

Communiqué annuel – Publication des résultats annuels 2019

Objectif EPS 2019 atteint : EPS de 1,60 EUR – hausse de 10% par rapport à 2018

Organisation prête à poursuivre son expansion jusqu'à un minimum de 2 milliards EUR en 2022

2020 : Objectif EPS de 1,70 EUR et DPS de 1,36 EUR reconfirmé

Anvers, Belgique – 5 février 2020 – Résultats annuels 01/01/2019 – 31/12/2019

Résultat EPRA de 1,60 EUR par action¹, hausse de 9,6 % par rapport au 31 décembre 2018, malgré l'augmentation de 39 % du nombre d'actions en circulation.

Dividende proposé de 1,30 EUR par action, soit une hausse de 4 %, par rapport à 2018, ratio de distribution descend à 81,25 %.

Résultat EPRA – part du groupe – en 2019 de 24 millions EUR – hausse de 48 % par rapport à 2018.

Hausse du résultat locatif net à 44,9 millions EUR, soit une augmentation de 49 % par rapport à 30,1 millions EUR en 2018.

VNI EPRA par action² de 35,96 EUR contre 31,45 EUR au 31 décembre 2018.

VNI IFRS par action³ de 32,71 EUR contre 29,78 EUR au 31 décembre 2018.

Taux d'endettement de 45,67 % contre 49,32 % au 31 décembre 2018. Après la réalisation fructueuse de l'augmentation de capital de 206 millions EUR en octobre 2019, le taux d'endettement a baissé à environ 40 %. Le taux d'endettement au 31 décembre 2019 est à nouveau monté à 45,67 % en raison de la réalisation d'acquisitions précédemment annoncées en novembre et décembre 2019.

Taux d'occupation stable de 98 %.

Le portefeuille immobilier passe à 1,19 milliard EUR, soit une augmentation de 46 % par rapport au 31 décembre 2018, avec 7 932 unités pour étudiants louables. En cas de réalisation de toutes les acquisitions et réaménagements prévus dans le pipeline, le portefeuille passera à 1,5 milliard EUR, avec plus de 12 000 unités pour étudiants louables. Après la réalisation du pipeline, le revenu locatif annualisé s'élèvera à 88,75 millions EUR.

Prévisions pour 2020 : Résultat EPRA de 1,70 EUR par action et dividende de 1,36 EUR par action.

Xior prévoit une croissance du EPS d'au moins 6 % par an en réalisant le pipeline engagé actuelle. Avec l'équipe actuelle, Xior peut élargir son portefeuille *pure play* dans les pays existants à au moins 2 milliards EUR en 2022.

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

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

³ Sur la base du nombre d'actions en circulation.

5 février 2020 – Embargo jusqu'à 17 h 40 (HEC)

Informations réglementées

	IPO 2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	Full committed pipeline
# unités pour étudiants	2 035	2 531	3 678 (hors projets)	5 505 (hors projets)	7 932	> 12 000
Juste valeur (non étud. compris)	Environ 200 MEUR	Environ 265 MEUR	Environ 493 MEUR	Environ 818 MEUR	Environ 1 191 MEUR	> 1 500 MEUR
Bâtiments (non étud. compris)	48	54	71 (projets compris)	87 (projets compris)	104 (projets compris)	104 (projets compris)
# villes	4 (BE) + 4 (NL)	5 (BE) + 5 (NL)	5 (BE) + 12 (NL)	5 (BE) + 16 (NL)	6 (BE) + 16 NL + 2 (ESP) + 2 (PT)	6 (BE) + 16 NL + 2 (ESP) + 2 (PT)



I. CHIFFRES CLÉS

Compte de résultat consolidé	en KEUR	31/12/2019	31/12/2018
Résultat locatif net		44 932	30 081
Résultat immobilier		45 508	30 718
Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille		35 069	23 323
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)		-7 621	-4 179
Résultat EPRA  ⁴		24 103	16 179
Résultat EPRA part du groupe		23 975	16 179
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		-4 023	5 722
Revalorisation des instruments financiers (couvertures de taux d'intérêt non effectives)		-10 548	-5 123
Impôts différés		-1 872	-673
Résultat net (IFRS)		7 659	16 105
Nombre d'unités pour étudiants louables		7 932	5 505
Rendements bruts⁵		2019	2018
Belgique		5,13 %	5,10 %
NA		5,63 %	5,72 %
Espagne		5,27 %	NA
Portugal		NA	NA
Portefeuille global		5,43 %	5,52 %
Bilan consolidé	en KEUR	31/12/2019	31/12/2018
Fonds propres		625 808	410 019
Fonds propres – part du groupe		610 427	410 019
Juste valeur des immeubles de placement ⁶		1 190 791	814 908
Taux d'endettement (Loi sur les SIR) ⁷		45,67 %	49,32 %

⁴ Les Indicateurs Alternatifs de Performance (APM) sont des indicateurs utilisés par Xior Student Housing SA afin de mesurer et suivre ses performances d'exploitation. L'Autorité européenne des marchés financiers (ESMA) a promulgué des directives, en vigueur depuis le 3 juillet 2016, concernant l'utilisation et l'explication des indicateurs alternatifs de performance. Les notions que Xior considère comme APM figurent au chapitre 10.8 du Rapport financier annuel 2017. Les APM sont indiqués par  et assortis d'une définition, d'un objet et d'une réconciliation (voir XI et XII du présent communiqué annuel), conformément à la directive de l'ESMA.

⁵ Calculé en tant que loyer estimé sur base annuelle, divisé par la Juste Valeur et hors projets de développement. Cela concerne les valuation yields. Ce valuation yield s'écarte des acquisition yields annoncés, étant donné qu'il a été calculé sur la juste valeur et non sur la valeur d'acquisition.

⁶ La Juste Valeur ou « Fair value » des immeubles de placement est la valeur d'investissement telle que définie par un expert immobilier indépendant, dont les coûts de transaction (voir Communiqué de presse BE-REIT Association du 10 novembre 2016) ont été déduits. La Juste Valeur correspond à la valeur comptable d'après IFRS.

⁷ Calculé selon l'A.R. du 13 juillet 2014 en exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

5 février 2020 – Embargo jusqu'à 17 h 40 (HEC)

Informations réglementées

Chiffres clés par action	en EUR	31/12/2019	31/12/2018
Nombre d'actions		19 133 129	13 768 815
Nombre moyen pondéré d'actions ⁸		14 996 135	11 109 319
Résultat EPRA ⁹ par action 		1,61	1,46
Résultat EPRA ¹⁰ par action – part du groupe 		1,60	1,46
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 		-0,27	0,45
Revalorisation des instruments de couverture		-0,61	-0,49
Résultat net par action (IFRS) ¹¹		0,51	1,45
Prix de clôture de l'action		50,50	38,00
Valeur nette d'inventaire par action (IFRS) (avant dividende)		32,71	29,78
Pourcentage de distribution (par rapport au résultat EPRA) ¹²		81,25 %	85,6 %
Dividende proposé par action ¹³		1,30	1,25

EPRA metrics	Définition	31/12/2019		31/12/2018	
		en KEUR	EUR par action	en KEUR	EUR par action
Résultat EPRA *	Résultat sous-jacent issu des activités d'exploitation stratégiques. Cela indique la mesure dans laquelle les paiements de dividende sont soutenus par le bénéfice.	24 103	1,61	16 179	1,46
VNI EPRA *¹⁴	Valeur nette d'inventaire (VNI) adaptée pour tenir compte de la juste valeur des immeubles de placement et à l'exclusion de certains éléments qui ne s'inscrivent pas dans un modèle financier d'investissements immobiliers à long terme.	688 088	36,17	433 011	31,45
VNNNI EPRA *¹⁵	VNI EPRA ajustée pour tenir compte de la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des créances et (iii) des impôts différés.	625 808	32,71	410 019	29,78
			%		%
Rendement Initial Net (RIN) EPRA	Revenus locatifs bruts annualisés sur la base des loyers en cours à la date de clôture, à l'exclusion des charges immobilières, divisés par la valeur de marché du portefeuille, majorés des droits et frais de mutation en cas d'aliénation hypothétique d'immeubles de placement.		4,8 %		4,6 %

⁸ Sur la base du droit au dividende des actions.

⁹ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

¹⁰ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

¹¹ Sur la base du nombre d'actions

¹² Le pourcentage de distribution est calculé sur la base du résultat consolidé. La distribution effective du dividende se fait sur la base du résultat statutaire de Xior Student Housing SA.

¹³ Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale.

¹⁴ Sur la base du nombre d'actions en circulation.

¹⁵ Sur la base du nombre d'actions en circulation.

Rendement Initial Net Ajusté (RIN Ajusté) EPRA	Cette mesure intègre un ajustement du RIN EPRA avant l'expiration de périodes de franchise de loyer ou autres aménagements de loyer non échus.	4,8 %	4,6 %
Vide locatif EPRA¹⁶	Valeur locative estimée d'unités vides divisée par la Valeur locative estimée du portefeuille total.	2,97 % ¹⁷	1,50 %
EPRA Ratio de coûts (frais liés au vide locatif inclus)	Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus) divisés par les revenus locatifs bruts.	23,4 %	25,2 %
Ratio de coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif) *	EPRA coûts (hors frais liés au vide locatif) divisés par les revenus locatifs bruts.	22,5 %	24,4 %

II. RÉSULTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les informations financières relatives à la période prenant fin le 31 décembre 2019 sont rédigées conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS).

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

1. Résultat locatif net

En 2019, Xior a réalisé un résultat locatif net de 44 932 KEUR contre 30 081 KEUR en 2018. Ce résultat locatif net augmentera encore en 2020, étant donné que certains immeubles ont été livrés ou achetés dans le courant de 2019 et n'ont donc pas contribué au résultat locatif net une année complète. En outre, d'autres immeubles étaient également en construction ou en rénovation, lesquels fournissaient déjà des revenus locatifs depuis le T4 2018 sous la forme de garanties locatives ou de rendements locatifs (mais qui n'ont donc contribué au résultat qu'une partie de l'année).

Il s'agit principalement des immeubles suivants :

- Ariënsplein – Enschede : les revenus locatifs augmenteront encore en 2020 ;
- Studax – Louvain : revenus locatifs depuis juin 2019 ;
- Alma – Zaventem : livré, génère des revenus locatifs depuis octobre 2019 ;
- Woodskot – Bruxelles : livré, revenus locatifs depuis septembre 2019 ;
- Bonnefanten – Maastricht : livré, revenus locatifs graduels depuis septembre 2019 ;
- Xior Diagonal Besòs – Barcelone : livré, revenus locatifs graduels depuis septembre 2019 ;
- Campus UEM – Madrid : revenus locatifs depuis novembre 2019 ;
- The Lofttown – Barcelone : revenus locatifs depuis septembre 2019.

Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier s'élevait à 98 % en 2019.

¹⁶ Calculé par rapport au revenu locatif annualisé du portefeuille d'exploitation. Calculé l'an dernier par rapport au revenu locatif annualisé total du portefeuille, ajusté cette année.

¹⁷ Le vide locatif EPRA de 2,97 % au 31/12/2019 est dû au ramp up des immeubles livrés pendant le dernier trimestre 2019.

2. Résultat EPRA

Le résultat EPRA  (hors résultat de portefeuille, impôts différés relatifs aux corrections IAS 40 et impact de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à 24 103 KEUR contre 16 179 KEUR en 2018. Le résultat EPRA part du groupe s'élève à 23 975 KEUR.

Le résultat EPRA  par action¹⁸ – part du groupe s'élève à 1,60 EUR.

Sur cette base, le Conseil d'Administration entend proposer à l'Assemblée Générale de distribuer, en 2019, un dividende de 1,30 EUR brut ou 0,91 EUR net¹⁹ par action (en tenant compte du droit au dividende des (coupons respectifs détachés des) actions, représenté par le coupon n° 10 (déjà détaché de l'action Xior²⁰ – pour un montant de 0,581 EUR), le coupon n° 12 (déjà détaché de l'action Xior²¹ – pour un montant de 0,492 EUR) et le coupon n° 13 (pour un montant de 0,227 EUR).

3. Résultat net

Le résultat net s'élève à 7 659 KEUR au 31 décembre 2019. Le résultat net par action s'élève à 0,51 EUR.²²

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

4. Juste valeur du portefeuille immobilier

Au 31 décembre 2019, le portefeuille se compose de 7 932 unités pour étudiants louables. Le portefeuille immobilier total est valorisé à un montant de 1 190 791 KEUR au 31 décembre 2019, soit une hausse de 46 % par rapport au 31 décembre 2018. Cette hausse provient principalement de l'acquisition d'une résidence pour étudiants à Madrid, de l'acquisition de deux résidences pour étudiants à Barcelone, de l'acquisition d'une résidence pour étudiants à Wageningen, de l'acquisition d'une résidence pour étudiants à Louvain, de l'acquisition d'un immeuble de bureaux à transformer à Groningue, de

¹⁸ Pour le calcul du résultat EPRA par action, il est tenu compte du nombre moyen pondéré d'actions au 31 décembre 2019, soit 14 996 135.

¹⁹ Compte tenu d'un précompte mobilier libératoire de 30 %.

²⁰ Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions, en tenant compte du droit au dividende des actions émises à la suite des augmentations de capital de 2019. Il est rappelé que, dans le cadre de l'augmentation de capital de 2019, un détachement du coupon a eu lieu. Toutes les actions de Xior sont actuellement attachées aux coupon n° 11 et suivants. Voir également à ce sujet les communiqués de presse publiés dans le cadre de l'augmentation de capital. Vous trouverez également de plus amples informations sur <https://www.xior.be/fr/investor/investor-relations/coupons>.

²¹ Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions, et donc compte tenu du droit au dividende des actions émises à la suite des augmentations de capital d'octobre 2019. Il est rappelé que, dans le cadre de l'augmentation de capital d'octobre 2019, un détachement du coupon a eu lieu. Toutes les actions de Xior sont actuellement attachées aux coupon n° 13 et suivants. Voir également à ce sujet les communiqués de presse publiés dans le cadre de l'augmentation de capital. Vous trouverez également de plus amples informations sur <https://www.xior.be/fr/investor/investor-relations/coupons>.

²² Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

l'acquisition d'une résidence pour étudiants à Amsterdam, de la poursuite du développement de Woodskot à Bruxelles et de Bonnefanten à Maastricht, et de l'acquisition d'Alma Student à Bruxelles.

En cas de réalisation de toutes les acquisitions et réaménagements prévus, le portefeuille passera à 1,5 milliard EUR, avec plus de 12 000 unités pour étudiants louables.

5. Taux d'endettement et renforcement des fonds propres

Au 31 décembre 2019, le taux d'endettement s'élevait à 45,67 % contre 49,32 % au 31 décembre 2018. Le taux d'endettement a, d'une part, baissé à la suite de l'apport en nature d'un immeuble à Louvain d'un montant de 18 millions EUR le 13 juin 2019, à l'augmentation de capital fructueuse d'octobre 2019 d'un montant de 206 millions EUR et au dividende optionnel d'un montant de 6,08 millions EUR et a, d'autre part, augmenté en raison de la poursuite de l'exécution de la stratégie de croissance.

6. Autres postes du bilan

L'actif circulant concerne principalement :

- Créances à recouvrer (1 163 KEUR) : on y retrouve principalement les loyers encore à percevoir ;
- Autres créances : il s'agit principalement de la créance sur Promgranjo, la coentreprise dans laquelle le projet à Porto, au Portugal, est développé (3 929 KEUR), une avance sur une acquisition (6 019 KEUR), une créance sur Aloxe NV (1 720 KEUR – laquelle est remboursée à un taux conforme au marché).
- Liquidités et équivalents de liquidités détenus par les différentes entités (4 269 KEUR).

Les dettes financières non courantes s'élèvent à 500 425 KEUR contre 401 177 KEUR au 31 décembre 2018. La hausse provient de la poursuite de l'exécution de la stratégie de croissance de Xior au cours de 2019, laquelle a été en partie financée par des prêts.

Autres dettes non courantes financières (15 467 KEUR) concernent la valeur de marché négative des contrats IRS à la date de clôture.

Autres obligations non courantes concernent l'option de vente sur les 20% d'actions restants de Mosquera Directorship (19 millions EUR). Ce passif a été comptabilisé en capitaux propres (déduit des capitaux propres - obligation IFRS), ce qui a un impact négatif sur le VNI par action. Lors de l'exercice de l'option, ce montant négatif sera comptabilisé en capitaux propres contre les intérêts minoritaires.

Les dettes financières courantes s'élèvent à 1 706 KEUR et concernent, entre autres, une facilité de crédit utilisée fin décembre 2019.

Les autres dettes courantes concernent principalement :

- Dettes fournisseurs échues (5 657 KEUR) : concernent principalement quelques positions fournisseurs relatives à des projets exécutés en 2019 ;

- Autres (10 600 KEUR) : concernent principalement des provisions pour les impôts néerlandais de l'établissement stable et des filiales, la TVA et les dettes sociales à payer (4 257 KEUR) et les avances de locataires (686 KEUR) ;
- Garanties reçues sur les immeubles loués (8 099 KEUR) ;
- Prix restant à payer pour l'exercice des options d'achat (option put et call) sur les 50 % d'actions restants de Promgranjo (2 682 KEUR), sur les 60 % d'actions restants de UHUB Benfica et sur les 75 % d'actions restants de UHUB Saõ João (40 125 KEUR).

III. FINANCEMENT

Au 31 décembre 2019, la Société avait conclu des conventions de financement avec Caisse d'Épargne/Natixis, ING Belgique SA, Belfius Banque SA, BNP Paribas Fortis SA, Argenta Spaarbank NV, KBC Banque SA, ABN Amro, Banque de Luxembourg, vdk bank et Bank Nagelmackers. Natixis/Caisse d'Épargne a mis au total 150 millions EUR, ING Belgique SA 135 millions EUR, Belfius Banque SA 120 millions EUR, BNP Paribas Fortis SA 100 millions EUR, Argenta Spaarbank NV 70 millions EUR, KBC Banque SA 55 millions EUR, ABN Amro 35 millions EUR, Banque de Luxembourg 25 millions EUR, vdk bank 10 millions EUR et Bank Nagelmackers 10 millions EUR. Au 31 décembre 2019, la Société avait contracté pour 502 millions EUR de financements.

La Société a tenté d'échelonner la durée des prêts, la durée moyenne s'élevant à 4,08 ans au 31 décembre 2019.

En outre, la Société a au 31 décembre 2019 conclu des contrats IRS pour un montant de 430 millions EUR. Les financements contractés (502 millions EUR) étaient au 31 décembre 2019 couverts à 97 % soit par des conventions Interest Rate Swap, soit par des taux d'intérêt fixes.

Le coût moyen de financement  en 2019 s'élève à 2,15 % (2018 : 1,96 %). Cette augmentation résulte d'une diminution du montant moyen des prêts en cours et une augmentation des commissions d'engagement des lignes de crédit non utilisées..

IV. PRINCIPALES RÉALISATIONS 2019

- **Acquisition d'une résidence opérationnelle et d'un projet à Barcelone – 206 unités**

Le 5 octobre 2019, Xior a conclu un accord sur l'acquisition d'une résidence opérationnelle (The Lofttown) et un projet (sous conditions suspensives) en phase d'obtention de permis (Projet Collblanc), tous deux situés à Barcelone, acquis et gérés par la même équipe opérationnelle.

5 février 2020 – Embargo jusqu'à 17 h 40 (HEC)

Informations réglementées

The Lofttown : Cette résidence opérationnelle, connue comme l'une des résidences phares pour étudiants en Espagne, compte 78 unités avec 140 lits. Cet immeuble est déjà opérationnel depuis plusieurs années et génère des revenus locatifs dès acquisition. Il est situé à un emplacement particulièrement favorable, à proximité de Paseo de Gràcia et Avenida Diagonal, deux des plus importants boulevards commerciaux et touristiques de Barcelone, et à deux pas des différentes facultés et du centre-ville historique.

Les étudiants peuvent utiliser les espaces communs, comme un restaurant (demi-pension et pension complète), une salle de cinéma, des salles d'étude, un atelier de dessin avec imprimantes 3D, un lavoir, une salle de gym et des terrasses.

L'acquisition de cette résidence s'est fait par le rachat de 100 % des actions de la société immobilière concernée et contribue immédiatement au résultat de Xior dès acquisition. Cette transaction a été conclue le 30 octobre 2019.



- **Acquisition d'un portefeuille de résidences pour étudiants et de projets à Porto et Lisbonne environ 1 900 unités – partenariat d'exploitation et de développement avec U.hub**

Le 11 octobre 2019, Xior a conclu un accord sur l'acquisition, sous conditions suspensives, du portefeuille « U.hub » composé de deux résidences opérationnelles pour étudiants (98 unités) et quatre projets (environ 1 800 unités), tous situés à Porto et Lisbonne. Avec ces acquisitions, Xior franchit une étape importante dans le déploiement de son portefeuille dans la péninsule Ibérique et ajoute, d'un seul coup, environ 1 900 unités pour étudiants dans les deux principales villes estudiantines portugaises, toutes deux caractérisées par un grand déséquilibre entre l'offre et la demande de logements pour étudiants.

Deux résidences dans ce portefeuille (U.hub Alameda et U.hub Alvalade, toutes deux situées à Lisbonne), sont des valeurs sûres depuis plusieurs années déjà dans le paysage étudiant portugais et génèrent des revenus locatifs dès acquisition.

Deux des quatre projets qui font partie du portefeuille bénéficient d'un permis et leur construction a déjà débuté. Ils devraient être livrés en 2020 (projet Saõ João à Porto avec environ 450 unités et projet Benfica à Lisbonne avec environ 350 unités). Les deux autres projets (Lumiar à Lisbonne avec environ 500 unités et Boavista à Porto avec environ 500 unités) sont encore en phase d'obtention de permis et devraient

5 février 2020 – Embargo jusqu'à 17 h 40 (HEC)

Informations réglementées

être livrés en 2021 et 2022, respectivement, le permis pour le projet Lumiar devrait être obtenu en 2020, celui pour le projet Boavista en 2021. Ces nouvelles résidences seront équipées de plusieurs espaces communs ainsi que de tous les équipements et le confort usuels d'une résidence moderne pour étudiants.

Les quatre emplacements à Lisbonne jouissent d'une situation optimale à proximité des transports en commun (métro) et de différentes universités, offrant ainsi un large choix aux étudiants à plusieurs endroits de Lisbonne et à différentes catégories de prix.

À Porto, les projets sont également situés à des endroits stratégiquement intéressants, à savoir U.hub Saõ João à Asprela, le plus grand campus de Porto avec 35 000 étudiants, et U.hub Boavista dans le centre-ville, avec une excellente accessibilité en transports en commun.



U.hub Lumiar – Lisbonne



U.hub Saõ João – Porto

L'acquisition se fera par le rachat, en deux phases, de 100 % des actions des sociétés immobilières concernées. La valeur totale d'investissement s'élève à quelque 130,0 millions EUR, dont le rendement brut stabilisé escompté est d'environ 9,5 %, ce qui met Xior en bonne voie de devenir leader du marché au Portugal. À la suite de cette acquisition supplémentaire, le nombre d'unités pour étudiants dans le portefeuille portugais (pipeline compris) portera de 335 à environ 2 235. La valeur d'investissement finale peut encore varier en fonction du nombre final de chambres (et de la superficie construite), notamment en ce qui concerne les projets ne bénéficiant pas encore d'un permis. La première phase de cette transaction a été clôturée le 13 décembre 2019.

Partenariat

Outre ces sociétés immobilières, Xior acquiert également 85 % de la société qui gère la location des résidences opérationnelles pour étudiants à Porto et Lisbonne, et conclut un accord-cadre sur la collaboration sur les futurs développements, avec la société de développement dirigée par l'équipe fondatrice d'U.hub, une des pionnières dans le logement professionnel pour étudiants au Portugal. De cette manière, Xior acquiert un solide partenariat avec l'équipe U.hub, qui a déjà un beau palmarès et montre avec les projets susmentionnés leur ambition de devenir leader du marché portugais. Cela accélère le déploiement de la marque Xior au Portugal. En outre, Xior s'assure, par cet accord, de bénéficier de l'expertise pratique locale nécessaire pour organiser de manière optimale ses activités « in house » au Portugal.

- **Exercice de l'option call sur les 50 % d'actions restants d'Alma Student NV**

Le 4 octobre 2019, Xior, comme précédemment annoncé lors du rachat en août 2018, a acquis les 50 % restants d'actions d'Alma Student NV, propriétaire du complexe pour étudiants réaménagé situé en périphérie bruxelloise (Zaventem), composé de 240 unités, 99 chambres short-stay exploitées sous le concept ROXI et un rez-de-chaussée commercial. Par conséquent, cette société est désormais une filiale à 100 % de Xior. Le bâtiment a été livré récemment et génère des revenus locatifs.

- **Acquisition du bâtiment partie 3 à Heer Bokelweg, Rotterdam**

Le 18 septembre 2019, Xior a acquis la partie 3 du bâtiment situé Heer Bokelweg, à Rotterdam, dont elle avait déjà acquis le 31 mai 2017 les autres parties en vue de développer un programme de construction intégré pour tout le bâtiment existant.

- **Acquisition d'une résidence pour étudiants sur campus à Madrid – 664 unités**

Le 11 septembre 2019, Xior a conclu un accord concernant l'acquisition d'une résidence pour étudiants, située sur le campus de l'UEM (Universidad Europea de Madrid) à Madrid (Villaviciosa de Odón). Cette résidence opérationnelle de 464 unités (528 lits) est située à un endroit stratégique sur le campus de l'une des universités privées les plus prestigieuses de Madrid et dispose en outre d'un potentiel de développement supplémentaire avec plus de 200 lits supplémentaires. La valeur totale d'investissement attendue s'élève à environ 85,4 millions EUR, pour laquelle Xior acquiert 80 % de la société immobilière qui possède et exploite la résidence et gère le terrain, y compris la contribution estimée aux frais de développement, avec un rendement initial attendu d'environ 7 %. Le propriétaire et exploitant actuel de l'université, qui est en outre le vendeur, conserve les 20 % restants. Cette acquisition a été clôturée le 5 novembre 2019.

- **Accord de coentreprise pour Granjo (Porto) – 211 unités**

Le 28 août 2019, Xior est entrée à 50 % dans la coentreprise Promgranjo S.A. en obtenant le confort administratif nécessaire avec la garantie de l'obtention du permis pour le projet Granjo à Porto relatif à la reconversion d'un bâtiment existant en pleine propriété en complexe pour étudiants de 211 unités (420 lits), 3 places de parking et 16 appartements résidentiels, en exécution de l'accord précédemment conclu en la matière.

- **Accord sur le développement d'une résidence pour étudiants à Namur – minimum 206 unités**

Le 2 juillet 2019, Xior a annoncé un accord sur le développement d'un nouveau complexe pour étudiants comprenant au total minimum 206 unités (à optimiser pendant le parcours d'obtention de permis en cours) situé à Namur, à proximité de l'Université de Namur et de la gare. Après le développement prévu,

cette transaction aura une valeur d'investissement totale d'environ 20 millions EUR. Le développement se fera par JV Baltissimmo SA – Promiris SA, une collaboration entre Baltissimmo SA et Promiris SA, un développeur auquel Xior a déjà fait appel avec succès (pour le projet situé à Etterbeek, Avenue d'Auderghem, pour Zaventem, Alma et pour son entrée au Portugal). Xior rachètera les actions de la société immobilière concernée après livraison provisoire du projet achevé, soit selon le calendrier actuel prévu aux environs du T2 2022 (et au plus tôt maximum un an avant). De cette manière, Xior franchit une première étape en Wallonie et ajoute une nouvelle ville estudiantine à son portefeuille.

- **Lancement du concept Roxi**

Le 19 juin Xior a lancé ROXI – The Urban Residence, un nouveau concept axé sur les séjours de longue et de courte durées. Xior élargit désormais ses services par un concept de logement hybride dans lequel habiter, vivre, étudier et/ou travailler s'accordent parfaitement. Xior anticipe ainsi la tendance croissante du co-living. L'accent est mis sur l'étudiant et auprès tous ses stakeholders telles que parents, professeurs invités, young professionals, millennials et expats.

- **Acquisition du bâtiment Meteo à Wageningen – 22 unités**

Le 13 juin 2019, Xior, comme précédemment annoncé lors de l'acquisition du bâtiment principal sur le même site (voir rapport annuel 2018), a acquis une résidence pour étudiants située à Wageningen – à côté du bâtiment principal sur le même site Duivendaal. L'immeuble compte 22 chambres. La valeur d'investissement est de 3,2 millions EUR avec un rendement initial de 6 %.

- **Acquisition de la résidence pour étudiants « Studax » à Louvain – 292 unités**

Le 13 juin 2019, Xior a acquis la résidence pour étudiants « Studax » à Louvain, située à la gare et composée de 292 chambres pour étudiants pour une valeur d'investissement de 29,75 million EUR. Cet investissement a été réalisé par le rachat de 100 % des actions de la société immobilière concernée par un apport en nature. La résidence fait partie du nouveau « Kop van Kessel-Lo », le nouvel endroit tendance de Louvain, après le réaménagement complet de l'environnement et en particulier du parc Belle-Vue (réalisation 2019). Sur la base d'un bail de longue durée, la résidence sera exploitée par la KU Leuven, comme elle le fait déjà depuis l'ouverture en 2016. Cela permet de limiter les frais de gestion, aucun précompte immobilier n'est dû et les frais d'entretien sont limités, offrant une marge d'exploitation plus élevée qu'en cas d'immeubles normaux en gestion propre. La valeur d'investissement est conforme aux évaluations déterminées par l'expert immobilier indépendant. Le rendement initial s'élève à 5,40 %.

Dans le cadre de cette transaction, Xior a acquis 100 % des actions de Stratos KvK NV. À cet égard, Xior a exercé son droit de ne pas satisfaire le prix d'achat des actions de Stratos KvK NV en espèces, mais en nouvelles actions à émettre. L'apport des actions dans Stratos KvK a été remboursé par l'émission de 430 899 nouvelles actions pour un montant total de 18 097 363 EUR. La transaction a entraîné un renforcement des fonds propres de 18 097 363 EUR, dont un montant de 7 756 002 EUR a été attribué au

poste capital et un montant de 10 241 361 EUR (après déduction d'un montant égal aux frais liés à l'augmentation de capital au sens des règles IFRS applicables) au poste primes d'émission. Le prix d'émission des nouvelles actions s'élève à 42,00 EUR (arrondis) et est égal au cours moyen pondéré du volume des actions (VWAP ou Volume Weighted Average Price) de Xior Student Housing pendant 5 jours boursiers avant le 13 juin 2019 (date d'apport non comprise), moins la partie au prorata temporis du dividende brut pour l'exercice 2019 (0,581 EUR par action) et moins une réduction de 4,97 %, soit une réduction de 5,45 % par rapport au cours de clôture du 12 juin 2019, moins la partie au prorata temporis du dividende brut pour l'exercice 2019.

- **Dividende optionnel**

Le 16 mai 2019, les actionnaires de Xior ont été informés lors de l'assemblée générale ordinaire des modalités concrètes d'un dividende optionnel relatif au dividende. Le 4 juin 2019, Xior a annoncé que ses actionnaires avaient opté à environ 62,74 % de leur droit au dividende pour un apport des droits au dividende net en échange de nouvelles actions au lieu du versement du dividende en liquide. Ce résultat a entraîné une augmentation de capital (prime d'émission incluse) pour Xior d'environ 6,08 millions EUR par la création de 150 143 nouvelles actions.

- **Acquisition Eendrachtskade, Groningue – minimum 225 unités**

Le 10 avril 2019, Xior a acquis un projet de réaménagement à Groningue de minimum 225 logements, bureaux et 180 parkings. Cette transaction a une valeur d'investissement attendue de quelque 46 millions EUR et un rendement initial prévu d'environ 6,2 %. La livraison et la mise en service est prévue pour le T4 2021. L'acquisition du bâtiment existant se fait par le rachat de 100 % des actions du SPV, où les travaux de transformation débiteront après obtention du permis. D'autres revenus locatifs existants sont en cours jusqu'au T4 2020 pour un montant total de 2 millions EUR.

- **Closing Karspeldreef, Amsterdam – 320 unités**

Le 12 juillet 2018, Xior a conclu une convention d'achat à la suite de l'exercice de son option d'achat sur un site situé à Amsterdam. Le site, donné en emphytéose perpétuelle, est situé Karspeldreef, à proximité de l'Amsterdam Bijlmer Arena Station. Sur ce site, le (re)développement d'un total de 320 unités indépendantes pour étudiants est prévu. Il s'agit d'un projet de reconversion d'un immeuble de bureaux, composé de 6 bâtiments annexes, chacun disposant de ses propres équipements (p. ex. ascenseur). En outre, l'immeuble est équipé de 170 places de parking. La valeur d'investissement annoncée devrait s'élever (en partie en fonction d'autres ajustements, pendant l'élaboration du projet, du nombre d'unités et des valeurs locatives attendues) à environ 55 millions EUR. Pour ce projet, les vendeurs fournissent une garantie de rendement à partir du 1er septembre 2018 et fourniront en outre une garantie locative pour une période d'un an. Cette acquisition a été clôturée le 8 avril 2019. Le rendement initial s'élève à 6 %.

▪ **Acquisition du complexe pour étudiants Diagonal Besòs à Barcelone – 191 unités**

Le 13 mars 2019, Xior a conclu un accord sur l'acquisition d'une résidence pour étudiants à Barcelone. Il s'agit d'une résidence pour étudiants flambant neuve située sur le campus, récemment inauguré, de l'Universitat Politècnica de Catalunya (UPC) (avec 3 500 étudiants et 400 professeurs/chercheurs), à proximité de la plage et du quartier branché 22@. La résidence compte 191 chambres indépendantes et disposera de toutes les facilités modernes, comme un restaurant, une salle de gym, des salles d'étude, une piscine, et une terrasse sur le toit. Le bâtiment avait été construit sur la base d'une concession de 50 ans (jusqu'en 2067), et est entièrement meublé. La résidence a été livrée et a été mise en service en septembre 2019. Le vendeur a donné une garantie locative de 50 % pour l'occupation pendant les mois d'été (juillet et août), et ce, pour une durée de 3 ans (à partir de 2019). Cela permet à Xior d'optimiser l'occupation des unités pendant les vacances d'été, étant donné qu'elles sont louées sur la base de contrats de 10 mois pendant l'année académique, en collaboration avec l'université et des entreprises et fournisseurs de stages d'été locaux. La concession a été octroyée et est gérée activement par un consortium de l'UPC et trois autorités locales (Catalogne, Barcelone et Besòs), avec lesquels Xior entend collaborer étroitement et de manière productive afin de faire de la résidence et de l'ensemble du campus une réussite. La transaction a été conclue le 21 mai 2019 par rachat de toutes les actions de la société de projet concernée de LIFE, un développeur belge avec lequel Xior a déjà collaboré avec succès en Belgique et aux Pays-Bas. La valeur totale d'investissement s'élève à environ 25,5 millions EUR et le rendement brut initial à environ 7 %.

▪ **Accord sur le développement d'une structure de coentreprise de 2 immeubles pour étudiants au Portugal – 335 unités**

Le 13 mars 2019, Xior a conclu un accord sur le développement d'un immeuble pour étudiants à Lisbonne et Porto par une structure de coentreprise.

Le projet à Lisbonne (Artur Lamas) concerne le développement, sur un terrain vierge en pleine propriété, d'une résidence pour étudiants de 124 unités (254 lits) et 14 places de parking. Pour cette résidence, un triple bail net a déjà été conclu avec Odalys Portugal pour une durée de 12 ans à un loyer fixe (la société mère, Odalys Groupe, a fourni une *parent guarantee* complète pour sa filiale portugaise). Le projet abritera notamment un lavoir, une salle de gym, une salle d'étude, une cafétéria et une réception. Le développement se fera par une structure de coentreprise avec, notamment, Promiris, une partie belge avec laquelle Xior a déjà collaboré avec succès sur des projets en Belgique. L'entrée de Xior se fera par phases, où 50 % des actions dans la coentreprise seront achetées en obtenant le confort administratif nécessaire garantissant l'obtention du permis (sous certaines conditions suspensives) et les 50 % restants après livraison. Le permis devrait être obtenu au quatrième trimestre de 2019. La livraison est prévue au second semestre de 2021.

Le projet à Porto (Granjo) concerne le redéveloppement d'un bâtiment existant en pleine propriété en un complexe pour étudiants de 211 unités (420 lits) et 3 places de parking. Le bâtiment abritera également

un lavoir, une réception, une salle de gym, une salle d'étude et une cafétéria. En outre, la transaction comprend 16 appartements résidentiels qui seront réalisés dans le cadre du projet. Pour ce bâtiment également, appartements exclus, Odalys Portugal agira sur une base triple nette en tant qu'opérateur et locataire (avec une garantie fournie par Odalys Groupe), pour une durée de 12 ans à un loyer annuel progressif, qui sera garanti les 7 premières années et complété par le vendeur (jusqu'au niveau atteint la septième année), offrant ainsi à Xior un loyer stable et élevé. Le développement se fera de manière structurée, comme le projet à Lisbonne, par une structure de coentreprise dans laquelle Promiris est également impliqué, et un rachat progressif. Le confort administratif nécessaire garantissant l'obtention du permis a été obtenu et le rachat a eu lieu le 28 août 2019 (voir ci-dessus). La livraison est également attendue le second semestre de 2021.

La valeur totale d'investissement des deux projets s'élève à environ 28,2 millions EUR pour un rendement initial brut théorique du logement pour étudiants d'environ 8 %.

- **Acquisition d'un terrain de projet à Gand**

Le 17 janvier 2019, Xior a acquis un terrain de projet à Gand, situé à un emplacement de choix au cœur de Gand, Bagattenstraat. Xior aspire au développement d'un immeuble pour étudiants de qualité.

V. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

- **Acquisition Eindhoven – 250 unités**

Le 30 janvier 2020, Xior a acquis un projet de reconversion à Eindhoven avec 250 unités de logement Attendues. Cette transaction a une valeur d'investissement attendue d'environ 32 millions EUR et un rendement initial attendu d'environ 6,0 %. La livraison et la mise en service sont prévues pour S2 2022. Un complexe entièrement rénové s'ajoutera ainsi au portefeuille de Xior.

Cet immeuble de bureaux, connu sous le nom de Boschdijk Veste, sera converti en une résidence pour étudiants pourvue de tout le confort moderne, composée selon les prévisions de 250 chambres d'étudiants indépendantes, de divers espaces communs, d'un jardin intérieur, d'un parking vélo, etc. Actuellement, cet immeuble est loué comme espace de bureaux et générera encore des revenus tout au long de la durée attendue du processus d'obtention du permis. La demande de permis sera effectuée et suivie par les vendeurs. Xior bénéficie d'une garantie de rachat si jamais le processus d'obtention du permis n'est pas clos avec succès.

VI. PRÉVISIONS DE CROISSANCE²³

Xior vise également à poursuivre avec conviction sa stratégie de croissance en 2020, en élargissant son portefeuille immobilier par l'acquisition d'immeubles pour étudiants de qualité et par la réalisation des projets de développement dans le pipeline. Xior est convaincue qu'il reste plusieurs possibilités de croissance intéressantes en Belgique, aux Pays-Bas et dans la péninsule Ibérique.

La Société propose pour l'exercice 2020 un résultat EPRA de 1,70 EUR par action, ce qui représente une augmentation de 6,25 % par rapport à 2019, où un objectif de 1,36 EUR brut par action est proposé pour le dividende par action avec un paiement minimum de 80% (soit une hausse de 4,6 % par rapport à 2019). Xior s'attend dès lors à une nouvelle belle hausse de ses résultats par action par rapport à l'année précédente, malgré le fait que le nombre d'actions en 2019 a augmenté de 39 % à la suite de l'augmentation de capital fructueuse d'octobre 2019 et de l'apport en nature de juin. En partie grâce à cette augmentation de capital, Xior est parvenue à s'assurer un solide pipeline de projets de développement qui pourront contribuer en 2020 et 2021 au rendement et à la croissance visée du portefeuille, au résultat EPRA et au dividende. Après le développement complet du portefeuille, un revenu locatif annualisé de 88,75 million EUR est proposé.

Xior prévoit d'élargir son portefeuille à 2 milliards EUR fin 2022, avec une croissance du EPS d'au moins 6% par an.

Xior s'attend à un taux d'endettement de 55 % approximativement à la suite de la poursuite de l'exécution de cette stratégie de croissance fin 2022.

Xior prévoit en 2020 un taux d'occupation identique au taux actuel.

VII. TRAVAUX D'AUDIT

Le Commissaire a confirmé que ses travaux d'audit sur les chiffres, achevés en substance, n'ont pas révélé de correction significative qui devrait être apportée dans les informations comptables reprises dans le communiqué.

VIII. RAPPORT FINANCIER ANNUEL – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

À partir du 22 avril 2020, le rapport annuel sera (après clôture des bourses) à la disposition des actionnaires sur le site web www.xior.be et peut être obtenu sur simple demande au siège de la Société (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Anvers ou via info@xior.be).

²³Ces prévisions sont basées sur la situation actuelle et sauf circonstances imprévues (comme une détérioration matérielle du climat économique et financier et/ou la concrétisation des risques auxquels la Société et ses activités sont exposées). Les prévisions relatives aux attentes en matière de dividende s'appliquent en outre sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale de la Société est fixée au 22 mai 2020.

IX. CALENDRIER FINANCIER

Publication du Rapport financier annuel	22 avril 2020 (après bourse)
Publication des résultats au 31 mars 2020	29 avril 2020 (après bourse)
Assemblée Générale	22 mai 2020
Publication des résultats au 30 juin 2020	5 août 2020 (après bourse)
Publication des résultats au 30 septembre 2020	23 octobre 2020 (après bourse)

Pour de plus amples informations, contactez :

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

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

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

X. ÉTATS FINANCIERS

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF (en KEUR)	31/12/2019	31/12/2018
I. IMMOBILISATIONS	1 255 584	823 559
B. Immobilisations incorporelles	52	13
C. Immeubles de placement	1 190 791	814 908
a. Biens immeubles disponibles à la location	1 111 685	735 927
b. Promotions immobilières	79 106	78 981
D. Autres immobilisations corporelles	851	698
a. Immobilisations corporelles destinées à un usage propre	851	698
E. Immobilisations financières	25	21
Autres	25	21
G. Créances commerciales et autres immobilisations	135	135
H. Impôts différés – actif	96	460
I. Participations dans des sociétés associées et variations des fonds propres des coentreprises	63 635	7 325
II. ACTIFS CIRCULANTS	20 945	38 193

5 février 2020 – Embargo jusqu'à 17 h 40 (HEC)

Informations réglementées

D. Créances commerciales	1 163	1 218
E. Créances fiscales et autres actifs circulants	13 410	34 225
a. Impôts	714	738
c. Autres	12 695	33 487
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 269	1 677
G. Comptes de régularisation	2 103	1 074
Charges immobilières payées d'avance	1 247	9
Produits immobiliers en cours, non échus	36	980
Autres	820	85
TOTAL DE L'ACTIF	1 276 529	861 752

PASSIF (en KEUR)	31/12/2019	31/12/2018
FONDS PROPRES	625 808	410 019
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère	610 428	410 019
A. Capital	342 125	245 672
a. Capital souscrit	344 396	247 839
b. Frais de l'augmentation de capital (-)	-2 271	-2 167
B. Primes d'émission	276 441	147 239
C. Réserves	-16 108	1 003
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	29 530	19 333
Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas d'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-22 072	-19 065
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à une comptabilité de couverture, tel que défini dans les normes IFRS	-8 184	-924
Autres réserves	-19 447	0
Résultats reportés des exercices précédents	4 066	1 659
D. Résultat net de l'exercice	7 969	16 105
II. Participations minoritaires	15 381	0
DETTES	650 720	451 733
I. Dettes non courantes	582 034	424 203
B. Dettes financières non courantes	500 425	401 177
a. Établissements de crédit	500 425	401 177
C. Autres dettes financières non courantes	15 467	6 317
a. Instruments de couverture autorisés	15 467	6 317
E. Autres dettes non courantes	19 329	0

5 février 2020 – Embargo jusqu'à 17 h 40 (HEC)

Informations réglementées

F. Impôts différés – dettes	46 813	16 709
a. Taxe de sortie	0	34
b. Autres	46 813	16 675
II Dettes courantes	68 685	27 530
B. Dettes financières courantes	1 706	1 637
a. Établissements de crédit	1 706	1 637
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	10 807	8 899
a. Taxe de sortie	206	0
b. Autres	10 600	8 899
Fournisseurs	5 657	6 486
Locataires	686	184
Impôts, rémunérations et charges sociales	4 257	2 229
E. Autres dettes courantes	50 906	13 263
Autres	50 906	13 263
F. Comptes de régularisation	5 266	3 731
a. Produits immobiliers reçus anticipativement	1 176	1 035
b. Intérêts courus, non échus	2 083	907
c. Autres	2 007	1 791
TOTAL DES FONDS PROPRES ET DETTES	1 276 528	861 752

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Compte de résultats (en KEUR)	31/12/2019	31/12/2018
I. (+) Revenus locatifs	45 056	30 246
(+ Revenus locatifs	41 347	27 191
(+ Garanties locatives	3 979	3 106
(-) Gratuités locatives	-270	-52
Réductions de valeur sur créances commerciales	-125	-165
RÉSULTAT LOCATIF NET	44 931	30 081
V. (+) Récupération de charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	8 193	4 952
- Répercussion des charges locatives supportées par le propriétaire	8 055	4 822
- Répercussion des précomptes et taxes sur les bâtiments loués	138	130
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	-9 012	-5 544
- Charges locatives supportées par le propriétaire	-8 869	-5 422
- Précomptes et taxes sur les bâtiments loués	-143	-122

5 février 2020 – Embargo jusqu'à 17 h 40 (HEC)

Informations réglementées

VIII. (+/-) Autres revenus et dépenses liés à la location	1 395	1 230
RÉSULTAT IMMOBILIER	45 508	30 718
IX. (-) Charges techniques	-1 538	-844
Charges techniques récurrentes	-1 621	-825
(-) Réparations	-1 282	-654
(-) Primes d'assurance	-339	-171
Charges techniques non récurrentes	83	-19
(-) Sinistres	83	-19
X. (-) Charges commerciales	-390	-335
(-) Publicité, etc.	-334	-322
(-) Honoraires d'avocat, frais juridiques	-56	-13
XI. (-) Charges et taxes sur les bâtiments non loués	-423	-240
XII. (-) Frais de gestion de l'immobilier	-2 946	-1 802
(-) Frais de gestion (externes)	-768	-1 246
(-) Frais de gestion (internes)	-2 178	-556
XIII. (-) Autres charges immobilières	-1 697	-1 080
(-) Honoraires des architectes	-4	-1
(-) Honoraires des taxateurs	-312	-191
(-) Autres charges immobilières	-1 381	-887
(+/-) CHARGES IMMOBILIÈRES	-6 994	-4 301
RÉSULTAT IMMOBILIER OPÉRATIONNEL	38 515	26 418
XIV. (-) Frais généraux de la société	-3500	-3149
XV. (+/-) Autres produits et charges opérationnels	54	53
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	35 069	23 323
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	17 982	5 372
(+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	25 820	8 826
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-7 839	-3 454
XIX. (+) Autre résultat de portefeuille	-22 005	351
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	31 046	29 044
XX. (+) Produits financiers	261	183
(+) Intérêts et dividendes perçus	261	183
XXI. (-) Charges d'intérêt nettes	-7 478	-4 079
(-) Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-4 720	-2 276
(-) Reconstitution du montant nominal des dettes financières	-218	-87
(-) Charges résultant des instruments de couverture autorisés	-2 540	-1 716
XXII. (-) Autres charges financières	-404	-284
- Frais bancaires et autres commissions	-378	-253
- Autres	-26	-31
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-9 150	-5 393
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	-16 771	-9 572
XXIV Participation au résultat des sociétés associées et coentreprises	-1 398	270
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	12 877	19 742
XXV. Impôt des sociétés	-5 093	-3 637

5 février 2020 – Embargo jusqu'à 17 h 40 (HEC)

Informations réglementées

XXVI. Taxe de sortie	-124	0
(+/-) IMPÔTS	-5 218	-3 637
RÉSULTAT NET	7 659	16 105
RÉSULTAT EPRA	24 103	16 179
RÉSULTAT EPRA – PART DU GROUPE	29 975	16 179
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	-4 023	5 722
IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX CORRECTIONS IAS 40	-1 872	-673
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-9 150	-5 393
PARTICIPATION AU RÉSULTAT DES COENTREPRISES	-1 398	270
RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR)	1,61	1,46
RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR) – Part du groupe	1,60	1,46

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

En KEUR	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net	7 659	16 105
Autres composantes du résultat global		
(+/-) Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas d'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
(+/-) Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour les couvertures de flux de trésorerie	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	7 659	16 105
Imputable à :		
Participations minoritaires	127	0
Actionnaires du groupe	7 532	16 105

Aperçu des flux de trésorerie consolidés

APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ	31/12/2019	31/12/2018
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	1 677	815
1. Flux de trésorerie générés par les activités d'exploitation	-45 813	-24 770
Flux de trésorerie relatifs à l'exploitation :	20 533	24 875
Résultat opérationnel	31 045	29 044
Intérêts payés	-8 047	-3 512
Intérêts perçus	0	0
Autres	-2 465	-657
Éléments non monétaires ajoutés au/déduits du résultat	-5 285	-8 696
<u>* Amortissements et réductions de valeur</u>	169	87
- Amortissements/réductions de valeur (ou reprises) sur actifs corporels et incorporels	169	87

5 février 2020 – Embargo jusqu'à 17 h 40 (HEC)

Informations réglementées

* <u>Autres éléments non monétaires</u>	-5 454	-8 783
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3 324	-5 722
- Autres éléments non monétaires	-2 199	-3 061
- Variation du besoin en fonds de roulement	-61 061	-40 948
* <u>Mouvement des actifs :</u>	-29 483	-22 737
* <u>Mouvements des passifs :</u>	-31 999	-18 211
2. Flux de trésorerie générés par les activités d'investissement	-252 915	-237 478
Acquisition d'immeubles de placement et de promotions immobilières	-59 700	-146 771
Vente d'immeubles de placement	0	0
Acquisition d'actions de sociétés immobilières	-170 592	-90 249
Acquisition d'autres actifs corporels	-305	-426
Acquisition d'immobilisations financières non courantes	-22 318	-32
Recettes de créances commerciales et autres actifs non courants	0	
Actifs destinés à la vente	0	
3. Flux de trésorerie générés par les activités de financement	297 729	261 637
* <u>Variation des passifs financiers et des dettes financières</u>		
- Augmentation des dettes financières	190 577	234 130
- Diminution des dettes financières	-102 000	-95 000
- Remboursement d'emprunts d'actionnaires		
-		
* <u>Variation des autres passifs</u>	15 381	
* <u>Variation des fonds propres</u>		
- Augmentation (+)/Diminution (+) du capital/des primes d'émission	201 681	130 776
- Frais de l'émission d'actions	-104	-46
Dividende de l'exercice précédent	-7 806	-8 223
Augmentation de la trésorerie à la suite de la fusion	3 590	1 473
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE	4 269	1 677

XI. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (APM) : TABLEAUX DE RÉCONCILIATION

	31/12/2019	31/12/2018
Résultat EPRA		
Résultat net	7 659	16 105
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-17 982	-5 372
Autre résultat du portefeuille	22 005	351
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	9 150	5 393
Participation au résultat des coentreprises	1 398	-270
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	1 872	673

5 février 2020 – Embargo jusqu'à 17 h 40 (HEC)

Informations réglementées

Résultat EPRA	24 103	16 179
Résultat du portefeuille	31/12/2019	31/12/2018
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-17 982	5 372
Autre résultat du portefeuille	22 005	351
Résultat du portefeuille	4 023	5 722
Résultat EPRA par action	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net	7 659	16 105
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-17 982	-5 372
Autre résultat du portefeuille	22 005	-351
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	9 150	5 393
Participation au résultat des coentreprises	1 398	-270
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	1 872	673
Nombre moyen pondéré d'actions	14 996 135	11 109 319
Résultat EPRA par action	1,61	1,46
Résultat EPRA par action - part du groupe	1,60	1,46
Taux d'intérêt moyen	31/12/2019	31/12/2018
Charges d'intérêt nominales sur emprunts	4 720	2 276
Charges résultant des instruments de couverture autorisés	2 540	1 716
Intérêts portés à l'actif	2 248	1 612
Dettes actives moyennes au cours de la période	470 695	304 323
Taux d'intérêt moyen	2,02 %	1,84 %
Taux d'intérêt moyen hors charges résultant des instruments de couverture autorisés	1,48 %	1,28 %
Coût de financement moyen	31/12/2019	31/12/2018
Charges d'intérêt nominales sur emprunts	4 720	2 276
Charges résultant des instruments de couverture autorisés	2 540	1 716
Intérêts portés à l'actif	2 248	1 612
Reconstitution du montant nominal des dettes financières	218	87

5 février 2020 – Embargo jusqu'à 17 h 40 (HEC)

Informations réglementées

Frais bancaires et autres commissions	404	284
Dette active moyenne au cours de la période	470 695	304 323
Coût de financement moyen	2,15 %	1,96 %
Taux d'intérêt moyen hors charges résultant des instruments de couverture autorisés	1,61 %	1,40 %

VNI EPRA	31/12/2019	31/12/2018
Valeur nette d'inventaire d'après les comptes annuels	625 808	410 019
À exclure		
Juste valeur des instruments financiers	15 467	6 317
- Impôts différés	46 813	16 675
VNI EPRA	688 088	433 011
VNI EPRA (EUR/action)²⁴	35,96	31,45

VNNNI EPRA	31/12/2019	31/12/2018
VNI EPRA	688 088	433 011
À ajouter		
Juste valeur des instruments financiers	-15 467	-6 317
- Impôts différés	-46 813	-16 675
VNNNI EPRA	625 808	410 019
VNNNI EPRA (EUR/action)²⁵	32,71	29,78

Rendement Initial Net EPRA	31/12/2019	31/12/2018
Immeubles de placement – juste valeur pleine propriété	1 204 634	830 899
Immeubles de placement – participation à des coentreprises	29 148	20 224
Moins les promotions immobilières	-203 741	-179 435
Portefeuille immobilier achevé	1 030 041	671 688
Frais de transaction	31 101	20 718
Valeur d'investissement des biens immeubles disponibles à la location	1 061 142	692 407
Revenus locatifs bruts annualisés	55 424	35 099
Charges immobilières	4 488	-3 352
Revenus locatifs nets annualisés	50 936	31 747
Montant notionnel au terme de la période exempte de loyer	-	-

²⁴ Sur la base du nombre d'actions en circulation.

²⁵ Sur la base du nombre d'actions en circulation.

5 février 2020 – Embargo jusqu'à 17 h 40 (HEC)

Informations réglementées

Revenus locatifs nets annualisés ajustés	50 936	31 747
Rendement Initial Net EPRA	4,8 %	4,6 %
Rendement Initial Net Ajusté EPRA	4,8 %	4,6 %
Vide locatif EPRA ²⁶	31/12/2019	31/12/2018
Valeur locative estimée des unités vides	1 648	637
Valeur locative estimée du portefeuille total	55 424	54 757
Vide locatif EPRA	2,97%²⁷	1,16 %
Ratio de coûts EPRA	31/12/2019	31/12/2018
Frais généraux	3 500	3 149
Réductions de valeur sur créances commerciales	125	165
Charges immobilières	6 994	4 301
Coûts EPRA (frais liés au vide locatif compris)	10 619	7 615
Frais liés au vide locatif	423	240
Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	10 196	7 375
Revenus locatifs bruts	45 327	30 245
Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	23,4 %	25,2 %
Ratio de coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	22,5 %	24,4 %

²⁶ Calculé par rapport au revenu locatif annualisé du portefeuille d'exploitation. Calculé l'an dernier par rapport au revenu locatif annualisé total du portefeuille, ajusté cette année.

²⁷ Le vide locatif EPRA de 2,97 % au 31/12/2019 est dû au ramp up des immeubles livrés pendant le dernier trimestre 2019.

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

Dénomination APM	Définition	Utilisation
Résultat EPRA	Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- résultat des ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, +/- impôts différés relatifs aux corrections IAS 40.	Mesure du résultat des activités opérationnelles stratégiques, à l'exclusion des variations de la juste valeur des immeubles de placement, autre résultat de portefeuille, résultat sur les ventes d'immeubles de placement et variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et impôts différés relatifs aux corrections IAS 40. Indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.
Résultat du portefeuille	Résultat des ventes d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur d'immeubles de placement +/- autre résultat du portefeuille.	Mesure des pertes/profits réalisés et non réalisés sur les immeubles de placement.
Taux d'intérêt moyen	Charges d'intérêt, y compris charges d'intérêt IRS, divisées par la dette active moyenne au cours de la période.	Mesure des charges d'intérêt moyennes des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans.
Taux d'intérêt moyen hors charges d'intérêt IRS	Charges d'intérêt, hors charges d'intérêt IRS, divisées par la dette active moyenne au cours de la période.	Mesure des charges d'intérêt moyennes des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans.
Coût de financement moyen	Charges d'intérêts, y compris charges d'intérêt IRS + commissions d'arrangement et commissions d'engagement, divisées par la dette active moyenne au cours de la période.	Mesure du coût de financement moyen des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans.
Coût de financement moyen hors charges d'intérêt IRS	Charges d'intérêts, hors charges d'intérêt IRS + commissions d'arrangement et commissions d'engagement, divisées par la dette active moyenne au cours de la période.	Mesure du coût de financement moyen des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans.
Résultat EPRA par action	Résultat net +/- résultat des ventes d'investissements immobiliers, +/- variations de la juste valeur des investissements immobiliers, +/- autre résultat de portefeuille, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, +/- impôt différé relatif aux corrections IAS 40, divisé par le nombre moyen d'actions.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux.
VNI EPRA	Il s'agit de la VNI ajustée de sorte à inclure également les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et à exclure certains postes peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux.
VNNNI EPRA	VNI EPRA ajustée pour tenir compte de (i) la juste valeur des instruments financiers, (ii) la juste valeur des dettes et (iii) des impôts différés.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux.
Rendement Initial Net (RIN) EPRA	Revenus locatifs bruts annualisés sur la base des loyers en cours à la date de clôture, à l'exclusion des charges immobilières, divisés par la valeur de marché du portefeuille, majorés des droits et frais de mutation en cas d'aliénation hypothétique d'immeubles de placement.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux.
Rendement Initial Net Ajusté (RIN Ajusté) EPRA	Cette mesure intègre un ajustement du RIN EPRA avant l'expiration de périodes	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux.

5 février 2020 – Embargo jusqu'à 17 h 40 (HEC)

Informations réglementées

Vide locatif EPRA	de franchise de loyer ou autres aménagements de loyer non échus. Valeur locative estimée d'unités vides divisée par la Valeur locative estimée du portefeuille total.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux.
Ratio de coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus) divisés par les revenus locatifs bruts, moins le loyer à payer sur la parcelle louée.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux.
Ratio de coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif) divisés par les revenus locatifs bruts, moins le loyer à payer sur la parcelle louée.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux.

À propos de Xior Student Housing

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

Xior Student Housing est agréée en tant que SIR publique de droit belge depuis le 24 novembre 2015. Les actions de Xior Student Housing sont cotées sur Euronext Bruxelles (XIOR) depuis le 11 décembre 2015. Le 31 décembre 2019, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 1,19 milliard EUR. Vous trouverez de plus amples informations 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, département Anvers)

Disclaimer

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