

## Communication intermédiaire du Conseil d'administration Premier trimestre 2021 – Clôturé au 31 mars 2021

La nouvelle saison de location démarre à toute vitesse  
Xior lance le premier programme CP/MTN vert en Belgique  
Chiffres T1 conforme aux attentes



### Nouvelle saison de location démarre à toute vitesse

- Recherche énorme de chambres en Belgique: à Gand et à Louvain, la demande de chambres était plusieurs fois plus grande que l'offre actuelle. Ces villes sont maintenant presque entièrement louées. Les autres villes reçoivent également plus de demandes que d'habitude et les journées portes ouvertes sont complètes plusieurs jours à l'avance.
- Aux Pays-Bas, la saison de location ne commence qu'à la mi-mai, mais ici aussi, il y a déjà des centaines d'étudiants qui font la queue. En Espagne et au Portugal également, où le pic de location est encore plus tard, Xior constate déjà plus d'applications et de prolongations.
- Dans presque toutes les villes, Xior constate que la saison de location commence plus tôt que d'habitude et que les taux de rétention dépassent même les niveaux de l'année dernière. Corona ou pas, les étudiants sont trop impatients de réserver leur chambre. La prochaine année académique s'annonce très prometteuse pour l'ensemble du portefeuille Xior.

### Lancement du premier programme CP/MTN<sup>1</sup> vert en Belgique

- Xior diversifie sa position de liquidité et de financement avec un programme inaugural *Green CP/MTN* de 100 MEUR. C'est le premier programme de *commercial paper* à caractère vert sur le marché belge.

### Chiffres clés Q1 2021

- Résultat T1 2021 conforme aux attentes.
- Résultat EPRA – part du groupe de 0,33 EUR/action<sup>2</sup> – (0,42 EUR/action après correction IFRIC 21).
- Résultat EPRA – part du groupe de 7 199 KEUR, une hausse de 20 % par rapport au T1 2020 – (9 339 KEUR après correction IFRIC 21).
- Le résultat locatif net a atteint les 17 627 KEUR, une hausse de 26 % par rapport au T1 2020.
- EPRA NAV/action<sup>3</sup> de 36,35 EUR contre 34,87 EUR au 31/12/2020.
- EPRA NTA/action<sup>3</sup> de 35,60 EUR contre 33,99 EUR au 31/12/2020.
- Taux d'endettement de 43,92 % contre 54,18 % au 31/12/2020. Après l'augmentation de capital fructueuse d'environ 179 MEUR en mars 2021, le taux d'endettement avait baissé à environ 42 %.
- Taux d'occupation de 97,7% sur le T1 2021 contre 98,3 % sur l'année 2020 complète.
- Le portefeuille immobilier passe à 1 573 MEUR, avec 11 087 unités locatives pour étudiants. Si l'ensemble du pipeline engagé est réalisé, le portefeuille évoluera en direction des 2 000 MEUR, avec plus de 17 000 unités locatives pour étudiants et le loyer annualisé s'élèvera à environ 116 MEUR.

<sup>1</sup> CP/MTN = Commercial Paper/Medium Term Notes

<sup>2</sup> Les chiffres par action sont calculés sur la base du nombre moyen pondéré d'actions (en fonction du droit aux dividendes respectif), sauf indication contraire.

<sup>3</sup> Sur la base du nombre d'actions en circulation.

|                                       | IPO 2015         | 31/12/2020                             | 31/03/2021                             | Pipeline entièrement engagé            |
|---------------------------------------|------------------|--|--|--|
| <b>#unités étudiants</b>              | 2 035            | 11 046                                 | 11 087                                 | > 17 000                               |
| <b>Juste Valeur (incl. non étud.)</b> | Ca. 200 MEUR     | Ca. 1 556 MEUR                         | Ca. 1 573 MEUR                         | > 2 000 MEUR                           |
| <b>Bâtiments (incl. non étud.)</b>    | 48               | 118 (incl. projets)                    | 120 (incl. projets)                    | 120 (incl. projets)                    |
| <b>#villes</b>                        | 4 (BE)<br>4 (NL) | 8 (BE)<br>17 (NL)<br>3 (ESP)<br>2 (PT) | 8 (BE)<br>17 (NL)<br>4 (ESP)<br>2 (PT) | 8 (BE)<br>17 (NL)<br>4 (ESP)<br>2 (PT) |



## I. CHIFFRES CLÉS

| Compte de résultats consolidé  | en KEUR | 31/03/2021    | 31/03/2020   |
|--|---------|---------------|--------------|
| Résultat locatif net   |         | 17 627        | 13 979       |
| Résultat immobilier  |         | 12 525        | 10 412       |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille  |         | 10 729        | 8 459        |
| Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)   |         | -2 812        | -1 531       |
| Résultat EPRA  <sup>4</sup> – part du groupe  |         | 7 199         | 5 987        |
| Résultat EPRA – part du groupe  après correction IFRIC 21                           |         | 9 339         | 7 673        |
| Résultat sur le portefeuille (IAS 40)   |         | 1 560         | -4 488       |
| Revalorisation des instruments financiers (couvertures de taux d'intérêt non effectives)   |         | 5 569         | -4 734       |
| Participation au résultat des coentreprises  |         | 40            | 24           |
| Impôts différés  |         | -417          | 56           |
| Résultat net (IFRS)  |         | 14 126        | -2 991       |
| <b>Nombre d'unités locatives pour étudiants</b>  |         | <b>11 087</b> | <b>7 932</b> |
|  |         |               |              |
| Bilan consolidé  | en KEUR | 31/03/2021    | 31/12/2020   |
| Fonds propres  |         | 847 636       | 659 503      |
| Fonds propres – part du groupe   |         | 828 966       | 641 194      |
| Juste valeur des immeubles de placement <sup>5</sup>   |         | 1 573 376     | 1 555 779    |
| Taux d'endettement (Loi sur les SIR) <sup>6</sup>  |         | 43,92 %       | 54,18 %      |
|  |         |               |              |
| Chiffres clés par action   | en EUR  | 31/03/2021    | 31/03/2020   |
| Nombre d'actions   |         | 25 255 729    | 19 133 129   |
| Nombre moyen pondéré d'actions   |         | 22 110 327    | 19 133 129   |
| Résultat EPRA <sup>7</sup> par action   |         | 0,33          | 0,32         |
| Résultat EPRA <sup>6</sup> par action  – part du groupe                           |         | 0,33          | 0,31         |
| Résultat EPRA <sup>6</sup> par action  après correction IFRIC 21                  |         | 0,43          | 0,41         |
| Résultat EPRA <sup>6</sup> par action  après correction IFRIC 21 – part du groupe |         | 0,42          | 0,40         |
| Résultat sur le portefeuille (IAS 40)   |         | 0,07          | -0,30        |
| Revalorisation des instruments de couverture   |         | 0,25          | -0,25        |

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

<sup>5</sup> La Juste Valeur ou « Fair value » des immeubles de placement est la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant, dont les coûts de transaction (voir Communiqué de presse BE-REIT Association du 10 novembre 2016) ont été déduits. La Juste Valeur correspond à la valeur comptable d'après IFRS.

<sup>6</sup> Calculé selon l'A.R. du 13 juillet 2014 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

<sup>7</sup> Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

|   |       |       |
|---|-------|-------|
| Résultat net par action (IFRS) <sup>8</sup>                   | 0,64  | -0,16 |
| Prix de clôture de l'action                                   | 45,50 | 39,95 |
| Valeur nette d'inventaire par action (IFRS) (avant dividende) | 33,56 | 32,55 |

## II. RÉSULTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les informations financières relatives à la période prenant fin le 31 mars 2021 sont rédigées conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS).

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

### 1. Résultat locatif net

Pendant le premier trimestre de 2021, Xior a réalisé un résultat locatif net de 17 627 KEUR par rapport à 13 979 KEUR au premier trimestre de 2020, soit une hausse de 26 %. Ce résultat locatif net augmentera encore au cours des prochains trimestres, moyennant certaines acquisitions qui ne généreront des revenus locatifs qu'au cours de 2021. En outre, quelques immeubles en construction ou en rénovation ne rapporteront également de revenus locatifs qu'à partir du quatrième trimestre 2021.

Il s'agit principalement des immeubles suivants :

- Projet Prince, Anvers : l'immeuble rapportera progressivement des revenus locatifs à partir du T2 2021 ;
- Projet ARC, Liège : l'immeuble est en construction et rapportera progressivement des revenus locatifs à partir du T2 2021 ;
- Eendrachtshaven, Groningue : l'immeuble est en construction et rapportera des revenus locatifs à partir d'août 2021 ;
- Projet Teatinos, Malaga : l'immeuble est en construction et rapportera des revenus locatifs à partir de la livraison au T3 2021 ;
- Projet Promgranjo : l'immeuble est en construction et rapportera des revenus locatifs à partir du T4 2021.

Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier s'élevait à 97,7% au cours du premier trimestre 2021.

### 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 7 375 KEUR contre 6 151 KEUR au T1 2020. Le résultat EPRA  – part du groupe s'élève à 7 199 KEUR. Le résultat EPRA  après correction pour IFRIC 21 s'élève à 9 515 KEUR au 31 mars 2021 contre 7 837 KEUR au T1 2020. Le résultat EPRA  après correction pour IFRIC 21 – part du groupe s'élève à 9 339 KEUR.

<sup>8</sup> Sur la base du nombre d'actions.

Le résultat EPRA  par action<sup>9</sup> s'élève à 0,33 EUR, le résultat EPRA  par action – part du groupe s'élève à 0,33 EUR. Après correction pour IFRIC 21, celui-ci s'élève à 0,43 EUR par action. Le résultat EPRA  après correction pour IFRIC 21 – part du groupe s'élève à 0,42 EUR.

| En KEUR  | 31/03/2021 | Par action | 31/03/2020 |
|--|------------|------------|------------|
| Résultat EPRA  | 7 375      | 0,33       | 6 151      |
| Résultat EPRA – part du groupe                             | 7 199      | 0,33       | 5 987      |
| Résultat EPRA – après correction IFRIC 21                  | 9 515      | 0,43       | 7 837      |
| Résultat EPRA – après correction IFRIC 21 – part du groupe | 9 339      | 0,42       | 7 673      |

À la suite de l'application de la règle comptable « IFRIC 21 Taxes » (introduite à partir de l'exercice 2015), une provision a été intégrée dans les chiffres au 31 mars 2021 pour l'année 2021 complète concernant le précompte immobilier, les taxes néerlandaises sur l'immobilier, les taxes sur les secondes résidences et ladite « taxe abonnement ». Cela a un impact négatif plus important sur le résultat du premier trimestre de 2021, puisque ces coûts ne sont pas répartis sur les différents trimestres mais intégralement repris dans le premier trimestre. Ce traitement comptable est aplani sur l'exercice complet. Si ces coûts étaient repris et répartis dans le résultat, où un quart des coûts serait repris dans chaque trimestre, le résultat au 31 mars 2021 augmenterait à concurrence de 2 140 KEUR. Dans cette hypothèse, le résultat EPRA  – part du groupe s'élèverait à 9 339 KEUR.

### 3. Résultat net

Le résultat net au 31 mars 2021 est positif et s'élève à 14 126 KEUR au 31 mars 2021 contre -2 991 KEUR au 31 mars 2020. Le résultat net par action s'élève à 0,64 EUR.<sup>10</sup>

Le résultat net inclut l'impact de la variation de la juste valeur des immeubles de placement, autre résultat de portefeuille, impôts différés relatifs à IAS 40 et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Le résultat EPRA  est le résultat net corrigé pour les éléments susmentionnés.

### 4. Juste valeur du portefeuille immobilier

Au 31 mars 2021, le portefeuille se compose de 11 087 unités pour étudiants louables. Le portefeuille immobilier total est valorisé à un montant de 1 573 MEUR au 31 mars 2021.

En cas de réalisation de toutes les acquisitions et réaménagements prévus, le portefeuille passera à environ 2 milliards EUR, avec plus de 17 000 unités pour étudiants louables.

### 5. Taux d'endettement

Au 31 mars 2021, le taux d'endettement s'élevait à 43,92 % contre 54,18 % au 31 décembre 2020. Après la réalisation fructueuse de l'augmentation de capital d'environ 179 MEUR en mars 2021, le taux d'endettement avait baissé à environ 42 %.

<sup>9</sup> Pour le calcul du résultat EPRA par action, il est tenu compte du nombre moyen pondéré d'actions au 31 mars 2021, soit 22 110 327

<sup>10</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

### III. FINANCEMENT

Au 31 mars 2021, la Société avait conclu des contrats de financement avec 13 prêteurs pour un montant de 920 MEUR.

Au 31 mars 2021, la Société avait prélevé 665 MEUR pour ces financements. La Société a tenté d'échelonner la durée des prêts, la durée moyenne s'élevant à 4,54 ans au 31 mars 2021. En outre, au 31 mars 2021, la Société a conclu des contrats IRS pour un montant de 455 MEUR. Les financements contractés (665 MEUR) étaient au 31 mars 2021 couverts à 93 % soit par des conventions *Interest Rate Swap*, soit par des taux d'intérêt fixes.

Le coût moyen de financement au T1 2021 s'élève à 2,15 % (2020 : 1,65 %). Au cours du T1 2021, un certain nombre de prêts ont été remboursés temporairement grâce à la réalisation fructueuse de l'augmentation de capital, ce qui a entraîné une baisse du montant moyen de l'emprunt en cours et une augmentation du coût de financement moyen.

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

Le 5 février 2021, le prêt (25 MEUR) que I Love Vols avait contracté auprès de Belfius a été remboursé anticipativement et le 31 mars 2021, les emprunts (24 MEUR) que 6 et 30 et Val Benoit avaient contractés auprès de KBC ont été remboursés anticipativement.

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

### IV. PRINCIPALES RÉALISATIONS PREMIER TRIMESTRE 2021

#### - Augmentation de capital

Le 24 février 2021, Xior a lancé une augmentation de capital en numéraire avec un droit d'allocation irréductible pour un montant brut maximal d'environ 178,9 MEUR, par l'émission de maximum 4 209 288 nouvelles actions à un prix d'émission de 42,50 EUR par action. Cette augmentation de capital a été entièrement souscrite et les nouvelles actions ont été émises le 9 mars 2021.

#### - Acquisition Projet City Lofts Leeuwarden

Ce projet concerne le redéveloppement d'une partie de l'ancien bâtiment KPN en une toute nouvelle résidence pour étudiants avec 183 chambres d'étudiants sur le Tweebaksmarkt à Leeuwarden. Outre les chambres



d'étudiants, la résidence dispose également d'un jardin intérieur vert d'environ 700 m<sup>2</sup> et d'un vaste sous-sol d'environ 1 900 m<sup>2</sup> (composé de 190 emplacements de parking pour vélos, d'un lavoir, d'un espace technique et de 1 280 m<sup>2</sup> encore à remplir librement, pour lesquels Xior bénéficie d'une garantie locative du vendeur).

La résidence est située à un emplacement de choix, en plein centre animé de Leeuwarden, à quelques pas des magasins, des transports en commun et à seulement 5 minutes à vélo de la Stenden Hogeschool, la principale école supérieure de Leeuwarden. La ville propose une large offre de formations pour quelque 24 000 étudiants, dont environ la moitié – selon les estimations – séjournent en chambre et pour lesquels il y a une forte demande de logements étudiants de qualité. Xior est déjà active à Leeuwarden avec sa résidence dans la Tesselschadestraat. Avec cette nouvelle résidence, le portefeuille de Xior à Leeuwarden atteint 265 unités. Cette nouvelle résidence sera également prise en charge par l'équipe opérationnelle actuelle de Xior. Le projet est actuellement au stade de permis. Le permis devrait être obtenu en juillet 2021, après quoi le redéveloppement pourra commencer avec une réception attendue début 2023. Avec un indice d'efficacité énergétique attendu inférieur à 1,4, cette résidence s'inscrit également parfaitement dans la stratégie de durabilité de Xior.

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

#### - Acquisition Projet Teatinos Malaga

Xior a conclu un contrat avec Amro Real Estate Partners, un promoteur spécialisé en logement pour étudiants, pour l'achat d'une toute nouvelle résidence pour étudiants comportant 229 chambres d'étudiants et 231 lits à Malaga. Outre les chambres, la résidence dispose d'une piscine, de plusieurs jardins verts et d'un parking externe de 60 places. La superficie du bâtiment est répartie sur environ 6 000 m<sup>2</sup> en surface et 1 100 m<sup>2</sup> en sous-sol. Par ce contrat, Xior poursuit sa stratégie de croissance en Espagne.

En ajoutant cette résidence à Malaga, Xior ajoute une quatrième ville à son portefeuille espagnol. Le projet est situé dans le nord-ouest de la ville, dans le quartier de Teatinos, juste à côté du campus universitaire de Malaga, qui comprend environ 35 000 étudiants, qui peut également compter sur une excellente connexion avec les transports publics et les routes. Un arrêt de bus donnant un accès direct au centre-ville animé avec de nombreux restaurants, supermarchés et infrastructures sportives se trouve juste devant la porte de la résidence. Le projet a obtenu tous les permis de bâtir requis début 2020 et se trouve actuellement à un stade avancé de développement, avec une réception attendue cet été. Les fondations et la structure de construction du projet sont déjà terminées, y compris la façade, tandis que les travaux de finition sont encore en cours.



La valeur d'investissement totale s'élève à approximativement 23,2 MEUR, avec un rendement brut stabilisé attendu d'environ 7,1 %. L'achat, actuellement sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis d'exploitation définitif et irrévocable dès que les travaux de construction seront terminés, se fera par le biais d'une transaction sur actions. Au terme du contrat, Xior a conclu un contrat de location dans le cadre duquel la plateforme opérationnelle d'Amro, Amro Estudiantes, assurera l'exploitation de la résidence pendant les deux premières années, sur la base d'un leasing triple net et de revenus fixes garantis d'environ 1,3 MEUR la première année et 1,4 MEUR l'année suivante.

## V. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DU PREMIER TRIMESTRE

Xior est la première société en Belgique à lancer un programme *Green CP/MTN* (Commercial Paper/Medium Term Note) pour le financement d'actifs verts pour un montant total de 100 MEUR, avec une durée maximale de 12 ans. Pour Xior, il s'agit également d'une nouvelle forme de financement dans laquelle non seulement Xior diversifie davantage ses possibilités de financement, mais aussi reconfirme ses objectifs ESG.

Investir dans le logement étudiant, c'est investir dans l'avenir. Xior compte actuellement 11 087 étudiants sous ses ailes, qui sont tous plus conscients de l'environnement, de leur santé et de leur entourage. Xior estime qu'il est important de soutenir ses étudiants dans ce domaine également, et c'est pourquoi elle continue à se concentrer sur la durabilité, centrée sur des étudiants heureux dans des bâtiments à faible consommation d'énergie. Au cours des deux dernières années, l'organisation a développé sa stratégie de durabilité et l'a davantage ancrée dans l'entreprise. La stratégie et la vision complètes se trouvent dans le rapport RSE récemment publié (chapitre 9 du [rapport financier annuel 2020](#)).

Dans le cadre de ses ambitions en matière de durabilité et dans le but d'attirer des financements spécifiques pour le (re)financement de projets et de bâtiments verts, Xior a développé un cadre de financement vert (*Green Finance Framework*), qui répond aux principes des obligations vertes et des prêts verts, également validés par un avis indépendant de Sustainalytics. Les deux sont disponibles en ligne sur le [site de Xior](#). Le cadre du

financement vert comprend des lignes directrices claires sur ce qui est défini comme un bâtiment vert ou un projet vert. Un montant total de 160 MEUR a déjà été émis dans ce cadre, composé d'une obligation verte USPP et de divers prêts verts.

Aujourd'hui, Xior franchit une nouvelle étape dans sa stratégie de développement durable en étant la première entreprise en Belgique à émettre un programme de trésorerie vert dans le cadre d'un nouveau programme CP/MTN en coopération avec Belfius (en tant qu'arrangeur, responsable de la mise en place générale du programme) et KBC Bank (en tant qu'agent de structuration vert, responsable de la mise en place du caractère vert du programme), qui fait partie intégrante du cadre financier vert déjà établi. Le montant total du programme CP/MTN est de 100 MEUR avec une durée de 1 jour, ce qui offre aux investisseurs la possibilité d'investir déjà à très court terme dans des bâtiments et projets verts de Xior, jusqu'à un maximum de 12 ans.

*"Il est clair que les étudiants et les investisseurs sont de plus en plus conscients de l'environnement et de la durabilité. En tant qu'entreprise, nous considérons donc qu'il est important de continuer à nous efforcer de réduire notre empreinte écologique. Non seulement en investissant dans des bâtiments neufs et durables, mais aussi en rénovant et en optimisant les bâtiments existants. En y associant notre stratégie de financement et en émettant de nouveaux instruments de dette verte, nous offrons aux marchés des capitaux encore plus de possibilités de poursuivre avec nous activement une réduction de l'impact environnemental."* Christian Teunissen, CEO.

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

**a. Opérationnel :** Corona ou pas, les étudiants sont trop impatients de réserver leur chambre. Même si rien n'est encore clair sur ce qui se passera à la rentrée prochaine et sur la possibilité d'organiser à nouveau des cours sur le campus, les gens cherchent déjà activement des chambres. Étonnamment, la saison de location pour l'année académique 2021-2022 a commencé encore plus tôt que d'habitude et la prochaine année académique semble également prometteuse pour Xior. Les bureaux régionaux ont déjà reçu un grand nombre de demandes au début du mois de mars. Le modèle de réussite de Xior, qui donne la priorité aux contrats annuels, porte également ses fruits à l'époque de Corona. Bien que le début de la saison de location diffère selon les pays, Xior a constaté une augmentation du nombre de demandes par rapport à la même période des années précédentes, dans tous les pays. La demande d'étudiants internationaux reste également élevée, malgré l'incertitude entourant le virus. À toutes fins utiles, il semble que toutes les autorités compétentes fassent tout leur possible pour que la vaccination progresse de manière significative avant la nouvelle année académique. L'accent est également mis de plus en plus sur la nécessité de fournir une perspective et une normalisation aux jeunes/étudiants.

- **Belgique :** la saison de location pour la nouvelle année académique commence toujours en premier en Belgique. Normalement, la saison de location commence vers la fin du mois de mars, mais cette année déjà au début de mars, presque un mois à l'avance, les étudiants et les parents ont commencé en masse à chercher une chambre d'étudiant. Ce sont surtout les bureaux de Louvain et de Gand, les villes où la location commence traditionnellement en premier, qui ont reçu un énorme flot de demandes. Afin de répondre à cette énorme demande (qui était plusieurs fois supérieure à l'offre actuelle), du personnel

supplémentaire a dû être déployé temporairement, ce qui fait que la majorité des chambres à Louvain et à Gand ont été louées et que les autres villes ont également connu un début de saison de location très fluide et prometteur. Les taux de rétention poursuivent également la tendance à la hausse de l'année dernière. Dans les résidences récemment achevées, Prince à Anvers et ARC à Liège, la location se passe bien et comme prévu. En Belgique, le marché est typiquement caractérisé par des visites physiques, qui peuvent désormais être organisées à condition de respecter les mesures de précaution. Les journées portes ouvertes traditionnelles ont fait place à une journée portes ouvertes basée sur des réservations individuelles avec une capacité limitée, pour laquelle de nombreux étudiants ont fait la queue dans la file d'attente numérique.

- **Pays-Bas** : Aux Pays-Bas, la saison de location ne commence généralement qu'à la mi-mai, mais là aussi, Xior a constaté une augmentation de la demande dans différentes villes et les listes d'attente ont déjà atteint plusieurs centaines de personnes. Le début de la saison de location de la nouvelle résidence Eendrachtsskade à Groningen, qui sera achevée cet été, se déroule également très bien : après 3 semaines, le compteur de cette résidence de 283 chambres a déjà atteint les 35%. D'après les conversations entre l'équipe néerlandaise et divers établissements d'enseignement, il semble qu'ils s'attendent également à des inscriptions beaucoup plus élevées et le Brexit est avancé comme raison principale. La pénurie de chambres de qualité et abordables aux Pays-Bas est toujours évidente, même pour les étudiants nationaux, pour laquelle Xior est confiant quant à la location pour la prochaine année.
- **Espagne et Portugal** : En Espagne et au Portugal, la saison de location commence traditionnellement en dernier, suivant des procédures d'attribution et d'enregistrement spécifiques, et le pic d'enregistrement se situe entre juin et juillet. Ici aussi, les premiers signes sont positifs et Xior a déjà une indication des taux de rétention, qui sont remarquablement plus élevés que les années précédentes, et on reçoit déjà plus de demandes que d'habitude.

Évidemment, il n'est pas encore possible d'évaluer pleinement l'impact du virus, toujours présent dans le monde entier, sur l'année académique 2021-2022, mais les signaux du secteur de la location sont déjà très positifs, étant donné que les étudiants sont également conscients des circonstances actuelles et des éventuelles restrictions au moment de signer leur contrat de location.

**b. Finance** : dans les quatre pays où Xior est actif, les équipes commerciales continuent à porter une attention particulière à la collecte des loyers et continuent à suivre cela de très près. La majorité des loyers pour le T1 2021 ont été reçus et le taux de recouvrement est de 94%, contre 95% pour le T1 2020.

## VII. PRÉVISIONS DE CROISSANCE

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

Pour l'exercice 2021, la Société table sur un résultat EPRA par action de 1,80 EUR, ce qui représente une hausse de 6 % par rapport à 2020. Un objectif de 1,44 EUR brut par action est prévu pour le dividende par action, avec

un versement minimal de 80 % (une augmentation de 6 % par rapport à 2020). Xior s'attend dès lors à une nouvelle belle hausse de ses résultats par action par rapport à l'année précédente, malgré le fait que le nombre d'actions en 2020 a augmenté de 32 % à la suite de l'augmentation de capital fructueuse de mars 2021 et de novembre 2020 et de l'apport en nature de juin 2020 et d'octobre 2020. Après le développement complet du portefeuille, un loyer annualisé d'environ 116 MEUR est attendu. Pour l'exercice 2022, Xior prévoit de pouvoir réaliser une augmentation d'au moins 10 % du résultat EPRA par action par rapport à 2021 grâce à l'exécution de la stratégie de croissance.

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

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

Les prévisions concernant le résultat EPRA consolidé sont basées sur les informations actuelles, dont la réalisation effective dépend de l'évolution de l'économie, des marchés financiers et des marchés immobiliers. Ces informations prospectives, prévisions, opinions et estimations faites par Xior, relatives aux performances futures attendues de Xior et du marché dans lequel elle opère, ne constituent nullement un engagement pour la Société. Les prévisions relatives aux attentes en matière de dividendes s'appliquent en outre sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale. Par leur nature, les déclarations prospectives impliquent des risques inhérents, incertitudes et hypothèses, tant générales que spécifiques, et le risque existe que les déclarations prospectives ne se réalisent pas. Ces prévisions, émises dans les circonstances actuelles du Covid-19, sont plus incertaines que de coutume.

#### VIII. CALENDRIER FINANCIER\*

|   |                 |
|---|-----------------|
| Assemblée générale ordinaire et extraordinaire            | 20 mai 2021     |
| Date de paiement du dividende 2020 (coupons 14, 15 et 16) | 26 mai 2021     |
| Publication des résultats au 30 juin 2021                 | 6 août 2021     |
| Publication des résultats au 30 septembre 2021            | 26 octobre 2021 |

\* Les prochaines dates sont sous réserve de modification.

**Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :**

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

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

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



## IX. ÉTATS FINANCIERS

### ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

| ACTIF (en KEUR)   | 31/03/2021       | 31/12/2020       |
|---|------------------|------------------|
| <b>I. IMMOBILISATIONS</b>   | <b>1 582 714</b> | <b>1 565 384</b> |
| B. Immobilisations incorporelles  | 129              | 145              |
| C. Immeubles de placement   | 1 573 376        | 1 555 779        |
| a. Biens immeubles disponibles à la location  | 1 421 231        | 1 410 782        |
| b. Promotions immobilières  | 152 145          | 144 998          |
| D. Autres immobilisations corporelles   | 946              | 971              |
| a. Immobilisations corporelles destinées à un usage propre                                      | 946              | 971              |
| E. Immobilisations financières  | 4 104            | 4 166            |
| Actifs détenus jusqu'à échéance   | 4 000            | 4 000            |
| Autres  | 104              | 166              |
| G. Créances commerciales et autres immobilisations  | 135              | 135              |
| H. Impôts différés – actif  | 1 089            | 1 013            |
| I. Participations dans des sociétés associées et variations des fonds propres des coentreprises | 2 934            | 3 175            |
| <b>II. ACTIFS CIRCULANTS</b>  | <b>70 420</b>    | <b>54 932</b>    |
| D. Créances commerciales  | 1 723            | 4 887            |
| E. Créances fiscales et autres actifs circulants  | 50 539           | 34 394           |
| a. Impôts   | 3 878            | 2 912            |
| c. Autres   | 46 661           | 31 482           |
| F. Trésorerie et équivalents de trésorerie  | 8 686            | 9 911            |
| G. Comptes de régularisation  | 9 471            | 5 741            |
| Charges immobilières payées d'avance  | 3 969            | 1 845            |
| Produits immobiliers en cours, non échus  | 1 037            | 259              |
| Autres  | 4 465            | 3 638            |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>   | <b>1 653 134</b> | <b>1 620 316</b> |

| PASSIF (en KEUR)   | 31/03/2021     | 31/12/2020     |
|--|----------------|----------------|
| <b>FONDS PROPRES</b>   | <b>847 636</b> | <b>659 503</b> |
| <b>I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b> | <b>828 966</b> | <b>641 194</b> |
| A. Capital   | 451 209        | 375 441        |
| a. Capital souscrit  | 454 603        | 378 836        |
| b. Frais de l'augmentation de capital (-)                                | -3 395         | -3 395         |

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| B. Primes d'émission   | 437 292        | 338 065        |
| C. Réserves  | -73 348        | -30 310        |
| Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers  | 43 867         | 43 861         |
| Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas d'aliénation hypothétique des immeubles de placement                                    | -25 293        | -25 293        |
| Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à une comptabilité de couverture, tel que défini dans les normes IFRS | -15 467        | -15 467        |
| Réserves pour la participation au bénéfice ou la perte et dans les résultats non réalisés de filiales, de participations associées et de coentreprises qui sont                  |                | -1 962         |
| Autres réserves  | 0              | 0              |
| Résultats reportés des exercices précédents  | -76 456        | -31 449        |
| D. Résultat net de l'exercice  | 13 814         | -42 001        |
| <b>II. Participations minoritaires</b>   | <b>18 671</b>  | <b>18 309</b>  |
| <b>DETTES</b>  | <b>805 498</b> | <b>960 813</b> |
| <b>I. Dettes non courantes</b>   | <b>761 978</b> | <b>834 196</b> |
| B. Dettes financières non courantes  | 665 688        | 733 182        |
| a. Établissements de crédit  | 553 933        | 621 392        |
| b. Leasing financier   | 2 513          | 2 513          |
| c. Autres  | 109 242        | 109 277        |
| C. Autres dettes financières non courantes   | 21 012         | 26 530         |
| a. Instruments de couverture autorisés   | 21 012         | 26 530         |
| E. Autres dettes courantes   | 23 333         | 23 333         |
| F. Impôts différés – dettes  | 51 944         | 51 150         |
| a. Taxe de sortie  | 2 585          | 3 335          |
| b. Autres  | 49 360         | 47 815         |
| <b>II Dettes courantes</b>   | <b>43 520</b>  | <b>126 618</b> |
| B. Dettes financières courantes  | 5 497          | 90 309         |
| a. Établissements de crédit  | 5 497          | 90 309         |
| D. Dettes commerciales et autres dettes courantes  | 14 724         | 15 186         |
| a. Taxe de sortie  | -108           | -108           |
| b. Autres  | 14 832         | 15 294         |
| Fournisseurs   | 10 583         | 10 594         |
| Locataires   | 595            | 663            |
| Impôts, rémunérations et charges sociales  | 3 654          | 4 036          |
| E. Autres dettes courantes   | 16 638         | 15 846         |

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Autres   | 16 638           | 15 846           |
| a. F. Comptes de régularisation                | 6 660            | 5 277            |
| a. Produits immobiliers reçus anticipativement | 755              | 490              |
| b. Intérêts courus, non échus                  | 2 539            | 1 794            |
| c. Autres                                      | 3 367            | 2 993            |
| <b>TOTAL DES FONDS PROPRES ET DETTES</b>       | <b>1 653 134</b> | <b>1 620 316</b> |

**COMPTE DES RÉSULTATS CONSOLIDÉ**

| Compte de résultats (en KEUR)   | 31/03/2021    | 31/03/2020    |
|---|---------------|---------------|
| I. (+) Revenus locatifs   | 17 762        | 14 045        |
| (+ Revenus locatifs   | 17 300        | 13 861        |
| (+ Garanties locatives  | 593           | 198           |
| (-) Gratuités locatives   | -131          | -14           |
| Réductions de valeur sur créances commerciales  | <b>-135</b>   | <b>-67</b>    |
| <b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>   | <b>17 627</b> | <b>13 979</b> |
| V. (+) Récupération de charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués | 3 882         | 3 680         |
| - Répercussion des charges locatives supportées par le propriétaire   | 3 817         | 3 609         |
| - Répercussion des précomptes et taxes sur les bâtiments loués  | 65            | 71            |
| VII. (-) Charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués               | -4 291        | -4 072        |
| - Charges locatives supportées par le propriétaire  | -4 207        | -3 988        |
| - Précomptes et taxes sur les bâtiments loués   | -84           | -83           |
| VIII. (+/-) Autres revenus et dépenses liés à la location   | -221          | 100           |
| <b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>  | <b>16 996</b> | <b>13 688</b> |
| IX. (-) Charges techniques  | -784          | -474          |
| Charges techniques récurrentes  | -819          | -508          |
| (-) Réparations   | -679          | -438          |
| (-) Primes d'assurance  | -140          | -105          |
| Charges techniques non récurrentes  | 35            | 34            |
| (-) Sinistres   | 35            | 34            |
| X. (-) Charges commerciales   | -166          | -75           |
| (-) Publicité, etc.   | -129          | -69           |
| (-) Frais juridiques  | -37           | -6            |
| XI. (-) Charges et taxes sur les bâtiments non loués  | -184          | -130          |
| XII. (-) Frais de gestion de l'immobilier   | -1 050        | -706          |
| (-) Frais de gestion (externes)   | -72           | 0             |
| (-) Frais de gestion (internes)   | -978          | -706          |
| XIII. (-) Autres charges immobilières   | -2 287        | -1 857        |
| (-) Honoraires des architectes  | 0             | 0             |
| (-) Honoraires des taxateurs  | -82           | -210          |
| (-) Autres charges immobilières   | -2 204        | -1 646        |

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| (+/-) CHARGES IMMOBILIÈRES  | -4 471        | -3 276        |
| <b>RÉSULTAT IMMOBILIER OPÉRATIONNEL</b>   | <b>12 525</b> | <b>10 412</b> |
| XIV. (-) Frais généraux de la société   | -1 808        | -1 966        |
| XV. (+/-) Autres produits et charges opérationnels  | 12            | 12            |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>   | <b>10 729</b> | <b>8 459</b>  |
| 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   | 2 024         | -37           |
| (+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement  | 2 744         | 714           |
| (-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement  | -720          | -751          |
| XIX. (+) Autre résultat de portefeuille   | -464          | -4 451        |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>  | <b>12 289</b> | <b>3 970</b>  |
| XX. (+) Produits financiers   | 111           | 45            |
| (+) Intérêts et dividendes perçus   | 111           | 45            |
| XXI. (-) Charges d'intérêt nettes   | -2 659        | -1 329        |
| (-) Charges d'intérêt nominales sur les emprunts  | -1 835        | -649          |
| (-) Reconstitution du montant nominal des dettes financières  | -94           | -68           |
| (-) Charges résultant des instruments de couverture autorisés   | -730          | -612          |
| XXII. (-) Autres charges financières  | -264          | -248          |
| - Frais bancaires et autres commissions   | -197          | -228          |
| - Autres  | -66           | -20           |
| XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers   | 5 569         | -4 734        |
| (+/-) RÉSULTAT FINANCIER  | 2 757         | -6 266        |
| XXIV. Participation au résultat des sociétés associées et coentreprises   | 40            | 24            |
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>  | <b>15 086</b> | <b>-2 272</b> |
| XXV. Impôt des sociétés   | -960          | -712          |
| XXVI. Taxe de sortie  | 0             | -7            |
| (+/-) IMPÔTS  | -960          | -719          |
| <b>RÉSULTAT NET</b>   | <b>14 126</b> | <b>-2 991</b> |
| <b>RÉSULTAT EPRA</b>  | <b>7 375</b>  | <b>6 151</b>  |
| <b>RÉSULTAT EPRA – PART DU GROUPE</b>   | <b>7 199</b>  | <b>5 987</b>  |
| <b>RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE</b>   | <b>1 560</b>  | <b>-4 488</b> |
| <b>IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX CORRECTIONS IAS 40</b>  | <b>-417</b>   | <b>63</b>     |
| <b>VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS</b>   | <b>5 609</b>  | <b>-4 734</b> |
| <b>RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR)</b>                  | <b>0,33</b>   | <b>0,31</b>   |
| <b>RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR) – PART DU GROUPE</b> | <b>0,33</b>   | <b>0,30</b>   |

## X. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (APM) : TABLEAUX DE RÉCONCILIATION

| Résultat EPRA  | 31/03/2021   | 31/03/2020   |
|--|--------------|--------------|
| Résultat net   | 14 126       | -2 991       |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement       | -2 024       | 37           |
| Autre résultat du portefeuille                                 | 464          | 4 451        |
| Résultat sur les ventes d'immeubles de placement               | 0            | 0            |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | -5 609       | 4 710        |
| Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40                | 417          | -56          |
| <b>Résultat EPRA</b>   | <b>7 375</b> | <b>6 151</b> |
| <b>Résultat EPRA – part du groupe</b>                          | <b>7 199</b> | <b>5 987</b> |

| Résultat EPRA après correction pour IFRIC 21                   | 31/03/2021   | 31/03/2020   |
|--|--------------|--------------|
| Résultat net   | 14 126       | -2 991       |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement       | -2 024       | 37           |
| Autre résultat du portefeuille                                 | 464          | 4 451        |
| Résultat sur les ventes d'immeubles de placement               | 0            | 0            |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | -5 609       | 4 710        |
| Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40                | 417          | -56          |
| <b>Résultat EPRA</b>   | <b>7 375</b> | <b>6 151</b> |
| Impact IFRIC 21  | 2 140        | 1 686        |
| <b>Résultat EPRA après correction pour IFRIC 21</b>            | <b>9 515</b> | <b>7 837</b> |
| Résultat EPRA après correction IFRIC 21 – part du groupe       | 9 339        | 7 673        |

| Résultat du portefeuille                                 | 31/03/2021   | 31/03/2020    |
|--|--------------|---------------|
| Résultat sur les ventes d'immeubles de placement         | 0            | 0             |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 2 024        | -37           |
| Autre résultat du portefeuille                           | -464         | -4 451        |
| <b>Résultat du portefeuille</b>                          | <b>1 560</b> | <b>-4 488</b> |
|  | <b>0,07</b>  | <b>-0,23</b>  |

| Taux d'intérêt moyen   | 31/03/2021    | 31/03/2020    |
|--|---------------|---------------|
| Charges d'intérêt nominales sur emprunts   | 1 835         | 649           |
| Charges résultant des instruments de couverture autorisés                                  | 730           | 612           |
| Intérêts portés à l'actif  | 910           | 632           |
| Dette active moyenne au cours de la période  | 711 729       | 534 751       |
| <b>Taux d'intérêt moyen</b>  | <b>1,95 %</b> | <b>1,42 %</b> |
| <b>Taux d'intérêt moyen hors charges résultant des instruments de couverture autorisés</b> | <b>1,54 %</b> | <b>0,96 %</b> |

| Coût de financement moyen                                 | 31/03/2021    | 31/03/2020    |
|---|---------------|---------------|
| Charges d'intérêt nominales sur emprunts                  | 1 835         | 649           |
| Charges résultant des instruments de couverture autorisés | 730           | 612           |
| Intérêts portés à l'actif                                 | 910           | 632           |
| Reconstitution du montant nominal des dettes financières  | 94            | 68            |
| Frais bancaires et autres commissions                     | 264           | 248           |
| Dette active moyenne au cours de la période               | 711 729       | 534 751       |
| <b>Coût de financement moyen</b>                          | <b>2,15 %</b> | <b>1,65 %</b> |

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Coût de financement moyen hors charges résultant d'instruments de couverture autorisés | <b>1,74 %</b> | <b>1,19 %</b> |
|--|---------------|---------------|

**Au 31/03/2021**                      **EPRA NRV**                      **EPRA NTA**                      **EPRA NDV**                      **EPRA NAV**                      **EPRA NNAV**

*IFRS Fonds propres  
attribuables aux actionnaires  
hors participations  
minoritaires*

828 966                      828 966                      828 966                      828 966                      828 966

*Participations minoritaires*

XXXXXXXXXX                      XXXXXXXXXXXX                      XXXXXXXXXXXX                      18 670                      18 670

**DÉDUCTION**

*Impôts différés par rapport  
aux bénéfices JV sur IP*

49 360                      49 360                      XXXXXXXXXXXX                      49 360                      XXXXXXXXXXXX

*JV des instruments financiers*

21 012                      21 012                      XXXXXXXXXXXX                      21 012                      XXXXXXXXXXXX

*Immobilisations incorporelles  
par IFRS BS*

XXXXXXXXXX                      129                      XXXXXXXXXXXX                      XXXXXXXXXXXX                      XXXXXXXXXXXX

**AJOUTER**

**Informations réglementées**

|   |                 |                         |                      |                 |                  |
|---|-----------------|-------------------------|----------------------|-----------------|------------------|
| <i>JV des dettes à taux fixe</i>  | XXXXXXXXXX      | XXXXXXXXXX              | -2 934               | XXXXXXXXXX      | XXXXXXXXXX       |
| <i>Droits de mutation</i>   | 96 085          | NA                      | XXXXXXXXXX           | XXXXXXXXXX      | XXXXXXXXXX       |
| <b>NAV</b>  | 995 423         | 899 209                 | 831 900              | 918 008         | 847 636          |
| <i>Nombre d'actions entièrement dilué</i>   | 25 255 729      | 25 255 729              | 25 255 729           | 25 255 729      | 25 255 729       |
| <b>VNI par action</b>   | 39,41           | 35,60                   | 32,94                | 36,35           | 33,56            |
| <b>VNI par action – part du groupe</b>  | <b>39,41</b>    | <b>35,60</b>            | <b>32,94</b>         | <b>35,61</b>    | <b>32,82</b>     |
|   | Juste Valeur    | % du portefeuille total | % hors impôt différé |                 |                  |
| <i>Portefeuille soumis à l'impôt différé et destiné à être détenu et non à être vendu à long terme.</i> | 1 573 376       | 100                     | 100                  |                 |                  |
| <i>Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale</i>                    | 0               | 0                       | 0                    |                 |                  |
| <b>Au 31/12/2020</b>  | <b>EPRA NRV</b> | <b>EPRA NTA</b>         | <b>EPRA NDV</b>      | <b>EPRA NAV</b> | <b>EPRA NNAV</b> |
| <i>IFRS Fonds propres attribuables aux actionnaires hors participations minoritaires</i>                | 641 194         | 641 194                 | 641 194              | 641 194         | 641 194          |
| <i>Participations minoritaires</i>  | XXXXXXXXXX      | XXXXXXXXXX              | XXXXXXXXXX           | 18 309          | 18 309           |
| <b>DÉDUCTION</b>  |                 |                         |                      |                 |                  |
| <i>Impôts différés par rapport aux bénéfices JV sur IP</i>  | 47 815          | 47 815                  | XXXXXXXXXX           | 47 815          | XXXXXXXXXX       |
| <i>JV des instruments financiers</i>  | 26 530          | 26 530                  | XXXXXXXXXX           | 26 530          | XXXXXXXXXX       |
| <i>Immobilisations incorporelles par IFRS BS</i>  | XXXXXXXXXX      | 145                     | XXXXXXXXXX           | XXXXXXXXXX      | XXXXXXXXXX       |
| <b>AJOUTER</b>  |                 |                         |                      |                 |                  |
| <i>JV des dettes à taux fixe</i>  | XXXXXXXXXX      | XXXXXXXXXX              | -7 027               | XXXXXXXXXX      | XXXXXXXXXX       |
| <i>Droits de mutation</i>   | 95 508          | NA                      | XXXXXXXXXX           | XXXXXXXXXX      | XXXXXXXXXX       |
| <b>NAV</b>  | 811 047         | 715 394                 | 648 221              | 733 848         | 659 503          |
| <i>Nombre d'actions entièrement dilué</i>   | 21 046 441      | 21 046 441              | 21 046 441           | 21 046 441      | 21 046 441       |
| <b>VNI par action</b>   | <b>38,54</b>    | <b>33,99</b>            | <b>30,80</b>         | <b>34,87</b>    | <b>31,34</b>     |
| <b>VNI par action – part du groupe</b>  | <b>38,54</b>    | <b>33,99</b>            | <b>30,80</b>         | <b>34,00</b>    | <b>30,47</b>     |

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

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

| Dénomination APM                             | Définition  | Utilisation  |
|--|---|--|
| Résultat EPRA                                | Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- résultat des ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, +/- impôts différés relatifs aux corrections IAS 40  | Mesure du résultat des activités opérationnelles stratégiques, à l'exclusion des variations de la juste valeur des immeubles de placement, autre résultat de portefeuille, résultat sur les ventes d'immeubles de placement et variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et impôts différés relatifs aux corrections IAS 40. Indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.  |
| Résultat EPRA après correction pour IFRIC 21 | Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- résultat des ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, +/- impôts différés relatifs aux corrections IAS 40 +/- impact IFRIC 21 divisé sur 4 trimestres. | Mesure du résultat des activités opérationnelles stratégiques, à l'exclusion des variations de la juste valeur des immeubles de placement, autre résultat de portefeuille, résultat sur les ventes d'immeubles de placement et variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et impôts différés relatifs aux corrections IAS 40. Indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice et corrigés pour l'impact d'IFRIC 21. Indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice. |
| EPRA NAV                                     | Il s'agit de la NAV qui a été adaptée de sorte à englober également le portefeuille immobilier et les autres investissements à leur juste valeur et exclut certains postes qui ne devraient pas se concrétiser dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme.   | Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux  |
| EPRA NNAV                                    | EPRA NAV ajustée pour tenir compte de(s) (i) la juste valeur des instruments financiers, (ii) la juste valeur des dettes et (iii) impôts différés.  | Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux. Les métriques EPRA NAV effectuent des adaptations de la NAV selon les comptes annuels IFRS pour fournir aux bénéficiaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs d'une société immobilière, dans différents scénarios.   |
| EPRA NRV (Net Reinstatement Value)           | Suppose que les entités ne vendent jamais d'immobilier et vise à représenter la valeur nécessaire à la reconstruction du bien immobilier.   | Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux. Les métriques EPRA NAV effectuent des adaptations de la NAV selon les   |

|   |  |   |
|---|--|---|
| EPRA NTA (Net Tangible Assets)                          | Suppose que les entités achètent et vendent des actifs, entraînant la cristallisation de certains niveaux d'impôts différés inévitables.   | comptes annuels IFRS pour fournir aux bénéficiaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actif et passif d'une société immobilière, dans différents scénarios.<br>Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux. Les métriques EPRA NAV effectuent des adaptations de la NAV selon les comptes annuels IFRS pour fournir aux bénéficiaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actif et passif d'une société immobilière, dans différents scénarios. |
| EPRA NDV (Net Disposal Value)                           | Représente la valeur actionnariale dans un « scénario de liquidation », où l'impôt différé, les instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés sur la totalité du montant, après déduction de l'impôt qui en découle.   | Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux. Les métriques EPRA NAV effectuent des adaptations de la NAV selon les comptes annuels IFRS pour fournir aux bénéficiaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actif et passif d'une société immobilière, dans différents scénarios.  |
| Résultat du portefeuille                                | Résultat des ventes d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur d'immeubles de placement +/- autre résultat du portefeuille   | Mesure des pertes/profits réalisés et non réalisés sur les immeubles de placement   |
| Taux d'intérêt moyen                                    | Charges d'intérêt, y compris charges d'intérêt IRS, divisées par la dette active moyenne au cours de la période  | Mesure des charges d'intérêt moyennes des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans  |
| Taux d'intérêt moyen hors charges d'intérêt IRS         | Charges d'intérêt, hors charges d'intérêt IRS, divisées par la dette active moyenne au cours de la période   | Mesure des charges d'intérêt moyennes des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans  |
| Coût de financement moyen                               | Charges d'intérêts, y compris charges d'intérêt IRS + commissions d'arrangement et commissions d'engagement, divisées par la dette active moyenne au cours de la période   | Mesure du coût de financement moyen des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans  |
| Coût de financement moyen hors charges d'intérêt IRS    | Charges d'intérêts, hors charges d'intérêt IRS + commissions d'arrangement et commissions d'engagement, divisées par la dette active moyenne au cours de la période  | Mesure du coût de financement moyen des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans  |
| Résultat EPRA par action                                | Résultat net +/- résultat des ventes d'investissements immobiliers, +/- variations de la juste valeur des investissements immobiliers, +/- autre résultat de portefeuille, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, +/- impôt différé relatif aux corrections IAS 40, divisé par le nombre moyen d'actions.   | Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux   |
| Résultat EPRA par action après correction pour IFRIC 21 | Résultat net +/- résultat des ventes d'investissements immobiliers, +/- variations de la juste valeur des investissements immobiliers, +/- autre résultat de portefeuille, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, +/- impôt différé relatif aux corrections IAS 40, divisé par le nombre moyen d'actions, +/- correction pour IFRIC 21 divisé par le nombre moyen d'actions | Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux   |

## À propos de Xior Student Housing

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

Xior Student Housing est agréée en tant que SIR publique de droit belge depuis le 24 novembre 2015. Les actions de Xior Student Housing sont cotées sur Euronext Bruxelles (XIOR) depuis le 11 décembre 2015. Le 31 mars 2021, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 1 573 MEUR. Vous trouverez plus d'informations sur [www.xior.be](http://www.xior.be).

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

## Clause de non-responsabilité

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