

A photograph of a modern building facade with a large, dark grey vertical section. On this section, the word 'XIOR' is written in large, 3D, metallic letters. The 'X' and 'O' are silver, while the 'I' has a red graduation cap on top. The 'R' is partially visible at the bottom. To the left of this dark section, there are light grey panels with windows. A semi-transparent white diagonal band runs across the bottom half of the image.

# Résultats annuels 2022 Xior Student Housing

**Résultats annuels au 31.12.2022**  
15 février 2023



**Christian Teunissen, CEO:**



*« Je suis incroyablement fier de ce que Xior a réalisé en 2022. Nous avons réalisé le plus grand bond en avant jamais enregistré en termes de résultats avec une hausse impressionnante de +15% du bénéfice par action sur 2021. Dans le même temps, nous avons réalisé la plus grande acquisition de l'histoire de la société - l'acquisition de Basecamp, portant le portefeuille au-delà de la barre des 3 milliards d'euros. Ces résultats exceptionnels sont le fruit de l'excellente performance de l'ensemble de l'équipe Xior, qui a prouvé une fois de plus qu'elle était capable de s'imposer et de réussir dans des circonstances changeantes. Cela met en évidence le modèle économique très solide de Xior en tant que pure player du logement étudiant, un secteur défensif au potentiel unique, que nous sommes aujourd'hui, grâce à notre plateforme européenne, mieux placés que jamais pour exploiter pleinement. »*

*À l'horizon 2023 et au-delà, notre objectif principal sera de gérer notre effet de levier financier tout en préservant la valeur pour les actionnaires. Notre programme de désinvestissement annoncé lors des résultats du troisième trimestre est toujours en cours, avec la poursuite du désinvestissement d'actifs sous-performants, moins durables et non essentiels. Sur le plan opérationnel, la mission principale consistera à tirer pleinement parti des effets positifs de l'intégration et de la transformation numérique, afin de favoriser la croissance interne et la création de valeur. Les solides fondamentaux du logement étudiant, notre pouvoir de tarification éprouvé et notre plateforme évolutive placent Xior dans une position unique pour un brillant avenir. »*

**2022: Les meilleurs résultats jamais enregistrés par Xior**

- ◆ Croissance du bénéfice et du dividende par action la plus élevée de tous les temps (2,07 EUR & 1,66 EUR respectivement et tous deux 15% de plus)
- ◆ Modèle économique très solide, avec un taux d'occupation constamment élevé et un pouvoir de tarification éprouvé (T4'22 LfL +4,2%)
- ◆ Augmentation du portefeuille de plus d'un milliard EUR pour atteindre 3 milliards EUR, désormais répartis sur 8 pays
- ◆ Réalisation de la n°1 plateforme de logement étudiant en Europe continentale grâce à la transaction emblématique

**2023: Renforcer les éléments essentiels**

- ◆ Objectif principale de réduire la LTV à c. 50 % maximum et de préserver la valeur actionnariale à long terme
- ◆ Se concentrer sur la création de valeur interne par l'intégration et une numérisation ambitieuse
- ◆ Intensification des efforts ESG avec un plan de réduction du CO2 et un nouveau Cadre de Financement Durable
- ◆ La nouvelle saison de location bien lancée : des milliers de personnes sur les listes d'attente, l'inflation sera entièrement répercutée en Belgique, ce qui démontre le pouvoir de tarification constant de Xior
- ◆ Renforcement à long terme en révisant les prévisions pour 2023 à au moins 2,20 EUR de BPA et 1,76 EUR de DPA, tous deux en hausse de 6% par rapport à 2022.



## **Table des matières**

1.	Faits marquants de l'exercice 2022 .....	5
2.	Mise à jour opérationnelle axée sur la création de valeur interne .....	7
3.	Résultats financiers consolidés de l'exercice 2022 .....	11
4.	Financement .....	17
5.	Principales réalisations au cours de l'année 2022 .....	18
5.1	Réalisations opérationnelles .....	18
5.2	Réalisations financières .....	20
6.	Perspectives de croissance .....	21
7.	Rapport financier annuel – Assemblée générale annuelle .....	21
8.	Calendrier financier 2023 .....	21
9.	Synthèse financière .....	22
10.	Indicateurs alternatifs de performance (IAP) : tableaux de rapprochement .....	29
11.	Glossaire des Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) utilisés par Xior Student Housing .....	33

## Faits marquants de l'exercice 2022

**3 mrd.** EUR

Juste valeur



**98 %** taux  
d'occupation



dans **8** pays différents



**+15 %**

croissance  
BPA et DPA

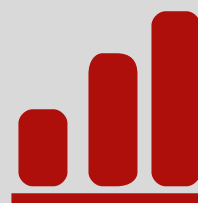
**62 M** EUR

Résultat EPRA



**112 M** EUR

résultat locatif  
net



**51,39 %\***

LTV



**18.002**

étudiants

**+4,2 %**

LFL Q4 2022



Nouveau Cadre de  
Financement Durable

\*Sans facteurs imprévus (réévaluation et ralentissement du rythme des cessions), le LTV aurait été c. 50 %.



## 1. Faits marquants de l'exercice 2022

### La croissance des bénéfices se poursuit avec les meilleurs résultats jamais enregistrés

- ◆ **Résultats solides de l'exercice 2022**, entièrement conformes aux prévisions de l'entreprise, avec une croissance du BPA de +15 %, la plus élevée jamais enregistrée.
- ◆ **Résultat EPRA** – part du groupe de 62.143 KEUR, **soit une augmentation de 40 %** par rapport à l'exercice 2021.
- ◆ **Résultat EPRA/action**<sup>1</sup> – part du groupe de **2,07 EUR**, **soit une hausse de 15 %** en glissement annuel.
- ◆ **Dividende** proposé de **1,66 EUR** par action, **soit une hausse de 15 %** en glissement annuel même avec 25 %<sup>2</sup> d'actions supplémentaires créées en 2022.
- ◆ **Les prévisions de BPA/DPA 2023** révisées en vue de renforcer la position de Xior à long terme à au moins 2,20 EUR par action, toujours en hausse de 6,3% par rapport à 2022. Cela signifie néanmoins une augmentation importante de 22 % du bénéfice par action sur une période de deux ans (2022-2023). Le dividende prévu pour 2023 a été ajusté en conséquence à 1,76 EUR par action, toujours en hausse de 6 % par rapport à 2022.

### De solides fondamentaux de marché renforçant un modèle d'affaires unique

- ◆ **Le résultat locatif net s'élève à 112.479 KEUR**, soit une augmentation de 41 % par rapport à l'exercice 2021, portée par la croissance externe du portefeuille, et une **croissance interne des loyers à périmètre constant de 4,20 %** en glissement annuel, plus élevée que prévu, au T4. Pour l'exercice 2022, les loyers comparables atteignent 3,13%, une accélération par rapport aux loyers comparables de 2020-2021 à 2,02 % (+50%). En outre, le résultat locatif continuera de croître de manière considérable en 2023, une fois que l'acquisition de Basecamp (qui a eu lieu le 15 septembre 2022) aura apporté sa pleine contribution, ainsi qu'en 2024 avec, entre autres, les ouvertures de Malmö et d'Aarhus prévues pour l'année académique prochaine (c. 2 000 unités supplémentaires seront ajoutées).
- ◆ **Le marché étudiant sain sous-jacent**, caractérisé par une pénurie importante de chambres d'étudiants de qualité, continue de stimuler la demande, ce qui garantit des taux d'occupation élevés et engendre une croissance des loyers, et permet ainsi à Xior de répercuter l'inflation. Pour l'exercice 2022, le **taux d'occupation** reste élevé et stable à 98 % (contre 98 % pour l'ensemble de l'exercice 2021), ce qui représente une location complète, en tenant compte des procédures d'arrivée et de départ.
- ◆ **Début prometteur attendu pour la nouvelle saison locative** (qui démarrera en mars 2023), confirmant le pouvoir de fixation des prix, étant donné que les demandes arrivent déjà depuis décembre. La demande ne montre pas de signes d'être affectée par les augmentations de loyer.

### Portefeuille et pipeline

- ◆ Les variations de **valorisation** sur le portefeuille à rendement complet **sont légèrement positives en glissement annuel, atteignant 96.621 MEUR**. Le rendement des valorisations 2022 pour l'ensemble du portefeuille s'élève à 5,40 %, contre 5,51 % fin 2021. L'augmentation des rendements immobiliers au dernier trimestre a été plus que compensée par l'impact positif de des revenus locatifs plus élevés sur l'ensemble de l'année.
- ◆ **L'EPRA NTA par action augmente de 13,3 %** pour atteindre 42,96 EUR, contre 37,92 EUR au 31/12/2021.

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

<sup>2</sup> 22% d'augmentation sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.



- ♦ **La juste valeur** du portefeuille **augmente à 3.027 MEUR (+54 % en glissement annuel)**, avec 18.002 unités locatives pour étudiants. Si l'ensemble du pipeline potentiel est réalisé, le portefeuille s'élèvera à environ 3,7 milliards EUR, avec environ 26.600 unités locatives pour étudiants.
- ♦ **Stratégie d'investissement réussie** avec **1 milliards EUR** d'investissements nouvellement acquis, y compris l'acquisition emblématique de Basecamp, ce qui a donné lieu à un portefeuille plus diversifié sur le plan géographique, réparti dans 8 pays d'Europe continentale.
- ♦ **Optimisation du portefeuille et du pipeline** : le programme de désinvestissement des actifs les moins efficaces et les moins durables se poursuit. C. 8 MEUR d'actifs désinvestis en 2022, 18,5 MEUR d'actifs supplémentaires sont en cours d'exécution de vente ou sous option d'achat et encore 33,5 MEUR supplémentaires sont mis sur le marché dans des processus d'enchères et actuellement ouvert pour recevoir des offres, pour un total de c. 60 MEUR. Tous les actifs désinvestis ont été vendus à un prix égal ou supérieur à leur dernière évaluation. En outre, la révision stratégique en cours du pipeline a déjà conduit à la levée de 2 projets pour une réduction totale des coûts à venir de 62 MEUR (Odalis Seville et Brouck'R). Xior continuera à accélérer son programme de désinvestissement en se concentrant sur la vente opportuniste des actifs les moins efficaces, les moins durables ou non essentiels.

#### Accélération ESG

- ♦ **Nouveau « Sustainable Finance Framework »**, à la lumière de l'augmentation des prix et des préoccupations concernant un logement étudiant plus abordable, Xior a mis à jour son cadre de financement vert existant. Le nouveau cadre de financement durable inclut non seulement des critères environnementaux (**E**) pour sélectionner et financer les actifs les plus écologiques, mais désormais également des critères sociaux (**S**) basés sur l'accessibilité et la tarification sociale. Xior rend ainsi une partie de son portefeuille « social », lui permettant d'être éligible à un financement durable, conformément aux ambitions et aux engagements environnementaux et sociaux de l'entreprise. Cela conduit à une augmentation des actifs éligibles durables (verts et sociales) d'environ 647 MEUR à environ 1,77 milliards EUR (c. +275%).

#### Bilan et risque de taux d'intérêt maîtrisés

- ♦ **Ratio prêt/valeur** de 51,39 %, contre 46,28 % au 31/12/2021. Le programme de désinvestissement (60 MEUR identifié) est toujours en cours après la fin de l'exercice mais ne se reflète que dans une mesure limitée (8 MEUR) à la fin d'année. Par ailleurs, la revalorisation limitée du portefeuille au T4 2022 a pesé d'environ 1 % sur le levier financier au 31/12/2022. Sans ces facteurs imprévus (réévaluation et ralentissement du rythme des cessions), le LTV aurait été c. 50 %.
- ♦ **La poursuite de la discipline en matière de bilan** restera au cœur des préoccupations pour ramener le LTV à environ 50 %. Xior. Les mesures nécessaires de la part de la direction sont en cours et se poursuivront mais, l'effet ne se manifestera qu'avec retard. Xior explore également d'autres options stratégiques à cet égard, notamment des cessions stratégiques, des partenariats ou des coentreprises.
- ♦ **Coût de la dette sous contrôle** : le coût financier moyen de la dette pour l'exercice 2022 s'est élevé à 2,09 % (contre 1,86 % au 31/12/2021). Tous les **prêts arrivant à échéance en 2023** ont été refinancés ou sont couverts par de nouveaux prêts. Tous les financements sont largement couverts (86%) contre les hausses de taux d'intérêt pendant 6,66 ans par le biais de contrats à taux fixe et de macro-couvertures couvrant la dette existante, ainsi que le refinancement futur de la dette arrivant à échéance. La macro-couverture signifie que ces couvertures ne sont pas liées à un prêt individuel, mais qu'elles englobent les prêts sous-jacents à plus longue échéance. Ainsi, le refinancement d'un prêt arrivant à échéance est automatiquement couvert par la macro-couverture existante, limitant le risque de taux d'intérêt supplémentaire. La hausse des taux d'intérêt n'augmentera donc que progressivement le coût de la dette tout au long de 2023. Xior entretient des relations solides et à long terme avec ses prêteurs, qui continuent d'exprimer leur intérêt à prolonger et à augmenter le financement pendant les négociations en cours pour les **prêts arrivant à échéance en 2024**.

	31 déc. 2018	31 déc. 2019	31 déc. 2020	31 déc. 2021	31 déc. 2022	Pipeline complet*
#unités opérationnelles	5.505	7.932	11.338	13.755	18.002	c. 26.600
Juste valeur (y compris les non-étud.)	c. 818 MEUR	c. 1.191 MEUR	c. 1.556 MEUR	c. 1.967 MEUR	c. 3 mrd EUR	> 3.7 mrd MEUR
#pays	2	4	4	4	7	8

\*y compris pipeline actif et banque foncière

### Perspectives révisées

En février 2022, Xior a annoncé un nouveau plan de croissance ambitieux qui prévoyait une croissance de 10% du bénéfice par action pour 2022 et 2023 afin d'atteindre 2,20 EUR par action en 2023. Cette prévision a été revue à la hausse suite à la transaction Basecamp et a pris en compte des conditions de marché positives avec une marge de manœuvre pour des développements et une croissance supplémentaire. Une nouvelle prévision de BPA a été fixée pour 2022 et 2023, respectivement à 2,07 EUR et 2,38 EUR. Xior a atteint avec succès cet objectif ambitieux de 2,07 EUR pour 2022, réalisant une croissance des bénéfices de +15% par rapport à 2021. Cependant, au cours de l'année 2022, les marchés ont radicalement changé, en raison d'une combinaison sans précédent d'incertitudes économiques et géopolitiques et de volatilité des taux d'intérêt.

En réponse à ces nouvelles conditions de marché, la direction a pris et continue de prendre les mesures nécessaires pour renforcer l'entreprise sur le long terme et de maintenir l'effet de levier financier sous contrôle tout en préservant la valeur actionnariale à long terme. Ces mesures comprennent, entre autres, le programme de cession annoncé précédemment et la rationalisation du pipeline, la maximisation des augmentations de loyer et l'accent mis sur l'efficacité opérationnelle et les coûts, en partie grâce à la transformation digitale et intégration en cours. Le programme de cession annoncé (c. 60 MEUR), tout en étant bénéfique pour le bilan (par des ventes à un prix égal ou supérieur à la valeur nette d'inventaire) et la composition du portefeuille, entraînera la sortie du portefeuille d'actifs à haut rendement. En outre, la volatilité et l'augmentation, du coût de la dette, dans la mesure des financements non couverts (14 % du financement total), devraient peser sur les bénéfices à court terme. En outre, les marchés incertains et le pipeline révisé ralentiront le rythme des projets de développement dans les mois à venir et impliqueront une réorganisation des équipes de développement entraînant des coûts de restructuration supplémentaires.

Nonobstant la solidité du modèle économique et l'impact positif continu à long terme des actions susmentionnées, les prévisions de bénéfice par action pour 2023 seront revues à la baisse à au moins 2,20 EUR (sans BC Aachen), soit une augmentation de +6% par rapport à 2022 et représentant toujours une hausse importante de 22% du bénéfice par action au cours d'une période de deux ans.

## 2. Mise à jour opérationnelle axée sur la création de valeur interne

Le marché étudiant sain sous-jacent, caractérisé par une pénurie importante de chambres d'étudiants de qualité et une augmentation de la population étudiante, continue de stimuler la demande, ce qui garantit des taux d'occupation élevés et engendre une croissance des loyers, et permet ainsi à Xior de répercuter l'inflation dans les huit pays dans lesquels elle est active.

Les équipes opérationnelles des huit pays se préparent actuellement au début de la nouvelle saison de location 2023-2024 (à partir de mars 2023) et un démarrage prometteur est attendu, étant donné que les demandes arrivent déjà depuis décembre.

### Transformation organisationnelle

Le groupe de travail sur la gestion de l'intégration, nommé en septembre 2022, réalise des avancées :

- ◆ Transformation des Pays-Bas entièrement exécutée avec décentralisation vers 4 régions : Nord (Groningen, Leeuwarden), Randstad (Amsterdam, Rotterdam, Delft, La Haye, Utrecht), Centre (Breda, Eindhoven, Tilburg) et Sud (Maastricht, Vaals).
- ◆ Des bootcamps d'intégration ont été organisés au niveau national afin d'aligner les départements de service de Basecamp et du siège de Xior au Danemark, en Allemagne et en Pologne.
- ◆ Les nouveaux bâtiments de Basecamp prévus à Aarhus (Danemark) et à Malmö (Suède), entièrement détenus par Xior, pourront accueillir les premiers étudiants dès l'année universitaire prochaine.
- ◆ Le futur plan organisationnel matriciel avec les rôles et les responsabilités est en préparation.
- ◆ Le partage des meilleures pratiques et la mise à profit des synergies entre les équipes sont en cours, suivis par des processus communs et synergies opérationnelles.

Un nouveau Managing Director Nordics a été nommé pour soutenir davantage l'intégration harmonieuse des équipes et des actifs de Basecamp nouvellement acquis et préparer l'entrée en Suède et dans une nouvelle région au Danemark (Aarhus).

#### **Alexander Juel Rosentorn nommé nouveau Managing Director Nordics**

Alexander a obtenu son diplôme d'ingénieur en bâtiment à l'Université technique du Danemark et a depuis acquis des connaissances approfondies dans le secteur immobilier. Il a démarré sa carrière dans l'immobilier en tant que chef d'entreprise chez Brdr. K. Hansen, une entreprise de construction danoise. En 2015, il a commencé à travailler pour Bonava AB, l'un des principaux promoteurs immobiliers cotés en bourse en Europe. De 2015 à 2022, il a occupé divers postes de direction chez Bonava, et a notamment été Managing Director de Bonava Danemark ces deux dernières années. Au sein de Xior, Alexander se concentrera sur la gestion de nos entités nordiques et dirigera notre équipe au Danemark et en Suède.



#### **Optimisation du portefeuille et du pipeline et discipline en matière de bilan**

La stratégie d'investissement réussie de Xior a continué en 2022, avec 1 milliards EUR d'investissements nouvellement garantis, y compris l'acquisition emblématique de Basecamp, a permis d'améliorer la diversification géographique du portefeuille, qui est réparti entre 8 pays d'Europe continentale. Après un premier semestre consacré à la réalisation de ce bond en avant en termes de taille, Xior a commencé à se concentrer sur le renforcement de son bilan, l'optimisation et la révision stratégique de son portefeuille ainsi que du pipeline et l'amélioration de l'efficacité de ses opérations.

Xior a annoncé un plan de désinvestissement de ses actifs les moins performants, les moins durables ou non essentiels afin d'optimiser son portefeuille et de maîtriser son levier financier. L'objectif de ce programme est de retirer du portefeuille les actifs sous-performants, en fonction de leur efficacité opérationnelle et des objectifs de durabilité de Xior. Au total, environ 60 MEUR d'actifs ont été identifiés pour la vente (contre 30 MEUR identifiés lors de la publication des résultats T3). Ces actifs ont été vendus, sont en cours d'exécution de la vente ou sont mis sur le marché et reçoivent actuellement des offres. Au 31/12/2022, 4 actifs ont été vendus pour un montant total d'environ 8 MEUR, avec seulement un effet positif limité sur le levier financier en fin d'exercice, mais qui réduira encore l'effet de levier d'environ 1% une fois que tous ces actifs auront été entièrement transférés (18,5 MEUR d'actifs supplémentaires sont en cours de vente et 33,5 MEUR supplémentaires ont été mis aux enchères et sont actuellement ouverts aux offres). Tous les actifs désinvestis ont été vendus à des niveaux égaux ou supérieurs à leur dernière valorisation. En outre, la révision stratégique en cours du pipeline a déjà conduit à la levée de 2 projets pour une réduction totale des coûts à venir de 62 MEUR (Odalys Seville et Brouck'R). Xior va continuer à accélérer son programme de désinvestissement, en restant concentré sur la cession opportuniste des actifs les moins efficaces, les moins durables ou non essentiels.



**Aperçu des actifs vendus au 31/12/2022**

**Aperçu des actifs vendus après le 31/12/2022**  
(accord/option signé sous conditions)

Ierse Predikherenstraat 17 (BE)	Kapucijnenvoer 34 (BE)
Strijdersstraat 64-66 (BE)	Diestsevest 85 (BE)
Sint-Annastraat 13 (BE)	Wycker Grachtstraat 2-2A (NL)
Viaduct Dam 104-106 (BE)	KVS I & KVS II (BE)
	Kruitmolen (BE)
	Nieuwbrug (BE)

**Numérisation pour améliorer l'expérience client et une gestion efficace**

Xior poursuit le déploiement de sa transformation numérique :

Dans une première phase (2021-2022), Xior a lancé un nouveau site web des RI, des outils de reporting PowerBI et une boutique en ligne pour les étudiants, mené des enquêtes annuelles auprès des étudiants et des employés et mis en place et aussi l'outil de service à la clientèle Freshdesk a été implémenté.

La deuxième phase (2023 - ...) consiste à déployer les nouveaux éléments suivants :

- ◆ Système PMS pour gérer nos immeubles
- ◆ Site Web de logement étudiant avec composants numériques pour stimuler le processus de location
- ◆ Moteur de réservation sur le site Web de logement étudiant pour numériser le processus de location
- ◆ Application pour les étudiants pour l'administration, la réparation et la maintenance ainsi que la création de communautés
- ◆ Système comptable aligné sur PMS

Ce processus avec analyse des écarts, situation actuelle, détermination de la situation future, documentation RFP, étude de marché, sélection des fournisseurs et modélisation multi-démo et business case a pris 1,5 an, impliquant l'ensemble du portefeuille Xior, avant qu'une décision finale soit prise. Un accord pluriannuel a été signé avec Yardi, un fournisseur solide et renommé de systèmes de marketing immobilier, de gestion, de comptabilité et de maintenance, avec plus de 8 000 ETP dans le monde et un chiffre d'affaires de 1,5 milliard USD. Le siège européen de Yardi est basé à Amsterdam. La conception et la configuration globales commencent début 2023.

Le déploiement du logiciel de Yardi permettra à Xior de développer davantage notre présence numérique, de créer des synergies internes et de numériser les processus de parcours client, conformément aux attentes des clients de la génération Z.

**Accélération ESG**
**Nouveau cadre de financement durable**


Xior a mis à jour son Cadre de financement vert, pour le transformer en un **Cadre de financement durable**, à la lumière de l'augmentation des prix et des préoccupations concernant un logement étudiant plus abordable. Le nouveau Cadre de financement durable inclut non seulement des critères environnementaux (**E**) pour sélectionner et financer ses actifs les plus écologiques, mais désormais également des critères sociaux (**S**) basés sur l'accessibilité et la tarification sociale, pour rendre ainsi une partie du portefeuille éligible à un financement sociale, conformément aux ambitions et aux engagements environnementaux et sociaux de Xior.

Au 31 décembre 2022, Xior dispose d'un total de 635 MEUR de financement vert (durable), dont 456 MEUR ont été utilisés (39% de financement totale). Avec la mise à jour du cadre de financement durable, la valeur totale des actifs éligibles s'élève de 647 MEUR à environ 1,77 milliards EUR, soit une augmentation de 275% par rapport à l'année précédente, ce qui signifie essentiellement que Xior pourrait rendre tous ses financements existants durables. Cette augmentation est due à une augmentation des actifs éligibles verts, notamment grâce à l'acquisition des actifs hautement durables de Basecamp et à l'ajout d'actifs éligibles sociaux. En tenant compte des actifs déjà éligibles en tant qu'actifs verts, 471 MEUR d'actifs sociaux éligibles supplémentaires ont été ajoutés.

Le cadre mis à jour ainsi qu'une nouvelle opinion secondaire de Sustainalytics sont disponibles sur [le site web](#) de Xior.

**Xior a reçu le prix Global Student Living (GSL) pour le « Meilleur rapport qualité-prix » en Europe :** En octobre, Xior a remporté le prix GSL 2022 pour le meilleur rapport qualité-prix en Europe. Ces prix sont basés exclusivement sur les commentaires directs de plus de 65.000 étudiants des universités et écoles supérieures du Royaume-Uni et de l'UE. Sans nominations écrites et sans juges « experts », les prix GSL sont particulièrement crédibles et très réputés. Xior est très fière d'avoir reçu ce prix, étant donné qu'elle vise toujours à fournir un mélange équilibré de chambres pour chaque budget. L'accessibilité reste un aspect important pour l'entreprise.

**Monitoring énergétique**

Dans le cadre du plan d'action climatique, Xior a commencé à mettre en place un système de monitoring énergétique à partir du T1 2023 et procède à une évaluation approfondie afin d'augmenter l'installation de panneaux solaires dans ses résidences. La première mise en place du monitoring énergétique aura lieu aux Pays-Bas, en collaboration avec le partenaire IQBI. Ce monitoring énergétique vise à gérer et mieux comprendre l'utilisation, à améliorer l'établissement de rapports et à évaluer les futurs objectifs en matière de réduction de CO2.

**Stratégie ESG de Xior**

En vue de se préparer au Green Deal de l'UE, Xior continue à développer et à renforcer sa stratégie ESG. Les deux principaux piliers de cette stratégie sont " une organisation et des employés de premier ordre " et " des

étudiants heureux dans des bâtiments efficaces ". Le North Star Project, le plan pluriannuel de Xior qui décrit les actions concrètes en matière d'environnement, de social et de gouvernance, bat son plein. Ce plan d'action s'aligne également sur 7 objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies.




Au cours du 2022, avec l'augmentation des prix du gaz et de l'électricité, la nécessité de continuer à construire durablement, mais aussi de réduire la consommation en sensibilisant nos étudiants et nos employés s'est avérée une fois de plus. Dans l'aperçu suivant, Xior énumère ses principales réalisations ESG au cours du 2022.

- ♦ **Bâtiments externes certifiés verts** : L'acquisition de Basecamp a ajouté plusieurs bâtiments hautement durables au portefeuille. Parmi eux, 4 ont reçu un certificat BREAAAM ou LEED.
  - BREAAAM Very Good : Lodz II et Katowice (Pologne)
  - LEED Gold : Leipzig et Potsdam (Allemagne).
 Certaines de nos autres résidences et développements sont également en passe de recevoir une certification externe de durabilité. Par exemple, BREAAAM in use, DGNB, LEED, ...
- ♦ **Le Plan Climat de Xior** : Xior est dans les dernières étapes de la définition de ses **objectifs de réduction de CO2** selon les principes SBTi. Le projet de réduction du CO2 de Xior (y compris le calcul, la fixation des objectifs, le plan de réduction, le suivi et le rapport) est en bonne voie, et Xior prévoit de s'engager dans le SBTi et de soumettre ses objectifs d'ici la publication de son rapport annuel/ESG (avril 2023).
- ♦ **EPRA Gold award**: Pour la troisième année consécutive, Xior a reçu l'EPRA Gold pour son rapport de durabilité.
- ♦ **Sensibilisation à l'énergie**: Compte tenu de la hausse actuelle des prix de l'énergie, Xior a également travaillé sur plusieurs campagnes de sensibilisation à l'intention de ses locataires pour les aider à être plus conscients de leur utilisation personnelle et de leurs coûts. Ces campagnes ont été lancées sur les médias sociaux, par communication directe et par affichage dans les résidences. Dans la mesure du possible, Xior a également mis en place des contrôles de température, en ajustant la température dans plusieurs résidences pour éviter toute utilisation inutile




### 3. Résultats financiers consolidés de l'exercice 2022


<b>Compte de résultat consolidé</b> (En milliers d'€)	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Résultat locatif net	112.479	79.599
Résultat d'exploitation	106.853	77.351
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	77.782	58.232
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-12.680	-9.712
Résultat EPRA <sup>3</sup>	62.527	44.796


<sup>3</sup> Xior Student Housing NV utilise des indicateurs alternatifs de performance (IAP) pour mesurer et surveiller sa performance opérationnelle. L'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF) a publié des lignes directrices applicables à partir du 3 juillet 2016 pour l'utilisation et l'explication des mesures de performance alternatives. Le Chapitre 10.8 du Rapport financier annuel 2021 inclut les concepts que Xior considère comme des IAP. Les IAP sont marqués

Résultat EPRA <sup>4</sup> – part du groupe	62.143	44.379
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 	59.371	32.761
Réévaluation des instruments financiers (couvertures de taux d'intérêt non effectives)	76.740	12.323
Impôts différés	-12.111	-7.567
Résultat net (IFRS)	186.527	82.313

<b>Bilan consolidé</b> (En milliers d'€)	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Fonds propres	1.486.461	1.003.852
Fonds propres – part du groupe	1.486.268	984.436
Juste valeur des immeubles de placement <sup>5</sup>	3.026.885	1.967.056
Ratio prêt/valeur	51,39%	46,28%
Taux d'endettement (loi sur les sociétés immobilières réglementées) <sup>6</sup>	52,02 %	47,58 %

<b>Chiffres clés par action</b> (En milliers d'€)	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Nombre d'actions	34.752.543	27.781.301
Nombre moyen pondéré d'actions <sup>7</sup>	30.005.985	24.644.517
Résultat EPRA <sup>8</sup> par action 	2,08	1,82
Résultat EPRA <sup>9</sup> par action  - part du groupe	2,07	1,80
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 	1,58	1,03
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	2,54	0,49
Résultat net par action (IFRS) <sup>10</sup>	6,22	3,34
Cours de clôture des actions	28,95	49,05
Valeur d'actif net par action (IFRS) (avant dividende) - part du groupe	42,77	36,13
Ratio de distribution (par rapport au résultat EPRA) <sup>11</sup>	80 %	80 %

et  accompagnés d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation (voir chapitres 10 et 11 du présent communiqué de presse), comme l'exige la directive de l'AEMF.

<sup>4</sup> Xior Student Housing NV utilise des indicateurs alternatifs de performance (IAP) pour mesurer et surveiller sa performance opérationnelle. L'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF) a publié des lignes directrices applicables à partir du 3 juillet 2016 pour l'utilisation et l'explication des mesures de performance alternatives. Le Chapitre 10.8 du Rapport financier annuel 2021 inclut les concepts que Xior considère comme des IAP. Les IAP sont marqués et  accompagnés d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation (voir chapitres 11 et 12 du présent communiqué de presse), comme l'exige la directive de l'AEMF.

<sup>5</sup> La juste valeur des immeubles de placement est la valeur d'investissement telle que déterminée par un expert immobilier indépendant, à l'exclusion des frais de transaction (voir communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016). La juste valeur correspond à la valeur comptable selon les IFRS.

<sup>6</sup> Calculé conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 portant exécution de la Loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés immobilières réglementées.

<sup>7</sup> Sur la base du droit au dividende des actions.

<sup>8</sup> Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>9</sup> Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>10</sup> Sur la base du nombre d'actions.

<sup>11</sup> 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.

<b>Dividende proposé par action<sup>12</sup></b>	1,66	1,44
--	------	------

<b>Mise à jour du portefeuille</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Nombre d'unités locatives pour étudiants</b>	18.002	13.755
<b>Nombre de pays</b>	8	4
<b>Nombre de villes</b>	43	33

<b>Rendements bruts de la valorisation</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Belgique	5,07%	5,11 %
Pays-Bas	5,35%	5,873 %
Espagne	5,40%	5,393 %
Portugal	5,84%	6,50 %
Allemagne	5,96%	N.A.
Pologne	7,92%	N.A.
Danemark	5,04%	N.A.
Suède	N.A.	N.A.
<b>Portefeuille complet</b>	<b>5,40%</b>	<b>5,51 %</b>

<b>Paramètres EPRA</b>	<b>Définition</b>	<b>31/12/2022</b>		<b>31/12/2021</b>	
		<b>en milliers d'€</b>	<b>€ par action</b>	<b>En milliers d'€</b>	<b>€ par action</b>
<b>Résultat EPRA *</b>	Résultat sous-jacent issu des activités opérationnelles stratégiques. Cela indique la mesure dans laquelle les paiements de dividendes sont couverts par les bénéfices.	62.527	2,08	44.796	1,82
<b>EPRA NAV *<sup>13</sup></b>	Valeur nette d'inventaire (VNI) ajustée pour tenir compte de la juste valeur des immeubles de placement et excluant certains éléments qui ne font pas partie d'un modèle financier des immeubles de placement à long terme.	1.494.686	43,01	1.073.061	38,63
<b>EPRA NNNNAV *<sup>13</sup></b>	EPRA NAV ajusté pour tenir compte de la juste valeur (i) des actifs et des passifs, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés	1.486.461	42,77	1.003.852	36,13
<b>EPRA NRV *<sup>13</sup></b>	Suppose que les entités ne vendent jamais de biens et vise à représenter la valeur	1.637.778	47,13	1.165.918	41,97

<sup>12</sup> Sous réserve d'approbation du Assemblée Générale Annuelle

<sup>13</sup> Sur la base du nombre d'actions émises.



	nécessaire pour reconstruire le bien.				
<b>EPRA NTA *13</b>	Suppose que les entités achètent et vendent des actifs, ce qui provoque certains niveaux d'impôts différés inévitables à réaliser.	1.492.987	42,96	1.053.348	37,92
<b>EPRA NDV *13</b>	Représente la valeur pour l'actionnaire dans un scénario de sell-out, dans lequel les impôts différés, les actifs et les passifs et certains autres ajustements sont calculés dans leur intégralité, après déduction de l'impôt qui en résulte.	1.572.207	45,24	976.852	38,63
			%		%
<b>Rendement initial net EPRA (NIY)</b>	Revenu locatif brut annualisé basé sur le loyer actuel à la date de clôture, à l'exclusion des charges immobilières, divisé par la valeur de marché du portefeuille, plus les frais et coûts de transaction estimés en cas de cession hypothétique d'un immeuble de placement.		4,4%		4,4 %
<b>Rendement initial net ajusté EPRA (NIY ajusté)</b>	Cette mesure intègre un ajustement de l'EPRA NIY pour la fin des périodes sans loyer ou d'autres incitations à la location non expirées.		4,4%		4,4 %
<b>Vacances locatives EPRA<sup>14</sup></b>	Valeur locative estimée des unités vacantes divisée par la valeur locative estimée du portefeuille total.		0,89%		0,95 %
<b>Ratio des coûts EPRA (y compris les coûts de vacance) *</b>	Coûts EPRA (y compris les coûts de vacance) divisés par les revenus locatifs bruts.		26,7 %		24,3 %
<b>Ratio des coûts EPRA (à l'exclusion des coûts de vacance) *</b>	Coûts EPRA (à l'exclusion des coûts de vacance) divisés par les revenus locatifs bruts.		26,2 %		23,4 %

Les informations financières pour la période se terminant le 31 décembre 2022 ont été préparées conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS).

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

## 1. Résultat locatif net

Xior a réalisé un résultat locatif net de 112.479 KEUR en 2022, contre 79.599 KEUR en 2021. Il s'agit d'une augmentation de 41 %. Ce résultat locatif net continuera de croître en 2023, étant donné que certains bâtiments ont été achevés ou acquis au cours de l'année 2022 et n'ont donc pas contribué une année complète au résultat locatif net. Par ailleurs, certains bâtiments en construction ou en rénovation ont déjà généré des revenus locatifs sous la forme de garanties locatives ou de rendement à partir du T4 2022 (ils n'ont donc contribué au résultat que pendant une partie de l'année).

Il s'agit des immeubles suivants :

- Portefeuille de Basecamp : acquisition réalisée le 15 septembre 2022, contribuera donc pleinement aux résultats 2023 ;



<sup>14</sup> Calculé par rapport au portefeuille opérationnel *annualized rent*.



- Voskenslaan, Ghent : acquisition réalisée en septembre 2022, contribuera donc pleinement aux résultats 2023 ;
- Marivaux, Bruxelles : acquisition réalisée en octobre 2022, contribuera donc pleinement aux résultats 2023 ;
- Granjo, Lisbonne : acquisition réalisée en décembre 2022, contribuera donc pleinement aux résultats 2023.

Sur le T4 2022, la croissance des loyers à périmètre constant s'élève à 4,20% par rapport au T4 2021, soit un niveau supérieur aux prévisions. Au 31 décembre 2022, Xior a été en mesure de calculer un like for like couvrant 60 % des revenus locatifs sur l'ensemble de l'année. La société a réalisé une croissance de 3,13% de ces revenus locatifs par rapport au 31 décembre 2021, une accélération par rapport au like-for-like 2020-2021 à 2,02 % (+50 %).

Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier était de 98 % en 2022.

## 2. Résultat EPRA


Le résultat EPRA  (hors résultat du portefeuille, hors impact des impôts différés affectés par les ajustements IAS 40, et hors impact de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à 62.527 KEUR, contre 44.796 KEUR en 2021. Le résultat EPRA  – part du groupe s'élève à 62.143 KEUR.

Le résultat EPRA  par action<sup>15</sup> s'élève à 2,08 EUR, et le résultat EPRA  par action - part du groupe s'élève à 2,07 EUR.

En KEUR	31/12/2022	Par action	31/12/2021
Résultat EPRA	62.527	2,08	44.796
Résultat EPRA - part du groupe	62.143	2,07	44.379

## 3. Résultat net

Le résultat net est de 186.527 KEUR au 31 décembre 2022, contre 82.313 KEUR au 31 décembre 2021. Le bénéfice net par action s'élève à 6,22 EUR.<sup>16</sup>

Le résultat net comprend l'impact des variations de la juste valeur des immeubles de placement, des autres résultats du portefeuille, des impôts différés au titre de l'IAS 40 et des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Le résultat EPRA  est le résultat net ajusté en fonction des effets énoncés ci-dessus.

## 4. Juste valeur du portefeuille immobilier

Au 31 décembre 2022, le portefeuille se compose de 18.002 unités locatives pour étudiants. Le portefeuille immobilier total est évalué à 3.027 MEUR au 31 décembre 2022, soit une augmentation de +54 % depuis le début de l'année. La réévaluation positive totale du portefeuille à rendement complet s'élève à 96.621 MEUR. Le portefeuille de Xior est évalué chaque trimestre de manière indépendante. L'évolution des conditions de marché a entraîné une baisse des valorisations au cours du dernier trimestre, tirée par une hausse des rendements de valorisation qui a été plus que contrebalancé par l'effet positif de l'augmentation des revenus locatifs sur une base annuelle. La baisse totale des valorisations s'est élevée à 1,8 % sur une base comparable au cours du 4<sup>e</sup> trimestre. Si toutes les acquisitions et tous les projets engagés sont menés à bien, cette augmentation atteindra à nouveau environ 3,7 milliards EUR, avec plus de 26.600 unités locatives pour étudiants.

- ♦ L'EPRA NTA par action augmente de 13,3 % pour atteindre 42,96 EUR, contre 37,92 EUR au 31/12/2021.

<sup>15</sup> Le calcul du résultat EPRA par action est basé sur le nombre moyen pondéré d'actions au 30 décembre 2022, soit 30.005.985.

<sup>16</sup> Ce chiffre est basé sur le nombre moyen pondéré d'actions.

- ♦ EPRA NAV/action de 43,01 EUR, contre 38,63 EUR au 31/12/2021 (+11,3 %).
- ♦ L'EPRA NAV par action<sup>17</sup> - part du groupe passe à 43,00 EUR, contre 37,93 EUR au 31/12/2021 (+13,3 %).

## 5. Ratio prêt/valeur et taux d'endettement

**Ratio prêt/valeur** de 51,39 %, contre 46,28 % au 31/12/2021. Le taux d'endettement au 31 décembre 2022 est de 52,02 %, contre 47,58 % au 31 décembre 2021.

Les actifs circulants comprennent principalement :

- Créances impayées (3.732 KEUR) : il s'agit principalement de loyers non encore perçus ;
- Créances d'impôts et autres créances (44.490 KEUR) : Cela inclut les créances de TVA et concerne principalement les créances de U.Hub Lumiar, la coentreprise utilisée pour développer le projet à Lisbonne, Portugal (14.948 KEUR). Cela inclut également les avances relatives aux aménagements immobiliers et à l'ameublement ;
- Trésorerie et équivalents de trésorerie détenus par les différentes entités (7.824 KEUR) ;
- Les actifs transitoires (15.090 KEUR) sont principalement les coûts immobiliers à reporter (3.711 KEUR), les produits immobiliers obtenus (3.821 KEUR), les autres produits à recevoir (2.024 KEUR), les charges payées d'avance (297 KEUR) et les frais de service à imputer aux Pays-Bas (3.508 KEUR).

La dette financière à long terme s'élève à 1.397.028 KEUR, contre 750.254 KEUR au 31 décembre 2021. Cette augmentation résulte de la poursuite de la mise en œuvre de la stratégie de croissance de Xior en 2022, qui est en partie financée par des prêts. Cela comprend également les dettes relatives au leasing financier (5.018 KEUR). Il s'agit des engagements de bail foncier pour un certain nombre de projets immobiliers (en cours de développement).

L'année dernière, les autres passifs à long terme se rapportaient à l'option put sur les 20 % restants d'actions de Mosquera Directorship, sur les 10 % restants d'actions de XL Fund et sur les 50 % restants d'actions d'Invest Drève Saint Pierre (total d'env. 26 MEUR). Ces passifs ont été comptabilisés en contrepartie des fonds propres (sous la forme d'une diminution des fonds propres - exigence IFRS), ce qui a eu un impact négatif sur la VNI par action. Maintenant que ces options sont exercées, ce montant négatif a été comptabilisé comme fonds propres, en contrepartie des participations minoritaires.

Les impôts différés s'élèvent à 73.824 KEUR, soit une hausse de 10.915 KEUR. Cela comprend, d'une part, la taxe de sortie d'un montant de 1.252 KEUR, liée aux acquisitions de sociétés immobilières belges en 2021 et 2022. Cela comprend également les impôts différés sur les biens immobiliers étrangers (72.572 KEUR). L'augmentation est principalement liée à un accroissement de valeur de l'immobilier néerlandais et espagnol et aux impôts différés sur certains actifs de Basecamp.

La dette financière à court terme s'élève à 163.592 KEUR et se rapporte principalement au papier commercial inclus (50 MEUR) ainsi qu'à un prêt arrivant à échéance en 2023 (100 MEUR), qui sera remplacé par de nouveaux prêts auprès d'autres institutions financières. Elle comprend d'autre part les obligations de remboursement de certains prêts.

Les autres dettes à court terme incluent principalement :

- Paiements fournisseurs en suspens et provisions pour factures non encore reçues (22.291 KEUR) : il s'agit principalement de quelques soldes fournisseurs relatifs à des projets réalisés en 2022 ;
- Autres (25.282 KEUR) : il s'agit principalement des provisions pour impôts néerlandais pour l'établissement stable néerlandais et les filiales, de la TVA due et de la sécurité sociale due (23.932 KEUR) et des paiements anticipés des locataires (1.351 KEUR) ;
- Autres dettes à court terme (29.335 KEUR) : il s'agit principalement des garanties reçues des locataires (18.407 KEUR), d'une option put/call sur les actions d'une société immobilière à acquérir (4.000 KEUR),

<sup>17</sup> Sur la base du nombre d'actions en circulation.

d'une option put/call sur Unidorm (1.084 KEUR) et une d'option put/call sur Uhub Investments Lumiar (4.392 KEUR).

Les passifs transitoires (16.048 KEUR) concernent principalement les revenus locatifs anticipés facturés (3.702 KEUR),


les intérêts courus (3.343 KEUR), les provisions pour frais (généraux) (1.305 KEUR), les frais de projet courus (6.553 KEUR) et les provisions pour impôts fonciers (587 KEUR).

#### 4. Financement

Au 31 décembre 2022, la Société avait conclu des accords de financement avec 19 prêteurs pour un montant total de 1.644 MEUR. La société a tiré un total de 1.497 MEUR de financement au 31 décembre 2022.

La société s'efforce d'échelonner les échéances des prêts : la durée moyenne est de 5,02 ans au 31 décembre 2022. Cela ne comprend pas les billets de CP, qui sont tous à court terme.

En outre, Xior est dans une large mesure protégée contre un climat de hausse des taux d'intérêt par la couverture à long terme de sa position de dette existante, par laquelle, au 31 décembre 2022, 86 % du financement (1.556 MEUR) est couvert pour une durée moyenne de 6,7 ans, soit via des accords de swap de taux d'intérêt (IRS) (834 MEUR), soit via des taux d'intérêt fixes (501 MEUR). Comme ces accords IRS n'ont pas lieu au niveau des financements individuels, mais pour une durée plus longue que les prêts sous-jacents, l'arrivée à échéance des financements individuels n'entraîne pas de risque de taux d'intérêt supplémentaire.

Le coût de financement moyen  pour le quatrième trimestre 2022 était de 2,09 % (quatrième trimestre 2021 : 1,86 %).

En partie à la suite de la transaction de Basecamp, la position de financement de Xior a été élargie et renforcée. De nouveaux prêts de 296 MEUR ont été contractés, avec des échéances comprises entre 18 mois et 7 ans. En outre, des IRS supplémentaires ont également été conclus par le biais de nouveaux IRS pour un montant total de 338 MEUR (échéance comprise entre 3 et 7 ans) et par la reprise d'un IRS existant de 3,5 ans de 18 MEUR. Les prêts arrivant à échéance en 2023 sont tous refinancés ou couverts par de nouveaux financements. Les prêts venant à échéance en 2023 chez KBC, ING, Belfius et BNPFF ont tous été renouvelés. Le prêt de 100 MEUR chez ABN Amro arrivant à échéance en 2023 est largement couvert par de nouveaux prêts de Bank Of China (28 MEUR), des prêts supplémentaires de BNPFF (40 MEUR) et KBC (20 MEUR). D'autres banques (existantes et nouvelles) ont également manifesté leur intérêt pour accorder des financements à Xior.



## **5. Principales réalisations au cours de l'année 2022**

### **5.1 Réalisations opérationnelles**

#### **Xior acquiert 100% des coentreprises existantes XL Fund et Mosquera (UEM Madrid)**



Le 30 septembre 2022, Xior a annoncé qu'elle avait acquis 100% des actions de XL Fund et Mosquera (UEM Madrid). Le XL Fund a été lancé en juin 2022 sous la forme d'une coentreprise entre Xior (90%) et le promoteur immobilier LIFE (10%). Le fonds se compose de 6 résidences pour étudiants situées à différents endroits en Belgique et aux Pays-Bas. Mosquera Directorship SL a été créée en novembre 2019, suite à l'acquisition des résidences sur le campus Picasso et Velazquez, situées sur le campus de la célèbre université privée UEM (Universidad Europea de Madrid). Xior a participé pour 80% et le vendeur et également exploitant de l'université pour les

20% restants. Les deux coentreprises sont maintenant entièrement détenues par Xior. Les transactions n'ont aucun impact sur le taux d'endettement, car cette obligation (dette) de rachat de l'actionnaire minoritaire était déjà incluse dans les chiffres consolidés dès l'acquisition initiale en 2019 et 2020 respectivement. En prenant la pleine propriété de ces sociétés, Xior recevra 100% du résultat.

#### **Clôture réussie de la phase 1 de l'acquisition du Basecamp**

Le 16 septembre 2022, l'acquisition de Basecamp a été clôturée avec succès après approbation par les actionnaires de Xior lors de l'assemblée générale extraordinaire du 15 septembre 2022. En conséquence, la première phase de cette acquisition a été achevée, réalisée par (i) l'apport d'un portefeuille d'actifs PBSA de premier ordre et (ii) l'acquisition des sociétés d'exploitation danoises de Basecamp. En conséquence des apports, qui entraînent une augmentation de capital de 296.613.756,50 EUR (y compris la prime d'émission), 6.741.221 actions nouvelles ont été émises par Xior à un prix d'émission de 44,00 EUR par action. Les actions ont été cotées le 16 septembre 2022. En mars 2023, la phase 2 de l'acquisition de Basecamp sera complétée par l'apport du groupe Basecamp avec une nouvelle émission d'actions à 44,00 EUR/action. La phase 3 (Aachen BlueGate) est actuellement en phase d'accord d'intention comme annoncé précédemment.

#### **Xior poursuit son expansion à Hasselt avec un nouveau projet de redéveloppement sur un emplacement de choix**

Le 5 août 2022, Xior a annoncé avoir conclu un accord pour acquérir un complexe d'étudiants composé de 161 chambres d'étudiants, situé à Hasselt, Armand Hertzstraat. Il concerne le réaménagement d'un ancien bâtiment scolaire/ pensionnat en un complexe étudiant moderne. Le projet est situé sur un emplacement de choix à Hasselt, juste à côté du nouveau centre commercial 'Quartier Bleu', dans un quartier branché de Hasselt, juste à côté de la marina avec un mélange de résidences et de commerces, de restaurants et de bars. La construction est déjà bien avancée. L'achèvement du complexe est prévu pour l'été 2023. La valeur d'investissement totale du projet s'élève à environ 17,5 MEUR avec un rendement initial attendu conforme aux rendements du marché.

#### **Annnonce de l'acquisition de Basecamp**

Le 30 mai 2022, Xior a annoncé l'acquisition du portefeuille de Basecamp, une nouvelle étape importante dans son expansion internationale en acquérant un portefeuille unique d'actifs PBSA attractifs et de haute qualité développés et exploités par BaseCamp. Ce portefeuille unique se compose de 5.338 unités réparties sur 11 actifs de pointe nouvellement construits (8 opérationnels et 3 projets en cours de développement). Toutes les résidences sont situées dans des villes étudiantes de premier plan en Allemagne, en Pologne, au Danemark et en Suède. Grâce à cette acquisition, deux leaders du marché européen unissent leurs forces, créant ainsi la



plus grande plateforme de logement étudiant d'Europe continentale. Cette transaction consolide la position de Xior en tant que leader continental européen coté en bourse dans le domaine du logement étudiant. La juste valeur du portefeuille de Xior augmente de plus de 32% et le nombre d'unités locatives augmente de pas moins de 25%, un gain immédiat. D'un seul coup, le marché du logement étudiant ciblé par Xior passe de 4,5 millions à 8,5 millions d'étudiants, tous situés dans des pays et des villes où l'offre est largement insuffisante. L'acquisition des 8 actifs opérationnels générera des revenus locatifs dès le premier jour et aura un impact positif immédiat sur les revenus de Xior.

### **Acquisition Place Neujean Liège**

Le 13 avril 2022, Xior a acquis 100% des actions de City'zen BV, qui possède deux bâtiments adjacents dans le centre de Liège (Place Xavier Neujean). Il s'agit notamment d'un bâtiment vide et d'un bâtiment qui est actuellement utilisé comme maison de retraite. L'objectif de Xior est de transformer les bâtiments en une résidence pour étudiants. Le projet n'a pas encore obtenu d'autorisation et les possibilités de développement sont en cours d'étude.

### **Fin du programme Collblanc Student Housing**

En 2019, un accord a été signé pour l'acquisition d'une propriété pour étudiants à développer à Collblanc, Barcelone. Xior se porterait acquéreur de l'immeuble après son développement. Le bâtiment a été achevé et les parts de la société Collblanc Student Housing ont été transférées le 28 février 2022.

### **Entrée sur le marché polonais**

Acteur immobilier continental spécialisé dans le logement étudiant, Xior poursuit sa stratégie d'expansion internationale en ajoutant un cinquième pays à son portefeuille. Après la Belgique, les Pays-Bas, l'Espagne et le Portugal, la Pologne sera le moteur de la poursuite de la réalisation des plans de croissance internationale de Xior. Xior fait un premier pas important sur ce nouveau marché avec un projet d'investissement initial à Varsovie qui comprend plus de 500 chambres. La valeur totale de l'investissement est d'environ 32 MEUR avec un rendement brut de l'investissement d'environ 9%. La totalité de l'investissement se fera en EUR pour éviter le risque de change. Le projet devrait être achevé en 2024.

### **Poursuite de l'expansion à Grenade : nouveau projet de développement sur un site de premier ordre**

Xior a signé la lettre d'intention pour le développement d'une toute nouvelle résidence à Grenade. Il s'agit de la deuxième implantation de Xior dans cette ville étudiante andalouse. Ce projet de développement comprend environ 310 chambres (toutes avec salle de bain individuelle) et diverses zones communes. Le développement répondra à des exigences strictes en matière de durabilité et sera achevé au T3 2025. Odalys, que Xior sollicite déjà sur deux autres sites, gérera le site pendant 12 ans. Un autre contrat de bail triple net de 12 ans à loyer fixe sera conclu avec Odalys pour cette résidence.

### **Point sur le logement étudiant à Vaals**

Xior a déjà annoncé le 25 février 2022 que Xior et l'assemblée municipale de Vaals étaient arrivés en janvier 2022 à la conclusion qu'un grand nombre de chambres d'étudiants sur le site de la Selzerbeeklaan ne pouvaient pas être réalisées comme annoncé par Xior le 24 août 2021. Suite à cette conclusion, Xior a invoqué la réalisation de la condition résolutoire de l'accord d'achat annoncé par Xior le 24 août 2021. La municipalité de Vaals travaillera avec Xior dans les mois à venir pour examiner, en partie sur la base des indications reçues lors des discussions avec les résidents locaux et l'assemblée, s'il existe d'autres possibilités pour ce développement à Vaals, comme le souhaitent Xior et les autorités municipales.

### **Acquisition d'un projet de rénovation avec la ville de Seraing**

Le 17 mars, Xior a annoncé l'acquisition d'un nouveau projet à Seraing, en Belgique. Ce projet porte sur la construction d'environ 300 logements avec divers espaces communs et commerces avec une conception intérieure contemporaine, fonctionnelle et intemporelle. Le projet comprend également l'aménagement d'une place publique reliant la résidence et le reste du quartier. La place, située au bout de la promenade des Ateliers Centraux, est un lieu de rencontre et un espace résidentiel. Le Château de Trasenster sera également rénové pour offrir des services au public : restaurants et terrasses pour le grand public et une bibliothèque et des salles d'étude, de lecture et de loisirs pour les étudiants uniquement. Xior deviendra le propriétaire à part entière de la résidence étudiante et recevra un bail foncier de 50 ans pour le château de Trasenster (sous réserve de l'obtention des permis nécessaires). La valeur d'investissement estimée est de 26 MEUR (à titre indicatif) avec un rendement initial attendu conforme aux rendements actuels du marché du logement étudiant. L'achèvement est prévu en 2025.

## **5.2 Réalisations financières**

### **Augmentation de capital avec dividende optionnel**

Le 7 juin 2022, les actionnaires de Xior ont opté pour un apport de droits à dividende net d'environ 44,54% de leur droit à dividende en échange de nouvelles actions plutôt que pour le paiement du dividende en espèces. Ce résultat a conduit à une augmentation de capital de Xior (y compris une prime d'émission) d'environ 10,97 MEUR par la création de 230.021 nouvelles actions, ce qui a porté le nombre d'actions Xior à 28.011.322.

### **Décision fiscale favorable pour l'application du statut de SOCIMI en Espagne**

Le 23 juin 2022, Xior a obtenu une décision favorable des autorités fiscales espagnoles, qui stipule qu'en tant que SIR belge, Xior Student Housing est équivalent à une SOCIMI espagnole (l'équivalent FPI espagnol). Ceci lève le principal obstacle pour les filiales espagnoles de Xior à demander le statut de SOCIMI. Comme les autres FPI étrangers, une SOCIMI bénéficie d'un traitement fiscal favorable. Dès que le statut de SOCIMI sera obtenu, le rendement de l'actuel portefeuille espagnol Xior augmentera progressivement, car il passera d'un régime fiscal normal à un régime fiscal favorable en Espagne. Par conséquent, le résultat EPRA par action augmentera également. Cela permettra également d'être sur un pied d'égalité avec les FPI espagnols locaux.

### **Tirage supplémentaire du contrat-cadre Green USPP existant**

Le 28 juin 2022, Xior a renforcé sa position de dette financière par un tirage supplémentaire sur le contrat-cadre USPP existant conclu l'année dernière avec Pricoa Private Capital le 28 octobre 2021, pour un montant total d'environ 105 MEUR avec une durée maximale de 12 ans et 6 mois. Xior a tiré la tranche restante de 60 MEUR avec un coupon compétitif de 2,84% pour une période de 10 ans.



## 6. Perspectives de croissance<sup>18</sup>

Sur la base de l'évolution des conditions de marché et des informations disponibles aujourd'hui, Xior révisé les prévisions de son bénéfice EPRA 2023. Pour l'exercice 2023, la société prévoit un bénéfice EPRA par action de 2,20 EUR, ce qui représente une augmentation de 6,3% par rapport au bénéfice de 2022 (2,07 EUR par action). Cela représente une hausse significative de 22% du bénéfice par action au cours des deux dernières années (contre 1,80 EUR par action en 2021). Pour 2023, Xior prévoit un dividende brut par action de 1,76 EUR avec un taux de distribution minimum de 80%.

Compte tenu de l'environnement macroéconomique incertain actuel, la poursuite de la discipline du bilan pour ramener le ratio prêt/valeur à environ 50 % restera l'objectif principal.

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

## 7. Rapport financier annuel – Assemblée générale annuelle

Le rapport annuel sera mis à la disposition des actionnaires à partir du 19 avril 2023 (après la clôture du marché) sur le site corporate.xior.be, et peut également être obtenu sur demande au siège de la Société (Frankrijklei 64-68, 2000 Anvers ou par courriel à [info@xior.be](mailto:info@xior.be)). L'Assemblée générale annuelle de la Société se tiendra le 19 mai 2023.

## 8. Calendrier financier 2023

	Date
<b>Publication du rapport annuel</b>	19 avril 2023
<b>Résultats de publication au 31 mars 2023 (T1)</b>	26 avril 2023 (avant l'ouverture du marché)
<b>Assemblée générale annuelle</b>	19 mai 2023
<b>Date de paiement du dividende 2022 (Coupon 21 et 22)</b>	24 mai 2023
<b>Résultats de publication au 30 juin 2023 (semestriels)</b>	4 août 2023 (avant l'ouverture du marché)
<b>Résultats de publication au 30 septembre 2023 (T3)</b>	26 octobre 2023 (avant l'ouverture du marché)

<sup>18</sup> Ces prévisions sont basées sur la situation actuelle et hors 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 dividendes s'appliquent en outre sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale.

## 9. Synthèse financière

### APERÇU CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

<b>Actif</b> <i>(En milliers d'€)</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>I. IMMOBILISATIONS</b>	<b>3.144.761</b>	<b>1.987.008</b>
B. Immobilisations incorporelles	1.506	297
C. Immeubles de placement	3.026.885	1.967.056
a. Propriété disponible à la location	2.517.237	1.817.597
b. Développements immobiliers	509.647	149.459
D. Autres immobilisations corporelles	11.105	1.034
a. Immobilisations corporelles pour usage propre	11.105	1.034
E. Immobilisations financières	66.052	686
Instruments de couverture autorisés	64.347	0
Autres	1.705	686
G. Créances commerciales et autres immobilisations	20.101	135
H. Impôts différés - actifs	3.478	491
I. Participations dans des entreprises associées et coentreprises, mouvements de capitaux propres	15.635	17.309
<b>II. ACTIFS COURANTS</b>	<b>71.137</b>	<b>89.438</b>
D. Créances commerciales	3.732	2.693
E. Créances d'impôts et autres actifs circulants	44.491	65.309
a. Fiscalité	11.327	2.589
c. Autres	33.164	62.720
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.824	10.849
G. Comptes de régularisation	15.091	10.586
Charges immobilières payées d'avance	3.711	3.948
Revenus locatifs courus non échus	3.821	1.481
Autres	7.559	5.158
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>3.215.899</b>	<b>2.076.446</b>

<b>Passif</b> <b>(En milliers d'€)</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>1.486.461</b>	<b>1.003.852</b>
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.486.268	984.436
A. Capital	620.103	494.772
a. Capital souscrit	625.546	500.063
b. Frais d'augmentation de capital (-)	-5.443	-5.291
B. Primes d'émission	686.144	508.008
C. Réserves	-6.164	-99.519
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	24.298	-2.018
Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et coûts de transaction estimés résultant de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-34.736	-34.439
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à la comptabilité de couverture telle que définie dans les normes IFRS	-12.838	-24.509
Réserves pour la quote-part du résultat et des produits non réalisés des filiales, des entreprises associées et des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	-7.405	-5.456
Réserve pour les écarts de conversion résultant de la conversion d'une opération étrangère	-2.755	0
Autres réserves	29.602	102
Bénéfices non distribués des exercices précédents	-2.330	-33.198
D. Résultat net de l'exercice	186.186	81.174
II. Participations minoritaires	193	19.416
<b>PASSIF</b>	<b>1.729.437</b>	<b>1.072.593</b>
I. Passif non courant	1.472.890	854.363
B. Dettes financières non courantes	1.397.028	750.254
a. Établissements de crédit	1.138.689	551.345
b. Leasing financier	5.018	5.146
c. Autres	253.322	193.763
C. Autres passifs financiers non courants	0	13.023
a. Instruments de couverture autorisés	0	13.023
E. Autres passifs non courants	2.038	28.177
F. Impôts différés - Passifs	73.824	62.909
a. Taxe de sortie	1.252	6.723
b. Autres	72.572	56.186
II. Dettes à court terme	256.548	218.231





B. Dettes financières courantes	163.592	165.342
a. Établissements de crédit	163.592	165.342
D. Dettes commerciales et autres passifs courants	47.573	17.707
a. Taxe de sortie	0	-9
b. Autres	47.573	17.717
Fournisseurs	22.291	13.492
Locataires	1.351	2.328
Impôts, salaires et cotisations sociales	23.931	1.897
E. Autres passifs courants	29.335	26.436
Autres	29.355	26.436
F. Comptes de régularisation	16.048	8.745
a. Produits immobiliers différés	3.702	2.368
b. Intérêts courus non échus	3.343	2.027
c. Autres	9.003	4.349
<b>TOTAL DES FONDS PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>3.215.899</b>	<b>2.076.446</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ**

<b>Compte de résultat</b> <b>(En milliers d'€)</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
I. (+) Revenus locatifs	113.132	79.843
(+) Revenus locatifs	105.521	74.417
(+) Garanties locatives	7.970	5.922
(-) Réductions de loyer	-359	-496
Dépréciations sur créances commerciales	-653	-244
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>112.479</b>	<b>79.599</b>
V. (+) Récupération des charges locatives et taxes normalement dues par le locataire sur les biens loués	21.239	13.574
- Transmission des charges locatives supportées par le propriétaire	21.028	13.480
- Calcul du précompte mobilier et des taxes sur les biens loués	211	94
VII. (-) Loyers et taxes normalement dus par le locataire sur les biens loués	26.079	17.387
- Loyers supportés par le propriétaire	25.971	17.232
- Précompte mobilier et taxes sur les biens loués	109	155
VIII. (+/-) Autres produits et charges locatifs	-786	1.564
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>106.853</b>	<b>77.351</b>

IX. (-) Frais techniques	5.277	3.702
Frais techniques récurrents	5.326	3.811
(-) Maintenance	4.539	3.140
(-) Primes d'assurance	787	670
Coûts techniques non récurrents	-49	-109
(-) Dommages	-49	-109
X. (-) Frais commerciaux	826	628
(-) Publicité, etc.	630	490
(-) Frais juridiques	196	139
XI. (-) Frais et taxes pour les immeubles non loués	553	667
XII. (-) Frais de gestion immobilière	7.792	4.712
(-) Frais de gestion (externe)	0	0
(-) Frais de gestion (internes)	7.792	4.712
XIII. (-) Autres charges immobilières	4.464	2.794
(-) Honoraires d'architecte	14	18
(-) Honoraires des experts en valorisation	526	345
(-) Autres charges immobilières	3.924	2.431
(+/-) CHARGES IMMOBILIÈRES	18.912	12.503
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE</b>	<b>87.941</b>	<b>64.848</b>
XIV. (-) Charges générales de la société	10.658	6.627
XV. (+/-) Autres produits et charges opérationnels	499	10
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>77.782</b>	<b>58.232</b>
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	96.621	63.598
(+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	155.308	73.537
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	58.687	9.939
XIX. (+) Autre résultat du portefeuille	-37.250	-30.837
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>137.153</b>	<b>90.993</b>
XX. (+) Produits financiers	1.622	681
(+) Intérêts et dividendes perçus	1.497	967
(+) Intérêts de coentreprises	-285	-287

XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	12.196	8.879
(-) Intérêts nominaux payés sur prêts	9.030	5.251
(-) Reconstitution du montant nominal de la dette financière	408	395
(-) Coûts des instruments de couverture autorisés	2.757	3.233
XXII. (-) Autres charges financières	2.106	1.513
- Frais bancaires et autres commissions	1.572	1.214
Autres	534	299
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	76.221	12.022
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	63.540	2.310
XXIV. Participation au résultat des sociétés liées et des coentreprises	519	301
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>201.213</b>	<b>93.603</b>
XXV. Impôts sur les sociétés	2.575	3.724
XXVI. Taxe de sortie	248	-270
XXVII. Impôts différés	11.863	7.837
(+/-) IMPÔTS	14.686	11.291
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>186.527</b>	<b>82.313</b>
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>62.526</b>	<b>44.796</b>
<b>RÉSULTAT EPRA - PART DU GROUPE</b>	<b>62.142</b>	<b>44.379</b>
<b>RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>	<b>59.371</b>	<b>32.761</b>
<b>IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX AJUSTEMENTS IAS 40</b>	<b>-11.863</b>	<b>-7.837</b>
<b>VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>76.221</b>	<b>12.022</b>
<b>RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR)</b>	<b>2.08</b>	<b>1.82</b>
<b>RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR) - PART DU GROUPE</b>	<b>2.07</b>	<b>1.80</b>

**Compte de résultat global consolidé**
**31.12.2022**
**31.12.2021**
**(En milliers d'€)**

Résultat net	186.527	82.313
Autres composantes du résultat global		
(+/-) Impact sur la juste valeur des frais et coûts de transaction estimés résultant de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
(+/-) Variations de la partie effective de la juste valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie autorisés	0	0
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>186.527</b>	<b>82.313</b>
Attribuable à :		
Participations minoritaires	341	1.138

Actionnaires du groupe	186.186	81.175
<b>Aperçu des flux de trésorerie consolidés</b>		
<b>(En milliers d'€)</b>		
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	10.849	9.911
1. Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	-29.949	26.971
Flux de trésorerie liés aux opérations :	51.788	39.517
Résultat d'exploitation	77.782	58.232
Intérêts payés	-22.203	-15.281
Intérêts reçus	0	0
Impôt sur les sociétés payé	-3.791	-3.434
Autres	0	0
Éléments non monétaires ajoutés/déduits des bénéfices	-102.220	12.824
<u>* Amortissements et dépréciations</u>		
- Amortissements/dépréciations (ou reprises) sur immobilisations corporelles et incorporelles	502	201
<u>* Autres éléments non monétaires</u>	-102.722	12.623
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement		
- Autres éléments non monétaires	-102.722	12.623
-Variation du fonds de roulement nécessaire :	20.483	-25.370
<u>* Variation de l'actif :</u>	32.619	-31.387
<u>* Variation du passif :</u>	-12.136	6.016
2. Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement	-515.625	-336.572
Acquisition d'immeubles de placement et de développements immobiliers	-480.753	-166.859
Vente d'immeubles de placement	8.913	0
Achat d'actions de sociétés immobilières	-56.568	-160.410
Acquisition d'autres immobilisations	-3.679	-413
Acquisition d'actifs financiers non courants	-822	-8.890
Recettes sur créances commerciales et autres actifs non courants	-19.966	0
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
3. Flux de trésorerie provenant des activités de financement	528.239	306.536
<u>* Variation des passifs financiers et des dettes financières</u>		
- Augmentation des dettes financières	564.858	240.203

- Diminution des dettes financières	-4.500	-199.500
- Remboursement des prêts aux actionnaires	-1.348	0
<b>*Variation des autres passifs</b>	-6.000	2.209
- Augmentation des participations minoritaires	0	1.107
<b>* Variation des fonds propres</b>		
- Augmentation (+)/diminution (-) du capital/des primes d'émission	0	291.170
- Frais d'émission d'actions	-152	-1.896
Dividende de l'exercice précédent	-24.619	-26.757
Augmentation des liquidités suite à la fusion	14.310	4.003
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice	7.824	10.848



**10. Indicateurs alternatifs de performance (IAP) : tableaux de rapprochement**

<b>Résultat EPRA</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Résultat net	186.527	82.313
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-96.621	-63.598
Autre résultat du portefeuille	37.250	30.837
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-76.740	-12.323
Impôts différés relatifs à IAS 40	12.111	7.567
<b>Résultat EPRA</b>	<b>62.527</b>	<b>44.796</b>
<b>Résultat EPRA - part du groupe</b>	<b>62.143</b>	<b>44.379</b>

<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	96.621	63.598
Autre résultat du portefeuille	-37.250	-30.837
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>59.371</b>	<b>32.761</b>

<b>Résultat EPRA par action</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Résultat net	186.527	82.313
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-96.621	-63.598
Autre résultat du portefeuille	37.250	30.837
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-76.740	-12.323
Impôts différés relatifs à IAS 40	12.111	7.567
Nombre moyen pondéré d'actions	30.005.985	24.644.517
<b>Résultat EPRA par action</b>	<b>2,08</b>	<b>1,82</b>
<b>Résultat EPRA par action - part du groupe</b>	<b>2,07</b>	<b>1,80</b>

<b>Taux d'intérêt moyen</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Intérêts nominaux payés sur prêts	9.030	5.251
Coûts des instruments de couverture autorisés	2.757	3.233
Intérêts capitalisés	9.218	4.656
Encours moyen de la dette pour la période	1.125.344	810.932
<b>Taux d'intérêt moyen</b>	<b>1,87 %</b>	<b>1,62 %</b>
<b>Taux d'intérêt moyen hors frais des instruments de couverture autorisés</b>	<b>1,62 %</b>	<b>1,22 %</b>

<b>Coûts de financement moyens</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Intérêts nominaux payés sur prêts	9.030	5.251
Coûts des instruments de couverture autorisés	2.757	3.233
Intérêts capitalisés	9.218	4.656
Ventilation du montant nominal de la dette financière	408	395
Frais bancaires et autres commissions	2.106	1.513
Encours moyen de la dette pour la période	1.125.344	810.932
<b>Coûts de financement moyens</b>	<b>2,09 %</b>	<b>1,86 %</b>
<b>Coûts de financement moyens hors coûts des instruments de couverture autorisés</b>	<b>1,84 %</b>	<b>1,46 %</b>

<b>Au 31.12.2022</b>	<b>EPRA NRV</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>EPRA NDV</b>	<b>EPRA NAV</b>	<b>EPRA NNAV</b>
Capitaux propres IFRS attribuables aux actionnaires, à l'exclusion des intérêts minoritaires	1.486.268	1.486.268	1.486.268	1.486.268	1.486.268

Participations minoritaires	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	193	193
<b>DÉDUCTION</b>					
Impôts différés liés aux bénéfices FV (Fair Value/Juste Valeur) sur IP	72.572	72.572	XXXXXXXXXX	72.572	XXXXXXXXXX
FV des instruments financiers	-64.347	-64.347	XXXXXXXXXX	-64.347	XXXXXXXXXX
Immobilisations incorporelles selon IFRS BS	XXXXXXXXXX	1.506	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>AJOUT</b>					
FV de dettes à revenu fixe	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	85.939	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Frais de transaction	143.285	N.A.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
VNI	1.637.778	1.492.987	1.572.207	1.494.686	1.486.461
Nombre d'actions entièrement dilué	34.752.543	34.752.543	34.752.543	34.752.543	34.752.543
VNI par action	47,13	42,96	45,24	43,01	42,77
VNI par action - part du groupe	47,13	42,96	45,24	43,00	42,77

<b>Au 31.12.2022</b>	<b>Juste valeur</b>	<b>% du portefeuille total</b>	<b>% hors impôts différés</b>
Portefeuille soumis aux impôts différés et destiné à être détenu et non vendu à long terme	3.026.885	100	100
Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale	0	0	0

<b>Au 31.12.2021</b>	<b>EPRA NRV</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>EPRA NDV</b>	<b>EPRA NAV</b>	<b>EPRA NNAV</b>
Fonds propres IFRS attribuables aux actionnaires, hors intérêts minoritaires	984.436	984.436	984.436	984.436	984.436
Participations minoritaires	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	19.416	19.416
<b>DÉDUCTION</b>					
Impôts différés liés aux bénéfices FV sur IP	56.186	56.186	XXXXXXXXXX	56.186	XXXXXXXXXX
FV des instruments financiers	13.023	13.023	XXXXXXXXXX	13.023	XXXXXXXXXX
Immobilisations incorporelles selon IFRS BS	XXXXXXXXXX	297	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>AJOUT</b>					
FV de dettes à revenu fixe	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	-7.584	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Commissions de transaction	112.273	N.A.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
VNI	1.165.918	1.053.348	976.852	1.073.061	1.003.852
Nombre d'actions entièrement dilué	27.781.301	27.781.301	27.781.301	27.781.301	27.781.301
VNI par action	<b>41,97</b>	<b>37,92</b>	<b>35,16</b>	<b>38,63</b>	<b>36,13</b>
VNI par action - part du groupe	<b>41,97</b>	<b>37,92</b>	<b>35,16</b>	<b>37,93</b>	<b>35,44</b>

<b>Au 31.12.2021</b>	<b>Juste valeur</b>	<b>% du portefeuille total</b>	<b>% hors impôts différés</b>
Portefeuille soumis aux impôts différés et destiné à être détenu et non vendu à long terme	1.967.056	100	100
Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale	0	0	0

<b>Rendement initial net EPRA</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Immeubles de placement - juste valeur pleine propriété	3.022.801	2.006.026
Immeubles de placement - participation dans des coentreprises	56.969	83.245
Moins les développements immobiliers	-566.589	-263.796
Portefeuille immobilier complet	2.513.182	1.825.475
Frais de transaction	115.545	112.273
Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location	2.628.727	1.937.748
Revenus locatifs bruts annualisés	132.172	92.557
Charges immobilières	15.568	7.814
Revenus locatifs nets annualisés	116.603	84.743
Montant notionnel à la fin de la période sans loyer	-	-
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	116.603	84.743
Rendement initial net EPRA	4,4%	4,4 %
Rendement initial net ajusté EPRA	4,4%	4,4 %

<b>Coûts EPRA</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Frais généraux	10,658	6,626
Réductions de valeur sur créances commerciales	653	244
Charges immobilières	18,912	12,503
Coûts EPRA (frais liés au vide locatif compris)	30,223	19,373
Frais liés au vide locatif	553	667
Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	29,670	18,706
Revenus locatifs bruts	113,132	79,843
Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	26.7%	24.3%
Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	26.2%	23.4%

Vacance locative EPRA	31/12/2022	31/12/2021
Valeur locative estimée des unités vacantes	1.180	882
Valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille <sup>19</sup>	132.171	92.557
Vacance locative EPRA	0,89%	0,95 %

## 11. Glossaire des Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) utilisés par Xior Student Housing

Nom IAP	Définition	Mise en application
<b>Résultat EPRA</b>	Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement +/- autre résultat du portefeuille +/- résultat sur la vente d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés découlant des ajustements IAS 40	Mesure des résultats des activités opérationnelles stratégiques, à l'exclusion des variations de la juste valeur des immeubles de placement, des autres résultats du portefeuille, du résultat de la vente d'immeubles de placement, des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et des impôts différés conformément à la norme IAS 40. Cela indique la mesure dans laquelle les paiements de dividendes sont couverts par les bénéfices.
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	Résultat sur la vente d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement +/- autre résultat du portefeuille	Évaluation de la plus-value/moins-value réalisée et non réalisée sur les immeubles de placement
<b>Taux d'intérêt moyen</b>	Frais d'intérêts, y compris les frais d'intérêts IRS, divisés par l'encours moyen de la dette au cours de la période	Mesurer le coût moyen des intérêts de la dette pour permettre la comparaison avec les pairs et l'analyse des tendances dans le temps
<b>Taux d'intérêt moyen hors frais d'intérêts IRS</b>	Frais d'intérêts, hors frais d'intérêts IRS, divisés par l'encours moyen de la dette au cours de la période	Mesurer le coût moyen des intérêts de la dette pour permettre la comparaison avec les pairs et l'analyse des tendances dans le temps
<b>Coûts de financement moyens</b>	Frais d'intérêts comprenant les frais d'intérêts IRS + les commissions d'arrangement et les commissions d'engagement, divisés par l'encours moyen de la dette pendant la période	Mesurer les coûts de financement moyens pour permettre la comparaison avec les pairs et l'analyse des tendances dans le temps
<b>Coût de financement moyen hors frais d'intérêts IRS</b>	Frais d'intérêts hors frais d'intérêts IRS + commissions d'arrangement et commissions d'engagement, divisés par l'encours moyen de la dette pendant la période	Mesurer les coûts de financement moyens pour permettre la comparaison avec les pairs et l'analyse des tendances dans le temps
<b>Résultat EPRA par action</b>	Résultat net +/- résultat sur la vente 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 découlant des ajustements IAS 40, divisé par le nombre moyen d'actions	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux
<b>EPRA NAV</b>	Il s'agit de la VNI qui a été ajustée pour inclure des biens immobiliers et d'autres investissements à leur juste valeur et pour exclure certains éléments qui ne devraient pas se matérialiser dans un modèle d'entreprise avec des biens d'investissement à long terme.	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux
<b>EPRA NNAV</b>	EPRA NAV ajusté pour tenir compte de la juste valeur (i) des actifs et des passifs, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux. Les paramètres de l'EPRA VNI apportent des ajustements à la VNI par les états financiers IFRS afin de fournir

<sup>19</sup> Calculé sur la base du loyer annualisé du portefeuille opérationnel.



		aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur de l'actif et du passif d'une société immobilière selon différents scénarios.
<b>Valeur nette de réintégration EPRA (NRV)</b>	Suppose que les entités ne vendent jamais de biens et vise à représenter la valeur nécessaire pour reconstruire le bien.	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux. Les paramètres de l'EPRA VNI apportent des ajustements à la VNI par les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur de l'actif et du passif d'une société immobilière selon différents scénarios.
<b>Actifs corporels nets EPRA (NTA)</b>	Suppose que les entités achètent et vendent des actifs, ce qui provoque certains niveaux d'impôts différés inévitables à réaliser.	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux. Les paramètres de l'EPRA NAV apportent des ajustements à la VNI par les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur de l'actif et du passif d'une société immobilière selon différents scénarios.
<b>Valeur nette de cession EPRA (NDV)</b>	Représente la valeur pour l'actionnaire dans un scénario de sell-out, dans lequel les impôts différés, les instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés dans leur intégralité, après déduction de l'impôt qui en résulte.	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux. Les paramètres de l'EPRA VNI apportent des ajustements à la VNI par les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur de l'actif et du passif d'une société immobilière selon différents scénarios.
<b>Rendement initial net EPRA (NIY)</b>	Revenu locatif brut annualisé basé sur le loyer actuel à la date de clôture, à l'exclusion des charges immobilières, divisé par la valeur de marché du portefeuille, plus les droits et coûts de transaction estimés en cas de cession hypothétique d'un immeuble de placement	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux
<b>Rendement initial net ajusté EPRA (NIY ajusté)</b>	Cette mesure intègre un ajustement de l'EPRA NIY pour la fin des périodes sans loyer ou d'autres incitations à la location non expirées.	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux
<b>Vacance locative EPRA</b>	Valeur locative estimée des unités vacantes divisée par la valeur locative estimée du portefeuille total	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux
<b>Ratio des coûts EPRA (y compris les coûts de vacance)</b>	Coûts EPRA (y compris les coûts de vacance) divisés par le revenu locatif brut, moins le loyer restant à payer pour les terrains loués	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux
<b>Ratio des coûts EPRA (à l'exclusion des coûts de vacance)</b>	Coûts EPRA (à l'exclusion des coûts de vacance) divisés par les revenus locatifs bruts, moins le loyer restant à payer pour les terrains loués	Comparabilité avec d'autres SIR et des acteurs immobiliers internationaux

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

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

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

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



## À propos de Xior Student Housing

Xior Student Housing NV est la première société immobilière réglementée (SIR) publique belge spécialisée dans le segment du logement étudiant dans 8 pays : Belgique, Pays-Bas, Espagne, Portugal, Allemagne, Pologne, Danemark et Suède. Dans ce segment immobilier, Xior Student Housing offre une variété d'immeubles, allant de chambres avec installations communes, chambres avec sanitaires privés, à des studios entièrement équipés. Xior Student Housing construit depuis 2007, en tant que propriétaire et exploitante, des logements de qualité et fiables pour des étudiants à la recherche d'un endroit où ils peuvent étudier et vivre dans des conditions idéales. Une chambre d'étudiant offrant ce petit plus qui permettra à chaque étudiant de se sentir immédiatement chez lui.

Xior Student Housing est agréée en tant que SIR publique de droit belge depuis le 24 novembre 2015. Les actions de Xior Student Housing sont cotées sur Euronext Bruxelles (XIOR) depuis le 11 décembre 2015. Au 31 décembre 2022, Xior Student Housing détient un portefeuille immobilier de 18.002 unités locatives d'une valeur d'environ 3 milliards d'euros. Vous trouverez plus d'informations sur [www.xior.be](http://www.xior.be).

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

## Clause de non-responsabilité

Le présent communiqué de presse contient des informations, prévisions, opinions et estimations prospectives faites par Xior, relatives aux performances futures attendues de Xior et du marché dans lequel elle opère (« déclarations prospectives »). Par leur nature, les déclarations prospectives impliquent des risques inhérents, incertitudes et hypothèses, tant 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. Ce communiqué de presse a été préparé en anglais et traduit en néerlandais et en français. En cas de divergence entre les différentes versions de ce communiqué de presse, la version anglaise fera foi.