

## Communiqué annuel – Publication des résultats annuels 2017

L'EPS de 1,43 euros surpasse l'objectif

Xior poursuit sa croissance avec un portefeuille (prévisions incluses) de > 540 MEUR

**Anvers, Belgique – 9 février 2018 – Résultats annuels pour la période du 01/01/2017 au 31/12/2017**

Résultat EPRA de 1,43 euros par action<sup>1</sup>, hausse de 22 % par rapport au 31 décembre 2016, en dépit de l'augmentation de 54 % du nombre d'actions en circulation

Dividende proposé de 1,20 euros par action, une hausse de 4,35 % et un taux de distribution de 84 %

Résultat EPRA de 9 772 KEUR sur 2017 – une augmentation de 69 % par rapport à 2016

Le résultat locatif net a atteint les 18 194 KEUR, soit une hausse de 67 % par rapport à 10 912 KEUR en 2016

Résultat net (IFRS) de 10 954 KEUR sur 2017, soit 1,60 euro par action, ou une hausse de 118 % par rapport à 5 016 KEUR en 2016

Valeur d'actif net par action<sup>2</sup> (IFRS) de 27,47 euros contre 24,97 euros au 31 décembre 2016

Taux d'endettement de 53,62 % contre 50,69 % au 31 décembre 2016. Après la réalisation fructueuse de l'augmentation de capital de 84 MEUR de juin 2017, le taux d'endettement au 30 juin 2017 avait baissé à 39,17 %. Le taux d'endettement au 31 décembre 2017 a à nouveau augmenté à 53,62 %, résultat des acquisitions des troisième et quatrième trimestres

Le taux d'occupation s'élève à 97,9 % contre 97,4 % sur 2016

Le portefeuille immobilier a atteint les 489 millions d'euros, soit une hausse de 84 % par rapport au 31 décembre 2016, avec 3 678 unités locatives pour étudiants. Si toutes les acquisitions et tous les réaménagements envisagés en ce moment sont réalisés, le portefeuille évoluera en direction de 540 millions d'euros, avec plus de 5 200 unités locatives pour étudiants.

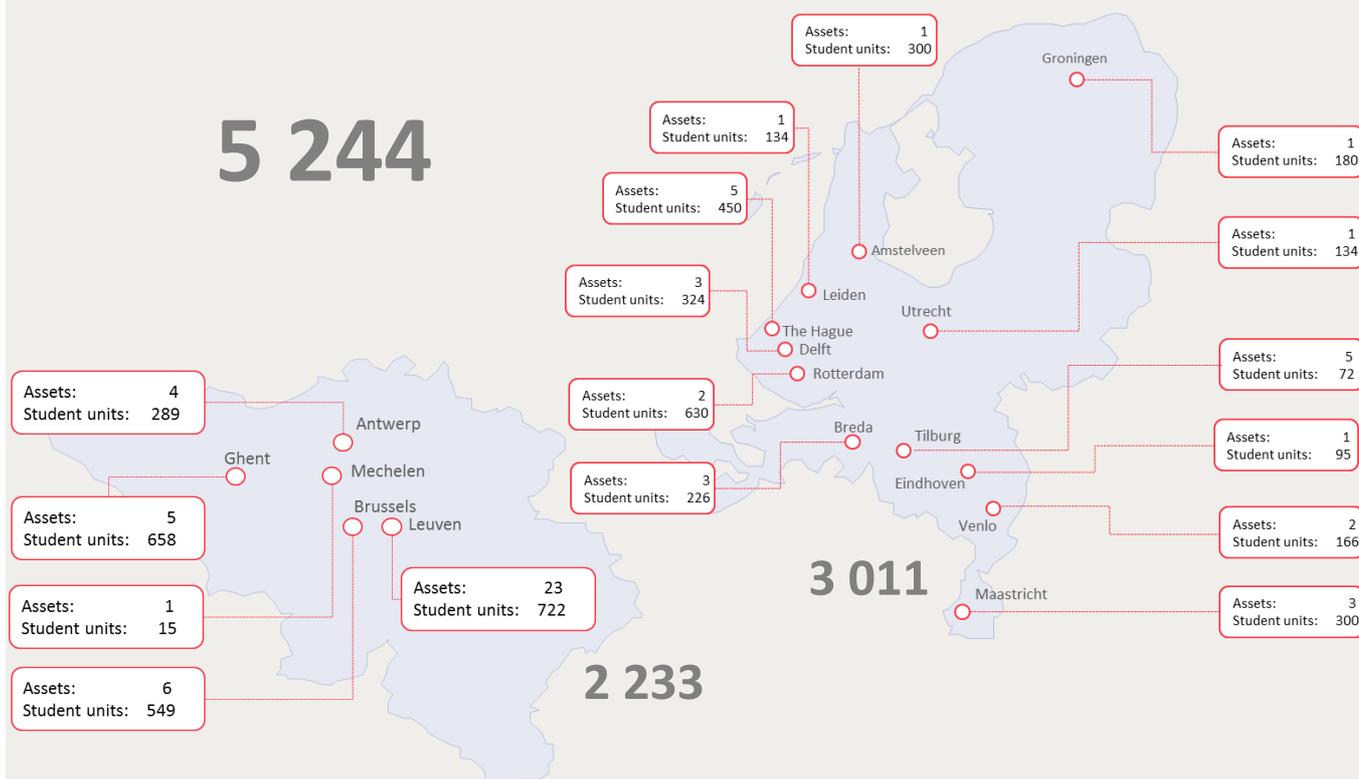
Intégration dans l'indice EPRA et Bel MID

	IPO 2015	31/12/2016	31/12/2017	Prévisions incluses
# unités pour étudiants	2 035	2 531	3 678 (projets exclus)	5 244
Juste valeur (non étudiants inclus)	Environ 200 MEUR	Environ 265 MEUR	Environ 493 MEUR	> 540 MEUR
Bâtiments (non étudiants inclus)	48	54	71 (projets inclus)	72
# villes	4 (BE) + 4 (NL)	5 (BE) + 5 (NL)	5 (BE) + 12 (NL)	5 (BE) + 12 (NL)

<sup>1</sup> Les chiffres par action sont calculés sur la base du nombre moyen pondéré d'actions, sauf indication contraire.

<sup>2</sup> Sur la base du nombre d'actions en circulation.

APERÇU DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER ÉTUDIANT (PRÉVISIONS INCLUSES)



I. CHIFFRES CLÉS

Compte de résultats consolidé	in KEUR	31/12/2017	31/12/2016
Résultat locatif net		18.194	10.912
Résultat immobilier		18.533	11.349
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		13.245	7.580
Résultat financier (variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers exclues)		-2.692	-1.598
Résultat EPRA  <sup>3</sup>		9.772	5.774
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		1.722	1.108
Revalorisation des instruments financiers (couvertures d'intérêt non effectives)		942	-1.866
Résultat net (IFRS)		10.954	5.016

<sup>3</sup> Les Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) sont des indicateurs utilisés par Xior Student Housing SA pour mesurer et suivre sa performance opérationnelle. L'Autorité Européenne des Marchés Financiers (ESMA) a promulgué des directives applicables depuis le 3 juillet 2016 relatives à l'utilisation et l'explication des indicateurs alternatifs de performance. Les notions considérées comme IAP par Xior figurent au chapitre 10.8 du Rapport Financier Annuel 2016. Les IAP sont marqués et munis d'une définition, un objectif et une réconciliation (voir XII et XIII du présent Communiqué de presse), tel que l'exige la directive ESMA.

Nombre d'unités locatives pour étudiants		3.678	2.531
<b>Produits bruts<sup>4</sup></b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
Belgique		5,15%	5,17%
Pays-Bas		6,19%	6,54%
Portefeuille global		5,68%	5,58%
<b>Bilan consolidé</b>	in KEUR	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Fonds propres		223.291	131.630
Juste valeur des immeubles de placement <sup>5</sup>		488.762	265.873
Taux d'endettement (conforme à l'AR SIR) <sup>6</sup>		53,62%	50,69%
<b>Chiffres clés par action</b>	en EUR	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Nombre d'actions		8 128 249	5 270 501
Nombre moyen pondéré d'actions		6 851 483	4 926 405
Résultat EPRA <sup>7</sup> par action 		1,43	1,17
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		0,25	0,22
Revalorisation des instruments de couverture		0,14	-0,38
Résultat net par action (IFRS) <sup>8</sup>		1,60	1,02
Prix de clôture de l'action		38,99	35,67
Valeur d'actif net par action (IFRS) (avant dividende)		27,47	24,97
Pourcentage de versement (par rapport au résultat EPRA) <sup>9</sup>		84%	98,3%
Dividende proposé par action <sup>10</sup>		1,20	1,15

31/12/2017

31/12/2016

<sup>4</sup> Calculés comme la location estimée sur une base annuelle divisée par la Juste Valeur et hors promotions immobilières.

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

<sup>6</sup> Calculé selon l'AR 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.

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

<sup>9</sup> Le pourcentage de versement est calculé sur la base du résultat consolidé. Le versement effectif du dividende se fait sur la base du résultat statutaire de Xior Student Housing SA.

<sup>10</sup> Sous réserve d'approbation par l'Assemblée générale.

Indicateurs EPRA	Définition	en KEUR	EUR par action	en KEUR	EUR par action
<b>Résultat EPRA*</b>	Résultat sous-jacent des activités opérationnelles stratégiques. Il indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.	9 772	1,43	5 774	1,17
<b>EPRA NAV*</b>	Valeur de l'Actif Net (VAN) ajustée pour tenir compte de la juste valeur des immeubles de placement et excluant certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.	224 215	27,58	133 496	25,33
<b>EPRA NNAV*</b>	EPRA NAV ajustée pour tenir compte des justes valeurs (i) des instruments financiers, (ii) de la dette, et (iii) des impôts différés.	223 291	27,47	131 630	24,97
			%		%
<b>EPRA Rendement Initial Net (RIN)</b>	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers en cours à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.		5,2%		
<b>EPRA Rendement Initial Net Ajusté (RIN Ajusté)</b>	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives.		5,2%		
<b>EPRA taux de vacance locative</b>	Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces inoccupées divisée par la VLE du portefeuille total.		2%		
<b>Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)*</b>	Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus) divisés par les revenus locatifs bruts.		29,8%		35,5%
<b>Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)*</b>	Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus) divisés par les revenus locatifs bruts.		29,0%		35,5%

## II. RÉSULTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les informations financières relatives à la période qui s'est achevée au 31 décembre 2017 ont été établies conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS).

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

### 1. Résultat locatif net

Sur l'année 2017, Xior a réalisé un résultat locatif net de 18 194 KEUR : 3 509 KEUR au premier trimestre, 3 878 KEUR au deuxième trimestre, 4 787 KEUR au troisième trimestre et 6 020 KEUR au quatrième trimestre. Ce résultat locatif net augmentera encore en 2018, étant donné que certains immeubles ont été réceptionnés ou achetés au cours de 2017 et n'ont donc pas contribué au résultat locatif net pendant

toute l'année. En outre, il existait encore quelques immeubles en construction ou en rénovation qui ne génèrent des revenus locatifs que depuis octobre 2017.

Il s'agit principalement des immeubles suivants :

- Projet Amstelveen : génère des revenus locatifs depuis avril 2017 à la suite de la mise en location des bureaux existants. Le réaménagement de cet immeuble générera des revenus locatifs supplémentaires ;
- Projets Burgwal (La Haye) et Bokelweg (Rotterdam) : revenus locatifs depuis juin 2017. Le réaménagement de ces immeubles générera des revenus locatifs supplémentaires ;
- The Safe et The Bank, Venlo : revenus locatifs depuis juillet 2017 ;
- The Hive, Utrecht : revenus locatifs depuis juillet 2017 ;
- Antonia Veerstraat, Delft, et Waldorpstraat, La Haye : revenus locatifs depuis septembre 2017 ;
- KVS I & KVS II, rue des Échelles, Bruxelles : revenus locatifs depuis septembre 2017 ;
- Campus Woudestein, Rotterdam : revenus locatifs depuis septembre 2017 ;
- Bondgenotenlaan, Louvain : revenus locatifs depuis octobre 2017 (entièrement loué après la transformation complète de 4 à 18 unités) ;
- Arendstraat, Louvain : revenus locatifs depuis octobre 2017 (entièrement loué après rénovation) ;
- Tramsingel 21, Breda : revenus locatifs depuis mi-octobre 2017 ;
- Campus Verbeekstraat, Leyde : revenus locatifs depuis décembre 2017.

En 2017, le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier s'élevait à 97,94 %.

## 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 9 772 KEUR contre 5 774 KEUR en 2016.

Le résultat EPRA  par action<sup>11</sup> s'élève à 1,43 euro.

Sur la base de ces éléments, le Conseil d'administration a l'intention de proposer à l'Assemblée Générale, pour 2017, le versement d'un dividende de 1,20 euro brut ou 0,84 euro net<sup>12</sup> par action (compte tenu des dividendes auxquels donnent droit – le coupon respectif ayant été détaché des – les actions), représenté par les coupons numéro 4 (ayant déjà été détachés de l'action Xior<sup>13</sup> – à concurrence de 0,565 euro) et numéro 5 (à concurrence de 0,635 euro).

<sup>11</sup> Le calcul du résultat EPRA par action se base sur le nombre moyen pondéré d'actions au 31 décembre 2017, soit 6 851 483.

<sup>12</sup> En tenant compte d'un précompte mobilier libératoire de 30 %.

<sup>13</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions, et donc compte tenu des dividendes auxquels donnent droit les actions émises à la suite de l'augmentation de capital de juin 2017. Nous rappelons qu'il a été procédé à un détachement de coupons dans le cadre

### 3. Résultat net

Le résultat net au 31 décembre 2017 s'élève à 10 954 KEUR. Le résultat net par action s'élève à 1,60 euro.<sup>14</sup>

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

### 4. Juste valeur du portefeuille immobilier

Au 31 décembre 2017, le portefeuille se compose de 3 678 unités locatives pour étudiants. La valorisation totale du portefeuille immobilier représente un montant de 488 762 KEUR au 31 décembre 2017, soit une hausse de 84 % par rapport au 31 décembre 2016. Cette augmentation résulte essentiellement de l'acquisition de l'immeuble pour étudiants situé Barbarasteeg à Delft, des immeubles pour étudiants situés à Bruxelles (KVS I et KVS II), de l'acquisition d'un complexe de bureaux à réaffecter à Amstelveen, La Haye (projet Burgwal), Rotterdam (projet Bokelweg) et Delft (Phoenixstraat), ainsi que de l'acquisition des immeubles pour étudiants à Utrecht (The Hive), Venlo (The Safe et The Bank), Delft (Antonia Veerstraat), La Haye (Waldorpstraat), Rotterdam (Campus Woudestein), Breda (Tramsingel 21) et Leyde (Campus Verbeekstraat), et de l'acquisition d'un immeuble en construction à Groningue (Oosterhamrikkade).

Si toutes les acquisitions et tous les projets envisagés sont réalisés, cette augmentation se poursuivra pour atteindre environ 540 millions d'euros, avec plus de 5 200 unités locatives pour étudiants.

### 5. Taux d'endettement et renforcement des fonds propres

Au 31 décembre 2017, le taux d'endettement représentait 53,62 % par rapport à 50,69 % au 31 décembre 2016. Le taux d'endettement au 30 juin 2017 avait baissé à 39,17 %, conséquence de l'augmentation de capital fructueuse. Étant donné que Xior a su confirmer sa stratégie de croissance dans la deuxième moitié de 2017 également, le taux d'endettement a à nouveau augmenté à la suite des acquisitions réalisées au second semestre de 2017, qui (outre les produits de l'augmentation du capital) ont été partiellement financées au moyen de fonds d'emprunt.

### 6. Autres postes du bilan

Les actifs circulants ont trait principalement aux éléments suivants :

de l'augmentation de capital de juin 2017. Toutes les actions Xior sont actuellement cotées avec coupon numéro 5 et suivants attachés. Voir aussi les communiqués de presse publiés dans le cadre de l'augmentation de capital à cet égard. Plus d'informations sont également disponibles sur <https://www.xior.be/fr/investor/investor-relations/coupons>.

<sup>14</sup> Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

- Créances à percevoir (1 683 KEUR) : il s'agit principalement de loyers à percevoir ;
- Autres créances : ceci concerne principalement la créance sur Aloxe SA (1 781 KEUR – rémunérée à un taux d'intérêt conforme au marché), la créance sur Promiris Student SA, la joint-venture pour le développement du projet situé à Etterbeek (7 973 KEUR), et des créances relatives à des garanties locatives qui doivent encore être réglées aux vendeurs d'un certain nombre d'acquisitions de 2017.

Les dettes à long terme s'élèvent à 251 744 KEUR, contre 131 315 KEUR au 31 décembre 2016. Cette hausse s'explique par l'exécution de la stratégie de croissance de Xior au cours de 2017, qui a en partie été financée au moyen d'emprunts.

D'autres dettes non courantes (924 KEUR) ont trait à la valeur de marché négative des contrats IRS à la date de clôture du bilan.

Les dettes financières à court terme s'élèvent à 11 994 KEUR, ce qui concerne un prêt à refinancer pour fin 2018.

Voici à présent dans les grandes lignes la composition des autres dettes à court terme :

- Dettes fournisseurs impayées (2 151 KEUR) : celles-ci concernent principalement quelques positions fournisseurs ayant trait à des projets réalisés en 2017 ;
- Autres (916 KEUR) : il s'agit principalement de provisions pour les impôts néerlandais sur l'établissement permanent et les filiales absorbées (627 KEUR), de dettes envers la TVA (135 KEUR) et de charges sociales (106 KEUR) ;
- Garanties reçues sur des biens loués (2 379 KEUR).

### III. FINANCEMENT

Au 31 décembre 2017, la Société avait conclu d'autres contrats de financement avec ING Belgique SA, Belfius Banque SA, KBC Bank SA, BNP Paribas Fortis SA et Argenta Spaarbank SA, respectivement. ING Belgique SA a au total mis 78 millions d'euros à disposition ; Belfius Banque SA, 70 millions d'euros ; KBC Bank SA, 45 millions d'euros ; BNP Paribas Fortis SA, 50 millions d'euros ; et Argenta Spaarbank SA, 25 millions d'euros. Au 31 décembre 2017, la Société avait prélevé 264 millions d'euros pour ces financements.

La société tente d'étendre la durée des emprunts, la durée moyenne se situant à 3,48 ans au 31 décembre 2017.

Par ailleurs, la société a conclu des contrats IRS au 31 décembre 2017 pour une somme de 193 millions d'euros. Au 31 décembre 2017, 73,11 % des crédits utilisés étaient couverts par des contrats IRS.

Le coût de financement moyen sur 2017 se chiffre à 1,76 % (2016 : 2,05%).

#### IV. PRINCIPALES RÉALISATIONS 2017

- Optimisation de la structure interne du groupe

En décembre 2017, la Société a optimisé encore la structure interne du groupe en fusionnant onze filiales du groupe. Ces fusions ont permis une simplification opérationnelle et administrative et la réalisation de synergies au sein de Xior. Étant donné que les activités des filiales concernées relevaient de la sphère d'activités de Xior et que ces sociétés n'employaient pas de personnel propre, le maintien de ces entités juridiques distinctes ne présentait aucun avantage économique.

- Accord de joint-venture avec Promiris Student (Etterbeek)

Dans le premier semestre de 2017, Xior a conclu un accord pour une joint-venture (en coopération avec un promoteur privé) portant sur un projet de développement à Etterbeek pour un montant d'environ 6,3 millions d'euros, en vue de la réalisation de 118 unités. La valeur totale d'investissement (après reconversion) s'élèvera à environ 11,7 millions d'euros (dans l'hypothèse d'une détention à 100 % de la société immobilière) et le rendement initial attendu du projet est de 6 %. L'immeuble existant situé Avenue d'Auderghem à Etterbeek sera transformé en un complexe de 118 studios indépendants et six emplacements de stationnement, sur la base d'un projet du bureau d'architectes Jaspers-Eyers. La mise en service de cet immeuble pour étudiants est prévue pour l'année académique qui débute en septembre 2018. Une garantie locative a été constituée au bénéfice de la Société à concurrence de 50 % des revenus locatifs pour une période d'un an. Le permis de construire pour la reconversion de cet immeuble a été obtenu en automne 2017, et Xior est devenu actionnaire de la société responsable du projet, dont elle détient 50 % des actions.

- Acquisition de 134 logements d'étudiants indépendants à Leyde (Campus Verbeekstraat)

Le 30 novembre 2017, Xior a acquis un complexe pour étudiants, Campus Verbeekstraat, composé de 134 unités indépendantes et situé Verbeekstraat et Plesmanlaan à Leyde. Le terrain est mis à disposition sous la forme d'un bail emphytéotique, payé jusqu'en 2057. Il s'agit d'un site entièrement mis en location, rénové en 2016 et converti en infrastructures pour étudiants. Le complexe pour étudiants dispose de deux toits-terrasses communs, d'un lieu de rencontre commun, d'une blanchisserie, ainsi que de deux parkings à vélos fermant à clé. On compte également 107 emplacements de stationnement et 42 locaux de rangement externes. La valeur d'investissement globale pour le bâtiment en question s'élève à environ 12,7 millions d'euros, pour un rendement initial attendu d'environ 6,3 %. Le cédant a constitué une garantie locative pour une période d'un an pour les unités pour étudiants.

- Vente d'un immeuble commercial à Louvain

L'immeuble commercial situé Diestsestraat 143 à Louvain a été vendu le 30 novembre 2017. Le prix d'achat conventionnel s'élevait pour cet immeuble à 1,35 million d'euros, et la plus-value réalisée sur cette vente se portait à 31 KEUR. Le désinvestissement de cet immeuble commercial non stratégique cadre dans la stratégie *pure player* de Xior, qui se focalise sur les logements pour étudiants sur ses principaux marchés géographiques.

- Acquisition de 60 logements d'étudiants non indépendants à Breda

Le 27 octobre 2017, Xior a acquis un complexe pour étudiants situé Tramsingel 21 à Breda. Le complexe se compose de 60 unités pour étudiants non indépendantes et prévoit en outre des espaces communs. Cette transaction a un rendement initial attendu d'environ 7,2 % et une valeur d'investissement totale d'environ 3,8 millions d'euros. Cet immeuble pour étudiants se situe à distance de marche du centre et entre les immeubles déjà existants de Xior à Breda, ce qui optimise encore la gestion des immeubles à Breda. Les unités non indépendantes constituent aussi un complément parfait aux unités indépendantes existantes.

- Acquisition d'un projet de construction à Groningue

Le 13 octobre 2017, Xior a acquis un tout nouveau complexe pour étudiants en construction, situé Oosterhamrikkade à Groningue. Le complexe est composé de 180 unités pour étudiants indépendantes d'une superficie moyenne de 31,8 m<sup>2</sup> et prévoit également des espaces communs, comme un parking à vélos intérieur et un espace extérieur commun. L'acquisition du projet s'est faite par le biais d'un rachat de 100 % des actions de la société immobilière concernée. Cette transaction a un rendement initial attendu d'environ 6,5 % et une valeur d'investissement totale après livraison d'environ 20 millions d'euros. Le bâtiment devrait être exploité à partir d'avril 2018. Dans l'attente de cette livraison, une garantie de rendement à hauteur de 650 000 euros sera fournie par le vendeur à Xior et permettra à ce projet de générer des revenus dès sa reprise.

- Acquisition d'un complexe pour étudiants à Rotterdam (Campus Woudestein)

Le 5 septembre 2017, Xior a acquis un complexe pour étudiants situé à Rotterdam (Campus Woudestein, Université Érasme), d'une valeur d'investissement d'environ 30 millions d'euros et d'un rendement initial d'environ 5,8 %. Le complexe se compose de 280 unités pour étudiants, allant de 20 m<sup>2</sup> à 39 m<sup>2</sup> et réparties sur huit étages. Il prévoit également des espaces communs, comme un parking à vélos et un toit-terrasse. Le complexe se trouve à un emplacement de premier choix, dans la ville animée de Rotterdam, à proximité de l'Université Érasme. L'acquisition s'est faite par le biais d'un rachat de 100 % des actions des sociétés immobilières concernées. Avant sa livraison, ce complexe avait déjà été entièrement loué à plus de 50 nationalités en un temps record de moins de

48 heures, et ce, en étroite collaboration avec l'Université Érasme et la School of Management de Rotterdam.

- Acquisition de 190 chambres d'étudiants à Delft et La Haye

Le 31 août 2017, Xior a acquis les parts des sociétés immobilières respectivement propriétaires d'un total de 190 unités pour étudiants à La Haye (72 unités) et Delft (118 unités), d'une valeur d'investissement totale d'environ 25,9 millions d'euros et d'un rendement initial d'environ 5,9 %. Le complexe de La Haye est situé Waldorpstraat et compte 72 studios indépendants. L'immeuble construit à Delft est sis Antonia Veerstraat et est composé de 118 unités. Il s'agit en partie d'une construction neuve et en partie d'une reconversion. Une garantie locative a été constituée au bénéfice de la Société à concurrence de 100 % des revenus locatifs pour une période d'un an<sup>15</sup>.

- Acquisition d'un immeuble de bureaux à réaménager à Delft (Phoenixstraat) – environ 100 unités

Le 19 juillet 2017, Xior a acquis un immeuble de bureaux à réaménager de la Commune de Delft, situé Phoenixstraat 16, Delft, en vue de la réalisation d'une centaine d'unités et d'une valeur totale d'investissement (après réaffectation) d'environ 8,6 millions d'euros. Le bâtiment postmoderne a été conçu par le célèbre architecte Jo Coenen et est caractérisé par la structure en « tambour » circulaire qui s'étend jusqu'au rez-de-chaussée et forme l'atrium. La situation de cet immeuble est de premier choix, à un jet de pierre à peine de l'immeuble pour étudiants situé Barbarasteeg et à proximité de la gare de Delft, un environnement en pleine transformation. Après obtention de l'agrément irrévocable et réalisation du réaménagement prévu, la Société mise sur un rendement initial de 6,5 %. Selon les prévisions de la Société, ce bâtiment devrait être exploité à partir de septembre 2019.

- Acquisition de trois immeubles situés à Utrecht et Venlo – 300 unités

Le 7 juillet 2017, Xior a acquis des parts dans trois sociétés immobilières (Utrecht Willem Dreeslaan B.V., De Keulse Poort B.V. et The Safe B.V.), qui sont les propriétaires respectifs de trois immeubles récemment rénovés situés à Utrecht (un immeuble) et Venlo (deux immeubles), d'une valeur conventionnelle totale de l'immobilier sous-jacent d'environ 27,5 millions d'euros et d'un rendement initial total moyen d'environ 6,8 %. Le cédant a constitué une garantie locative pour une période de deux ans.

L'immeuble situé à Utrecht, appelé « The Hive », se trouve à proximité de plusieurs établissements d'enseignement et est composé de 134 unités non indépendantes ; il offre ainsi une combinaison complémentaire dans le portefeuille de la Société, outre les unités indépendantes.

Dans le cadre de l'acquisition à Utrecht, un immeuble appelé « The Bank » a également été acquis dans le centre de Venlo, à proximité de la gare. Il est composé de 110 unités indépendantes. Le rez-

<sup>15</sup> Voir les Communiqués de presse des 20 avril 2016 et 2 juin 2016.

de-chaussée est loué à une institution financière. En outre, il a été décidé d'immédiatement optimiser cette transaction en acquérant un deuxième immeuble loué dans le centre de Venlo, appelé « The Safe », ce qui permet à Xior d'atteindre aussitôt une position suffisante dans cette ville. Cet immeuble est composé de 56 unités indépendantes et d'un rez-de-chaussée commercial, en partie loué à une institution financière.

- Acquisition d'un complexe de bureaux à réaffecter situé à Rotterdam et La Haye

Le 31 mai 2017, Xior a acquis deux complexes de bureaux à réaffecter, à Rotterdam (situé De Heer Bokelweg) et à La Haye (situé Lutherse Burgwal). Cette transaction a un rendement initial attendu, après réaffectation, d'environ 7 % et, après obtention du permis et réalisation du réaménagement prévu, entraînera une augmentation d'environ 500 unités, d'une valeur totale d'investissement après réaffectation d'environ 67,4 millions d'euros. Selon les prévisions, les deux bâtiments devraient être exploités à partir de septembre 2019. Une partie du bâtiment situé à Rotterdam ainsi que de celui situé à La Haye ont une durée de location plus longue, ce qui génère déjà des revenus depuis la date d'acquisition pour un montant total de 2,11 millions d'euros sur base annuelle. L'acquisition de l'immeuble en question sur le site s'est faite par le biais de l'acquisition – dans un premier temps – de 55 % des parts dans les sociétés immobilières concernées (Bokelweg B.V. et Burgwal B.V., respectivement). Le 30 juin 2017, Xior a acquis les 45 % restants des parts dans les deux sociétés immobilières à la suite de l'exercice de l'option call qui lui avait été conférée.

L'immeuble situé à Rotterdam se trouve Heer Bokelweg, au cœur de la ville estudiantine, à 200 m de la gare centrale. La Société vise le développement de quelque 350 unités dans cet immeuble, soit un complément parfait au complexe d'étudiants du Campus Woudestein (Université Érasme). Ce projet devrait être réceptionné en septembre 2019.

L'immeuble situé à La Haye se trouve Lutherse Burgwal, sur la ligne entre les immeubles existants sis Eisenhowerlaan, d'une part, et l'immeuble sis Waldorpstraat, d'autre part. Xior vise le développement de 182 unités dans cet immeuble, ce qui porterait à 450 le nombre total d'unités dans cette ville estudiantine.

- Acquisition d'un complexe de bureaux à réaffecter à Amstelveen

Le 6 avril 2017, Xior a acquis un projet de développement composé d'un complexe de bureaux<sup>16</sup>, que la Société a l'intention de transformer après obtention des autorisations requises. L'acquisition de ces bâtiments s'est faite par le biais d'un rachat de 100 % des actions de la société immobilière concernée, Amstelveen Keesomlaan 6-10 B.V. Cette transaction, après le réaménagement prévu, porte sur près de 300 logements pour étudiants, ce qui représente une valeur d'investissement totale d'environ 30 millions d'euros. Une partie du complexe de bureaux a une durée de location plus longue, ce qui génère déjà des revenus depuis la date d'acquisition à hauteur d'environ 350 KEUR. Le

<sup>16</sup> Voir le Communiqué de presse du 7 avril 2017.

complexe se trouve à côté du campus universitaire Uilenstede, qui bénéficie d'une connexion directe avec le centre-ville d'Amsterdam en transports en commun, et à proximité de l'Université Libre d'Amsterdam à vélo.

- Acquisition de 69 logements pour étudiants à Bruxelles par apport en nature (KVS I & KVS II)

Xior a acquis un complexe pour étudiants<sup>17</sup> composé de deux bâtiments se faisant face, situés rue des Échelles à Bruxelles. Le terrain et les constructions existantes (à ce moment) ont été ajoutés au capital de Xior par un apport en nature le 17 janvier 2017. La valeur d'apport a été définie sur la base de la valeur du terrain et des constructions (à concurrence des constructions déjà achevées à ce moment) et l'acquisition s'est accompagnée d'une augmentation de capital de 5 064 067 euros (prime d'émission incluse). Cette acquisition (après réalisation des travaux) représente une valeur d'investissement totale d'environ 8,1 millions d'euros. Ces unités ont été partiellement mises en service en septembre 2017.

- Acquisition de 108 logements d'étudiants indépendants à Delft

Au 5 janvier 2017, Xior a acquis une construction flambant neuve<sup>18</sup> composée de 108 logements indépendants et meublés pour étudiants, dans l'une des villes estudiantines en plein essor des Pays-Bas. Cette acquisition représente une valeur d'investissement totale d'environ 13,5 millions d'euros. La situation de cet immeuble est de premier choix, dans le centre de Delft, à deux pas de la gare ferroviaire NS et à proximité de l'Université Technique de Delft.

## **V. INSERTION DANS L'INDICE EPRA ET L'INDICE BEL MID**

En 2017, l'action Xior est passée de l'indice BEL Small au BEL Mid sur Euronext Brussels. En outre, Xior est repris dans l'Indice EPRA depuis le 18 septembre 2017. Xior est ainsi devenu le premier fully dedicated student housing REIT d'Europe continentale à figurer dans cet indice. L'indice EPRA est un indice boursier servant de référence dans le monde entier pour les performances des sociétés immobilières cotées en bourse.

L'intégration de l'action Xior dans l'indice EPRA augmentera sa visibilité, sa liquidité et l'intérêt qu'elle suscite.

## **VI. ACQUISITIONS ENVISAGÉES**

- Accord de joint-venture Project Région Bruxelles (Zaventem)

<sup>17</sup> Voir les Communiqués de presse des 9 juin 2016 et 17 janvier 2017.

<sup>18</sup> Voir les Communiqués de presse des 5 août 2016 et 5 janvier 2017.

Le 29 novembre 2017, Xior a conclu un accord sur le réaménagement d'un complexe de bureaux à réaffecter situé dans la périphérie bruxelloise (Zaventem), à proximité de plusieurs établissements d'enseignement (Université catholique de Louvain, Ecam, Vinci, Ephec), des Cliniques universitaires Saint-Luc et de plusieurs instituts de recherche (notamment l'Institut de Duve).

Le réaménagement aura lieu via une joint-venture avec un promoteur privé, avec lequel Xior a déjà travaillé dans le passé. Ce réaménagement permet à Xior de renforcer sa position en région bruxelloise, où la demande de nouveaux logements pour étudiants de qualité est toujours très forte.

La valeur d'investissement totale (après reconversion) s'élèvera à environ 36 millions d'euros et le rendement initial moyen du projet attendu est d'environ 6,3 %. La participation de Xior à la joint-venture est soumise à certaines conditions, parmi lesquelles l'obtention d'un permis. Ensuite, la conversion de l'immeuble de bureaux en un complexe d'environ 300 unités (studios/student flat hotel) est envisagée, sur la base d'un projet du bureau d'architectes Jaspers-Eyers. Des activités commerciales sont prévues au rez-de-chaussée (comme un commerce de proximité, un sushi bar, une blanchisserie et un restaurant branché), lesquels seront développées par un investisseur tiers, à l'instar des emplacements de stationnement souterrains.

La mise en service de cet immeuble pour étudiants est prévue pour l'année académique qui débute en septembre 2019. Pour l'exploitation de l'hôtel pour étudiants, une garantie locative est procurée en faveur de Xior pour une période de deux ans sur 50 % de l'offre, et pour les unités d'étudiants, une garantie locative partielle est également procurée pendant une année.

## **VII. PRÉVISIONS DE CROISSANCE<sup>19</sup>**

Xior aspire à poursuivre avec conviction sa stratégie de croissance en 2018, à travers l'extension de son portefeuille immobilier composé exclusivement de logements de qualité pour étudiants et par la poursuite de pipeline de développement de projet.

Pour l'exercice 2018, la Société prévoit un résultat EPRA par action au moins stable par rapport à 2017, avec également le même objectif minimum pour le dividende brut par action de EUR 1,20. Xior s'attend ainsi à pouvoir au moins confirmer ses résultats par rapport à l'année précédente, alors que le nombre d'actions a augmenté de 54 % à la suite de l'augmentation de capital réussie de juin 2017. C'est en partie grâce à cette augmentation de capital que Xior a pu s'assurer un pipeline de développement de projets important, qui pourra pleinement contribuer au rendement et à la croissance envisagée du portefeuille, au résultat EPRA et au dividende dans le courant de 2019.

---

<sup>19</sup> Ces prévisions sont basées sur la situation actuelle et des prévisions et sous réserve d'imprévus (comme une dégradation importante de la conjoncture économique et financière et/ou la réalisation de risques auxquels sont exposées la société et ses activités). Les prévisions relatives aux perspectives de dividende valent en outre sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale.

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

Xior s'attend pour 2018 à un taux d'occupation similaire à celui qu'il connaît actuellement.

#### VIII. ACTIVITÉS DE CONTRÔLE

Le Commissaire a confirmé que ses activités de contrôle, qui sont terminées sur le fond, n'ont révélé aucune correction significative à apporter aux informations comptables reprises dans le communiqué.

#### IX. RAPPORT FINANCIER ANNUEL — ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le rapport annuel sera tenu à la disposition des actionnaires sur le site Internet [www.xior.be](http://www.xior.be) à partir du 17 avril 2018 (après la clôture des bourses), et peut être obtenu sur simple demande au siège de la Société (Mechelsesteenweg 34, boîte 108, 2018 Anvers ou via [info@xior.be](mailto:info@xior.be)).

L'Assemblée générale de la société se tiendra le 17 mai 2018.

#### X. CALENDRIER FINANCIER

Publication du Rapport Financier Annuel	17 avril 2018
Publication des résultats au 31 mars 2018	4 mai 2018
Assemblée générale	17 mai 2018
Publication des résultats au 30 juin 2018	20 août 2018
Publication des résultats au 30 septembre 2018	26 octobre 2018

---

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

**Xior Student Housing SA**  
Mechelsesteenweg 34, boîte 108  
2018 Anvers  
[www.xior.be](http://www.xior.be)

**Christian Teunissen, CEO**  
T +32 3 257 04 89

**Frederik Snauwaert, CFO**  
T +32 3 257 04 89

## XI. ÉTATS FINANCIERS

### BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF (en KEUR)	31/12/2017	31/12/2016
<b>I. IMMOBILISATIONS</b>	<b>490 425</b>	<b>266 276</b>
B. Immobilisations incorporelles	16	
C. Immeubles de placement	488 762	265 873
a. Biens immeubles disponibles pour la location	461 905	265 873
b. Promotions immobilières	26 857	0
D. Autres immobilisations corporelles	347	248
a. Immobilisations corporelles destinées à un usage propre	347	248
E. Immobilisations financières	21	21
Autres	21	21
G. Créances commerciales et autres immobilisations	135	135
H. Impôts différés – actif	2	
I. Participations à des sociétés associées et variation des fonds propres des joint-ventures	1 143	
<b>II. ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>13 562</b>	<b>7 231</b>
D. Créances commerciales	1 683	542
E. Créances fiscales et autres actifs circulants	10 869	2 051
a. Impôts	778	172
c. Autres	10 091	1 879
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	815	4 098
G. Comptes de régularisation	195	540
Frais immobiliers payés d'avance	94	430
Produits immobiliers en cours, non échus	36	
Autres	65	110
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>503 987</b>	<b>273 507</b>

PASSIF (en KEUR)	31/12/2017	31/12/2016
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>223 291</b>	<b>131 630</b>
<b>I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>223 291</b>	<b>131 630</b>
A. Capital	144 187	94 869
a. Capital souscrit	146 308	94 869
b. Frais de l'augmentation de capital (-)	-2 121	0

B. Primes d'émission	69 877	32 261
C. Réserves	-1 728	-515
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	6 668	4 044
Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-6 642	-4 565
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à une comptabilité de couverture, tel que défini dans les normes IFRS	-1 866	
Résultats reportés des exercices précédents	113	6
D. Résultat net de l'exercice	10 954	5 016
<b>II. Participations minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DETTES</b>	<b>280 696</b>	<b>141 877</b>
<b>I. Dettes non courantes</b>	<b>259 657</b>	<b>133 465</b>
B. Dettes financières non courantes	251 744	131 315
a. Établissements de crédit	251 744	131 315
C. Autres passifs financiers non courants	924	1 866
a. Instruments de couverture autorisés	924	1 866
F. Impôts différés – dettes	6 988	284
b. Autres	6 988	284
<b>II. Dettes courantes</b>	<b>21 040</b>	<b>8 412</b>
B. Dettes financières courantes	11 994	
a. Établissements de crédit	11 994	
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	3 457	5 729
a. Taxes de sortie	0	3 469
b. Autres	3 457	2 260
Fournisseurs	2 151	1 244
Locataires	387	0
Impôts, rémunérations et charges sociales	919	1 016
E. Autres dettes courantes	3 044	1 583
Autres	3 044	1 583
F. Comptes de régularisation	2 544	1 100
a. Produits immobiliers reçus anticipativement	1 435	512
b. Intérêts courus, non échus	237	
c. Autres	871	588
<b>TOTAL DES FONDS PROPRES ET DETTES</b>	<b>503 987</b>	<b>273 507</b>

**COMPTE DES RÉSULTATS CONSOLIDÉ**

<b>Compte de résultats (en KEUR)</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
I.(+) Revenus locatifs	18 285	10 969
(+) Revenus locatifs	17 544	9 949
(+) Garanties locatives	807	1 035
(-) Gratuités locatives	-66	-15
Réductions de valeur sur créances commerciales	-91	-57
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>18 194</b>	<b>10 912</b>
V. (+) Récupération de charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	2 693	1 460
- Répercussion des charges locatives supportées par le propriétaire	2 594	1 334
- Répercussion des précomptes et taxes sur les bâtiments loués	99	126
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	-3 047	-1 457
- Charges locatives supportées par le propriétaire	-2 956	-1 326
- Précomptes et taxes sur les bâtiments loués	-92	-131
VIII. (+/-) Autres revenus et dépenses inhérents à la location	694	434
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>18 533</b>	<b>11 349</b>
IX.(-) Charges techniques	-987	-688
Charges techniques récurrentes	-985	-687
(-) Réparations	-878	-608
(-) Primes d'assurance	-107	-79
Charges techniques non récurrentes	-2	-1
(-) Sinistres	-2	-1
X.(-) Charges commerciales	-210	-216
(-) Publicité, etc.	-200	-216
(-) Honoraires avocat, frais juridiques	-10	
XI.(-) Charges et taxes sur les bâtiments non loués	-148	
XII.(-) Frais de gestion de l'immobilier	-1 194	-607
(-) Frais de gestion (externes)	-674	-235
(-) Frais de gestion (internes)	-520	-373
XIII.(-) Autres charges immobilières	-756	-470
(-) Honoraires architectes	-1	0
(-) Honoraires taxateurs	-154	-112
(-) Autres charges immobilières	-600	-358
(+/-) CHARGES IMMOBILIÈRES	-3 295	-1 981
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER OPÉRATIONNEL</b>	<b>15 238</b>	<b>9 368</b>
XIV.(-) Frais généraux de la société	-2 068	-1 859
XV.(+/-) Autres produits et charges opérationnels	75	71
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>	<b>13 245</b>	<b>7 580</b>
XVI.(+/-) Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	31	106
XVII.(+/-) Résultat sur les ventes d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII.(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3 803	1 112

(+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	5 333	3 319
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	- 1 530	-2 207
XIX.(+) Autre résultat du portefeuille	-2 112	-110
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>14 966</b>	<b>8 688</b>
XX.(+) Produits financiers	48	23
(+) Intérêts et dividendes perçus	48	23
XXI.(-) Charges d'intérêt nettes	-2 665	-1 389
(-) Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-1 811	-957
(-) Reconstitution du montant nominal des dettes financières	-86	-58
(-) Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-770	-373
XXII.(-) Autres charges financières	-74	-232
- Frais bancaires et autres commissions	-47	-212
- Autres	-27	-20
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	942	-1 866
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	-1 750	-3 464
XXIV Participation au résultat des sociétés associées et des joint-ventures	194	
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>13 410</b>	<b>5 225</b>
XXV. Impôts des sociétés	-2 457	-220
XXVI. Taxes de sortie	1	11
(+/-) IMPÔTS	-2 456	-209
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>10 954</b>	<b>5 016</b>
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>9 772</b>	<b>5 774</b>
<b>RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE</b>	<b>1 722</b>	<b>1 108</b>
<b>IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX CORRECTIONS IAS 40</b>	<b>-1 674</b>	<b>0</b>
<b>VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>942</b>	<b>-1 866</b>
<b>PARTICIPATION AU RÉSULTAT DES JOINT-VENTURES</b>	<b>194</b>	
<b>RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR)</b>	<b>1,43</b>	<b>1,17</b>

**ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL**

En KEUR	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net	10 954	5 016
Autres composantes du résultat global		
(+/-) Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation en cas d'aliénation hypothétique d'immeubles de placement	0	0
(+/-) Variations de la partie effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour les couvertures de flux de trésorerie	0	0
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>10 954</b>	<b>5 016</b>
<b>Imputable aux :</b>		
Participations minoritaires	0	0
Actionnaires du groupe	10 954	5 016

**Aperçu des flux de trésorerie consolidés**

<b>APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS (en KEUR)</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>4 098</b>	<b>4 384</b>
<b>1. Flux de trésorerie générés par les activités d'exploitation</b>	<b>2 771</b>	<b>-15 251</b>
<b>Courant de caisse concernant l'exploitation :</b>	<b>11 709</b>	
Résultat opérationnel	14 966	8 688
Intérêts payés	-3 055	-1 620
Intérêts perçus	48	22
Autres	-250	
<b>Éléments non monétaires à ajouter/déduire du résultat</b>	<b>2 250</b>	<b>-1 036</b>
* <u>Amortissements et réductions de valeur</u>	41	
- Amortissements/réductions de valeur (ou reprises) sur actifs corporels & incorporels	41	44
* <u>Autres éléments non monétaires</u>	2 209	-1 080
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1 690	-890
- Autres éléments non monétaires	3 899	-190
<b>-Variation du besoin en fonds de roulement :</b>	<b>-10 625</b>	<b>-21 306</b>
* <u>Mouvement des actifs :</u>	-8 911	2 408
* <u>Mouvement des passifs :</u>	-1 714	-23 714
<b>2. Flux de trésorerie générés par les activités d'investissement</b>	<b>-212 351</b>	<b>-42 736</b>
Acquisition d'Immeubles de placement et de promotions immobilières	-152 853	-30 340
Vente d'Immeubles de placement	1 318	2 870
Acquisition d'actions de sociétés immobilières	-60 367	-5 398
Acquisition d'Autres actifs corporels	-156	-51
Acquisition d'immobilisations financières non courantes	-290	-2
Recettes des Créances commerciales et autres actifs non courants	-2	
Actifs destinés à la vente		185
<b>3. Flux de trésorerie générés par les activités de financement</b>	<b>205 712</b>	<b>56 913</b>
* <u>Variation des passifs financiers et des dettes financières</u>		
- Augmentation des dettes financières	202 975	57 037
- Diminution des dettes financières	-70 000	0
- Remboursement d'emprunts d'actionnaires		0
* <u>Variation des autres passifs</u>	-3 469	-124
* <u>Variation des fonds propres</u>		
- Augmentation (+)/Diminution (-) du capital et des primes d'émission	83 992	0
- Frais de l'émission d'actions	-2 121	0
Dividende de l'exercice précédent	-5 665	
Augmentation de la trésorerie à la suite de la fusion	585	788
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>815</b>	<b>4 098</b>

## XII. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (IAP) : TABLEAUX DE RÉCONCILIATION

Résultat EPRA	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net	10 954	5 016
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3 803	-1 112
Autre résultat du portefeuille	2 112	110
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	-31	-106
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-942	1 866
Participation au résultat des joint-ventures	-194	
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	1 674	
<b>Résultat EPRA</b>	<b>9 772</b>	<b>5 774</b>

Résultat sur le portefeuille	31/12/2017	31/12/2016
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	31	106
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3 803	1 112
Autre résultat du portefeuille	-2 112	-110
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>1 722</b>	<b>1 108</b>

Résultat EPRA par action	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net	10 954	5 016
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3 803	-1 112
Autre résultat du portefeuille	2 112	110
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	-31	-106
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-942	1 866
Participation au résultat des joint-ventures	-194	
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	1 674	
Nombre moyen pondéré d'actions	6 851 483	4 926 401
<b>Résultat EPRA par action</b>	<b>1,43</b>	<b>1,17</b>

	31/12/2017	31/12/2016
Taux d'intérêt moyen		
Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	1 810	957
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	770	373
Intérêts portés à l'actif	504	389
Dette active moyenne au cours de la période	183 947	96 798
<b>Taux d'intérêt moyen</b>	<b>1,68%</b>	<b>1,78%</b>
<b>Taux d'intérêt moyen hors charges résultant d'instruments de couverture autorisés</b>	<b>1,26%</b>	<b>1,39%</b>

	31/12/2017	31/12/2016
Coût de financement moyen		
Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	1 810	957
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	770	373
Intérêts portés à l'actif	504	389
Reconstitution du montant nominal des dettes financières	86	58
Frais bancaires et autres commissions	74	212
Dette active moyenne au cours de la période	183 947	96 798
<b>Coût de financement moyen</b>	<b>1,76%</b>	<b>2,05%</b>
<b>Coût de financement moyen hors charges résultant d'instruments de couverture autorisés</b>	<b>1,34%</b>	<b>1,67%</b>

	31/12/2017	31/12/2016
EPRA NAV		
Valeur d'actif net d'après les comptes annuels	223 291	131 630
À exclure		
Valeur réelle des instruments financiers	924	1 866
<b>EPRA NAV</b>	<b>224 215</b>	<b>133 496</b>
<b>EPRA NAV (EUR/action)</b>	<b>27,58</b>	<b>25,33</b>

	31/12/2017	31/12/2016
EPRA NNNNAV		
EPRA NAV	224 215	133 496
À ajouter		
Valeur réelle des instruments financiers	-924	-1 866
<b>EPRA NNNNAV</b>	<b>223 291</b>	<b>131 630</b>
<b>EPRA NNNNAV (EUR/action)</b>	<b>27,47</b>	<b>24,97</b>

	31/12/2017
EPRA Rendement Initial Net	

9 février 2018 – Embargo jusqu'à 7 h 00 (HEC)

Informations réglementées

Immeubles de placement – fair value pleine propriété	492 573	
Immeubles de placement – participation à des joint-ventures	6 235	
Moins les promotions immobilières	-59 166	
Portefeuille immobilier achevé	433 407	
Frais de transaction	10 835	
Valeur d'investissement des biens immeubles disponibles pour la location	444 242	
Revenus locatifs bruts annualisés	23 492	
Charges immobilières	-2 473	
Revenus locatifs nets annualisés	21 019	
Montant notionnel à l'échéance de la période exempte de loyer	-	
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	21 019	
<b>EPRA Rendement Initial Net</b>	<b>5,2%</b>	
<b>EPRA Rendement Initial Net Ajusté</b>	<b>5,2%</b>	
EPRA Taux de vacance locative	31/12/2017	
Valeur locative estimée des surfaces inoccupées	534	
Valeur locative estimée du portefeuille total	22 519	
<b>EPRA Taux de vacance locative</b>	<b>2%</b>	
Ratio de coûts EPRA	31/12/2017	31/12/2016
Frais généraux	2 068	1 859
Réductions de valeur sur créances commerciales	91	57
Charges immobilières	3 295	1 981
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	5 454	3 897
Frais directs de vacance	148	0
Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	5 306	3 897
Revenus locatifs bruts	18 285	10 969
<b>Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>29,8%</b>	<b>35,5%</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)</b>	<b>29,0%</b>	<b>35,5%</b>

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

Dénomination IAP	Définition	Utilisation
Résultat EPRA	Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- résultat sur les ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	Mesure du résultat des activités opérationnelles stratégiques, en excluant les variations de la juste valeur des immeubles de placement, l'autre résultat du portefeuille, le résultat sur les ventes d'immeubles de placement et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et les impôts différés relatifs aux corrections IAS 40. Il indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.
Résultat sur le portefeuille	Résultat sur les ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille	Mesure des pertes/profits réalisés et non réalisés sur les immeubles de placement
Taux d'intérêt moyen	Charges d'intérêt, charges d'intérêt IRS comprises, divisées par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure des charges d'intérêt moyennes des dettes afin de permettre la comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des années
Taux d'intérêt moyen hors charges d'intérêt IRS	Charges d'intérêt, charges d'intérêt IRS non comprises, divisées par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure des charges d'intérêt moyennes des dettes afin de permettre la comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des années
Coût de financement moyen	Charges d'intérêt, charges d'intérêt IRS comprises + arrangement fees et commitment fees, divisés par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure du coût de financement moyen des dettes afin de permettre la comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des années
Coût de financement moyen hors charges d'intérêt IRS	Charges d'intérêt, charges d'intérêt IRS non comprises + arrangement fees et commitment fees, divisés par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure du coût de financement moyen des dettes afin de permettre la comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des années
Résultat EPRA par action	Résultat net +/- résultat sur les ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés relatifs aux corrections IAS 40 divisés par le nombre moyen d'actions	Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
EPRA NAV	Actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.	Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
EPRA NNAV	EPRA NAV ajustée pour tenir compte de (i) la juste valeur des instruments financiers, (ii) de la juste valeur de la dette, et (iii) des impôts différés.	Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers en cours à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de	Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux

9 février 2018 – Embargo jusqu'à 7 h 00 (HEC)

Informations réglementées

EPRA Rendement Initial Net Ajusté (RIN Ajusté)	<p>mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.</p> <p>Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives.</p>	Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
EPRA taux de vacance locative	Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces inoccupées divisée par la VLE du portefeuille total.	Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
Ratio de Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus) divisés par les revenus locatifs bruts, moins le loyer à payer sur les terrains loués	Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
Ratio de Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus)	Coûts EPRA (frais directs de vacance exclus) divisés par les revenus locatifs bruts, moins le loyer à payer sur les terrains loués	Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux

## À propos de Xior Student Housing

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

Xior Student Housing est agréée en tant que SIR publique de droit belge depuis le 24 novembre 2015. Les actions de Xior Student Housing sont cotées sur Euronext Bruxelles (XIOR) depuis le 11 décembre 2015. Au 31 décembre 2017, Xior Student Housing détient un portefeuille immobilier d'une valeur d'environ 489 millions d'euros. Pour plus d'informations, rendez-vous 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

BE 0547.972.794 (RPM Anvers, section Anvers)

## Disclaimer

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