %.

VII. PRÉVISIONS DE CROISSANCE¹⁷

Xior aspire à poursuivre sa stratégie de croissance. Celle-ci vise l'expansion de l'entreprise à travers l'extension de son portefeuille immobilier composé de logements pour étudiants de qualité, tout en assurant la réalisation des projets envisagés. Xior a pris cette direction au cours des neuf premiers mois

¹⁷ 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.

de 2018 afin de parvenir à cette croissance, et entend bien continuer sur cette voie dans une perspective d'avenir.

Pour l'exercice 2018, la Société table sur un résultat EPRA 🏠 par action qui, à tout le moins, reste stable par rapport à 2017. Le même objectif minimum de 1,20 euro brut par action est par ailleurs prévu pour le dividende par action. Xior s'attend dès lors à pouvoir au moins confirmer ses résultats par rapport à l'année précédente, le nombre d'actions ayant grimpé de 60 % sous l'effet de la réussite de l'augmentation de capital en juin 2018 et de l'apport en nature d'Enschede. C'est notamment grâce à cette augmentation de capital que Xior a pu s'assurer un pipeline de développement de projets important, qui, à partir de 2019, pourra pleinement contribuer au rendement et à la croissance visée du portefeuille, du résultat EPRA et du dividende.

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :

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

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

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

VIII. ÉTATS FINANCIERS

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF (en KEUR)	30/09/2018	31/12/2017
I. IMMOBILISATIONS	725 971	490 425
B. Immobilisations incorporelles	12	16
C. Immeubles de placement	715 962	488 762
a. Biens immeubles disponibles pour la location	603 022	461 905
b. Promotions immobilières	112 941	26 857
D. Autres immobilisations corporelles	651	347
a. Immobilisations corporelles destinées à un usage propre	651	347
E. Immobilisations financières	21	21
Autres	21	21
G. Créances commerciales et autres immobilisations	135	135
H. Impôts différés – actif	2	2

Le 26 octobre 2018 – Embargo tot 7h00 (HEC)

Informations Réglementées

I. Participations à des sociétés associées et variation des fonds propres des joint-ventures	9 189	1 143
II. ACTIFS CIRCULANTS	46 039	13 562
D. Créances commerciales	2 364	1 683
E. Créances fiscales et autres actifs circulants	41 119	10 869
a. Impôts	1 120	778
c. Autres	39 998	10 091
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 172	815
G. Comptes de régularisation	384	195
Frais immobiliers payés d'avance	51	94
Produits immobiliers en cours, non échus	70	35
Autres	263	66
TOTAL DE L'ACTIF	772 010	503 987

PASSIF (en KEUR)	30/09/2018	31/12/2017
FONDS PROPRES	370 405	223 291
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère	370 405	223 291
A. Capital	231 294	144 187
a. Capital souscrit	233 439	146 308
b. Frais de l'augmentation de capital (-)	-2 145	-2 121
B. Primes d'émission	132 009	69 877
C. Réserves	1 003	-1 728
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	19 333	6 668
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	-6 642
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	-1 866
Résultats reportés des exercices précédents	1 659	113
D. Résultat net de l'exercice	6 099	10 954
II. Participations minoritaires	0	0
DETTES	401 604	280 696
I. Dettes non courantes	369 955	259 657
B. Dettes financières non courantes	346 675	251 744
a. Établissements de crédit	346 675	251 744
C. Autres passifs financiers non courants	1 970	924

Le 26 octobre 2018 – Embargo tot 7h00 (HEC)

Informations Réglementées

a. Instruments de couverture autorisés	1 970	924
F. Impôts différés – dettes	21 311	6 988
b. Autres	21 311	6 988
II. Dettes courantes	31 649	21 039
B. Dettes financières courantes		
a. Établissements de crédit		11 994
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	14 786	3 457
a. Taxes de sortie		
b. Autres	14 786	3 457
Fournisseurs	12 274	2 151
Locataires	138	387
Impôts, rémunérations et charges sociales	2 374	919
E. Autres dettes courantes	12 986	3 044
Autres	12 986	3 044
F. Comptes de régularisation	3 877	2 544
a. Produits immobiliers reçus anticipativement	671	1 436
b. Intérêts courus, non échus et autres frais	1 213	237
c. Autres	1 994	871
TOTAL DES FONDS PROPRES ET DETTES	722 010	503 987

COMPTE DES RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Compte de résultats (en KEUR)	30/09/2018	30/09/2017
I. (+) Revenus locatifs	20 927	12 194
(+) Revenus locatifs	19 368	12 044
(+) Garanties locatives	1 588	211
(-) Gratuités locatives	-29	-61
Réductions de valeur sur créances commerciales	-120	-21
RÉSULTAT LOCATIF NET	20 808	12 174
V. (+) Récupération de charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	3 529	1 788
- RépercuSSION des charges locatives supportées par le propriétaire	3 449	1 678
- RépercuSSION des précomptes et taxes sur les bâtiments loués	80	110
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	-3 905	-2 100
- Charges locatives supportées par le propriétaire	-3 822	-1 990
- Précomptes et taxes sur les bâtiments loués	-82	
VIII. (+/-) Autres revenus et dépenses inhérents à la location	649	78
RÉSULTAT IMMOBILIER	21 081	11 941
IX. (-) Charges techniques	-615	-644

Le 26 octobre 2018 – Embargo tot 7h00 (HEC)

Informations Réglementées

Charges techniques récurrentes	-602	-644
(-) Réparations	-474	-564
(-) Primes d'assurance	-128	-80
Charges techniques non récurrentes	-13	0
(-) Sinistres	-13	0
X. (-) Charges commerciales	-246	-138
(-) Publicité, etc.	-233	-138
(-) Frais juridiques	-13	
XI. (-) Charges et taxes sur les bâtiments non loués	-180	-88
XII. (-) Frais de gestion de l'immobilier	-1 284	-839
(-) Frais de gestion (externes)	-881	-433
(-) Frais de gestion (internes)	-403	-406
XIII. (-) Autres charges immobilières	-1 047	-762
(-) Honoraires architectes		-1
(-) Honoraires taxateurs	-152	-100
(-) Autres charges immobilières	-895	-660
(+/-) CHARGES IMMOBILIÈRES	-3 372	-2 471
RÉSULTAT IMMOBILIER OPÉRATIONNEL	17 709	9 469
XIV. (-) Frais généraux de la société	-2 363	-1 417
XV. (+/-) Autres produits et charges opérationnels	40	63
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	15 386	8 116
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	3 893	2 017
(+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	7 084	3 306
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-3 191	-1 289
XIX. (+) Autre résultat du portefeuille	-3 380	-1 808
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	15 898	8 325
XX. (+) Produits financiers	124	16
(+) Intérêts et dividendes perçus	124	16
XXI. (-) Charges d'intérêt nettes	-2 780	-1 877
(-) Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-1 487	-1 271
(-) Reconstitution du montant nominal des dettes financières	-66	-61
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-1 227	-545
XXII. (-) Autres charges financières	-190	-69
- Frais bancaires et autres commissions	-182	-48
- Autres	-8	-21
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 045	923
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	-3 891	- 1 008
XXIV. Participation au résultat des sociétés associées et des joint-ventures	474	
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	12 481	2 693
XXV. Impôts des sociétés	-6 382	-713
XXVI. Taxes de sortie		-7

Le 26 octobre 2018 – Embargo tot 7h00 (HEC)

Informations Réglementées

(+/-) IMPÔTS	-6 382	-720
RÉSULTAT NET	6 099	6 596
RÉSULTAT EPRA	10 675	5 627
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	513	209
IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX CORRECTIONS IAS 40	-4 517	-161
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-571	922
RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR)	1,03	0,88

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

Résultat EPRA	30/09/2018	30/09/2017
Résultat net	6 099	6 596
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3 893	-2 017
Autre résultat du portefeuille	3 380	1 808
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	571	-922
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	4 517	161
Résultat EPRA	10 675	5 626

Résultat EPRA après correction pour IFRIC 21	30/09/2018	30/09/2017
Résultat net	6 099	6 596
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3 893	-2 017
Autre résultat du portefeuille	3 380	1 808
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	571	-922
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	4 517	161
Impact IFRIC 21	275	124
Résultat EPRA après correction IFRIC 21	10 950	5 751

Résultat sur le portefeuille	30/09/2018	30/09/2017
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3 893	2 017
Autre résultat du portefeuille	-3 380	-1 808
Résultat sur le portefeuille	513	209

Résultat EPRA par action	30/09/2018	30/09/2017
--------------------------	------------	------------

Le 26 octobre 2018 – Embargo tot 7h00 (HEC)

Informations Réglementées

Résultat net	6 099	6 596
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3 893	-2 017
Autre résultat du portefeuille	3 380	1 808
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	571	-922
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	4 517	161
Nombre moyen pondéré d'actions	10 403 555	6 421 218
Résultat EPRA par action	1,03	0,88
Impact IFRIC 21	275	124
Résultat EPRA par action après correction pour IFRIC 21	1,05	0,90
Taux d'intérêt moyen	30/09/2018	30/09/2017
Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	2 552	1 271
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	1 227	545
Intérêts portés à l'actif	1 065	326
Dette active moyenne au cours de la période	284 904	162 514
Taux d'intérêt moyen	2,27 %	1,76 %
Taux d'intérêt moyen hors charges résultant d'instruments de couverture autorisés	1,69 %	1,31 %
Coût de financement moyen	30/09/2018	30/09/2017
Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	2 552	1 271
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	1 227	545
Intérêts portés à l'actif	1 065	326
Reconstitution du montant nominal des dettes financières	66	61
Frais bancaires et autres commissions	182	69
Dette active moyenne au cours de la période	284 904	162 514
Coût de financement moyen	2,38 %	1,86 %
Coût de financement moyen hors charges résultant d'instruments de couverture autorisés	1,81 %	1,42 %

II. 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 SA est la première SIR publique belge spécialisée dans le segment du logement étudiant en Belgique et aux Pays-Bas. 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 30 septembre 2018, Xior Student Housing détient un portefeuille immobilier d'une valeur d'environ 716 millions d'euros. Vous trouverez plus d'informations sur www.xior.be.

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

Mechelsesteenweg 34, boîte 108, 2018 Anvers

BE 0547.972.794 (RPM Anvers, 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. Le présent document a été rédigé en néerlandais et a été traduit en anglais et en français. En cas de divergence entre les différentes versions de ce document, la version néerlandaise prévaudra.