



# Résultats annuels 2024 au 31.12.2024

4 février 2025

  
STUDENT HOUSING

2024:  
Résultats solides grâce à la croissance des loyers et à la pleine occupation  
Bénéfice et dividende par action confirmés à 2,21 EUR et 1,768 EUR

2025:  
Création de valeur par croissance interne par l'exécution du pipeline avec  
rentabilisation du foncier, l'optimisation des opérations et la croissance des loyers



### Résultats 2024: résultats solides tirés par la croissance des loyers et réduction des dettes en dessous de 50%<sup>1</sup>

- ◆ **Ratio d'endettement et LTV pro forma inférieur à 50%** grâce à:
  - Augmentations de capital réussies en juin/juillet 2024 et janvier 2025
  - La pleine réalisation du plan de désinvestissement
- ◆ **Amélioration** substantielle de la **puissance financière** et du **portefeuille** grâce à:
  - La réduction de la dette par la vente de bâtiments moins performants et;
  - Le réinvestissement dans de nouveaux projets rentables financés par des nouvelles actionsToujours en gardant la valeur pour l'actionnaire et en améliorant la liquidité et les covenants
- ◆ **Revenu locatif net +15% YoY** grâce à la **croissance LfL des loyers de +6,52%** et un **taux d'occupation de 98%**. Confirmation de la force du marché, du pouvoir de fixation des prix et du caractère abordable des logements pour étudiants
- ◆ 152 MEUR du capex investi pour l'achèvement et l'acquisition d'environ **2.000 nouvelles unités** et la poursuite du développement du pipeline
- ◆ Poursuite de la croissance de la **plateforme paneuropéenne unique** de Xior: Croissance nette du portefeuille avec 1.022 (+5%) nouvelles unités dans plusieurs pays, y compris la réalisation complète du plan de désinvestissement
- ◆ **Bénéfice et dividende par action 2024 confirmés** à 2,21 EUR BPA et 1,768 EUR DPA

### Perspectives 2025: Priorité à la croissance interne par l'exécution d'un pipeline étendu, la croissance des loyers et l'optimisation opérationnel

- ◆ Objectif de création de valeur par la croissance interne afin de réaliser une croissance des bénéfices et de maintenir le ratio d'endettement en dessous de 50 %, à atteindre grâce à:
  - Une **croissance** attendue **des loyers LfL d'au moins 5%** pour 2025 sans capex supplémentaire
  - Poursuite de **l'optimisation des opérations**: L'échelle, l'amélioration de la qualité du portefeuille, le contrôle des coûts et la rationalisation des processus conduiront à une marge d'exploitation plus élevée
  - **Poursuite de l'exécution du pipeline active**: Ajout d'environ **1.200 nouveaux logements** locatifs en **2025-2026** pour une valeur d'investissement totale d'environ 135 MEUR
  - **Rentabilisation de la réserve foncière**<sup>2</sup>: En plus du pipeline active existante, des projets supplémentaires sont lancés à partir du propre « landbank pipeline » qui contribueront rapidement aux bénéfices par la livraison d'au moins **350 unités supplémentaires** entre **2026-2027**, à financer avec les propres fonds de roulement
- ◆ **Prévisions de bénéfice et de dividende par action 2025**: 2,21 EUR BPA et 1,768 EUR DPA (c'est-à-dire au moins stables vs. 2024 malgré environ 11% d'actions supplémentaires vs. 2024)

<sup>1</sup> Y compris l'augmentation de capital de janvier 2025.

<sup>2</sup> La réserve foncière fait référence aux projets qui ont été engagés mais qui n'ont pas encore démarré.


### **Christian Teunissen (CEO):**

« Les bons résultats de 2024 confirment la force de notre stratégie. Grâce à des augmentations de capital réussies et à un plan de désinvestissement efficace, nous avons ramené notre ratio d'endettement et notre LTV en dessous de 50%. Cela a non seulement amélioré de manière significative notre solidité financière, mais a également conduit à la poursuite de la croissance et à l'amélioration de la qualité de notre portefeuille. Nos revenus locatifs nets ont augmenté de 15%, ce qui témoigne de la vigueur du marché et de notre pouvoir de fixation des prix. Avec un taux d'occupation de 98%, nous continuons à garantir l'accessibilité et l'attractivité des logements étudiants.

À l'horizon 2025, nous continuons à nous concentrer sur la croissance interne tout en maintenant un ratio d'endettement sain. Nous attendons avec confiance la nouvelle saison de location et prévoyons à nouveau une forte croissance des loyers LfL d'environ d'au moins 5%, tout en continuant à nous concentrer sur l'optimisation de notre modèle opérationnel. En outre, la poursuite de l'exécution de notre pipeline et l'ajout des investissements stratégiques additionnelles dans notre réserve foncière nous permettront de créer de la valeur pour nos actionnaires et de rendre Xior plus grand, plus efficace et plus fort. La plus grande plateforme étudiante paneuropéenne continuera à se développer. »

### **Table de matières**


1.	Faits marquants de l'exercice 2024 .....	5
2.	Perspectives 2025 .....	7
3.	Mise à jour des opérations.....	8
4.	Résultats financiers consolidés de l'exercice 2024.....	11
5.	Financement .....	16
6.	Réalizations majeures sur l'ensemble de l'année 2024.....	17
7.	Événements importants survenus après la fin du quatrième trimestre .....	18
8.	Perspectives de croissance.....	18
9.	Rapport financier annuel – Assemblée Générale Annuelle .....	19
10.	Calendrier financier 2025 .....	19
11.	Synthèse financière.....	20
12.	Indicateurs alternatifs de performance (IAP) : tableaux de réconciliation .....	27
13.	Glossaire des Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) utilisés par Xior Student Housing .....	33



**Xior Analyst & investor call**  
**Mardi 4 février 2025 de 10:00 CET à 11:00 CET**

**Details de la participation via Microsoft Teams :**

[Cliquez ici](#)



Faits marquants de l'exercice 2024

**3,31**  
**milliards**  
EUR  
Juste valeur



**98%** taux  
d'occupation



dans **8** pays différents



**BPA 2,21 EUR**  
**DPA 1,768 EUR**

**91 M** EUR  
Résultat EPRA



Résultat  
locatif net

**168 M** EUR

+15% YoY



**20.695**

**+5%**

Unités louables  
(21.274 lits)

**+ 6,52%**

Croissance  
de loyers LfL  
en 2024



**49,03%**

Pro forma ratio  
d'endettement

**49,64%**

Pro forma LTV



## 1. Faits marquants de l'exercice 2024

### Réduction de la dette et croissance du portefeuille tout en maintenant la valeur actionnariale

Grâce à un programme de désinvestissement rigoureusement exécuté et à l'acquisition stratégique d'opportunités d'investissement immédiatement contributives en Pologne et au Portugal, financée par l'émission de nouvelles actions, Xior a **atteint son objectif de ramener son LTV et son ratio d'endettement en dessous de 50%**. Tout cela a été réalisé **en maintenant la valeur pour l'actionnaire**. Les rendements plus élevés des investissements ont compensés l'émission de nouvelles actions, ce qui a permis de maintenir le bénéfice par action à un niveau stable par rapport à l'année précédente.

- ◆ Le **ratio d'endettement** et le **LTV** baissent pro forma<sup>3</sup> à 49,03% et 49,64% respectivement contre 52,88% et 52,40% au 31/12/2023
- ◆ Le **résultat EPRA** – part du groupe augmente à 90.961 KEUR (+11% YoY)
- ◆ **Résultat EPRA/action** – part du groupe à **2,21 EUR/action**<sup>4</sup>, stable en glissement annuel, même avec 10,7% d'actions supplémentaires en moyenne vs. 2023
- ◆ Le **dividende par action** à **1,768 EUR/action** sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle du 15 mai 2025

### Modèle d'entreprise solide soutenu par un marché dynamique et en croissance

- ◆ Les **revenus locatifs nets augmentent** à 167.638 KEUR, en hausse de 15% par rapport à 2023 grâce à:
  - L'achèvement de **nouveaux projets** à Saragosse, Eindhoven et Anvers avec un total d'environ 1.000 nouveaux lits
  - **L'acquisition de nouveaux actifs** à Lisbonne et Cracovie avec un total d'environ 1.050 lits
  - **La croissance des loyers LfL** se poursuit une fois de plus à des **niveaux record de 6,52% YoY**, dépassant l'inflation
  - **Taux d'occupation élevé et stable** à 98% pour T4 2024, notamment une occupation complète compte tenu des procédures méticuleuses de check-in et check-out

Ces acquisitions et achèvements ainsi que les nouvelles acquisitions annoncées en janvier 2025 (Wroclaw et Varsovie) augmenteront encore le résultat locatif en 2025.

La pénurie significative de logements étudiants de haute qualité crée un environnement dynamique dans lequel Xior peut maintenir des taux d'occupation élevés ainsi que réaliser une croissance des loyers supérieure à l'inflation.

- ◆ **Avec un début prometteur pour la nouvelle saison de location en mars 2025**, Xior souligne sa position robuste en matière de prix. De nombreuses demandes ont été reçues depuis décembre, confirmant une demande continue indépendamment des récents ajustements de loyers

### Le ratio d'endettement et le LTV baissent en dessous de 50%: renforcement du bilan et des covenants

En tenant compte de l'augmentation de capital réussie du 21 janvier 2025, Xior atteint son objectif de ramener le LTV et le ratio d'endettement en dessous de 50%. **L'objectif reste de maintenir le ratio d'endettement et le LTV inférieure à 50%**.

<sup>3</sup> Le LTV pro forma inclut l'augmentation de capital en janvier 2025. Le ratio d'endettement pro forma inclut l'augmentation de capital en janvier 2025 et l'impact positif (environ -0,5%) du deuxième paiement du *earn-out* autour du 31 mars 2025 dans le cadre de la transaction Basecamp.

<sup>4</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.

- ◆ **Le LTV baisse à 49,64%** pro forma, contre 52,40% au 31 décembre 2023 en incluant les acquisitions annoncées et l'augmentation de capital en janvier 2025.
- ◆ **Le ratio d'endettement baisse à 49,03%** pro forma contre 52,88% au 31 décembre 2023 en incluant l'augmentation de capital en janvier 2025 et l'effet positif après le paiement du deuxième *earn-out* autour du 31 mars 2025 dans le cadre de la transaction Basecamp.
- ◆ **Le coût financier reste stable** à 3,10% (vs. 3,14% au T3 2024). La maturité moyenne des prêts en cours est de 4,27 ans (vs. 4,35 ans au T3 2024).
- ◆ **Le ratio de couverture augmente** à 92% (vs. 91% au T3 2024) courant sur 6 ans.
- ◆ **Le ratio de couverture des intérêts (ICR) augmente** à 2,67 (contre 2,53 au T3 2024). L'ICR s'améliorera encore en incluant l'augmentation de capital réalisée et les acquisitions annoncées en janvier 2025.
- ◆ **La dette nette/EBITDA (ajusté) s'améliore** à 11,83% (vs. 12,37 au T3 2024)<sup>5</sup>. La dette nette/EBITDA n'est pas un covenant.

### Améliorer et optimiser la liquidité: refinancements et nouveaux prêts

En 2024, Xior a accéléré ses efforts pour étendre ou refinancer ses financements dès 12 mois avant l'échéance. La première échéance n'est que le T1 2026, à l'exception de 4 petits prêts arrivant à échéance au T3-T4 2025 (40 MEUR), qui ne seront remboursés qu'à l'échéance afin d'éviter des coûts élevés. Les prêts suivants, qui arrivent à échéance au 1er trimestre 2026, ont déjà été prolongés:

- ◆ BNP: Le prêt de 25 MEUR arrivant à échéance au T1 2026 a été prolongé jusqu'au T4 2028.
- ◆ ABN AMRO Bank: Le prêt de 60 MEUR, arrivant à échéance au T1 2026, a été prolongé jusqu'au T2 2028.
- ◆ KBC: Le prêt de 10 MEUR, arrivant à échéance au T1 2026, a été prolongé jusqu'au T2 2028.

En outre, le montant des **lignes de crédit disponibles a été augmenté avec 65 MEUR**. BNP Paribas a accordé un prêt supplémentaire de 25 MEUR jusqu'au T4 2029, ING a accordé un prêt supplémentaire de 20 MEUR jusqu'au T1 2028 (3+1 ans) et KBC a alloué 20 MEUR supplémentaires jusqu'au T1 2029.

### Portefeuille et pipeline: réévaluations positives et amélioration de la qualité du portefeuille

- ◆ Le portefeuille immobilier total est évalué à 3,314 milliards EUR au 31 décembre 2024, soit une augmentation de +3,1% ou 101 MEUR par rapport au 31 décembre 2023 (3,213 milliards EUR). Cette augmentation résulte, d'une part, de la **réévaluation positive (+58 MEUR ou +1,8% YtD)** grâce à la baisse moyenne des rendements de valorisation et à l'effet positif de la croissance des loyers. D'autre part, cette augmentation résulte également de la poursuite de l'achèvement/du développement du pipeline et des récentes acquisitions à Lisbonne et à Cracovie. Ces éléments font plus que compenser le plan de désinvestissement réalisé.
- ◆ Le **rendement de valorisation** 2024 pour l'ensemble du portefeuille est de 5,71% vs. 5,73% à la fin de 2023.
- ◆ Le **programme de désinvestissement** commencé en 2023 est **entièrement achevé** en 2024. Aucun des actifs de premier ordre de Xior n'a été vendu, mais au total environ plus de 50 bâtiments moins durables, beaucoup plus petits et moins efficaces, ce qui a entraîné une amélioration significative de la qualité et de la rentabilité du portefeuille de Xior. Xior continue d'envisager de manière opportuniste des ventes potentielles afin d'améliorer la qualité du portefeuille et de créer de la valeur pour les actionnaires par la rotation des actifs vers des bâtiments plus récents et plus rentables.
- ◆ **EPRA NTA/action à 39,91 EUR** vs. 40,55 EUR au 31/12/2023, une diminution principalement due à un nombre plus élevé d'actions.
- ◆ Poursuite de la croissance de la **plateforme paneuropéenne unique** de Xior: Le **portefeuille s'est accru** d'un nombre net de **1.022 unités** pour atteindre **20.695 unités étudiantes louables** (21.274 lits), nonobstant les désinvestissements réalisés. Si l'ensemble du pipeline potentiel est réalisé, le portefeuille passera à environ 3,7 milliards EUR, avec 25.562 unités d'étudiants louables (26.153 lits).

### Renforcement avec un nouvel actionnaire de référence

En 2024, Xior a accueilli **Katoen Natie Group** (via la filiale Car Logistics Brussels NV) comme nouvel actionnaire de référence après avoir souscrit intégralement aux augmentations de capital dans le cadre de l'acquisition de

<sup>5</sup> Pour le calcul complet, voir le chapitre 12 (Indicateurs alternatifs de performance(IAP)).

deux nouvelles résidences étudiantes opérationnelles en Pologne (Cracovie) et au Portugal (Lisbonne). Il s'agit d'un investisseur purement financier qui ne jouera pas un rôle actif dans la gestion ou la gouvernance de la société. Cet actionnaire de référence supplémentaire dans le capital de Xior est un signe de confiance dans le segment immobilier, la gestion et la stratégie de Xior.

## 2. Perspectives 2025

### Objectif pour 2025

En 2025, Xior continuera à se concentrer sur la création de valeur par le biais de la croissance interne avec du financement interne grâce aux liquidités existantes et à l'autofinancement. D'une part, la croissance interne est réalisée grâce à l'optimisation des loyers et à l'amélioration des marges d'exploitation. D'autre part, dans un marché en pénurie, garantissant des taux d'occupation élevés et un fort *pricing power*, Xior souhaite renforcer sa position de plus grande plateforme paneuropéenne sur le continent par le développement du pipeline actif existant ainsi que par le lancement à court terme de projets supplémentaires à partir de la réserve foncière, ce qui permettra de tirer encore plus profit de l'effet d'échelle.

### Orientation stratégique

La manière la plus efficace d'allouer stratégiquement ses ressources, tout en maintenant un ratio d'endettement inférieur à 50%, la rentabilité et l'amélioration des covenants financiers est, en plus de la poursuite du développement du pipeline actif existant, lancer et rentabiliser une partie supplémentaire du « landbank pipeline ». Quelques projets d'investissement seront lancés à court terme, dont le financement sera entièrement assuré par le propre fonds de roulement. De cette manière, Xior est en mesure de réaliser une croissance et une rentabilité supplémentaires de manière très efficace tout en maintenant un ratio d'endettement sain et sans plus de capital que l'autofinancement.

### Initiatives clés pour 2025

- ◆ Lancement de la nouvelle saison locative avec une **croissance** attendue **des loyers LfL d'au moins 5%** et une **occupation** attendue d'environ **98%** pour 2025, sans aucun capex supplémentaire pour le portefeuille existant
- ◆ **Optimisation des opérations**: Grâce à l'échelle, à l'amélioration de la qualité du portefeuille, au contrôle des coûts et à la rationalisation des processus, Xior s'attend à réaliser des marges d'exploitation plus élevées
- ◆ **Poursuite de l'exécution du pipeline actif**: Ajout d'environ 1.200 nouveaux logements locatifs en 2025-2026 pour une valeur d'investissement totale d'environ 135 MEUR
- ◆ **Rentabilisation de la réserve foncière**: En plus du pipeline active existante, le (re)développement de certains projets supplémentaires du « landbank pipeline » de Xior commencera dans les mois à venir. L'analyse et la planification sont en cours et dès que la sélection sera terminée, elle sera communiquée. De cette manière, les investissements déjà réalisés dans la réserve foncière et bâtiments existants seront, avec du capex supplémentaire limité, rentabilisés de manière efficace et relativement rapide. Ces projets seront entièrement financés dans les années à venir par l'autofinancement propre. En conséquence, Xior prévoit d' **accroître** son portefeuille d'au moins **350 unités supplémentaires** entre **2026-2027**

### Perspectives financières pour 2025

- ◆ **Prévisions de bénéfice et dividende**: pour 2025, Xior prévoit un bénéfice par action (BPA) de 2,21 EUR et un dividende par action (DPA) de 1,768 EUR. Ceci est au moins stable par rapport à 2024, malgré une augmentation d'environ 11% du nombre d'actions.
- ◆ **Maintien du ratio d'endettement et du LTV**: La focalisation sur la croissance interne garantit la poursuite de la création de valeur et le maintien d'un ratio d'endettement et d'un LTV inférieurs à 50%.

### 3. Mise à jour des opérations

#### 3.1 Mise à jour des opérations et de l'organisation

Xior continue d'occuper une position stratégique sur un marché étudiant solide, caractérisé par une pénurie importante de logements étudiants de qualité et un nombre croissant d'étudiants. Cette situation entraîne une augmentation de la demande, ce qui se traduit par des taux d'occupation élevés et stimule la croissance des loyers. Dans les 8 pays où Xior opère, les équipes se préparent avec diligence au début de la saison de location 2025-2026, qui commencera vers mars 2025 dans la plupart des pays.

Xior envisage avec confiance la prochaine saison de location 2025-2026. La croissance continue de la population étudiante et l'afflux précoce de candidatures laissent présager une année universitaire prometteuse. La pénurie persistante de logements étudiants de qualité continue de stimuler la demande pour les services de Xior. La plateforme paneuropéenne unique de Xior offre aux étudiants l'avantage d'avoir accès à des logements de haute qualité dans différentes villes d'Europe. Grâce à la notoriété de la marque et à la cohésion de la communauté, les étudiants peuvent facilement se déplacer d'un endroit à l'autre. Cela rend les études dans différents lieux non seulement possibles, mais aussi attrayantes et sans problèmes. Xior veille à ce que les étudiants se sentent partout chez eux et puissent se concentrer pleinement sur leur réussite universitaire.

#### Achèvements et acquisitions 2024

En 2024, la croissance du portefeuille s'est poursuivie avec l'achèvement à partir du propre pipeline de quatre nouvelles propriétés aux Pays-Bas, en Belgique et en Espagne. En outre, des résidences opérationnelles ont été acquises au Portugal et en Pologne, des marchés avec des importantes pénuries qui ont un besoin urgent d'une nouvelle offre et qui peuvent la combler très facilement.

Les résidences suivantes ont été entièrement achevées en 2024:

- ◆ Saragosse (Espagne)
- ◆ Zernikestraat Eindhoven (Pays-Bas)
- ◆ Drie Eiken (Belgique)
- ◆ Felix (Belgique)



**Saragosse (ES)**  
340 unités/382 lits



**Zernikestraat, Eindhoven (NL)**  
240 unités/lits



**Drie Eiken, Anvers (BE)**  
334 unités/lits



**Felix, Anvers (BE)**  
199 unités/lits

Les résidences suivantes ont été acquises en 2024:

- ◆ Campo Pequeno Lisbonne (Portugal)
- ◆ Basecamp by Xior Kraków (Pologne)



**Campo Pequeno, Lisbonne (PT)**  
380 unités/380 lits



**Basecamp by Xior Kraków (PL)**  
620 unités/673 lits



Cela a ajouté en total environ 2.200 lits louables au portefeuille. L'ouverture de la résidence de Xior à Varsovie est également prévue pour 2025. En outre, Xior a également annoncé l'acquisition prévue de deux propriétés en Pologne (Varsovie et Wrocław), ajoutant plus de 1.300 lits au portefeuille en 2025. L'acquisition de la résidence de Varsovie est prévue pour février, comme annoncé. L'acquisition de Wrocław aura lieu après l'expiration de la période de préemption.

#### Entrée Boavista

Après l'obtention du permis en 2024, le développement de Boavista a commencé. Xior a acquis 25+1% de la société de projet et acquerra les actions restantes de la société de projet à l'achèvement du projet, prévu au plus tard le 31 août 2026. Cette résidence compte un total de 532 unités/lits.

#### Basecamp by Xior

Au second semestre 2024, Xior a lancé la sous-marque « Basecamp by Xior ». Il s'agit d'une étape intermédiaire avant le changement complet de marque pour Xior, car le nom Basecamp jouit d'une grande notoriété sur le marché et d'une valeur de marque auprès du public cible, qui est ainsi capturée et transférée à Xior. Cette sous-marque a été introduite avec succès lors de l'acquisition à Cracovie et a déjà commencé à être connue dans les résidences polonaises, nordiques et allemandes.

#### Yardi

Le projet de transformation Yardi continue de progresser. Actuellement, cinq des bâtiments ont été mis en service avec le nouveau système. Cela permet de tester et de configurer le système en profondeur afin qu'il réponde pleinement aux besoins de Xior et à ceux de ses étudiants. Le déploiement se poursuivra dans les mois à venir et l'on s'attend à ce que d'ici six mois, l'ensemble du portefeuille néerlandais soit installé sur la plateforme Yardi. Cette transformation permettra à Xior de travailler plus efficacement et d'offrir une meilleure expérience à ses étudiants.

#### Programme d'ambassadeurs

Xior consacre également beaucoup d'efforts à son concept de communauté, qui constitue déjà un facteur de différenciation important pour nos propriétés dans plusieurs pays. Il s'agit notamment d'employer des étudiants ambassadeurs locaux vivant dans les résidences, qui travaillent avec le personnel local pour apporter une aide en cas d'urgence, organiser des événements, créer des liens entre les étudiants et les aider à s'installer dans leur nouvelle maison et leur nouveau pays, etc.

### 3.2 ESG update

#### Update Sustainable Finance Framework



Le **Sustainable Finance Framework** de Xior comprend des critères environnementaux (**E**) pour sélectionner et financer les actifs les plus verts, 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 social, conformément aux

ambitions et aux engagements environnementaux et sociaux de Xior, dans le contexte de la hausse des prix et des préoccupations concernant des logements étudiants plus abordables.

Au 31 décembre 2024, Xior dispose d'un total de 1.079 MEUR en financement durable, dont 906 MEUR ont été tirés (63% du financement total). Au total, Xior dispose de 2,22 milliards EUR d'actifs durables, ce qui est suffisant pour rendre tous les financements durables.

#### Mise à jour des propriétés externes certifiées

Au 31 décembre 2024, 11 des résidences Xior étaient certifiées par BREEAM, LEED ou DGNB. Cela représente environ 23,5% de la juste valeur totale du portefeuille. Les nouvelles certifications suivantes ont été récemment obtenues:




- ◆ Saragosse: Leed Silver
- ◆ Aarhus: DGNB Gold
- ◆ Campo Pequeno Lisbon: BREEAM in use (Very Good)
- ◆ Acquisition prévue Wroclaw: BREEAM (Very Good)
- ◆ Les projets en cours à Varsovie (Wenedow) et à Amsterdam (Brinktoren) feront également l'objet d'une certification externe

#### Publication du rapport annuel et du rapport ESG

Le rapport ESG complet de Xior, y compris les KPI CO2, sera publié dans le rapport annuel le 15 avril 2025, ce rapport ESG est parfaitement en ligne avec les sBPR de l'EPRA. Xior est en pleine préparation de la nouvelle directive CSRD et publiera son premier rapport ESG conformément à la CSRD en 2026 sur 2025.




#### 4. Résultats financiers consolidés de l'exercice 2024

<b>Compte de résultat consolidé</b> (En milliers d'EUR)	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Résultat locatif net	167.638	145.567
Résultat d'exploitation	171.968	153.590
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	130.183	112.377
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-35.406	-25.889
Résultat EPRA  <sup>6</sup>	91.240	82.566
Résultat EPRA  <sup>6</sup> – part du groupe	90.961	82.070
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 	1.295	-70.745
Revalorisation des instruments financiers (couvertures de taux d'intérêt non effectives)	-20.136	-39.169
Participation au résultat des sociétés liées et des coentreprises	0	6.990
Impôts différés	-5.890	10.953
Résultat net (IFRS)	66.509	-9.405

<b>Bilan consolidé</b> (En milliers d'EUR)	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Fonds propres	1.634.504	1.517.667
Fonds propres – part du groupe	1.633.544	1.516.890
Juste valeur des immeubles de placement <sup>7</sup>	3.314.053	3.212.855
Loan to Value (LTV)	50,99%	52,40%
Pro forma Loan to Value	49,64%	
Ratio d'endettement (loi sur les sociétés immobilières réglementées) <sup>8</sup>	50,64%	52,88%
Pro forma ratio d'endettement (incl. l'effet ABB et l'earn-out en fonds propres)	49,03%	

<b>Chiffres clés par action</b> (En EUR)	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Nombre d'actions	42.344.283	38.227.797
Nombre moyen pondéré d'actions <sup>9</sup>	41.118.335	37.142.375

<sup>6</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 2023 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 12 et 13 du présent communiqué de presse), comme l'exige la directive de l'AEMF.

<sup>7</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>8</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>9</sup> Sur la base du droit au dividende des actions.

Résultat EPRA <sup>10</sup> par action 🏠	2,22	2,22
Résultat EPRA <sup>11</sup> par action 🏠 – part du groupe	2,21	2,21
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 🏠	0,03	-1,61
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	0,49	-1,05
Résultat net par action (IFRS) <sup>11</sup>	1,62	-0,25
Cours de clôture des actions	29,65	29,70
Valeur d'actif net par action (IFRS) (avant dividende) – part du groupe <sup>12</sup>	38,58	39,68
Ratio de distribution (par rapport au résultat EPRA) <sup>13</sup>	80%	80%
<b>Dividende proposé par action<sup>14</sup></b>	<b>1,768</b>	<b>1,768</b>

<b>Mise à jour du portefeuille</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Nombre d'unités locatives pour étudiants	20.695	19.673
<b>Nombre de lits locatifs pour étudiants</b>	<b>21.274</b>	
Nombre de pays	8	8
Nombre de villes	42	42

<b>Rendements d'évaluation<sup>15</sup></b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Belgique (brut)	5,41%	5,29%
Pays-Bas (brut)	5,67%	5,62%
Espagne (NOI)	5,46%	5,62%
Portugal (NOI)	5,92%	6,13%
Allemagne (brut)	6,66%	6,62%
Pologne (brut)	7,86%	8,36%
Danemark (brut)	5,28%	5,35%
Suède (brut)	6,31%	6,13%
<b>Portefeuille complet</b>	<b>5,71%</b>	<b>5,73%</b>

<sup>10</sup> Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

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

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

<sup>13</sup> Le ratio de distribution des dividendes est calculé sur la base du résultat consolidé. La distribution effective des dividendes est basée sur les revenus légaux de Xior Student Housing NV.

<sup>14</sup> Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle.

<sup>15</sup> En Espagne et au Portugal, les rendements sont calculés sur la base du revenu net d'exploitation (NOI).

Paramètres EPRA	Définition	31.12.2024		31.12.2023	
		En milliers €	€ par action	En milliers €	€ par action
<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.	91.240	2,22	82.566	2,22
<b>EPRA NAV*<sup>16</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.	1.695.608	40,04	1.553.951	40,65
<b>EPRA NNAV*<sup>16</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.	1.634.504	38,60	1.517.667	39,70
<b>EPRA NRV*<sup>16</sup></b>	Suppose que les entités ne vendent jamais de biens et vise à représenter la valeur nécessaire pour reconstruire le bien.	1.888.744	44,60	1.736.284	45,42
<b>EPRA NTA*<sup>16</sup></b>	Suppose que les entités achètent et vendent des actifs, ce qui provoque certains niveaux d'impôts différés inévitables à réaliser.	1.689.785	39,91	1.550.013	40,55
<b>EPRA NDV*<sup>16</sup></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.	1.696.730	40,07	1.585.727	41,48
			%		%
<b>Rendement initial net EPRA (RIN)</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.		4,6%		4,7%
<b>Rendement initial net ajusté EPRA (RIN ajusté)</b>	Cette mesure intègre un ajustement de l'EPRA RIN pour la fin des périodes sans loyer ou d'autres incitations à la location non expirées.		4,6%		4,7%
<b>EPRA Vide Locatif<sup>17</sup></b>	Valeur locative estimée des unités vacantes divisée par la valeur locative estimée du portefeuille total.		2,13%		1,11%
<b>EPRA Loan-to-Value ratio</b>	Cette mesure reflète le rapport entre la dette nette et la valeur nette des biens immobiliers.		51,10%		53,37%
<b>Ratio des coûts EPRA (y compris les frais de vide locatif) *</b>	Coûts EPRA (y compris les frais de vide locatif) divisés par les revenus locatifs bruts.		28,3%		31,9%
<b>Ratio des coûts EPRA (hors les frais de vide locatif) *</b>	Coûts EPRA (hors les frais de vide locatif) divisés par les revenus locatifs bruts.		28,3%		31,7%

<sup>16</sup> Sur la base du nombre d'actions émises.

<sup>17</sup> Calculé en lien avec le loyer annualisé du portefeuille opérationnel.

Les informations financières pour la période se terminant le 31 décembre 2024 ont été préparées conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS).

Les chiffres publiés sont des chiffres consolidés, les entreprises associées et les filiales ont été consolidées conformément à la législation applicable.

### 1. Résultat locatif net

Xior a réalisé un résultat locatif net de 167.638 EUR pour 2024, contre 145.567 EUR pour 2023. Il s'agit d'une augmentation de 15%. Ce résultat locatif net augmentera encore en 2025 car certains biens ont été achevés ou acquis au cours de l'année 2024 et n'ont donc pas contribué au résultat locatif net pour une année entière.



Il s'agit des immeubles suivants:



- ◆ Zernikestraat, Eindhoven (Boschdijk Veste): ce bien a été systématiquement achevé au début du T2 et génère des revenus locatifs complets à partir du T3;
- ◆ Campo Pequeno, Lisbonne: ce bien a été acquis à la fin du T2 2024 et génère des revenus locatifs à partir de cette date;
- ◆ Xior Saragosse: au cours de l'été, le deuxième bâtiment a été achevé avec 189 unités supplémentaires et a accueilli les premiers étudiants à partir de début septembre 2024;
- ◆ Basecamp by Xior Kraków: ce bien a été acquis le 5 juillet 2024 et génère des revenus locatifs à partir de cette date;
- ◆ Campus 3 Eiken, Anvers: ce site a été achevé au cours de l'été et a accueilli les premiers étudiants à partir de la mi-septembre 2024;
- ◆ Felix, Anvers: ce site a été achevé au cours de l'été et a accueilli les premiers étudiants à partir de la mi-septembre 2024.

Pour 2024, la croissance des loyers like-for-like a été de 6,52% par rapport à 2023, ce qui est conforme aux prévisions de 6,50%. Au 31 décembre 2024, Xior pouvait calculer une couverture like-for-like de 62% des revenus locatifs pour l'ensemble de l'année.

Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier était de 98% en 2024.

### 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 91.240 KEUR contre 82.566 KEUR en 2023, le résultat EPRA  – part du groupe s'élève à 90.961 KEUR.

Le résultat EPRA  par action<sup>18</sup> est de 2,22 EUR et le résultat EPRA  – part du groupe de 2,21 EUR.


En KEUR	Par action	31/12/2024	Par action	31/12/2023
Résultat EPRA	2,22	91.240	2,22	82.566
Résultat EPRA – part du groupe	2,21	90.961	2,21	82.070

### 3. Résultat net

Le résultat net s'élève à 66.509 EUR au 31 décembre 2024 contre -9.405 EUR au 31 décembre 2023. Le résultat net par action s'élève à 1,62 EUR.<sup>19</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.

<sup>18</sup> Le calcul du résultat EPRA par action est basé sur le nombre moyen pondéré d'actions au 31 décembre 2024, soit 41.118.335.

<sup>19</sup> Ce chiffre est basé sur le nombre moyen pondéré d'actions.

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 effets décrits ci-dessus.

#### 4. Juste valeur du portefeuille immobilier

Au 31 décembre 2024, le portefeuille se compose de 20.695 unités étudiantes louables. Le portefeuille immobilier total est évalué à 3,314 milliards EUR au 31 décembre 2024, soit une augmentation de 3% en glissement annuel. Cette augmentation résulte 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), du deuxième immeuble à Saragosse (ES) et de l'acquisition de Campo Pequeno à Lisbonne (PT) et Basecamp by Xior Kraków (PL).

Le pipeline actif actuel représente une valeur d'investissement initiale estimée à environ 135 MEUR, avec un coût total à venir d'environ 35 MEUR pour finaliser le pipeline actif. Pour 2025, le coût à venir est de 31 MEUR. Le coût à venir pour 2026 s'élève à 4 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 dans le pipeline actif et du « *landbank* » sont réalisés, le portefeuille augmente encore pour atteindre environ 3,7 milliards EUR, avec 25.562 unités d'étudiants louables (26.153 lits)<sup>20</sup>.

	31 déc. 2020	31 déc. 2021	31 déc. 2022	31 déc. 2023	31 déc. 2024	Pipeline complet*
<b>Nombre d'unités opérationnelles</b>	11.338	13.755	18.002	19.673	20.695	25.562
<b>Juste valeur (y compris les non-étud.)</b>	c. 1.556 MEUR	c. 1.967 MEUR	c. 3 mrd EUR	3,2 mrd EUR	3,3 mrd EUR	> c. 3,7 mrd EUR
<b>Nombre de pays</b>	4	4	8	8	8	8

\* y compris pipeline actif et « *landbank* »

#### 5. LTV et ratio d'endettement

Le LTV baisse à 50,99% contre 52,40% au 31 décembre 2023. Y compris l'ABB de janvier 2025, le LTV pro forma tombe à 49,64%.

Au 31 décembre 2024, le ratio d'endettement a baissé à 50,64% contre 52,88% au 31 décembre 2023. Le ratio d'endettement est toujours impacté négativement par l'effet technique de la comptabilisation du *earn-out* lié à la transaction Basecamp: 17 MEUR des 34 MEUR initiaux sont toujours comptabilisés en tant que dette selon les 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% restants, y compris les droits à dividendes, seront payés le ou vers le 31 mars 2025). L'augmentation de capital du 18 avril 2024 a immédiatement réduit le ratio d'endettement de 0,5%. La deuxième tranche d'*earn-out* (le ou vers le 31 mars 2025) aura à nouveau un effet positif d'environ 0,5% sur le ratio d'endettement, étant donné qu'il n'y a pas de cash out. Compte tenu de cet effet technique, le ratio d'endettement serait de 50,12% au 31 décembre 2024. Y compris l'ABB de janvier 2025, le ratio d'endettement pro forma baisse encore à 49,03%.

<sup>20</sup> Y compris les acquisitions annoncées de Wrocław et Varsovie (voir communiqué de presse du 16 janvier 2025).

## 6. Commentaires sur le bilan consolidé

Les actifs circulants comprennent principalement:

- créances impayés (3.015 KEUR): il s'agit principalement de loyers non encore perçus;
- les créances d'impôts et autres créances (37.603 KEUR): il s'agit principalement de paiements anticipés pour l'impôt néerlandais sur les sociétés et la TVA récupérable (7.329 KEUR), d'une note de crédit à recevoir et de paiements anticipés pour le mobilier;
- les liquidités détenues par les différentes entités (9.462 KEUR);
- les comptes de régularisation (71.426 KEUR) concernent principalement les frais immobiliers à reporter (28.318 KEUR) - voir l'explication de l'earn-out capitalisé ci-dessus, les produits immobiliers et les garanties locatives obtenues (37.109 KEUR), les intérêts obtenus (2.181 KEUR), les remboursements de la taxe sur l'énergie aux Pays-Bas (1.569 KEUR) et les charges payées d'avance.

Les dettes financières à long terme s'élèvent à 1.584.104 KEUR contre 1.217.937 KEUR au 31 décembre 2023. Cela comprend les dettes liées au leasing financier (5.557 KEUR). Il s'agit de l'obligation de bail pour un certain nombre de biens immobiliers.

Les impôts différés s'élèvent à 86.590 KEUR et ont augmenté de 9.045 KEUR. D'une part, il s'agit de l'exit tax d'un montant de 1.962 KEUR, liée à l'acquisition de sociétés immobilières belges en 2022 et 2023. D'autre part, il comprend les impôts différés sur les biens immobiliers étrangers (84.629 KEUR). L'augmentation est principalement liée à une augmentation de la valeur des biens immobiliers étrangers. D'autre part, des actifs d'impôts différés ont également été comptabilisés sur les diminutions de valeur (18.480 KEUR).

Les dettes financières à court terme s'élèvent à 111.388 MEUR et concernent principalement le Commercial Paper tiré (74 MEUR) ainsi que les emprunts arrivant à échéance en 2024 (30 MEUR) pour lesquels aucune extension n'a encore été obtenue. D'autre part, ils comprennent les obligations de remboursement de certains prêts liés à des actifs.

Les autres dettes à court terme incluent principalement:

- paiements fournisseurs en suspens et les provisions pour factures à recevoir (10.566 KEUR): il s'agit principalement de positions fournisseurs liées à des projets réalisés en 2024;
- autres (21.413 KEUR): il s'agit principalement de provisions pour impôts de l'établissement stable néerlandais et des autres filiales (1.728 KEUR), de TVA et de dettes sociales à payer (18.658 KEUR) et d'avances de locataires (1.027 KEUR);
- autres dettes à court terme (52.748 KEUR) : il s'agit principalement des garanties reçues des locataires (22.464 KEUR) et de la partie courante de la dette d'earn-out (18.196 KEUR).

Les passifs transitoires (19.086 KEUR) concernent principalement les revenus locatifs préfacturés (6.962 KEUR), les charges d'intérêts imputables (1.577 KEUR), les provisions pour frais (généraux) (1.816 KEUR), les coûts de projet imputables (4.146 KEUR) et les provisions pour impôts fonciers (1.426 KEUR).

## 5. Financement


Au 31 décembre 2024, la Société avait conclu des accords de financement avec 20 prêteurs pour un montant total de 1.717 MEUR. Au 31 décembre 2024, la Société avait tiré un financement de 1.692 MEUR.

La société cherche à répartir l'échéance des prêts, l'échéance moyenne étant de 4,27 ans au 31 décembre 2024. Ceci n'inclut pas les billets de trésorerie, qui sont presque tous à court terme.

En outre, Xior est largement protégée contre une hausse des taux d'intérêt par la couverture à long terme de sa position d'endettement existante. Ce faisant, au 31 décembre 2024, 92% du financement (1.690 MEUR) est couvert pour une durée de 6 ans, via des contrats d'échange de taux d'intérêt (IRS) (1.118 MEUR) ou via des taux d'intérêt à taux fixe (441 MEUR). Étant donné que ces contrats IRS ne sont pas conclus au niveau des financements individuels, mais pour une durée plus longue que les prêts sous-jacents, l'approche de l'échéance



des financements individuels pour lesquels des contrats IRS ont été conclus n'entraîne pas de risque de taux d'intérêt supplémentaire.

Le coût de financement moyen  pour 2024 est de 3,10% (2023: 2,69%).

## 6. Réalisations majeures sur l'ensemble de l'année 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.

### 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.

### Annnonce 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 *earn-out*, 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 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 rendement 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 Group 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 l'acquisition de la résidence 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 et Spéciale 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 Spéciale, le rapport de rémunération a été approuvé. [Le procès-verbal](#) de cette assemblée est disponible sur le site web de Xior.

## 7. Événements importants survenus après la fin du quatrième trimestre

#### ABB d'environ 80 MEUR

Le 21 janvier 2025, Xior a réalisé avec succès une augmentation de capital par le biais d'un placement privé accéléré (« ABB »). Le résultat a été l'émission de 2.877.698 nouvelles actions à un prix d'émission de 27,80 EUR par action. Compte tenu du prix d'émission et du nombre d'actions nouvelles, l'augmentation de capital s'est traduite par un produit brut de 80.000.004 EUR. Les nouvelles actions seront cotées en bourse à partir du 21 janvier 2025.

#### Expansion en Pologne avec 2 nouvelles résidences étudiantes

Xior a annoncé le 16 janvier 2025 son intention de renforcer sa position en Pologne grâce à l'acquisition prévue de 2 résidences étudiantes de première classe et entièrement opérationnelles à Wroclaw et Varsovie. Cela permettra à Xior d'élargir son offre d'environ 900 lits en une seule fois, pour un total d'environ 3.600 lits en Pologne. Il s'agit de résidences à Wroclaw (775 unités) et à Varsovie (117 unités), représentant une valeur d'investissement de 55 MEUR et de 12 MEUR respectivement.

## 8. Perspectives de croissance<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Ces prévisions sont basées sur la situation actuelle et peuvent dépendre de circonstances imprévues (comme une forte détérioration de l'environnement économique et financier et/ou la matérialisation de risques auxquels la Société et ses activités sont exposées). Les prévisions relatives aux dividendes sont également soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle.

En tenant compte de la réussite de l'augmentation de capital le 21 janvier 2025, et grâce à l'augmentation des bénéficiaires due aux récentes acquisitions annoncées en janvier 2025, à la livraison de plus de 1.000 nouvelles chambres d'étudiants en 2024 et la croissance des loyers like-for-like de 6,52% au T4 2024 confirmant le pricing power du logement étudiant, Xior prévoit de réaliser un bénéfice par action (part du groupe) d'au moins 2,21 EUR et un dividende par action d'au moins 1,768 EUR pour 2025 (c'est-à-dire au moins stable par rapport à 2024). Ceci tient compte du plan de désinvestissement réalisé et du montant de l'augmentation de capital du 21 janvier 2025 pour un montant d'environ 80 MEUR ainsi que les nouvelles actions prévues dans le cadre du deuxième earn-out de Basecamp.

Ratio d'endettement: en tenant compte de l'augmentation de capital du 21 janvier 2025 et des acquisitions polonaises annoncées, Xior atteint également son objectif de maintenir le ratio d'endettement et le LTV en dessous de 50%. Compte tenu de l'incertitude de l'environnement macroéconomique actuel, l'accent reste mis sur la poursuite de la discipline du bilan afin de maintenir le ratio d'endettement et le LTV en dessous de 50%, à l'exception des dépassements temporaires dus, entre autres, aux paiements de dividendes. Pour l'ensemble de l'année 2025, Xior s'attend à ce que les taux d'occupation soient similaires au taux d'occupation actuel.

## 9. Rapport financier annuel – Assemblée Générale Annuelle

Le rapport annuel sera mis à la disposition des actionnaires sur le site corporate.xior.be à partir du 15 avril 2025 (avant l'ouverture de la bourse) et pourra être obtenu sur simple demande au siège de la société (Frankrijklei 64-68, 2000 Anvers ou via info@xior.be). L'Assemblée Générale Annuelle de la Société se tiendra le 15 mai 2025.

## 10. Calendrier financier 2025

	<b>Date</b>
<b>Publication du rapport annuel</b>	15 avril 2025
<b>Résultats de publication au 31 mars 2025 (T1)</b>	25 avril 2025 (avant l'ouverture du marché)
<b>Assemblée Générale Annuelle</b>	15 mai 2025
<b>Date de paiement du dividende 2024 (Coupon 25 et 26)</b>	21 mai 2025
<b>Résultats de publication au 30 juin 2025 (semestriels)</b>	7 août 2025 (avant l'ouverture du marché)
<b>Résultats de publication au 30 septembre 2025 (T3)</b>	24 octobre 2025 (avant l'ouverture du marché)

## 11. Synthèse financière

### APERÇU CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

<b>Actif</b> (En milliers €)	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>I. IMMOBILISATIONS</b>	<b>3.398.938</b>	<b>3.285.224</b>
B. Immobilisations incorporelles	4.863	3.161
C. Immeubles de placement	3.314.053	3.212.855
a. Propriété disponible à la location	2.905.287	2.710.234
b. Développements immobiliers	408.766	502.621
D. Autres immobilisations corporelles	11.309	11.476
a. Immobilisations corporelles pour usage propre	11.309	11.476
E. Immobilisations financières	7.690	26.962
Instruments de couverture autorisés	5.045	25.179
Autres	2.645	1.783
G. Créances commerciales et autres immobilisations	34.775	14.013
H. Impôts différés - actifs	18.480	15.517
I. Participations dans des entreprises associées et coentreprises, mouvements des fonds propres	7.768	1.240
<b>II. ACTIFS COURANTS</b>	<b>121.507</b>	<b>111.640</b>
D. Créances commerciales	3.015	3.969
E. Créances d'impôts et autres actifs circulants	37.603	28.226
a. Fiscalité	7.329	4.896
c. Autres	30.274	23.329
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	9.462	13.768
G. Comptes de régularisation	71.426	65.677
Charges immobilières payées d'avance	28.318	38.969
Revenus locatifs courus non échus	37.109	18.130
Autres	5.999	8.578
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>3.520.445</b>	<b>3.396.864</b>



<b>Passif</b> <i>(En milliers €)</i>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>1.634.504</b>	<b>1.517.667</b>
<b>I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>1.633.544</b>	<b>1.516.890</b>
A. Capital	753.784	681.298
a. Capital souscrit	762.197	688.100
b. Frais d'augmentation de capital (-)	-8.413	-6.802
B. Primes d'émission	779.858	737.356
C. Réserves	33.955	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 frais et coûts de transaction estimés résultant de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-34.896	-30.421
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	24.637	60.123
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	-7.774	-7.774
Réserve pour les écarts de conversion résultant de la conversion d'une opération étrangère	4.998	4.723
Autres réserves	102	102
Bénéfices non distribués des exercices précédents	12.488	19.325
D. Résultat net de l'exercice	65.947	-9.897
<b>II. Participations minoritaires</b>	<b>960</b>	<b>777</b>
<b>PASSIF</b>	<b>1.885.941</b>	<b>1.879.197</b>
I. Passif non courant	1.670.740	1.313.224
<b>B. Dettes financières non courantes</b>	<b>1.584.104</b>	<b>1.217.937</b>
a. Établissements de crédit	1.325.163	959.659
b. Leasing financier	5.557	4.878
c. Autres	253.384	253.400
<b>E. Autres passifs non courants</b>	<b>46</b>	<b>17.741</b>
F. Impôts différés - Passifs	86.590	77.545
a. Taxe de sortie	1.962	565
b. Autres	84.629	76.980
II. Dettes à court terme	215.201	565.972
<b>B. Dettes financières courantes</b>	<b>111.388</b>	<b>470.320</b>

a. Établissements de crédit	111.388	470.320
D. Dettes commerciales et autres passifs courants	31.979	34.510
a. Taxe de sortie	0	0
b. Autres	31.979	34.510
Fournisseurs	10.556	9.629
Locataires	1.026	654
Impôts, salaires et cotisations sociales	20.387	24.226
E. Autres passifs courants	52.748	42.379
Autres	52.748	42.379
F. Comptes de régularisation	19.086	18.764
a. Produits immobiliers différés	4.153	7.074
b. Intérêts courus non échus	1.577	2.557
c. Autres	13.356	9.133
<b>TOTAL DES FONDS PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>3.520.445</b>	<b>3.396.864</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ**

<b>Compte de résultat</b> <i>(En milliers €)</i>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
I. (+) Revenus locatifs	168.081	145.811
(+) Revenus locatifs	148.266	130.798
(+) Garanties locatives	20.332	15.715
(-) Réductions de loyer	-517	-702
Dépréciations sur créances commerciales	-443	-244
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>167.638</b>	<b>145.567</b>
V. (+) Récupération des charges locatives et taxes normalement dues par le locataire sur les biens loués	29.603	26.942
- Transmission des charges locatives supportées par le propriétaire	29.148	26.635
- Calcul du précompte mobilier et des taxes sur les biens loués	456	306
VII. (-) Loyers et taxes normalement dus par le locataire sur les biens loués	-33.375	-30.492
- Loyers supportés par le propriétaire	-32.937	-30.214
- Précompte mobilier et taxes sur les biens loués	-439	-279
VIII. (+/-) Autres produits et charges locatifs	8.102	11.574
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>171.968</b>	<b>153.590</b>
IX. (-) Frais techniques	-6.814	-6.799

Frais techniques récurrents	-6.881	-6.984
(-) Maintenance	-5.591	-5.798
(-) Primes d'assurance	-1.290	-1.185
Coûts techniques non récurrents	67	184
(-) Dommages	67	184
X. (-) Frais commerciaux	-1.540	-837
(-) Publicité, etc.	-1.100	-509
(-) Frais juridiques	-440	-328
XI. (-) Frais et taxes pour les immeubles non loués	-73	-294
XII. (-) Frais de gestion immobilière	-14.817	-12.871
(-) Frais de gestion (externe)	0	0
(-) Frais de gestion (internes)	-14.817	-12.871
XIII. (-) Autres charges immobilières	-7.434	-6.295
(-) Honoraires d'architecte	-6	-47
(-) Honoraires des experts en valorisation	-619	-741
(-) Autres charges immobilières	-6.809	-5.507
(+/-) CHARGES IMMOBILIÈRES	-30.678	-27.096
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE</b>	<b>141.290</b>	<b>126.495</b>
XIV. (-) Charges générales de la société	-12.669	-15.610
XV. (+/-) Autres produits et charges opérationnels	1.561	1.492
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>130.183</b>	<b>112.377</b>
XVI. (+/-) Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	-28.213	-1.569
(+) Ventes nettes de biens immobiliers (prix de vente – frais de transaction)	154.449	50.143
(-) Valeur comptable des biens vendus	-182.662	-51.712
XVII. (+/-) Résultat sur les ventes d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	58.104	-54.849
(+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	119.747	41.732
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-61.643	-96.580
XIX. (+) Autre résultat du portefeuille	-28.596	-14.327
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>131.478</b>	<b>41.632</b>
XX. (+) Produits financiers	4.396	1.469
(+) Intérêts et dividendes perçus	4.396	1.469

XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	-37.447	-24.753
(-) Intérêts nominaux payés sur prêts	-57.761	-39.324
(-) Reconstitution du montant nominal de la dette financière	-619	-432
(-) Coûts des instruments de couverture autorisés	20.932	15.003
XXII. (-) Autres charges financières	-2.355	-2.605
- Frais bancaires et autres commissions	-322	-387
- Autres	-2.033	-2.218
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-20.136	-39.169
<b>(+/-) RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-55.542</b>	<b>-65.058</b>
XXIV. Participation au résultat des sociétés liées et des coentreprises	0	7.205
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>75.936</b>	<b>-16.220</b>
XXV. Impôts sur les sociétés	-3.537	-4.137
XXVI. Taxe de sortie	-569	1.695
XXVII. Impôts différés	-5.321	9.258
<b>(+/-) IMPÔTS</b>	<b>-9.427</b>	<b>6.816</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>66.509</b>	<b>-9.405</b>
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>91.240</b>	<b>82.566</b>
<b>RÉSULTAT EPRA - PART DU GROUPE</b>	<b>90.961</b>	<b>82.070</b>
<b>RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>	<b>1.295</b>	<b>-70.745</b>
<b>IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX AJUSTEMENTS IAS 40</b>	<b>-5.321</b>	<b>9.258</b>
<b>VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>-20.136</b>	<b>-39.169</b>
<b>RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR)</b>	<b>2,22</b>	<b>2,22</b>
<b>RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR) - PART DU GROUPE</b>	<b>2,21</b>	<b>2,21</b>



<b>Compte de résultat global consolidé</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<i>(En milliers €)</i>		
Résultat net	66.509	-9.405
<b>Autres composantes du résultat global</b>		
(+/-) 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>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>66.509</b>	<b>-9.405</b>
<b>Attribuable à :</b>		
Participations minoritaires	368	493
Actionnaires du groupe	66.141	-9.898

<b>Aperçu des flux de trésorerie consolidés</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<i>(En milliers €)</i>		
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice</b>	<b>13.768</b>	<b>7.824</b>
1. Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	56.544	26.079
Flux de trésorerie liés aux opérations :	<b>56.120</b>	<b>61.922</b>
Résultat d'exploitation	116.204	112.377
Intérêts payés	-53.815	-49.474
Intérêts reçus	0	0
Impôt sur les sociétés payé	-3.914	-981
Autres	-2.355	0
<b>Éléments non monétaires ajoutés/déduits des bénéfices</b>	<b>400</b>	<b>-34.263</b>
<u>* Amortissements et dépréciations</u>		
- Amortissements/dépréciations (ou reprises) sur immobilisations corporelles et incorporelles	400	581
<u>* Autres éléments non monétaires</u>	0	-34.844
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	0	0
- Autres éléments non monétaires	0	-34.844
<b>- Variation du fonds de roulement nécessaire :</b>	<b>24</b>	<b>-1.579</b>
<u>* Variation de l'actif :</u>	15.528	5.622
<u>* Variation du passif :</u>	-15.504	-7.201
<b>2. Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</b>	<b>-13.560</b>	<b>-134.616</b>
Acquisition d'immeubles de placement et de développements immobiliers	-137.743	-194.638

Vente d'immeubles de placement <sup>1</sup>	148.118	50.640
Achat d'actions de sociétés immobilières	-2.500	0
Acquisition d'autres immobilisations	-1.917	-2.277
Variation des actifs financiers non courants	-7.391	5.571
Recettes sur créances commerciales et autres actifs non courants	-12.127	6.088
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
<b>3. Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>-48.185</b>	<b>114.078</b>
<u>* Variation des passifs financiers et des dettes financières</u>		
- Augmentation des dettes financières	234.931	289.668
- Diminution des dettes financières	-235.000	-200.000
- Remboursement des prêts aux actionnaires	0	0
<u>*Variation des autres passifs</u>	-47	-220
- Augmentation des participations minoritaires	0	0
<u>* Variation des fonds propres</u>		
- Augmentation (+) /diminution (-) du capital/des primes d'émission	0	75.679
- Frais d'émission d'actions	-1.611	-1.359
Dividende de l'exercice précédent	-46.458	-49.690
Augmentation des liquidités à la suite de la fusion	895	403
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice</b>	<b>9.462</b>	<b>13.768</b>

<sup>1</sup> Cela ne concerne que la vente d'immeubles de placement et non les immeubles de placement détenus par des coentreprises.

**12. Indicateurs alternatifs de performance (IAP) : tableaux de réconciliation**

<b>Résultat EPRA</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Résultat net	66.509	-9.405
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-58.104	54.849
Autre résultat du portefeuille	28.596	14.327
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	28.213	1.569
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	20.136	32.179
Impôts différés relatifs à IAS 40	5.890	-10.953
<b>Résultat EPRA</b>	<b>91.240</b>	<b>82.566</b>
<b>Résultat EPRA – part du groupe</b>	<b>90.961</b>	<b>82.070</b>

<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	-28.213	-1.569
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	58.104	-54.849
Autre résultat du portefeuille	-28.596	-14.327
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>1.295</b>	<b>-70.745</b>

<b>Résultat EPRA par action</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Résultat net	66.509	-9.405
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-58.104	54.849
Autre résultat du portefeuille	28.596	14.327
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	28.213	1.569
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	20.136	32.179
Impôts différés relatifs à IAS 40	5.890	-10.953
Nombre moyen pondéré d'actions	41.118.335	37.142.375
<b>Résultat EPRA par action</b>	<b>2,22</b>	<b>2,22</b>
<b>Résultat EPRA par action – part du groupe</b>	<b>2,21</b>	<b>2,21</b>

<b>Taux d'intérêt moyen</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Intérêts nominaux payés sur prêts	57.760	39.324
Coûts des instruments de couverture autorisés	-20.932	-15.003
Intérêts capitalisés	16.007	21.494

Encours moyen de la dette pour la période	1.734.843	1.736.158
<b>Taux d'intérêt moyen</b>	<b>3,05%</b>	<b>2,64%</b>
<b>Taux d'intérêt moyen hors frais des instruments de couverture autorisés</b>	<b>4,25%</b>	<b>3,50%</b>

<b>Coûts de financement moyens</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Intérêts nominaux payés sur prêts	57.760	39.324
Coûts des instruments de couverture autorisés	-20.932	-15.003
Intérêts capitalisés <sup>22</sup>	16.007	21.494
Ventilation du montant nominal de la dette financière	619	432
Frais bancaires et autres commissions	322	387
Encours moyen de la dette pour la période	1.734.843	1.736.158
<b>Coûts de financement moyens</b>	<b>3,10%</b>	<b>2,69%</b>
Coûts de financement moyens hors coûts des instruments de couverture autorisés	<b>4,31%</b>	<b>3,55%</b>

<b>Au 31.12.2024</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	1.633.544	1.633.544	1.633.544	1.633.544	1.633.544
Participations minoritaires	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	960	960
<b>DÉDUCTION</b>					
Impôts différés liés aux bénéfices FV sur IP	66.149	66.149	XXXXXXXXXX	66.149	XXXXXXXXXX
FV des instruments financiers	-5.045	-5.045	XXXXXXXXXX	-5.045	XXXXXXXXXX
Immobilisations incorporelles selon IFRS BS	XXXXXXXXXX	4.863	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>AJOUT</b>					
FV de dettes à revenu fixe	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	63.186	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Frais de transaction	194.096	N.A.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>NAV</b>	<b>1.888.744</b>	<b>1.689.785</b>	<b>1.696.730</b>	<b>1.695.608</b>	<b>1.634.504</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>	<b>44,60</b>	<b>39,91</b>	<b>40,07</b>	<b>40,04</b>	<b>38,60</b>
<b>NAV par action – part du groupe</b>	<b>44,60</b>	<b>39,91</b>	<b>40,07</b>	<b>40,02</b>	<b>38,58</b>

<b>Au 31.12.2024</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	<b>3.314.053</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

<sup>22</sup> Les intérêts sont capitalisés sur les projets au coût d'intérêt moyen. Nous renvoyons au point 10.6.9 du Rapport financier annuel 2023 concernant la règle d'évaluation relative à la capitalisation des coûts d'intérêt. Cette règle d'évaluation est appliquée de manière cohérente au fil des ans.

Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale	0	0	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>
Fonds propres IFRS attribuables aux actionnaires, hors intérêts minoritaires	1.516.890	1.516.890	1.516.890	1.516.890	1.516.890
Participations minoritaires	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	777	777
<b>DÉDUCTION</b>					
Impôts différés liés aux bénéfices FV sur IP	61.463	61.463	XXXXXXXXXX	61.463	XXXXXXXXXX
FV des instruments financiers	-25.179	-25.179	XXXXXXXXXX	-25.179	XXXXXXXXXX
Immobilisations incorporelles selon IFRS BS	XXXXXXXXXX	3.161	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>AJOUT</b>					
FV de dettes à revenu fixe	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	68.837	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Frais de transaction	183.110	N.A.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
<b>NAV</b>	<b>1.736.283</b>	<b>1.550.012</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 aux impôts différés et destiné à être détenu et non vendu à long terme	<b>3.212.855</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Rendement initial net EPRA</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Immeubles de placement - juste valeur pleine propriété	3.224.828	3.162.912
Immeubles de placement - participation dans des coentreprises	78.980	35.330
Moins les développements immobiliers	-427.807	-521.893
Portefeuille immobilier complet	2.876.001	2.676.349
Frais de transaction	153.893	145.016
Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location	3.029.893	2.821.365
Revenus locatifs bruts annualisés	161.786	152.570
Charges immobilières	22.916	19.563
Revenus locatifs nets annualisés	138.870	133.007
Montant notionnel à la fin de la période sans loyer	-	-

Revenus locatifs nets annualisés ajustés	138.870	133.007
<b>Rendement initial net EPRA</b>	<b>4,6%</b>	<b>4,7%</b>
<b>Rendement initial net ajusté EPRA</b>	<b>4,6%</b>	<b>4,7%</b>

<b>Ratio des coûts EPRA</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Frais généraux	12.669	15.610
Dépréciations sur créances commerciales	443	244
Charges immobilières	30.678	27.096
Perte sur les frais de service	3.772	3.550
Coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	47.562	46.500
Frais de vacance	73	294
Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	47.489	46.206
Résultat locatif brut	168.081	145.811
<b>Ratio des coûts EPRA (y compris les frais liés au vide locatif vacance)</b>	<b>28,3%</b>	<b>31,9%</b>
<b>Ratio des coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)</b>	<b>28,3%</b>	<b>31,7%</b>

<b>EPRA Vide locatif</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Valeur locative estimée des unités vacantes (KEUR)	3.452	1.689
Valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille <sup>23</sup> (KEUR)	161.786	152.570
<b>EPRA Vide locatif</b>	<b>2,13%</b>	<b>1,11%</b>

### **Dette 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>31.12.2024</b>
Dettes financières non courants et courants (IFRS)		1.689.935
-Liquidités et équivalents de liquidités (IFRS)		-9.462
Dette nette (IFRS)	A	1.680.473
Résultat opérationnel (avant résultat du portefeuille) (IFRS) 12M glissant	B	130.183
+Part du résultat opérationnel des coentreprises		0
EBITDA (IFRS)	C	130.183
<b>Dette nette/EBITDA</b>	<b>A/C</b>	<b>12,91</b>

<sup>23</sup> Calculé sur la base du loyer annualisé du portefeuille opérationnel.

En KEUR		31.12.2024
Dettes financières non courants et courants (IFRS)		1.689.935
-Liquidités et équivalents de liquidités (IFRS)		-9.462
Dette nette (IFRS)	A	1.680.473
-Projets en cours x LTV		-208.430
-Financement des entreprises joint ventures x LTV		-14.355
Dette nette (ajustée)	B	1.457.688
Résultat opérationnel (avant résultat du portefeuille) (IFRS) 12M glissant	C	130.183
+Quote-part du résultat d'exploitation des joint ventures		0
Résultat opérationnel (avant résultat du portefeuille) (IFRS) 12M glissant	D	130.183
Bridge à l'EBITDA normalisé		-6.976
EBITDA (ajusté)	E	123.207
<b>Dette nette/EBITDA (ajusté)</b>	<b>B/E</b>	<b>11,83</b>

**EPRA LTV**

31/12/2024		Consolidation	
Ratio EPRA LTV	Groupe	proportion.	Combiné
		part dans les JV's	
<b>Ajouter :</b>			
Établissements de crédit	1.364.001	1.323	1.365.324
Commercial paper	72.550		72.550
Prêts obligataires	253.384		253.384
Dettes nettes	34.887	299	35.186
<i>(-) Créances commerciales à long terme</i>	9.268		9.268
<i>(-) Créances commerciales</i>	3.015		3.015
<i>(-) Créances fiscales et autres actifs courants</i>	37.603	797	38.400
<i>(+) Autres passifs non courants</i>	46		46
<i>(+) Dettes commerciales et autres dettes à court terme</i>	31.979	1.096	33.075
<i>(+) Autres passifs courants</i>	52.748		52.748
<b>Exclusion :</b>			
Argent liquide	9.462	530	9.992
<b>Dette nette (a)</b>	<b>1.715.360</b>	<b>1.092</b>	<b>1.716.452</b>
<b>Ajouter :</b>			
Propriété disponible à la location	11.309		11.309
Propriété disponible à la location*	2.905.287		2.905.287
Développement de projets	408.766	7.639	416.405
Actifs ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	0		0
Immobilisations incorporelles	4.863		4.863
Créances sur les entreprises associées et les coentreprises	28.152	-7.320	20.832
<b>Valeur totale de la propriété (b)</b>	<b>3.358.377</b>	<b>319</b>	<b>3.358.696</b>
Droits de mutation immobilières	194.096		194.096
<b>Valeur totale de la propriété, y compris les RETT (c)</b>	<b>3.552.473</b>	<b>319</b>	<b>3.552.792</b>
<b>EPRA LTV (a/b)</b>	<b>51,08%</b>		<b>51,10%</b>
<b>EPRA LTV (y compris RETTs) (a/c)</b>	<b>48,29%</b>		<b>48,31%</b>

**EPRA LTV**

<b>31/12/2023</b>		<b>Consolidation</b>	
<b>Ratio EPRA LTV</b>	<b>Groupe</b>	<b>proportion.</b>	<b>Combiné</b>
		<b>part dans les JV's</b>	
<b>Ajouter :</b>			
Établissements de crédit	1.320.083		1.320.083
Commercial paper	109.896		109.896
Prêts obligataires	253.400		253.400
Dettes nettes	60.278	-17	60.261
<i>(-) Créances commerciales à long terme</i>	<i>2.157</i>		<i>2.157</i>
<i>(-) Créances commerciales</i>	<i>3.969</i>		<i>3.969</i>
<i>(-) Créances fiscales et autres actifs courants</i>	<i>28.226</i>	<i>144</i>	<i>28.370</i>
<i>(+) Autres passifs non courants</i>	<i>17.741</i>		<i>17.741</i>
<i>(+) Dettes commerciales et autres dettes à court terme</i>	<i>34.510</i>	<i>127</i>	<i>34.637</i>
<i>(+) Autres passifs courants</i>	<i>42.379</i>		<i>42.379</i>
<b>Exclusion :</b>			
Argent liquide	13.768	5	13.773
<b>Dettes nettes (a)</b>	<b>1.729.889</b>	<b>-21</b>	<b>1.729.868</b>
<b>Ajouter :</b>			
Propriété disponible à la location	11.476		11.309
Propriété disponible à la location*	2.710.234		2.710.234
Développement de projets	502.621	3.756	506.377
Actifs ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	0		0
Immobilisations incorporelles	3.161		3.161
Créances sur les entreprises associées et les coentreprises	13.639	-3.546	10.093
<b>Valeur totale de la propriété (b)</b>	<b>3.241.131</b>	<b>210</b>	<b>3.241.341</b>
Droits de mutation immobilières	183.110		183.110
<b>Valeur totale de la propriété, y compris les RETT (c)</b>	<b>3.424.241</b>	<b>210</b>	<b>3.424.451</b>
<b>EPRA LTV (a/b)</b>	<b>53,37%</b>		<b>53,37%</b>
<b>EPRA LTV (y compris RETTs) (a/c)</b>	<b>50,52%</b>		<b>50,52%</b>

\*Les directives de l'EPRA exigent que si les biens immobiliers occupés par leur propriétaire sont comptabilisé selon l'IAS 16, la juste valeur des biens immobiliers occupés par leur propriétaire doit être comptabilisée. Comme ces biens ne sont pas évalués à la juste valeur, ce tableau inclut la valeur comptable à des fins de calcul.



### 13. 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>Coûts de financement moyens 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 NAV 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 NAV apportent des ajustements à la VNI par les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations sur la juste valeur de l'actif et du passif d'une société immobilière selon différents scénarios.
<b>EPRA Net Reinstatement Value(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 NAV apportent des ajustements à la VNI par les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations sur la juste valeur de l'actif et du passif d'une société immobilière selon différents scénarios.
<b>EPRA Net Tangible Assets (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 sur 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 NAV apportent des ajustements à la VNI par les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations sur la juste valeur de l'actif et du passif d'une société immobilière selon différents scénarios.
<b>Rendement initial net EPRA (RIN)</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 (RIN ajusté)</b>	Cette mesure intègre un ajustement de l'EPRA RIN 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>EPRA Vide locatif</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 frais liés au vide locatif)</b>	Coûts EPRA (y compris les frais liés au vide locatif) 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 (hors frais liés au vide locatif)</b>	Coûts EPRA (hors les frais liés au vide locatif) 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
<b>EPRA Loan-to-Value (LTV)</b>	Mesure clé reflétant la mesure dans laquelle les activités sont financées par des capitaux empruntés.	Comparabilité avec d'autres SIR et des 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 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 31 décembre 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.