Résultats du T1 2025
Xior Student Housing

Résultats intermédiaires
au 31.03.2025

25 avril 2025

Anvers, Belgique | 25 avril 2025 | 7h00 CET
Informations réglementées

Résultats T1 2025 conformes aux attentes
Ratio d'endettement et LTV inférieurs à 50%

Début prometteur de la saison de location
Priorité à la croissance et à la création de valeur interne
Prévisions BPA et DPA confirmés à 2,21 EUR et 1,768 EUR

Résultats du T1 2025 conformes aux prévisions et confirmation des perspectives positives

- T1 2025 **résultat EPRA par action** 0,56 EUR
- Une **croissance LfL des loyers** de **+5,50%** (T1 '25 YoY) et un **taux d'occupation de 98%** stimulent les revenus
- **Valorisation du portefeuille en hausse** de 30 MEUR (+0,9% vs T4 '24) grâce à l'effet positif de la croissance des loyers
- Le **ratio d'endettement** et le **LTV** ont diminué pour établir respectivement à 48,01% et 48,80%

- En bonne voie vers une occupation complète et une croissance des loyers grâce à un **début prometteur de la saison de location**
- Confirmation des **prévisions de bénéfices pour 2025** : BPA de 2,21 EUR et DPA de 1,768 EUR
- Maintien du **ratio d'endettement** et du **LTV sous la barre des 50%**

Mise à jour opérationnelle : Xior établit la norme pour l'immobilier étudiant en Europe

- **La hausse de la demande** et les **pénuries persistantes** stimulent la demande pour l'offre paneuropéenne de qualité de Xior
- **Une plateforme unique et évolutive** grâce à l'implémentation **d'un nouveau système informatique** avec une intégration complète entre les employés et les étudiants
- Le déploiement réussi des programmes **Baselife et Basebuddy** se traduit notamment par une amélioration substantielle de la **satisfaction étudiants (ca. +10%)**
- L'augmentation de l'échelle et l'accent mis sur le service et la qualité entraînent une **marge opérationnelle de > 85%**
- **L'intensité en CO_2** ($kgCO_2/m^2$) des résidences étudiantes de Xior a **diminué** de plus de **65%** entre 2020 et 2024

Focus stratégique sur la croissance et la création de valeur internes

- Prévision de la **croissance LfL des loyers** pour 2025 confirmée à **au moins 5%** pour 2025
- **Création de valeur** via l'exécution du **pipeline actif** : **rentabilisation** de 214 MEUR d'actifs avec des coûts à venir limités (46 MEUR)
- **Rotation opportuniste** des actifs vers des investissements plus rentables afin d'améliorer la marge opérationnelle

Table des matières

1. Chiffres clés T1 2025 5
2. Mise à jour du portefeuille et du pipeline 5
3. Mise à jour du financement : 97% des refinancements couverts pendant 15 mois 7
4. Mise à jour opérationnelle 8
5. Résultats financiers consolidés T1 2025 13
6. Principales réalisations au T1 2025 17
7. Principales réalisations après la fin du T1 2025 17
8. Perspectives de croissance 18
9. Synthèse financière 19
10. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (IAP) : TABLEAUX DE RECONCILIATION 24
11. Glossaire des indicateurs alternatives de performance (IAP) utilisés par Xior Student Housing 29

Xior analyst & investor call
Vendredi 25 avril 2025 de 13:00 CET à 14:00 CET

Détails de la participation via Microsoft Teams :

Cliquez ici

Fait marquants du T1 2025

3,4 milliards EUR
Juste valeur

98% taux d'occupation
dans **8** pays différents

Prévisions
BPA €2,21
DPA €1,768

25 MEUR
Résultat EPRA

44 MEUR
Résultat locatif net

BPA €0,56
après IFRIC 21

20.769
Unités locatives
(21.348 lits)

Min. +5%
Perspectives croissance LfL des loyers 2025

48,01%
Taux d'endettement

48,80%
LTV

1. Chiffres clés T1 2025

- **Résultat EPRA** - part du groupe de **25.155 KEUR** après ajustement IFRIC 21 (**+ 2.5%** YoY)
- **Résultat EPRA** - part du groupe s'élève à **0,56 EUR** par action[1] après correction IFRIC 21
- **Le résultat locatif net** est de 43.773 KEUR, stable par rapport au T1 2024 après la mise en œuvre du programme de désinvestissement :
  - la réalisation de **nouveaux projets** et de nouvelles **acquisitions** ;
  - **croissance élevée des loyers LfL** de **5,50%** au T1 2025 (YoY) ; et
  - une **amélioration de** la **marge opérationnelle**. Xior vise une marge d'exploitation normalisée d' environ 85% grâce aux économies d'échelle et à l'amélioration de la qualité du portefeuille après les désinvestissements
- **Le taux d'occupation de 98%** reste élevé et stable
- **Réévaluation positive** du portefeuille de **30 MEUR,** en hausse de 0,9% vs. Q4 2024
- **La juste valeur du portefeuille** augmente d'environ 45 MEUR pour atteindre 3,36 milliards EUR (+1,37% en YtD) avec 20.769 unités étudiantes louables (21.348 lits) grâce, entre autres, à la réévaluation positive. Si la totalité des projets dans le pipeline est achevée, le portefeuille passera à environ 3,8 milliards EUR avec 25.519 unités locatives
- **EPRA NAV/action** de 40,24 EUR (contre 40,04 EUR au 31/12/2024) et EPRA NAV/action de 40,10 EUR (contre 39,91 EUR au 31/12/2024)
- **Le coût moyen de financement** baisse à **3,04%** contre 3,10% au 31/12/2024
- **Le LTV tombe** à **48,80%** (contre 50,99% à fin 2024). En tenant compte de l'acquisition de Wroclaw, le LTV serait de 49,28%
- **Le ratio d'endettement baisse** à **48,01%** (contre 50,64% fin 2024). En tenant compte de l'impact de l'earn-out[2] et de l'acquisition de Wroclaw, le ratio d'endettement serait de 48,33%
- **Le ratio de couverture des intérêts (ICR)** augmente encore pour atteindre 2,75 (contre 2,67 au T4 2024). Le ratio de couverture des intérêts s'améliorera encore après l'intégration complète des récentes acquisitions et la poursuite de la livraison du pipeline
- **Le ratio dette nette/EBITDA (ajusté) s'améliore** à 11,54 (contre 11,83 au T4 2024)[3]. Le ratio dette nette/EBITDA n'est pas une clause restrictive
- Perspective de **la croissance LfL des loyers en 2025** est confirmée à un **minimum de 5%**
- **Confirmation des prévisions de bénéfices pour 2025 :** BPA de 2,21 EUR et DPA de 1,768 EUR avec un taux de distribution de 80% (stable malgré 11% d'actions supplémentaires)

2. Mise à jour du portefeuille et du pipeline

Nouvelles acquisitions

Le 16 avril 2025, Xior a annoncé le succès de l'acquisition de deux résidences étudiantes en Pologne, situées à Wroclaw et à Varsovie avec un rendement initial moyen de 10,5%. Ces acquisitions stratégiques renforcent la position de Xior sur le marché polonais. L'acquisition de la résidence de Varsovie a été finalisée le 24 mars 2025, tandis que celle de la résidence de Wroclaw a été finalisée avec succès le 16 avril 2025, dans les délais prévus.

[1] Les chiffres par action ont été calculés sur la base du nombre moyen pondéré d'actions, en tenant compte des droits à dividendes des actions concernées, sauf indication contraire.

[2] Selon les IFRS, le passif lié aux compléments de prix a été comptabilisé comme une dette jusqu'à ce qu'il soit payé en actions et converti en capitaux propres. Le premier paiement du complément de prix a eu lieu le 18 avril 2024. Le deuxième et dernier paiement a eu lieu le 14 avril 2025 (-0,50% d'impact supplémentaire sur le ratio d'endettement).

[3] Pour le calcul complet, voir le Chapitre 10 (Indicateurs alternatives de performance (IAP)).

Cela permettra à Xior d'élargir son offre d'environ 900 lits en une seule fois, ce qui portera le nombre total de lits en Pologne à environ 3.600.

Détails de l'acquisition :

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

Mise à jour désinvestissements
Le programme de désinvestissement annoncé en 2022 pour réduire le taux d'endettement et optimiser le portefeuille a été entièrement achevé en 2024. Au T1 2025, la vente de deux bâtiments plus petits, comprenant au total 43 unités, a encore été finalisée pour un montant de 5,5 MEUR. Aucun des principaux actifs de Xior n'a été vendu, mais un total de plus de 50 bâtiments non stratégiques, ce qui a entraîné une amélioration significative de la qualité et de la rentabilité du portefeuille de Xior. D'autres ventes ont également été initiées au deuxième trimestre pour des résidences et des projets de développement non stratégiques. 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 grâce à la rotation des actifs vers des bâtiments plus récents et plus rentables.

Mise à jour de l'exécution du pipeline
Au 31 mars 2025, le portefeuille se compose de 20.769 unités étudiantes louables d'une valeur totale de 3,36 milliards EUR. Xior dispose également d'un pipeline divisé en un pipeline "actif" et un pipeline "futur".

Le "pipeline actif" se compose de projets dont la construction a déjà commencé et qui se trouvent actuellement dans la phase d'exécution. Ces projets seront livrés à court terme en 2025 et 2026. Pour le détail du pipeline actif, voir ci-dessous :

Active pipeline (in execution)									
Project	Permit	Target delivery	Est. # beds/units	Est. Rental income (m€)	Est. Total cost (€m)	Cost to date (€m)	Cost to come (€m)	Est. YoC	Notes
Brinktoren (part Xior)	Yes	2026	266		93				Part Ymere (€28m) committed sale at completion-capex has been borne by Xior
Brinktoren (part Ymere)	Yes	2026	112		28				
Bagatten Ghent	H2 2025e	2026	50		6				
Trasenster Seraing	Yes	2026	302		36				
Boavista Porto	Yes	2026	532		42				
Wenedow-Warsaw	Yes	2025	404		37				
Subtotal active pipeline			**1,666**		**242**	**168**	**74**		
Subtotal active pipeline after sale Ymere			**1,554**	**12.9**	**214**	**168**	**46**	**6.02%**	

Le coût d'investissement total du pipeline actif actuelle est d'environ 242 MEUR, avec un coût total à venir d'environ 74 MEUR pour finaliser ces projets. Après la vente engagée à Ymere d'une partie de Brinktoren, le coût d'investissement net s'élève à 214 MEUR et le coût net à venir à 46 MEUR, dont 30 MEUR en 2025 et 16 MEUR en 2026. Le capex pour la partie Ymere a déjà été partiellement pris en charge et est encore en partie à investir mais sera récupéré après la vente en 2026. Le revenu locatif total attendu pour ces projets est de 13 MEUR pour plus de 1.500 unités.

Avec un coût d'investissement résiduel limité à 46 MEUR, cela permettra de générer à court terme 12,9 MEUR de revenus locatifs supplémentaires, entièrement financés par des fonds propres et en maintenant le ratio d'endettement en dessous de 50%, sans tenir compte d'aucune réévaluation positive. La réalisation de ce pipeline actif contribue positivement au résultat EPRA et entraîne également une amélioration de l'ICR et du ratio Net debt/EBITDA.

En outre, la société dispose d'un potentiel de développement futur, le "pipeline futur" composé en partie de projets de développement et en partie d'opportunités d'expansion sur des sites existants. Ces projets sont donc

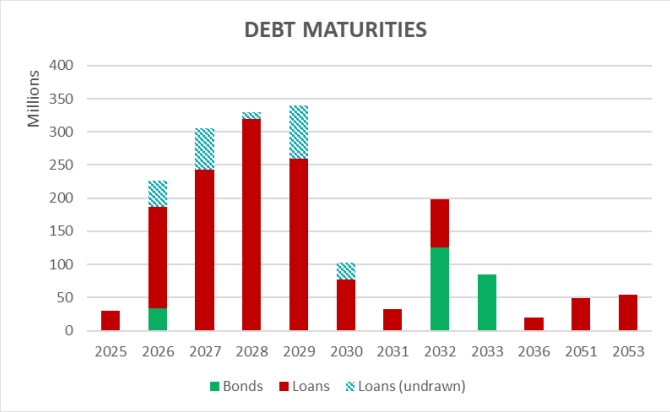
en phase de pré-exécution, avec, entre autres, des demandes de permis en attente et/ou des enquêtes sur les extensions possibles en cours. Xior n'a pas encore commencé la construction de ces projets et peut retarder le début de la construction ou vendre le projet. Le coût total investi s'élève actuellement à environ 267 MEUR, avec un rendement sur le coût estimé supérieur à 6,5%. Si le lancement d'un de ces projets s'avère opportun et possible à l'avenir, il sera intégré dans le pipeline actif avec une estimation des coûts restants et des revenus locatifs attendus.

Si tous les projets dans le pipeline actif et futur sont réalisés, le portefeuille immobilier augmentera encore pour atteindre plus de 3,8 milliards EUR avec plus de 25.500 unités étudiantes louables.

3. Mise à jour du financement : 97% des refinancements couverts pendant 15 mois

En 2024, Xior a passé une vitesse supérieure pour étendre ou refinancer les financements au moins 12 mois avant l'échéance et augmenter le montant des lignes de crédit disponibles. La première échéance majeure aura lieu au T3 2026 et le montant total des lignes de crédit non tirées a été porté à 136 MEUR au T1 2025 (contre 25 MEUR au T4 2024).

Dates d'expiration 2025 et 2026
La quasi-totalité des prêts arrivant à échéance en 2025 ont été prolongés, à l'exception de 3 petits prêts arrivant à échéance au T3/T4 2025 pour un montant total de 30 MEUR. Ces prêts ne seront pas prolongés à l'avance mais refinancés uniquement à l'échéance afin d'éviter des coûts relativement élevés. Pour les prêts arrivant à échéance en 2026, des négociations avancées sont actuellement en cours, et certains d'entre eux ont déjà été prolongés.



Plus de détails sur les prêts refinancés dans l'aperçu ci-dessous :

Date d'échéance	Banque	Montant (€m)	Refinancement
T4 2025 & T4 2026	Banque de Lux	25	Déjà prolongé jusqu'au T4 2030
T1 2026	BNP	25	Déjà prolongé jusqu'au T4 2028
T1 2026	ABN AMRO	60	Déjà prolongé jusqu'au T2 2028
T1 2026	KBC	10	Déjà prolongé jusqu'au T2 2028
T2 2026	Argenta	25	Déjà prolongé jusqu'au T2 2030
T2 2026	ING	15	Déjà prolongé jusqu'au T2 2029
TOTAL		**160**	

Un certain nombre de nouveaux prêts, avec des banques existantes, ont également été conclus au cours des premiers mois de 2025.

Banque	Montant (€m)	Maturité	Notes
BNP	25	T1 2030	
ING	20	T1 2028	(3+1 ans)
KBC	20	T1 2029	
TOTAL	**65**		

Xior entretient des relations solides et durables avec ses prêteurs, qui continuent d'exprimer leur intérêt pour une extension et une augmentation du financement.

Coût du financement et ratio de couverture
Le coût moyen de financement a légèrement baissé à 3,04% (vs 3,10% au T4 2024) et le **ratio de couverture** est de 93% avec une maturité moyenne de 5,5 ans.

Ratio de couverture des intérêts (ICR)
Le ratio de couverture des intérêts (ICR) augmente encore pour atteindre 2,75 (contre 2,67 au T4 2024). Le ratio de couverture des intérêts s'améliorera encore après l'intégration complète des récentes acquisitions et la poursuite de la livraison du pipeline.

Dette nette/EBITDA (ajusté)
Le ratio dette nette/EBITDA (ajusté) au T1 2025 s'élève à 11,54. Pour le calcul complet, voir le Chapitre 10 (Indicateurs alternatifs de performance (IAP)). Le ratio dette nette/EBITDA n'est pas une clause restrictive.

4. Mise à jour opérationnelle

Mise à jour de la saison de location
Cette année encore, la saison de location a pris un excellent départ au premier trimestre et bat actuellement son plein. Le taux d'occupation global reste inchangé et se situe toujours à 98%.

- En **Belgique**, le pays où la saison de location démarre traditionnellement en premier**,** plusieurs journées portes ouvertes ont déjà eu lieu en mars, notamment à Anvers et à Hasselt. Une fois de plus, des taux de rétention élevés, allant jusqu'à 70 %, ont été observés. Grâce en partie à ce taux de rétention élevé, toutes les chambres à Gand ont déjà été louées et environ 80 % des chambres à Louvain ont déjà été louées pour la prochaine année universitaire. En avril, après le premier trimestre, des journées portes ouvertes seront à nouveau organisées, ce qui permettra de continuer à louer les chambres encore disponibles.
- **Les Pays-Bas** continuent d'afficher un taux d'occupation complet, en partie grâce à des contrats à durée indéterminée. La demande y est particulièrement forte et les pénuries importantes, nous prévoyons donc un taux d'occupation complet pour la prochaine année universitaire également.
- En **Ibérie**, la saison locative a également bien démarré, en parfaite cohérence avec le premier trimestre 2024. En Espagne, par exemple, 48 % des réservations ont déjà été effectuées (contre 45 % au premier trimestre 2024). Au Portugal, 65 % des chambres ont déjà été réservées, ce qui est également conforme à l'année dernière. Le pic des réservations dans ces pays est traditionnellement un peu plus tardif, nous sommes donc convaincus que nous atteindrons également un taux d'occupation complet ici.
- Dans les **autres pays Xior**, la saison locative vient tout juste de commencer, mais là aussi, les perspectives sont très positives au vu des listes d'attente et des demandes déjà reçues. Par exemple, la toute nouvelle résidence à Varsovie Wenedów, qui devrait ouvrir très prochainement avec 404 unités, compte déjà une liste d'attente de pas moins de 1.200 personnes.

La demande de logements étudiants de qualité reste aussi forte que jamais dans les huit pays où Xior est présent, malgré la hausse des loyers. Cette forte demande est encore renforcée par la pénurie structurelle du marché européen du logement étudiant. Selon la société de recherche BONARD, il n'y a qu'une chambre d'étudiant disponible pour six étudiants à la recherche d'un logement.

Notes sur le nouveau Mémorandum de printemps aux Pays-Bas
Le Mémorandum de printemps du gouvernement néerlandais propose de geler temporairement l'indexation des loyers pour les logements locatifs sociaux en 2025 et 2026. L'augmentation maximale des loyers pour le secteur locatif social à partir du 1er juillet 2025 sera donc réduite de 5% à 0%. Un régime d'indemnisation a également été prévu pour compenser la perte de revenus locatifs.

Le gel des loyers ne concerne que les loyers sociaux et donc une partie seulement des revenus locatifs néerlandais. Les revenus locatifs provenant des loyers sociaux s'élèvent à environ 30 MEUR par an. L'impact maximal estimé du gel des loyers sur l'indexation est d'environ 640.000 EUR, sans tenir compte du régime de compensation, dont les détails ne sont pas encore connus.
Toutefois, l'impact réel sur les revenus sera inférieur en raison des facteurs suivants :

- **Croissance LfL des loyers :** les revenus locatifs de Xior NL augmentent non seulement grâce à l'indexation, mais aussi grâce à de nouveaux baux à des loyers maximums fixés annuellement selon le système d'évaluation des logements (WWS), qui n'est pas affecté par le Mémorandum de printemps.
- **Rotation élevée des locataires :** En tant que fournisseur de logements pour étudiants, la rotation des locataires est relativement élevée, avec une rotation d'environ 30% par an, ce qui entraîne automatiquement une augmentation des loyers grâce à de nouveaux baux.
- **Optimisation des loyers annuels :** Grâce au programme d'investissement ESG visant à améliorer les étiquettes énergétiques, les loyers maximums sont maximisés afin d'augmenter les revenus locatifs.
- **Diversification du portefeuille :** Plus de 50% du portefeuille néerlandais n'est pas affecté par le gel des loyers, car il relève de la location moyenne, du secteur libre, short stay et de la location commerciale.

En résumé, le gel de l'indexation des loyers n'est limité qu'à la partie sociale (50% du portefeuille néerlandais) et les ajustements de loyers selon le WWS resteront possibles pour les nouveaux locataires, de sorte que l'augmentation des revenus locatifs en 2025 et les années suivantes reste possible aux Pays-Bas. En outre, des programmes de compensation sont prévus, bien que les détails ne soient pas encore connus. L'augmentation des loyers conformément au WWS et la réduction de la taxe de transfert de 10,4% à 8% à partir du 1er janvier 2026 ont un impact positif sur la valorisation. Ces mesures gouvernementales devraient également réduire l'offre nouvelle aux Pays-Bas, ce qui ne fera que renforcer le déséquilibre existant entre l'offre et la demande. À ce jour, cette nouvelle législation n'est pas encore entrée en vigueur.

Irrégularités identifiées et traitées dans la filiale polonaise de Basecamp
Lors de l'intégration de la branche polonaise de Basecamp, des irrégularités ont été identifiées dans les relations avec certains fournisseurs. Xior applique les normes les plus strictes en matière de bonne gestion et une tolérance zéro pour tout écart par rapport à celles-ci. Xior a donc rapidement pris des mesures pour enquêter de manière approfondie sur la situation et y remédier, et a entre-temps pris les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement et l'intégrité de l'organisation polonaise. L'impact financier potentiel pour Xior est actuellement considéré comme immatériel, mais Xior s'engage à communiquer de manière transparente, tant aujourd'hui que lors d'éventuelles mises à jour futures.

Communauté Baselife et programme d'ambassadeurs Basebuddy
La plateforme communautaire Baselife est un élément essentiel de l'expérience Basecamp by Xior. Cette "communauté" unique et dynamique est gérée par des étudiants, pour des étudiants. Les Basebuddies constituent un pilier essentiel de la communauté Baselife. Il s'agit d'étudiants ambassadeurs qui travaillent à temps partiel dans la résidence où ils vivent et qui assument des tâches importantes pour façonner la communauté et soutenir les résidents de la résidence.
Leurs tâches comprennent plusieurs éléments, notamment l'accueil des nouveaux résidents et la fourniture de service et d' assistance sur place 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7. Les Basebuddies créent également des liens entre les résidents en organisant des événements pour lesquels ils disposent d'un budget mensuel. Les événements sont très variés et vont d'un événement d'ouverture ou d'un verre de bienvenue à des soirées cinéma, des tournois de ping-pong, des cours d'art et des visites de la ville. Des

événements saisonniers tels que la Saint-Nicolas, Pâques, Noël, Halloween et le carnaval sont également organisés régulièrement.
Ainsi, une belle communauté se forme dans la résidence, qui contribue à donner aux étudiants le sentiment d'être un "deuxième chez-soi".

Résultats de l'enquête semestrielle auprès des étudiants
Le principe de base de Xior est le suivant *: "Occupation is king and service is queen"*. Outre un taux d'occupation élevé, Xior s'efforce de fournir le meilleur service possible à tous les étudiants. La plateforme communautaire mentionnée ci-dessus en est un parfait exemple. Pour évaluer la satisfaction des étudiants à l'égard du service, Xior organise une enquête deux fois par an dans toutes ses résidences, l'une au printemps et l'autre à la fin de l'automne. Les premiers résultats de la dernière enquête sont très positifs : la satisfaction globale pour l'ensemble du portefeuille a atteint 86,5%, soit une augmentation de près de 10 pp par rapport au résultat global de 2024.

Satisfaction élevée confirme l'effet de promotion du programme communautaire sur les étudiants dans les résidences et montre qu'ils s'y sentent à l'aise et soutenus de manière adéquate. Cela motive Xior à développer le concept au sein de l'organisation et à le déployer dans les différents pays où Xior est présent. Le programme Baselife est déjà mis en œuvre avec succès dans les pays nordiques, en Allemagne et en Pologne, et en cours de déploiement en Belgique et en Ibérie.

Nouvelle plateforme informatique intégrée & My Xior app
En 2021, Xior a commencé à numériser l'ensemble du *customer journey* via une nouvelle plateforme informatique et l'application My Xior qui l'accompagne. Entre-temps, la mise en œuvre et le déploiement de cette numérisation progressent bien et sont en bonne voie.

L'intégration de toutes les étapes franchies par notre public cible comprend de nombreux éléments, auxquels les plateformes numériques répondent parfaitement. Grâce à l'environnement numérique, un étudiant peut facilement réserver une chambre, effectuer le check-in et le check-out et rester informé des annonces de la résidence. En outre, l'application est également adaptée pour s'occuper des questions pratiques pendant le séjour, comme consulter un aperçu des factures, effectuer des paiements, demander des réparations, etc.

La plateforme IT et l'application My Xior offrent une intégration unique de tous les types de services dans une plateforme intégrée. Tant pour les utilisateurs *back-end* (employés de Xior) que pour les utilisateurs *front-end* (étudiants de Xior), cela offre de nombreux avantages. Par exemple, toutes les données sont consolidées dans un seul système, et les données et processus financiers et opérationnels sont réunis. Cela stimule la performance de nos systèmes et garantit un processus fluide pour le personnel et les étudiants de Xior. Un autre grand atout de ces plateformes est l'évolutivité des systèmes. Avec la plateforme IT et l'application My Xior, Xior dispose désormais d'un système *plug & play* qui peut être déployé immédiatement pour les nouvelles résidences et acquisitions, garantissant une intégration rapide et sans heurts et un accès direct à nos services pour les nouveaux étudiants.

Actuellement, 50% des unités aux Pays-Bas sont déjà en ligne (11 résidences), l'objectif étant d'achever la mise en service de l'ensemble du portefeuille néerlandais en 2025. Suivront l'Ibérie à partir du T4 2025 et la Belgique à partir de 2026. Pour assurer un déploiement en douceur, les équipes opérationnelles sont actuellement formées à la plateforme IT et à l'application My Xior.

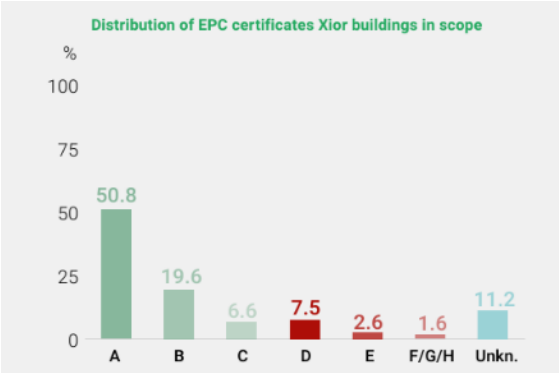
Mise à jour du ESG
Le 15 avril 2025, Xior a publié son rapport financier annuel, y compris le rapport sur le développement durable. Ce rapport est disponible sur le site web et comprend les principales réalisations de Xior en matière de développement durable en 2024.

- **Le plan de réduction émissions CO_2 de Xior :**
  Xior est en bonne voie pour atteindre ses objectifs nets zéro selon SBTi (Science Based Targets initiative). Xior a soumis son plan de réduction des émissions de CO_2 pour 2023 à SBTi, qui a officiellement validé les objectifs et confirmé que Xior est en ligne avec l'objectif de 1,5 °C de l'Accord de Paris. Pour ce faire, Xior a pris l'année 2020 comme référence.
  L'intensité CO_2/m^2 (*market based*) de nos résidences étudiantes a diminué de **plus de 65%** entre 2020 et 2024 (de 37 kg CO_2e/m^2 à 12,63 kg CO_2e/m^2). L'objectif absolu fixé précédemment montre également une évolution positive en ligne avec l'amélioration de l'intensité.
  La nouvelle directive CSRD, qui inclut les émissions du scope 3, justifie que Xior procède à une reclassification complète du scope 3 des émissions. En outre, en raison de la forte croissance du portefeuille, les émissions absolues de l'année de référence 2020 ne sont plus pertinentes. Par conséquent, une reclassification et un nouveau calcul de l'année de référence sont en cours et un plan climatique entièrement nouveau est en cours d'élaboration. Même si Xior n'entre pas dans le scope d'émission du CSRD selon le récent ajustement Omnibus, Xior continuera à mesurer scope 3.

- **Sensibilisation et surveillance de l'énergie :** en 2022, Xior a conclu un accord avec IQBI, un spécialiste de la surveillance de l'énergie, afin de cartographier sa collecte de données et ses performances environnementales de manière encore meilleure et plus efficace. Actuellement, l'installation d'IQBI est en phase d'achèvement pour le portefeuille existant, un lien parallèle est immédiatement établi pour les nouvelles acquisitions et les achèvements afin que la consommation d'énergie de l'ensemble du portefeuille puisse toujours être surveillée.

- **Électricité verte :** en 2024, 100% de la demande totale d'électricité a été satisfaite par de l'électricité verte (provenant de sources d'énergie renouvelables), contre 92% en 2023.

- **Bâtiments durables** : La majorité des bâtiments (77% en surface) ont de bonnes étiquettes énergétiques, en particulier A, B et C. Grâce à la mise en œuvre du programme de désinvestissement (en particulier les résidences les moins performantes et les moins durables) et grâce à la mise en œuvre du plan de réduction des émissions de CO_2, les étiquettes vont encore s'améliorer, ce qui reflète clairement l'engagement stratégique de Xior à rendre son portefeuille plus écologique. La partie manquante des rapports concerne principalement les rapports qui sont encore en attente suite à des rénovations récentes ou à de nouveaux projets de construction.



5. Résultats financiers consolidés T1 2025

Compte de résultat consolidé *(En milliers d'euros)*	31.03.2025	31.03.2024
Résultat locatif net	**43.773**	43.786
Résultat d'exploitation	**45.438**	45.725
Résultat d'exploitation avant résultat du portefeuille	**28.916**	30.966
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	**-8.351**	-10.155
Résultat EPRA[4] - part du groupe	**19.354**	19.918
Résultat EPRA - part du groupe après correction IFRIC 21	**25.155**	24.543
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)	**21.765**	-12.507
Revalorisation des instruments financiers (couvertures de taux d'intérêt non effectives)	**4.356**	6.412
Participation au résultat des joint-ventures	**0**	51
Impôts différés	**-3.725**	696
Résultat net (IFRS)	**41.951**	14.505

Mise à jour du portefeuille	31.03.2025	31.03.2024
Nombre d'unités d' étudiants louables	**20.769**	19.875
Nombre de lits louables	**21.348**	/
Nombre de pays	**8**	8

Bilan consolidé *(En milliers d'euros)*	31.03.2025	31.12.2024
Fonds propres	**1.759.741**	1.634.504
Fonds propres - part du groupe	**1.758.564**	1.633.544
Juste valeur des immeubles de placement[5]	**3.359.473**	3.314.053
Rapport prêt/valeur (LTV)	**48,80%**	50,99%
Pro forma Prêt/valeur (y compris acquisition Wroclaw)	**49,28%**	

[4] Xior Student Housing NV utilise des indicateurs alternatifs de performance (IAP) pour mesurer et suivre sa performance opérationnelle. L'Autorité européenne des marchés financiers (ESMA) a publié des lignes directrices applicables à l'utilisation et à la divulgation des mesures alternatives de performance à partir du 3 juillet 2016. Le Chapitre 10.8 du rapport financier annuel 2024 comprend les termes que Xior considère comme des IAP. LesIAP sont marqués et accompagnés d'une définition, d'un objectif et d'un rapprochement (voir les Chapitres 10 et 11 du présent communiqué de presse), comme l'exige la directive de l'ESMA.

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

Taux d'endettement (loi relative aux SIR)[6]	**48,01%**	50,64%
Ratio d'endettement pro forma (y compris l'effet de l'acquisition de Wroclaw et de l'earn-out en fonds propres)	**48,33%**	

Chiffres clés par action *(en milliers d'euros)*	**31.03.2025**	**31.03.2024**
Nombre d'actions	**45.221.981**	38.227.797
Nombre moyen pondéré d'actions	**45.221.981**	38.227.797
Résultat EPRA[7] par action	**0,43**	0,52
Résultat EPRA[7] par action - part du groupe	**0,43**	0,52
Résultat EPRA[7] par action après correction IFRIC 21	**0,56**	0,64
Résultat EPRA[7] par action après correction IFRIC 21 - part du groupe	**0,56**	0,64
Résultat sur le portefeuille[7] (IAS 40)	**0,48**	-0,31
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	**-0,10**	0,17
Résultat net par action (IFRS)[7]	**0,93**	0,38
Cours de clôture de l'action	**27,50**	28,00
Valeur nette d'inventaire par action (IFRS) (avant dividende) - part du groupe[8]	**38,89**	40,04

Les informations financières pour la période se terminant le 31 mars 2025 ont été préparées conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS).

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

5.1 Résultat locatif net

Au cours du T1 2025, Xior a réalisé un résultat locatif net de 43.773 KEUR, stable par rapport aux trois premiers mois de 2024 (43.786 KEUR). Bien que le programme de désinvestissement ait été entièrement achevé, le résultat locatif net est resté stable en raison de l'achèvement de plusieurs projets et de quelques acquisitions. Le résultat locatif net continuera d'augmenter au cours des prochains trimestres, car certaines acquisitions ou certains développements commenceront à générer des revenus locatifs qu'au cours de l'année 2025.

Il s'agit principalement des propriétés suivantes :

- Acquisition à Varsovie, Pologne : l'acquisition a été finalisée le 24 mars 2025 et générera des revenus locatifs à partir de cette date ;
- Acquisition à Wroclaw, Pologne : l'acquisition a été finalisée le 16 avril 2025 et générera des revenus locatifs à partir de cette date ;
- Wenedòw (Varsovie, Pologne) : l'immeuble sera achevé en été et générera des revenus locatifs à partir de la nouvelle année universitaire ;

[6] Calculé conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 portant exécution de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.
[7] Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.
[8] Sur la base du nombre d'actions.

Au 31 mars 2025, Xior a pu calculer à périmètre constant 60% de ses revenus locatifs. Pour ces revenus locatifs, la société a réalisé une croissance annuelle de 5,50% par rapport au 31 mars 2024.

En raison d'un LfL élevé, de l'exécution des projets et des ventes d'actifs non essentiels , la marge d'exploitation augmente également pour atteindre 86,3% au 31 mars 2025. Xior vise une marge d'exploitation normalisée d'environ 85% en raison de l'amélioration de la qualité du portefeuille après les désinvestissements et l'intégration et les gains d'efficacité à la suite de l'acquisition de Basecamp.

Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier était de 98% pour T1 2025.

5.2 Résultat EPRA

Le résultat EPRA (hors résultat du portefeuille, hors impôts différés liés aux ajustements IAS 40, et hors impact de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à 19.555 KEUR, contre 19.853 KEUR au T1 2024. Le résultat EPRA - part du groupe s'élève à 19.354 KEUR. Le résultat EPRA après correction IFRIC 21 s'élève à 25.356 KEUR au T1 2025, contre 24.478 KEUR au T1 2024. Le résultat EPRA après correction l'IFRIC 21 - part du groupe est de 25.155 KEUR.

Le résultat EPRA par action[9] est de 0,43 EUR, le résultat EPRA par action - part du groupe est de 0,43 EUR. Après l'IFRIC 21, le résultat EPRA est de 0,56 EUR par action et le résultat EPRA par action après correction l'IFRIC 21 - part du groupe est de 0,56 EUR.

En KEUR	31/03/2025	Par action	31/03/2024	Par action
Résultat EPRA	19.555	0,43	19.853	0,52
Résultat EPRA - part du groupe	19.354	0,43	19.918	0,52
Résultat EPRA - après correction IFRIC 21	25.356	0,56	24.478	0,64
Résultat EPRA - après correction IFRIC 21 - part du groupe	25.155	0,56	24.543	0,64

Suite à l'application de la règle comptable "IFRIC 21 Levies" (introduite à partir de l'exercice 2015), une provision a été incluse dans les chiffres au 31 mars 2025 pour l'ensemble de l'année 2025 en ce qui concerne le précompte immobilier, les taxes néerlandaises sur les biens immobiliers, les taxes sur les résidences secondaires et la "taxe d'abonnement". Cela a un impact négatif plus important sur le résultat du T1 2025, étant donné que ces coûts ne sont pas répartis sur les différents trimestres, mais sont entièrement imputés au T1.

L'effet de ce traitement comptable diminuera au fur et à mesure de l'avancement de l'exercice. Si, par contre, ces coûts étaient comptabilisés en résultat de manière échelonnée, à raison d'un quart du coût par trimestre, le résultat au 31 mars 2025 augmenterait d'un montant de 5.801 KEUR. Dans cette hypothèse, le résultat EPRA - part du groupe s'élèverait à 25.155 KEUR.

5.3 Résultat net

Le résultat net s'élève à 41.951 KEUR au 31 mars 2025 contre 14.505 KEUR au 31 mars 2024. Le résultat net par action s'élève à 0,93 EUR[10]. L'augmentation du résultat net par rapport à l'année dernière est principalement due à l'effet de la juste valeur sur le portefeuille immobilier, qui a été positif au T1 2025 et négatif au T1 2024.

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

[9] Le nombre moyen pondéré d'actions au 31 mars 2025, soit 45.221.981, est pris en compte pour le calcul du résultat EPRA par action.
[10] Basée sur le nombre moyen pondéré d'actions.

5.4 Juste valeur du portefeuille immobilier et du pipeline

Au 31 mars 2025, le portefeuille se compose de 20.769 unités étudiantes louables (21.348 lits). Le portefeuille immobilier total est évalué à un montant de 3.359.473 KEUR au 31 mars 2025. Les réévaluations ont augmenté au cours du T1 en raison de l'impact positif de la croissance des loyers. Les réévaluations du portefeuille ont augmenté à 0,9% par rapport au T1 2024 (+30 MEUR).

Xior dispose également d'un pipeline divisé en un pipeline « actif » et un pipeline « futur ». Le « pipeline actif » se compose de projets dont la construction a déjà commencé et qui se trouvent actuellement dans la phase d'exécution. Ces projets seront livrés à court terme en 2025 et 2026. Le « pipeline futur » est le potentiel de développement futur et se compose en partie de projets de développement et en partie d'opportunités d'expansion sur des sites existants, pour lesquels la construction n'a pas encore commencé. Ces projets sont donc en phase de pré-exécution. Pour plus de détails, voir ci-dessus le **Chapitre 2 - Mise à jour du portefeuille et du pipeline.**

Si tous les projets en cours et à venir sont réalisés, le portefeuille immobilier augmentera encore pour atteindre de plus de 3,8 milliards EUR avec plus de 25.500 unités étudiantes louables.

5.5 LTV et ratio d'endettement

Le ratio prêt/valeur passe 48,80% contre 50,99% au 31 décembre 2024. En incluant l'acquisition de Wroclaw en avril 2025, le ratio prêt/valeur augmente pro forma à 49,28%.

Au 31 mars 2025, le ratio d'endettement a diminué à 48,01% contre 50,64% au 31 décembre 2024. Le ratio d'endettement est encore influencé négativement au 31 mars 2025 par l'effet technique de la comptabilisation de l'earn-out lié à la transaction Basecamp : 17 MEUR des 34 MEUR initiaux sont toujours comptabilisés en tant que dette en vertu des règles IFRS jusqu'à ce qu'ils soient payés en actions (50% ont déjà été payés en actions le 18 avril 2024, les 50% restants, y compris les droits à dividendes, ont été payés le 14 avril 2025).

L'augmentation de capital du 14 avril 2025 a immédiatement réduit le taux d'endettement de 0,5%. En tenant compte de cet effet technique, le taux d'endettement serait de 47,51% au 31 mars 2025. En incluant l'acquisition de Wroclaw en janvier 2025, le taux d'endettement pro forma passe à 48,33%.

5.6 Financement

Au 31 mars 2025, la société avait conclu des accords de financement avec 22 prêteurs pour un montant de 1.772 MEUR. Au 31 mars 2025, la Société avait utilisé un financement de 1.639 MEUR.

La Société cherche à étaler l'échéance des prêts, l'échéance moyenne étant de 4,38 ans au 31 mars 2025. Ce chiffre n'inclut pas les billets de trésorerie, qui ont tous des échéances courtes, mais qui sont assortis de prêts à long terme normaux en tant que soutien.

En outre, Xior est largement protégé contre une hausse des taux d'intérêt par la couverture à long terme de sa dette existante, 93% du financement (1.639 MEUR) étant couvert pour une échéance de 5,5 ans au 31 mars 2025, soit par des accords de swap de taux d'intérêt (1.092 MEUR), soit par des taux d'intérêt fixes (430 MEUR). Comme ces couvertures n'interviennent pas au niveau des financements individuels, mais pour une durée plus longue que les prêts sous-jacents, l'expiration des financements individuels n'entraîne pas de risque de taux d'intérêt supplémentaire.

Le coût moyen du financement pour T1 2025 est de 3,04% (T4 2024 : 3,10%).

6. Principales réalisations au T1 2025

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 sont 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 grâce à l'acquisition prévue de deux 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 12 MEUR respectivement.

Wroclaw (775 unités)

Varsovie (117 unités)

7. Principales réalisations après la fin du T1 2025

Assemblée Générale Extraordinaire du 4 avril 2025
Le 4 avril 2025, 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. L'acte notarié ainsi que les statuts coordonnés sont disponibles sur le site Internet de Xior.

Deuxième et dernier earn-out acquisition de Basecamp
Le 9 avril 2025, Xior a annoncé que le deuxième et dernier earn-out, d'un montant d'environ 16 MEUR, dans le cadre de la reprise de Basecamp, aurait lieu le 14 avril 2025. Dans ce contexte, le coupon n° 27 a été détaché le 10 avril 2025 (ex-date). Dans le cadre de l' earn-out, une augmentation de capital a été réalisée pour 595.418 actions, à environ 26,896 EUR par action. Les nouvelles actions sont cotées en bourse à partir du 16 avril 2025.

Publication du rapport financier annuel (y compris le rapport sur le développement durable) 2024
Le 15 avril 2025, Xior a publié son rapport financier annuel et a publié l'avis de convocation à l'Assemblée Générale Annuelle.

Clôture réussie de deux résidences à Wroclaw et Varsovie
Le 16 avril 2025, Xior a annoncé avoir finalisé avec succès l'acquisition de deux résidences étudiantes de premier ordre en Pologne, situées à Wroclaw et Varsovie. Ces acquisitions stratégiques, dont la signature avait

été annoncée précédemment, renforcent la position de Xior sur le marché polonais. L'acquisition de la résidence de Varsovie a été finalisée le 24 mars 2025, tandis que celle de la résidence de Wroclaw a été finalisée avec succès le 16 avril 2025, dans les délais prévus.

8. Perspectives de croissance

En tenant compte de la réussite de l'augmentation de capital le 21 janvier 2025, et grâce à l'augmentation des bénéfices 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 à périmètre constant de 5,50% au T1 2025 confirmant le *pricing power* du logement étudiant, Xior prévoit de réaliser un résultat 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) avec un payout minimum de 80%. Ceci prend en compte le plan de désinvestissement réalisé, le montant des augmentations de capital du 21 janvier 2025 pour un montant d'environ 80 MEUR ainsi que les actions nouvellement émises le 14 avril 2025 dans le cadre du deuxième et dernier earn-out de Basecamp pour un montant d'environ 16 MEUR.

Compte tenu de l'incertitude de l'environnement macroéconomique actuel, l'accent reste mis sur la discipline du bilan afin de maintenir le ratio d'endettement et le ratio prêt/valeur 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 prévoit un taux d'occupation similaire au taux d'occupation actuel.

9. Synthèse financière

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Actifs ***(En milliers d'euros)***	**31.03.2025**	**31.12.2024**
I. IMMOBILISATIONS	**3.458.989**	**3.398.938**
B. Immobilisations incorporelles	5.130	4.863
C. Immeubles de placement	3.359.473	3.314.053
a. Propriété disponible pour la location	2.959.153	2.905.287
b. Développement immobiliers	400.321	408.766
D. Autres immobilisations corporelles	11.328	11.309
a. Immobilisations corporelles pour usage propre	11.328	11.309
E. Immobilisations financières	16.872	7.690
Instruments de couverture autorisés	14.981	5.045
Autres	1.891	2.645
G. Créances commerciales et autres immobilisations	35.890	34.775
H. Impôts différés - actifs	18.778	18.480
I. Participations dans des sociétés associées et Variations des fonds propres des coentreprises	11.516	7.768
II. ACTIFS COURANTS	**146.743**	**121.507**
D. Créances commerciales	2.356	3.015
E. Créances fiscales et autres actifs courants	62.446	37.603
a. Impôts	9.142	7.329
c. Autres	53.304	30.274
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.820	9.462
G. Comptes de régularisation	75.121	71.426
Charges immobilières payées d'avance	24.344	28.318
Produits immobiliers en cours, non échus	40.789	37.109
Autres	9.988	5.999
TOTAL DE L'ACTIF	**3.605.732**	**3.520.445**

PASSIF ***(en milliers d'euros)***	**31.03.2025**	**31.12.2024**
FONDS PROPRES	**1.759.741**	**1.634.504**
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère	**1.758.564**	**1.633.544**
A. Capital	803.431	753.784
a. Capital souscrit	813.996	762.197
b. Frais de l'augmentation de capital (-)	-10.565	-8.413
B. Primes d'émission	808.059	779.858
C. Réserves	105.355	33.955
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	34.399	34.399
Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-34.896	-34.896
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture telle que défini dans les normes IFRS	24.637	24.637
Réserves pour la participation au bénéfice ou la perte et dans les résultats non réalisés de filiales, de participations associées et de joint-ventures qui sont traitées administrativement selon la méthode equity	-7.774	-7.774
Réserve pour les écarts de conversion résultant de la conversion d'une activité à l'étranger	10.499	4.998
Autres réserves	102	102
Résultats reportés des exercices précédents	78.388	12.488
D. Résultat net de l'exercice	41.719	65.947
II. Intérêts minoritaires	**1.177**	**960**
DETTES	**1.845.991**	**1.885.941**
I. Dettes non courants	1.602.575	1.670.740
B. Dettes financiers non courants	1.506.952	1.584.104
a. Établissements de crédit	1.247.448	1.325.163
b. Leasing financier	6.048	5.557
c. Autres	253.455	253.384
C. Autres dettes financières non courants	5.594	0
E. Autres passifs non courants	46	46
F. Impôts différés - obligations	89.984	86.590
a. Exit tax	1.962	1.962
b. Autres	88.022	84.629

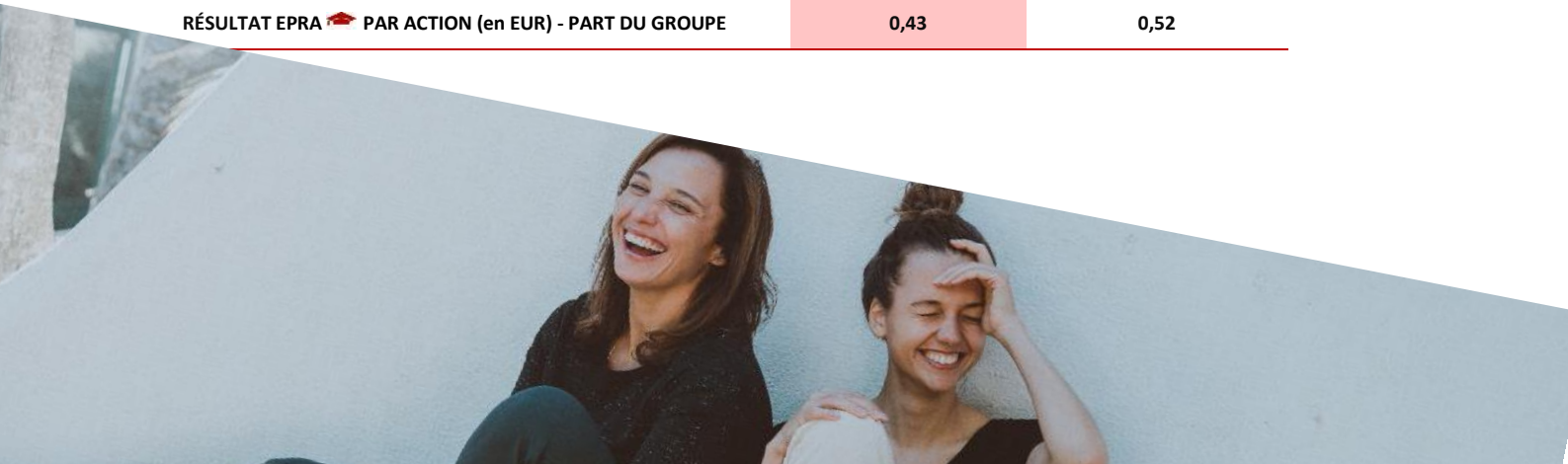
II. Dette à court terme	243.415	215.201
B. Dettes financières à court terme	139.237	111.388
a. Établissements de crédit	139.237	111.388
D. Dettes commerciales et autres dettes courants	25.885	31.979
a. Exit tax	0	0
b. Autres	25.885	31.979
Fournisseurs	9.618	10.556
Locataires	1.097	1.026
Impôts, rémunérations et charges sociales	15.170	20.387
E. Autres passifs courants	51.951	52.748
Autres	51.951	52.748
F. Comptes de régularisation	26.342	19.086
a. Revenus immobiliers reçus anticipativement	4.961	4.153
b. Intérêts courus non échus	3.460	1.577
c. Autres	17.921	13.356
TOTAL DES FONDS PROPRES ET DETTES	**3.605.732**	**3.520.445**

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ

Compte de résultat *(En milliers d'euros)*	**31.03.2025**	**31.03.2024**
I. (+) Revenus locatifs	43.882	43.786
(+) Revenus locatifs	39.094	38.455
(+) Garanties locatives	4.835	5.610
(-) Réductions locatives	-47	-221
Dépréciations des créances commerciales	-110	-57
RÉSULTAT LOCATIF NET	**43.773**	**43.786**
V. (+) Récupération de charges locatives et taxes normalement dues par les locataires sur les bâtiments loués	7.602	8.117
- Transmission des charges locatives supportées par le propriétaire	7.275	8.061
- Transmission du précomptes mobilier et taxes sur les bâtiments loués	327	56
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement dus par les locataires sur les biens loués	-9.092	-9.051
- Charges locatives supportées par le propriétaire	-8.769	-8.877
- Précomptes et taxes sur les bâtiments loués	-323	-173

VIII. (+/-) Autres revenus et dépenses liés à la location	3.155	2.873
RÉSULTAT IMMOBILIER	**45.438**	**45.725**
IX. (-) Frais techniques	-1.944	-1.852
Frais techniques récurrents	-1.936	-1.847
(-) Réparations	-1.582	-1.498
(-) Primes d'assurance	-354	-350
Frais techniques non récurrents	-7	4
(-) Sinistres	-7	4
X. (-) Frais commerciaux	-439	-197
(-) Publicité...	-306	-118
(-) Frais juridiques	-132	-79
XI. (-) Frais et taxes sur les bâtiments non loués	0	-45
XII. (-) Frais de gestion de l' immobilier	-3.414	-3.432
(-) Frais de gestion (externes)	0	0
(-) Frais de gestion (internes)	-3.414	-3.432
XIII. (-) Autres charges immobilières	-7.065	-5.653
(-) Honoraires des architectes	0	-4
(-) Honoraires des taxateurs	-161	-170
(-) Autres charges immobilières	-6.905	-5.478
(+/-) CHARGES IMMOBILIÈRE	-12.862	-11.179
RÉSULTAT D'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE	**32.576**	**34.546**
XIV (-) Frais généraux de la société	-3.827	-3.756
XV. (+/-) Autres produits et charges opérationnels	166	176
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	**28.916**	**30.966**
XVI. (+/-) Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	-175	-2.358
(+) Ventes nettes de biens immobiliers (prix de vente - frais de transaction)	5.293	30.041
(-) Valeur comptable des biens vendus	-5.468	-32.399
XVII. (+/-) Résultat sur les ventes d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	29.969	-8.121
(+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	43.397	13.662
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-13.429	-21.783

XIX. (+) Autres résultats du portefeuille	-8.028	-2.028
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**50.680**	**18.460**
XX. (+) Produits financiers	1.279	121
(+) Intérêts et dividendes perçus	1.279	121
XXI. (-) Charges d'intérêt nettes	-8.838	-9.669
(-) Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-11.282	-14.801
(-) Reconstitution du montant nominal des dettes financières	-195	-115
(-) Charges résultant des instruments de couverture autorisés	2.638	5.247
XXII (-) Autres charges financières	-792	-607
- Frais bancaires et autres commissions	-231	-47
- Autres	-562	-560
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.356	6.412
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	-3.995	-3.742
XXIV Participation au résultat des sociétés associées et coentreprises	0	51
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	**46.685**	**14.769**
XXV. Impôts sur les sociétés	-1.009	-959
XXVI. Taxe de sortie	-152	0
XXVII. Impôts différés	-3.573	696
(+/-) IMPÔTS	-4.734	-263
RÉSULTAT NET	**41.951**	**14.505**
RÉSULTAT EPRA	**19.555**	**19.853**
RÉSULTAT EPRA - PART DU GROUPE	**19.354**	**19.918**
RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	**21.765**	**-12.507**
IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX CORRECTIONS IAS 40	**-3.725**	**696**
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	**4.356**	**6.463**
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (en EUR)	**0,43**	**0,52**
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (en EUR) - PART DU GROUPE	**0,43**	**0,52**



10. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (IAP) : TABLEAUX DE RECONCILIATION

Résultat EPRA	31.03.2025	31.03.2024
Résultat net	41.951	14.505
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-29.969	8.121
Autre résultat du portefeuille	8.029	2.028
Résultat des ventes d'immeubles de placement	175	2.358
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-4.356	-6.463
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	3.725	-696
Résultat EPRA	**19.555**	**19.853**
Résultat EPRA - part du groupe	**19.354**	**19.918**

Résultat EPRA après correction IFRIC 21	31.03.2025	31.03.2024
Résultat net	41.951	14.505
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-29.969	8.121
Autre résultat du portefeuille	8.029	2.028
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	175	2.358
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-4.356	-6.463
Impôts différés aux corrections IAS 40	3.725	-696
Résultat EPRA	**19.555**	**19.853**
Impact IFRIC 21	5.801	4.625
Résultat EPRA après correction IFRIC 21	**25.356**	**24.478**
Résultat EPRA après correction IFRIC 21 - part du groupe	25.155	24.543

Résultat du portefeuille	31.03.2025	31.03.2024
Résultat de la vente d'immeubles de placement	-175	-2.358
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	29.969	-8.121
Autres résultat du portefeuille	-8.029	-2.028
Résultat du portefeuille	**21.765**	**-12.507**

Taux d'intérêt moyen	31.03.2025	31.03.2024
Charges d'intérêts nominales sur emprunts	11.282	14.801
Charges résultants des instruments de couverture autorisés	-2.638	-5.247
Intérêts capitalisés[11]	3.627	3.850
Dette active moyenne au cours de la période	1.673.036	1.706.635
Taux d'intérêt moyen	**2,93%**	**3,14%**
Taux d'intérêt moyen hors charges résultant des instruments de couverture autorisés	**3,56%**	**4,37%**

Coûts de financement moyen	31.03.2025	31.03.2024
Charges d'intérêts nominales sur emprunts	11.282	14.801
Charges résultant des instruments de couverture autorisés	-2.638	-5.247
Intérêts capitalisés[11]	3.627	3.850
Reconstitution du montant nominal des dettes financières	195	115
Frais bancaires et autres commissions	231	47
Dette active moyenne au cours de la période	1.673.036	1.706.635
Coût de financement moyen	**3,04%**	**3,18%**
Coût de financement moyen hors charges résultant d'instruments de couverture autorisés	**3,67%**	**4,41%**

Au 31.03.2025	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS fonds propres attribuables aux actionnaires hors participation minoritaires	1.758.564	1.758.564	1.758.564	1.758.564	1.758.564
Participation minoritaires	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	1.177	1.177
DÉDUCTION					
Impôts différés par rapport aux bénéfices JV sur IP	69.244	69.244	XXXXXXXXXXX	69.244	XXXXXXXXXXX
Valeur de marché des instruments financiers	-9.387	-9.387	XXXXXXXXXXX	-9.387	XXXXXXXXXXX
Immobilisations incorporelles par IFRS BS	XXXXXXXXXXX	5.130	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX
ADDITION					
FV des dettes à revenu fixe	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	69.650	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX

[11]Les intérêts sont activés sur les projets au coût moyen d'intérêt. Nous renvoyons au point 10.6.9 du rapport financier annuel 2024 concernant la règle d'évaluation relative à l'activation des frais d'intérêt. Ces règles d'évaluation sont appliquées de manière cohérente au fil des ans.

Droits de mutation	201.434	N/A	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX
NAV	**2.019.855**	**1.813.291**	**1.828.214**	**1.819.598**	**1.759.741**
Nombre d'actions entièrement dilué	45.221.981	45.221.981	45.221.981	45.221.981	45.221.981
NAV par action	**44,67**	**40,10**	**40,43**	**40,24**	**38,91**
NAV par action - part du groupe	**44,67**	**40,10**	**40,43**	**40,21**	**38,89**

Au 31.03.2025	**Juste valeur**	**% du portefeuille total**	**% hors impôt différé**
Portefeuille soumis à l' impôt différé et destiné à être détenu et non à être vendu à long terme	**3.359.473**	**100**	**100**
Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale	0	0	0

Au 31.12.2024	**EPRA NRV**	**EPRA NTA**	**EPRA NDV**	**EPRA NAV**	**EPRA NNAV**
IFRS fonds propres attribuables aux actionnaires hors participations minoritaires	1.633.544	1.633.544	1.633.544	1.633.544	1.633.544
Participations minoritaires	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	960	960
DÉDUCTION					
Impôts différés par rapport aux bénéfices JV sur IP	66.149	66.149	XXXXXXXXXXX	66.149	XXXXXXXXXXX
Valeur de marché des instruments financiers	-5.045	-5.045	XXXXXXXXXXX	-5.045	XXXXXXXXXXX
Immobilisations incorporelles par IFRS BS	XXXXXXXXXXX	4.863	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX
AJOUTER					
JV des dettes à taux fixe	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	63.186	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX
Droits de mutation	194.096	N/A	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXX
NAV	**1.888.744**	**1.689.785**	**1.696.730**	**1.695.608**	**1.634.504**
Nombre d'actions entièrement dilué	42.344.283	42.344.283	42.344.283	42.344.283	42.344.283
NAV par action	**44,60**	**39,91**	**40,07**	**40,04**	**38,60**
NAV par action - part du groupe	**44,60**	**39,91**	**40,07**	**40,02**	**38,58**

Au 31.12.2024	Juste valeur	% du portefeuille total	% hors impôts différés
Portefeuille soumis à l'impôt différé et destiné à être détenu et non à etre vendu à long terme	**3.314.053**	**100**	**100**
Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale	**0**	**0**	0

Dette nette/EBITDA (ajusté)

La dette nette/EBITDA (ajusté) est calculée à base 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, les dettes financières nettes ajustées 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).

En KEUR		31.03.2025
Dettes financières non courantes et courantes (IFRS)		1.639.480
-Liquidités et équivalents de liquidités (IFRS)		-6.820
Dette nette (IFRS)	A	1.632.660
Résultat opérationnel (avant résultat du portefeuille) (IFRS) 12M glissant	B	128.132
+Part du résultat opérationnel des coentreprises		0
EBITDA (IFRS)	C	128.132
Net debt/EBITDA	**A/C**	**12,74**

En KEUR		31.03.2025
Dettes financières non courantes et courantes (IFRS)		1.639.480
-Liquidités et équivalents de liquidités (IFRS)		-6.820
Dette nette (IFRS)	A	1.632.660
-Projets en cours x LTV		-195.357
-Financement de joint ventures x LTV		-14.282
Dette nette (ajusté)	B	1.423.021
Résultat opérationnel (avant résultat du portefeuille) (IFRS) 12M glissant	C	128.132
+Quote-part du résultat d'exploitation des joint ventures		0
Résultat opérationnel (avant résultat du portefeuille) (IFRS) 12M glissant	D	128.132
Bridge à l'EBITDA normalisé		-4.815
EBITDA (ajusté)	E	123.317
Dette nette/EBITDA (ajusté)	**B/E**	**11,54**

Le pont vers l'EBITDA normalisé tient compte du fait que pour certains projets (projets à rendement partiel), certains revenus sont perçus pendant la phase de développement, ce qui doit être corrigé de l'EBITDA, étant donné que nous corrigeons également les dettes pour ces projets de la dette nette. Le pont est donc une correction négative.

EPRA LTV

31/03/2025

Ratio EPRA LTV	Groupe	Consolidation part proport. dans les JV's	Combiné
Ajouter :			
Établissements de crédit	1.295.802		1.295.802
Commercial paper	90.223		90.223
Émissions d'obligations	253.455		253.455
Dettes nettes	**5.560**	**961**	**6.521**
(-) Créances commerciales à long terme	*8.180*		*8.180*
(-) Créances commerciales	2.356		*2.356*
(-) Créances fiscales et autres actifs courants	*62.446*	*544*	*62.990*
(+) Autres passifs non courants	*46*		*46*
(+) Dettes commerciales et autres dettes à court terme	*25.885*	*1.505*	*27.390*
(+) Autres passifs courants	*52.611*		*52.611*
Exclusion :			
Argent liquide	6.820	380	7.200
Dette nette (a)	**1.638.220**	**581**	**1.638.801**
Ajouter :			
Biens immobiliers à usage propre*	11.328		11.309
Propriété disponible à la location	2.959.153		2.959.153
Développement de projets	400.321	9.350	409.671
Actifs ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	0		0
Immobilisations incorporelles	5.130		5.130
Créances sur les entreprises associées et les coentreprises	29.601	-7.696	21.905
Valeur totale de la propriété (b)	**3.405.533**	**1.654**	**3.407.187**
Droits de mutation immobilières	201.434		201.434
Valeur totale de la propriété, y compris les RETT (c)	**3.606.967**	**1.654**	**3.608.621**
EPRA LTV (a/b)	**48,10%**		**48,10%**
EPRA LTV (y compris RETTs) (a/c)	**45,42%**		**45,41%**

31/12/2024

Ratio EPRA LTV	Groupe	Consolidation part proport. dans les JV's	Combiné
Ajouter :			
Établissements de crédit	1.364.001	1.323	1.365.324
Commercial paper	72.550		72.550
Émissions d'obligations	253.384		253.384
Dettes nettes	34.887	299	35.186
(-) Créances commerciales à long terme	*9.268*		*9.268*
(-) Créances commerciales	*3.015*		*3.015*
(-) Créances fiscales et autres actifs courants	*37.603*	*797*	*38.400*
(+) Autres passifs non courants	*46*		*46*
(+) Dettes commerciales et autres dettes à court terme	*31.979*	*1.096*	*33.075*
(+) Autres passifs courants	*52.748*		*52.748*
Exclusion :			
Argent liquide	9.462	530	9.992

Dette nette (a)	**1.715.360**	**1.092**	**1.716.452**
Ajouter :			
Biens immobiliers à usage propre*	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
Valeur totale de la propriété (b)	**3.358.377**	**319**	**3.358.696**
Droits de mutation immobilières	194.096		194.096
Valeur totale de la propriété, y compris les RETT (c)	**3.552.473**	**319**	**3.552.792**
EPRA LTV (a/b)	**51,08%**		**51,10%**
EPRA LTV (y compris RETTs) (a/c)	**48,29%**		**48,31%**

*Les directives de l'EPRA exigent que si les biens immobiliers occupés par leur propriétaire sont comptabilisés 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 leur juste valeur, ce tableau inclut la valeur comptable à des fins de calcul.

11. Glossaire des indicateurs alternatives de performance (IAP) utilisés par Xior Student Housing

Nom IAP	Définition	Utilisation
Résultat EPRA	Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement +/- autre résultat du portefeuille +/- résultat des ventes d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés relatifs aux corrections IAS 40.	Mesure du résultat des activités opérationnelles stratégiques, à l'exclusion des variations de la juste aleur des immeubles de placement, autre résultat de portefeuille, résultat sur les ventes d'immeubles de placement et variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et impôts différés relatifs aux corrections IAS 40. Indique dans quelle mesure les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.
Résultat sur le portefeuille	Résultat des ventes d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur d' immeubles de placement +/- autre résultat du portefeuille.	Mesure des pertes/profits réalisés et non réalisés sur les immeubles de placement.
Taux d'intérêt moyen	Charges d'intérêt, y compris charges d'intérêt IRS, divisées par la dette active moyenne au cours de la période.	Mesure des charges d'intérêt moyennes des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs+ analyse de l'évolution au fil des ans.
Taux d'intérêt moyen hors charges d'intérêt l'IRS	Charges d'intérêt hors charges d'intérêt IRS divisées par la dette active moyenne au cours de la période.	Mesure du coût de financement moyen des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans.
Coût de financement moyen	Frais d'intérêt, y compris les frais d'intérêt de l'IRS + frais d'arrangement et commissions d'engagement divisés par l'encours moyen de la dette au cours de la période.	Mesure du coût moyen du financement de la dette pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans.
Coût de financement moyen hors charges d'intérêt IRS	Charges d'intérêts hors charges d'intérêt IRS + *arrangement fees* et *commitment fees*, divisées par la dette active moyenne au cours de la période.	Mesure du coût de financement moyen des dettes pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans.
Résultat EPRA par action	Résultat net +/- résultat des ventes d'investissements immobiliers+/- variations de la juste valeur des investissements immobiliers +/- autre résultat de portefeuille +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différé relatif aux corrections IAS 40, divisé par le nombre moyen d'actions.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux.
EPRA NAV	Il s'agit de la NAV qui a été adaptée de sorte à englober également le portefeuille immobilier et	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux.

	les autres investissements à leur juste valeur et exclut certains postes qui ne devraient pas se concrétiser dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme.	
EPRA NNNAV	EPRA NAV ajustée pour tenir compte de(s) (i) la juste valeur des instruments financiers, (ii) la juste valeur des dettes et (iii) impôts différés.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux. Les métriques EPRA NAV effectuent des adaptions de la NAV selon les comptes annuels IFRS pour fournir aux bénéficiaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actif et passif d'une société immobilière, dans différents scénarios.
EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	Suppose que les entités ne vendent jamais d'immobilier et vise à représenter la valeur nécessaire à la reconstruction du bien immobilier.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux. Les métriques EPRA NAV effectuent des adaptions de la NAV selon les comptes annuels IFRS pour fournir aux bénéficiaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actif et passif d'une société immobilière, dans différents scénarios.
EPRA NTA (Net Tangible Assets)	Suppose que les entités achètent et vendent des actifs, entrainant la cristallisation de certains niveaux d'impôts différés inévitables.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux. Les métriques EPRA NAV effectuent des adaptions de la NAV selon les comptes annuels IFRS pour fournir aux bénéficiaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actif et passif d'une société immobilière, dans différents scénarios.
EPRA NDV (Net Disposal Value)	Représente la valeur pour actionnariale dans un "scénario de liquidation", où l'impôt différé, les instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés sur la totalité du montant, après déduction de l'impôt qui en découle.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux. Les métriques EPRA NAV effectuent des adaptions de la NAV selon les comptes annuels IFRS pour fournir aux bénéficiaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actif et passif d'une société immobilière, dans différents scénarios.
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés sur la base des loyers en cours à la date de clôture, à l'exclusion des charges immobilières, divisés par la valeur de marché du portefeuille, majorés des droits et frais de mutation en cas de l'aliénation hypothétique d' immeubles de placement.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux.
Rendement Initial Net Ajusté (RIN ajusté) EPRA	Cette mesure intègre un ajustement du RIN EPRA avant l'expiration de périodes de franchise de loyer ou autres aménagements de loyer non échus.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux.
EPRA Vide locatif	Valeur locative estimée d'unités vides divisée par la valeur locative estimée du portefeuille total.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux.
Rapport prêt/valeur EPRA (LTV)	Mesure clé reflétant la mesure dans laquelle les activités sont financées par des capitaux empruntés.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux.
Ratio des coûts EPRA (frais liés au vide locatif inclus)	Coûts EPRA (frais lié au vide locatif inclus) divisés par les revenus locatifs bruts, moins le loyer à payer sur la parcelle louée.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux.
Ratio des coûts EPRA (hors coûts d'inoccupation)	Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif) divisés par les revenus locatifs bruts, moins le loyer à payer sur la parcelle louée.	Comparable à d'autres SIR et acteurs immobiliers internationaux.

Pour plus d'informations, veuillez 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 mars 2025, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 3,36 milliards EUR. Vous trouverez plus d'informations sur 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.