



**Résultats 9M 2024**  
**Xior Student Housing**

**Résultats intermédiaires au 30.09.2024**

25 octobre 2024

**XIOR**  
STUDENT HOUSING



Résultats solides au 9M 2024 : Prévisions BPA et DPA confirmées  
Étudiants choisissent Xior en masse : taux d'occupation au maximum  
Hausse des prévisions de croissance des loyers LfL à 6,5% pour FY 2024



### Résultats solides au 9M 2024 – la solidité de l'immobilier étudiant est confirmée par une forte croissance des loyers LfL

- ◆ **Réaffirmation des prévisions du résultat et de dividende pour 2024** à 2,21 EUR de BPA et 1,768 EUR de DPA, avec un résultat EPRA de 1,53 EUR/action après ajustement IFRIC 21, sur la base des résultats solides des premiers 9 mois
- ◆ **Résultat locatif net +14%** en glissement annuel grâce à une **croissance des loyers LfL de +6,8%** et un **taux d'occupation de 98%**. Confirmation de la solidité du marché, le pouvoir de fixation des prix et le caractère abordable des logements pour étudiants
- ◆ **Bridge loan entièrement remboursé** et la **poursuite de la réduction du leverage en dessous de 50%** reste le focus. Ratio d'endettement et LTV à 50,30% pro forma et 51,68% respectivement
- ◆ **Plan de désinvestissement réalisé** et engagements de **désinvestissements supplémentaires** pour environ 25 MEUR

### Mise à jour opérationnelle – la forte demande et pouvoir de fixation des prix marquent une année académique réussie

- ◆ Démarrage réussi de la nouvelle année académique avec des **loyers plus élevés** (+6,2% à partir d'octobre) conduisant à une **augmentation des prévisions de croissance des loyers LfL à 6,5%** pour l'exercice 2024 (contre 5,5%)
- ◆ Les étudiants continuent de choisir Xior en masse, ce qui garantit une **saison de location fluide** et un **taux d'occupation élevé** et constant de **98%**
- ◆ La **hausse des loyers n'a pas d'impact** sur la **demande**
- ◆ Les fondamentaux uniques du marché continueront à **soutenir la croissance des loyers et des bénéfices** sans perdre de vue l'accessibilité financière



## Table des matières

1. Chiffres clés résultats 9M '24 – Croissance des loyers LfL atteint un nouveau sommet et prévisions revues à la hausse.....	4
2. Mise à jour opérationnelle – l'année académique réussie marquée par une location rapide et un taux de rétention élevé.....	5
3. Mise à jour financière.....	6
4. Mise à jour du calendrier financier 2024-2025.....	8
5. Résultats financiers consolidés 9M 2024.....	9
6. Le financement.....	13
7. Principales réalisations au cours des neuf premiers mois de 2024.....	13
8. Perspectives .....	15
9. Synthèse financier .....	15
10. Indicateurs alternatifs de performance (APM) : tableaux de réconciliation.....	21
11. Glossaire des indicateurs de performance alternatifs (APM) utilisés par Xior Student Housing.....	25



Chiffres clés 9M 2024

**3,3 milliards**  
EUR



Juste valeur



**98%** taux d'occupation 

dans **8** pays différents

**50,30%**  
Ratio d'endettement  
(pro forma)



**BPA 2,21** EUR


Réaffirmation  
prévisions 2024

**51,68%**  
LTV



**120.911 K** EUR

résultat locatif  
net



**20.886**

unités locatives  
(21.465 lits)

**+ 6,5%**

Prévision  
croissance des loyers LfL  
FY 2024



Environ

**1.000**

nouvelles chambres  
d'étudiants livrées en  
septembre



## 1. Chiffres clés résultats 9M '24 – Croissance des loyers LfL atteint un nouveau sommet et prévisions revues à la hausse

- ◆ **Le résultat EPRA** – part du groupe **augmente** à 62.272 KEUR après ajustement IFRIC 21 **(+14% YoY)**
- ◆ **Le résultat EPRA/action** – part du groupe **s'élève à 1,53 EUR/action<sup>1</sup>** après ajustement IFRIC 21
- ◆ **Résultat locatifs nets en hausse de 14%** à 120,911 KEUR vs T3 2023 grâce à :
  - La réalisation de **nouveaux projets**
  - **La croissance des loyers LfL** se poursuit à un **niveau record de 6,8%** en glissement annuel
  - **Taux d'occupation élevé et stable** à 98% pour T3 2024
- ◆ **Valorisation du portefeuille** reste **stable** avec +40 MEUR ou **1,25% YtD**
- ◆ **Le ratio d'endettement baisse** à 50,82% et est **pro forma 50,30%** en incluant l'impact positif du earn-out<sup>2</sup> en mars 2025. LTV à 51,68%. La poursuite de la **réduction à moins de 50% reste un focus** absolu
- ◆ **Coût du financement et hedge ratio stable** : respectivement à 3,14% et 91%
- ◆ **EPRA NAV/action<sup>3</sup>** – part du groupe à 39,37 EUR vs 40,63 EUR au 31/12/2023
- ◆ **EPRA NTA/action<sup>3</sup>** à 39,26 EUR vs 40,55 EUR au 31/12/2023
- ◆ **La juste valeur** du portefeuille immobilier **passé à 3.271 MEUR**, avec **20.886 unités étudiantes louables (21.465 lits)**. Si l'ensemble des projets engagés est réalisé, le portefeuille passera à environ 3,7 milliards d'EUR, avec 24.978 unités étudiantes louables<sup>4</sup>
- ◆ **Reconfirmation des prévisions de BPA et DPA pour 2024**: BPA de 2,21 EUR et DPA de 1,768 EUR
- ◆ **Augmentation des prévisions de croissance des loyers LfL à 6,5%** pour l'exercice 2024 grâce à la forte demande de chambres d'étudiants et le pouvoir de fixation des prix

## 2. Mise à jour opérationnelle – l'année académique réussie marquée par une location rapide et un taux de rétention élevé

### Une saison de location réussie

Les étudiants continuent de choisir Xior en masse et ont assuré un processus de location particulièrement fluide pour la nouvelle année académique 24/25. D'une part, le taux de rétention des locataires a été élevé et, d'autre part, les chambres vacantes et les chambres nouvellement livrées ont été louées en un rien de temps. Dans la plupart des pays, l'année académique a déjà commencé et la saison de location touche à sa fin. En Pologne et en Allemagne, l'année académique commence un peu plus tard et les dernières chambres sont encore en cours de location. Le taux d'occupation reste élevé et stable à 98%, ce qui représente une capacité d'occupation totale lorsque les procédures d'enregistrement et de départ sont prises en compte. Les nouvelles constructions qui sont en ramp-up se portent aussi particulièrement bien, Malmö étant en tête avec un taux de réservation actuellement de 96%.

Cela confirme la satisfaction de nos locataires, la forte demande de chambres d'étudiants de qualité et l'efficacité des équipes de location de Xior. En outre, cela prouve également que les augmentations de prix n'ont pas d'impact négatif sur la demande. La forte demande et le pouvoir de fixation des prix assurent une fois de plus un démarrage réussi de la nouvelle année académique : les loyers en octobre augmentent de +6,2% en glissement annuel, ce qui conduit à une augmentation substantielle des prévisions de croissance des loyers LfL à 6,5% pour l'ensemble de l'année 2024 contre min. 5,5% précédemment communiqués.

<sup>1</sup> Les chiffres par action ont été 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> Selon IFRS, le passif lié au earn-out a été comptabilisé comme une dette jusqu'à ce qu'il soit payé en actions et converti en actions. Le paiement du earn-out aura lieu le 31 mars 2025 ou autour de cette date et n'est donc pas encore reflété dans le ratio d'endettement au 30 septembre 2024, ce qui a un impact positif de -0,53% sur le ratio d'endettement.

<sup>3</sup> Sur la base du nombre d'actions en circulation.

<sup>4</sup> Sans tenir compte des désinvestissements en cours jusqu'à ce qu'ils soient entièrement réalisés.

Les perspectives macroéconomiques à long terme pour le logement étudiant restent positives, le secteur bénéficiant d'une demande croissante et résistante pour l'enseignement supérieur et d'une augmentation de la population étudiante.

### Nouveaux achèvements/ouvertures

Xior a ouvert environ 1.000 nouvelles chambres d'étudiants en septembre, qui généreront des revenus locatifs à partir de cette date. Les propriétés sont toutes situées dans des endroits privilégiés, à proximité d'universités populaires. À Anvers, les résidences Felix (199 unités) et Drie Eiken (334 unités) ont ouvert leurs portes, dans une oasis de verdure à proximité du campus Groenenborger et du campus Drie Eiken (Faculté Life Sciences). À Eindhoven, Boschdijk Veste a ouvert à deux pas de TU/Eindhoven, avec laquelle Xior a également signé un accord pour prendre 150 des 240 unités. Les chambres restantes ont été louées en un temps record de quelques heures. La résidence Zaragoza en Espagne (340 unités) a ouvert ses portes le 26 septembre lors d'une cérémonie d'ouverture officielle en présence des étudiants, du voisinage et de la municipalité. Zaragoza a également obtenu la certification LEED Silver (certification de durabilité externe). A 3 Eiken, l'inauguration officielle a eu lieu le 22 octobre en présence des étudiants, des voisins et du personnel de l'université.



Ouverture Pontoneros - Saragosse



Felix - Anvers



Ouverture 3 Eiken - Anvers



Boschdijk Veste (Zernikestraat) - Eindhoven

## 3. Mise à jour financière

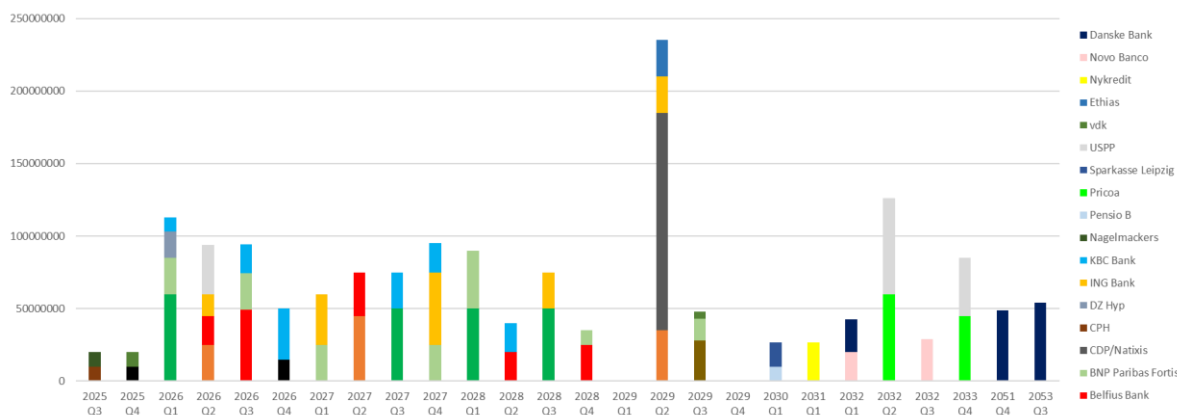
### Mise à jour des désinvestissements

Le **programme de désinvestissement** annoncé précédemment a été **entièrement réalisé** au cours du troisième trimestre. En outre, de nouveaux accords ont été conclus au troisième trimestre 2024 pour la vente de quelques propriétés plus petites et moins efficaces pour un montant total d'environ 25 MEUR<sup>5</sup>. La réalisation de ceux-ci est attendue au cours du T4 2024. Xior continue d'optimiser son portefeuille et envisage d'autres ventes de manière opportuniste si elles améliorent la qualité moyenne du portefeuille en termes d'efficacité ou de durabilité.

### Mise à jour des finances

Xior a également changé de vitesse en 2024 pour étendre ou refinancer les financements dès 12 mois à l'avance. Comme déjà indiqué dans le communiqué de presse du 2 septembre 2024, après avoir remboursé le solde restant, Xior a entièrement remboursé le bridge loan de 250 MEUR auprès d'ABN Amro. Avec le remboursement de ce prêt, il n'y a plus de prêts arrivant à échéance jusqu'au T3 2025. Au T3 2025, deux prêts plus modestes d'un montant total de 20 MEUR arrivent à échéance qui ne seront remboursés qu'à ce moment-là, sans être renouvelés plus tôt, afin d'éviter des coûts relativement élevés. Ci-dessous le nouveau tableau des échéances :

<sup>5</sup> Sous réserve des conditions (légales) habituelles, telles que la diligence raisonnable, le financement, les contrôles administratifs, etc.



### Mise à jour du cadre de financement durable

Le cadre de financement durable de Xior comprend des critères environnementaux (E) pour sélectionner et financer les actifs les plus écologiques et des critères sociaux (S) basés sur l'accessibilité financière et la tarification sociale afin qu'une partie de son portefeuille soit également éligible au financement socialement lié, conformément aux ambitions et aux engagements environnementaux et sociaux de Xior, dans le contexte de la hausse des prix et des préoccupations relatives à des logements étudiants plus abordables.

Au 30 septembre, Xior dispose d'un total de 1,08 milliard d'EUR en financement durable, dont 889 MEUR ont déjà été tirés. Au total, Xior dispose d'environ 2,2 milliards d'EUR d'actifs durables, ce qui permet de rendre tous les financements durables.

### Green (sustainable) financing

€ 1.08 bn  
€ 889m drawn

### Total sustainable assets

€ 2.2 bn  
€ 1.7 bn green eligible assets  
€ 497m social eligible assets\*

\*excluding social assets already included as green assets - the total social eligible assets amount to € 1,2 bn



### Coût du financement et ratio de couverture

Le coût du financement reste stable à 3,14% au T3 2024 (contre 3,14% au S1 2024). La durée moyenne des prêts en cours est de 4,35 ans. Le hedge ratio au T3 2024 reste stable à 91% (contre 91% au S1 2024) et s'étend sur une période de 6 ans.

### Interest Cover Ratio (ICR)

L'ICR est resté stable à 2,53 au 30 septembre 2024 (contre 2,54 au S1 2024). La poursuite de la réduction du ratio d'endettement améliorera encore l'ICR.

### Net debt/EBITDA (ajusté)

Le ratio net debt/EBITDA (ajusté) au T3 2024 s'améliore à 12,37 (contre 12,65 au S1 2024). Pour le calcul complet, voir le chapitre 10 (Indicateurs de performance alternatifs (APM)). Le ratio net debt/EBITDA n'est pas une clause restrictive.

#### 4. Mise à jour du calendrier financier 2024-2025

<b>Calendrier financier 2024-2025</b>	<b>Date</b>
Publication Communiqué Annuel 2024	4 février 2025 (avant bourse)
Publication du Rapport Annuel	15 avril 2025
Publication des résultats au 31 mars 2025 (T1)	25 avril 2025 (avant bourse)
Assemblée Générale Annuelle	15 mai 2025
Date de paiement du dividende 2024 (coupons 25 et 26)	21 mai 2025
Publication des résultats au 30 juin 2025 (S1)	7 août 2025 (avant bourse)
Publication des résultats au 30 septembre 2025 (9M)	24 octobre 2025 (avant bourse)





## 5. Résultats financiers consolidés 9M 2024






Compte de résultat consolidé (En milliers d'euros)	30.09.2024	30.09.2023
Résultat locatif net	120.911	106.422
Résultat immobilier	123.329	105.725
Résultat d'exploitation avant résultat du portefeuille	90.047	73.119
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-26.417	-17.323
Résultat EPRA <sup>6</sup> – part du groupe	60.517	53.355
Résultat EPRA <sup>6</sup> – part du groupe après ajustement IFRIC 21	62.272	54.809
Résultat du portefeuille (IAS 40) <sup>7</sup>	2.576	-30.372
Réévaluation des instruments financiers (couvertures de taux d'intérêt non effectives)	-18.843	339
Part du résultat des joint-ventures	0	208
Impôts différés	3.006	-5.071
Résultat net (IFRS)	41.454	28.399
<b>Mise à jour du portefeuille</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
Nombre d'unités locatives pour étudiants	20.886	19.536
Nombre de lits	21.465 <sup>7</sup>	
Nombre de pays	8	8

<sup>6</sup> Xior Student Housing NV utilise des mesures de performance alternatives (APM) pour mesurer et suivre sa performance opérationnelle. L'Autorité européenne des marchés financiers (ESMA) a publié des lignes directrices applicables à partir du 3 juillet 2016 sur l'utilisation et l'interprétation des mesures alternatives de performance. Le chapitre 5.8 du rapport financier semestriel 2024 énumère les concepts que Xior considère comme des APM. Les APM sont marqués et accompagnés d'une définition, d'un objectif et d'un rapprochement (voir les chapitres 10 et 11 du présent communiqué de presse), comme l'exige la directive de l'ESMA.

<sup>7</sup> À partir du troisième trimestre 2024, le nombre de lits sera également indiqué.

<b>Bilan consolidé</b> (En milliers d'euros)	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Fonds propres – part du groupe	1.608.694	1.516.890
Juste valeur des immeubles de placement <sup>8</sup>	3.271.487	3.212.855
Rapport prêt/valeur (LTV)	51,68%	52,40%
Ratio d'endettement (loisir les sociétés immobilières réglementées SIR) <sup>9</sup>	50,82%	52,88%
Ratio d'endettement avec earn-out en actions	50,30%	51,87%

<b>Chiffres clés par action</b> (En euros)	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
Nombre d'actions	42.344.283	35.618.161
Nombre moyen pondéré d'actions <sup>10</sup>	40.706.703	35.347.804
Résultat EPRA  <sup>11</sup> par action	1,49	1,50
Résultat EPRA  <sup>5</sup> par action – part du groupe	1,49	1,51
Résultat EPRA  <sup>5</sup> par action après ajustement IFRIC 21	1,53	1,54
Résultat EPRA  <sup>5</sup> par action après ajustement IFRIC 21 – part du groupe	1,53	1,55
Résultat du portefeuille (IAS 40) 	0,06	-0,86
Réévaluation des instruments de couverture	0,31	0,01
Résultat net par action (IFRS) <sup>12</sup>	1,02	0,80
Cours de clôture de l'action	33,85	27,10
Valeur nette d'inventaire par action (IFRS) <sup>11</sup> – part du groupe	37,99	41,30

Les informations financières pour la période se terminant le 30 septembre 2024 ont été préparées conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS).

Les chiffres publiés sont des chiffres consolidés ; les holdings et les filiales sont consolidées conformément à la législation applicable.

<sup>8</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 coûts de transaction (voir le communiqué de presse de l'Association BE-REIT du 10 novembre 2016). La juste valeur correspond à la valeur comptable selon les normes IFRS.

<sup>9</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>10</sup> Les actions sont comptabilisées à partir de la date d'émission.

<sup>11</sup> Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

<sup>12</sup> Sur la base du nombre d'actions.

## 1. Résultat locatif net





Xior a réalisé un résultat locatif net de 120.911 KEUR pour les neuf premiers mois de 2024, contre 106.422 KEUR pour les neuf premiers mois de 2023. Il s'agit d'une augmentation de 14%. Ce résultat locatif net continuera d'augmenter au prochain trimestre, car certaines acquisitions ou développements ne commenceront à générer des revenus locatifs qu'au dernier trimestre 2024.





Il s'agit principalement des propriétés suivantes :

- ◆ Zernikestraat, Eindhoven (Boschdijk Veste) : cette résidence a été livrée systématiquement à partir du début du deuxième trimestre et a généré un revenu locatif complet à partir du troisième trimestre ;
- ◆ Campo Pequeno, Lisbonne : cette résidence a été acquise à la fin du T2 2024 et générera des revenus locatifs à partir de cette date ;
- ◆ Xior, Kraków : cette résidence a été acquise le 5 juillet 2024 et génère des revenus locatifs à partir de cette date ;
- ◆ Campus 3 Eiken, Anvers : cette résidence a été achevée au cours de l'été et a accueilli les premiers étudiants à partir de la mi-septembre 2024 ;
- ◆ Felix, Anvers : cette résidence a été achevée au cours de l'été et accueillera les premiers étudiants à partir de la mi-septembre 2024.

Au 30 septembre 2024, Xior a pu calculer la croissance LfL pour 61% des revenus locatifs. Pour ces revenus locatifs, la société a réalisé une croissance annuelle de 6,8% par rapport au 30 septembre 2023. La croissance des loyers LfL en octobre 2024 est de 6,2% en glissement annuel, reflétant clairement l'impact positif des nouveaux prix pour l'année académique qui vient de commencer. Cela conduit à une augmentation des prévisions de croissance des loyers LfL pour l'ensemble de l'année 2024 à +6,5% par rapport à l'augmentation de 5,5% communiquée précédemment.

## 2. Résultat EPRA

Le résultat EPRA  (hors résultat du portefeuille, hors impôts différés liés aux ajustements IAS 40, et hors impact de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à 60.726 KEUR, en hausse par rapport à 53.153 KEUR au T3 2023. Le résultat EPRA  – part du groupe s'élève à 60.517 KEUR. Le résultat EPRA  après ajustement IFRIC 21 s'élève à 62.481 KEUR au 30 septembre 2024, contre 54.607 KEUR au T3 2023. Le résultat EPRA  après ajustement IFRIC 21 – part du groupe est de 62.272 KEUR.

Le résultat EPRA  par action<sup>13</sup> est de 1,49 EUR et le résultat EPRA par action  – parti du groupe est de 1,49 EUR. Après ajustement IFRIC 21, le résultat EPRA  par action est de 1,53 EUR et le résultat EPRA  par action après ajustement IFRIC 21 – part du groupe est de 1,53 EUR.

En KEUR	30/09/2024	Par action	30/09/2023
Résultat EPRA	60.726	1,49	53.153
Résultat EPRA – part du groupe	60.517	1,49	53.355
Résultat EPRA – après ajustement IFRIC 21	62.481	1,53	54.607
Résultat EPRA – après ajustement IFRIC 21 – part du groupe	62.272	1,53	54.809

Suite à l'application de la règle comptable « IFRIC 21 levies » (introduite au cours de l'exercice 2015), les chiffres du 30 septembre 2024 comprennent une provision pour l'ensemble de l'année 2024 en ce qui concerne le précompte immobilier, les taxes néerlandaises sur les biens immobiliers, les taxes sur les résidences secondaires et la "taxe d'abonnement". Cela a un impact négatif plus important sur le résultat des trois premiers trimestres de 2024, étant donné que ces coûts ne sont pas répartis sur les différents trimestres, mais sont entièrement imputés au premier trimestre.

<sup>13</sup> Le calcul du résultat EPRA par action est basé sur le nombre moyen pondéré d'actions au 30 septembre 2024, qui était de 40.706.703.



L'effet de ce traitement comptable diminuera au fur et à mesure de l'avancement de l'exercice. Si, par contre, ces coûts étaient comptabilisés en résultat de manière échelonnée, à raison d'un quart du coût chaque trimestre, le résultat au 30 septembre 2024 augmenterait d'un montant de 1.755 KEUR. Dans cette hypothèse, le résultat EPRA – part du groupe s'élèverait à 62.272 KEUR.

### 3. Résultat net

Le résultat net est de 41.454 KEUR au 30 septembre 2024, contre 28.399 KEUR au 30 septembre 2023. Le résultat net par action est de 1,02 EUR<sup>14</sup>. L'augmentation du résultat net par rapport à l'année dernière est principalement due à l'impact de la juste valeur sur les immeubles de placement et les instruments de couverture.

Le résultat net comprend l'impact des variations de la juste valeur des immeubles de placement, des autres résultats du portefeuille, des impôts différés liés à l'IAS 40 et des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Le résultat EPRA est le résultat net ajusté des éléments mentionnés ci-dessus.

### 4. Juste valeur du portefeuille immobilier

Au 30 septembre 2024, le portefeuille se compose de 20.886 unités étudiantes louables. Le portefeuille immobilier total est valorisé à 3,271 milliards d'EUR au 30 septembre 2024, ce qui représente une augmentation de 1,8% ou 58.632 KEUR par rapport au 31 décembre 2023 (3.212.855 KEUR). Cette augmentation provient en partie de la poursuite de l'achèvement/du développement de l'immeuble situé à Boschdijk Veste à Eindhoven (NL), du projet Connect U à Enschede (NL), du Brinktoren situé à Amsterdam (NL), des immeubles Felix et 3 Eiken situés à Anvers (BE), de l'acquisition de Campo Pequeno à Lisbonne (PT) et de l'immeuble situé à Romanowicza St. 4 à Cracovie (PL).

Dans le passé, tous les projets dans le pipeline de Xior étaient généralement lancés immédiatement après l'obtention des permis nécessaires et la signature d'accords de construction à des prix fixes. Compte tenu de la hausse actuelle des coûts de construction et du climat économique général, Xior sera plus sélectif dans le choix des projets qui seront lancés immédiatement. Le portefeuille de Xior est donc divisé en un pipeline actif (où la construction a commencé ou a été engagée) et un pipeline foncière (projets sécurisés qui peuvent être reportés ou même vendus).

Le pipeline actif actuel représente une valeur d'investissement initiale estimée à environ 135 MEUR, avec un coût total à venir d'environ 60,5 MEUR pour finaliser le pipeline actif. Pour 2024, le coût à venir est d'environ 22 MEUR. Le coût à venir pour 2025-2026 s'élève à 38,5 MEUR et tient compte de la vente d'une partie de Brinktoren à Ymere (vente engagée), pour laquelle le capex a déjà été partiellement supporté et est encore partiellement investissable.

Si toutes les acquisitions engagées et les projets en cours ou en attente de réalisation sont réalisés, le portefeuille s'élèvera à environ 3,7 milliards d'EUR, avec 24.978 logements locatifs pour étudiants.

### 5. LTV

Au 30 septembre 2024, le LTV était de 51,68%, contre 52,40% au 31 décembre 2023.

Au 30 septembre 2024, le ratio d'endettement est de 50,82% contre 52,88% au 31 décembre 2023. Le ratio d'endettement est toujours impacté négativement par l'effet technique de la comptabilisation du complément de prix lié à la transaction Basecamp : 17 MEUR des 34 MEUR initiaux sont toujours comptabilisés en tant que dette en vertu des règles IFRS jusqu'à ce qu'ils soient payés en actions (50% ont entre-temps été payés en actions le 18 avril 2024, les 50% y compris les droits à dividendes restants seront payés le 31 mars 2025 ou aux

<sup>14</sup> Basée sur le nombre moyen pondéré d'actions.

alentours de cette date). L'augmentation de capital du 18 avril 2024 a immédiatement réduit le taux d'endettement de 0,5%. La deuxième tranche d'earn-out (vers le 31 mars 2025) aura à nouveau un effet positif de 0,5% sur le taux d'endettement, étant donné qu'il n'y a pas de cash out. En tenant compte de cet effet technique, le taux d'endettement serait de 50,30%.

## **6. Le financement**

Au 30 septembre 2024, la Société avait des accords de financement avec 22 prêteurs pour un montant total de 1.706 MEUR. Au 30 septembre 2024, la société avait tiré un financement de 1.661 MEUR. Sur la partie non tirée, 34,9 MEUR sont détenus en garantie du montant de CP tiré.

La Société cherche à étaler l'échéance des prêts, l'échéance moyenne étant de 4,35 ans au 30 septembre 2024. Cela exclut les billets de trésorerie, qui sont tous à court terme.

En outre, Xior est largement protégé contre une hausse des taux d'intérêt par la couverture à long terme de sa dette existante, avec 91% du financement au 30 septembre 2024 couvert pour une échéance de 6 ans, soit par des accords de swap de taux d'intérêt (1.093 MEUR), soit par des taux d'intérêt fixes (453 MEUR). Comme ces couvertures n'interviennent pas au niveau des financements individuels, mais pour une durée plus longue que les prêts sous-jacents, l'expiration des financements individuels n'entraîne pas de risque de taux d'intérêt supplémentaire.

Le coût de financement moyen  pour le troisième trimestre 2024 est de 3,14% (T3 2023 : 2,54%).

## **7. Principales réalisations au cours des neuf premiers mois de 2024**

### **Vente de ESHF 2 Holdings SARL**

Le 2 janvier 2024, Xior a annoncé avoir reçu une notification de transparence de la part d'ESHF 2 Holdings SARL et de ST Holdings SARL. Avec cette notification, toutes les actions restantes d'ESHF 2 Holdings SARL ont été vendues. Avec la résiliation d'un accord d'action de concert, un franchissement à la baisse du seuil le plus bas a eu lieu.

### **Assemblée générale extraordinaire du 19 février 2024**

Le 19 janvier 2024, Xior a tenu son assemblée générale extraordinaire. Lors de l'assemblée générale extraordinaire, le renouvellement de l'autorisation du capital autorisé a été approuvé par les actionnaires de la société.

### **Mise à jour Closing Basecamp**

Le 31 mars 2023, Xior a exercé son droit de suspension pour la dernière partie de l'acquisition de Basecamp (acquisition de l'activité de gestion et de développement et des équipes impliquées par le biais d'une option d'achat). Le 10 avril 2024, Xior a publié les détails de la finalisation de cette acquisition. Pour plus d'informations, voir le communiqué de presse du 10 avril 2024 ainsi que le communiqué de presse du 26 avril 2024.

### **Annonce contribution en nature du earn-out Basecamp et d'une augmentation de capital**

Le 15 avril 2024, Xior a annoncé que l'augmentation de capital destinée à payer la première tranche du earn-out, d'un montant d'environ 17 MEUR, dans le cadre de l'acquisition de Basecamp, aurait lieu le 18 avril 2024. Dans le cadre de cette émission, les coupons n°24 et n°25 ont été détachés, avec effet au 16 avril 2024 (ex-

date). Dans le cadre du complément de prix, une augmentation de capital a été réalisée pour 676.877 actions, à environ 25,60 EUR par action. Les nouvelles actions sont cotées en bourse à partir du 19 avril 2024.

### **Assemblée générale annuelle**

L'assemblée générale annuelle de Xior Student Housing NV s'est tenue le 16 mai 2024, au cours de laquelle, entre autres, les comptes annuels de 2023 ont été approuvés. L'Assemblée générale annuelle a notamment approuvé le paiement d'un dividende de 1,768 EUR brut ou 1,2376 EUR net par action (réparti entre les coupons n° 23 et n° 24).

### **Dividende optionnel**

Le 16 mai 2024, Xior a annoncé les modalités d'un dividende optionnel. Le 4 juin, il a été annoncé que les actionnaires de Xior ont opté pour environ 42% de leur droit au dividende pour un apport de droits au dividende net en échange de nouvelles actions au lieu de payer le dividende en espèces. Ce résultat a conduit à une augmentation de capital (y compris la prime d'émission) pour Xior d'environ 18,91 MEUR par la création de 670.432 nouvelles actions.

### **Acquisition de deux nouvelles résidences par le biais d'une contribution en nature et d'un nouvel actionnaire de référence**

Xior a annoncé le 27 juin 2024 un accord pour l'acquisition de deux résidences étudiantes opérationnelles : Campo Pequeno à Lisbonne au Portugal avec 380 unités et LivinnX à Cracovie en Pologne avec 620 unités (673 lits) et un retour sur investissement brut moyen de 8,41%. Ces acquisitions sont entièrement réalisées par le biais d'un apport en nature contre l'émission de nouvelles actions à un prix d'émission de 29,0196 EUR (non arrondi). La valeur totale de l'apport s'élève à environ 80 MEUR. Les actions ont été placées auprès de Car Logistics Brussels NV (filiale de Katoen Natie Group SA), un nouvel actionnaire à long terme dans le capital de Xior.

### **Placement privé d'actions Xior par Aloxe à Car Logistics Brussels**

Le 5 juillet 2024, l'acquisition de la résidence LivinnX à Cracovie a été finalisée. En vue de l'acquisition de ces nouvelles actions, Aloxe NV a procédé le 4 juillet 2024 à un placement privé d'un nombre identique d'actions (1.216.453 actions). Ces actions ont été placées via ING auprès de Car Logistics Brussels NV (filiale de Katoen Natie SA) au même prix que le prix d'émission, à savoir 29,0196 EUR par action (non arrondi). Le prix de placement ayant été fixé au même niveau que le prix d'émission, aucune plus-value d'arbitrage n'a été réalisée sur le prix des actions.

### **Finalisation de la résidence d'acquisition LivinnX à Cracovie, Pologne**

Le 5 juillet 2024, Xior a entièrement finalisé l'acquisition de la résidence LivinnX à Cracovie, en Pologne. La résidence LivinnX est une résidence étudiante moderne, achevée en 2019, avec un total de 620 unités, 673 lits et divers espaces communs

### **Assemblée générale extraordinaire du 12 septembre 2024**

Le 12 septembre 2024, Xior a tenu son assemblée générale extraordinaire et spéciale. Lors de l'assemblée générale extraordinaire, le renouvellement de l'autorisation du capital autorisé a été approuvé par les actionnaires de la Société. L'[acte notarié](#) ainsi que [les statuts](#) coordonnés sont disponibles sur le site web de Xior. Lors de l'assemblée générale extraordinaire, le rapport de rémunération a été approuvé. [Le procès-verbal](#) de cette assemblée est disponible sur le site web de Xior.



## 8. Perspectives

Le focus de Xior reste de ramener le LTV en dessous de 50%. En outre, le portefeuille immobilier s'agrandit grâce à la poursuite de la réalisation des projets de développement en cours et à de nouvelles acquisitions. Le déséquilibre structurel entre l'offre et la demande devrait conduire à de nouvelles augmentations de loyer (croissance à périmètre constant). Grâce à l'augmentation des bénéfices résultant des deux acquisitions récentes, à l'achèvement d'environ 1.000 nouvelles chambres d'étudiants en 2024 et à l'augmentation des prévisions de croissance des loyers LfL de 6,50% confirmant le pouvoir de fixation des prix du logement étudiant, Xior réaffirme ses prévisions de BPA d'au moins 2,21 EUR par action et de DPA bruts de 1,768 EUR par action (avec un payout minimum de 80%) pour l'exercice 2024. Ces prévisions tiennent compte de l'impact sur le BPA des ventes engagées à ce jour et des nouvelles actions (10,8% nouvelles actions en 2024). Xior s'attend à ce que l'utilisation des capacités en 2024 soit conforme à l'utilisation actuelle des capacités.

## 9. Synthèse financier

### ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

<b>Actifs</b> <i>(En milliers d'euros)</i>	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>I. IMMOBILISATIONS</b>	<b>3.344.210</b>	<b>3.285.224</b>
B. Immobilisations incorporelles	4.527	3.161
C. Immeubles de placement	3.271.487	3.212.855
a. Propriété disponibles à la location	2.894.881	2.710.234
b. Développement immobiliers	376.606	502.621
D. Autres immobilisations corporelles	11.216	11.476
a. Immobilisations corporelles pour usage propre	11.216	11.476
E. Immobilisations financières	8.910	26.962
Instruments de couverture autorisés	6.330	25.179
Autres	2.581	1.783
G. Créances commerciales et autres immobilisations	29.427	14.013
H. Impôts différés - actifs	16.993	15.517
I. Participations dans des sociétés associées et variation des fonds propres des coentreprises	1.651	1.240
<b>II. ACTIFS COURANT</b>	<b>142.156</b>	<b>111.640</b>
D. Créances commerciales	2.926	3.969
E. Créances fiscales et autres actifs courants	54.596	28.226
a. Impôts	14.816	4.896
c. Autres	39.780	23.329
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	8.342	13.768

G. Comptes de régularisation	76.293	65.677
Charges immobilières payées d'avance	29.803	38.969
Produits fonciers en cours, non échus	34.679	18.130
Autres	11.811	8.578
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>3.486.367</b>	<b>3.396.864</b>

<b>Passif</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<i>(En milliers d'euros)</i>		
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>1.609.923</b>	<b>1.517.667</b>
<b>I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>1.608.694</b>	<b>1.516.890</b>
A. Capital	753.905	681.298
a. Capital souscrit	762.197	688.100
b. Frais de l'augmentation de capital (-)	-8.292	-6.802
B. Primes d'émission	779.858	737.356
C. Réserves	33.677	108.134
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	34.399	62.055
Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas de l'aliénation hypothétique d'immeubles de placement	-34.896	-30.421
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture telle que défini dans les normes IFRS	24.637	60.123
Réserves pour la participation au bénéfice ou la perte et dans les résultats non réalisés des filiales, de participations associées et de joint-ventures qui sont traitées administrativement selon la méthode equity	-7.774	-7.774
Réserve pour les écarts de conversion résultant de la conversion d'une activité à l'étranger	4.960	4.723
Autres réserves	102	102
Résultats reportés des exercices précédents	12.249	19.325
D. Résultat net de l'exercice	41.253	-9.897
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	<b>1.229</b>	<b>777</b>
<b>DETTES</b>	<b>1.876.444</b>	<b>1.879.197</b>
I. Dettes non courants	1.701.675	1.313.224
B. Dettes financiers non courantes	1.619.493	1.217.937
a. Établissements de crédit	1.360.559	959.659
b. Leasing financier	5.577	4.878

c. Autres	253.357	253.400
E. Autres dettes financières non courants	46	17.741
F. Impôts différés - obligations	82.136	77.545
a. Taxe de sortie	366	565
b. Autres	81.769	76.980
II. Dette à court terme	174.769	565.972
B. Dettes financières courantes	76.696	470.320
a. Établissements de crédit	76.696	470.320
D. Dettes commerciales et autres dettes courants	26.407	34.510
a. Taxe de sortie	196	0
b. Autres	26.211	34.510
Fournisseurs	6.462	9.629
Locataires	1.279	654
Impôts, rémunérations et charges sociales	18.465	24.226
E. Autres passifs courants	46.570	42.379
Autres	46.570	42.379
F. Comptes de régularisation	25.096	18.764
a. Revenus de la propriété reçus anticipativement	4.210	7.074
b. Intérêts courus non échus	5.393	2.557
c. Autres	15.493	9.133
<b>TOTAL DES FONDS PROPRES ET DETTES</b>	<b>3.486.367</b>	<b>3.396.864</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ**

<b>Compte de résultat</b> <i>(En milliers d'euros)</i>	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
I. (+) Revenus locatifs	121.168	106.473
(+) Revenus locatifs	109.026	94.250
(+) Garanties locatives	12.593	12.455
(-) Réductions locatives	-451	-232
Dépréciation sur créances commerciales	-257	-51
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>120.911</b>	<b>106.422</b>



V. (+) Récupération de charges locatives et des taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	21.798	18.113
- Transmission des charges locatives supportées par le propriétaire	21.380	17.939
- Transmission des précomptes mobiliers et des taxes sur les bâtiments loués	418	174
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement dus par les locataires sur les bâtiments loués	-24.206	-21.174
- Charges locatives supportées par le propriétaire	-23.758	-20.969
- Précomptes et taxes sur les bâtiments loués	-448	-205
VIII. (+/-) Autres revenus et dépenses liés à la location	4.825	2.365
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>123.329</b>	<b>105.725</b>
IX. (-) Frais techniques	-5.244	-5.013
Frais techniques récurrents	-5.311	-5.124
(-) Réparations	-4.304	-4.221
(-) Primes d'assurance	-1.007	-904
Frais techniques non récurrents	67	112
(-) Sinistres	67	112
X. (-) Frais commerciaux	-1.087	-647
(-) Publicité, ...	-755	-489
(-) Frais juridiques	-332	-158
XI. (-) Frais et taxes sur les bâtiments non loués	-72	-405
XII. (-) Frais de gestion de l'immobilier	-10.597	-8.665
(-) Frais de gestion (externes)	0	0
(-) Frais de gestion (internes)	-10.597	-8.665
XIII. (-) Autres charges immobilières	-6.845	-5.746
(-) Honoraires des architectes	-5	-39
(-) Honoraires des taxateurs	-506	-528
(-) Autres charges immobilières	-6.334	-5.178
(+/-) COÛTS IMMOBILIERS	-23.845	-20.476
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATIONS IMMOBILIÈRE</b>	<b>99.483</b>	<b>85.249</b>
XIV (-) Frais généraux de la société	-10.440	-12.955
XV. (+/-) Autres produits et charges opérationnels	1.004	825
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>90.047</b>	<b>73.119</b>

XVI. (+/-) Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	-24.812	-311
(-) Ventes nettes de biens immobiliers (prix de vente - frais de transaction)	134.981	10.011
(+) Valeur comptable des biens vendus	-159.793	-10.322
XVII. (+/-) Résultat sur la vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	40.134	-23.665
(+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	94.868	43.921
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-54.734	-67.586
XIX. (+) Autres résultats du portefeuille	-12.746	-6.395
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>92.623</b>	<b>42.748</b>
XX. (+) Produits financiers	2.945	867
(+) Intérêts et dividendes perçus	2.945	867
XXI. (-) Charges d'intérêt nettes	-27.750	-17.105
(-) Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-43.537	-26.278
(-) Reconstitution du montant nominal des dettes financières	-435	-338
(-) Charges résultant des instruments de couverture autorisés	16.223	9.512
XXII (-) Autres charges financiers	-1.612	-1.085
- Frais bancaires et autres commissions	-217	-317
- Autres	-1.394	-768
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-18.842	339
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	-45.260	-16.984
XXIV Participation au résultat des sociétés associées et des coentreprises	0	208
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>47.363</b>	<b>25.972</b>
XXV. Impôts sur les sociétés	-2.903	-2.644
XXVI. Taxe de sortie	22	1.695
XXVII. Impôts différés	-3.029	3.376
(+/-) IMPÔTS	-5.910	2.427
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>41.454</b>	<b>28.399</b>
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>60.726</b>	<b>53.153</b>
<b>RÉSULTAT EPRA - PART DU GROUPE</b>	<b>60.517</b>	<b>53.355</b>
<b>RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>	<b>2.576</b>	<b>-30.372</b>
<b>IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX CORRECTIONS IAS 40</b>	<b>3.006</b>	<b>-5.071</b>

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-18.843	547
RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR)	1,49	1,50
RÉSULTAT  PAR ACTION (en EUR) – PART DU GROUPE	1,49	1,51



**10. Indicateurs alternatifs de performance (APM) : tableaux de réconciliation**

<b>Résultat EPRA</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
Résultat net	41.454	28.399
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-40.134	23.665
Autre résultat du portefeuille	12.746	6.395
Résultat des ventes d'immeubles de placement	24.812	312
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	18.842	-547
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	3.006	-5.071
<b>Résultat EPRA</b>	<b>60.726</b>	<b>53.153</b>
<b>Résultat EPRA – part du groupe</b>	<b>60.517</b>	<b>53.355</b>

<b>Résultat EPRA après ajustement IFRIC 21</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
Résultat net	41.454	28.399
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-40.134	23.665
Autre résultat du portefeuille	12.746	6.395
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	24.812	312
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	18.842	-547
Impôts différés aux corrections IAS 40	3.006	-5.071
<b>Résultat EPRA</b>	<b>60.726</b>	<b>53.153</b>
Impact IFRIC 21	1.755	1.454
<b>Résultat EPRA après ajustement IFRIC 21</b>	<b>62.481</b>	<b>54.607</b>
<b>Bénéfice EPRA après ajustement IFRIC 21 – part du groupe</b>	<b>62.272</b>	<b>54.809</b>

<b>Résultat du portefeuille</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
Résultat de la vente d'immeubles de placement	-24.812	-312
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	40.134	-23.665
Autre résultat du portefeuille	-12.746	-6.395
<b>Résultat du portefeuille</b>	<b>2.576</b>	<b>-30.372</b>

<b>Taux d'intérêt moyen</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
Charges d'intérêt nominales sur emprunts	43.537	26.278
Charges résultant des instruments de couverture autorisés	-16.223	-9.512
Intérêts capitalisés	12.532	15.351
Dette active moyenne au cours de la période	1.721.740	1.718.213
<b>Taux d'intérêt moyen</b>	<b>3,09%</b>	<b>2,49%</b>
<b>Taux d'intérêt moyen hors charges résultant des instruments de couverture autorisés</b>	<b>4,34%</b>	<b>3,23%</b>

<b>Coûts de financement moyens</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
Charges d'intérêts nominales sur emprunts	43.537	26.278
Charges résultant des instruments de couverture autorisés	-16.223	-9.512
Intérêts capitalisés	12.532	15.351
Reconstitution du montant nominal des dettes financières	435	338
Frais bancaires et autres commissions	217	317
Dette active moyenne au cours de la période	1.721.740	1.718.213
<b>Coût de financement moyen</b>	<b>3,14%</b>	<b>2,54%</b>
<b>Coût de financement moyen hors charges résultant des instruments de couverture autorisés</b>	<b>4,39%</b>	<b>3,28%</b>

<b>Au 30.09.2024</b>	<b>EPRA NRV</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>EPRA NDV</b>	<b>EPRA NAV</b>	<b>EPRA NNAV</b>
IFRS fonds propres attribuables aux actionnaires, hors participation minoritaires	1.608.694	1.608.694	1.608.694	1.608.694	1.608.694
Participation minoritaires	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	1.229	1.229
<b>DÉDUCTION</b>					
Impôts différés par rapport aux bénéfices JV sur IP	64.776	64.776	XXXXXXXXXX	64.776	XXXXXXXXXX
Valeur de marché des instruments financiers	-6.330	-6.330	XXXXXXXXXX	-6.330	XXXXXXXXXX
Immobilisations incorporelles par IFRS BS	XXXXXXXXXX	4,527	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>ADDITION</b>					
FV des dettes à revenu fixe	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	63,225	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Droits de mutation	190,906	N/A	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>NAV</b>	<b>1.858.046</b>	<b>1.662.613</b>	<b>1.671.919</b>	<b>1.668.369</b>	<b>1.609.923</b>
Nombre d'actions entièrement dilué	42.344.283	42.344.283	42.344.283	42.344.283	42.344.283



<b>NAV par action</b>	43,88	39,26	39,48	39,40	38,02
<b>NAV par action – part du groupe</b>	43,88	39,26	39,48	39,37	37,99

<b>Au 30.09.2024</b>	<b>Juste valeur</b>	<b>% du portefeuille total</b>	<b>% hors impôts différés</b>
Portefeuille soumis à l'impôt différé et destiné à être détenu et non vendu à long terme	3.271.487	100	100
Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale	0	0	0

<b>Au 31.12.2023</b>	<b>EPRA NRV</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>EPRA NDV</b>	<b>EPRA NAV</b>	<b>EPRA NNAV</b>
IFRS fonds propres attribuables aux actionnaires, hors participation minoritaires	1.516.890	1.516.890	1.516.890	1.516.890	1.516.890
Participation minoritaires	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	777	777
<b>DÉDUCTION</b>					
Impôts différés par rapport aux bénéfices JV sur IP	61.463	61.463	XXXXXXXXXX	61.463	XXXXXXXXXX
Valeur de marché des instruments financiers	-25.179	-25.179	XXXXXXXXXX	-25.179	XXXXXXXXXX
Immobilisations incorporelles par IFRS BS	XXXXXXXXXX	3.161	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>ADDITION</b>					
FV des dettes à revenu fixe	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	68.837	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Droits de mutation	183.110	N/A	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>NAV</b>	<b>1.736.284</b>	<b>1.550.013</b>	<b>1.585.727</b>	<b>1.553.951</b>	<b>1.517.667</b>
Nombre d'actions entièrement dilué	38.227.797	38.227.797	38.227.797	38.227.797	38.227.797
<b>NAV par action</b>	<b>45,42</b>	<b>40,55</b>	<b>41,48</b>	<b>40,65</b>	<b>39,70</b>
<b>NAV par action – part du groupe</b>	<b>45,42</b>	<b>40,55</b>	<b>41,48</b>	<b>40,63</b>	<b>39,68</b>

<b>Au 31.12.2023</b>	<b>Juste valeur</b>	<b>% du portefeuille total</b>	<b>% hors impôts différés</b>
Portefeuille soumis à l'impôt différé et destiné à être détenu et non vendu à long terme	3.212.855	100	100
Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale	0	0	0

### **Dettes nette/EBITDA (ajusté)**

La dette nette/EBITDA (ajusté) est calculée à partir des comptes consolidés comme suit : au dénominateur l'EBITDA normalisé des 12 derniers mois (12M rolling) et incluant l'impact annualisé de la croissance externe ; au numérateur la dette financière nette ajustée pour les projets en cours multipliées par le loan-to-value du groupe (puisque ces projets ne génèrent pas encore de revenus locatifs mais sont déjà (partiellement) financés sur le bilan).

<b>En KEUR</b>		<b>30.09.2024</b>
Dettes financières non courants et courants (IFRS)		1.690.612
-Liquidités et équivalents de liquidités (IFRS)		-8.342
<b>Dette nette (IFRS)</b>	A	1.682.270
Résultat opérationnel (avant résultat du portefeuille) (IFRS) B		129.721
12M glissant		
+Part du résultat opérationnel des coentreprises		416
<b>EBITDA (IFRS)</b>	C	130.137
<b>Dette nette/EBITDA</b>	A/C	<b>12,93</b>

<b>En KEUR</b>		<b>30.09.2024</b>
Dettes financières non courants et courants (IFRS)		1.690.612
-Liquidités et équivalents de liquidités (IFRS)		-8.342
<b>Dette Nette (IFRS)</b>	A	1.682.270
-Projets en cours x LTV		-194.630
-Financement des entreprises joint ventures x LTV		-11.756
<b>Dette nette (ajustée)</b>	B	1.475.885
Résultat opérationnel (avant résultat du portefeuille) (IFRS) C		129.721
12M glissant		
+Quote-part du résultat d'exploitation des joint ventures		416
Résultat opérationnel (avant résultat du portefeuille) (IFRS) D		130.137
12M glissant		
Bridge à l'EBITDA normalisé		10.793
<b>EBITDA (ajusté)</b>	E	119.344
<b>Dette nette/EBITDA (ajusté)</b>	B/E	<b>12,37</b>

**EPRA LTV**

<b>30/09/2024</b>	<b>Groupe</b>	<b>Consolidation proportion. part dans les entreprises communes</b>	<b>Combiné</b>
<b>Ratio EPRA LTV</b>			
<b>Ajouter :</b>			
Établissements de crédit	1.372.836		1.372.836
Commercial paper	64.419		64.419
Emissions d'obligations	253.357		253.357
Obligations locatives	5.577		5.577
Dettes nettes	15.413	-176	15.237
<i>(-) Créances commerciales à long terme</i>	6.200		6.200
<i>(-) Créances commerciales</i>	2.968		2.968
<i>(-) Créances fiscales et autres actifs courants</i>	48.396	406	48.802
<i>(+) Dettes commerciales et autres dettes à court terme</i>	26.407	230	26.637
<i>(+) Autres passifs courants</i>	46.570		46.570
<b>Exclusion :</b>			
Argent liquide	8.342	4	8.346

<b>Dettes nettes (a)</b>	<b>1.703.260</b>	<b>-180</b>	<b>1.703.080</b>
<b>Ajouter :</b>			
Propriété disponible à la location	2.894.881		2.894.881
Développement de projets	376.606	5.121	381.727
Actifs ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	0		0
Immobilisations incorporelles	4.527		4.527
Créances sur les entreprises associées et les coentreprises	22.748	-5.914	16.834
<b>Valeur totale de la propriété (b)</b>	<b>3.298.762</b>	<b>-794</b>	<b>3.297.968</b>
Droits de mutation immobilières	190.906		190.906
<b>Valeur totale de la propriété, y compris les RETT (c)</b>	<b>3.489.668</b>	<b>-794</b>	<b>3.488.874</b>
<b>EPRA LTV (a/b)</b>	<b>51,63%</b>		<b>51,64%</b>
<b>EPRA LTV (y compris RETTs) (a/c)</b>	<b>48,81%</b>		<b>48,81%</b>

## 11. Glossaire des indicateurs de performance alternatifs (APM) utilisés par Xior Student Housing

### Désignation

APM	Définition	Utilisation
<b>Résultat EPRA</b>	Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement +/- autres résultats du portefeuille +/- résultat de la vente d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés liés aux ajustements IAS 40	Mesure du résultat des activités opérationnelles stratégiques, à l'exclusion des variations de la juste valeur des immeubles de placement, des autres résultats du portefeuille, du résultat des ventes d'immeubles de placement et des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et des impôts différés liés à l'IAS 40. Cela indique dans quelle mesure les paiements de dividendes sont soutenus par les bénéfices.
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	Résultat des ventes d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement +/- autres résultats du portefeuille	Mesure des plus ou moins-values réalisées et non réalisées sur les immeubles de placement
<b>Taux d'intérêt moyen</b>	Charges d'intérêt, y compris les charges d'intérêt de l'IRS, divisées par l'encours moyen de la dette au cours de la période	Mesure du coût d'intérêt moyen de la dette pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
<b>Taux d'intérêt moyen hors charges d'intérêt IRS</b>	Charges d'intérêts hors charges d'intérêts IRS divisées par l'encours moyen de la dette au cours de la période	Mesure du coût d'intérêt moyen de la dette pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
<b>Coût de financement moyen</b>	Frais d'intérêt comprenant les frais d'intérêt de l'IRS + les commissions d'arrangement et les commissions d'engagement, divisés par l'encours moyen de la dette au cours de la période.	Mesure du coût moyen du financement de la dette pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
<b>Coût de financement moyen hors charges d'intérêt de IRS</b>	Charges d'intérêts hors charges d'intérêts IRS + commissions d'arrangement et commissions d'engagement divisées par l'encours moyen de la dette au cours de la période	Mesure du coût moyen du financement de la dette pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans

<b>Résultat EPRA par action</b>	Résultat net +/- résultat de la vente d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement +/- autres résultats du portefeuille +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés liés aux ajustements IAS 40, divisé par le nombre moyen d'actions.	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier
<b>EPRA NAV</b>	Il s'agit de la valeur liquidative ajustée pour inclure les biens immobiliers et autres investissements à leur juste valeur et pour exclure certains éléments qui ne sont pas censés se produire dans un modèle d'entreprise avec des immeubles de placement à long terme.	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier
<b>EPRA NNAV</b>	VNI EPRA ajustée pour refléter (i) la juste valeur des instruments financiers, (ii) la juste valeur de la dette et (iii) les impôts différés.	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier. Les mesures de la VNI EPRA procèdent à des ajustements de la VNI par rapport aux états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les données les plus pertinentes. des informations sur la juste valeur des actifs et les passifs d'une société immobilière, selon différents scénarios.
<b>EPRA NRV (Net Reinstatement Value)</b>	L'hypothèse est que les entités ne vendent jamais le bien et vise à représenter la valeur nécessaire pour reconstruire le bien.	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier. Les mesures de la VNI EPRA procèdent à des ajustements de la VNI par rapport aux états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les données les plus pertinentes. des informations sur la juste valeur des actifs et les passifs d'une société immobilière, dans différents scénarios
<b>EPRA NTA (Net Tangible Assets)</b>	On suppose que les entités achètent et vendent des actifs, cristallisant ainsi certains niveaux d'impôts différés inévitables	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier. Les mesures de la VNI EPRA procèdent à des ajustements de la VNI par rapport aux états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les données les plus pertinentes. des informations sur la juste valeur des actifs et les passifs d'une société immobilière, dans différents scénarios
<b>EPRA NDV (Net Disposal Value)</b>	Représente la valeur actionnariale dans un "scénario de vente", où l'impôt différé, les instruments financiers et certains autres ajustements ont été calculés, après déduction de l'impôt qui en résulte.	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier. Les mesures de la VNI EPRA procèdent à des ajustements de la VNI par rapport aux états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les données les plus pertinentes. des informations sur la juste valeur des actifs et les passifs d'une société immobilière, dans différents scénarios
<b>EPRA Rendement Initial Net (RIN)</b>	Revenu locatif brut annualisé basé sur le loyer actuel à la date de clôture, à l'exclusion des frais immobiliers, divisé par	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier

	la valeur de marché du portefeuille augmentée des droits de mutation et des frais estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	
<b>Rendement Initial Net Ajusté (RIN)</b>	La mesure intègre un ajustement du NIR EPRA pour tenir compte de l'expiration des périodes de franchise de loyer ou d'autres incitations locatives non expirées.	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier
<b>EPRA Vide locatif</b>	Valeur locative estimée des logements vacants divisée par la valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille.	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier
<b>Ratio des coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)</b>	Coûts EPRA (y compris les coûts d'inoccupation) divisés par les revenus locatifs bruts moins les loyers à payer sur les terrains loués.	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier
<b>Ratio de coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)</b>	Coûts EPRA (à l'exclusion des coûts d'inoccupation) divisés par les revenus locatifs bruts moins les loyers à payer sur les terrains loués.	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier
<b>EPRA LTV</b>	Une mesure clé pour déterminer le pourcentage de la dette par rapport à la valeur évaluée des biens immobiliers. Le EPRA LTV est calculé en divisant la dette par la valeur de marché du bien immobilier.	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux



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

**Xior Student Housing SA**  
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**  
IR & ESG Director  
ir@xior.be  
T +32 3 257 04 89



## 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, au Portugal, en Allemagne, au Pologne, au Danemark et au 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. Le 30 septembre 2024, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 3,3 milliards EUR. Vous trouverez plus d'informations sur [www.xior.be](http://www.xior.be).

**Xior Student Housing SA**, 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 générales que spécifiques, qui semblaient fondées au moment où elles ont été établies, qui pourront finalement se révéler exactes ou non, 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 annoncés dans de telles déclarations prospectives 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 néerlandais prévaudra.