

## Publication du rapport financier semestriel – période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 30 juin 2018

**Anvers, Belgique – 20 août 2018** – Xior Student Housing SA, la BE-REIT spécialisée dans le logement d'étudiants en Belgique et aux Pays-Bas, annonce la publication de son rapport financier semestriel 2018.

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

Le résultat EPRA du premier semestre s'élève à 0,64 euro par action<sup>1</sup>, soit une augmentation de 39 % par rapport au S1 2017 (0,70 euro par action après correction pour IFRIC 21).

Le résultat EPRA du S1 2018 s'élève à 5,85 millions d'euros, soit une hausse de 131 % par rapport au S1 2017 (6,36 millions d'euros y compris la correction pour IFRIC 21).

Le résultat locatif net a atteint 12,97 millions d'euros, soit une hausse de 76 % par rapport au S1 2017. Ce résultat locatif net augmentera encore au cours de 2018, étant donné que certaines acquisitions sont planifiées pour le deuxième semestre de 2018 et que certaines acquisitions n'ont pas encore contribué pour un semestre complet au résultat au 30 juin 2018.

Le résultat net (IFRS) s'élève à 531 KEUR, à cause des fluctuations dans l'évaluation des contrats d'échange de taux d'intérêts (IRS) (- 2,8 millions d'euros) et des impôts différés (- 2,6 millions d'euros).

En raison de la réalisation fructueuse de l'augmentation de capital de 134 millions d'euros en juin 2018, le taux d'endettement a baissé à 39,26 % par rapport à 53,62 % au 31 décembre 2017. Taux d'endettement attendu à la fin de 2018 aux alentours de 50% à la réalisation de toutes les acquisitions et tous les réaménagements prévus.

Le taux d'occupation atteint 98,45 % contre 97,90 % au 31 décembre 2017.

Le portefeuille immobilier atteint les 612 millions d'euros, soit une hausse de 25,2 % par rapport au 31 décembre 2017, avec 4.105 unités locatives pour étudiants. Si toutes les acquisitions et tous les réaménagements envisagés en ce moment sont réalisés, le portefeuille augmentera à environ 775 millions d'euros, avec plus de 6.600 unités locatives pour étudiants.

Pour de plus amples informations, nous vous renvoyons au rapport financier semestriel relatif au S1 2018 publié aujourd'hui et disponible sur le site Internet de Xior ([en néerlandais](#) et en [anglais](#)).

<sup>1</sup> Les chiffres par action sont calculés sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en fonction des droits au dividende respectifs, sauf indication contraire.

Compte de résultats consolidé	montants en KEUR	30/06/2018	30/06/2017
Résultat locatif net		12 974	7 387
Résultat immobilier		12 287	6 896
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		8 567	4 186
Résultat financier (variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers exclues)		-1 816	-1 323
Résultat EPRA 		5 853	2 537
Résultat EPRA y compris la correction IFRIC 21 		6 363	2 882
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		185	2 070
Revalorisation des instruments financiers (couvertures d'intérêt non effectives)		-2 854	1 216
Impôts différés		-2 653	-52
Résultat net (IFRS)		531	5 770
<b>Nombre d'unités locatives pour étudiants</b>		<b>4 105</b>	<b>2 626</b>

Bilan consolidé	montants en KEUR	30/06/2018	31/12/2017
Fonds propres		364 837	223 291
Juste valeur des immeubles de placement <sup>2</sup>		612 012	488 762
Taux d'endettement (conforme à l'AR SIR) <sup>3</sup>		39,26 %	53,62 %

Chiffres clés par action	montants en EUR	30/06/2018	30/06/2017
Nombre d'actions		12 968 815	8 128 249
Nombre moyen pondéré d'actions <sup>4</sup>		9 099 666	5 553 555
Résultat EPRA par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions) 		0,64	0,46
Résultat sur le portefeuille par action (IAS 40) (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions) 		0,02	0,37
Revalorisation des actifs et passifs financiers par action (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions)		-0,31	0,22
Résultat net par action (IFRS) (sur la base du nombre moyen pondéré d'actions)		0,06	1,04
Prix de clôture de l'action		37,90	36,50
Valeur d'actif net par action (IFRS) (sur la base du nombre d'actions en circulation)		28,13	26,83

<sup>2</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 du 10 novembre 2016 de l'association BE-REIT). La Juste Valeur correspond à la valeur comptable en application des normes IFRS.

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

<sup>4</sup> Les actions sont comptabilisées en fonction des droits au dividende respectifs.

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

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

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

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

## 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 30 juin 2018, Xior Student Housing détient un portefeuille immobilier d'une valeur d'environ 612 millions d'euros. Vous trouverez plus d'informations sur [www.xior.be](http://www.xior.be).

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