

Xior breidt uit in Polen met twee nieuwe studentenresidenties

2024: EPS en DPS bevestigd op 2,21 EUR en 1,768 EUR

2025: EPS en DPS guidance minimaal 2,21 EUR en 1,768 EUR



### 1. Uitbreiding in Polen via de acquisitie van 2 eersteklas studentenresidenties

Xior kondigt aan haar positie in Polen te willen versterken via de geplande acquisitie van 2 eersteklas en volledig operationele studentenresidenties in Wroclaw en Warschau. Hierdoor kan Xior haar aanbod in één keer uitbreiden met ca. 900 bedden, wat resulteert in een totaal van ca. 3.600 bedden in Polen.

Stad	#bedden/units	Totale investeringswaarde (ca.)	Initieel bruto rendement (ca.)	Bouwjaar	Operationeel & verhuurd
Wroclaw	775/775	55 MEUR	11,1%	2022	Ja
Warschau	117/117	12 MEUR	8,0%	2022	Ja
Totaal	892/892	67 MEUR	10,5%		

Het toevoegen van deze nieuwe residenties in Polen alsook het toevoegen van een vierde stad (Wroclaw) versterken Xior's aanwezigheid in Polen, gekenmerkt door populaire studentensteden met een grote studentenpopulatie maar met tevens een groot tekort aan studentenresidenties, wat Polen tot één van de meest veelbelovende markten maakt voor verdere groei.

De vooropgestelde acquisities zullen gefinancierd worden via een vrijgestelde versnelde private plaatsing aan institutionele beleggers binnen het toegestaan kapitaal voor een bedrag van maximaal 80 MEUR. Zie ook het [persbericht](#) dat in dit kader vandaag werd gepubliceerd.

### 2. Kerncijfers FY 2024 en EPS/DPS guidance 2025

In het kader van de kapitaalverhoging via versnelde private plaatsing ter financiering van de uitbreiding in Polen, heeft de commissaris van Xior een verslag opgemaakt met betrekking tot de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur handelend over de beoogde kapitaalverhoging. Wij verwijzen naar het beschikbare verslag van de commissaris. In overeenstemming met het toepasselijk normatief kader, heeft de commissaris in het kader van zijn werkzaamheden een beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410 ("limited review") van de onderstaande historische boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het verslag van het Raad van Bestuur.

- ♦ **2024: EPRA winst/aandeel – deel van de groep (EPS) bevestigd** op 2,21 EUR/aandeel, volledig in lijn met guidance, stabiel op jaarbasis, zelfs met gemiddeld 10,7% extra aandelen in 2024 en uitvoering desinvesteringplan
- ♦ **2024: dividend/aandeel (DPS) bevestigd** op 1,768 EUR/aandeel en zal voorgelegd worden ter goedkeuring op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van 15 mei 2025

Met inbegrip van de vandaag aangekondigde Poolse acquisities en het maximale bedrag van de beoogde kapitaalverhoging, indien succesvol, ten bedrage van ca. 80 MEUR<sup>1</sup> daalt de schuldgraad en LTV onder 50% en communiceert Xior haar winst en dividendverwachtingen voor 2025:

- ♦ **Schuldgraad verbetert** naar ca. 49,03% pro forma<sup>2</sup> en **LTV verbetert** naar ca. 49,64% pro forma t.o.v. resp. 50,64% en 50,99% per 31 december 2024 (zonder de acquisities en beoogde kapitaalverhoging).
- ♦ **2025 EPS/DPS guidance** : minimaal resp. 2,21 EUR (deel van de groep) en 1,768 EUR<sup>3</sup>. Dankzij de toename van het resultaat als gevolg van de recente en vandaag aangekondigde acquisities, de oplevering van meer dan 1.000 nieuwe studentenkamers in 2024 en een like-for-like huurgroei van 6,52% per Q4 2024 die het prijszettingsvermogen van studentenhuisvesting bevestigt, verwacht Xior minimaal een stabiele winst per aandeel te realiseren t.o.v. 2024. Dit houdt ook rekening met ca. 245 MEUR aan gerealiseerde desinvesteringen sinds 2023. Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en in de context van de huidige volatiele macro-economische omgeving.

### 3. Verdere details acquisities Polen

#### Wroclaw

De residentie in Wroclaw is een nieuwe, recent opgeleverde residentie (Q2 2022) die volledig operationeel is en dankzij de toplocatie nabij de universiteit van Wroclaw een hoge bezetting kent in lijn met het business plan. Het is de meest moderne residentie van zijn soort in Wroclaw en zal onder de nieuwe 'Basecamp by Xior' brand uitgebaat worden met een optimale combinatie van comfortabele kamers (775 bedden, 775 kamers), een breed aanbod aan gemeenschappelijke faciliteiten en een uitgebreid community-aanbod. De totale investeringswaarde bedraagt ca. 55 MEUR met een initieel bruto investeringsrendement van ca. 11,1%. Er is een nomination agreement met de militaire school voor 230 kamers, lopende tot eind september 2025. De residentie wordt verworven met een erfpachtrecht op het land tot 2089 en beschikt over een BREEAM Very Good label. Een onderhandse aankoopovereenkomst werd afgesloten tussen Xior en de verkoper en zal na het verlopen van de termijn van het voorkeepsrecht uitgevoerd worden.

De residentie is zeer centraal gelegen op 2 km van het oude stadscentrum en op 10 minuten wandelafstand van de universiteit van Wroclaw, die 21.000 studenten telt. Bovendien geniet de residentie ook van uitstekende vervoersverbindingen naar de meeste universiteitsfaculteiten in de stad, die binnen ca. 20 minuten met het openbaar vervoer bereikbaar zijn, wat de residentie toegankelijk maakt voor een groot deel van de ca. 105.000 studenten in Wroclaw. De aantrekkelijke toeristische locatie zorgt daarnaast voor een vlotte zomerverhuur tijdens het zomerseizoen.



Het toevoegen van deze nieuwe residentie in Polen alsook het toevoegen van een vierde stad versterken Xior's aanwezigheid in Polen, gekenmerkt door populaire studentensteden met een grote studentenpopulatie maar tevens met een groot tekort aan studentenresidenties, wat Polen tot één van de meest veelbelovende markten maakt voor verdere groei.

<sup>1</sup> Maximaal 3.466.204 Nieuwe Aandelen conform verslag van de Raad van Bestuur.

<sup>2</sup> De pro forma schuldgraad per Q4 2024 werd berekend inclusief de positieve impact van ca. -0,5% van de tweede earn-out betaling in het kader van de Basecamp transactie en inclusief de beoogde kapitaalverhoging.

<sup>3</sup> Met inbegrip van de geplande kapitaalverhoging voor de betaling van de tweede earn-out in het kader van de Basecamp transactie op of rond 31 maart 2025.

### **De studentenmarkt in Wroclaw**

Wroclaw is één van de belangrijkste academische centra van Polen, met meer dan 105.000 studenten die zijn ingeschreven aan de 13 grote onderwijsinstellingen in de stad. Als de 4<sup>e</sup> grootste studentenstad van Polen biedt Wroclaw een levendige en dynamische studentenmarkt, mede dankzij de aanwezigheid van gerenommeerde universiteiten zoals de Universiteit van Wroclaw en de Wroclaw University of Technology. De uitstekende vervoersverbindingen en de centrale ligging maken Wroclaw een aantrekkelijke bestemming voor zowel lokale als internationale studenten. Wroclaw kent bovendien ook een groot tekort aan studentenhuisvesting, met ongeveer 8.700 publieke studentenkamers en 2.067 private kamers, wat neerkomt op een private voorzieningsgraad van slechts 2,0%.

### **Warschau**

Deze acquisitie in Warschau omvat een reeds operationele residentie, gelegen op een zeer gunstige locatie in de grootste studentenstad van Polen en de op één na grootste studentenstad van Europa met een totale studentenpopulatie van 240.000 studenten.

Deze volledig operationele residentie heeft een totale investeringswaarde van ca. 12 MEUR en initieel bruto rendement van ca. 8,0% en wordt verworven in volle eigendom met vaste jaarlijkse conversievergoeding voor de omzetting van erfpacht naar volle eigendom (17.000 EUR/jaar tot 2042 mee opgenomen in de yield-berekening). Een bindende Head of Terms werd afgesloten tussen Xior en de verkoper met de verwachting een finale verkoopovereenkomst en levering eind januari/begin februari.

Deze gloednieuwe en hoogwaardige residentie (opgeleverd in Q4 2022) beschikt over 117 units voor één of twee bewoners en geniet van een hoge bezetting in lijn met het business plan. De residentie bevindt zich op zeer goede locatie op 200 meter van het tramstation met gemakkelijke toegang tot het stadscentrum, het Central Business District en vlot bereikbaar voor ca. 70.000 studenten van o.a. Universiteit van Warschau en Warschau's Medical University.



Xior is reeds aanwezig in Warschau, met een gloednieuwe residentie die in september 2025 opgeleverd zal worden. Het toevoegen van deze nieuwe locatie zorgt voor een efficiëntie-voordeel, wat een kick-start geeft voor de opstart van Xior in Warschau. Het huidige aanbod van moderne studentenhuisvesting in Warschau omvat slechts 1.900 bedden, waardoor de private voorzieningsgraad minder dan 1% bedraagt.

### **Nieuw aangetrokken financieringen en verlengingen**

In Q4 2025 vervallen 2 kleinere leningen voor een totaalbedrag van 20 MEUR die pas op vervaldag terugbetaald zullen worden en niet eerder verlengd om relatief hoge kosten te vermijden.

Volgende leningen met vervaldag in Q1 2026 werden reeds op heden verlengd:

BNP: De lening van 25 MEUR die vervalt per Q1 2026 werd verlengd tot Q4 2028.

ABN AMRO Bank N.V.: De lening van 60 MEUR die vervalt per Q1 2026 werd verlengd tot Q2 2028.

Bovendien heeft BNP een extra lening van 25 MEUR toegekend tot Q4 2029 en heeft ING een additionele lening van 20 MEUR toegekend tot Q1 2028 (3+1jaar).

**Voor meer informatie kan u contact opnemen met:**

**Xior Student Housing NV**  
Frankrijklei 64-68  
2000 Antwerpen  
[www.xior.be](http://www.xior.be)

**Christian Teunissen, CEO**  
**Frederik Snauwaert, CFO**  
[info@xior.be](mailto:info@xior.be)  
T +32 3 257 04 89

**Xior Investor Relations**  
**Sandra Aznar**  
IR & ESG Director  
[ir@xior.be](mailto:ir@xior.be)  
T +32 3 257 04 89



## Over Xior Student Housing

Xior Student Housing NV is de eerste Belgische openbare GVV, gespecialiseerd in het segment van de studentenhuisvesting in België, Nederland, Duitsland, Polen, Portugal, Spanje, Denemarken en Zweden. Binnen dit vastgoedsegment biedt Xior Student Housing een variëteit aan panden aan, gaande van kamers met gemeenschappelijke voorzieningen, kamers met eigen sanitair tot volledig uitgeruste studio's. Xior Student Housing bouwt reeds sinds 2007 als eigenaar en exploitant aan kwalitatieve en betrouwbare studentenhuizen voor studenten op zoek naar een plek waar ze in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven. Een kot met net dat beetje meer, waar elke student zich onmiddellijk thuis voelt.

Xior Student Housing is sedert 24 november 2015 vergund als openbare GVV naar Belgisch recht. De aandelen van Xior Student Housing zijn sedert 11 december 2015 genoteerd op Euronext Brussels (XIOR). Op datum van 30 september 2024, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. 3,3 miljard EUR. Meer informatie is beschikbaar op [www.xior.be](http://www.xior.be).

**Xior Student Housing NV**, Openbare GVV naar Belgisch recht (BE-REIT)  
Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen  
BE 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

## Disclaimer

Dit persbericht bevat vooruitziende informatie, voorspellingen, overtuigingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin zij actief is ('vooruitziende verklaringen'). Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, die gegrond leken op het moment dat ze werden gemaakt, maar die uiteindelijk wel of niet accuraat kunnen blijken en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop Xior geen vat heeft. Bovendien gelden de vooruitziende verklaringen enkel op de datum van dit persbericht. Verklaringen in dit persbericht die gaan over voorbij trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren. Noch Xior, noch diens vertegenwoordigers, functionarissen of adviseurs, garanderen dat de parameters waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt. De werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Xior kunnen bijgevolg aanzienlijk verschillen van de informatie vooropgesteld in of geïmpliceerd door vooruitziende verklaringen. Xior wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af om vooruitziende verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist. Dit persbericht werd opgesteld in het Nederlands en vertaald naar het Engels en Frans. In het geval van tegenstrijdigheden zal de Nederlandse versie primeren.