

## Xior élargit sa présence en Pologne avec deux nouvelles résidences étudiantes

2024 : BPA et DPA confirmés à 2,21 EUR et 1,768 EUR

2025 : Prévisions BPA et DPA d'au moins 2,21 EUR et 1,768 EUR



### 1. Expansion en Pologne grâce à l'acquisition de 2 résidences étudiantes de premier ordre

Xior annonce son intention de renforcer sa position en Pologne grâce à l'acquisition prévue de 2 résidences étudiantes de première classe et entièrement opérationnelles à Wrocław et Varsovie. Cela permettra à Xior d'élargir son offre d'environ 900 lits en une seule fois, pour atteindre un total d'environ 3.600 lits en Pologne.

Ville	#lits/unités	Valeur totale de l'investissement (ca.)	Rendement brut initial (ca.)	Année de construction	Opérationnel et loué
Wrocław	775/775	55 MEUR	11,1%	2022	Oui
Varsovie	117/117	12 MEUR	8,0%	2022	Oui
Total	892/892	67 MEUR	10,5%		

L'ajout de ces nouvelles résidences en Pologne ainsi que l'ajout d'une quatrième ville (Wrocław) renforcent la présence de Xior en Pologne, qui se caractérise par des villes étudiantes populaires avec une population étudiante importante, mais aussi par une grande pénurie de résidences étudiantes, ce qui fait de la Pologne l'un des marchés les plus prometteurs pour la poursuite de la croissance.

Les acquisitions proposées seront financées par un placement privé accéléré exempté auprès d'investisseurs institutionnels dans le cadre du capital autorisé pour un montant maximum de 80 MEUR. Voir également le [communiqué de presse](#) publié dans ce contexte aujourd'hui.

### 2. Chiffres clés pour l'exercice 2024 et prévisions pour le BPA et DPA 2025

Dans le cadre de l'augmentation de capital par placement privé accéléré pour financer l'expansion en Pologne, le commissaire de Xior a préparé un rapport concernant les données comptables et financières incluses dans le rapport spécial du Conseil d'administration agissant sur l'augmentation de capital envisagée. Nous nous référons au rapport disponible du commissaire. Conformément au cadre normatif applicable, dans le cadre de ses travaux, le commissaire a procédé à un examen selon la norme ISRE 2410 (« *limited review* ») des données comptables et financières historiques ci-dessous incluses dans le rapport du Conseil d'administration.

- ♦ **2024 : Bénéfice EPRA par action – part du groupe (BPA) confirmé** à 2,21 EUR/action, entièrement conforme aux prévisions, stable par rapport à l'année précédente, même avec une moyenne de 10,7% d'actions supplémentaires en 2024 et la mise en œuvre du plan de désinvestissement
- ♦ **2024 : Dividende/action (DPA) confirmé** à 1,768 EUR/action et qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle du 15 mai 2025

En incluant les acquisitions polonaises annoncées aujourd'hui et le montant maximum de l'augmentation de capital envisagée, en cas de succès, s'élevant à environ 80 MEUR<sup>1</sup>, le taux d'endettement et le LTV tombent en dessous de 50% et Xior communique ses attentes en matière de bénéfice et de dividende pour 2025:

<sup>1</sup> Maximum 3.466.204 Nouvelles Actions conformément au rapport du Conseil d'administration.

- ◆ **Le taux d'endettement s'améliore** à environ 49,03% pro forma<sup>2</sup> et le **LTV s'améliore** à environ 49,64% pro forma par rapport à 50,64% et 50,99% respectivement au 31 décembre 2024 (sans les acquisitions et l'augmentation de capital envisagée)
- ◆ **Prévisions de BPA/DPA pour 2025:** minimum de 2,21 EUR (part du groupe) et 1,768 EUR<sup>3</sup> respectivement. Grâce à l'augmentation des bénéfices résultant des récentes acquisitions et celles annoncées aujourd'hui, à l'achèvement de plus de 1.000 nouvelles chambres d'étudiants en 2024 et à une croissance des loyers like-for-like de 6,52% au T4 2024, confirmant le *pricing power* du logement étudiant, Xior s'attend à réaliser un BPA au moins stable par rapport à 2024. Cela prend également en compte environ 245 MEUR de désinvestissements réalisés depuis 2023. Ces perspectives sont basées sur les connaissances et la situation actuelles et dans le contexte de l'environnement macroéconomique volatil actuel.

### 3. Plus d'informations sur les acquisitions en Pologne

#### Wroclaw

La résidence de Wroclaw est une nouvelle résidence récemment achevée (T2 2022) qui est pleinement opérationnelle et qui, grâce à son emplacement de choix près de l'université de Wroclaw, bénéficie d'un taux d'occupation élevé, conformément au plan d'affaires. Il s'agit de la résidence la plus moderne de ce type à Wroclaw et elle sera exploitée sous la nouvelle marque « Basecamp by Xior » avec une combinaison optimale de chambres confortables (775 lits, 775 chambres), une large gamme d'installations communes et une offre communautaire étendue. La valeur totale de l'investissement est d'environ 55 MEUR avec un rendement initial brut d'environ 11,1%. Il existe un accord de nomination avec l'école militaire pour 230 chambres, jusqu'à la fin du mois de septembre 2025. La résidence est assortie d'un bail emphytéotique sur le terrain jusqu'en 2089 et bénéficie d'un label BREEAM Very Good. Un contrat d'achat sous seing privé a été conclu entre Xior et le vendeur et sera exécuté après l'expiration de la période de préemption.

La résidence est très bien située, à 2 km de la vieille ville et à 10 minutes à pied de l'université de Wroclaw, qui compte 21.000 étudiants. En outre, la résidence bénéficie d'excellentes liaisons de transport avec la plupart des facultés universitaires de la ville, qui sont accessibles en environ 20 minutes par les transports publics, ce qui la rend accessible à une grande partie des quelque 105.000 étudiants de Wroclaw. La situation touristique attrayante de la résidence garantit également des locations d'été sans problème pendant la saison estivale.



L'ajout de cette nouvelle résidence en Pologne ainsi que l'ajout d'une quatrième ville renforcent la présence de Xior en Pologne, qui se caractérise par des villes étudiantes populaires avec une population étudiante importante, mais aussi par une grande pénurie de résidences étudiantes, ce qui fait de la Pologne l'un des marchés les plus prometteurs pour la poursuite de la croissance.

#### Le marché des étudiants à Wroclaw

Wroclaw est l'un des principaux centres universitaires de Pologne, avec plus de 105.000 étudiants inscrits dans les 13 principaux établissements d'enseignement de la ville. En tant que 4<sup>ème</sup> plus grande ville étudiante de Pologne, Wroclaw offre un marché étudiant vivant et dynamique, en partie grâce à la présence d'universités renommées telles que l'Université de Wroclaw et l'Université de Technologie de Wroclaw. Les excellentes

<sup>2</sup> Le taux d'endettement pro forma au T4 2024 a été calculé en tenant compte de l'impact positif d'environ -0,5% du deuxième *earn-out* dans le cadre de la transaction Basecamp et en incluant l'augmentation de capital envisagée.

<sup>3</sup> Y compris l'augmentation de capital prévue pour le paiement du deuxième *earn-out* dans le cadre de la transaction Basecamp le ou vers le 31 mars 2025.

liaisons de transport et sa situation centrale font de Wrocław une destination attrayante pour les étudiants locaux et internationaux. Wrocław souffre également d'un manque important de logements étudiants, avec environ 8.700 chambres d'étudiants publiques et 2.067 chambres privées, ce qui représente un taux d'offre privée de seulement 2,0%.

### Varsovie

Cette acquisition à Varsovie comprend une résidence déjà opérationnelle, située dans un endroit très pratique de la plus grande ville étudiante de Pologne et de la deuxième plus grande ville étudiante d'Europe, avec une population étudiante totale de 240.000 étudiants.

Cette résidence entièrement opérationnelle a une valeur d'investissement totale d'environ 12 MEUR et un rendement brut initial d'environ 8,0%. Elle est acquise en pleine propriété avec des frais de conversion annuels fixes pour la conversion du bail emphytéotique en pleine propriété (17.000 EUR/an jusqu'en 2042 inclus dans le calcul du rendement). Xior et le vendeur ont conclu un accord contraignant (*Head of Terms*) qui devrait déboucher sur un accord de vente définitif et une livraison fin janvier/début février.

Cette toute nouvelle résidence de haute qualité (achevée au T4 2022) compte 117 unités pour un ou deux résidents et bénéficie d'un taux d'occupation élevé, conformément au plan d'affaires. La résidence est très bien située, à 200 mètres de la station de tram, avec un accès facile au centre-ville, au quartier central des affaires et à environ 70.000 étudiants de l'université de Varsovie et de l'université de médecine de Varsovie, entre autres.



Xior est déjà présent à Varsovie, avec une toute nouvelle résidence dont l'achèvement est prévu pour septembre 2025. L'ajout de ce nouvel emplacement offre un avantage en termes d'efficacité, donnant un élan au démarrage de Xior à Varsovie. L'offre actuelle de logements étudiants modernes à Varsovie ne comprend que 1.900 lits, ce qui fait que le taux d'offre privée est inférieur à 1%.

### Nouveaux financements obtenus et renouvellements

Au T4 2025, 2 prêts plus modestes d'un montant total de 20 MEUR arrivent à échéance et ne seront remboursés qu'à l'échéance, sans être prolongés plus tôt afin d'éviter des coûts relativement élevés.

Les prêts suivants, qui arrivent à échéance au premier trimestre 2026, ont déjà été prolongés à ce jour :

BNP : Le prêt de 25 MEUR arrivant à échéance au T1 2026 a été prolongé jusqu'au T4 2028.

ABN Amro Bank N.V.: Le prêt de 60 MEUR arrivant à échéance au T1 2026 a été prolongé jusqu'au T2 2028.

En outre, BNP a accordé un prêt supplémentaire de 25 MEUR jusqu'au T4 2029 et ING a accordé un prêt supplémentaire de 20 MEUR jusqu'au T1 2028 (3+1ans).

Anvers, Belgique | 16 janvier 2025 | 14h30 CET

Informations réglementées

Informations privilégiées

**Pour plus d'informations, veuillez contacter**

**Xior Student Housing NV**

Frankrijklei 64-68  
2000 Anvers  
www.xior.be

**Christian Teunissen, CEO**

**Frederik Snauwaert, 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.