

Communication intérimaire du Conseil d'administration Premier trimestre 2018 – clôturé le 31 mars 2018

Anvers, Belgique – Résultats intermédiaires pour la période du 01/01/2018 au 31/03/2018

Xior confirme ses objectifs de 2018 : confirmation d'un résultat EPRA minimum attendu de 1,43 euro par action et d'un dividende brut correspondant de minimum 1,20 euro par action, malgré une hausse du nombre d'actions en circulation de 60 % en 2017 et 2018.

Résultat EPRA¹ de 0,28 euro par action², soit une hausse de 75 % par rapport au T1 2017 – 0,37 euro par action après correction pour IFRIC 21.

Résultat EPRA de 2 463 KEUR, soit une hausse de 184 % par rapport au T1 2017 – 3 221 KEUR après correction pour IFRIC 21.

Le résultat locatif net a atteint les 6 355 KEUR, soit une hausse de 81 % par rapport au T1 2017.

Résultat net (IFRS) de 2 016 KEUR.

Taux d'endettement de 51,69 % contre 53,62 % au 31 décembre 2017. Baisse du taux d'endettement grâce à l'apport en nature d'un montant de 18 117 KEUR concernant le projet à Enschede le 28 mars 2018.

Le taux d'occupation atteint 98,45 % contre 97,9 % au 31 décembre 2017.

Le portefeuille immobilier atteint les 512 millions d'euros, soit une hausse de 4,7 % par rapport au 31 décembre 2017, avec 3 678 unités locatives pour étudiants. Si toutes les acquisitions et tous les réaménagements envisagés en ce moment sont réalisés, le portefeuille augmentera à environ 625 millions d'euros, avec plus de 5 800 unités locatives pour étudiants.

I. CHIFFRES CLÉS

Compte de résultats consolidé	in KEUR	31/03/2018	31/03/2017
Résultat locatif net		6.355	3.509
Résultat immobilier		5.916	3.352
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		3.646	1.726
Résultat financier (variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers exclues)		-828	-654

¹ La définition du résultat EPRA a été modifiée au 30 juin 2017. Nous renvoyons au chapitre 10.8 du Rapport financier annuel pour les modifications dans la définition et le calcul, ainsi que les raisons de ces modifications. Nous avons également appliqué cette modification aux chiffres comparatifs au 31 mars 2017.

² 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.

Résultat EPRA  ³		2.463	866
Résultat EPRA  après correction IFRIC 21		3.221	1.361
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		1.378	899
Revalorisation des instruments financiers (couvertures d'intérêt non effectives)		-572	722
Résultat net (IFRS)		2.016	2.457
Nombre d'unités locatives pour étudiants		3.678	2.639
Bilan consolidé	in KEUR	31/03/2018	31/12/2017
Fonds propres		243.416	223.291
Juste valeur des immeubles de placement ⁴		511.861	488.762
Taux d'endettement (conforme à l'AR SIR) ⁵		51,69%	53,62%
Chiffres clés par action	en EUR	31/03/2018	31/03/2017
Nombre d'actions		8 645 877	5 418 833
Nombre moyen pondéré d'actions		8 645 877	5 418 833
Résultat EPRA ⁶ par action 		0,28	0,16
Résultat EPRA ⁷ par action  après correction pour IFRIC 21		0,37	0,25
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		0,16	0,17
Revalorisation des instruments de couverture		-0,07	0,13
Résultat net par action (IFRS) ⁸		0,23	0,45
Prix de clôture de l'action		36,60	36,48
Valeur d'actif net par action (IFRS) (avant dividende)		28,15	25,67

II. RÉSULTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les informations financières relatives à la période qui s'est achevée au 31 mars 2018 ont été établies conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS).

³ 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 à partir du 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 2017. Les IAP sont marqués  et munis d'une définition, un objectif et une réconciliation (voir X et XI du présent Communiqué de presse), tel que l'exige la directive ESMA.

⁴ 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.

⁵ Calculé selon l'AR du 13 juillet 2014 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées.

⁶ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

⁷ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

⁸ Sur la base du nombre d'actions.

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

Le premier trimestre de 2018, Xior a réalisé un résultat locatif net de 6 355 KEUR contre 3 509 KEUR au premier trimestre 2017, soit une hausse de 81 %. Ce résultat locatif net augmentera encore au cours des prochains trimestres, vu que certaines acquisitions ne généreront des revenus locatifs que dans le courant de 2018. En outre, plusieurs immeubles en construction ou en rénovation ne rapporteront également des revenus locatifs qu'à partir de 2018.

Il s'agit principalement des immeubles suivants:

- Ariënsplein Enschede: en rénovation, revenus locatifs (partiels) prévus à partir d'avril 2018;
- Promiris Student Bruxelles: en construction, revenus locatifs prévus à partir de septembre 2018;

Au premier trimestre 2018, le taux moyen d'occupation du portefeuille immobilier s'élevait à 98,45 %.

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 2 463 KEUR contre 866 KEUR au T1 2017. Le résultat EPRA  après correction pour IFRIC 21 s'élève à 3 221 KEUR au 31 mars 2018 contre 1 361 KEUR au Q1 2017.

Le résultat EPRA  par action⁹ s'élève à 0,28 euro. Après correction pour IFRIC 21, celui-ci s'élève à 0,37 euro par action.

Suite à l'application de la règle comptable « IFRIC 21 Taxes » (introduite à partir de l'exercice 2015), une provision a été prélevée des chiffres au 31 mars 2018 pour l'exercice complet 2018 concernant la taxe foncière sur les biens immobiliers, les taxes immobilières néerlandaises, les taxes sur les résidences secondaires et les taxes dites « d'abonnements ». Ceci a un impact négatif accru sur les résultats du premier trimestre de 2018, étant donné que ces coûts ne sont pas répartis sur les différents trimestres mais intégralement imputés au premier trimestre. Cette comptabilisation sera aplanie sur l'exercice complet. En revanche, si ces coûts étaient intégrés aux résultats de façon équitable, en imputant un quart des coûts à chaque trimestre, les résultats au 31 mars 2018 augmenteraient alors pour un montant de 758 KEUR. Dans cette hypothèse, le résultat EPRA  s'élèverait à 3 221 KEUR.

⁹ Le calcul du résultat EPRA par action se base sur le nombre moyen pondéré d'actions au 31 mars 2018, soit 8 645 877.

3. Résultat net

Le résultat net au 31 mars 2018 s'élève à 2 016 KEUR contre 2 457 KEUR au 31 mars 2017. Le résultat net par action s'élève à 0,23 euro.¹⁰

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

4. Juste valeur du portefeuille immobilier

Au 31 mars 2018, le portefeuille se compose de 3 678 unités locatives pour étudiants. La valorisation totale du portefeuille immobilier représente un montant de 511 861 KEUR au 31 mars 2018, soit une hausse de 4,7 % par rapport au 31 décembre 2017. Cette hausse découle principalement de l'apport d'un immeuble en construction à Enschede, de la suite du développement de l'immeuble pour étudiants situé Oosterhamrikkade à Groningen, resp. Phoenixstraat à Delft.

Si toutes les acquisitions et tous les projets envisagés sont réalisés, cette augmentation se poursuivra pour atteindre environ 625 millions d'euros, avec plus de 5 800 unités locatives pour étudiants.

5. Taux d'endettement et renforcement des fonds propres

Au 31 mars 2018, le taux d'endettement représentait 51,69 % contre 53,62 % au 31 décembre 2017. Le taux d'endettement a baissé à la suite de l'apport (indirect) en nature d'un immeuble à Enschede d'un montant de 18 117 KEUR en date du 28 mars 2018.

III. FINANCEMENT

Au 31 mars 2018, la Société avait conclu des contrats de financement avec ING Belgique SA, Belfius Banque SA, KBC Bank SA, BNP Paribas Fortis SA et Argenta Banque d'épargne SA, respectivement. ING Belgique SA a au total mis 78 millions d'euros à disposition ; Belfius Banque SA, 95 millions d'euros ; KBC Bank SA, 45 millions d'euros ; BNP Paribas Fortis SA, 50 millions d'euros ; et Argenta Banque d'épargne SA, 25 millions d'euros. Au 31 mars 2018, la Société avait prélevé 267 millions d'euros pour ces financements. Au 31 mars 2018, ces financements étaient couverts à 91 % par des contrats Interest Rate Swap.

¹⁰ Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

IV. RÉALISATIONS PRINCIPALES DU PREMIER TRIMESTRE 2018

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

Le 28 mars 2018, Xior a acquis un immeuble pour étudiants (en construction) à Enschede¹¹. Le terrain et les constructions déjà rénovées ont été ajoutés au capital de Xior par un apport en nature. La valeur d'apport a été définie sur la base de la valeur du terrain et des constructions déjà existantes et a entraîné une augmentation de capital de 18 117 000 euros (prime d'émission incluse). Cette acquisition représente une valeur d'investissement totale d'environ 28 millions d'euros¹² et un rendement initial attendu d'environ 6,3 %. Le prix d'émission des nouvelles actions s'élevait à 35 EUR par action (arrondi). La mise en service de l'immeuble à Enschede est prévue pour 2018. Le promoteur procédera à la livraison par phase et procurera en outre une garantie locative à Xior en ce qui concerne les parties non louées, pour des périodes respectives d'un an (pour les unités indépendantes) et de trois ans (pour le deuxième espace d'enseignement).

V. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS À LA CLÔTURE DU PREMIER TRIMESTRE

- Acquisition d'un complexe pour étudiants à Amsterdam

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

L'acquisition de ces immeubles (dont le terrain est donné en emphytéose continue) s'est faite par le biais d'un rachat de 100 % des actions des sociétés immobilières concernées. Le prix des actions des sociétés est basé sur la valeur d'investissement des biens immobiliers détenus par la société concernée. La valeur d'investissement totale de l'immeuble sous-jacent s'élève à environ 47 millions d'euros¹³, avec un rendement initial attendu d'environ 5,6 %.

- Contrats de financement

Xior a pu prolonger les prochaines échéances de 2018 et 2019 de ses contrats de financement en cours, de sorte que la première échéance ne surviendra qu'au T4 2020. Dans ce cadre, outre l'augmentation à 95 millions d'euros du financement total mis à disposition par Belfius, un nouveau contrat de financement pour un montant de 25 millions d'euros a été conclu avec Argenta Banque d'Épargne, avec une échéance au T2 2026.

¹¹ Voir les communiqués de presse des 12 et 28 mars 2018.

¹² Ce qui est conforme aux estimations de l'expert immobilier indépendant.

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

VI. ACQUISITIONS ENVISAGÉES

- Acquisition d'un projet de développement à Bruxelles

Le 13 mars 2018, Xior a conclu un accord portant sur le redéveloppement d'un immeuble pour étudiants situé à Bruxelles¹⁴, connu sous le nom de Woodskot. Cette transaction comptera 91 unités après le redéveloppement prévu. Cette acquisition, soumise à un certain nombre de conditions, représente une valeur d'investissement (après achèvement du projet) d'environ 10 millions d'euros et un rendement initial attendu de 6 %. La réception et la mise en service sont prévues pour septembre 2019.

- Accord de joint-venture Projet Région bruxelloise (Zaventem)

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), lesquelles 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.

¹⁴ Voir le communiqué de presse du 13 mars 2018.

VII. PRÉVISIONS DE CROISSANCE¹⁵

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

La Société prévoit pour l'exercice 2018 un résultat EPRA  par action au moins stable par rapport à 2017 et, en ce qui concerne le dividende par action, le même objectif minimum de 1,20 euro brut par action. 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 60 % à la suite de l'augmentation de capital réussie de juin 2017 et l'apport en nature de Enschede. 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.

VIII. CALENDRIER FINANCIER

Détachement coupon 4 ¹⁶ (ex date)	8 juin 2017
Détachement coupon 5 ¹⁶ (ex date)	29 mars 2018
Assemblée générale	17 mai 2018
Date de paiement dividende 2017 (coupon 4 et 5)	22 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

Christian Teunissen, CEO
T +32 3 257 04 89

Frederik Snauwaert, CFO
T +32 3 257 04 89

¹⁵ Ces prévisions sont basées sur la situation actuelle et sous réserve d'imprévus (comme une dégradation importante de la conjoncture économique et financière et/ou la réalisation de risques auxquels sont exposées la société et ses activités). Les prévisions relatives aux perspectives de dividende valent en outre sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale.

¹⁶ Les deux coupons, n° 4 et n° 5, qui représente le dividende de 2017, ont déjà été détachés. Plus d'informations sont également disponibles sous la section "informations de coupon" sur <https://www.xior.be/fr/investor/investor-relations/coupons>.

IX. ÉTATS FINANCIERS

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF (en KEUR)	31/03/2018	31/12/2017
I. IMMOBILISATIONS	513 927	490 425
B. Immobilisations incorporelles	15	16
C. Immeubles de placement	511 861	488 762
a. Biens immeubles disponibles pour la location	464 276	461 905
b. Promotions immobilières	47 586	26 857
D. Autres immobilisations corporelles	625	347
a. Immobilisations corporelles destinées à un usage propre	625	347
E. Immobilisations financières	160	21
Actifs à la juste valeur via le résultat	139	
Autres	21	21
G. Créances commerciales et autres immobilisations	135	135
H. Impôts différés — actif	2	2
I. Participations à des sociétés associées et variation des fonds propres des joint-ventures	1 128	1 143
II. ACTIFS CIRCULANTS	14 610	13 562
D. Créances commerciales	1 364	1 683
E. Créances fiscales et autres actifs circulants	12 183	10 869
a. Impôts	798	778
c. Autres	11 384	10 091
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	630	815
G. Comptes de régularisation	433	195
Frais immobiliers payés d'avance	188	94
Produits immobiliers en cours, non échus	97	35
Autres	148	66
TOTAL DE L'ACTIF	528 536	503 987

PASSIF (en KEUR)	31/03/2018	31/12/2017
FONDS PROPRES	243 416	223 291
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère	243 416	223 291
A. Capital	153 497	144 187
a. Capital souscrit	155 626	146 308

b. Frais de l'augmentation de capital (-)	-2 129	-2 121
B. Primes d'émission	78 677	69 877
C. Réserves	9 226	-1 728
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	6 668	6 668
Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-6 642	-6 642
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à une comptabilité de couverture, tel que défini dans les normes IFRS	-1 866	-1 866
Résultats reportés des exercices précédents	11 067	113
D. Résultat net de l'exercice	2 016	10 954
II. Participations minoritaires	0	0
DETTES	285 120	280 696
I. Dettes non courantes	276 630	259 657
B. Dettes financières non courantes	266 763	251 744
a. Établissements de crédit	266 763	251 744
C. Autres passifs financiers non courants	1 636	924
a. Instruments de couverture autorisés	1 636	924
F. Impôts différés – dettes	8 231	6 988
b. Autres	8 231	6 988
II. Dettes courantes	8 490	21 039
B. Dettes financières courantes		
a. Établissements de crédit		11 994
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	3 192	3 457
a. Taxes de sortie		
b. Autres	3 192	3 457
Fournisseurs	1 879	2 151
Locataires	91	387
Impôts, rémunérations et charges sociales	1 222	919
E. Autres dettes courantes	3 157	3 044
Autres	3 157	3 044
F. Comptes de régularisation	2 141	2 544
a. Produits immobiliers reçus anticipativement	248	1 436
b. Intérêts courus, non échus et autres frais	101	237
c. Autres	1 792	871
TOTAL DES FONDS PROPRES ET DETTES	528 536	503 987

COMPTE DES RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Compte de résultats (en KEUR)	31/03/2018	31/03/2017
I.(+) Revenus locatifs	6 355	3 509
(+) Revenus locatifs	5 989	3 480
(+) Garanties locatives	377	35
(-) Gratuités locatives	-10	-6
Réductions de valeur sur créances commerciales		
RÉSULTAT LOCATIF NET	6 355	3 509
V. (+) Récupération de charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	1 039	591
- Répercussion des charges locatives supportées par le propriétaire	1 024	581
- Répercussion des précomptes et taxes sur les bâtiments loués	15	10
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	-1 316	-591
- Charges locatives supportées par le propriétaire	-1 227	-505
- Précomptes et taxes sur les bâtiments loués	-88	-86
VIII. (+/-) Autres revenus et dépenses inhérents à la location	-163	-157
RÉSULTAT IMMOBILIER	5 916	3 352
IX.(-) Charges techniques	-177	-212
Charges techniques récurrentes	-175	-212
(-) Réparations	-136	-189
(-) Primes d'assurance	-38	-23
Charges techniques non récurrentes	-2	0
(-) Sinistres	-2	0
X.(-) Charges commerciales	-68	-27
(-) Publicité, etc.	-62	-27
(-) Frais juridiques	-6	
XI.(-) Charges et taxes sur les bâtiments non loués	-60	
XII.(-) Frais de gestion de l'immobilier	-364	-298
(-) Frais de gestion (externes)	-230	-133
(-) Frais de gestion (internes)	-134	-165
XIII.(-) Autres charges immobilières	-855	-572
(-) Honoraires architectes		-1
(-) Honoraires taxateurs	-51	-33
(-) Autres charges immobilières	-804	-538
(+/-) CHARGES IMMOBILIÈRES	-1 523	-1 109
RÉSULTAT IMMOBILIER OPÉRATIONNEL	4 392	2 243
XIV.(-) Frais généraux de la société	-762	-541
XV.(+/-) Autres produits et charges opérationnels	16	23
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	3 646	1 726

XVI.(+/-) Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
XVII.(+/-) Résultat sur les ventes d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII.(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1 413	907
(+ Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	2 124	1 354
(- Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-711	-446
XIX.(+) Autre résultat du portefeuille	-35	-8
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	5 024	2 625
XX.(+) Produits financiers	30	8
(+ Intérêts et dividendes perçus	30	8
XXI.(-) Charges d'intérêt nettes	-825	-653
(- Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-493	-457
(- Reconstitution du montant nominal des dettes financières	-25	-16
(- Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-307	-179
XXII.(-) Autres charges financières	-33	-10
- Frais bancaires et autres commissions	-26	-14
- Autres	-6	4
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-572	722
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	-1 400	68
XXIV Participation au résultat des sociétés associées et des joint-ventures	-10	
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	3 614	2 693
XXV. Impôts des sociétés	-1 598	-239
XXVI. Taxes de sortie		3
(+/-) IMPÔTS	-1 598	-236
RÉSULTAT NET	2 016	2 457
RÉSULTAT EPRA	2 463	866
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	1 378	900
IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX CORRECTIONS IAS 40	-1 243	-30
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-582	722
RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR)	0,28	0,16

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

Résultat EPRA	31/03/2018	31/03/2017
Résultat net	2 016	2 457
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1 413	-907
Autre résultat du portefeuille	35	8
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	582	-722
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	1 243	30
Résultat EPRA	2 463	866

Résultat EPRA après correction pour IFRIC 21	31/03/2018	31/03/2017
Résultat net	2 016	2 457
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1 413	-907
Autre résultat du portefeuille	35	8
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	582	-722
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	1 243	30
Impact IFRIC 21	758	495
Résultat EPRA après correction IFRIC 21	3 221	1 361

Résultat sur le portefeuille	31/03/2018	31/03/2017
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1 413	907
Autre résultat du portefeuille	-35	-8
Résultat sur le portefeuille	1 378	899

Le 4 mai 2018 – Embargo jusqu'à 7 h 00 (HEC)

Informations réglementées

Résultat EPRA par action	31/03/2018	31/03/2017
Résultat net	2 016	2 457
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1 413	-907
Autre résultat du portefeuille	35	8
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	582	-722
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	1 243	30
Nombre moyen pondéré d'actions	8 645 877	5 418 833
Résultat EPRA par action	0,28	0,16
Impact IFRIC 21	758	495
Résultat EPRA par action après correction pour IFRIC 21	0,37	0,25
Taux d'intérêt moyen	31/03/2018	31/03/2017
Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	755	457
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	307	179
Intérêts portés à l'actif	262	6
Dette active moyenne au cours de la période	264 138	141 907
Taux d'intérêt moyen	2,01%	1,81%
Taux d'intérêt moyen hors charges résultant d'instruments de couverture autorisés	1,54%	1,31%
Coût de financement moyen	31/03/2018	31/03/2017
Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	755	457
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	307	179
Intérêts portés à l'actif	262	6
Reconstitution du montant nominal des dettes financières	25	16
Frais bancaires et autres commissions	33	14
Dette active moyenne au cours de la période	264 138	141 907
Coût de financement moyen	2,09%	1,89%
Coût de financement moyen hors charges résultant d'instruments de couverture autorisés	1,63%	1,39%

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

Dénomination IAP	Définition	Utilisation
Résultat EPRA	Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- résultat sur les ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	Mesure du résultat des activités opérationnelles stratégiques, en excluant les variations de la juste valeur des immeubles de placement, l'autre résultat du portefeuille, le résultat sur les ventes d'immeubles de placement et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et les impôts différés relatifs aux corrections IAS 40. Il indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.
Résultat EPRA après correction pour IFRIC 21	Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- résultat sur les ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés relatifs aux corrections IAS 40 +/- impact d'IFRIC 21 réparti sur 4 trimestres.	Mesure du résultat des activités opérationnelles stratégiques, en excluant les variations de la juste valeur des immeubles de placement, l'autre résultat du portefeuille, le résultat sur les ventes d'immeubles de placement et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et les impôts différés relatifs aux corrections IAS 40. Il indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice et corrigés selon l'impact d'IFRIC 21. Il indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.
Résultat sur le portefeuille	Résultat sur les ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille	Mesure des pertes/profits réalisés et non réalisés sur les immeubles de placement
Taux d'intérêt moyen	Charges d'intérêt, charges d'intérêt IRS comprises, divisées par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure des charges d'intérêt moyennes des dettes afin de permettre la comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des années
Taux d'intérêt moyen hors charges d'intérêt IRS	Charges d'intérêt, charges d'intérêt IRS non comprises, divisées par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure des charges d'intérêt moyennes des dettes afin de permettre la comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des années
Coût de financement moyen	Charges d'intérêt, charges d'intérêt IRS comprises + arrangement fees et commitment fees, divisés par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure du coût de financement moyen des dettes afin de permettre la comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des années
Coût de financement moyen hors charges d'intérêt IRS	Charges d'intérêt, charges d'intérêt IRS non comprises + arrangement fees et commitment fees, divisés par la dette active moyenne au cours de la période	Mesure du coût de financement moyen des dettes afin de permettre la comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des années
Résultat EPRA par action	Résultat net +/- résultat sur les ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés relatifs aux corrections IAS 40 divisés par le nombre moyen d'actions.	Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux
Résultat EPRA par action après correction pour IFRIC 21	Résultat net +/- résultat sur les ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés relatifs aux corrections IAS 40 divisés par le nombre moyen d'actions +/- correction pour IFRIC 21 divisée par le nombre moyen d'actions.	Possibilité de comparer avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux

À propos de Xior Student Housing

Xior Student Housing SA est la première SIR publique belge spécialisée dans le segment du logement étudiant en Belgique et aux Pays-Bas. Dans cette catégorie, Xior Student Housing propose une grande diversité d'immeubles, allant de chambres avec espaces communs à des studios entièrement équipés, en passant par des chambres avec sanitaires 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 mars 2018, Xior Student Housing détient un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 512 millions EUR. Pour plus d'informations, rendez-vous sur www.xior.be.

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

Mechelsesteenweg 34, boîte 108, 2018 Anvers

BE 0547.972.794 (RPM Anvers, section Anvers)

Disclaimer

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