

Resultaten 9M 2025 Xior Student Housing

Tussentijdse resultaten per
30.09.2025

Resultaten 9M 2025 volledig in lijn met verwachtingen

Nieuw academiejaar bevestigt kracht van Xior's platform
Hoge en stabiele bezetting op 98%
Sterke LfL huurgroei van 5,42%



Resultaten volledig in lijn – sterke huurgroei met maximale bezetting

- ◆ **EPRA-winst** – deel van de groep **stijgt** naar 70.110 KEUR na correctie IFRIC 21 (**+13% YoY**)
- ◆ **EPRA-winst** – deel van de groep bedraagt **1,52 EUR/aandeel** na correctie IFRIC 21
- ◆ **LfL huurgroei +5,42% (YoY)** en **98% bezettingsgraad** bevestigen sterkte studentenvastgoed
- ◆ **Waardering portefeuille stijgt** verder met **1,8% YtD** (+58,9 MEUR)
- ◆ **Schuldgraad en LTV** op resp. 49,58% en 49,75%
- ◆ **100% financieringsbehoeften** komende **18 maand** volledig **verzekerd**
- ◆ **Actieve pipeline** in uitvoering: **+10,2 MEUR/j extra huur, beperkte cost** to come 22 MEUR
- ◆ **Wenedów Warschau opgeleverd (+400 units)** en eerste verhuur volledig op schema
- ◆ **Winst- en dividend vooruitzichten 2025 herbevestigd** op 2,21 EUR EPS en 1,768 EUR DPS
- ◆ **Guidance LfL huurgroei** op minimaal **5% bevestigd** voor FY 2025

Sterke start academiejaar illustreert kracht van Xior's geïntegreerd platform

- ◆ Studenten blijven massaal voor Xior kiezen wat zorgt voor een **vlot verhuurseizoen**
- ◆ Op basis van nieuwe contracten **blijft verwachte bezettingsgraad 98%**, met **reeds eerste aanvragen** voor academiejaar 2026-2027
- ◆ **LfL huurgroei YoY op 5,42%**; gedragen door **blijvende sterke vraag**
- ◆ Succesvolle start nieuw academiejaar bevestigt guidance LfL **huurgroei op min. 5% (FY 2025)**
- ◆ Unieke marktfundamentals ondersteunen **verdere huur- en winstgroei**, zonder de betaalbaarheid uit het oog te verliezen
- ◆ Xior wint **“Best value for money award”** uitgereikt door GSL op basis van enkel feedback van 150.000 studenten
- ◆ Succesvolle verdere uitrol van **Baselife** met **Basebuddy's** in België, Spanje en Portugal
- ◆ **40%** van Xior's portefeuille **live** op nieuw digitaal **My Xior** platform



Christian Teunissen, CEO: “Met **sterke Q3-resultaten**, volle gebouwen en tevreden studenten bevestigen we onze groei en veerkracht. Onze inkomsten blijven toenemen en onze operationele prestaties liggen volledig op schema met de verwachtingen voor het hele jaar. Dat we bovendien de **GSL Award Best Value for Money (Europe)** wonnen, toont dat onze aanpak werkt: kwaliteit, beleving en waarde gaan bij Xior hand in hand. Dankzij al onze fantastische teams en de lokale **Basebuddy's** maken we van elke residentie een echte thuis.”

Inhoudsopgave

1. Kerncijfers 9M '25 – Solide resultaten bevestigen sterkte studentenvastgoed.....	5
2. Operationele update.....	5
3. Update portfolio & pipeline	8
4. Update financieringen & ratio's.....	9
5. Update financiële kalender 2025-2026	11
6. Geconsolideerde financiële resultaten 9M 2025	12
7. Financiering	15
8. Belangrijkste realisaties in de eerste negen maanden van 2025	15
9. Vooruitzichten	17
10. Financieel overzicht	17
11. Alternatieve prestatie indicatoren (APM's): reconciliatietabellen	22
12. Glossarium van de alternatieve prestatie indicatoren (APM's) gebruikt door Xior Student Housing	26

Highlights 9M 2025

3,5
miljard EUR
Reële waarde



98% bezettingsgraad 
in **8** verschillende landen

129 M EUR
Netto huurresultaat



Guidance bevestigd



EPS 2,21 EUR
DPS 1,768 EUR

 **c. 1.300**
nieuwe
studentenkamers (YtD)

EPRA-winst

70 M EUR
+ 13% YoY




21.953
+5% (YoY)
verhuurbare units
(22.504 bedden)

+5,42%

LfL huurgroei
YoY



49,58%
Schuldgraad

49,75%
LTV



1. Kerncijfers 9M '25 – Solide resultaten bevestigen sterkte studentenvastgoed

- ◆ **EPRA-winst** – deel van de groep **stijgt** tot 70.110 KEUR na correctie IFRIC 21 **(+13% YoY)**
- ◆ **EPRA-winst/aandeel** – deel van de groep **stijgt tot 1,52 EUR/aandeel**¹ na correctie IFRIC 21
- ◆ **Het netto huurresultaat stijgt met 7%** tot 129.482 KEUR t.o.v. Q3 2024 dankzij:
 - De oplevering van **nieuwe projecten en acquisities**
 - De **LfL-huurgroei** van **5,42% YoY**, opnieuw een hoge en **boven-inflatoire** groei
 - **Hoge en stabiele bezettingsgraad** op 98% voor Q3 2025
- ◆ **Stijgende waardering portefeuille** met +58,9 MEUR of **+1,8% YtD**
- ◆ **Schuldgraad daalt** naar 49,58%. LTV op 49,75%.
- ◆ **Financieringskost en hedge ratio stabiel:** resp. op 3,06% en 91%
- ◆ **EPRA NAV/aandeel**² – deel van de groep op 38,82 EUR t.o.v. 40,02 EUR op 31/12/2024
- ◆ **EPRA NTA/aandeel**³ op 38,69 EUR t.o.v. 39,91 EUR op 31/12/2024
- ◆ **Reële Waarde** vastgoedportefeuille **neemt toe tot 3,5 miljard EUR**, met **21.953 verhuurbare studentenunits (22.504 bedden)**. Als de volledige gecommiteerde pijplijn wordt gerealiseerd, zal de portefeuille stijgen tot ca. 3,8 miljard EUR, met 25.524 verhuurbare studentenunits³
- ◆ **Herbevestiging EPS- en DPS-verwachtingen voor 2025:** EPS van 2,21 EUR en DPS van 1,768 EUR
- ◆ **Herbevestiging guidance LfL huurgroei** op **minimaal 5%** voor FY 2025 dankzij hoge vraag naar studentenkamers en pricing power

2. Operationele update

Succesvol verhuurseizoen

Inmiddels is het academiejaar in alle landen van start gegaan en bereikt Xior's portefeuille opnieuw een maximale bezetting, volledig in lijn met de verwachtingen. De bezettingsgraad blijft stabiel op 98%, wat overeenkomt met het operationele maximum, rekening houdend met de gebruikelijke in- en uitcheckmomenten van studenten.

De bestaande en reeds gestabiliseerde residenties presteren opnieuw sterk, maar ook de recentere opleveringen zoals Malmö, Aarhus, Hertz, en Zaragoza doen het uitstekend en zijn reeds volledig verhuurd. Een opmerkelijk resultaat aangezien nieuwe projecten doorgaans een ramp-up periode van 2 à 3 jaar kennen. Ook in Polen, waar het academiejaar pas later in oktober start en het verhuurseizoen dus ook iets later piekt, kende de verhuur over het derde kwartaal een sterke toename.

De hogere huurprijzen werden moeiteloos door de markt geabsorbeerd. Betaalbaarheid blijkt geen issue te zijn, gezien het nijpende tekort aan kwalitatieve studentenhuysvesting en de relatief beperkte kost van studeren op het Europese continent. Dankzij dynamische prijszetting en een sterke focus op service en community (onder de Baseline-formule), blijft Xior zijn waardepropositie versterken. Dit vertaalt zich in een like-for-like huurgroei boven de inflatie, met huurprijzen in Q3 2025 +5,42% hoger YoY, wat resulteert in een bevestigde guidance van minimaal 5% like-for-like huurgroei voor FY 2025.

In populaire studentensteden met een aanhoudend tekort aan studentenhuysvesting, zoals Gent, waar het verhuurseizoen stevast als eerste opstart, komen de eerste aanvragen voor het academiejaar 2026 inmiddels al binnen.

¹ 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.

² Gebaseerd op het aantal uitstaande aandelen.

³ Zonder rekening te houden met de lopende desinvesteringen tot deze volledig gerealiseerd zijn.

Deze resultaten bevestigen niet alleen de tevredenheid van onze huurders en de efficiëntie van onze verhuurteams, maar ook de sterke fundamentele vraag in de studentenhuusvestingsmarkt. De lange termijnvooruitzichten blijven positief, ondersteund door de groeiende studentenpopulatie, beperkte nieuwbouwcapaciteit en de structurele mismatch tussen vraag en aanbod in onze kernmarkten.

Nieuwe nomination agreements

Amsterdam, Nederland

Reeds een jaar voor de opening is Xior's nieuwe ontwikkeling **Brinktoren** (aan het IJ in Amsterdam) al volledig verhuurd. Xior sloot een strategische samenwerking met Tio Business School uit Amsterdam via een *letter of intent*. Deze samenwerking omvat alle 266 units van het project voor een periode van 5 jaar en zal in Q1 2026 met een definitieve huurovereenkomst geëfficiëerd worden. Met deze overeenkomst is Brinktoren dus volledig verhuurd ruim vóór de oplevering, wat het vertrouwen van de markt in Xior's concept en de sterke vraag naar studentenhuusvesting in Amsterdam nogmaals bevestigt. Dankzij deze samenwerking kan Tio Business School haar internationale studenten kwaliteitsvolle en betaalbare huusvesting aanbieden op een toplocatie in de stad. De ontwikkeling verloopt volledig volgens plan en de nieuwe residentie Brinktoren zal tijdig klaar zijn voor de start van het nieuwe academiejaar in de zomer van 2026.

Namen, België

In het derde kwartaal van 2025 werd een nieuwe huurovereenkomst afgesloten met vzw Gestion Logement Namur, met ingang op 1 oktober 2025. De overeenkomst betreft de verhuur van 12 kamers voor sociale doeleinden in **Xior's residentie te Namen**.

Brussel, België

Voor Xior's **residentie Ommegang** te Brussel werd een nomination agreement afgesloten met de UCLouvain voor de volledige residentie. Deze geldt voor een termijn van 9 jaar en zal ingaan vanaf 15 september 2026. Momenteel loopt voor residentie Ommegang nog een overeenkomst met de Universit  St Louis, die intussen is opgegaan in UCLouvain. Deze bestaande overeenkomst loopt af op 14 september 2026 en gaat daarna over in de nieuwe overeenkomst met UCLouvain.

Malaga, Spanje

Een belangrijke operationele focus is het optimaliseren van de bezettingsgraad in de residenties tijdens de zomermaanden. Het commerciële B2B-team werkt actief aan duurzame partnerships en contracten met externe organisaties, universiteiten en onderwijsinstellingen om ook buiten het academiejaar een stabiele bezetting te garanderen.

In dit kader bereikte Xior deze zomer een mooie mijlpaal in Spanje met de ondertekening van een strategisch 3-jarig partnership met een toonaangevende internationale organisatie gespecialiseerd in voetbaltraining voor jongeren. Dankzij deze samenwerking worden **Xior Málaga Atalaya** en **Xior Málaga Teatinos** de officiële accommodaties voor hun zomerprogramma's, wat bijdraagt aan een sterke bezetting en grotere operationele stabiliteit tijdens de zomerperiode.

Nieuwe opleveringen/openingen

Op 12 september vond de succesvolle closing plaats van de studentenresidentie **Wenedów in Warschau**, Polen, goed voor een totale investeringswaarde van circa 38,5 MEUR en een bruto rendement van ongeveer 9%. De Wenedów-residentie, is intussen volledig operationeel is, telt 404 moderne units en biedt studenten tal van gemeenschappelijke voorzieningen zoals studieruimtes, een fitnesszaal, een cinema, een dakterras met uitzicht over de Wis a-rivier en een ondergrondse parking. In totaal telt Xior's portfolio nu 3.767 verhuurbare units in Polen. In deze residentie zal ook het Poolse hoofdkantoor van Xior gehuisvest worden.

Wenedów is de eerste residentie in Polen die volledig werd ontwikkeld en gecommercialiseerd onder de Xior brand, en vormt een belangrijke stap in de verdere uitbouw van Xior's activiteiten in Polen. Dankzij

de betrokkenheid van lokale Basebuddy's, die het communitygevoel helpen versterken, is Wenedów meteen een toonbeeld van de kwaliteitsvolle, internationale woonervaring die Xior wil bieden aan studenten in al haar markten. De verhuur tijdens het eerste ramp-up jaar loopt volledig op schema en volledige bezetting wordt reeds in jaar 2 verwacht.



Update My Xior

In het derde kwartaal bereikte Xior een belangrijke mijlpaal in het My Xior-project: **de volledige Nederlandse Xior-portefeuille is nu live op het platform**. Na een gefaseerde uitrol sinds juni 2024 werd op 1 oktober de resterende 33% van de Nederlandse panden succesvol gemigreerd. Daarmee wordt voortaan 100% van de Nederlandse portefeuille beheerd via het nieuwe digitale My Xior-platform, goed voor meer dan 40% van de ganse Xior portefeuille betreft.

4 panden, goed voor ongeveer 1.400 units, werkten al meer dan een jaar met het systeem en dienden als nuttige pilootprojecten. Intussen werd het volledige Nederlandse team opgeleid via interne trainingen, werden de dagelijkse processen vastgelegd in Xior-manuals en werd een Key User-structuur opgezet. Deze structuur wordt de komende maanden verder uitgerold, inclusief een interne ticketing helpdesk.

My Xior integreert de volledige werking van Xior – van customer experience en operations tot boekhouding en finance – binnen één centraal platform. Dit betekent een belangrijke stap vooruit voor zowel efficiëntie als datakwaliteit in de hele organisatie. In Portugal zijn de voorbereidingen voor twee pilootprojecten reeds opgestart in Benfica en Alameda, met de echte go-live voorzien tegen begin december. Verdere uitrol zal volgen in de rest van de Portugese en de Spaanse portefeuille.

Klik hieronder om het My Xior platform en alle voordelen ervan te ontdekken via een korte animatievideo.



Baselife community programma

Naast het aanbieden van kwaliteitsvolle studentenhuysvesting, zet Xior sterk in op het creëren van een echte community-ervaring via het **Baselife-programma**. Dit **community-concept** brengt studenten samen en stimuleert welzijn, betrokkenheid en verbinding binnen de residenties door middel van sociale,

sportieve en educatieve activiteiten. Deze activiteiten worden georganiseerd door de Basebuddy's: studenten die in de Xior residenties wonen en zich engageren als contactpersoon voor hun medebewoners. Naast het organiseren van events en het versterken van de community, bieden Basebuddy's ook praktische en administratieve ondersteuning aan hun medestudenten.

Dankzij **Baselife** wordt elke residentie meer dan enkel een plek om te wonen: het wordt een inspirerende leefomgeving waar studenten zich thuis voelen en kunnen groeien, zowel persoonlijk als sociaal.

Het Baselife-concept heeft zich al bewezen in de voormalige Basecamp landen (Polen, Duitsland, Denemarken en Zweden), en wordt nu ook verder uitgerold in de andere Xior landen. Zo zijn er sinds dit academiejaar Basebuddy's actief in residentie 3 Eiken in Antwerpen, en residenties Hertz en Totem X in Hasselt en zo goed als alle residenties in Spanje en Portugal. Verdere uitbreiding naar additionele residenties staat gepland.

GSL Award voor Best Value for Money (Europe)

Xior heeft met trots de Global Student Living Award in de categorie **Best Value for Money (Europe)** in ontvangst genomen. Deze erkenning is zeer waardevol voor Xior aangezien de Awards uitgereikt worden op basis van feedback van 150.000 studenten.



3. Update portfolio & pipeline

Update pipeline

De actieve pijplijn vertegenwoordigt een totaal investeringsvolume van ca.177 MEUR, waarvan het merendeel reeds werd geïnvesteerd. Het resterende investeringsbedrag bedraagt slechts 22 MEUR en wordt volledig gefinancierd vanuit de eigen autofinancieringscapaciteit – zonder nood aan bijkomende schuld of kapitaal, en met behoud van schuldgraad onder 50%. Het betreft de projecten Brinktoren in Amsterdam, Boavista in Porto, Trasenster in Seraing (Luik) en Bagatten in Gent. Deze actieve pijplijn is goed voor meer dan 1.100 extra units en 10,2 MEUR aan extra geannualiseerde huuropbrengsten die grotendeels in 2026 zullen opgeleverd worden.

Brinktoren, Amsterdam

De bouw van de Brinktoren verloopt volledig volgens planning en zal tegen de start van het volgende academiejaar klaar zijn om zowel studenten als young professionals te verwelkomen. Terwijl de bovenste drie verdiepingen momenteel nog in aanbouw zijn en voor het einde van het jaar worden voltooid, is de afwerking van de onderste lagen al in volle gang.

Wat dit project extra bijzonder maakt, is het innovatieve bouwproces met prefab gevelelementen. Deze methode maakt de constructie sneller, efficiënter en duurzamer. Klik hieronder om te ontdekken hoe deze nieuwe Amsterdamse *landmark* verder vorm krijgt.



Klik hier om de
video te bekijken

Boavista, Porto

Ook de bouw van onze residentie Boavista in Porto verloopt volledig volgens schema. De werken vorderen vlot, en enkele kamers zijn reeds in de afwerkingsfase. De geplande oplevering in 2026 kan probleemloos worden gehaald.



Vergunningen Bagattenstraat & Karspeldreef

De vergunningen voor de projecten in de Bagattenstraat (Gent, België) en Karspeldreef (Amsterdam, Nederland) werden in Q3 2025 verkregen en zijn inmiddels definitief en onherroepelijk.

Update desinvesteringen

In oktober 2025 werden alle verkopen die tijdens het eerste halfjaar van 2025 werden aangekondigd, definitief afgerond en verkocht. Het betreft residentie Octopus aan de Overpoortstraat in Gent en de verkoop van het project Place Neujean in Luik. Daarmee is het eerder aangekondigde desinvesteringsprogramma volledig afgerond.

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 financieringen

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 ook verder versterkt en bedraagt momenteel 162 MEUR, t.o.v. 135 MEUR per H1 2025. Hiermee zijn **100% van Xior's financieringsbehoeften voor de komende 18 maand volledig gedekt**. Zowel de herfinancieringen, het volledig gecommiteerd capex-programma als de uitstaande commercial paper zijn integraal ingedekt. Dit bedrag omvat ook een nieuwe lening van 25 MEUR die door ICBC werd toegekend na afsluiting van het derde kwartaal. Het merendeel van de schulden met vervaldatum tot Q1 2027 werd inmiddels al verlengd met uitzondering van de USPP-lening van 34 MEUR, die afloopt in Q2 2026. Hiervoor zijn reeds voorbereidende gesprekken gestart. Afhankelijk van de marktomstandigheden wordt bekeken of verlenging aantrekkelijk is; zo niet, is de herfinanciering in elk geval reeds volledig voorzien via een nieuwe lening van hetzelfde bedrag. De eerstvolgende grotere

vervaldag ligt aldus pas over 18 maanden in Q2 2027, wat Xior de nodige ruimte en flexibiliteit biedt in haar kapitaalbeheer. Ook werden een aantal nieuwe leningen, met bestaande en nieuwe banken, afgesloten in de voorbije maanden van 2025.

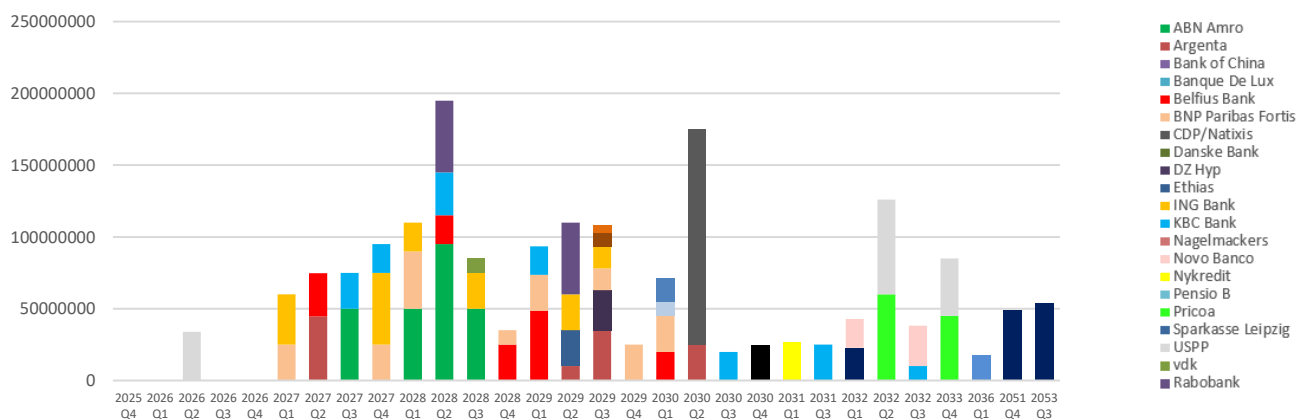
Nieuwe leningen

Zoals reeds tijdens de publicatie van H1 2025 resultaten aangekondigd, werd in Q3 2025 een nieuwe kredietfaciliteit van **100 MEUR** toegekend door Rabobank, een nieuwe financieringspartner voor de vennootschap. De toetreding van **Rabobank** als nieuwe kredietverstrekker bevestigt het blijvende vertrouwen in Xior's businessmodel en strategie. De financiering bestaat uit twee tranches: 50 MEUR met looptijd tot Q1 2030 (2,5 jaar +1 +1) en 50 MEUR met looptijd tot Q1 2031 (3,5 jaar +1 +1).

In Q3 2025 werd ook nog een bijkomende lening bij **ABN AMRO** afgesloten voor een bedrag van **35 MEUR** met een looptijd van 3+1+1 jaar.

Na afsluiting van het derde kwartaal werd een nieuwe kredietfaciliteit van **25 MEUR** toegekend door **ICBC** (Industrial & Commercial Bank of China) met een looptijd van 3 jaar tot Q4 2028.

Onderstaand de **nieuwe maturiteitstabel**:



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 studentenhuysvesting.

Per 30 september 2025 beschikt Xior over een totaal van 1,27 miljard EUR aan duurzame financiering, waarvan 914 MEUR reeds werd opgenomen. In totaal beschikt Xior over ca. 2,28 miljard EUR aan sustainable assets, goed om alle financiering duurzaam te maken.



Financieringskost en hedge ratio

De financieringskost blijft in Q3 2025 stabiel op 3,06% (vs. 3,03% per H1 2025). De gemiddelde looptijd van de uitstaande leningen werd verlengd tot 4,7 jaar (vs. 4,6 jaar per H1 2025). De hedge ratio per Q3 2025 blijft stabiel op 91% (vs. 92% per H1 2025) en loopt over een periode van 5,1 jaar.

Interest Cover Ratio (ICR)

De ICR is in Q3 2025 verder verbeterd tot 2,97 (tegenover 2,92 per H1 2025). 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 11,59x (licht verbeterd vs. 11,69 op H1 2025). Voor de volledige berekening zie Hoofdstuk 11 (Alternatieve Prestatie Indicatoren (APM's)). De Net debt/EBITDA is geen convenant.

5. Update financiële kalender 2025-2026

Financiële kalender 2025-2026	Datum
Publicatie Jaarlijks Communiqué 2025	3 februari 2026 (voor beurs)
Publicatie Jaarverslag	14 april 2026
Publicatie resultaten per 31 maart 2026 (Q1)	24 april 2026 (voor beurs)
Jaarlijkse Algemene Vergadering	21 mei 2026
Betalingsdatum dividend 2025 (coupon 27 & 28)	26 mei 2026
Publicatie resultaten per 30 juni 2026 (H1)	6 augustus 2026 (voor beurs)
Publicatie resultaten per 30 september 2026 (9M)	23 oktober 2026 (voor beurs)

6. Geconsolideerde financiële resultaten 9M 2025

Geconsolideerde winst- en verliesrekening (In duizenden €)	30.09.2025	30.09.2024
Nettohuurresultaat	129.481	120.911
Vastgoedresultaat	135.609	123.329
Operationeel voor resultaat op de portefeuille	99.793	90.047
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-27.262	-26.417
EPRA-winst ⁴ – deel van de groep	67.835	60.517
EPRA-winst ⁴ – deel van de groep na correctie IFRIC 21	70.110	62.272
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) ⁴	6.867	2.576
Herwaardering van financiële instrumenten (niet-effectieve renteafdekkingen)	-518	-18.843
Uitgestelde belastingen	5.507	3.006
Nettoresultaat (IFRS)	69.183	41.454

Portefeuille-update	30.09.2025	30.09.2024
Aantal verhuurbare studentenunits	21.953	20.886
Aantal bedden	22.504	21.465
Aantal landen	8	8

Geconsolideerde balans (In duizenden €)	30.09.2025	31.12.2024
Eigen vermogen – deel van de groep	1.748.666	1.633.544
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁵	3.522.348	3.314.053
Loan-to-value	49,75%	50,99%
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁶	49,58%	50,64%

⁴ 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 2025 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.

⁵ 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.

⁶ 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 €)	30.09.2025	30.09.2024
Aantal aandelen	46.695.094	42.344.283
Gewogen gemiddeld aantal aandelen⁷	46.139.304	40.706.703
EPRA-winst ⁸ per aandeel 🏠	1,48	1,49
EPRA-winst ⁸ per aandeel 🏠 – deel van de groep	1,47	1,49
EPRA-winst ⁸ per aandeel 🏠 na correctie IFRIC 21	1,53	1,53
EPRA-winst⁸ per aandeel 🏠 na correctie IFRIC 21 – deel van de groep	1,52	1,53
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 🏠	0,15	0,06
Herwaardering indekkingsinstrumenten	0,01	0,46
Nettoresultaat per aandeel (IFRS)⁸	1,50	1,02
Slotkoers aandeel	29,25	33,85
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS)⁹ – deel van de groep	37,45	37,99

De financiële informatie voor de periode eindigend op 30 september 2025 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 129.482 KEUR voor de eerste negen maanden van 2025, t.o.v. 120.911 KEUR voor de eerste negen maanden van 2024. Dit is een stijging van 7%. Dit netto huurresultaat zal in het volgende kwartaal blijven stijgen, aangezien bepaalde acquisities of ontwikkelingen pas in de loop van 2025 begonnen met huurinkomsten te genereren.

Dit heeft voornamelijk betrekking op de volgende panden:

- ♦ Wolska, Warschau, Polen: dit pand werd verworven op 25 maart 2025 en genereerde vanaf dan huurinkomsten;
- ♦ Wrocław, Polen: dit pand werd verworven op 16 april 2025 en genereerde vanaf dan huurinkomsten;
- ♦ Xior Wenedów, Warschau, Polen: deze site werd opgeleverd over de zomer en verwelkomde de eerste studenten vanaf september 2025;

Er zijn ook 4 panden verkocht in 2025, waardoor het nettohuurresultaat beperkt zal dalen. Impact van de verkochte gebouwen op het nettohuurresultaat bedraagt 529 KEUR op geannualiseerde basis.

Per 30 september 2025 heeft Xior voor 84% van de huurinkomsten like-for-like kunnen berekenen. Voor deze huurinkomsten heeft de onderneming een jaar op jaar groei van 5,42% gerealiseerd t.o.v. 30 september 2024. Voor het volledige jaar 2025 bevestigt Xior opnieuw de verwachting van een like-for-like huurgroei van minimaal 5%.

⁷ Aandelen worden geteld vanaf het moment van uitgifte.

⁸ Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

⁹ Gebaseerd op het aantal aandelen.

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 68.341 KEUR, t.o.v. 60.726 KEUR per Q3 2024. De EPRA-winst – deel van de groep bedraagt 67.835 KEUR. De EPRA-winst na correctie IFRIC 21 bedraagt 70.545 KEUR per 30 september 2025, t.o.v. 62.481 KEUR per Q3 2024. De EPRA-winst na correctie IFRIC 21 – deel van de groep bedraagt 70.110 KEUR.

De EPRA-winst per aandeel¹⁰ bedraagt 1,48 EUR en de EPRA-winst per aandeel – deel van de groep bedraagt 1,47 EUR. Na correctie IFRIC 21 bedraagt de EPRA-winst per aandeel 1,53 EUR en de EPRA-winst per aandeel na correctie IFRIC 21 – deel van de groep 1,52 EUR.

In KEUR	30/09/2025	Per aandeel	30/09/2024
EPRA-winst	68.341	1,48	60.726
EPRA-winst – deel van de groep	67.835	1,47	60.517
EPRA-winst – na correctie IFRIC 21	70.545	1,53	62.481
EPRA-winst – na correctie IFRIC 21 – deel van de groep	70.110	1,52	62.272

Ten gevolg van de toepassing van de boekhoudkundige regel "IFRIC 21 Heffingen" (ingevoerd in het boekjaar 2015) bevatten de cijfers van 30 september 2025 een provisie voor het volledige jaar 2025 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 2025, 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 2025 verhogen ten belope van een bedrag van 2.204 KEUR. In die hypothese zou de EPRA-winst – deel van de groep 70.110 KEUR bedragen.

3. Netto resultaat

Het nettoresultaat bedraagt 69.183 KEUR op 30 september 2025, t.o.v. 41.454 KEUR op 30 september 2024. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt 1,50 EUR¹¹. De stijging van het nettoresultaat ten opzichte van vorig jaar is voornamelijk te wijten aan de impact van de reële waarde op vastgoedbeleggingen en 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.

4. Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Op 30 september 2025 bestaat de portefeuille uit 21.953 verhuurbare studentenunits (22.504 verhuurbare bedden). De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd op 3.522.348 KEUR per 30 september 2025, wat een stijging van 6,3% of 208.295 KEUR vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2024 (3.314.053 KEUR).

¹⁰ De berekening van de EPRA-winst per aandeel is gebaseerd op het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 30 september 2025, dat 46.139.304 bedroeg.

¹¹ Dit is gebaseerd op het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk te verklaren door een wijziging van de vastgoedmarkt, er zijn terug meer vastgoedtransacties voor grote volumes, wat een impact heeft op de markt en de waardering, waarbij voor sommige panden de yields licht gedaald zijn. Daarnaast zijn ook de huurinkomsten over een groot deel van de portfolio gestegen ten gevolge van onze pricing power. Deze wijzigingen hebben tot gevolg dat de Reële Waarde van de portefeuille gestegen is. De herwaardering van de portefeuille steeg met 1,8% vs. Q4 2024 (+58,9 MEUR).

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 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 3.8 miljard EUR met 25.524 verhuurbare studentenunits.

5. LTV

Per 30 september 2025 bedroeg de LTV 49,75%, t.o.v. 50,99% per 31 december 2024. De schuldgraad bedroeg 49,58% per 30 september 2025 t.o.v. 50,64% per 31 december 2024. Xior blijft streven naar een schuldgraad onder de 50%.

7. Financiering

Op 30 september 2025 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 23 kredietverstrekkers voor een totaalbedrag van 1.891 MEUR. Per 30 september 2025 had de Vennootschap voor 1.678 MEUR aan financieringen opgenomen. Van het niet opgenomen deel wordt 76,7 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 4,7 jaar bedraagt per 30 september 2025. 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 2025 91% van de financiering is afgedekt voor een looptijd van 5,1 jaar, hetzij via renteswapovereenkomsten (1.168 MEUR), hetzij via vaste rentevoeten (418 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 2025 bedraagt 3,06% (Q3 2024: 3,14%).

8. Belangrijkste realisaties in de eerste negen maanden van 2025

ABB van ca. 80 MEUR

Op 21 januari 2025 voltooide Xior met succes een kapitaalverhoging door middel van een versnelde onderhandse plaatsing (“ABB”). Het resultaat was de uitgifte van 2.877.698 nieuwe aandelen tegen een uitgifteprijs van 27,80 EUR per aandeel. Gezien de uitgifteprijs en het aantal nieuwe aandelen, resulteerde de kapitaalverhoging dus in een bruto-opbrengst van 80.000.004 EUR. De nieuwe aandelen noteren vanaf 21 januari 2025 op de beurs.

Uitbreiding in Polen met 2 nieuwe studentenresidenties

Xior kondigde op 16 januari 2025 aan haar positie te willen versterken via de geplande acquisitie van 2 eersteklas en volledig operationele studentenresidenties in Wrocław en Warschau. Hierdoor zal Xior haar aanbod in één keer met ca. 900 units kunnen uitbreiden, wat zal resulteren in een totaal van ongeveer 3.600 bedden in Polen. Het gaat om residenties in Wrocław (775 units) en Warschau (117 units), goed voor een investeringswaarde van respectievelijk 55 MEUR en 12 MEUR.

Buitengewone Algemene Vergadering van 4 april 2025

Op 4 april vond een Buitengewone Algemene Vergadering van Xior Student Housing NV plaats. Hierop werd de hernieuwing van de machtiging van het toegestane kapitaal goedgekeurd door de aandeelhouders van de Vennootschap. De notariële akte alsook de gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website.

Tweede en laatste earn-out Basecamp overname

Op 9 april 2025 kondigde Xior aan dat de tweede en laatste tranche van de earn-out vergoeding, ten bedrage van ongeveer 16 MEUR, in het kader van de Basecamp overname, zou plaatsvinden op 14 april 2025. In deze context werd coupon nr. 27 losgemaakt op 10 april 2025 (ex-datum). Als onderdeel van de earn out werd een kapitaalverhoging uitgevoerd voor 595.418 aandelen, aan ongeveer 26,896 EUR per aandeel. De nieuwe aandelen noteren vanaf 16 april 2025 op de beurs.

Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag (inclusief Duurzaamheidsverslag) 2024

Op 15 april 2025 publiceerde Xior haar Jaarlijks Financieel Verslag en publiceerde ze de oproeping voor de Algemene Vergadering.

Succesvolle closing van twee residenties in Wrocław en Warschau

Xior kondigt de succesvolle voltooiing aan van de overname van twee eersteklas studentenresidenties in Polen, gelegen in Wrocław en Warschau. De residentie in Warschau werd op 24 maart 2025 afgerond, terwijl de overname van de residentie in Wrocław op 16 april 2025 succesvol werd voltooid, volledig binnen het verwachte tijdsbestek.

Jaarlijkse Algemene Vergadering

Op 15 mei 2025 vond de Jaarlijkse Algemene Vergadering van Xior Student Housing NV plaats, waarop onder meer de jaarrekeningen over 2024 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 netto per aandeel (verdeeld over coupons nr. 25 en nr. 26).

Keuzedividend

Op 15 mei 2025 kondigde Xior de modaliteiten van een keuzedividend aan. Op 5 juni werd bekend dat aandeelhouders van Xior opteerden voor ca. 46,6% van hun dividend gerechtigdheid voor een inbreng van netto-dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat leidde tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) voor Xior van ca. 23,7 MEUR door middel van de creatie van 877.695 nieuwe aandelen.

Nieuwe lening

In de loop van Q3 2025 werd een nieuwe krediet faciliteit van 100 MEUR toegekend door Rabobank, een nieuwe financieringspartner voor de groep. De toetreding van Rabobank als nieuwe kredietverstrekker bevestigt het blijvende vertrouwen in Xior's businessmodel en strategie. De financiering bestaat uit twee tranches: 50 MEUR met looptijd tot Q1 2030 (2,5 jaar +1 +1) en 50 MEUR met looptijd tot Q1 2031 (3,5 jaar +1 +1).

Closing van nieuwe residentie Wenedów in Warschau, Polen

Xior heeft met succes de nieuwe studentenresidentie Wenedów in Warschau, Polen volledig overgenomen van Solida Capital en officieel geopend. De investering bedraagt 38,5 miljoen euro met een

bruto rendement van ca. 9%. De residentie telt 404 moderne units en uitgebreide gemeenschappelijke ruimtes zoals studieruimtes, fitness, cinemazaal en dakterras. Ze ligt centraal in Warschau, vlak bij universiteiten en openbaar vervoer. Dit is de eerste volledig door Xior ontwikkelde en gecommmercialiseerde residentie in Polen, waarmee Xior zijn Poolse portfolio uitbreidt tot 3.767 units. De opening werd gevierd op 10 september 2025, en de sterke huurinteresse bevestigt de positie van Xior als voorkeurskeuze voor studentenhuysvesting in het land.

9. Vooruitzichten

LTV onder 50% houden, blijft de focus. Voorts groeit de vastgoedportefeuille door de verdere realisatie van de actieve projectontwikkelingspipeline en door nieuwe acquisities. Verwacht wordt dat het structureel onevenwicht tussen vraag en aanbod zal leiden tot verdere huurstijgingen (groei "like-for-like"). Dankzij de toename van het resultaat als gevolg van de 2 recente overnames (ca. 900 units), de oplevering van ca. 400 nieuwe studentenkamers in 2025 en de verwachte like-for-like huurgroei van minimaal 5% die het prijszettingsvermogen van studentenhuysvesting bevestigt, herbevestigt Xior haar winstverwachting van minimaal 2,21 EUR per aandeel & bruto dividendverwachting van 1,768 EUR per aandeel (met een minimale uitbetaling van 80%) voor boekjaar 2025. Dit houdt rekening met de impact op EPS van de gerealiseerde verkopen tot op vandaag en de nieuwe aandelen over 2025. Xior verwacht over 2025 een bezettingsgraad die in lijn ligt met de huidige bezettingsgraad.

10. Financieel overzicht

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

Activa (In duizenden €)	30.09.2025	31.12.2024
I. VASTE ACTIVA	3.596.463	3.398.938
B. Immateriële vaste activa	6.101	4.863
C. Vastgoedbeleggingen	3.522.348	3.314.053
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	3.108.815	2.905.287
b. Projectontwikkelingen	413.532	408.766
D. Overige materiële vaste activa	10.823	11.309
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	10.823	11.309
E. Financiële vaste activa	17.006	7.690
Toegestane afdekkingsinstrumenten	15.038	5.045
Andere	1.969	2.645
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	6.260	34.775
H. Uitgestelde belastingen - activa	20.702	18.480
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures, vermogensmutatie	13.223	7.768
II. VLOTTENDE ACTIVA	111.528	121.507

D. Handelsvorderingen	3.230	3.015
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	49.779	37.603
a. Belastingen	8.256	7.329
c. Andere	41.522	30.274
F. Kas en kasequivalenten	10.094	9.462
G. Overlopende rekeningen	48.425	71.426
Vooruitbetaalde vastgoedkosten	7.554	28.318
Gelopen, niet-vervallen vastgoedopbrengsten	26.555	37.109
Andere	14.316	5.999
TOTALE ACTIVA	3.707.991	3.520.445

Passiva
(In duizenden €)
30.09.2025
31.12.2024

EIGEN VERMOGEN	1.750.186	1.634.504
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moederverenootschap	1.748.666	1.633.544
A. Kapitaal	829.667	753.784
a. Geplaatst kapitaal	840.512	762.197
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-10.845	-8.413
B. Uitgiftepremies	821.273	779.858
C. Reserves	29.126	33.955
Reserve voor het saldo van variaties in de reële waarde van vastgoed	32.122	34.399
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-41.868	-34.896
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	7.324	24.637
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	6.261	4.998
Overige reserves	102	102
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	32.959	12.488
D. Nettoresultaat van het boekjaar	68.600	65.947
II. Minderheidsbelangen	1.520	960
VERPLICHTINGEN	1.957.805	1.885.941

I. Langlopende verplichtingen	1.754.745	1.670.740
B. Langlopende financiële schulden	1.654.856	1.584.104
a. Kredietinstellingen	1.419.282	1.325.163
b. Financiële leasing	16.058	5.557
c. Andere	219.517	253.384
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	10.521	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	10.521	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	46
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	89.369	86.590
a. Exit taks	6	1.962
b. Andere	89.362	84.629
II. Kortlopende verplichtingen	203.059	215.201
B. Kortlopende financiële schulden	113.453	111.388
a. Kredietinstellingen	79.453	111.388
c. Andere	34.000	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	34.267	31.979
a. Exit taks	0	0
b. Andere	34.267	31.979
Leveranciers	9.491	10.556
Huurders	3.776	1.026
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	21.000	20.387
E. Andere kortlopende verplichtingen	28.254	52.748
Andere	28.254	52.748
F. Overlopende rekeningen	27.085	19.086
a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	5.472	4.153
b. Gelopen, niet vervallen interesten	5.018	1.577
c. Andere	16.595	13.356
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3.707.991	3.520.445

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Resultatenrekening <i>(In duizenden €)</i>	30.09.2025	30.09.2024
I. (+) Huurinkomsten	129.761	121.168
(+) Huurinkomsten	119.789	109.026
(+) Huurgaranties	10.155	12.593
(-) Huurkortingen	-183	-451
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-279	-257
NETTO HUURRESULTAAT	129.482	120.911
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	22.150	21.798
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	21.579	21.380
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	570	418
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-25.131	-24.206
- Huurlasten gedragen de eigenaar	-24.735	-23.758
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-396	-448
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	9.109	4.825
VASTGOEDRESULTAAT	135.609	123.329
IX. (-) Technische kosten	-5.948	-5.244
Recurrente technische kosten	-6.031	-5.311
(-) Herstellingen	-5.027	-4.304
(-) Verzekeringspremies	-1.004	-1.007
Niet recurrente technische kosten	83	67
(-) Schadegevallen	83	67
X. (-) Commerciële kosten	-918	-1.087
(-) Publiciteit,...	-587	-755
(-) Juridische kosten	-330	-332
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	0	-72
XII. (-) Beheerkosten van het vastgoed	-10.158	-10.597
(-) Beheerskosten (extern)	0	0
(-) Beheerskosten (intern)	-10.158	-10.597
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-8.327	-6.845

(-) Honoraria architecten	0	-5
(-) Honoraria schatters	-501	-506
(-) Andere vastgoedkosten	-7.826	-6.334
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-25.350	-23.845
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	110.259	99.483
XIV. (-) Algemene kosten van de vennootschap	-10.868	-10.440
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	402	1.004
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	99.793	90.047
XVI. (+/-) Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen	-500	-24.812
(-) Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)	9.726	134.981
(+) Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-10.226	-159.793
XVII. (+/-) Resultaat op de verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	58.892	40.134
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	98.407	94.868
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-39.515	-54.734
XIX. (+) Ander portefeuilleresultaat	-51.525	-12.746
OPERATIONEEL RESULTAAT	106.660	92.623
XX. (+) Financiële opbrengsten	3.330	2.945
(+) Geïnde interesten en dividenden	3.330	2.945
XXI. (-) Netto interestkosten	-28.110	-27.750
(-) Nominale interestlasten op leningen	-31.866	-43.537
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-614	-435
(-) Kosten van toegestane afdekkingsinstrumenten	4.370	16.223
XXII. (-) Overige financiële kosten	-2.482	-1.612
- Bankkosten en andere commissies	-537	-217
- Andere	-1.946	-1.394
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-518	-18.842
(+/-) FINANCIEEL RESULTAAT	-27.780	-45.260
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	78.880	47.363
XXV. Vennootschapsbelastingen	-4.190	-2.903

XXVI. Exit taks	-734	22
XXVII. Uitgestelde belastingen	6.241	-3.029
(+/-) BELASTINGEN	-9.697	-5.910
NETTO RESULTAAT	69.183	41.454
EPRA-WINST NA CORRECTIE IFRIC 21	70.545	62.481
EPRA-WINST NA CORRECTIE IFRIC 21 – DEEL VAN DE GROEP	70.110	62.272
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE	6.867	2.576
UITGESTELDE BELASTINGEN M.B.T. IAS 40 CORRECTIES	5.507	3.006
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	-518	-18.843
EPRA-WINST PER AANDEEL NA CORRECTIE IFRIC 21 (in EUR)	1,53	1,53
EPRA-WINST PER AANDEEL NA CORRECTIE IFRIC 21 – DEEL VAN DE GROEP (in EUR)	1,52	1,53

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

EPRA-winst na correctie IFRIC 21	30.09.2025	30.09.2024
Nettoresultaat	69.183	41.454
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-58.892	-40.134
Ander portefeuilleresultaat	51.525	12.746
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	500	24.812
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	518	18.842
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	5.507	3.006
EPRA-winst	68.341	60.726
Impact IFRIC 21	2.204	1.755
EPRA-winst na correctie IFRIC 21	70.545	62.481
EPRA-winst na correctie IFRIC 21 – deel van de groep	70.110	62.272

Resultaat van de portefeuille	30.09.2025	30.09.2024
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-500	-24.812
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	58.892	40.134
Ander portefeuilleresultaat	-51.525	-12.746
Resultaat van de portefeuille	6.867	2.576

Gemiddelde interestvoet	30.09.2025	30.09.2024
Nominale rente betaald op leningen	31.866	43.537
Kosten van toegestane afdekkingsinstrumenten	-4.370	-16.223
Geactiveerde interesten	10.697	12.532
Gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	1.713.563	1.721.740
Gemiddelde interestvoet	2,97%	3,09%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3,31%	4,34%

Gemiddelde financieringskosten	30.09.2025	30.09.2024
Nominale interestlasten op leningen	31.866	43.537
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-4.370	-16.223
Geactiveerde interesten	10.697	12.532
Verdeling van het nominaal bedrag van de financiële schulden	614	435
Bankkosten en andere commissies	537	217
Gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	1.713.563	1.721.740
Gemiddelde financieringskost	3,06%	3,14%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3,40%	4,39%

Per 30.09.2025	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders excl. minderheidsbelangen	1.748.666	1.748.666	1.748.666	1.748.666	1.748.666
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	1.520	1.520
UIT TE SLUITEN					
Uitgestelde belastingen met betrekking tot FV-winst op IP	68.667	68.667	XXXXXXXXXX	68.667	XXXXXXXXXX
FV van financiële instrumenten	-4.517	-4.517	XXXXXXXXXX	-4.517	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste activa volgens IFRS BS	XXXXXXXXXX	-6.101	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
OMVAT					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	70.582	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Mutatierechten	203.901	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	2.016.717	1.806.715	1.819.248	1.814.336	1.750.186
Volledig verwaterd aantal aandelen	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094
NAV per aandeel	43,19	38,69	38,96	38,85	37,48
NAV per aandeel – deel van de groep	43,19	38,69	38,96	38,82	37,45

Per 30.09.2025	Reële waarde	% van totale portefeuille	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet verkocht op lange termijn	3.522.348	100	100
Portefeuille onderhevig aan gedeeltelijke uitgestelde belastingen en belastingstructurering	0	0	0

Per 31.12.2024	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders excl. minderheidsbelangen	1.633.544	1.633.544	1.633.544	1.633.544	1.633.544
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	960	960
UIT TE SLUITEN					
Uitgestelde belastingen m.b.t. FV winst op IP	66.149	66.149	XXXXXXXXXX	66.149	XXXXXXXXXX
FV van financiële instrumenten	-5.045	-5.045	XXXXXXXXXX	-5.045	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste activa conform IFRS BS	XXXXXXXXXX	-4.863	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
OMVAT					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	63.186	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Transactiekosten	194.096	N.v.t.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX

NAV	1.888.744	1.689.785	1.696.730	1.695.608	1.634.504
Volledig verwaterd aantal aandelen	42.344.283	42.344.283	42.344.283	42.344.283	42.344.283
NAV per aandeel	44,60	39,91	40,07	40,04	38,60
NAV per aandeel – deel van de groep	44,60	39,91	40,07	40,02	38,58

Per 31.12.2024	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	3.314.053	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		30.09.2025
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.752.251
-Kas en kasequivalenten (IFRS)		-10.094
Net Debt (IFRS)	A	1.742.157
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	B	139.928
+Aandeel in het operationeel resultaat van joint ventures		0
EBITDA (IFRS)	C	139.928
Net debt/EBITDA	A/C	12,45

In KEUR		30.09.2025
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.752.251
-Kas en kasequivalenten (IFRS)		-10.094
Net Debt (IFRS)	A	1.742.157
-Projecten in uitvoering x LTV		-206.104
-Financiering aan Joint ventures x LTV		
Net debt (adjusted)	B	1.536.053
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	C	139.928
+Aandeel in het operationeel resultaat van joint ventures		0
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	D	139.928
Brug naar genormaliseerde EBITDA		-7.359
EBITDA (adjusted)	E	132.569
Net debt/EBITDA (adjusted)	B/E	11,59

EPRA LTV

30/09/2025		Proportionele consolidatie	
EPRA Loan-To-Value ratio	Group	aandeel in JV's	Gecombineerd
Toevoegen:			
Kredietinstellingen	1.422.338	1.088	1.423.426
Commercial paper	76.396		76.396
Obligatieleningen	253.517		253.517
Netto te betalen	1.283	568	1.851
<i>(-) Lange termijn handelsvorderingen</i>	<i>8.229</i>		<i>8.229</i>
<i>(-) Handelsvorderingen</i>	<i>3.230</i>		<i>3.230</i>
<i>(-) Belastingvorderingen en andere vlottende activa</i>	<i>49.779</i>	<i>228</i>	<i>50.007</i>
<i>(+) Handelsschulden en andere kortlopende schulden</i>	<i>34.267</i>	<i>796</i>	<i>35.063</i>
<i>(+) Andere kortlopende verplichtingen</i>	<i>28.254</i>		<i>28.254</i>
Uitsluiten:			
Cash	10.094	385	10.479
Netto-schuld (a)	1.743.440	1.271	1.744.711
Toevoegen:			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	10.823		10.823
Projectontwikkelingen	3.108.815		3.108.815
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	413.532	2.925	416.457
Immateriële vaste activa	6.101		6.101
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en jv's	0		
Totale eigendoms waarde (b)	3.539.271	2.925	3.542.196
Real estate transfer taks	203.901		203.901
Totale eigendoms waarde incl RETTs (c)	3.743.172	2.925	3.746.097
EPRA LTV (a/b)	49,26%		49,26%
EPRA LTV (incl RETTs) (a/c)	46,58%		46,57%

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	Metten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst/verlies op vastgoedbeleggingen

	reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat	
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	Netto resultaat +/- 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 NNNAW	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 aandelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting	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 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.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



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 2025, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. 3,5 miljard EUR. Meer informatie is beschikbaar op www.xior.be.

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.