



Résultats T3 2023 Xior Student Housing

Résultats intermédiaires au 30.09.2023

26 octobre 2023

**XIOR**
STUDENT HOUSING

Excellent début d'année académique : croissance record des loyers
LfL de 7,14%

Confirmation des prévisions BPA et DPA pour 2023

Valorisations stables soutenues par des revenus croissants



Mise à jour commerciale – bon début de la nouvelle année académique avec une croissance record des loyers LfL

- ◆ Modèle d'entreprise efficace avec un pouvoir de fixation des prix éprouvé qui se traduit par une croissance des loyers LfL de 7,14 % en glissement annuel
- ◆ Le manque d'offre et la demande croissante de chambres d'étudiants conduisent à un taux d'occupation élevé et constant de 98 %
- ◆ Accélération du *ramp-up* des résidences nouvellement achevées, dépassant les attentes
- ◆ Perspectives positives à long terme grâce à une demande résistante et croissante pour l'enseignement supérieur et à l'augmentation de la population étudiante

Mise à jour du portefeuille et pipeline – valorisations stables soutenues par des revenus croissants

- ◆ Les valorisations du portefeuille sont résistantes et restent stables avec une réévaluation limitée de -0,78 % YtD
- ◆ Le capex engagé a été réduit à environ 83 MEUR (contre 203 MEUR au T3 2022), les projets ayant été achevés avec succès
- ◆ Livraison de plus de 1.800 nouveaux logements étudiants au T3 qui commenceront à contribuer aux résultats
- ◆ Les actifs identifiés pour la vente ont augmenté à environ 340 MEUR en ajoutant la résidence Zernike Groningen à la liste
- ◆ Xior recherche activement un partenariat stratégique JV pour lequel une liste de candidats a été établie et des discussions ont été entamées

Mise à jour financière – résultats solides grâce à une forte croissance des loyers et des résultats

- ◆ Des résultats solides grâce à la croissance des bénéfices et à un portefeuille plus large et plus efficace
- ◆ Confirmation des prévisions de BPA et de DPA pour 2023 à 2,20 EUR et 1,76 EUR/action, tous deux en hausse de +6,3 % par rapport à l'année précédente
- ◆ Les fondamentaux uniques du marché continueront à soutenir la croissance des loyers et des bénéfices
- ◆ LTV stable à 54,91 % (vs. 54,43 % au S1 2023), résultant à des valorisations constantes
- ◆ Réduction du LTV par la poursuite active des nouvelles cessions
- ◆ Coût de la dette maîtrisé à 2,54 % grâce à la macro-couverture

Table des matières

1. Chiffres clés T3 2023 – résultats solides grâce à une forte croissance des revenus	4
2. Mise à jour du programme de désinvestissement – Augmentation des actifs identifiés pour la vente à environ 340 MEUR.....	5
3. Mise à jour commerciale – de bonnes performances opérationnelles	8
4. Mise à jour du calendrier financier 2023-2024	9
5. Résultats financiers consolidés T3 2023	10
6. Financement	14
7. Principales réalisations au cours des neuf premiers mois de 2023	14
8. Événements importants après la fin du troisième trimestre	15
9. Perspectives.....	15
10. Résumé financier	16
11. Indicateurs alternatifs de performance (APM) : tableaux de réconciliation	22
12. Glossaire des indicateurs alternatives de performance (APM) utilisées par Xior Student Housing.....	25



Faits marquants T3 2023

3,2mrd

EUR

Juste valeur



98% taux
d'occupation



dans **8** pays différents



54.809 K EUR

Résultat EPRA
part du groupe

(après correction IFRIC 21)

54,91%

LTV



106.422 K EUR

résultat locatif net



19.536

unités locatives

+7,14%

YoY LfL



Objectifs

CO2

validés par SBTi

1. Chiffres clés T3 2023 – résultats solides grâce à une forte croissance des revenus

- **Résultat EPRA** – part du groupe de 1,51 EUR par action¹ (1,55 EUR après correction IFRIC 21)
- Résultat EPRA – part du groupe de 53.355 KEUR, en hausse de 33,84 % par rapport au T3 2022 (54.809 KEUR après correction IFRIC 21)
- **Le résultat locatif net** s'élève à 106.422 KEUR, soit une hausse de 41 % par rapport au T3 2022
- **Croissance des loyers LfL** à un niveau record de 7,14 % en glissement annuel
- **Les valorisations du portefeuille** sont **résilientes** et restent **stables** avec une réévaluation limitée de -0,78 % YtD
- **EPRA NAV/action**² – part du groupe à 41,33 EUR, en **hausse** par rapport au S1 2023 à 40,92 EUR
- **EPRA NTA/action** à 41,25 EUR en hausse par rapport au S1 2023 à 40,85 EUR
- Le ratio LTV de 54,91 % reste stable par rapport à 54,43 % au S1 2023. Compte tenu de l'incertitude de l'environnement macroéconomique actuel, la discipline du bilan à long terme reste l'objectif principal pour ramener le ratio LTV en dessous de 50 %
- **Le taux d'endettement** de 55,25 % reste stable par rapport à 55,31 % au S1 2023. Effet technique du complément de prix (earn-out) lié à la transaction Basecamp : 34 MEUR sont comptabilisés selon les règles IFRS en tant que dette jusqu'à ce qu'ils soient payés en actions (50 % le 31 mars 2024 et 50 % le 31 mars 2025). Il n'y a pas de cash-out et le taux d'endettement serait de 54,24 % si l'earn-out était comptabilisée dans les capitaux propres
- **Coût du financement est sous contrôle** : 2,54 % contre 2,4 % au S1 2023 grâce à la macrocouverture
- **Le taux d'occupation** reste **élevé et stable** à 98 % pour T3 2023
- **Le portefeuille immobilier passe à 3.175 MEUR**, avec **19.536 unités étudiantes louées**. Si l'ensemble du pipeline est réalisé, le portefeuille atteindra environ 3,6 milliards EUR, avec environ 26.000 unités d'étudiants louées³
- **Confirmation des prévisions pour le BPA et le DPA** à 2,20 EUR et 1,76 EUR respectivement (+6,3% YoY)

2. Mise à jour du programme de désinvestissement – augmentation des actifs identifiés pour la vente à environ 340 MEUR

Pour maintenir son effet de levier sous contrôle, Xior a mis en œuvre un programme de désinvestissement axé sur la vente des bâtiments les moins efficaces, les moins durables et non essentiels, ce qui a permis d'améliorer la qualité et l'efficacité globales du portefeuille de Xior.

Xior intensifie ce programme de désinvestissement, **augmentant le montant total à environ 340 MEUR** en ajoutant une résidence étudiante (Zernike Tower à Groningen) à sa liste « identifiée pour une vente potentielle ». Ce processus de vente est déjà bien engagé et suscite beaucoup d'intérêt de la part des investisseurs. Sur la base de ces manifestations d'intérêt, il a été décidé de proposer les actifs Naritaweg/Barajasweg à Amsterdam sous la forme d'une vente de portefeuille conjointe avec Zernike, en ciblant de manière optimale le type d'investisseur adapté à cette taille et à ce type d'investissement.

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

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

³ Sans tenir compte des cessions en cours jusqu'à ce qu'elles soient entièrement réalisées.

Pour le reste, la vente des actifs non essentiels, moins efficaces et moins durables, se poursuivra, par étapes, bâtiment par bâtiment, en vue d'obtenir le meilleur prix possible et de préserver au maximum la valeur pour l'actionnaire. La demande d'investissement pour les logements étudiants en tant que catégorie d'actifs reste forte, compte tenu du pouvoir de fixation des prix et des fondamentaux solides des logements étudiants.

Le LTV est resté stable à 54,91% contre 54,43% au S1 2023, toujours à un sommet temporaire, l'effet positif du programme de désinvestissement réalisé au T3 ayant été compensé par le capex. La majorité des ventes ne sont pas encore reflétées dans le LTV actuel et prendront progressivement effet au cours des prochains mois. Traditionnellement, le troisième trimestre est la période la plus calme étant donné que peu de transactions ont lieu pendant les mois d'été et que le gros des ventes est plus probable au T4 2023 et, en cours d'exécution, également au T1 2024. Xior reste engagée et concentrée sur l'objectif de ramener le LTV en dessous de 50 %.

Le programme de désinvestissement total d'environ 340 MEUR serait suffisant pour atteindre cet objectif s'il était entièrement réalisé. Afin de renforcer son bilan et d'augmenter sa résilience face à des processus de désinvestissement avortés ou retardés, Xior recherche également activement un partenariat stratégique JV pour lequel une liste de candidats a été établie et des discussions ont été entamées.

L'état actuel du programme de désinvestissement est le suivant :

- 37 MEUR d'actifs ont été entièrement clôturés, dont 23 MEUR sont pris en compte dans les chiffres du troisième trimestre et inclus dans l'effet de levier actuel. Il s'agit de 19 petites résidences différentes dont la cession améliore la qualité globale du portefeuille
- 50 MEUR d'actifs sont engagés ou font l'objet d'une exclusivité mais ne sont pas encore clôturés en raison du délai plus long entre la signature des accords de vente préliminaires et la clôture par actes notariés. Les accords signés sont des accords contraignants ou des offres, selon le cas, soumis aux conditions (légal) habituelles, telles que la due diligence, le financement, les vérifications administratives, ... Les valeurs de vente étaient globalement conformes aux évaluations des évaluateurs indépendants de Xior.
- Les 250 MEUR restants font actuellement l'objet d'un processus de vente complet avec des négociations en cours, mais aucun accord contraignant n'a encore été signé. La vente du portefeuille 'Zernike/Naritaweg/Barajas' représente la majorité de ce montant.

Pays	Actif	Clôture (prévu)	Valeur
Belgique	Ierse Predikherenstraat (Louvain)	2022	
	Strijdersstraat (Louvain)	2022	
	Sint-Annastraat (Louvain)	2022	
	Diestsevest 85 (Louvain)	2022	
	Kapucijnenvoer (Louvain)	T1 2023	
	Viaductdam (Anvers)	T1 2023	
	Blindestraat 18-20-22 (Anvers)	T3 2023	
	Gratiekapelstraat 2-4-6 (Anvers)	T3 2023	
	Korte St-Annastraat (Anvers)	T3 2023	
	Paardenmarkt 70-93 (Anvers)	T3 2023	
	Kruitmolen (Bruxelles)	T4 2023	
	Nieuwbrug (Bruxelles)	T4 2023	
	Les Pays-Bas	Wycker Grachtstraat (Maastricht)	T1 2023
Portugal	Odalys Granjo étudiants (Porto)	T4 2023	
Total des actifs vendus et conclus au 25.10.2023			c. 37 MEUR
Belgique	Projet Roosevelt (Anvers)	T4 2023-T1 2024	
	KVS I & KVS II (Bruxelles)	T4 2023-T1 2024	
	Unité commerciale Bagattenstraat (Gand)	T4 2023	
Les Pays-Bas	Nieuwlandstraat 1/1a (Tilburg)	T4 2023	
	Mariastraat (Tilburg)	T4 2023	
	Kapelhof (Tilburg)	T4 2023	
	Korenbloemstraat (Tilburg)	T4 2023	
	Enschotsestraat (Tilburg)	T4 2023	
Portugal	Alvalade (Lisbonne)	T4 2023	
	Appartements Granjo (Porto)	T4 2023	
	Odalys Lamas (Lisbonne)	T4 2023	
Total des actifs sous accord ou exclusivité mais pas encore conclus			c. 50 MEUR
Les Pays-Bas	Portfolio Naritaweg/Barajesweg (Amsterdam) & Zernike (Groningen)	T4 2023-T1 2024	
Autres actifs	Pas de détails pour des raisons de confidentialité	T4 2023-T1 2024	
Total des actifs à vendre (processus de vente en cours mais sans accord)			c. 250 MEUR
Programme de désinvestissement total			c. 340 MEUR

3. Mise à jour commerciale – de bonnes performances opérationnelles

Nouvelle saison de location

L'année académique 2023/24 a commencé dans tous les pays et a une fois de plus démarré avec un taux d'occupation élevé de 98 % pour l'ensemble du portefeuille ainsi que des niveaux de rétention élevés. La forte demande de chambres d'étudiants a conduit à une activité de location fulgurante et à des revenus locatifs plus élevés. Ce taux d'occupation élevé, ainsi que la pénurie continue de chambres d'étudiants et la forte demande montrent le fort pouvoir de fixation des prix de Xior et la possibilité de répercuter l'inflation et de couvrir l'inflation des coûts. Cela permet à Xior d'augmenter le prix de ses chambres en fonction de l'inflation (croissance LfL des loyers record de 7,14 %) sans aucun effet sur la demande.

Les perspectives à long terme pour le logement étudiant sont positives, car le logement étudiant bénéficie de la résistance et de la croissance de la demande en matière d'enseignement supérieur et de l'augmentation de la population étudiante.

Nouvelles livraisons/ouvertures

Pour la nouvelle année académique, Xior a ouvert entièrement ou partiellement plusieurs nouvelles résidences avec un total d'environ 1.800 nouvelles chambres qui ont dû être louées pour la première fois. Dans de nombreuses villes, le *ramp-up* de ces nouvelles résidences a dépassé les attentes. La livraison de Boschdijk Veste a été légèrement retardée et la livraison complète est prévue pour Q1 2024. Lumiar est pleinement opérationnel et la reprise complète de la coentreprise est prévue pour Q4 2023.

**SE - Malmö****BE - St. Pietersplein (Gand)****NL - City lofts (Leeuwarden)****ES - Saragosse****PT - Lumiar (Lisbonne)****BE - Hertz (Hasselt)**

Mise à jour ESG

◆ Prix EPRA Gold :

Pour la quatrième année consécutive, Xior a reçu le EPRA Gold award pour son rapport sur le développement durable.

◆ Xior Academy :

Xior a mis en place une "Xior Academy" qui fournira une plateforme centralisée de toutes les possibilités de formation pour les employés. Cela comprend un large éventail de possibilités de formation telles que des cours en ligne (par l'intermédiaire d'un partenaire professionnel), des formations internes à l'entreprise, un module anti-phishing, etc.

◆ Contrôle de l'énergie :

Poursuite du déploiement des systèmes numériques de surveillance de l'énergie : les Pays-Bas sont désormais couverts à 97 %, l'Espagne à 80 %. Les autres pays seront déployés dans les mois à venir, l'objectif étant que tous les actifs soient opérationnels sur cette plateforme numérique d'ici le quatrième trimestre 2024.

4. Mise à jour du calendrier financier 2023-2024

Calendrier financier 2023-2024	Date
Publication Communiqué annuel 2023	8 février 2024 (avant bourse)
Publication du Rapport Annuel	16 avril 2024
Publication des résultats par 31 mars 2024 (T1)	26 avril 2024 (avant bourse)
Assemblée générale annuelle	16 mai 2024
Date du paiement de dividende 2023 (Coupon 23 & 24)	22 mai 2024
Publication des résultats par 30 juin 2024 (S1)	8 août 2024 (avant bourse)
Publication des résultats par 30 septembre 2024 (T3)	25 octobre 2024 (avant bourse)



5. Résultats financiers consolidés T3 2023

Compte de Résultat Consolidé <i>(En milliers d'euros)</i>	30.09.2023	30.09.2022
Résultat locatif net	106.422	75.635
Résultat immobilier	105.725	71.749
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	73.119	50.521
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-17.323	-8.414
Résultat EPRA  ⁴ – part du groupe	53.355	39.865
Résultat EPRA  – part du groupe après correction IFRIC 21	54.809	41.044
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 	-30.372	122.057
Revalorisation des instruments financiers (couvertures de taux d'intérêt non effectives)	339	71.291
Participation au résultat des joint-ventures	208	414
Impôts différés	-5.071	15.222
Résultat net (IFRS)	28.399	218.655

Mise à jour du portefeuille	30.09.2023	30.09.2022
Nombre d'unités locatives pour étudiantes	19.536	17.737
Nombre de pays	8	8

⁴ Les Indicateurs Alternatifs de Performance (APM/IAP) sont des indicateurs utilisés par Xior Student Housing SA afin de mesurer et suivre ses performances d'exploitation. La European Securities and Markets Authority (ESMA) a promulgué des directives, en vigueur depuis le 3 juillet 2016, relatives à l'utilisation et à l'explication des indicateurs alternatifs de performance. Les notions que Xior considère comme APM figurent au chapitre 10.8 du Rapport financier annuel 2022. Tel que l'exige la directive ESMA, les IAP sont marqués  et assortis d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation (voir chapitre 11 et 12 du présent Communiqué de presse).

Bilan consolidé (En milliers d'euros)	30.09.2023	31.12.2022
Fonds propres	1.470.972	1.486.461
Capitaux propres – part du groupe	1.470.965	1.486.268
Juste valeur de l'immeuble de placement ⁵	3.174.983	3.026.885
Rapport prêt / Valeur (LTV)	54,91%	51,39%
Taux d'endettement (loi relative aux SIR) ⁶	55,25%	52,02%
Ratio d'endettement avec <i>earn-out</i> en fonds propres	54,24%	

Chiffres clés par action (En milliers d'euros)	30.09.2023	30.09.2022
Nombre d'actions	35.618.161	34.752.543
Nombre moyen pondéré d'actions ⁷	35.347.804	28.381.719
Résultat EPRA ⁸ par action 	1,50	1,41
Résultat EPRA ⁸ par action  – part du groupe	1,51	1,41
Résultat EPRA ⁸ par action  après correction IFRIC 21	1,54	1,46
Résultat EPRA ⁸ par action  après correction IFRIC 21 – part du groupe	1,55	1,45
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 	-0,86	4,30
Revalorisation des instruments de couverture	0,01	2,51
Résultat net par action (IFRS) ⁹	0,80	7,70
Prix de clôture de l'action	27,10	30,90
Valeur d'actif net par action (IFRS) ⁹ – part du groupe	41,30	43,65

Les informations financières pour la période se terminant le 30 septembre 2023, ont été préparées conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS).

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

⁵ La juste valeur de l'immeuble de placement est la valeur d'investissement telle que déterminée par un expert immobilier indépendant, sans tenir compte des frais de transaction (voir le communiqué de presse de l'Association BE-REIT du 10 novembre 2016). La juste valeur correspond à la valeur comptable selon les normes IFRS.

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

⁷ Les actions sont calculées à partir du moment de l'émission.

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

⁹ Sur la base du nombre d'actions.

1. Résultat locatif net

Xior a réalisé un résultat locatif net de 106.422 KEUR pour les neuf mois de 2023, contre 75.635 KEUR pour les neuf premiers mois de 2022. Il s'agit d'une augmentation de 41 %. Ce résultat locatif net continuera d'augmenter tout au long du prochain trimestre, car certaines acquisitions ou développements ne commenceront à générer des revenus locatifs qu'au cours du dernier trimestre 2023.

Il s'agit principalement des résidences suivantes :

- ◆ Mélot Namur : résidence acquis avec retard en janvier 2023 et ayant commencé à générer des revenus locatifs à partir de cette date ;
- ◆ City Lofts Leeuwarden, St.Pietersplein Gand, Hertz Hasselt, Basecamp Malmö : les résidences ont été livrés au cours de l'été et généreront des revenus locatifs à partir de la nouvelle année académique ;
- ◆ Pontoneros Zaragoza, Basecamp Aarhus : les résidences ont été partiellement ouvertes au cours de l'été et généreront des revenus locatifs à partir de la nouvelle année académique.

Au 30 septembre 2023, Xior a réalisé une croissance annuelle de 7,14 % LfL de ses revenus locatifs par rapport au 30 septembre 2022.

Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier était de 98 % pour les neuf premiers mois de 2023.

2. Résultat EPRA

Le résultat EPRA  (hors résultat du portefeuille, hors impact des impôts différés affectés par les ajustements IAS 40, et hors impact de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à 53.153 KEUR, contre 40.115 KEUR au T3 2022. Le résultat EPRA  – part du groupe s'élève à 53.355 KEUR. Le résultat EPRA  après correction IFRIC 21 s'élève à 54.607 KEUR au 30 septembre 2023, contre 41.294 KEUR pour le T3 2022. Le résultat EPRA  après correction IFRIC 21 – part du groupe s'élève à 54.809 KEUR.

Le résultat EPRA  par action¹⁰ s'élève à 1,50 EUR et le résultat EPRA  par action – part du groupe s'élève à 1,51 EUR. Après correction IFRIC 21, le résultat EPRA par action  s'élève à 1,54 EUR par action et le résultat EPRA  par action après correction IFRIC 21 – part du groupe s'élève à 1,55 EUR.

En KEUR	30/09/2023	Par action	30/09/2022
Résultat EPRA	53.153	1,50	40.115
Résultat EPRA – part du groupe	53.355	1,51	39.865
Résultat EPRA – après correction IFRIC 21	54.607	1,54	41.294
Résultat EPRA – après correction IFRIC 21 – part du groupe	54.809	1,55	41.044

Suite à l'application des règles comptables "IFRIC 21 levies" (introduites au cours de l'exercice 2015), les chiffres du 30 septembre 2023 comprennent une provision pour l'ensemble de l'année 2023 en ce qui concerne le précompte immobilier, les taxes foncières néerlandaises, les taxes sur les résidences secondaires et la "taxe d'abonnement". Cela a un impact négatif important sur le résultat des premiers trois trimestres de 2023, car ces coûts ne sont plus répartis sur tous les trimestres, mais sont entièrement imputés au premier trimestre. L'effet de ce traitement comptable s'atténuera au fur et à mesure de l'exercice. Si ces coûts étaient étalés, avec un quart des coûts imputés à chaque trimestre, le résultat au 30 septembre 2023 augmenterait de 1.454 KEUR. Dans ce cas théorique, le résultat EPRA  – part du groupe serait de 54.809 KEUR.

¹⁰ Le calcul du bénéfice EPRA par action est basé sur le nombre moyen pondéré d'actions au 30 septembre 2023, soit 35.347.804

3. Résultat net

Le résultat net est de 28.399 KEUR au 30 septembre 2023, contre 218.655 KEUR au 30 septembre 2022. Le résultat net par action s'élève à 0,80 EUR.¹¹ La diminution du résultat net par rapport à l'année dernière est principalement due à l'impact de la juste valeur sur les immeubles de placement et les instruments de couverture.

Le résultat net inclut l'impact de la variation de la juste valeur des immeubles de placement, autre résultat du portefeuille, impôts différés relatifs aux corrections 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 30 septembre 2023, le portefeuille se compose de 19.536 unités étudiantes louables. Le portefeuille immobilier total est évalué à 3.175 MEUR au 30 septembre 2023. Les valorisations sont restées stables au long des trois premiers trimestres de 2023. La revalorisation du portefeuille a été limitée à seulement - 0,78 % (vs 31 décembre 2022) (-23,7 MEUR) grâce à l'impact positif de la croissance des loyers.

Dans le passé, tous les projets dans le pipeline de Xior étaient normalement lancés immédiatement après l'obtention des permis nécessaires et la signature d'accords de construction à prix fixe. Compte tenu de la hausse actuelle des coûts de construction et de l'environnement économique général, Xior est plus sélectif dans le choix des projets à démarrer immédiatement. Le portefeuille de Xior est donc divisé en un portefeuille actif (où la construction a commencé ou a été engagée) et un pipeline foncière (projets sécurisés qui peuvent être reportés ou même vendus).

Le pipeline actif actuel représente environ 282 MEUR de valeur d'investissement estimée, avec un coût total restant à venir d'environ 83 MEUR pour finaliser l'ensemble du pipeline actif. Pour 2023 et 2024, le coût à venir s'élève respectivement à 37 MEUR et 39 MEUR. Pour tous les actifs du pipeline foncière (c. 332 MEUR de valeur d'investissement estimée), le processus d'autorisation se poursuit mais aucune décision sur le démarrage de la construction n'a été prise. Au T3 2023, le permis pour le projet Bokelweg a été obtenu.

Si toutes les acquisitions et tous les projets en pipeline sont menés à bien, le portefeuille atteindra environ 3,6 milliards EUR, avec environ 26.000 logements locatifs pour étudiants.

5. LTV

Le LTV au 30 septembre 2023 est resté stable à 54,91 %, contre 54,43 % au 30 juin 2023.

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

6. Financement

Au 30 septembre 2023, la société avait conclu des accords de financement avec 20 prêteurs pour un montant total de 1.752 MEUR. Au 30 septembre 2023, la société avait tiré un total de 1.706 MEUR en financement et respecte tous ses conventions.

La société s'efforce d'échelonner les échéances des prêts : l'échéance moyenne est de 4,44 ans au 30 septembre 2023. Ce chiffre n'inclut pas les billets de trésorerie, qui sont tous à court terme.

En outre, Xior est dans une large mesure protégée contre une hausse des taux d'intérêt par la couverture à long terme de sa position d'endettement existante, en vertu de laquelle, au 30 septembre 2023, 77 % du financement (1.340 MEUR) est couvert pour une durée de 6 ans, soit par des contrats d'échange de taux d'intérêt (936 MEUR), soit par des taux d'intérêt fixes (404 MEUR). Étant donné que ces couvertures n'ont pas lieu au niveau des financements individuels mais pour une durée plus longue que les prêts sous-jacents, l'arrivée à échéance des financements individuels n'entraîne pas de risque de taux d'intérêt supplémentaire. Le bridge loan de 250 MEUR auprès d'ABN Amro arrivant à échéance au T1 2024 sera remboursé avec le revenu des cessions. Xior est aussi en discussion active pour avoir en plus l'option pour refinancer partiellement.

Le coût de financement moyen pour le troisième T3 2023 était de 2,54 % (T3 2022 : 1,79 %).

7. Principales réalisations au cours des neuf premiers mois de 2023

Clôture de rue Mélot, Namur

En 2019, un accord a été signé pour l'achat d'un bâtiment étudiant à développer à Namur. Xior acquerrait ce bâtiment après son développement. Le bâtiment étant achevé, les actions de la société AXS Namur IV ont été transférées le 9 janvier 2023 (le nom a été modifié en Xior Namen).

Résiliation de la lettre d'intention pour l'acquisition d'Aix-la-Chapelle BlueGate

Le 22 février 2023, Xior a annoncé la résiliation de la lettre d'intention précédemment annoncée pour l'acquisition du projet Aachen BlueGate (valeur totale de l'investissement 150 MEUR). La lettre d'intention a été résiliée d'un commun accord et sans compensation. Par conséquent, l'investissement prévu pour le T3/T4 2023 n'aura pas lieu. Pour plus d'informations, voir le communiqué de presse du 22 février 2023.

Xior exerce son droit de reporter la dernière partie de la transaction Basecamp

Le 31 mars 2023, Xior a déclaré que, comme le permet la documentation de la transaction Basecamp, elle a exercé son droit de reporter d'au moins six mois et d'au plus un an la dernière partie de cette transaction, qui consiste en l'acquisition des sociétés de gestion et de développement du groupe Basecamp. Suite à l'exercice de ce droit de report, Xior doit payer la première tranche du prix d'acquisition, soit environ 36 MEUR. Celle-ci a été payée en actions à un prix d'émission de 44 EUR par action le 25 avril 2023. Le report de cette dernière partie de la transaction Basecamp n'affecte pas les prévisions de bénéfices et de dividendes pour 2023 annoncées précédemment, à savoir 2,20 EUR de BPA et 1,76 EUR de DPA, et n'a pas d'effet négatif sur le ratio d'endettement. Pour plus d'informations, voir le communiqué de presse du 31 mars 2023.

Augmentation de capital d'environ 38 MEUR

Le 25 avril 2023, une augmentation de capital d'environ 38 MEUR a eu lieu. Cela signifie que 865.618 nouvelles actions ont été émises à un prix d'émission de 44 EUR par action. Cette augmentation de capital a eu lieu dans le cadre de la dernière partie de la transaction Basecamp, à savoir la constitution des opérations de gestion et de développement de Basecamp. La majorité de ces actions est également

soumise à un lock-up de six mois, tel que décrit dans la note d'opération du 13 septembre 2022. Les nouvelles actions sont cotées en bourse à partir du 27 avril 2023.

8. Événements importants après la fin du troisième trimestre

Extension du fonds ESHF jusqu'au 15 octobre 2025

Xior a été informé par Waystone Management Company (IE) Limited, qui agit en tant que gestionnaire de fonds d'investissement alternatif pour European Student Housing Fund (" ESHF "), un compartiment de Waystone QIAIF Platform ICAV, qu'une extension de la durée d'ESHF (qui devait expirer le 15 octobre 2023) a été soumise au vote des actionnaires d'ESHF (les " Actionnaires d'ESHF ") lors d'une assemblée générale extraordinaire d'ESHF qui s'est tenue le 19 septembre 2023. Les Actionnaires d'ESHF ont voté en faveur d'une extension du mandat d'ESHF pour une période supplémentaire de deux ans, jusqu'au 15 octobre 2025 (l' "Extension"). Sur la base de la notification de transparence la plus récente (reçue le 3 juillet 2023), ST Holdings Sàrl, une société à responsabilité limitée constituée en vertu des lois du Grand-Duché de Luxembourg et filiale à part entière de l'ESHF, détient 1.515.573 actions Xior, ce qui représente actuellement 4,26 % du capital de Xior. Grâce à l'Extension, la pression temporelle pour vendre ces actions avant la date d'expiration initiale d'ESHF est supprimée.

9. Perspectives

Sur la base des informations disponibles à ce jour, Xior confirme sa prévision de bénéfice EPRA pour 2023. La société prévoit un bénéfice EPRA par action d'au moins 2,20 EUR pour l'exercice 2023, ce qui représente une augmentation de 6,3 % par rapport au bénéfice de 2022 (2,07 EUR par action). Cela représente une augmentation significative de 22 % du bénéfice par action au cours des deux dernières années (par rapport à 1,80 EUR par action en 2021). Xior prévoit un dividende brut par action de 1,76 EUR pour 2023 avec un payout minimum de 80%. Compte tenu de l'environnement macroéconomique incertain actuel, la discipline du bilan à long terme reste l'objectif principal, afin de réduire le ratio prêt/valeur à environ 50 %.

Pour l'ensemble de l'année 2023, Xior prévoit un taux d'occupation similaire au taux actuel.

10. Résumé financier

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Actifs <i>(En milliers d'euros)</i>	30.09.2023	31.12.2022
I. IMMOBILISATIONS	3.303.284	3.144.761
B. Immobilisations incorporelles	2.850	1.506
C. Immeubles de placement	3.174.983	3.026.885
a. Biens immeubles disponible à la location	2.700.764	2.517.237
b. Promotions immobilières	474.219	509.647
D. Autres immobilisations corporelles	11.628	11.105
A. Immobilisations corporelles destinées à un usage propre	11.628	11.105
E. Immobilisations financières	66.713	66.052
Instruments de couverture autorisés	64.686	64.347
Autres	2.027	1.705
G. Créances commerciales et autres immobilisations	19.661	20.101
H. Impôts différés – actif	11.500	3.478
I. Participations dans des sociétés associées et variations des fonds propres des coentreprises	15.950	15.635
II. ACTIFS CIRCULANTS	123.250	71.137
D. Créances commerciales	3.908	3.732
E. Créances fiscales et autres actifs circulants	44.687	44.491
a. Impôts	3.832	11.327
b. Autres	40.855	33.164
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	8.848	7.824
G. Comptes de régularisation	65.807	15.091
Charges immobilières payées d'avance	46.987	3.711
Produits immobiliers en cours, non échus	14.542	3.821
Autres	4.278	7.559
TOTAL DE L'ACTIF	3.426.535	3.215.899

Passif <i>(En milliers d'euros)</i>	30.09.2023	31.12.2022
FONDS PROPRES	1.470.972	1.486.461
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.470.965	1.486.268
A. Capital	635.643	620.103
a. Capital souscrit	641.127	625.546
b. Frais de l'augmentation de capital (-)	-5.484	-5.443
B. Primes d'émission	708.650	686.144
C. Réserves	98.070	-6.164
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	62.055	24.298
Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas d'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-30.421	-34.736
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à une comptabilité de couverture telle que définie dans les normes IFRS	60.123	-12.838
Réserves pour la participation au bénéfice ou la perte et dans les résultats non réalisés de filiales, de participations associées et de joint-ventures qui sont traitées administrativement selon la méthode equity	-7.774	-7.405
Réserve pour les écarts de conversion résultant de la conversion d'une activité à l'étranger	-5.360	-2.755
Autres réserves	102	29.602
Résultats reportés des exercices précédents	19.345	-2.330
D. Résultat net de l'exercice	28.603	186.186
Participations minoritaires	7	193
DETTES	1.955.563	1.729.437
I. Dettes non courants	1.777.495	1.472.890
B. Dettes financières non courantes	1.681.934	1.397.028
a. Établissements de crédit	1.423.657	1.138.689
b. Leasing financier	4.909	5.018
c. Autres	253.367	253.322
E. Autres passifs non courants	17.758	2.038
F. Impôts différés - obligations	77.802	73.824
a. Taxe de sortie	645	1.252
b. Autres	77.157	72.572
II. Dettes courantes	178.068	256.548
B. Dettes financières courantes	66.453	163.592
a. Établissements de crédit	66.453	163.592

D. Dettes commerciales et autres dettes courants	40.345	47.573
a. Taxe de sortie	0	0
b. Autres	40.345	47.573
Fournisseurs	17.532	22.291
Locataires	573	1.351
Impôts, rémunérations et charges sociales	22.240	23.932
E. Autres dettes courants	50.958	29.335
Autres	50.958	29.335
F. Comptes de régularisation	20.312	16.048
a. Produits immobiliers reçus anticipativement	7.365	3.702
b. Intérêts courus non échus	3.179	3.343
c. Autres	9.768	9.003
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DETTES	3.426.535	3.215.899

COMPTE DE PROFITS ET PERTES CONSOLIDÉ

Compte de résultat <i>(En milliers d'euros)</i>	30.09.2023	30.09.2022
I. (+) Revenus locatifs	106.473	76.137
(+) Revenus locatifs	94.250	72.669
(+) Garanties locatives	12.455	3.712
(-) Garanties locatives	-232	-244
Réductions de valeur sur créances commerciales	-51	-502
REVENUS LOCATIFS NETS	106.422	75.635
V. (+) Récupération des charges locatives et des taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	18.113	14.753
- Répercussion des charges locatives supportées par le propriétaire	17.939	14.566
- Répercussion des précomptes et des taxes sur les bâtiments loués	174	187
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement supportées par le locataire sur les bâtiments loués	-21.174	-19.202
- Charges locatives supportées par le propriétaire	-20.969	-19.119
- Précomptes et taxes sur les bâtiments loués	-205	-82
VIII. (+/-) Autres revenus et dépenses liés à la location	2.365	563
RÉSULTAT IMMOBILIER	105.725	71.749
IX. (-) Charges techniques	-5.013	-3.561
Coûts techniques récurrents	-5.124	-3.610
(-) Réparations	-4.221	-3.033
(-) Primes d'assurance	-904	-577
Charges techniques non récurrents	112	49
(-) Sinistres	112	49
X. (-) Charges commerciaux	-647	-595
(-) Publicité, etc.	-489	-460
(-) Frais juridiques	-158	-136
XI. (-) Charges et taxes sur les bâtiments non loués	-405	-450
XII. (-) Frais de gestion de l'immobilier	-8.665	-5.039
(-) Frais de gestion (externes)	0	-85
(-) Frais de gestion (internes)	-8.665	-4.954
XIII. (-) Autres charges immobilières	-5.746	-4.161
(-) Honoraires des architectes	-39	-4
(-) Honoraires des taxateurs	-528	-407

(-) Autres charges immobilières	-5.178	-3.751
(+/-) CHARGES IMMOBILIÈRES	-20.476	-13.806
RÉSULTAT IMMOBILIER OPÉRATIONNEL	85.249	57.943
XIV. (-) Frais généraux de l'entreprise	-12.955	-7.591
XV. (+/-) Autres produits et charges opérationnels	825	169
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	73.119	50.521
XVI. (+/-) Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	-311	0
(-) Ventes nettes des immeubles de placement (prix de vente - frais de transaction)	10.011	0
(+) Valeurs comptables des immeubles de placement vendus	-10.322	0
XVII. (+/-) Résultat sur les ventes d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-23.665	149.615
(+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	43.921	157.513
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-67.586	-7.897
XIX. (+) Autres résultats du portefeuille	-6.395	-27.558
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	42.748	172.578
XX. (+) Produits financiers	867	1.066
(+) Intérêts et dividendes perçus	867	1.066
XXI. (-) Charges d'intérêt nettes	-17.105	-7.794
(-) Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-26.278	-4.883
(-) Reconstitution du montant nominal des dettes financières	-338	-307
(-) Charges résultant des instruments de couverture autorisés	9.512	-2.603
XXII (-) Autres charges financières	-1.085	-1.687
- Frais bancaires et autres commissions	-317	-1.276
Autres	-768	-411
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	339	71.291
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	-16.984	62.876
XXIV Participation au résultat des sociétés associées et des coentreprises	208	414
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	25.972	235.868
XXV. Impôts des sociétés	-2.644	-1.991
XXVI. Taxe de sortie	1.695	-220
XXVII. Impôts différés	3.376	-15.002
(+/-) IMPÔTS	2.427	-17.213
RÉSULTAT NET	28.399	216.655

BÉNÉFICES EPRA	53.153	40.115
RÉSULTAT EPRA – PART DU GROUPE	53.355	39.865
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	-30.372	122.057
IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX CORRECTIONS IAS 40	-5.071	15.222
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	547	71.705
BÉNÉFICE EPRA  PAR ACTION (en EUR)	1,50	1,41
BÉNÉFICE EPRA  PAR ACTION (en EUR) – PART DU GROUPE	1,51	1,41



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

Résultat EPRA	30.09.2023	30.09.2022
Résultat net	28.399	218.655
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	23.665	-149.615
Autres résultats du portefeuille	6.395	27.558
Résultat sur les ventes des immeubles de placement	312	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-547	-71.705
Impôts différés aux corrections IAS 40	-5.071	15.222
Résultat EPRA	53.153	40.115
Résultat EPRA – part du groupe	53.355	39.865

Résultat EPRA après ajustement IFRIC 21	30.09.2023	30.09.2022
Résultat net	28.399	218.655
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	23.665	-149.615
Autres résultats du portefeuille	6.395	27.558
Résultat de les ventes des immeubles de placement	312	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-547	-71.705
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	-5.071	15.222
Résultat EPRA	53.153	40.115
Impact IFRIC 21	1.454	1.179
Résultat EPRA après correction pour IFRIC 21	54.607	41.294
Résultat EPRA après correction IFRIC 21 – part du groupe	54.809	41.044

Résultat du portefeuille	30.09.2023	30.09.2022
Résultat de la vente des immeubles de placement	-312	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-23.665	149.615
Autres résultats du portefeuille	-6.395	-27.558
Résultat du portefeuille	-30.372	122.057

Taux d'intérêt moyen
30.09.2023
30.09.2022

Charges d'intérêt nominales sur emprunts	26.278	4.883
Charges résultant des instruments de couverture autorisés	-9.512	2.603
Intérêts portés à l'actif	15.351	4.829
Dette active moyenne au cours de la période	1.718.213	1.066.045
Taux d'intérêt moyen	2,49%	1,54%
Taux d'intérêt moyen hors charges résultant des instruments de couverture autorisés	3,23%	1,21%

Coût de financement moyen
30.09.2023
30.09.2022

Charges d'intérêt nominales sur emprunts	26.278	4.883
Charges résultant des instruments de couverture autorisés	-9.512	2.603
Intérêts portés à l'actif	15.351	4.829
Reconstitution du montant nominal des dettes financières	338	307
Frais bancaires et autres commissions	317	1.687
Dette active moyenne au cours de la période	1.718.213	1.066.045
Coût de financement moyen	2,54%	1,79%
Coût de financement moyen hors charges résultant d'instruments de couverture autorisés	3,28%	1,46%

Jusqu'au 30.09.2023
EPRA NRV
EPRA NTA
EPRA NDV
EPRA NAV
EPRA NNAV

IFRS Fonds propres attribuables aux actionnaires hors participations minoritaires	1.470.965	1.470.965	1.470.965	1.470.965	1.470.965
Participations minoritaires	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	7	7
DÉDUCTION					
Impôts différés par rapport aux bénéficiaires JV sur IP	65.657	65.657	XXXXXXXXXX	65.657	XXXXXXXXXX
JV des instruments financiers	-64.686	-64.686	XXXXXXXXXX	-64.686	XXXXXXXXXX
Immobilisations incorporelles par IFRS BS	XXXXXXXXXX	2.850	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
AJOUTER					
JV des dettes à taux fixe	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	89.934	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Droits de mutation	181.220	s/o	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	1.653.156	1.469.086	1.560.899	1.471.943	1.470.972
Nombre d'actions entièrement dilué	35.618.161	35.618.161	35.618.161	35.618.161	35.618.161
NAV par action	46,41	41,25	43,82	41,33	41,30
NAV par action – part du groupe	46,41	41,25	43,82	41,33	41,30

Au 30.09.2023	Juste valeur	% du portefeuille total	% hors impôt différé
Portefeuille soumis à l'impôt différé et destiné à être détenu et non à être vendu à long terme	3.174.983	100	100
Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale	0	0	0

Au 31.12.2022	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS Fonds propres attribuables aux actionnaires hors participations minoritaires	1.486.268	1.486.268	1.486.268	1.486.268	1.486.268
Participations minoritaires	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	193	193
DÉDUCTION					
Impôts différés par rapport aux bénéficiaires JV sur IP	72.572	72.572	XXXXXXXXXX	72.572	XXXXXXXXXX
JV des instruments financiers	-64.347	-64.347	XXXXXXXXXX	-64.347	XXXXXXXXXX
Immobilisations incorporelles par IFRS BS	XXXXXXXXXX	1.506	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
ADDITION					
JV des dettes à taux fixe	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	85,939	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Droits de mutation	143.285	s/o	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	1.637.778	1.492.987	1.572.207	1.494.686	1.486.461
Nombre d'actions entièrement dilué	34.752.543	34.752.543	34.752.543	34.752.543	34.752.543
NAV par action	47,13	42,96	45,24	43,01	42,77
NAV par action – part du groupe	47,13	42,96	45,24	43,00	42,77

Au 31.12.2022	Juste valeur	% du portefeuille total	% hors impôt différé
Portefeuille soumis à l'impôt différé et destiné à être détenu et non à être vendu à long terme	3.026.885	100	100
Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale	0	0	0

12. Glossaire des indicateurs alternatives de performance (APM) utilisées 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 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 + arrangement fees et commitment fees, divisées par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure du coût de financement moyen des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Coût de financement moyen hors charges d'intérêt de l'IRS	Charges d'intérêts, hors charges d'intérêt IRS + arrangement fees et commitment fees, divisées par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure du coût de financement moyen des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Résultat EPRA par action	Résultat net +/- résultat des ventes d'investissements immobiliers, +/- variations de la juste valeur des investissements immobiliers, +/- autre résultat de portefeuille, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, +/- impôt différé relatif aux corrections IAS 40, divisé par le nombre moyen d'actions	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
EPRA NAV	Il s'agit de la NAV qui a été adaptée de sorte à englober également le portefeuille immobilier et les autres investissements à leur juste valeur et exclut certains postes qui ne devraient pas se concrétiser dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
EPRA NNAV	EPRA NAV ajustée pour tenir compte de(s) (i) la juste valeur des instruments financiers, (ii) la juste valeur des dettes et (iii) impôts différés.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux. Les métriques EPRA NAV effectuent des adaptations de la NAV selon les comptes annuels IFRS pour fournir aux bénéficiaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des 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 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. IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes. Des informations sur la juste valeur des actifs et des passifs d'une société immobilière selon différents scénarios.
EPRA NTA (Net Tangible Assets)	Suppose que les entités achètent et vendent des actifs, entraînant la cristallisation de certains niveaux d'impôts différés inévitables.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux. Les métriques EPRA NAV effectuent des adaptations de la NAV selon les comptes annuels IFRS pour fournir aux

		bénéficiaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actif et passif d'une société immobilière, dans différents scénarios.
EPRA NDV (Net Disposal Value)	Représente la valeur actionnariale dans un « scénario de liquidation », où l'impôt différé, les instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés sur la totalité du montant, après déduction de l'impôt qui en découle	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux. Les métriques EPRA NAV effectuent des adaptations de la NAV selon les comptes annuels IFRS pour fournir aux bénéficiaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actif et passif d'une société immobilière, dans différents scénarios
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés sur la base des loyers en cours à la date de clôture, à l'exclusion des charges immobilières, divisés par la valeur de marché du portefeuille, majorés des droits et frais de mutation en cas d'aliénation hypothétique d'immeubles de placement	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
Rendement Initial Net Ajusté (RIN Ajusté) EPRA	Cette mesure intègre un ajustement du RIN EPRA avant l'expiration de périodes de franchise de loyer ou autres aménagements de loyer non échus	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
EPRA Vide locatif	Valeur locative estimée d'unités vides divisée par la Valeur locative estimée du portefeuille total.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus) divisés par les revenus locatifs bruts, moins le loyer à payer sur la parcelle louée	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
Ratio de coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif) divisés par les revenus locatifs bruts, moins le loyer à payer sur la parcelle louée	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :

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

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

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



À propos de Xior Student Housing

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

Xior Student Housing est agréée en tant que SIR publique de droit belge depuis le 24 novembre 2015. Les actions de Xior Student Housing sont cotées sur Euronext Bruxelles (XIOR) depuis le 11 décembre 2015. Le 30 septembre 2023, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 3,17 milliards EUR. Vous trouverez plus d'informations sur www.xior.be.

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

Clause de non-responsabilité

Le présent communiqué de presse contient des informations, prévisions, opinions et estimations prospectives faites par Xior, relatives aux performances futures attendues de Xior et du marché dans lequel elle opère (« déclarations prospectives »). Par leur nature, les déclarations prospectives impliquent des risques inhérents, incertitudes et hypothèses, tant générales que spécifiques, qui semblaient fondées au moment où elles ont été établies, qui pourront finalement se révéler exactes ou non, et le risque existe que les déclarations prospectives ne se réalisent pas. Certains événements sont difficilement prévisibles et peuvent dépendre de facteurs sur lesquels Xior n'a aucune influence. De plus, les déclarations prospectives ne sont valables qu'à la date du présent

communiqué de presse. Les déclarations contenues dans le présent communiqué de presse qui portent sur des tendances ou activités passées ne peuvent pas être considérées comme gage que ces tendances ou activités perdureront à l'avenir. Ni Xior, ni ses représentants, fonctionnaires ou conseillers, ne garantissent que les paramètres sur lesquels les déclarations prospectives sont basées sont exempts d'erreurs, et aucun d'eux ne peut suggérer, garantir ou prédire que les résultats annoncés dans de telles déclarations prospectives se réaliseront effectivement. Les bénéfices réels, la situation financière, les performances ou les résultats de Xior peuvent dès lors sensiblement s'écarter des informations avancées dans ou sous-entendues par ces déclarations prospectives. Xior refuse expressément toute obligation ou garantie de mettre à jour ou revoir les déclarations prospectives, sauf si la loi l'impose. Le présent document a été rédigé en anglais et a été traduit en néerlandais et en français. En cas de divergence entre les différentes versions de ce document, la version anglaise prévaudra.