



# Résultats du premier semestre 2023 Xior Student Housing

Résultats intermédiaires au 30.06.2023  
Publication Rapport Financier Semestriel 2023  
4 août 2023

**XIOR**  
STUDENT HOUSING

## Marché européen du logement étudiant en bonne forme

### Christian Teunissen, CEO :

« Le semestre passé a prouvé une fois de plus que le logement des étudiants est une classe d'actifs très solide, avec des fondamentaux uniques. La demande toujours aussi élevée et la rareté portent les taux d'occupation et les augmentations de loyers à périmètre constant à des niveaux records. Ceci se traduit par des valorisations stables et confirme à nouveau la résilience de ce segment immobilier exceptionnel. Cela se reflète également dans la saison de location en cours, où les taux de réservation actuels atteignent des niveaux historiques.

Nos ambitieux projets de transformation numérique et d'intégration font également de grands progrès et permettront non seulement d'améliorer notre efficacité opérationnelle, mais aussi d'amener l'expérience de nos étudiants à un niveau supérieur. Nous sommes également fiers d'annoncer que nos objectifs de réduction des émissions de CO2 ont été validés par SBTi, ce qui garantit que nous sommes sur la bonne voie pour atteindre le zéro carbone net.

Notre management reste déterminé à ramener le LTV en dessous de 50%. Notre programme de désinvestissement (230 MEUR) est en pleine exécution et se déroule comme prévu. Le pic actuel de LTV était anticipé et, surtout, il est temporaire car les cessions en cours ne sont pas encore prises en compte dans les chiffres. La réalisation complète de ce programme fera baisser le LTV de 3,61%. Au-delà, nous avons identifié d'autres désinvestissements et/ou nous continuons à étudier d'autres options stratégiques telles qu'un partenariat JV pour abaisser davantage le LTV en dessous de 50%. Je suis convaincu que notre modèle d'entreprise unique et nos excellentes équipes permettront à Xior de continuer à surperformer. »

### Mise à jour commerciale : Lfl de +5,64% et taux de réservation à des niveaux records

- **Surperformance** continue, à plus grande échelle, grâce à la **solidité du modèle d'entreprise** de Xior
- **Taux d'occupation** élevé et constant (98%) et **pouvoir de tarification** éprouvé (Lfl +5,64%), tous deux à des niveaux élevés
- Saison de location en cours est en ligne avec le record de l'année dernière grâce à une **forte demande** malgré des prix plus élevés
- Démarrage précoce, rétention élevée et **rythme de location rapide** conduisent à une occupation complète dans de nombreuses villes en un temps record
- Perspectives prometteuses pour le logement étudiant : la **pénurie croissante** soutiendra davantage le pouvoir de tarification

### Mise à jour du portefeuille : programme de désinvestissement largement engagé et progresse comme prévu

- La **majorité** des 230 MEUR du **programme de désinvestissement** est **engagée** : 137 MEUR ont fait l'objet d'un accord, le reste fait l'objet d'un processus de vente en cours
- **Amélioration** de la **qualité du portefeuille** car les cessions se concentrent sur les actifs non essentiels, moins efficaces ou moins durables
- **Valorisation** du portefeuille globalement **stable** (-0,66%) grâce à l'augmentation des revenus locatifs
- Livraison de **plus de 2.400 nouvelles unités** en S2 2023 avec un coût à venir limité à 65 MEUR

### Mise à jour financière : résultat locatif net +39%, résultat EPRA +30% (+5% par action)

- Les résultats du S1 sont conformes aux attentes
- **Confirmation des prévisions de BPA et DPA** à 2,20 EUR et 1,76 EUR respectivement (+6,3% YoY)
- Ratio LTV a atteint un pic **temporaire** de 54,43% car le programme de désinvestissement n'étant pas encore reflété dans les chiffres de S1. L'objectif prioritaire de ramener le **ratio LTV en dessous de 50%** reste. Le LTV sera réduit de :
  - 2,08%, y compris 137 MEUR de cessions déjà sous accord
  - 1,53% lorsque la partie restante (93 MEUR) du programme de cessions sera réalisé
  - **Poursuite de la réduction du LTV** à moins de 50% avec des cessions supplémentaires et/ou des options stratégiques
- **Coût financier maîtrisé** à 2,4% avec un ratio de couverture élevé de 81%. Le produit des cessions sera utilisé pour rembourser la dette arrivant à échéance en 2024, ce qui améliorera la maturité de la dette, le ratio de couverture (vers 100%) et le coût financier

**Mise à jour opérationnelle : en bonne voie avec les trajets ambitieuses de transformation ESG et numérique**

- **Objectifs CO2**, un engagement clair vers le zéro carbone net, validé par SBTi
- L'**intégration de Basecamp** est en bonne voie et **progresses bien**
- Lancement du **CSRD readiness track** en préparation de la nouvelle UE directive sur les rapports de durabilité
- Progrès continus en matière de transformation numérique, avec **le premier déploiement de Yardi PMS** prévu d'ici le T1 2024 aux Pays-Bas, une étape majeure vers une plus grande efficacité opérationnelle, la création de valeur interne et l'amélioration de l'expérience des étudiants

## Highlights H1 2023

**3,1 milliards**  
EUR

Juste valeur



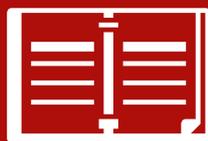
**98%** taux  
d'occupation



dans **8** pays différents

**54,43%**

LTV



**34.929** KEUR  
résultat EPRA  
part du groupe  
(après correction IFRIC 21)

**230** MEUR  
programme de  
désinvestissement

**69.310** KEUR  
résultat locatif net

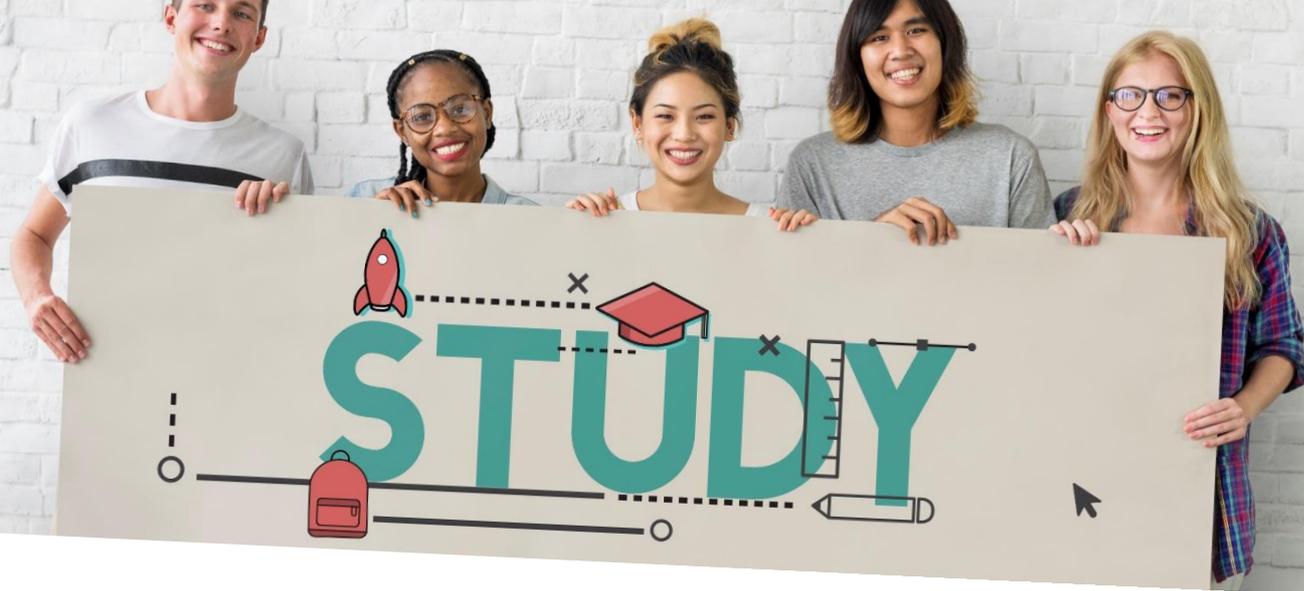


  
**18.225**  
unités  
locatives

**+5,64%**  
YoY LfL



  
objectifs  
CO2  
validés par SBTi



## 1. Chiffres clés du premier semestre 2023 – des chiffres solides et conformes aux attentes

- **Résultat EPRA** – part du groupe de 0,92 EUR par action<sup>1</sup> (1,00 EUR après correction IFRIC 21)
- Résultat EPRA – part du groupe de 32.202 KEUR, soit une augmentation de 30% par rapport au S1 2022 (34.929 KEUR après correction IFRIC 21)
- **Le résultat locatif net** s'élève à 69.310 KEUR, soit une augmentation de 39% par rapport au S1 2022
- **Croissance des loyers LfL** à un **niveau record** de **+5,64%** en glissement annuel
- EPRA NAV/action<sup>2</sup> – part du groupe à 40,92 EUR contre 43,00 EUR au 31/12/2022
- **EPRA NTA/action** à 40,85 EUR contre 42,96 EUR au 31/12/2022
- **LTV** de 54,43% contre 51,39% au 31/12/2022. Compte tenu de l'incertitude de l'environnement macroéconomique actuel, la discipline du bilan à long terme reste l'objectif principal pour ramener le ratio LTV en dessous de 50%
- **Taux d'endettement** de 55,31% contre 52,02% au 31/12/2022. Effet technique du complément de prix (*earn-out*) lié à la transaction Basecamp : 34 MEUR sont comptabilisés en tant que dette selon les règles IFRS jusqu'à ce qu'ils soient payés en actions (50% le 31 mars 2024 et 50% le 31 mars 2025). Il n'y a pas de cash-out et le ratio d'endettement de 54,29% si le *earn-out* était comptabilisée dans les capitaux propres
- **Le taux d'occupation** reste **élevé et stable** à 98% pour le S1 2023
- Le portefeuille immobilier **s'élève à 3.132 MEUR**, avec **18.225 unités étudiantes** louées. Si la totalité des projets engagés est réalisée et après l'acquisition de Basecamp, le portefeuille atteindra environ 3,6 milliards EUR, avec plus de 26.100 unités locatives pour étudiants<sup>3</sup>
- **Confirmation des prévisions de BPA et DPA** à 2,20 EUR et 1,76 EUR respectivement (+6,3% YoY)

## 2. Mise à jour du portefeuille – le programme de désinvestissement est largement engagé et se déroule comme prévu

### Mise à jour du programme de désinvestissement

Afin de maîtriser son effet de levier financier, Xior a annoncé le 19 avril 2023 une augmentation substantielle de son programme de désinvestissement pour atteindre un total de 230 MEUR, en mettant l'accent sur la vente des bâtiments les moins efficaces, les moins durables et non essentiels, ce qui se traduira par une amélioration de la qualité et de l'efficacité globales du portefeuille de Xior, une étape sur la voie des objectifs de Xior en matière d'émissions nettes de carbone.

Afin de préserver la valeur actionnariale, Xior a opté pour une vente par étapes, bâtiment par bâtiment, plutôt que pour une vente de portefeuille. En procédant à son propre rythme, d'une manière bien pensée, Xior est en mesure de vendre des actifs non essentiels, moins efficaces et moins durables, mais très recherchés, au bon prix. En conséquence, un pic temporaire de LTV est atteint à 54,43%, car l'effet positif du programme de désinvestissement n'est pas encore reflété dans le LTV actuel et prendra progressivement effet au cours des

<sup>1</sup> Les chiffres par action sont calculés sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en tenant compte du droit au dividende des actions concernées, sauf indication contraire.

<sup>2</sup> Sur la base du nombre d'actions en circulation.

<sup>3</sup> Sans tenir compte des cessions en cours jusqu'à ce qu'elles soient entièrement réalisées.

prochains mois. Le LTV actuel était prévu et reste conforme au budget 2023 de Xior car l'exécution du pipeline actif et le paiement des dividendes augmentent le LTV tandis que l'effet positif des désinvestissements ne prendra effet que progressivement au cours des prochains mois, à la clôture des transactions de vente. Xior reste déterminée à ramener le LTV en dessous de 50%.

Le programme de désinvestissement annoncé s'élève au total à 230 MEUR (60 MEUR en Phase 1 et 170 MEUR en Phase 2). Le programme progresse bien et se déroule comme prévu. Sur ces 230 MEUR :

- 137 MEUR sont déjà entièrement engagés, dont seulement un montant limité de 13 MEUR a été conclu et est pris en compte dans les chiffres semestriels et inclus dans le levier financier actuel. Pour le reste des actifs engagés (124 MEUR), un accord a déjà été signé, mais n'a pas encore été conclu en raison du délai plus long entre la signature des accords de vente préliminaires et la conclusion des actes notariés. La demande d'investissement pour les logements étudiants en tant que classe d'actifs reste forte et les valeurs de vente étaient globalement en ligne avec les évaluations des évaluateurs indépendants de Xior. Cela permettra de réduire davantage le LTV de 2,08%.
- Les 93 MEUR restants font actuellement l'objet d'un procès de vente avec des négociations en cours, mais aucun accord contractuel n'a encore été signé. Cela permettra de réduire encore le LTV de 1,53%.

Xior a identifié d'autres objectifs de désinvestissement et/ou envisage d'autres options stratégiques telles qu'une coentreprise pour ramener le LTV en dessous de 50%.

Pays	Actif	Clôture (prévu)	Valeur
Belgique	Ierse Predikherenstraat (Louvain)	2022	
	Strijdersstraat (Louvain)	2022	
	Sint-Annastraat (Louvain)	2022	
	Diestsevest 85 (Louvain)	2022	
	Kapucijnenvoer (Louvain)	Q1 2023	
	Viaductdam (Anvers)	Q1 2023	
Pays-Bas	Wycker Grachtstraat (Maastricht)	Q1 2023	
<b>Total des actifs vendus et conclus au 30.06.2023</b>			<b>c. 13 MEUR</b>
Belgique	Blindestraat 18-20-22 (Anvers)	Q3 2023	
	Gratiekapelstraat 2-4-6 (Anvers)	Q3 2023	
	Korte St-Annastraat (Anvers)	Q3 2023	
	Paardenmarkt 70-93 (Anvers)	Q3 2023	
	Projet Roosevelt (Anvers)	Q4 2023	
	KVS I & KVS II (Bruxelles)	Q4 2023	
	Kruitmolen (Bruxelles)	Q4 2023	
	Nieuwbrug (Bruxelles)	Q4 2023	
Pays-Bas	Naritaweg/Barajasweg (Amsterdam)	Q3-Q4 2023	
	Nieuwlandstraat 1/1a (Tilburg)	Q4 2023	
	Mariastraat (Tilburg)	Q4 2023	
	Kapelhof (Tilburg)	Q4 2023	
	Korenbloemstraat (Tilburg)	Q4 2023	
	Enschotsestraat (Tilburg)	Q4 2023	
Portugal	Odalys Granjo (Porto)	Q3 2023	
	Odalys Lamas (Lisbonne)	Q4 2023	
<b>Total des actifs vendus (accord signé mais pas encore conclus)</b>			<b>c. 124 MEUR</b>
<b>Total des actifs à vendre (vente en course mais sans accord)</b>			<b>c. 93 MEUR</b>
	Pas de détails pour raison de confidentialité	Q4 2023	
<b>Total programme de désinvestissement</b>			<b>230 MEUR</b>

### Mise à jour de pipeline actif et landbank

Le pipeline de Xior est divisé en un pipeline « actif » (pour lequel la construction a commencé ou des engagements ont été pris) et un pipeline « landbank » (projets qui peuvent être différés ou même vendus).

Le pipeline actif actuel représente environ 518 MEUR en valeur d'investissement estimée, avec un coût total restant d'environ 125 MEUR pour achever l'ensemble du pipeline actif. Pour 2023 et 2024, le coût à venir est limité à 65 MEUR et 47 MEUR respectivement. Au cours du troisième trimestre 2023, plus de 2.400 unités supplémentaires de cette pipeline active seront livrées pour l'année universitaire à venir et commenceront à générer des revenus locatifs.

Pour tous les projets landbank, les procédures d'autorisation se poursuivent, mais aucune décision n'a encore été prise quant au lancement de la construction. En outre, l'examen stratégique en cours du pipeline a conduit à la suppression du projet Odalys à Grenade (ES) et à la vente du projet Roosevelt (Anvers, BE), avec une réduction du coût à venir d'environ 44 MEUR.

### Mise à jour des rendements d'évaluation

Au 30 juin 2023, le portefeuille de Xior était valorisé à 3,13 milliards EUR (contre 3,03 milliards EUR au T4 2022), incluant une baisse limitée de 0,66% des valeurs immobilières par rapport au T4 2022, reflétant la résilience du marché du logement étudiant, et incluant les capex dépensés au cours du T2. La forte croissance des loyers de Xior (5,64% LfL) a compensé en grande partie la hausse des rendements du portefeuille existant (27 points de base en S1 2023), ce qui n'a eu qu'un impact limité sur les valorisations. Les baisses de valorisation sont principalement dues à l'augmentation des droits de mutation aux Pays-Bas et à la période de *ramp-up* des nouvelles résidences à Malmö et Aarhus. Actuellement, le portefeuille est évalué à un rendement brut de 5,67%. La forte croissance des loyers et les perspectives toujours favorables de l'offre et de la demande continueront à soutenir les valorisations immobilières alors que le marché s'adapte à un environnement de taux d'intérêt plus élevés.

<b>Rendements bruts d'évaluation</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Rendements bruts Belgique</b>	5,37%	5,07%	5,11%	5,15%	5,13%
<b>Rendements bruts Pays-Bas</b>	5,63%	5,35%	5,87%	5,89%	5,63%
<b>Rendements bruts Espagne*</b>	5,54%	5,40%	5,39%	5,83%	5,27%
<b>Rendements bruts Portugal*</b>	6,00%	5,84%	6,50%	7,01%	N/A
<b>Rendements bruts Pologne</b>	8,16%	7,92%	N/A	N/A	N/A
<b>Rendements bruts Allemagne</b>	6,45%	5,96%	N/A	N/A	N/A
<b>Rendements bruts Danemark</b>	5,38%	5,04%	N/A	N/A	N/A
<b>Rendements bruts de l'ensemble du portefeuille</b>	<b>5,67%</b>	<b>5,40%</b>	<b>5,51%</b>	<b>5,73%</b>	<b>5,43%</b>

\* Rendements NOI : en Espagne et Portugal les rendements bruts sont calculés sur la base du NOI.

### 3. Résumé de la mise à jour opérationnelle & corporate

#### Mise à jour de la saison de location

Xior continue de produire de solides résultats opérationnels au T2 2023, avec un taux d'occupation élevé de 98% et un pouvoir de fixation des prix éprouvé, avec une croissance des loyers LfL de 5,64% par rapport à l'année précédente.

La saison de location actuelle se poursuit à un rythme record, notamment en raison de la pénurie de chambres de qualité sur le marché du logement étudiant dans toute l'Europe. Les perspectives du marché du logement étudiant restent prometteuses : l'augmentation de la population étudiante et la pénurie existante permettent de continuer à répercuter l'inflation sans affecter la demande. La nature à court terme des contrats étudiants permet d'absorber plus rapidement l'augmentation de l'inflation.

Un début précoce de la saison de location, combiné à une rétention plus élevée et à une demande croissante, a conduit à des locations rapides à un rythme record, conforme à celui de l'année dernière, ce qui a entraîné une occupation complète dans de nombreuses villes. La recherche massive a entraîné de longues files d'attente dans de nombreux endroits lors des visites physiques. Sur les marchés traditionnels de Xior, les taux de réservation sont conformes aux chiffres historiques de l'année dernière (c.93% en Belgique, c. 99% aux Pays-Bas et c. 85% en Ibérie). Sur les nouveaux marchés de Xior, les locations battent également leur plein et dépassent de loin les chiffres de l'année dernière (c. 98% au Danemark, c. 99% en Allemagne, c. 57% en Pologne). Comme le pic de la saison de location en Pologne et en Espagne commence généralement plus tard dans les mois d'été, il est habituel que ces niveaux de location ne s'accroissent que plus tard dans l'été. La première mise en location (*ramp-up*) des immeubles nouvellement achevés dépasse également les attentes : à Saragosse, le taux est déjà de 70%. Même à Malmö, la première propriété de Xior en Suède, le taux de location est déjà proche de 50% après seulement 3 mois de commercialisation, et il augmente actuellement encore plus rapidement (nonobstant les garanties NOI en place pour Malmö et Aarhus).

Ces chiffres montrent que les hausses de loyer appliquées en réponse à l'augmentation de l'inflation n'ont pas d'effet sur la demande de chambres d'étudiants. Xior s'efforce toujours d'offrir un mélange sain de chambres dans différentes catégories de prix. Les revenus locatifs sont maximisés sans perdre de vue le caractère abordable.

#### Mise à jour ESG

**Les objectifs du SBTi validés** : Xior annonce que ses objectifs de réduction des émissions de CO2, présentés au début de l'année, ont été officiellement validés par le SBTi.

- Xior s'engage par la présente à s'aligner sur les objectifs de l'Accord de Paris, avec pour but ultime de limiter le réchauffement climatique à 1,5°C. Dans le cadre de cet engagement et pour devenir net zero carbon d'ici 2050, Xior a fixé des objectifs ambitieux pour ses activités. Ceux-ci comprennent les émissions des Scope 1, 2 et 3.
- Pour les Scopes 1 et 2 (y compris la consommation de tous les bâtiments pour étudiants), Xior réduira ses émissions de 42% d'ici 2030, par rapport à 2020 comme année de référence. Les Scopes 1 et 2 ne se limitent pas aux bâtiments d'entreprise de Xior, mais incluent toutes ses résidences opérationnelles et la consommation des quelque 18.000 étudiants actuels.
- En ce qui concerne le Scope 3 (principalement lié aux nouveaux développements), Xior s'engage à poursuivre le mapping et la réduction de ce Scope en collaboration avec ses fournisseurs et partenaires et à définir des objectifs concrets basés sur une réduction de l'intensité de CO2/m<sup>2</sup>.

**Lancement de CSRD readiness track** : Xior met actuellement en place plusieurs projets et groupes de travail pour se préparer au prochain rapport CSRD, où l'intégration des ambitions ESG et des objectifs carbone dans l'ensemble de l'organisation sera essentiel.

### Transformation numérique et intégration

Les ambitieux projets de transformation numérique et d'intégration sont en bonne voie et progressent à grands pas. Cela permettra non seulement d'améliorer l'efficacité opérationnelle, mais aussi d'amener l'expérience client à un niveau supérieur.

Xior poursuit sa transformation numérique complète avec un nouveau système PMS intégré (Yardi) pour gérer les résidences dans tous les pays. Ce logiciel permettra à Xior de créer un nouveau site web pour les étudiants avec des réservations en ligne, y compris la signature électronique et les paiements en ligne, ainsi que des services de résidence améliorés via une application mobile et un portail pour améliorer l'expérience client. La plateforme de gestion immobilière et de comptabilité financière permettra également d'améliorer l'efficacité de la maintenance, des inspections et de gagner du temps lors des check-ins et check-out en masse, ainsi que de la comptabilité et des rapports financiers.

Le déploiement de Yardi aux Pays-Bas, qui sera le premier pays à utiliser le système, commencera au premier trimestre 2024 et couvrira immédiatement 40% de l'ensemble du portefeuille.

### 4. Publication du rapport financier semestriel

Pour le rapport complet, y compris la mise à jour opérationnelle & corporate complété, veuillez-vous référer au rapport financier semestriel H1 2023 publié aujourd'hui et disponible sur le site web de Xior (en [néerlandais](#) et en [anglais](#)).

### Chiffres clés H1 2023

<b>Compte de résultat consolidé</b> <i>(En KEUR)</i>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
Résultat locatif net	69.310	49.782
Résultat immobilier	68.578	46.878
Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille	44.477	31.978
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-10.291	-5.259
Résultat EPRA  <sup>4</sup> – part du groupe	32.202	24.680
Résultat EPRA – part du groupe  après correction IFRIC 21	34.929	26.736
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 	-22.528	145.683
Revalorisation des instruments financiers (couvertures de taux d'intérêt non effectives)	-5.003	47.178
Part dans le résultat des joint-ventures	138	263
Impôts différés	3.874	-15.230
Résultat net (IFRS)	8.909	203.218

<b>Mise à jour du portefeuille</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
Nombre d'unités locatives pour étudiants	18.225	13.992
Nombre de pays	8	4

<sup>4</sup> Xior Student Housing SA utilise des mesures de performance alternatives (APM) pour mesurer et suivre sa performance opérationnelle. L'Autorité européenne des marchés financiers (ESMA) a publié des lignes directrices applicables à partir du 3 juillet 2016 pour l'utilisation et l'explication des mesures alternatives de performance. Le Chapitre 5.8 du Rapport Financier Semestriel 2023 comprend les concepts que Xior considère comme des mesures alternatives de performance. Les APM sont marqués par  et sont accompagnés d'une définition, d'un objectif et d'un rapprochement comme l'exige la ligne directrice de l'ESMA.

<b>Bilan consolidé</b> (En KEUR)	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Fonds propres	1.452.544	1.486.461
Fonds propres – part du groupe	1.452.035	1.486.268
Juste valeur de l'immeuble de placement <sup>5</sup>	3.132.453	3.026.885
Ratio prêt/valeur (LTV)	54,43%	51,39%
Taux d'endettement (loi sur les sociétés immobilières réglementées) <sup>6</sup>	55,31%	52,02%
Ratio d'endettement avec earn-out en fonds propres	54,29%	

<b>Chiffres clés par action</b> (en EUR)	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
Nombre d'actions	35.618.161	28.011.322
Nombre moyen pondéré d'actions <sup>7</sup>	35.072.965	28.011.322
Résultat EPRA <sup>8</sup> par action 	0,92	0,90
Résultat EPRA <sup>8</sup> par action  – part du groupe	0,92	0,88
Résultat EPRA <sup>8</sup> par action  après correction IFRIC 21	1,00	0,98
EPRA résultat per share <sup>8</sup>  – part du groupe après correction IFRIC 21	1,00	0,95
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 	-0,64	5,20
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	-0,14	1,69
Résultat net par action (IFRS) <sup>8</sup>	0,25	7,25
Cours de clôture de l'action	27,25	41,55
Valeur nette d'inventaire par action (IFRS) – part du groupe	40,77	41,47

<sup>5</sup> La juste valeur de l'immeuble de placement est la valeur d'investissement telle que déterminée par un expert immobilier indépendant, sans tenir compte des frais 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.

<sup>6</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>7</sup> Les actions sont calculées à partir du moment de l'émission.

<sup>8</sup> Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

**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**  
Head of Investor Relations  
ir@xior.be  
T +32 3 257 04 89



## À propos de Xior Student Housing

Xior Student Housing SA est la première SIR publique de droit belge, spécialisée dans le segment du logement étudiant en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne, au Portugal, en Allemagne, au Pologne, au Danemark et au Suède. Dans ce segment immobilier, Xior Student Housing offre une variété d'immeubles, allant de chambres avec installations communes, chambres avec sanitaires privés, à des studios entièrement équipés. Xior Student Housing construit depuis 2007, en tant que propriétaire et exploitante, des logements de qualité et fiables pour des étudiants à la recherche d'un endroit où ils peuvent étudier et vivre dans des conditions idéales. Une chambre d'étudiant offrant ce petit plus qui permettra à chaque étudiant de se sentir immédiatement chez lui.

Xior Student Housing est agréée en tant que SIR publique de droit belge depuis le 24 novembre 2015. Les actions de Xior Student Housing sont cotées sur Euronext Bruxelles (XIOR) depuis le 11 décembre 2015. Le 30 juin 2023, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 3,13 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 anglais et a été traduit en néerlandais et en français. En cas de divergence entre les différentes versions de ce document, la version anglais prévaudra.