

Xior célèbre ces dix ans en bourse et regarde l'avenir avec confiance pour poursuivre sa croissance

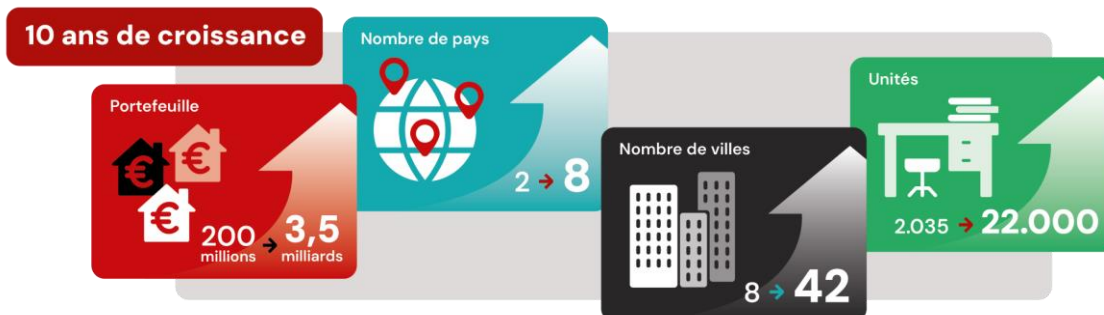
Perspectives 2026: BPA augmente à 2,30 EUR (+4%)



« Dix ans après notre introduction en bourse, nous sommes plus solides que jamais: grâce à notre taille, notre expertise et notre position sur le marché, nous portons aujourd'hui un toast à une nouvelle décennie. En tant que leader du marché en Europe continentale, nos fondations pour la création de valeur sont plus robustes que jamais. »

D'une start-up ambitieuse à un leader européen: une décennie de transformation

En à peine dix ans, Xior Student Housing est passée d'une start-up belge ambitieuse à l'un des plus grands propriétaires de logements étudiants en Europe continentale, devenant une valeur sûre sur le marché. Cet anniversaire est célébré aujourd'hui par la sonnerie d'ouverture d'Euronext Bruxelles. Depuis son introduction en bourse en 2015, l'entreprise a connu une croissance impressionnante. La valeur de son portefeuille immobilier est passée de 200 MEUR en 2015 à 3,5 milliards EUR aujourd'hui, tandis que le nombre de pays où Xior est présent est passé de 2 à 8 et le nombre de villes de 8 à 42. Le nombre d'unités étudiantes a également explosé, passant d'environ 2.000 à 22.000.



Perspectives pour 2026: Xior met le cap sur une croissance durable du bénéfice

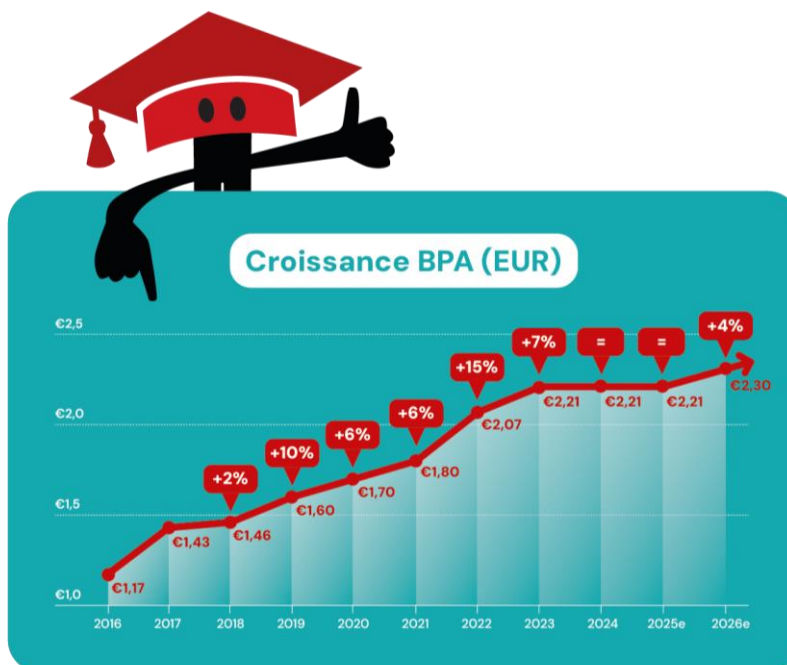
Aujourd'hui, Xior envisage l'avenir avec confiance grâce à sa plateforme spécialisée dans le logement étudiant. Les perspectives du marché du logement étudiant semblent en effet particulièrement favorables. Avec un taux d'occupation de 98% et un modèle opérationnel efficace et évolutif, Xior dispose d'une base extrêmement solide pour une croissance prévisible et qualitative. Xior prévoit une **augmentation du bénéfice par action de plus de 4%** par rapport au bénéfice par action prévu pour 2025.

Cette croissance est entièrement portée par les performances opérationnelles sous-jacentes: **croissance des loyers** like-for-like, contribution croissante des **acquisitions et projets** récents, et amélioration de **l'efficacité numérique et opérationnelle**, tout en gardant la **qualité** et le **service** au centre des priorités. Le marché européen du logement étudiant reste en outre caractérisé par une pénurie structurelle, une mobilité étudiante internationale en hausse et un fort pouvoir de fixation des prix. L'ensemble de ces éléments garantit une trajectoire de croissance prévisible et stable.

Xior affine ses **priorités stratégiques** et définit des axes clairs pour orienter la décennie à venir. Elle mise sur la création de valeur à long terme en optimisant son portefeuille, en poursuivant la professionnalisation de sa plateforme et en mettant clairement l'accent sur le **rendement, l'efficacité et la qualité**.

À partir de 2026, Xior vise à **augmenter** à nouveau son **bénéfice par action (BPA)**, tout en maintenant un **taux d'endettement (LTV) stable**. Après trois années de renforcement intensif du bilan et de réduction du taux d'endettement, les flux de trésorerie opérationnels pourront à nouveau être prioritairement consacrés à la croissance du BPA, en poursuivant la mise en valeur des projets en développement, permettant à ces actifs de contribuer pleinement aux revenus. Complétée par la rotation d'actifs, cette croissance pourra être **entièrement financée** par la génération de **trésorerie interne**. Parallèlement, l'entreprise continue de renforcer son excellence opérationnelle, en accordant une attention soutenue à la **croissance des revenus**, au **contrôle des coûts** et à **l'amélioration de la qualité**.

Sur la base de ces actions, Xior prévoit en **2026, une augmentation du bénéfice par action** pour atteindre **2,30 EUR**, soit **une hausse de +4%** par rapport au bénéfice par action prévu de 2,21 EUR pour 2025.



Graphique: évolution du BPA 2016 – 2026

Pionnier européen dans le domaine du logement étudiant

Lorsque Xior est entrée en bourse en 2015, son portefeuille immobilier était uniquement actif en Belgique et aux Pays-Bas. Les investisseurs ont été convaincus par une vision claire: offrir des logements étudiants de qualité sur un marché où l'offre et la demande étaient déséquilibrées depuis des années. L'introduction en bourse a été un premier moment clé: elle a donné à Xior la puissance financière et la crédibilité nécessaires pour poursuivre son expansion nationale et internationale et devenir une entreprise dont la valeur immobilière est aujourd'hui pas moins de dix-sept fois supérieure à celle du moment de l'introduction en bourse.

La force distinctive de Xior réside dans son modèle hybride de propriété et d'exploitation. L'entreprise construit ou acquiert ses bâtiments et en assure elle-même la gestion. La qualité, l'entretien et l'expérience résidentielle sont ainsi réunis sous un même toit. Cela se traduit par une expérience de vie de très haute qualité pour les étudiants et une valeur sous-jacente solide pour les actionnaires.

Expansion vers le sud

Quatre ans après son introduction en bourse, l'entreprise a fait son entrée en Europe du Sud en 2019, avec l'ouverture de résidences étudiantes en Espagne et au Portugal. Cette expansion méditerranéenne a renforcé la diversification géographique et a apporté des économies d'échelle et de nouvelles perspectives sur les marchés locaux. Ce faisant, Xior est restée fidèle à sa stratégie consistant à ne pas croître aveuglément, mais à investir de manière réfléchie dans des villes universitaires où la demande de logements étudiants est structurelle et où son approche opérationnelle peut vraiment faire la différence.



Percée paneuropéenne

En 2022, Xior a définitivement consolidé sa position de plateforme paneuropéenne grâce à l'acquisition de Basecamp, active en Allemagne, au Danemark, en Suède et en Pologne. Cette acquisition a renforcé le modèle Xior avec l'introduction du concept Baselife, dans lequel les étudiants sont impliqués en tant que *community builders*. Ces Basebuddies sont chargés de créer une cohésion sociale, d'organiser des activités et d'assurer un soutien mutuel. Ainsi, chaque résidence devient un véritable chez-soi.

Cette approche communautaire unique dans les résidences étudiantes se traduit par un taux de satisfaction de 87,2% chez les étudiants et un taux de rétention élevé. Cela confirme que l'accent mis par Xior sur la combinaison de la qualité et du service porte ses fruits. Cette proposition de valeur solide confère également à Xior un pouvoir de fixation des prix important, ce qui se traduit par une croissance structurelle des loyers et une augmentation des revenus. Ce sont là des atouts importants dans un segment immobilier défensif.



Reconnaisants de la confiance de nos actionnaires

Au cours des dernières années, Xior a constitué un actionnariat solide et diversifié, avec l'arrivée de Katoen Natie en 2024 en tant qu'actionnaire de référence supplémentaire, aux côtés d'un large groupe d'investisseurs institutionnels et particuliers. Leur engagement commun est pour Xior un signal fort de confiance dans la direction, la stratégie et le potentiel de croissance de l'entreprise. En effet, ils offrent non seulement un soutien financier, mais aussi la reconnaissance de l'approche de Xior qui consiste à miser systématiquement sur la création de valeur durable.

Prêts pour une nouvelle décennie

Avec un marché robuste, une structure opérationnelle efficace, un pipeline solide et une croissance claire de la rentabilité, Xior est prête à renforcer encore sa position de leader. Les fondations construites au cours des dix dernières années constituent un point de départ solide pour la prochaine phase de création de valeur durable.

Aujourd'hui, Xior fait retentir la sonnerie d'ouverture non seulement pour marquer un anniversaire, mais aussi pour affirmer une ambition renouvelée: rester la référence en matière de logement étudiant en Europe, portée par la qualité, l'échelle, l'innovation et un focus clair sur la croissance du bénéfice.



Christian Teunissen, CEO : *« Nous remercions l'ensemble de nos parties prenantes, et en particulier nos étudiants, nos actionnaires et nos partenaires financiers, pour la confiance et la foi en notre vision. Fort de leur soutien, nous poursuivons notre stratégie d'investissement durable avec un profil de dividende stable. Au cours des dix prochaines années, nous souhaitons renforcer encore notre position et continuer à investir dans des logements étudiants qui offrent ce petit plus qui permet à chaque étudiant de se sentir immédiatement chez soi, tout en créant de manière stable de la valeur structurelle pour nos actionnaires, même dans un marché en pleine évolution. »*

»

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter:

Xior Student Housing NV
Frankrijklei 64-68
2000 Anvers
www.xior.be

Christian Teunissen, CEO
Frederik Snauwaert, CFO
info@xior.be
T +32 3 257 04 89

Xior Investor Relations
Sandra Aznar
IR & ESG Director
ir@xior.be
T +32 3 257 04 89



A propos 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, en Pologne, au Danemark et en Suède. Dans ce segment immobilier, Xior Student Housing offre une variété d'immeubles, allant de chambres avec installations communes, chambres avec sanitaires privées, à des studios entièrement équipés. Xior Student Housing construit depuis 2007, en tant que propriétaire et exploitant, 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 étudiante offrant ce petit plus qui permettra à chaque étudiant de se sentir immédiatement chez soi.

Xior Student Housing est agréée en tant que SIR publique de droit belge depuis le 24 novembre 2015. Les actions de Xior Student Housing sont cotées sur Euronext Bruxelles (XIOR) depuis le 11 décembre 2015. Le 30 septembre 2025, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 3,5 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.