

Resultaten 9M 2026

Xior Student Housing

Tussentijdse resultaten per
30.09.2026

9M 2026: sterke operationele prestaties

Hoge en stabiele bezettingsgraad van 98,5%
 Aanhoudende sterke LfL huurgroei van 4,62%
 EPRA-winst stijgt met 6%
 2026-guidance bevestigd: EPRA EPS van 2,30 EUR | DPS van 1,84 EUR



Resultaten 9M 2026 volledig in lijn¹ – aanhoudende huurgroei met maximale bezetting

- ◆ EPRA-winst stijgt met 6% YoY tot 74.021 KEUR
- ◆ EPRA-winst per aandeel stijgt tot **1,59 EUR**
- ◆ Aanhoudende sterke verhuurprestaties: 98,5% bezettingsgraad en 4,62% LfL-huurgroei (YoY)
- ◆ Waardering portefeuille stijgt met **0,95% YtD** (+33,8 MEUR) gedreven door huurgroei
- ◆ EPRA NTA/aandeel op **38,69 EUR** vs. 38,67 EUR per 31 december 2025
- ◆ Actieve pipeline van **171 MEUR**: +9,8 MEUR jaarlijkse huurinkomsten, met nog slechts 5 MEUR resterende capex
- ◆ LTV en schuldgraad resp. op 51,31% en 51,42%
- ◆ Liquiditeitspositie versterkt: beschikbare kredietlijnen stijgen tot 137 MEUR, mede dankzij de nieuwe USPP voor 100 MEUR
- ◆ 2026-guidance herbevestigd: EPRA EPS 2,30 EUR en DPS 1,84 EUR met verwachte LTV <50%

Sterk verhuurseizoen bevestigt structurele vraag en pricing power

- ◆ Sterkste verhuurseizoen in de geschiedenis van Xior, met een uitzonderlijk hoge bezettingsgraad van **98,5%** bij de start van het academiejaar 2026-2027
- ◆ Uitstekende verhuurprestaties in alle markten, zowel in de bestaande portefeuille als bij nieuwe residenties, die aanzienlijk sneller dan verwacht volledig verhuurd raken
- ◆ Aanhoudende sterke pricing power, met verwachte LfL-huurgroei van min. **4,4%** voor FY 2026
- ◆ Structurele gunstige marktfundamenten: betaalbaar hoger onderwijs, aanhoudende tekorten en hoge retentie ondersteunen ook op langere termijn een structureel hoge bezetting en verdere huurgroei



Christian Teunissen, CEO: “Met het sterkste verhuurseizoen uit onze geschiedenis, een bezettingsgraad van 98,5% en aanhoudend sterke huurgroei bevestigen we opnieuw de kracht van ons Europese studentenhuusvestingsplatform. Deze prestaties tonen de structurele vraag naar kwalitatieve studentenhuusvesting en de aantrekkelijkheid van ons aanbod. Tegelijk blijven we inzetten op operationele efficiëntie, schuldafbouw en het verder versterken van onze financiële positie. In een gewijzigde renteomgeving is die discipline des te belangrijker. Zo bouwen we verder aan een solide basis voor duurzame groei en waardecreatie voor onze aandeelhouders, met een sterke studentenervaring als fundament.”

¹ De gerapporteerde EPRA-winstcijfers betreffen het EPRA-resultaat (deel van de groep), na toepassing van de IFRIC 21-correctie (zie toelichting in hoofdstuk 5.2).

Inhoudsopgave

1. Kerncijfers 9M '26 – Solide resultaten bevestigen sterkte studentenvastgoed.....	5
2. Operationele update.....	5
3. Update portfolio & pipeline	7
4. Update financieringen & ratio's.....	7
5. Update financiële kalender 2026-2027	9
6. Geconsolideerde financiële resultaten 9M 2026	10
7. Financiering	13
8. Belangrijkste realisaties	13
9. Vooruitzichten	14
10. Financieel overzicht	15
11. Alternatieve prestatie indicatoren (APM's): reconciliatietabellen	20
12. Glossarium van de alternatieve prestatie indicatoren (APM's) gebruikt door Xior Student Housing	25

Highlights 9M 2026

3,7
miljard EUR
Reële waarde



98,5% bezettingsgraad 
in **8** verschillende landen

143,1 M EUR
Netto huurresultaat



EPRA EPS/DPS 2026 bevestigd



EPS 2,30 EUR
DPS 1,84 EUR

 **EPRA EPS**
(Q3 '26)
1,59 EUR

EPRA-winst

74 M EUR
+ 6% YoY




22.268
verhuurbare units
(23.139 bedden)

+4,62%

LfL huurgroei
YoY



51,42%
Schuldgraad

51,31%
LTV



1. Kerncijfers 9M '26 – Solide resultaten bevestigen sterkte studentenvastgoed

- ◆ **EPRA-winst stijgt met 6% YoY tot 74.021 KEUR**
- ◆ **EPRA-winst per aandeel stijgt tot 1,59 EUR²**
- ◆ **Netto huurresultaat stijgt met 11% YoY tot 143.093 KEUR dankzij:**
 - Nieuwe **projecten en acquisities** die volwaardig meedragen aan het resultaat
 - De **LfL-huurgroei** van **4,62% YoY**, opnieuw een hoge en **boven-inflatoire** groei
 - **Hoge en stabiele bezettingsgraad** op 98,5%
- ◆ **Waardering portefeuille stijgt met +33,8 MEUR of +0,95% YtD**, gedreven door huurgroei
- ◆ **LTV** bedraagt 51,31%. **Schuldgraad** op 51,42%
- ◆ **Financieringskost en hedge ratio stabiel:** resp. op 3,19% en 90%
- ◆ **Liquiditeitspositie versterkt: beschikbare kredietlijnen stijgen tot 137 MEUR**, mede dankzij de nieuwe **USPP-financiering** van ca. **100 MEUR** met een nieuwe tegenpartij
- ◆ **EPRA NAV/aandeel³** – deel van de groep op 38,84 EUR t.o.v. 38,81 EUR op 31/12/2025
- ◆ **EPRA NTA/aandeel³** op 38,69 EUR t.o.v. 38,67 EUR op 31/12/2025
- ◆ **Reële Waarde** vastgoedportefeuille **stijgt tot 3,7 miljard EUR**, met **22.268 verhuurbare studentenunits** (23.139 bedden). Inclusief de volledige gecommiteerde pijplijn, stijgt de portefeuille tot ca. 4 miljard EUR, met 25.413 verhuurbare studentenunits⁴
- ◆ **2026-guidance** herbevestigd: EPRA EPS van 2,30 EUR en DPS van 1,84 EUR (+4% vs 2025) met verwachte LTV <50%
- ◆ **LfL-huurgroei verwachting** van **minimaal 4,4%** voor FY 2026 dankzij hoge vraag naar studentenhuysvesting en pricing power
- ◆ **Outlook 2027:** EPRA EPS 2,40 EUR en DPS 1,92 EUR (+4% vs 2026)

2. Operationele update

Update verhuurseizoen

Xior sluit het sterkste verhuurseizoen uit zijn geschiedenis af met een recordbezetting van 98,5%. Nu het nieuwe academiejaar in alle landen van start is gegaan, bevestigen de uitzonderlijk sterke verhuurresultaten opnieuw de robuuste vraag naar kwalitatieve studentenhuysvesting in Europa. Met een bezettingsgraad van maar liefst 98,5% overtreft Xior zelfs het gebruikelijke maximum van circa 98%.

De sterke verhuurprestaties zijn zichtbaar in alle markten, zowel in de bestaande portefeuille als bij recent opgeleverde residenties. Opvallend is de uitzonderlijk snelle verhuur van Wenedów in Warschau, dat reeds in zijn eerste volledige verhuurseizoen volledig verhuurd is. Daarmee presteert de residentie aanzienlijk sneller dan de gebruikelijke ramp-upperiode van twee tot drie jaar voor nieuwe projecten. Ook Boavista in Porto kent een bijzonder sterke start, en wordt volgend jaar reeds een volledige bezetting verwacht. Deze resultaten bevestigen niet alleen de structurele vraag naar studentenhuysvesting, maar ook de aantrekkelijkheid van Xior's aanbod en het vermogen om nieuwe projecten snel succesvol in de portefeuille te integreren.

De uitzonderlijk sterke vraag vertaalt zich bovendien in aanhoudende pricing power en bovengemiddelde huurgroei. Dankzij een dynamische prijsstrategie en een blijvende focus op kwaliteit, service en studentenbeleving via Baselife realiseert Xior een like-for-like huurgroei van 4,62% (YoY) in Q3 2026, opnieuw boven het inflatieniveau. Daarmee blijft Xior op koers om een like-for-like huurgroei van minimaal 4,4% voor het volledige boekjaar 2026 te realiseren.

² De cijfers per aandeel zijn berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen, rekening houdend met het dividendrecht van de betreffende aandelen, tenzij anders aangegeven.

³ Gebaseerd op het aantal uitstaande aandelen.

⁴ Zonder rekening te houden met de lopende desinvesteringen tot deze volledig gerealiseerd zijn.

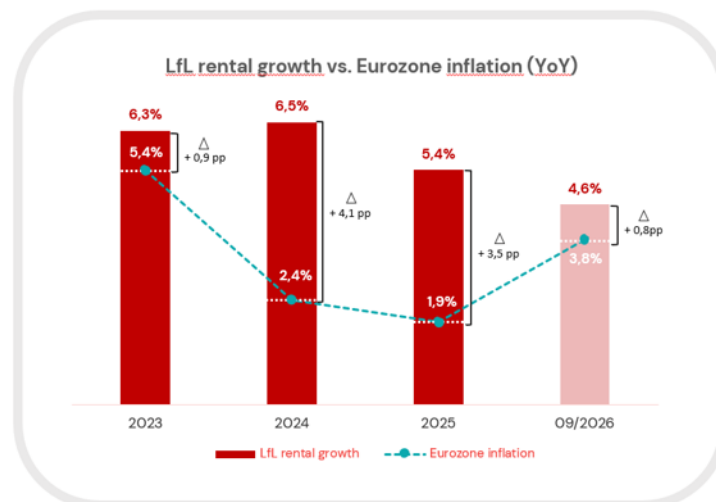
De resultaten bevestigen de **structureel sterke fundamenten van de Europese studentenhuysvestingsmarkt**. Het aanhoudende tekort aan kwalitatieve studentenhuysvesting, in combinatie met de groeiende vraag van binnenlandse en internationale studenten, blijft een solide basis bieden voor hoge bezettingsgraden en duurzame huurgroei.

Betaalbaarheid blijft een belangrijke troef voor duurzame groei

De **blijvende betaalbaarheid van hoger onderwijs en studentenhuysvesting in continentaal Europa** vormt een belangrijke pijler onder de sterke vraag naar Xiors studentenresidenties. In combinatie met het structurele tekort aan kwalitatieve studentenhuysvesting zorgt dit voor een gunstige marktdynamiek en hoge bezettingsgraden. De sterke verhuurprestaties voor het academiejaar 2026-2027 bevestigen opnieuw de veerkracht van Xiors gediversifieerde Europese portefeuille. **Deze combinatie van betaalbaarheid en sterke vraag biedt ruimte voor verdere huurgroei, zonder de aantrekkelijkheid van het aanbod uit het oog te verliezen**, en ondersteunt zo duurzame groei van de huurinkomsten en de stabiliteit van de vastgoedwaarderingen op lange termijn.

Duurzame pricing power ondersteunt organische groei

aanhoudend sterke vraag naar studentenhuysvesting, gecombineerd met Xiors kwalitatieve aanbod en onderscheidende **hospitalitymodel**, biedt een solide basis voor **duurzame huurgroei**. Studenten erkennen de meerwaarde van kwalitatieve huysvesting, uitstekende service en een sterke community, wat Xior toelaat zijn huurprijzen verder te optimaliseren met behoud van hoge bezettingsgraden. Ook in Q3 2026 ligt de **like-for-like huurgroei ruim boven de inflatie**, een bevestiging van de sterke pricing power van de portefeuille. De combinatie van hoge bezetting, sterke retentie en klantentevredenheid onderstreept de kwaliteit van het operationele platform en ondersteunt de **verdere groei van huurinkomsten, winstgevendheid en portefeuillewaarde**.



Nieuwe opening Boavista te Porto

Op 1 september 2026 verwelkomde Xior de eerste studenten in haar gloednieuwe residentie Boavista in Porto met 532 kamers. De residentie wordt bijzonder enthousiast onthaald, met een uitstekende Google-reviewscore van 4,9 op 5. Studenten prijzen niet alleen de moderne faciliteiten en de uitstekende ligging, maar ook de gastvrijheid en betrokkenheid van het lokale team en de kwaliteit van de dienstverlening. Ook de verhuur kent een positieve start en verloopt volledig volgens de verwachtingen voor een nieuw geopend project.

De sterke eerste reacties en de aanhoudende belangstelling bevestigen de aantrekkelijkheid van deze nieuwe residentie. Xior verwacht dan ook een volledige bezetting vanaf het volgende academiejaar 2027-2028.



Boavista, Porto

3. Update portfolio & pipeline

Update pipeline

De actieve ontwikkelingspijplijn vertegenwoordigt per 30 september 2026 een totaal investeringsvolume van ca. 171 MEUR, waarvan het merendeel reeds werd geïnvesteerd. Het resterende investeringsbedrag van slechts 5 MEUR wordt volledig gefinancierd vanuit de eigen autofinancieringscapaciteit, zonder nood aan bijkomende schuld of kapitaal. Deze actieve pijplijn omvat drie projecten: Brinktoren in Amsterdam, Trassenster in Seraing (Luik) en Boavista in Porto. De actieve pijplijn vertegenwoordigt in totaal ca. 1.100 bijkomende units en een potentieel van 9,8 MEUR aan extra geannualiseerde huurinkomsten.

Boavista: Op 21 oktober 2026, na afsluiting van het derde kwartaal, werd zoals gepland na oplevering, het resterende belang van 75% in de residentie Boavista in Porto verworven. De residentie, goed voor 532 kamers, werd ontwikkeld via een joint venture met U.hub. Met de afronding van deze transactie wordt Boavista volledig geïntegreerd in de portefeuille van Xior. De residentie opende op 1 september 2026 haar deuren en kende een veelbelovende start.

Brinktoren: De oplevering van Brinktoren in Amsterdam, goed voor 266 units, wordt nog voor eind 2026 verwacht. De belangstelling voor het project is nu al bijzonder groot: de eerste huuraanvragen kwamen enkele maanden geleden binnen en inmiddels staan meer dan 500 kandidaat-huurders op de wachtlijst. Daarnaast werd met Tio Business School een huurovereenkomst afgesloten voor 150 units, met een initiële looptijd van vijf jaar. Tio verstrekt daarbij ook een leegstandsgarantie voor deze 150 units, wat de verhuurzekerheid van de residentie verder versterkt.

Update portfolio

Xior blijft een opportunistische benadering hanteren inzake desinvesteringen, met als doel de kwaliteit van de portefeuille verder te optimaliseren en aandeelhouderswaarde te creëren via gerichte assetrotatie naar nieuwere en rendabelere gebouwen.

4. Update financieringen & ratio's

Update liquiditeit – beschikbare kredietlijnen

Xior blijft een proactieve financieringsstrategie hanteren, waarbij leningen systematisch minstens 12 maanden vóór hun vervaldatum worden verlengd of geherfinancierd. Tegelijk blijft de vennootschap streven naar een sterke liquiditeitspositie, met een minimaal doelbedrag van 100 MEUR aan niet-opgenomen kredietlijnen.

Xior's liquiditeitspositie is verder versterkt, met een stijging van het totaalbedrag aan niet-opgenomen kredietlijnen tot **208 MEUR**, tegenover 130 MEUR per H1 2026. Na aftrek van 71 MEUR die als back-up

wordt aangehouden voor het uitstaande commercial paper (CP), bedraagt de beschikbare liquiditeitsbuffer **137 MEUR**, tegenover 72 MEUR per H1 2026.

Hiermee zijn **100% van Xior's financieringsbehoeften voor de komende 18 maand volledig gedekt**. Zowel de herfinancieringen, het volledig gecommitteerd capex-programma als de uitstaande commercial paper zijn integraal ingedekt.

Nieuwe leningen

Xior versterkt en diversifieert verder haar financiële schuldpositie met onderstaande kredietlijnen en obligatie met bestaande en nieuwe financieringspartners.

- Xior is een US Private Placement aangegaan via Nuveen, en dit voor een totaalbedrag van 100 MEUR, aan een coupon van 4,87% en met vervaldag op 10 december 2031. Deze financiering werd afgesloten per 30 september 2026 maar zal pas ten vroegste per 10 december 2026 worden opgenomen.
- Voor Boavista in Porto werd een nieuwe lening van 24 MEUR bij Santander goedgekeurd, met een looptijd van vijf jaar. Het contract wordt momenteel gefinaliseerd.

Verlenging bestaande financieringen

Daarnaast bereikte Xior overeenstemming over de verlenging van zes bestaande kredietlijnen:

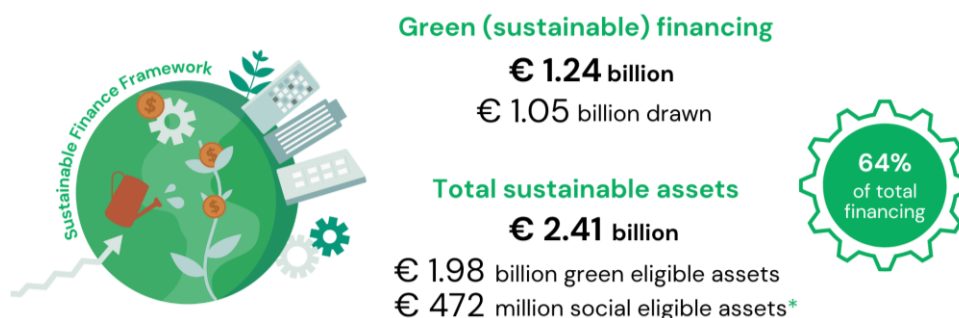
- Een lening van 25 MEUR bij BNP Paribas, waarvan de vervaldag werd verlengd van Q4 2027 naar Q2 2031.
- Drie leningen bij ING van in totaal 70 MEUR, waarvan de vervaldagen werden verlengd van Q4 2027-Q1 2028 naar Q4 2030 (3+1Y) en Q4 2031 (4+1Y).
- Twee leningen bij ABN AMRO van elk 50 MEUR, waarvan beide vervaldagen werden verlengd naar Q3 2028.

Deze verlengingen dragen verder bij aan een betere spreiding van de vervaldagen en versterken de liquiditeit en financiële flexibiliteit van Xior op lange termijn.

Update Sustainable Finance Framework

Het Sustainable Finance Framework van Xior omvat milieucriteria (E) om de meest groene activa te selecteren en te financieren en sociale criteria (S) op basis van betaalbaarheid en sociale prijsstelling zodat een deel van haar portefeuille ook in aanmerking komt voor social-linked financiering, in lijn met de ecologische en sociale ambities en verbintenissen van Xior, in het kader van de stijgende prijzen en de bezorgdheid over meer betaalbare studentenhuisvesting.

Per 30 september 2026 beschikt Xior over een totaal van 1,24 miljard EUR aan duurzame financiering, waarvan 1,05 miljard EUR reeds werd opgenomen. In totaal beschikt Xior over ca. 2,41 miljard EUR aan sustainable assets, goed om alle financiering duurzaam te maken.



*excluding social assets already included as green assets - the total social eligible assets amount to € 898m

Financieringskost en hedge ratio

De financieringskost blijft in Q3 2026 stabiel op 3,19% (vs. 3,16% per H1 2026). De gemiddelde looptijd van de uitstaande leningen blijft eveneens stabiel op 4,89 jaar (vs. 4,94 jaar per H1 2026). De hedge ratio per Q3 2026 stijgt licht tot 90% (vs. 88% per H1 2026) en loopt over een periode van 4,3 jaar.

Interest Cover Ratio (ICR)

De ICR in Q3 2026 bedraagt 3,10 (tegenover 3,24 per H1 2026). Een verdere verbetering van de ICR wordt verwacht na de oplevering van de projecten in de pijplijn.

Net Debt/EBITDA

De Net debt/EBITDA (adjusted) per Q3 bedraagt 11,79x (licht verbeterd vs. 12,00x op H1 2026). Voor de volledige berekening zie Hoofdstuk 11 (Alternatieve Prestatie Indicatoren (APM's)). De Net debt/EBITDA is geen convenant.

5. Update financiële kalender 2026–2027

Financiële kalender 2026-2027	Datum
Publicatie Jaarlijks Communiqué 2026	2 februari 2027 (voor beurs)
Publicatie Jaarverslag	13 april 2027
Publicatie resultaten per 31 maart 2027 (Q1)	23 april 2027 (voor beurs)
Jaarlijkse Algemene Vergadering	20 mei 2027
Publicatie resultaten per 30 juni 2027 (H1)	6 augustus 2027 (voor beurs)
Publicatie resultaten per 30 september 2027 (9M)	22 oktober 2027 (voor beurs)

6. Geconsolideerde financiële resultaten 9M 2026

Geconsolideerde winst- en verliesrekening (In duizenden €)	30.09.2026	30.09.2025
Nettohuurresultaat	143.093	129.482
Vastgoedresultaat	143.319	135.609
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	105.349	99.793
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-28.286	-27.262
EPRA-winst ^{1,5}	74.021	70.110
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 	22.761	6.867
Herwaardering van financiële instrumenten (niet-effectieve renteaftrekkingen)	31.290	-518
Uitgestelde belastingen	-8.505	-5.507
Nettoresultaat (IFRS)	117.944	69.183

Portefeuille-update	30.09.2026	30.09.2025
Aantal verhuurbare studentenunits	22.268	21.953
Aantal bedden	23.139	22.504
Aantal landen	8	8

Geconsolideerde balans (In duizenden €)	30.09.2026	31.12.2025
Eigen vermogen – deel van de groep	1.775.810	1.751.575
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁶	3.667.946	3.558.842
Loan-to-value	51,31%	49,87%
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁷	51,42%	49,92%

⁵ Xior Student Housing NV gebruikt alternatieve prestatie maatstaven (APM's) om haar operationele prestaties te meten en te monitoren. De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die vanaf 3 juli 2016 van toepassing zijn voor het gebruik en de uitleg van alternatieve prestatie maatstaven. In hoofdstuk 5.8 van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2026 zijn de concepten opgenomen die Xior als APM's beschouwt. De APM's zijn gemarkeerd met  en gaan vergezeld van een definitie, een doelstelling en een reconciliatie (zie hoofdstuk 11 en 12 van dit persbericht), zoals vereist door de ESMA-richtlijn.

⁶ De reële waarde van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, exclusief de transactiekosten (zie persbericht van BE-REIT Association van 10 november 2016 - update persbericht van de BE-REIT Association van 30 juni 2025). De reële waarde komt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

⁷ Berekend in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 tot uitvoering van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Kerncijfers per aandeel (In €)	30.09.2026	30.09.2025
Aantal aandelen	46.695.094	46.695.094
Gewogen gemiddeld aantal aandelen ⁸	46.695.094	46.139.304
EPRA-winst ^{1,9} per aandeel 🏠	1,59	1,52
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 🏠	0,49	0,15
Herwaardering indekkingsinstrumenten	0,67	-0,01
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) ⁸	2,53	1,50
Slotkoers aandeel	23,90	29,25
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) ¹⁰ – deel van de groep	38,03	37,45

De financiële informatie voor de periode eindigend op 30 september 2026 is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS).

De gepubliceerde cijfers zijn geconsolideerde cijfers; holdings en dochterondernemingen zijn geconsolideerd in overeenstemming met de relevante wetgeving.

1. Netto huurresultaat

Xior realiseerde een netto huurresultaat van 143.093 KEUR voor de eerste negen maanden van 2026, t.o.v. 129.482 KEUR voor de eerste negen maanden van 2025. Dit is een stijging van 11%. Dit netto huurresultaat zal in het volgende kwartaal blijven stijgen, dankzij.

- ♦ Nieuwe projecten en acquisities die volwaardig meedragen aan het resultaat;
- ♦ De **LfL-huurgroei** van **4,62% YoY**, opnieuw een hoge en **boven-inflatoire** groei;
- ♦ **Hoge en stabiele bezettingsgraad** op 98,5%.

Per 30 september 2026 heeft Xior voor 88% van de huurinkomsten like-for-like kunnen berekenen. Voor deze huurinkomsten heeft de onderneming een jaar op jaar groei van 4,62% gerealiseerd t.o.v. 30 september 2025. Voor het volledige jaar 2026 bevestigt Xior opnieuw de verwachting van een like-for-like huurgroei minimaal 4,4%.

2. EPRA-winst 🏠

EPRA-winst 🏠 (exclusief portefeuilleresultaat, exclusief uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40-correcties, en exclusief impact van de variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva) bedraagt 72.398 KEUR, t.o.v. 68.341 KEUR per Q3 2025. De EPRA-winst 🏠 – deel van de groep bedraagt 71.847 KEUR. De EPRA-winst 🏠 na correctie IFRIC 21 bedraagt 74.572 KEUR per 30 september 2026, t.o.v. 70.545 KEUR per Q3 2025. **De EPRA-winst 🏠 na correctie IFRIC 21 – deel van de groep bedraagt 74.021 KEUR.**

De EPRA-winst 🏠 per aandeel¹¹ bedraagt 1,55 EUR en de EPRA-winst 🏠 per aandeel – deel van de groep bedraagt 1,54 EUR. Na correctie IFRIC 21 bedraagt de EPRA-winst 🏠 per aandeel 1,60 EUR en **de EPRA-winst 🏠 per aandeel na correctie IFRIC 21 – deel van de groep 1,59 EUR.**

⁸ Aandelen worden geteld vanaf het moment van uitgifte.

⁹ Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

¹⁰ Gebaseerd op het aantal aandelen.

¹¹ De berekening van de EPRA-winst per aandeel is gebaseerd op het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 30 september 2026, dat 46.695.094 bedroeg.

In KEUR	30/09/2026	Per aandeel	30/09/2025
EPRA-winst	72.398	1,55	68.341
EPRA-winst – deel van de groep	71.847	1,54	67.835
EPRA-winst – na correctie IFRIC 21	74.572	1,60	70.545
EPRA-winst – na correctie IFRIC 21 – deel van de groep	74.021	1,59	70.110

Ten gevolge van de toepassing van de boekhoudkundige regel "IFRIC 21 Heffingen" (ingevoerd in het boekjaar 2015) bevatten de cijfers van 30 september 2026 een provisie voor het volledige jaar 2026 voor wat betreft onroerende voorheffing, Nederlandse taksen op vastgoed, taksen op tweede verblijven en de zogenaamde "abonnementstaks". Dit heeft een grotere negatieve impact op het resultaat van de eerste drie kwartalen van 2026, vermits deze kosten niet gespreid worden over de verschillende kwartalen, maar volledig ten laste worden genomen in het eerste kwartaal.

Het effect van deze boekhoudkundige verwerking zal afnemen naarmate het boekjaar vordert. Indien deze kosten wel gespreid in resultaat zouden worden genomen, waarbij elk kwartaal één vierde van de kost wordt genomen, dan zou het resultaat per 30 september 2026 verhogen ten belope van een bedrag van 2.174 KEUR. In die hypothese zou de EPRA-winst – deel van de groep 74.021 KEUR bedragen.

3. Netto en operationeel vastgoedresultaat

Het nettoresultaat bedraagt 117.944 KEUR op 30 september 2026, t.o.v. 69.183 KEUR op 30 september 2025. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt 2,53 EUR¹². De stijging van het nettoresultaat ten opzichte van vorig jaar is voornamelijk het gevolg van een gunstigere variatie in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten.

Het nettoresultaat bevat de impact van de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. De EPRA-winst is het nettoresultaat gecorrigeerd voor de hierboven genoemde elementen.

Het operationeel vastgoedresultaat bedraagt 114.954 KEUR per 30 september 2026 t.o.v. 110.259 KEUR per 31 september 2025. De operationele marge ligt tijdens de eerste 9 maanden van 2026, volledig in lijn met verwachtingen en budget, tijdelijk lager, voornamelijk door het wegvallen van bepaalde eenmalige elementen uit vorig jaar. Gecorrigeerd voor deze elementen is de onderliggende operationele marge-ontwikkeling positief. Voor de rest van het jaar verwacht Xior opnieuw een stijgende trend, gedreven door verdere operationele efficiëntie en schaalvoordelen. De langetermijndoelstelling voor de operationele marge blijft ongewijzigd op 85%.

4. Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Op 30 september 2026 bestaat de portefeuille uit 22.268 verhuurbare studentenunits (23.139 verhuurbare bedden). De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd op 3.667.946 KEUR per 30 september 2026, wat een stijging van 3% of 109.104 KEUR vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2025 (3.558.842 KEUR).

De stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ten opzichte van eind 2025 is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de groei van de markthuurlinkkomsten over het merendeel van de portefeuille, ondersteund door de aanhoudend sterke pricing power. Hoewel de waarderingsyields licht opliepen als gevolg van de hogere rentevoeten, compenseerde de huurgroei dit effect ruimschoots, wat resulteerde in een positieve herwaardering van de vastgoedportefeuille van 33 MEUR per eind september 2026 (+0,95% vs. Q4 2025). De afname van de cumulatieve positieve herwaardering ten opzichte van het

¹² Dit is gebaseerd op het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

voorgaande kwartaal is voornamelijk toe te schrijven aan ESG-investeringen die nog niet volledig in de vastgoedwaarderingen worden weerspiegeld.

Daarnaast hadden ook wisselkoersschommelingen van de Poolse zloty (PLN) en de Zweedse kroon (SEK) een negatieve omrekeningsimpact op de waarde van de vastgoedbeleggingen. De verdere ontwikkeling van de projectpijplijn leverde daarentegen een positieve bijdrage aan de totale evolutie van de vastgoedbeleggingen.

Xior beschikt daarnaast ook over een pijplijn die is opgesplitst in een “actieve” en “future” pijplijn. De “actieve pijplijn” bestaat uit projecten waarvoor de bouw reeds is gestart en die zich momenteel in de uitvoeringsfase bevinden. Deze projecten zullen op korte termijn in 2026 en 2027 opgeleverd worden. De “future pijplijn” is het toekomstig ontwikkelingspotentieel en bestaat uit deels ontwikkelingsprojecten en deels uitbreidingsmogelijkheden op bestaande locaties, waarvoor de bouw nog niet is gestart. Deze projecten bevinden zich in de pre-executiefase. Voor meer details zie hierboven Hoofdstuk 3 - Update portfolio & pipeline.

Indien alle projecten in zowel de actieve als de future pijplijn worden gerealiseerd, zal de vastgoedportefeuille verder groeien naar meer dan 4 miljard EUR met 25.413 verhuurbare studentenunits.

5. LTV

Per 30 september 2026 bedroeg de LTV 51,31%, t.o.v. 49,87% per 31 december 2025. De schuldgraad bedroeg 51,42% per 30 september 2026 t.o.v. 49,92% per 31 december 2025. Xior blijft streven naar een schuldgraad onder de 50%.

7. Financiering

Op 30 september 2026 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 24 kredietverstrekkers voor een totaalbedrag van 2.021 MEUR. Per 30 september 2026 had de Vennootschap voor 1.813 MEUR aan financieringen opgenomen. Van het niet opgenomen deel wordt 71 MEUR als back-up gehouden voor het opgenomen bedrag aan CP.

De Vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden; waarbij de gemiddelde looptijd 4,9 jaar bedraagt per 30 september 2026. Dit is exclusief CP notes, die allemaal kortlopend zijn.

Bovendien is Xior in grote mate beschermd tegen een stijgend renteklimaat door de langlopende afdekking van haar bestaande schuldpositie, waarbij per 30 september 2026 90% van de financiering is afgedekt voor een looptijd van 4,3 jaar, hetzij via renteswapovereenkomsten (1.229 MEUR), hetzij via vaste rentevoeten (458 MEUR). Aangezien deze afdekkingen niet plaatsvinden op het niveau van de afzonderlijke financieringen, maar voor een langere looptijd dan de onderliggende leningen, leidt het aflopen van individuele financieringen niet tot een extra renterisico.

De gemiddelde financieringskost 🏠 voor Q3 2026 bedraagt 3,19% (Q3 2025: 3,06%).

8. Belangrijkste realisaties

Belangrijkste realisaties in de eerste negen maanden van 2026

Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag (inclusief Duurzaamheidsverslag) 2025

Op 14 april 2026 publiceerde Xior haar Jaarlijks Financieel Verslag en publiceerde ze de oproeping voor de Algemene Vergadering.

Jaarlijkse Algemene Vergadering

Op 21 mei 2026 vond de Jaarlijkse Algemene Vergadering van Xior Student Housing NV plaats, waarop onder meer de jaarrekeningen over 2025 werden goedgekeurd. De Algemene Vergadering gaf onder meer haar goedkeuring aan de uitkering van een dividend van 1,768 EUR bruto of 1,2376 EUR netto¹³ per aandeel (verdeeld over coupons nr. 27 en nr. 28).

Xior kondigt vertrek CFO aan

Op 14 september 2026 maakte Xior bekend dat het mandaat van de heer Frederik Snauwaert als CFO en uitvoerend bestuurder van Xior, zal eindigen op 31 december 2026. De Raad van Bestuur heeft inmiddels de zoektocht naar een opvolger opgestart en zal de markt op gepaste wijze informeren over verdere ontwikkelingen in dit proces.

Belangrijkste realisaties na de eerste negen maanden van 2026**Closing verwerving Boavista in Porto**

Op 21 oktober 2026 rondde Xior de verwerving af van het resterende belang van 75% in de studentenresidentie Boavista in Porto, waarmee Xior de volledige controle over het project verwierf. De residentie, goed voor 532 kamers, werd ontwikkeld via een joint venture waarin Xior reeds een belang van 25+1% aanhield. Met de afronding van deze transactie wordt Boavista volledig geïntegreerd in de portefeuille van Xior. De residentie opende op 1 september 2026 haar deuren en kent een veelbelovende start.

9. Vooruitzichten

Xior verwacht dat de schuldgraad, die momenteel tijdelijk boven de 50% ligt als gevolg van de volledige uitbetaling van het dividend in cash in mei 2026, tegen het einde van het boekjaar opnieuw onder de 50% zal dalen. De tijdelijke stijging weerspiegelt geen wijziging in de onderliggende financiële sterkte van de vennootschap. De verwachte daling wordt ondersteund door de sterke recurrente operationele kasstromen, de beperkte resterende investeringen binnen de ontwikkelingspijplijn en een actief portefeuillebeheer, waarbij opportunistische desinvesteringen worden overwogen indien deze bijdragen aan een verdere optimalisatie van de kapitaalstructuur.

De groeivoorzichten voor de komende jaren worden ondersteund door drie complementaire drijfveren:

- Structurele huurgroei, gedragen door een blijvend tekort aan kwalitatieve studentenhuusvesting in alle kernmarkten en ondersteund door pricing power. Voor 2026 verwacht Xior een like-for like huurgroei van minimaal 4,4%, minstens 1% boven inflatie. Alsook dankzij snellere ramp-up en bijkomende initiatieven zoals de opstart van een B2B revenue desk.
- Operationele hefboomwerking, waarbij schaalvoordelen, verdere digitalisering en een lean kostenmodel zich vanaf 2026 vertalen in lagere kosten per eenheid en hogere operationele marges. De kwaliteit van de portefeuille en de studentenervaring blijft hierbij een essentiële randvoorwaarde voor duurzame waarde creatie.
- Uitvoering van de actieve pijplijn, met de oplevering van circa 1.100 nieuwe verhuurbare units in 2026-2027, volledig gefinancierd via interne kasstromen.

Voor het boekjaar 2026 bevestigt Xior haar vooruitzichten van een winst per aandeel (EPS) van 2,30 EUR en een dividend per aandeel (DPS) van 1,84 EUR, wat een stijging van 4% betekent ten opzichte van 2025. Voor het boekjaar 2027, verwacht Xior een verdere groei van een winst per aandeel (EPS) tot 2,40 EUR en een dividend per aandeel (DPS) van 1,92 EUR, wat een stijging van 4% betekent ten opzichte van 2026.

Xior verwacht over 2026 een bezettingsgraad die in lijn ligt met de huidige bezettingsgraad.

¹³ Rekening houdende met een bevrijdende roerende voorheffing van 30%.

10. Financieel overzicht

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

Activa (In duizenden €)	30.09.2026	31.12.2025
I. VASTE ACTIVA	3.773.399	3.635.198
B. Immateriële vaste activa	7.132	6.471
C. Vastgoedbeleggingen	3.667.946	3.558.842
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	3.234.058	3.148.319
b. Projectontwikkelingen	433.888	410.524
D. Overige materiële vaste activa	10.975	10.533
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	10.975	10.533
E. Financiële vaste activa	43.450	18.034
Toegestane afdekkingsinstrumenten	41.382	16.384
Andere	2.068	1.650
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	6.200	6.245
H. Uitgestelde belastingen - activa	18.152	21.854
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures, vermogensmutatie	19.544	13.220
II. VLOTTENDE ACTIVA	94.795	93.735
D. Handelsvorderingen	2.723	2.789
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	39.425	44.689
a. Belastingen	5.154	10.812
c. Andere	34.271	33.877
F. Kas en kasequivalenten	4.236	4.756
G. Overlopende rekeningen	48.411	41.500
Vooruitbetaalde vastgoedkosten	7.399	7.409
Gelopen, niet-vervallen vastgoedopbrengsten	20.557	15.833
Andere	20.454	18.258
TOTALE ACTIVA	3.868.194	3.728.933

Passiva (In duizenden €)	30.09.2026	31.12.2025
EIGEN VERMOGEN	1.777.929	1.753.131
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moeder vennootschap	1.775.810	1.751.575
A. Kapitaal	829.543	829.644
a. Geplaatst kapitaal	840.512	840.512
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-10.969	-10.868
B. Uitgiftepremies	821.273	821.273
C. Reserves	7.625	32.607
Reserve voor het saldo van variaties in de reële waarde van vastgoed	55.016	32.122
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-43.542	-41.868
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in de IFRS	10.764	7.324
Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	-7.774	-7.774
Reserve voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-1.056	9.800
Overige reserves	102	89
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-5.885	32.914
D. Nettoresultaat van het boekjaar	117.369	68.051
II. Minderheidsbelangen	2.119	1.556
VERPLICHTINGEN	2.090.264	1.975.802
I. Langlopende verplichtingen	1.916.204	1.780.588
B. Langlopende financiële schulden	1.818.783	1.681.727
a. Kredietinstellingen	1.583.552	1.445.977
b. Financiële leasing	15.600	16.182
c. Andere	219.632	219.568
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	63	6.354
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	63	6.354
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	97.359	92.506
a. Exit taks	0	0

b. Andere	97.359	92.506
II. Kortlopende verplichtingen	174.060	195.214
B. Kortlopende financiële schulden	78.912	109.394
a. Kredietinstellingen	78.912	75.394
c. Andere	0	34.000
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	40.871	34.045
a. Exit taks	0	0
b. Andere	40.871	34.045
Leveranciers	15.166	7.811
Huurders	4.621	3.404
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	21.084	22.830
E. Andere kortlopende verplichtingen	29.134	28.142
Andere	29.134	28.142
F. Overlopende rekeningen	25.143	23.633
a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	8.263	4.780
b. Gelopen, niet vervallen interesten	3.980	2.940
c. Andere	12.900	15.913
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3.868.194	3.728.933

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Resultatenrekening (In duizenden €)	30.09.2026	30.09.2025
I. (+) Huurinkomsten	143.521	129.761
(+) Huurinkomsten	131.866	119.789
(+) Huurgaranties	12.096	10.155
(-) Huurkortingen	-441	-183
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-428	-279
NETTO HUURRESULTAAT	143.093	129.482
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	22.739	22.150
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	22.263	21.579
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	476	570

VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-26.148	-25.131
- Huurlasten gedragen de eigenaar	-25.621	-24.735
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-528	-396
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	3.635	9.109
VASTGOEDRESULTAAT	143.319	135.609
IX. (-) Technische kosten	-7.117	-5.948
Recurrente technische kosten	-7.175	-6.031
(-) Onderhoud en herstellingen	-6.216	-5.027
(-) Verzekeringspremies	-959	-1.004
Niet recurrente technische kosten	58	83
(-) Schadegevallen	58	83
X. (-) Commerciële kosten	-1.465	-918
(-) Publiciteit,...	-1.070	-587
(-) Juridische kosten	-395	-330
XI. (-) Kosten en taken voor niet-verhuurde gebouwen	-2	0
XII. (-) Beheerkosten van het vastgoed	-11.425	-10.158
(-) Beheerskosten (extern)	0	0
(-) Beheerskosten (intern)	-11.425	-10.158
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-8.356	-8.327
(-) Honoraria architecten	0	0
(-) Honoraria schatters	-533	-501
(-) Andere vastgoedkosten	-7.823	-7.826
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-28.366	-25.350
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	114.954	110.259
XIV. (-) Algemene kosten van de vennootschap	-9.630	-10.868
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	26	402
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	105.349	99.793
XVI. (+/-) Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen	519	-500
(-) Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)	3.189	9.726
(+) Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-2.670	-10.226
XVII. (+/-) Resultaat op de verkopen van andere niet-financiële activa	0	0

XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	33.836	58.892
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	77.684	98.407
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-43.849	-39.515
XIX. (+) Ander portefeuilleresultaat	-11.594	-51.525
OPERATIONEEL RESULTAAT	128.110	106.660
XX. (+) Financiële opbrengsten	8.517	3.330
(+) Geïnde interesten en dividenden	8.517	3.330
XXI. (-) Netto interestkosten	-33.700	-28.110
(-) Nominale interestlasten op leningen	-34.377	-31.866
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-715	-614
(-) Kosten van toegestane afdekkingsinstrumenten	1.393	4.370
XXII. (-) Overige financiële kosten	-3.103	-2.482
- Bankkosten en andere commissies	-677	-537
- Andere	-2.425	-1.946
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	31.290	-518
(+/-) FINANCIEEL RESULTAAT	3.005	-27.780
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	131.115	78.880
XXV. Vennootschapsbelastingen	-4.666	-4.190
XXVI. Exit taks	0	734
XXVII. Uitgestelde belastingen	-8.505	-6.241
(+/-) BELASTINGEN	-13.171	-9.697
NETTO RESULTAAT	117.944	69.183
EPRA-WINST NA CORRECTIE IFRIC 21	74.572	70.545
EPRA-WINST NA CORRECTIE IFRIC 21 – DEEL VAN DE GROEP	74.021	70.110
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE	22.761	6.867
UITGESTELDE BELASTINGEN M.B.T. IAS 40 CORRECTIES	-8.505	-5.507
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	31.290	-518
EPRA-WINST PER AANDEEL NA CORRECTIE IFRIC 21 (in EUR)	1,60	1,53
EPRA-WINST PER AANDEEL NA CORRECTIE IFRIC 21 – DEEL VAN DE GROEP (in EUR)	1,59	1,52

11. Alternatieve prestatie indicatoren (APM's): reconciliatietabellen

EPRA-winst na correctie IFRIC 21	30.09.2026	30.09.2025
Nettoresultaat	117.944	69.183
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-33.836	-58.892
Ander portefeuilleresultaat	11.594	51.525
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-519	500
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-31.290	518
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	8.505	5.507
EPRA-winst	72.398	68.341
Impact IFRIC 21	2.174	2.204
EPRA-winst na correctie IFRIC 21	74.572	70.545
EPRA-winst na correctie IFRIC 21 – deel van de groep	74.021	70.110

Resultaat van de portefeuille	30.09.2026	30.09.2025
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	519	-500
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	33.836	58.892
Ander portefeuilleresultaat	-11.594	-51.525
Resultaat van de portefeuille	22.761	6.867

Gemiddelde interestvoet	30.09.2026	30.09.2025
Nominale rente betaald op leningen	34.380	31.866
Kosten van toegestane afdekkingsinstrumenten	-1.393	-4.370
Geactiveerde interesten	11.773	10.697
Gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	1.929.744	1.713.563
Gemiddelde interestvoet	3,09%	2,97%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3,19%	3,31%

Gemiddelde financieringskosten	30.09.2026	30.09.2025
Nominale interestlasten op leningen	34.380	31.866
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.393	-4.370
Geactiveerde interesten	11.773	10.697
Verdeling van het nominaal bedrag van de financiële schulden	715	614
Bankkosten en andere commissies	677	537
Gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	1.929.744	1.713.563
Gemiddelde financieringskost	3,19%	3,06%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3,29%	3,40%

Per 30.09.2026	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders excl. minderheidsbelangen	1.775.810	1.775.810	1.775.810	1.775.810	1.775.810
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	2.119	2.119
UIT TE SLUITEN					
Uitgestelde belastingen met betrekking tot FV-winst op IP	79.207	79.207	XXXXXXXXXX	79.207	XXXXXXXXXX
FV van financiële instrumenten	-41.319	-41.319	XXXXXXXXXX	-41.319	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste activa volgens IFRS BS	XXXXXXXXXX	-7.132	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
OMVAT					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	86.588	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Mutatierechten	179.459	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	1.993.157	1.806.566	1.862.398	1.815.817	1.777.929
Volledig verwaterd aantal aandelen	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094
NAV per aandeel	42,68	38,69	39,88	38,89	38,08
NAV per aandeel – deel van de groep	42,68	38,69	39,88	38,84	38,03

Per 30.09.2026	Reële waarde	% van totale portefeuille	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen en bedoeld om aan te houden en niet te verkopen op lange termijn	3.667.946	100	100
Portefeuille onderhevig aan gedeeltelijke uitgestelde belastingen en belastingstructurering			

Per 31.12.2025	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders excl. minderheidsbelangen	1.751.575	1.751.575	1.751.575	1.751.575	1.751.575
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	1.556	1.556
UIT TE SLUITEN					
Uitgestelde belastingen m.b.t. FV winst op IP	70.652	70.652	XXXXXXXXXXXX	70.652	XXXXXXXXXXXX
FV van financiële instrumenten	-10.030	-10.030	XXXXXXXXXXXX	-10.030	XXXXXXXXXXXX
Immateriële vaste activa conform IFRS BS	XXXXXXXXXXXX	-6.471	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX
OMVAT					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	75.994	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX
Transactiekosten	177.597	N.v.t.	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX
NAV	1.989.794	1.805.726	1.827.569	1.813.753	1.753.131
Volledig verwaterd aantal aandelen	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094

NAV per aandeel	42,61	38,67	39,14	38,84	37,54
NAV per aandeel – deel van de groep	42,61	38,67	39,14	38,81	37,51

Per 31.12.2025	Reële waarde	% van totale portefeuille	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen en bedoeld om aan te houden en niet te verkopen op lange termijn	3.558.842	100	100
Portefeuille onderworpen aan gedeeltelijke uitgestelde belastingen en belastingstructurering	0	0	0

Net debt/EBITDA (adjusted)

De net debt/EBITDA (adjusted) wordt als volgt berekend op basis van de geconsolideerde accounts: in de noemer de genormaliseerde EBITDA van de afgelopen 12 maanden (12M rolling) en met inbegrip van de geannualiseerde impact van externe groei; in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd voor de projecten in uitvoering vermenigvuldigd met de loan-to-value van de groep (aangezien deze projecten nog geen huurinkomsten genereren maar reeds (gedeeltelijk) worden gefinancierd op de balans).

In KEUR		30.09.2026
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.882.095
-Kas en kasequivalenten (IFRS)		-4.236
Net Debt (IFRS)	A	1.877.859
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	B	149.852
+Aandeel in het operationeel resultaat van joint ventures		0
EBITDA (IFRS)	C	149.852
Net debt/EBITDA	A/C	12,53

In KEUR		30.09.2026
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.882.095
-Kas en kasequivalenten (IFRS)		-4.236
Net Debt (IFRS)	A	1.877.859
-Projecten in uitvoering x LTV		-222.628
-Financiering aan Joint ventures x LTV		0
Net debt (adjusted)	B	1.655.231
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	C	149.852
+Aandeel in het operationeel resultaat van joint ventures		0
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	D	149.852
Brug naar genormaliseerde EBITDA		-9.407
EBITDA (adjusted)	E	140.445
Net debt/EBITDA (adjusted)	B/E	11,79

EPRA LTV

EPRA Loan-To-Value ratio		Proportionele consolidatie	
30/09/2026	Group	aandeel in JV's	Gecombineerd
Toevoegen:			
Kredietinstellingen	1.592.218	5.875	1.598.093
Commercial paper	70.246		70.246
Obligatieleningen	219.632		219.632
(-) Lange termijn handelsvorderingen	8.268		8.268
(-) Handelsvorderingen	2.723		2.723
(-) Belastingvorderingen en andere vlottende activa	39.425	257	39.682
(+) Andere langlopende verplichtingen	0		0
(+) Handelsschulden en andere kortlopende schulden	40.871	79	40.950
(+) Andere kortlopende verplichtingen	29.134		29.134
Netto te betalen	19.589	-178	19.411
Uitsluiten:			
Cash	4.236	465	4.701
Netto-schuld (a)	1.897.449	5.232	1.902.681
Toevoegen:			
Vastgoed voor eigen gebruik*	10.975		10.975
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	3.234.058		3.234.058
Projectontwikkelingen	433.888	6.750	440.638
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	0		0
Immateriële vaste activa	7.132		7.132
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en jv's	0		0
Totale eigendoms waarde (b)	3.686.053	6.750	3.692.803
Real estate transfer taks	179.459		179.459
Totale eigendoms waarde incl RETTs (c)	3.865.512	6.750	3.872.262
Loan-To-Value (a/b)	51,48%		51,52%
Loan-To-Value (incl RETTs) (a/c)	49,09%		49,14%

*EPRA guidelines vereisen dat indien het vastgoed voor eigen gebruik volgens IAS 16 geboekt wordt, de Fair Value moet opgenomen worden van het vastgoed voor eigen gebruik. Aangezien dit vastgoed niet gewaardeerd wordt aan Fair Value, wordt in deze tabel voor de berekening de boekwaarde opgenomen.

EPRA Loan-To-Value ratio		Proportionele consolidatie aandeel in JV's	Gecombineerd
31/12/2025	Group		
Toevoegen:			
Kredietinstellingen	1.455.055	2.618	1.457.673
Commercial paper	65.657		65.657
Obligatieleningen	253.568		253.568
(-) Lange termijn handelsvorderingen	7.895		7.895
(-) Handelsvorderingen	2.789	131	2.920
(-) Belastingvorderingen en andere vlottende activa	44.689	114	44.803
(+) Andere langlopende verplichtingen	0		0
(+) Handelsschulden en andere kortlopende schulden	34.045	681	34.726
(+) Andere kortlopende verplichtingen	28.142		28.142
Netto te betalen	6.814	437	7.251
Uitsluiten:			
Cash	4.756	365	5.121
Netto-schuld (a)	1.776.338	2.689	1.779.027
Toevoegen:			
Vastgoed voor eigen gebruik*	10.533		10.533
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	3.148.319		3.148.319
Projectontwikkelingen	410.524	4.094	414.618
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	0		0
Immateriële vaste activa	6.471		6.471
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en jv's	0	0	0
Totale eigendoms waarde (b)	3.575.847	4.094	3.579.941
Real estate transfer taks	177.597		177.597
Totale eigendoms waarde incl RETTs (c)	3.753.444	4.094	3.757.538
Loan-To-Value (a/b)	49,68%		49,69%
Loan-To-Value (incl RETTs) (a/c)	47,33%		47,35%

12. Glossarium van de alternatieve prestatie indicatoren (APM's) gebruikt door Xior Student Housing

APM-benaming	Definitie	Gebruik
EPRA-winst	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	Metten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen door de winst worden ondersteund
Resultaat van de portefeuille	Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat	Metten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst/verlies op vastgoedbeleggingen
Gemiddelde interestvoet	Interestkosten inclusief IRS-interestkosten gedeeld door de gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren

Gemiddelde interestvoet excl. IRS interestkosten	Rentelasten exclusief IRS-interestkosten gedeeld door de gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde financieringskost	Interestkosten inclusief IRS-interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door de gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde financieringskost excl. IRS-interestkosten	Interestkosten exclusief IRS-interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
EPRA-winst per aandeel	Nettoresultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties, gedeeld door het gemiddeld aantal aandelen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA NAW	Dit is de NAW die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting niet zullen voorkomen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA NNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de (i) reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de reële waarde van de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen van de NAV per IFRS-jaarrekeningen om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde weer te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen van de NAV per IFRS-jaarrekeningen om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	Aangenomen wordt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belastingen zich kristalliseren	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen van de NAV per IFRS-jaarrekeningen om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen van de

	andere aanpassingen zijn berekend, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting	NAV per IFRS-jaarrekeningen om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huur op afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	De maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA-huurleegstand	Geschatte huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA Kost Ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten, verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA Kost Ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten, verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA LTV	Een belangrijke maatstaf om het percentage van de schuld ten opzichte van de geschatte waarde van de eigendommen te bepalen. De EPRA LTV wordt berekend door de schulden te delen door de marktwaarde van het vastgoed	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers

Voor meer informatie kan u contact opnemen met:

Xior Student Housing NV
Frankrijklei 64-68
2000 Antwerpen
www.xiorstudenthousing.eu

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

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



Over Xior Student Housing

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

Xior Student Housing is sedert 24 november 2015 vergund als openbare GVV naar Belgisch recht. De aandelen van Xior Student Housing zijn sedert 11 december 2015 genoteerd op Euronext Brussels (XIOR). Op datum van 30 september 2026, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. 3,7 miljard EUR. Meer informatie is beschikbaar op www.xiorstudenthousing.eu.

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

Disclaimer

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