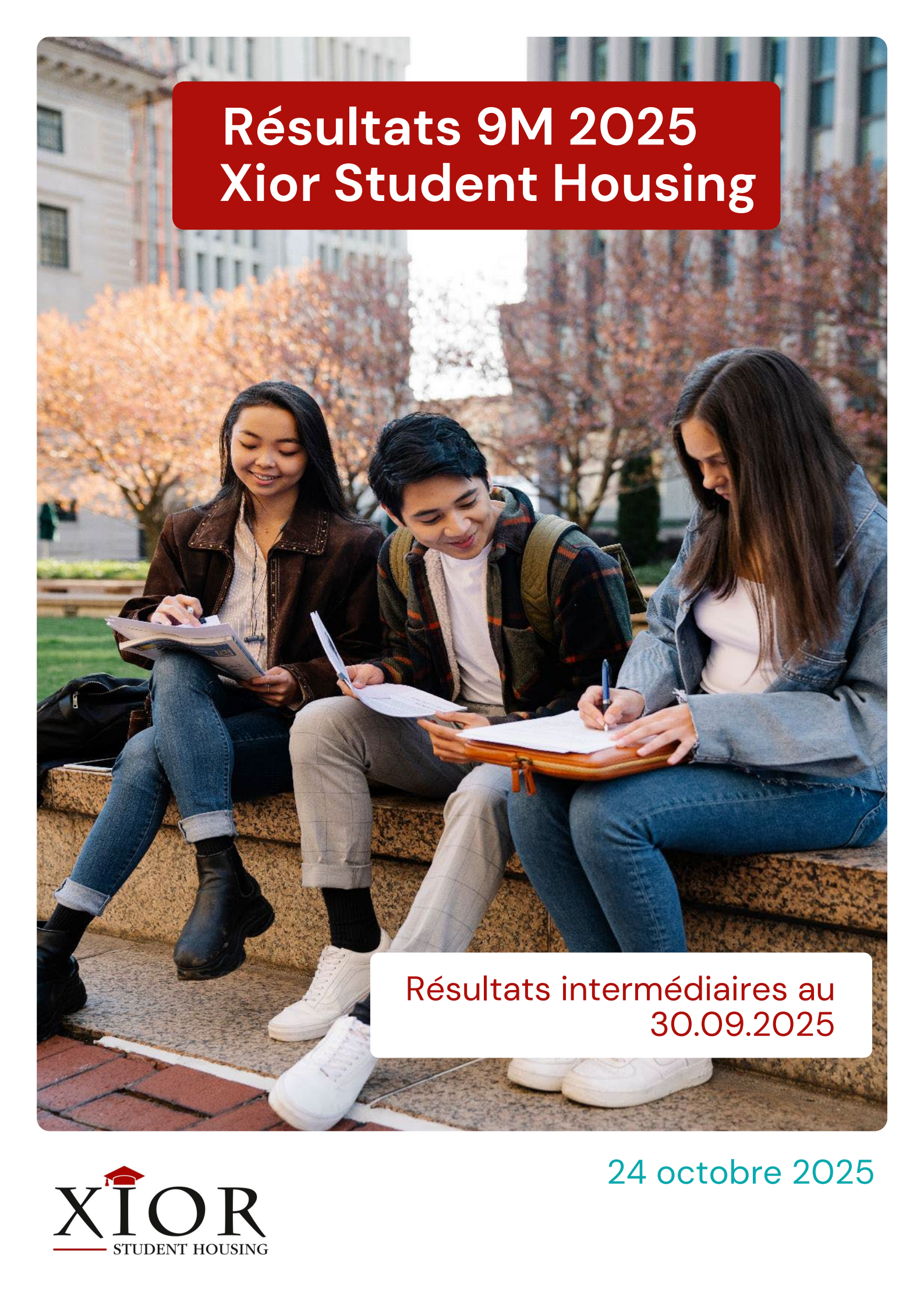




Résultats 9M 2025 Xior Student Housing

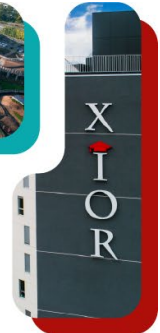
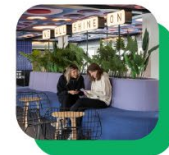
Résultats intermédiaires au
30.09.2025

Résultats 9M 2025 en ligne avec les attentes

La nouvelle année académique confirme la force de la plateforme Xior

Taux d'occupation élevé et stable de 98%

Forte croissance des loyers LfL à 5,42%



Résultats en ligne avec les attentes – forte croissance des loyers avec un taux d'occupation maximum

- ◆ **Résultat EPRA** - part du groupe s'élève à 70.110 KEUR après ajustement IFRIC 21 (+13% YoY)
- ◆ **Résultat EPRA** - part du groupe s'élève à **1,52 EUR/action** après ajustement IFRIC 21
- ◆ **Croissance des loyers LfL +5,42%** (YoY) et **taux d'occupation de 98%** confirment la force des l'immobilier étudiant
- ◆ **Valorisation du portefeuille augmente** encore avec **1,8% YtD** (+58,9 MEUR)
- ◆ **Ratio d'endettement et LTV** à 49,58% et 49,75% respectivement
- ◆ **100% besoins de financement** entièrement **assurés** pour les **18 prochains mois**
- ◆ **Pipeline actif** en cours de réalisation : **+10,2 MEUR/an de loyers supplémentaires**, **cout à venir** limité à 22 MEUR
- ◆ **Wenedów Varsovie livré (+400 unités)** et première location dans les délais prévus
- ◆ **Prévisions du résultat et du dividende 2025 reconfirmées** à 2,21 EUR BPA et 1,768 EUR DPA
- ◆ **Confirmation de la croissance des loyers** d'au moins **5%** pour FY 2025

Bon début de l'année académique illustre la force de la plateforme intégrée de Xior

- ◆ Etudiants choisissent massivement Xior, ce qui garantit une **saison de location sans heurts**
- ◆ Sur la base des nouveaux contrats, **le taux d'occupation prévu** reste de **98%**, avec déjà les **premières demandes** pour l'année académique 2026-2027
- ◆ **Croissance des loyers LfL de 5,42%** YoY ; soutenue par une **demande toujours forte**
- ◆ Début réussi de la nouvelle année académique confirme l'objectif **croissance des loyers LfL d'au moins 5%** (FY 2025)
- ◆ Les fondamentaux uniques du marché soutiennent la **poursuite de la croissance des loyers et des résultats**, sans perdre de vue l'accessibilité financière
- ◆ Xior remporte le « **Best value for money award** » décerné par GSL sur la base des commentaires de 150.000 étudiants
- ◆ Poursuite réussie du déploiement de **Baselife** avec **Basebuddy's** en Belgique, en Espagne et au Portugal
- ◆ **40%** du portefeuille de Xior déjà **actif** sur la nouvelle plateforme digitale **My Xior**



Christian Teunissen, CEO : “Avec de **solides résultats au T3**, des bâtiments bien remplis et des étudiants satisfaits, nous confirmons notre croissance et notre résilience. Nos revenus continuent d’augmenter et nos performances opérationnelles sont pleinement en ligne avec les attentes pour l’ensemble de l’année. Le fait d’avoir remporté le **GSL Award Best Value for Money (Europe)** démontre que notre approche fonctionne : qualité, expérience et valeur vont de pair chez Xior. Grâce à nos équipes exceptionnelles et aux **Basebuddy's** locaux, chaque résidence devient un véritable chez-soi.”

Table des matières

1. Chiffres clés 9M '25 – Résultats solides confirment la force de l'immobilier étudiant	5
2. Mise à jour opérationnelle	5
3. Mise à jour du portefeuille et du pipeline.....	8
4. Mise à jour des financements et des ratios.....	9
5. Mise à jour du calendrier financier 2025–2026	11
6. Résultats financiers consolidés 9M 2025	12
7. Financement	16
8. Principales réalisations au cours des neuf premiers mois de 2025	16
9. Perspectives	17
10. Synthèse financier.....	18
11. Indicateurs alternatifs de performance (APM) : tableaux de réconciliation.....	23
12. Glossaire des indicateurs alternatifs de performance (APM) utilisés par Xior Student Housing	27

Chiffres clés 9M 2025

3,5 milliards

EUR

Juste valeur



98% taux d'occupation



dans **8** pays différents

Prévisions confirmées



BPA 2,21 EUR

DPA 1,768 EUR

129 M EUR

Résultat locatif net



Résultat EPRA

70 M EUR

+ 13% YoY



c. 1.300

nouvelles
chambres d'étudiants
(YtD)



21.953

+5% (YoY)

unités locatives
(22.504 lits)

+5,42%

Croissance des
loyers LfL YoY



49,58%

Ratio
d'endettement

49,75%

LTV



1. Chiffres clés 9M '25 – Résultats solides confirment la force de l'immobilier étudiant

- ◆ **Résultat EPRA** - part du groupe **s'élève** à 70.110 KEUR après ajustement IFRIC 21 **(+13% YoY)**
- ◆ **Résultat EPRA/action** - part du groupe **augmente** à **1,52 EUR/action**¹ après ajustement IFRIC 21
- ◆ **Résultat locatif net en hausse de 7%** à 129.482 KEUR vs T3 2024 grâce à :
 - La réalisation de **nouveaux projets et acquisitions**
 - **La croissance des loyers LfL** de **5,42% YoY** à nouveau une hausse élevée et **supérieure à l'inflation**
 - **Taux d'occupation élevé et stable** à 98% pour T3 2025
- ◆ **Revalorisation positive du portefeuille** de +58,9 MEUR ou **+1,8% YtD**
- ◆ **Ratio d'endettement baisse** à 49,58%. **LTV** à 49,75%.
- ◆ **Coût du financement et hedge ratio stables** : respectivement à 3,06% et 91%
- ◆ **EPRA NAV/action**² - part du groupe à 38,82 EUR vs 40,02 EUR au 31/12/2024
- ◆ **EPRA NTA/action**³ à 38,69 EUR vs 39,91 EUR au 31/12/2024
- ◆ **La juste valeur** du portefeuille immobilier **augmente** à **3,5 milliards d'EUR**, avec **21.953 unités étudiantes louables (22.504 lits)**. Si l'ensemble des projets engagés est réalisé, le portefeuille passera à environ 3,8 milliards d'EUR, avec 25.524 unités étudiantes louables³
- ◆ **Reconfirmation des prévisions de BPA et DPA pour 2025** : BPA de 2,21 EUR et DPA de 1,768 EUR
- ◆ **Reconfirmation des prévisions de croissance des loyers LfL** à **au moins 5%** pour l'exercice 2025 grâce à la forte demande de chambres d'étudiants et au pouvoir de fixation des prix

2. Mise à jour opérationnelle

Saison de location réussie

Entre-temps, l'année universitaire a commencé dans tous les pays et le portefeuille de Xior atteint à nouveau un taux d'occupation maximal, entièrement conforme aux attentes. Le taux d'occupation reste stable à 98%, ce qui correspond au maximum opérationnel, compte tenu des habituels moments d'emménagement et de départ des étudiants.

Les résidences existantes et déjà stabilisées affichent à nouveau d'excellents résultats, tandis que les développements plus récents, tels que Malmö, Aarhus, Hertz et Saragosse, affichent également de très bons résultats et sont déjà entièrement loués. Un résultat remarquable, étant donné que les nouveaux projets nécessitent généralement une période de montée en puissance de 2 à 3 ans. En Pologne également, où l'année universitaire ne commence qu'à la fin du mois d'octobre et où la saison des locations atteint donc son pic un peu plus tard, les locations ont connu une forte augmentation au cours du troisième trimestre.

Les loyers plus élevés ont été facilement absorbés par le marché. L'accessibilité financière ne semble pas poser de problème, compte tenu de la pénurie aiguë de logements étudiants de qualité et du coût relativement limité des études sur le continent européen. Grâce à une tarification dynamique et à l'accent mis sur le service et la communauté (selon la formule Baselife), Xior continue de renforcer sa proposition de valeur. Cela se traduit par une croissance des loyers like-for-like supérieure à l'inflation, avec des loyers au troisième trimestre 2025 en hausse de 5,42% YoY, ce qui se traduit par une prévision confirmée d'au moins 5% de croissance des loyers like-for-like pour l'exercice 2025.

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

² Sur la base du nombre d'actions en circulation.

³ Sans tenir compte des désinvestissements en cours jusqu'à ce qu'ils soient entièrement réalisés.

Dans les villes étudiantes populaires avec une pénurie continue de logements étudiants, comme Gand, où la saison de location démarre traditionnellement en premier, les premières demandes pour l'année académique 2026 arrivent déjà.

Ces résultats confirment non seulement la satisfaction de nos locataires et l'efficacité de nos équipes de location, mais aussi la forte demande fondamentale sur le marché du logement étudiant. Les perspectives à long terme restent positives, soutenues par l'augmentation de la population étudiante, la capacité limitée de construction de nouveaux logements et l'inadéquation structurelle entre l'offre et la demande sur nos principaux marchés.

Nouveaux accords de nomination

Amsterdam, Pays-Bas

Un an avant son ouverture, le nouveau projet de Xior, **Brinktoren** (sur l'IJ à Amsterdam), est déjà entièrement loué. Xior a conclu un partenariat stratégique avec Tio Business School à Amsterdam par le biais d'une lettre d'intention. Cette coopération couvre les 266 unités du projet pour une période de 5 ans et sera officialisée par un bail définitive au premier trimestre 2026. Avec cet accord, Brinktoren est donc entièrement loué bien avant l'achèvement du projet, ce qui réaffirme la confiance du marché dans le concept de Xior et la forte demande de logements étudiants à Amsterdam. Grâce à cette coopération, Tio Business School peut offrir à ses étudiants internationaux des logements de qualité et abordables à une localisation de premier choix. Le développement se déroule entièrement selon le plan et la nouvelle résidence Brinktoren sera prête à temps pour le début de la nouvelle année académique à l'été 2026.

Namur, Belgique

Au troisième trimestre 2025, un nouveau contrat de location a été signé avec l'asbl Gestion Logement Namur, avec effet au 1er octobre 2025. Le contrat porte sur la location de 12 chambres à des fins sociales dans la **résidence de Xior à Namur**.

Bruxelles, Belgique

Pour la **résidence Ommegang** de Xior à Bruxelles, un accord de nomination a été conclu avec l'UCLouvain pour l'ensemble de la résidence. Cet accord est conclu pour une durée de 9 ans et prendra effet le 15 septembre 2026. Actuellement, la résidence Ommegang est encore sous convention avec l'Université St Louis, désormais intégrée à l'UCLouvain. Cet accord existant expire le 14 septembre 2026 et évoluera ensuite vers le nouvel accord avec l'UCLouvain.

Malaga, Espagne

L'optimisation de l'occupation des résidences pendant les mois d'été est un objectif opérationnel clé. L'équipe commerciale B2B travaille activement sur des partenariats et des contrats durables avec des organisations externes, des universités et des établissements d'enseignement afin de garantir une occupation stable même en dehors de l'année académique.

Dans ce contexte, Xior a franchi une étape importante en Espagne cet été avec la signature d'un partenariat stratégique de trois ans avec une organisation internationale de premier plan spécialisée dans l'entraînement de football pour les jeunes. Grâce à ce partenariat, **Xior Málaga Atalaya** et **Xior Málaga Teatinos** deviendront les logements officiels de leurs programmes d'été, ce qui contribuera à une forte occupation et à une plus grande stabilité opérationnelle pendant la période estivale.

Nouveaux achèvements/ouvertures

Le 12 septembre, la résidence étudiante **Wenedów à Varsovie**, en Pologne, a été clôturée avec succès, ce qui représente une valeur d'investissement totale d'environ 38,5 MEUR et un rendement brut d'environ 9%. La résidence Wenedów, qui est désormais pleinement opérationnelle, compte 404 unités modernes et offre aux étudiants de nombreuses installations communes telles que des salles d'étude, une salle de sport, un cinéma, un toit-terrasse donnant sur la rivière Wisła et un parking souterrain. Au total, le

portefeuille de Xior compte désormais 3.767 unités locatives en Pologne. La résidence abritera également le siège polonais de Xior.

Wenedów est la première résidence en Pologne à être entièrement développée et commercialisée sous la marque Xior, et représente une étape importante dans l'expansion des opérations de Xior en Pologne. Grâce à l'implication des Basebuddy's locaux, qui contribuent à renforcer le sens de la communauté, Wenedów illustre immédiatement l'expérience de vie internationale de qualité que Xior vise à offrir aux étudiants sur tous ses marchés. Les locations pendant la première année de *ramp-up* se déroulent comme prévu avec une occupation complète déjà attendue pour la deuxième année.



Mise à jour de My Xior

Au troisième trimestre, Xior a franchi une étape importante dans le projet My Xior : **l'ensemble du portefeuille néerlandais de Xior est désormais en ligne sur la plateforme**. Après un déploiement progressif depuis juin 2024, les 33% restants des propriétés néerlandaises ont été migrés avec succès le 1er octobre. Par conséquent, 100% du portefeuille néerlandais est désormais géré via la nouvelle plateforme digitale My Xior, ce qui représente plus de 40% de l'ensemble du portefeuille Xior.

Quatre propriétés, représentant environ 1.400 unités, travaillaient déjà avec le système depuis plus d'un an et ont servi de projets pilotes utiles. Entre-temps, toute l'équipe néerlandaise a été formée lors de sessions de formation internes, les processus quotidiens ont été documentés dans des manuels Xior et une structure de « Key Users » a été mise en place. Cette structure sera progressivement déployée dans les mois à venir, avec notamment la mise en place d'un service d'assistance interne via un système de tickets.

My Xior intègre l'ensemble des opérations de Xior - de l'expérience client et des opérations à la comptabilité et aux finances - au sein d'une plateforme centrale. Il s'agit d'une avancée significative en termes d'efficacité et de qualité des données dans l'ensemble de l'organisation. Au Portugal, les préparatifs de deux projets pilotes ont déjà commencé à Benfica et Alameda. La mise en service réelle étant prévue pour le début du mois de décembre. D'autres déploiements suivront dans le reste des portefeuilles portugais et espagnol.

Cliquez ci-dessous pour découvrir la plateforme My Xior et tous ses avantages grâce à une courte vidéo d'animation.



Programme communautaire Baselife

En plus d'offrir des logements étudiants de qualité, Xior s'engage fortement à créer une véritable expérience communautaire grâce à son **programme Baselife**. Ce **concept communautaire** réunit les étudiants et favorise le bien-être, l'engagement et la connexion au sein des résidences grâce à des activités sociales, sportives et éducatives. Ces activités sont organisées par les Basebuddy's : des étudiants qui vivent dans les résidences Xior et qui s'engagent comme point de contact pour leurs colocataires. En plus d'organiser des événements et de renforcer la communauté, les Basebuddy's offrent également un soutien pratique et administratif à leurs camarades.

Grâce à **Baselife**, chaque résidence devient plus qu'un simple lieu de vie : elle devient un environnement inspirant où les étudiants se sentent chez eux et peuvent s'épanouir, tant sur le plan personnel que social.

Le concept Baselife a déjà fait ses preuves dans les anciens pays Basecamp (Pologne, Allemagne, Danemark et Suède), et est désormais progressivement déployé dans les autres pays Xior. Depuis cette année académique, des Basebuddy's fonctionnent dans la résidence 3 Eiken à Anvers, dans les résidences Hertz et Totem X à Hasselt et dans presque toutes les résidences en Espagne et au Portugal. Une extension à d'autres résidences est prévue.

GSL Award « Best Value for Money (Europe) »

Xior est fier d'avoir reçu le Global Student Living Award dans la catégorie **Best Value for Money (Europe)**. Cette reconnaissance est très précieuse pour Xior car les *awards* sont décernés sur la base des commentaires de 150.000 étudiants.



3. Mise à jour du portefeuille et du pipeline

Mise à jour du pipeline

Le pipeline actif représente un volume d'investissement total d'environ 177 MEUR, dont la majorité a déjà été investie. Le montant d'investissement restant n'est que de 22 MEUR et est entièrement financé par la capacité d'autofinancement de Xior - sans recours à de la dette ou à du capital supplémentaire, et tout en maintenant un ratio d'endettement inférieur à 50%. Il s'agit des projets Brinktoren à Amsterdam, Boavista à Porto, Trassenster à Seraing (Liège) et Bagatten à Gand. Ce pipeline actif représente plus de 1.100 unités supplémentaires et 10,2 MEUR de revenus locatifs annualisés additionnels, dont la plupart seront livrés en 2026.

Brinktoren, Amsterdam

La construction de Brinktoren progresse comme prévu et sera prête à accueillir les étudiants et les jeunes professionnels dès le début de la prochaine année académique. Alors que les trois derniers étages sont encore en construction et seront achevés avant la fin de l'année, l'achèvement des étages inférieurs est déjà en cours.

La particularité de ce projet réside dans le processus de construction innovant qui utilise des éléments de façade préfabriqués. Cette méthode rend la construction plus rapide, plus efficace et plus durable. Cliquez ci-dessous pour découvrir comment ce nouveau *landmark* à Amsterdam continue de prendre forme.



Cliquez ici pour
voir la vidéo

Boavista, Porto

La construction de notre résidence Boavista à Porto progresse également comme prévu. Les travaux avancent bien et certaines chambres sont déjà en phase de finition. La date d'achèvement prévue en 2026 peut être respectée sans problème.



Permis pour Bagattenstraat & Karspeldreef

Les permis pour les projets Bagattenstraat (Gand, Belgique) et Karspeldreef (Amsterdam, Pays-Bas) ont été obtenus au cours du troisième trimestre 2025 et sont désormais définitifs et irrévocables.

Mise à jour des désinvestissements

En octobre 2025, toutes les désinvestissements annoncés au cours du S1 2025 ont été finalisés et vendus. Il s'agit de la résidence Octopus à Overpoortstraat à Gand et de la vente du projet Place Neujean à Liège. Le programme de désinvestissement annoncé précédemment est désormais entièrement achevé.

Xior continue d'adopter une approche opportuniste en matière de désinvestissements, afin d'optimiser la qualité du portefeuille et de créer de la valeur pour les actionnaires grâce à une rotation ciblée des actifs vers des bâtiments plus récents et plus rentables.

4. Mise à jour des financements et des ratios

Mise à jour des financements

Liquidité - lignes de crédit disponibles

Xior continue d'adopter une stratégie de financement proactive, en prolongeant ou en refinançant systématiquement les prêts au moins 12 mois avant leur date d'échéance. Dans le même temps, la société continue de viser une position de liquidité solide, avec un objectif minimum de 100 MEUR de lignes de crédit non tirées.

La position de liquidité de Xior a également été renforcée et s'élève actuellement à 162 MEUR, contre 135 MEUR au S1 2025. Cela **couvre entièrement les besoins de financement de Xior pour les 18 prochains mois**. Le refinancement, le programme d'investissement (capex) entièrement engagé et le papier commercial en circulation sont entièrement couverts. Ce montant comprend également un nouveau prêt de 25 MEUR accordé par ICBC après la clôture du troisième trimestre. La plupart des dettes arrivant à échéance d'ici le premier trimestre 2027 ont déjà été prolongées, à l'exception du prêt USPP de 34 MEUR, qui viendra à échéance au deuxième trimestre 2026. Des discussions préparatoires ont déjà été entamées à cet effet. En fonction des conditions du marché, Xior évaluera si une prolongation est intéressante ; sinon, le refinancement est de toute façon déjà entièrement assuré par un nouveau prêt du même

montant. La prochaine échéance significative n'interviendra donc que dans 18 mois, au deuxième trimestre 2027, offrant ainsi à Xior la marge de manœuvre et la flexibilité nécessaires pour une gestion optimale de son capital. Un certain nombre de nouveaux prêts, avec des banques existantes et nouvelles, ont également été conclus au cours des derniers mois de 2025.

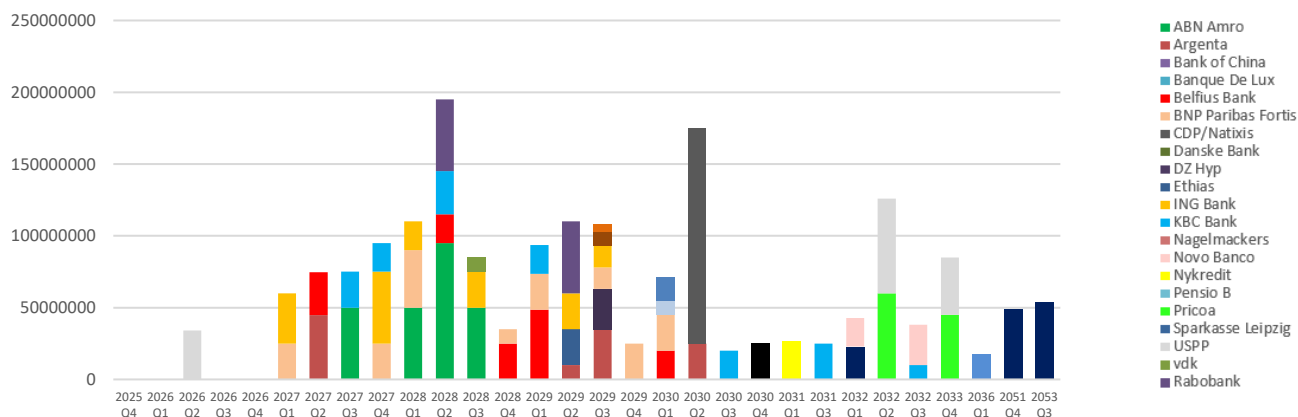
Nouveaux prêts

Comme déjà annoncé lors de la publication des résultats S1 2025, une nouvelle facilité de crédit de **100 MEUR** a été accordée au troisième trimestre 2025 par Rabobank, nouveau partenaire financier de la société. L'entrée de **Rabobank** en tant que nouveau prêteur confirme sa confiance continue dans le modèle d'entreprise et la stratégie de Xior. Le financement se compose de deux tranches : 50 MEUR avec une échéance jusqu'au 1er trimestre 2030 (2,5 ans +1 +1) et 50 MEUR avec une échéance jusqu'au 1er trimestre 2031 (3,5 ans +1 +1).

Au troisième trimestre 2025, un prêt supplémentaire a également été conclu avec **ABN AMRO** pour un montant de **35 MEUR** avec une échéance de 3+1+1 ans.

Après la clôture du troisième trimestre, une nouvelle facilité de crédit de **25 MEUR** a été accordée par **ICBC** (Industrial & Commercial Bank of China) avec une échéance de 3 ans jusqu'au quatrième trimestre 2028.

Ci-dessous le **nouveau tableau des échéances** :



Mise à jour du cadre de financement durable

Le cadre de financement durable de Xior comprend des critères environnementaux (E) pour sélectionner et financer les actifs les plus écologiques et des critères sociaux (S) basés sur l'accessibilité financière et la tarification sociale afin qu'une partie de son portefeuille soit également éligible au financement socialement lié, conformément aux ambitions et aux engagements environnementaux et sociaux de Xior, dans le contexte de l'augmentation des prix et des préoccupations concernant des logements étudiants plus abordables.

Au 30 septembre 2025, Xior dispose d'un total de 1,27 milliard d'EUR en financement durable, dont 914 MEUR ont déjà été tirés. Au total, Xior dispose d'environ 2,28 milliards d'EUR d'actifs durables, ce qui permet de rendre tous les financements durables.



Coût du financement et ratio de couverture

Le coût du financement reste stable à 3,06% au T3 2025 (contre 3,03% au S1 2025). La durée moyenne des prêts en cours a été prolongée à 4,7 ans (contre 4,6 ans au S1 2025). Le ratio de couverture au T3 2025 reste stable à 91% (contre 92% au S1 2025) et s'étend sur une période de 5,1 ans.

Interest Cover Ratio (ICR)

L'ICR s'est encore amélioré pour atteindre 2,97 au troisième trimestre 2025 (contre 2,92 au S1 2025). Une nouvelle amélioration de l'ICR est attendue après l'achèvement des projets en cours.

Net debt/EBITDA

Le ratio net debt/EBITDA (ajusté) au T3 est de 11,59x (en légère amélioration par rapport à 11,69 au S1 2025). Pour le calcul complet, voir le chapitre 11 (Indicateurs alternatifs de performance (APM)). Le ratio net debt/EBITDA n'est pas une clause restrictive.

5. Mise à jour du calendrier financier 2025–2026

Calendrier financier 2025-2026	Date de publication
Publication Communiqué Annuel 2025	3 février 2026 (avant bourse)
Publication du Rapport Annuel	14 avril 2026
Publication des résultats au 31 mars 2026 (T1)	24 avril 2026 (avant bourse)
Assemblée Générale Annuelle	21 mai 2026
Date de paiement du dividende 2025 (coupons 27 et 28)	26 mai 2026
Publication des résultats au 30 juin 2026 (S1)	6 août 2026 (avant bourse)
Publication des résultats au 30 septembre 2026 (9M)	23 octobre 2026 (avant bourse)

6. Résultats financiers consolidés 9M 2025

Compte de résultat consolidé (en milliers d'euros)	30.09.2025	30.09.2024
Résultat locatif net	129.481	120.911
Résultat immobilier	135.609	123.329
Résultat d'exploitation avant résultat du portefeuille	99.793	90.047
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-27.262	-26.417
Résultat EPRA ⁴ – part du groupe	67.835	60.517
Résultat EPRA ⁴ – part du groupe après ajustement IFRIC 21	70.110	62.272
Résultat du portefeuille (IAS 40) 	6.867	2.576
Réévaluation des instruments financiers (couvertures de taux d'intérêt non effectives)	-518	-18.843
Impôts différés	5.507	3.006
Résultat net (IFRS)	69.183	41.454

⁴ Xior Student Housing NV utilise des indicateurs alternatifs de performance (APM) pour mesurer et suivre sa performance opérationnelle. L'Autorité européenne des marchés financiers (ESMA) a publié des lignes directrices applicables à partir du 3 juillet 2016 sur l'utilisation et l'interprétation des mesures alternatives de performance. Le chapitre 5.8 du rapport financier semestriel 2025 énumère les concepts que Xior considère comme des APM. Les APM sont marqués  et sont accompagnés d'une définition, d'un objectif et d'un rapprochement (voir les chapitres 11 et 12 du présent communiqué de presse), comme l'exige la directive de l'ESMA.

Mise à jour du portefeuille	30.09.2025	30.09.2024
Nombre d'unités locatives pour étudiants	21.953	20.886
Nombre de lits	22.504	21.465
Nombre de pays	8	8
Bilan consolidé (En milliers d'euros)	30.09.2025	31.12.2024
Fonds propres – part du groupe	1.748.666	1.633.544
Juste valeur des immeubles de placement ⁵	3.522.348	3.314.053
Rapport prêt/valeur (LTV)	49,75%	50,99%
Ratio d'endettement (loi sur les sociétés immobilières réglementées - SIR) ⁶	49,58%	50,64%
Chiffres clés par action (en €)	30.09.2025	30.09.2024
Nombre d'actions	46.695.094	42.344.283
Nombre moyen pondéré d'actions ⁷	46.139.304	40.706.703
Résultat EPRA ⁸ par action 🏠	1,48	1,49
Résultat EPRA ⁸ par action 🏠 – part du groupe	1,47	1,49
Résultat EPRA ⁸ par action 🏠 après ajustement IFRIC 21	1,53	1,53
Bénéfice EPRA ⁽⁸⁾ par action 🏠 après ajustement IFRIC 21 – part du groupe	1,52	1,53
Résultat du portefeuille (IAS 40) 🏠	0,15	0,06
Réévaluation des instruments de couverture	0,01	0,46
Résultat net par action (IFRS) ⁸	1,50	1,02
Cours de clôture de l'action	29,25	33,85
Valeur nette d'inventaire par action (IFRS) ⁹ – part du groupe	37,45	37,99

Les informations financières pour la période se terminant le 30 septembre 2025 ont été préparées conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS).

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

⁵ La juste valeur des immeubles de placement est la valeur d'investissement telle que déterminée par un expert immobilier indépendant, hors frais de transaction (voir le communiqué de presse de l'Association BE-REIT du 10 novembre 2016 - mise à jour du communiqué de presse de l'Association BE-REIT du 30 juin 2025). La juste valeur correspond à la valeur comptable selon les normes IFRS.

⁶ Calculé conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 portant exécution de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

⁷ Les actions sont comptabilisées à partir de la date d'émission.

⁸ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

⁹ Sur la base du nombre d'actions.

1. Résultat locatif net

Xior a réalisé un résultat locatif net de 129.482 KEUR pour les neuf premiers mois de 2025, contre 120.911 KEUR pour les neuf premiers mois de 2024. Il s'agit d'une augmentation de 7%. Ce résultat locatif net continuera d'augmenter au prochain trimestre, car certaines acquisitions ou développements n'ont commencé à générer des revenus locatifs qu'au cours de l'année 2025.

Il s'agit principalement des propriétés suivantes :

- ♦ Wolska, Varsovie, Pologne : cette résidence a été acquise le 25 mars 2025 et a généré des revenus locatifs à partir de cette date ;
- ♦ Wrocław, Pologne : cette résidence a été acquise le 16 avril 2025 et a généré des revenus locatifs à partir de cette date ;
- ♦ Xior Wenedów, Varsovie, Pologne : ce site a été achevé au cours de l'été et a accueilli les premiers étudiants à partir de septembre 2025 ;

Quatre propriétés ont également été vendues en 2025, ce qui réduira les revenus locatifs nets dans une mesure limitée. L'impact des biens vendus sur le résultat locatif net s'élève à 529 KEUR sur une base annuelle.

Au 30 septembre 2025, Xior a pu calculer la croissance like-for-like pour 84% de ses revenus locatifs. Sur cette base, l'entreprise a enregistré une hausse de 5,42% en glissement annuel par rapport au 30 septembre 2024. Pour l'ensemble de l'exercice 2025, Xior confirme à nouveau son objectif d'une croissance like-for-like d'au moins 5%.

2. Résultat EPRA

Le résultat EPRA  (hors résultat du portefeuille, hors impôts différés liés aux ajustements IAS 40, et hors impact de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à 68.341 KEUR, contre 60.726 KEUR au T3 2024. Le résultat EPRA  - part du groupe s'élève à 67.835 KEUR. Le résultat EPRA  après ajustement IFRIC 21 s'élève à 70.545 KEUR au 30 septembre 2025, contre 62.481 KEUR au T3 2024. Le résultat EPRA  après ajustement IFRIC 21 - part du groupe est de 70.110 KEUR.

Le résultat EPRA  par action¹⁰ est de 1,48 EUR et le résultat EPRA  par action - part du groupe est de 1,47 EUR. Après ajustement IFRIC 21, le résultat EPRA  par action est de 1,53 EUR et le résultat EPRA  par action après ajustement IFRIC 21 - part du groupe est de 1,52 EUR.

En KEUR	30/09/2025	Par action	30/09/2024
Résultat EPRA	68.341	1,48	60.726
Résultat EPRA – part du groupe	67.835	1,47	60.517
Résultat EPRA – après ajustement IFRIC 21	70.545	1,53	62.481
Résultat EPRA – après ajustement IFRIC 21 – part du groupe	70.110	1,52	62.272

Suite à l'application de la règle comptable « IFRIC 21 Levies » (introduite au cours de l'exercice 2015), les chiffres au 30 septembre 2025 comprennent une provision pour l'ensemble de l'année 2025 en ce qui concerne le précompte immobilier, les taxes néerlandaises sur les biens immobiliers, les taxes sur les résidences secondaires et la « taxe d'abonnement ». Cela a un impact négatif plus important sur le résultat des trois premiers trimestres de 2025, étant donné que ces coûts ne sont pas répartis sur les différents trimestres, mais sont entièrement imputés au premier trimestre.

¹⁰ Le calcul du bénéfice EPRA par action est basé sur le nombre moyen pondéré d'actions au 30 septembre 2025, qui était de 46.139.304.

L'effet de ce traitement comptable diminuera au fur et à mesure de l'avancement de l'exercice. Si, par contre, ces coûts étaient comptabilisés en résultat de manière échelonnée, à raison d'un quart du coût chaque trimestre, le résultat au 30 septembre 2025 augmenterait d'un montant de 2.204 KEUR. Dans cette hypothèse, le résultat EPRA  - part du groupe s'élèverait à 70.110 KEUR.

3. Résultat net

Le résultat net est de 69.183 KEUR au 30 septembre 2025, contre 41.454 KEUR au 30 septembre 2024. Le résultat net par action est de 1,50 EUR¹¹. L'augmentation du résultat net par rapport à l'année dernière est principalement due à l'impact de la juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture.

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

4. Juste valeur du portefeuille immobilier

Au 30 septembre 2025, le portefeuille se compose de 21.953 unités étudiantes louables (22.504 lits louables). Le portefeuille immobilier total est valorisé à 3.522.348 KEUR au 30 septembre 2025, ce qui représente une augmentation de 6,3% ou 208.295 KEUR par rapport au 31 décembre 2024 (3.314.053 KEUR).

La variation positive de la valorisation des immeubles de placement s'explique principalement par une évolution du marché immobilier, il y a de nouveau plus de transactions immobilières à fort volume, ce qui a un impact sur le marché et la valorisation, avec des rendements en légère baisse pour certains biens. En outre, les revenus locatifs ont également augmenté dans une grande partie du portefeuille grâce à notre pouvoir de fixation des prix. Ces changements ont entraîné une augmentation de la juste valeur du portefeuille. La réévaluation du portefeuille a augmenté de 1,8% par rapport au T4 2024 (+58,9 MEUR).

Xior dispose également d'un pipeline qui est divisé en un pipeline « actif » et un pipeline « futur ». Le « pipeline actif » se compose de projets dont la construction a déjà commencé et qui sont actuellement en phase de mise en œuvre. Ces projets seront livrés à court terme en 2026. Le « pipeline futur » représente le potentiel de développement futur et se compose en partie de projets de développement et en partie d'opportunités d'expansion sur des sites existants, pour lesquels la construction n'a pas encore commencé. Ces projets sont en phase de pré-exécution. Pour plus de détails, voir ci-dessus le chapitre 3 - Mise à jour du portefeuille et du pipeline.

Si tous les projets du pipeline actif et futur sont réalisés, le portefeuille immobilier continuera de croître pour atteindre plus de 3,8 milliards d'EUR avec 25.524 logements locatifs pour étudiants.

5. LTV

Au 30 septembre 2025, le LTV était de 49,75%, contre 50,99% au 31 décembre 2024. Le ratio d'endettement était de 49,58% au 30 septembre 2025, contre 50,64% au 31 décembre 2024. Xior continue de viser un ratio d'endettement inférieur à 50%.

¹¹ Ce calcul est basé sur le nombre moyen pondéré d'actions.

7. Financement

Au 30 septembre 2025, la Société avait des accords de financement avec 23 prêteurs pour un montant total de 1.891 MEUR. Au 30 septembre 2025, la Société avait tiré un financement de 1.678 MEUR. Sur la partie non tirée, 76,7 MEUR sont détenus comme garantie pour le montant de CP tiré.

La Société cherche à étaler l'échéance des prêts, l'échéance moyenne étant de 4,7 ans au 30 septembre 2025. Cela exclut les billets de trésorerie, qui sont tous à court terme.

En outre, Xior est largement protégé contre une hausse des taux d'intérêt grâce à la couverture à long terme de sa dette existante, 91% de ses financements au 30 septembre 2025 étant couverts pour une échéance de 5,1 ans, soit par des accords de swap de taux d'intérêt (1.168 MEUR), soit par des taux d'intérêt fixes (418 MEUR). Comme ces couvertures n'interviennent pas au niveau des financements individuels, mais pour une durée plus longue que les prêts sous-jacents, l'expiration des financements individuels n'entraîne pas de risque de taux d'intérêt supplémentaire.

Le coût de financement moyen pour le troisième trimestre 2025 est de 3,06% (T3 2024 : 3,14%).

8. Principales réalisations au cours des neuf premiers mois de 2025

ABB d'environ 80 MEUR

Le 21 janvier 2025, Xior a réalisé avec succès une augmentation de capital par le biais d'un placement privé accéléré (« ABB »). Le résultat a été l'émission de 2.877.698 nouvelles actions à un prix d'émission de 27,80 EUR par action. Compte tenu du prix d'émission et du nombre d'actions nouvelles, l'augmentation de capital s'est traduite par un produit brut de 80.000.004 EUR. Les nouvelles actions seront cotées en bourse à partir du 21 janvier 2025.

Expansion en Pologne avec 2 nouvelles résidences étudiantes

Xior a annoncé le 16 janvier 2025 son intention de renforcer sa position grâce à l'acquisition prévue de 2 résidences étudiantes de première classe et entièrement opérationnelles à Wrocław et Varsovie. Cela permettra à Xior d'élargir son offre d'environ 900 unités en une seule fois, pour un total d'environ 3.600 lits en Pologne. Il s'agit des résidences de Wrocław (775 unités) et de Varsovie (117 unités), représentant une valeur d'investissement de 55 MEUR et de 12 MEUR respectivement.

Assemblée Générale Extraordinaire du 4 avril 2025

Une Assemblée Générale Extraordinaire de Xior Student Housing NV s'est tenue le 4 avril. Lors de cette assemblée, le renouvellement de l'autorisation du capital autorisé a été approuvé par les actionnaires de la Société. L'acte notarié ainsi que les statuts coordonnés sont disponibles sur le site web.

Deuxième et dernier complément de prix pour l'acquisition de Basecamp

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

Publication du Rapport Financier Annuel (y compris le rapport de durabilité) 2024

Le 15 avril 2025, Xior a publié son Rapport Financier Annuel et a publié l'avis de convocation à l'Assemblée Générale Annuelle.

Clôture réussie de deux résidences à Wrocław et Varsovie

Xior annonce le succès de l'acquisition de deux résidences étudiantes de premier ordre en Pologne, situées à Wrocław et Varsovie. La résidence de Varsovie a été finalisée le 24 mars 2025, tandis que l'acquisition de la résidence de Wrocław a été finalisée avec succès le 16 avril 2025, entièrement dans les délais prévus.

Assemblée Générale Annuelle

L'Assemblée Générale Annuelle de Xior Student Housing NV s'est tenue le 15 mai 2025, au cours de laquelle, entre autres, les comptes annuels de 2024 ont été approuvés. L'Assemblée Générale Annuelle a notamment approuvé le paiement d'un dividende de 1,768 EUR brut ou 1,2376 EUR net par action (réparti entre les coupons n° 25 et n° 26).

Dividende optionnel

Le 15 mai 2025, Xior a annoncé les modalités d'un dividende optionnel. Le 5 juin, il a été annoncé que les actionnaires de Xior ont opté pour environ 46,6% de leur droit au dividende pour un apport de droits au dividende net en échange d'actions nouvelles au lieu de payer le dividende en espèces. Ce résultat a conduit à une augmentation de capital (y compris la prime d'émission) pour Xior d'environ 23,7 MEUR par la création de 877.695 nouvelles actions.

Nouveau prêt

Au cours du T3 2025, une nouvelle facilité de crédit de 100 MEUR a été accordée par Rabobank, un nouveau partenaire financier du groupe. L'entrée de Rabobank en tant que nouveau prêteur confirme sa confiance continue dans le modèle d'affaires et la stratégie de Xior. Le financement est composé de deux tranches : 50 MEUR avec une maturité jusqu'au T1 2030 (2,5 ans +1 +1) et 50 MEUR avec une maturité jusqu'au T1 2031 (3,5 ans +1 +1).

Finalisation de la nouvelle résidence Wenedów à Varsovie, Pologne

Xior a acquis avec succès et officiellement ouvert la nouvelle résidence étudiante Wenedów à Varsovie, en Pologne, auprès de Solida Capital. L'investissement s'élève à 38,5 MEUR avec un rendement brut d'environ 9%. La résidence compte 404 logements modernes et de vastes espaces communs tels que des salles d'étude, une salle de sport, une salle de cinéma et une terrasse sur le toit. Elle est située au centre de Varsovie, à proximité des universités et des transports publics. Il s'agit de la première résidence entièrement développée et commercialisée par Xior en Pologne, ce qui porte le portefeuille polonais de Xior à 3.767 unités. L'ouverture a été célébrée le 10 septembre 2025, et le fort intérêt locatif confirme la position de Xior en tant que choix privilégié pour les logements étudiants dans le pays.

9. Perspectives

Le focus reste de maintenir le LTV en dessous de 50%. En outre, le portefeuille immobilier s'agrandit grâce à la poursuite de la réalisation du pipeline actif de développement immobilier et à de nouvelles acquisitions. Le déséquilibre structurel entre l'offre et la demande devrait conduire à de nouvelles augmentations de loyer (croissance « like-for-like »). Grâce à l'augmentation des bénéfices résultant des deux acquisitions récentes (environ 900 unités), à l'achèvement d'environ 400 nouvelles chambres d'étudiants en 2025 et à l'augmentation des prévisions de croissance des loyers LfL d'au moins 5% confirmant le pouvoir de fixation des prix du logement étudiant, Xior réaffirme ses prévisions de résultats d'au moins 2,21 EUR par action et de dividende brut de 1,768 EUR par action (avec un payout minimum de 80%) pour l'exercice 2025. Ceci tient compte de l'impact sur le BPA des ventes réalisées à ce jour et les nouvelles actions sur 2025. Xior s'attend à ce que le taux d'occupation 2025 soit conforme au taux d'occupation actuelle.

10. Synthèse financier

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Actifs (En milliers €)	30.09.2025	31.12.2024
I. IMMOBILISATIONS	3.596.463	3.398.938
B. Immobilisations incorporelles	6.101	4.863
C. Immeubles de placement	3.522.348	3.314.053
a. Propriétés disponibles à la location	3.108.815	2.905.287
b. Développements immobiliers	413.532	408.766
D. Autres immobilisations corporelles	10.823	11.309
a. Immobilisations corporelles pour usage propre	10.823	11.309
E. Immobilisations financières	17.006	7.690
Instruments de couverture autorisés	15.038	5.045
Autres	1.969	2.645
G. Créances commerciales et autres immobilisations	6.260	34.775
H. Impôts différés - actifs	20.702	18.480
I. Participations dans des sociétés associées et coentreprises, variation des capitaux propres	13.223	7.768
II. ACTIFS COURANTS	111.528	121.507
D. Créances commerciales	3.230	3.015
E. Créances fiscales et autres actifs courants	49.779	37.603
a. Impôts	8.256	7.329
c. Autres	41.522	30.274
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.094	9.462
G. Comptes de régularisation	48.425	71.426
Charges immobilières payées d'avance	7.554	28.318
Produits immobiliers courus, non échus	26.555	37.109
Autres	14.316	5.999
TOTAL DE L'ACTIF	3.707.991	3.520.445

Passif (En milliers €)	30.09.2025	31.12.2024
FONDS PROPRES	1.750.186	1.634.504
I. Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.748.666	1.633.544
A. Capital	829.667	753.784
a. Capital émis	840.512	762.197
b. Frais d'augmentation de capital (-)	-10.845	-8.413
B. Primes d'émission	821.273	779.858
C. Réserves	29.126	33.955
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	32.122	34.399
Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-41.868	-34.896
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture telle que définie dans les normes IFRS	7.324	24.637
Réserves pour la part dans le résultat et dans les gains ou pertes non réalisés des filiales, des sociétés associées et des coentreprises qui sont traitées administrativement selon la méthode equity	-7.774	-7.774
Réserve pour les écarts de conversion résultant de la conversion d'une activité à l'étranger	6.261	4.998
Autres réserves	102	102
Résultats reportés des exercices précédents	32.959	12.488
D. Résultat net de l'exercice	68.600	65.947
II. Intérêts minoritaires	1.520	960
DETTES	1.957.805	1.885.941
I. Dettes non courantes	1.754.745	1.670.740
B. Dettes financières non courantes	1.654.856	1.584.104
a. Établissements de crédit	1.419.282	1.325.163
b. Leasing financier	16.058	5.557
c. Autres	219.517	253.384
C. Autres dettes financières non courantes	10.521	0
Instruments de couverture autorisés	10.521	0
E. Autres dettes non courantes	0	46
F. Impôts différés - obligations	89.369	86.590
a. Taxe de sortie	6	1.962

b. Autres	89.362	84.629
II. Dette à court terme	203.059	215.201
B. Dettes financières à court terme	113.453	111.388
a. Établissements de crédit	79.453	111.388
c. Autres	34.000	0
D. Dettes commerciales et autres dettes à court terme	34.267	31.979
a. Taxe de sortie	0	0
b. Autres	34.267	31.979
Fournisseurs	9.491	10.556
Locataires	3.776	1.026
Impôts, rémunérations et charges sociales	21.000	20.387
E. Autres passifs courants	28.254	52.748
Autres	28.254	52.748
F. Comptes de régularisation	27.085	19.086
a. Revenus de la propriété reçus d'avance	5.472	4.153
b. Intérêts courus non échus	5.018	1.577
c. Autres	16.595	13.356
TOTAL DES FONDS PROPRES ET DETTES	3.707.991	3.520.445

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Compte de résultat (En milliers €)	30.09.2025	30.09.2024
I. (+) Revenus locatifs	129.761	121.168
(+) Revenus locatifs	119.789	109.026
(+) Garanties locatives	10.155	12.593
(-) Reductions locatives	-183	-451
Dépréciation sur créances commerciales	-279	-257
RÉSULTAT LOCATIF NET	129.482	120.911
V. (+) Récupération des charges locatives et des taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués	22.150	21.798
- Transmission des charges locatives supportées par le propriétaire	21.579	21.380
- Transmission des précomptes et des taxes sur les immeubles loués	570	418

VII. (-) Charges locatives et taxes normalement supportées par le locataire sur les bâtiments loués	-25.131	-24.206
- Charges locatives supportées par le propriétaire	-24.735	-23.758
- Précomptes et taxes sur les bâtiments loués	-396	-448
VIII. (+/-) Autres revenus et dépenses liés à la location	9.109	4.825
RÉSULTAT IMMOBILIER	135.609	123.329
IX. (-) Frais techniques	-5.948	-5.244
Frais techniques récurrents	-6.031	-5.311
(-) Réparations	-5.027	-4.304
(-) Primes d'assurance	-1.004	-1.007
Frais techniques non récurrents	83	67
(-) Sinistres	83	67
X. (-) Frais commerciaux	-918	-1.087
(-) Publicité,...	-587	-755
(-) Frais juridiques	-330	-332
XI. (-) Frais et taxes pour les bâtiments non loués	0	-72
XII. (-) Frais de gestion de l'immobilier	-10.158	-10.597
(-) Frais de gestion (externes)	0	0
(-) Frais de gestion (internes)	-10.158	-10.597
XIII. (-) Autres frais immobiliers	-8.327	-6.845
(-) Honoraires des architectes	0	-5
(-) Honoraires des taxateurs	-501	-506
(-) Autres charges immobilières	-7.826	-6.334
(+/-) COÛTS IMMOBILIÈRES	-25.350	-23.845
RÉSULTAT IMMOBILIER OPÉRATIONNEL	110.259	99.483
XIV. (-) Frais généraux de la société	-10.868	-10.440
XV. (+/-) Autres produits et charges opérationnels	402	1.004
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	99.793	90.047
XVI. (+/-) Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	-500	-24.812
(-) Ventes nettes d'immeubles de placement (prix de vente - frais de transaction)	9.726	134.981
(+) Valeur comptable des immeubles vendus	-10.226	-159.793
XVII. (+/-) Résultat sur la vente d'autres actifs non financiers	0	0

XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	58.892	40.134
(+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	98.407	94.868
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-39.515	-54.734
XIX. (+) Autres résultats du portefeuille	-51.525	-12.746
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	106.660	92.623
XX. (+) Produits financiers	3.330	2.945
(+) Intérêts et dividendes perçus	3.330	2.945
XXI. (-) Charges d'intérêt nettes	-28.110	-27.750
(-) Charges d'intérêt nominales sur les emprunts	-31.866	-43.537
(-) Reconstitution du montant nominal des dettes financières	-614	-435
(-) Coût des instruments de couverture autorisés	4.370	16.223
XXII (-) Autres charges financières	-2.482	-1.612
- Frais bancaires et autres commissions	-537	-217
- Autres	-1.946	-1.394
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-518	-18.842
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	-27.780	-45.260
XXIV Participation au résultat des sociétés associées et des coentreprises	0	0
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	78.880	47.363
XXV. Impôts sur les sociétés	-4.190	-2.903
XXVI. Taxe de sortie	734	22
XXVII. Impôts différés	-6.241	-3.029
(+/-) IMPÔTS	-9.697	-5.910
RÉSULTAT NET	69.183	41.454
RÉSULTAT EPRA après ajustement IFRIC 21	70.545	62.481
RÉSULTAT EPRA après ajustement IFRIC 21 - PART DU GROUPE	70.110	62.272
RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	6.867	2.576
IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX CORRECTIONS IAS 40	5.507	3.006
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-518	-18.843
RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION après ajustement IFRIC 21 (en EUR)	1,53	1,53
RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION après ajustement IFRIC 21 - PART DU GROUPE (en EUR)	1,52	1,53

11. Indicateurs alternatifs de performance (APM) : tableaux de réconciliation

Résultat EPRA après ajustement IFRIC 21	30.09.2025	30.09.2024
Résultat net	69.183	41.454
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-58.892	-40.134
Autres résultats du portefeuille	51.525	12.746
Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	500	24.812
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	518	18.842
Impôts différés liés à l'IAS 40	5.507	3.006
Résultat EPRA	68.341	60.726
Impact IFRIC 21	2.204	1.755
Résultat EPRA après ajustement IFRIC 21	70.545	62.481
Résultat EPRA après ajustement IFRIC 21 - part du groupe	70.110	62.272

Résultat du portefeuille	30.09.2025	30.09.2024
Résultat de la vente d'immeubles de placement	-500	-24.812
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	58.892	40.134
Autre résultat du portefeuille	-51.525	-12.746
Résultat du portefeuille	6.867	2.576

Taux d'intérêt moyen	30.09.2025	30.09.2024
Intérêts nominaux payés sur les prêts	31.866	43.537
Coût des instruments de couverture autorisés	-4.370	-16.223
Intérêts capitalisés	10.697	12.532
Dette active moyenne au cours de la période	1.713.563	1.721.740
Taux d'intérêt moyen	2,97%	3,09%
Taux d'intérêt moyen hors coûts des instruments de couverture autorisés	3,31%	4,34%

Coûts de financement moyens	30.09.2025	30.09.2024
Charges d'intérêts nominales sur les emprunts	31.866	43.537

Coût des instruments de couverture autorisés	-4.370	-16.223
Intérêts capitalisés	10.697	12.532
Reconstitution du montant nominal des dettes financières	614	435
Frais bancaires et autres commissions	537	217
Dette active moyenne au cours de la période	1.713.563	1.721.740
Coût de financement moyen	3,06%	3,14%
Coût de financement moyen hors coûts des instruments de couverture autorisés	3,40%	4,39%

Au 30.09.2025	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS fonds propres attribuables aux actionnaires, hors participation minoritaires	1.748.666	1.748.666	1.748.666	1.748.666	1.748.666
Participation minoritaires	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	1.520	1.520
EXCLURE					
Impôts différés par rapport aux bénéfices JV sur IP	68.667	68.667	XXXXXXXX	68.667	XXXXXXXX
Valeur de marché des instruments financiers	-4.517	-4.517	XXXXXXXX	-4.517	XXXXXXXX
Immobilisations incorporelles par IFRS BS	XXXXXXXX	-6.101	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
INCLUDE					
FV des dettes à revenu fixe	XXXXXXXX	XXXXXXXX	70.582	XXXXXXXX	XXXXXXXX
Droits de mutation	203.901	N/A	XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
NAV	2.016.717	1.806.715	1.819.248	1.814.336	1.750.186
Nombre d'actions entièrement dilué	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094
NAV par action	43,19	38,69	38,96	38,85	37,48
NAV par action - part du groupe	43,19	38,69	38,96	38,82	37,45

Au 30.09.2025	Juste valeur	% du portefeuille total	% hors impôts différés
Portefeuille soumis à des impôts différés destiné à être détenu et non vendu à long terme	3.522.348	100	100
Portefeuille soumis à des impôts différés partiels et à une structuration fiscale	0	0	0

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

Au 31.12.2024	Juste valeur	% du portefeuille total	% hors impôts différés
Portefeuille soumis à des impôts différés et destiné à être détenu et non vendu à long terme	3.314.053	100	100
Portefeuille soumis à des impôts différés partiels et à une structuration fiscale	0	0	0

Dette nette/EBITDA (ajusté)

La dette nette/EBITDA (ajusté) est calculée à partir des comptes consolidés comme suit : au dénominateur l'EBITDA normalisé des 12 derniers mois (12M rolling) et incluant l'impact annualisé de la croissance externe ; au numérateur les dettes financières nettes ajustées pour les projets en cours multipliées par le loan-to-value du groupe (puisque ces projets ne génèrent pas encore de revenus locatifs mais sont déjà (partiellement) financés sur le bilan).

En KEUR		30.09.2025
Dettes financières non courants et courants (IFRS)		1.752.251
-Liquidités et équivalents de liquidités (IFRS)		-10.094
Dette nette (IFRS)	A	1.742.157
Résultat opérationnel (avant résultat du portefeuille) (IFRS) 12M glissant	B	139.928
+Part du résultat opérationnel des coentreprises		0
EBITDA (IFRS)	C	139.928
Dette nette/EBITDA	A/C	12,45

En KEUR
30.09.2025

Dettes financières non courants et courants (IFRS)		1.752.251
-Liquidités et équivalents de liquidités (IFRS)		-10.094
Dette nette (IFRS)	A	1.742.157
-Projets en cours x LTV		-206.104
-Financement des entreprises joint ventures x LTV		
Dette nette (ajustée)	B	1.536.053
Résultat opérationnel (avant résultat du portefeuille) (IFRS) 12M glissant	C	139.928
+Part du résultat d'exploitation des joint ventures		0
Résultat opérationnel (avant résultat du portefeuille) (IFRS) 12M glissant	D	139.928
Bridge à l'EBITDA normalisé		-7.359
EBITDA (ajusté)	E	132.569
Dette nette /EBITDA (ajusté)	B/E	11,59

EPRA LTV

30/09/2025		Consolidation proportionnelle part dans les JV	
Ratio EPRA LTV	Groupe		Combiné
Ajouter :			
Établissements de crédit	1.422.338	1.088	1.423.426
Commercial paper	76.396		76.396
Emissions d'obligations	253.517		253.517
Dettes nettes	1.283	568	1.851
<i>(-) Créances commerciales à long terme</i>	8.229		8.229
<i>(-) Créances commerciales</i>	3.230		3.230
<i>(-) Créances fiscales et autres actifs courants</i>	49.779	228	50.007
<i>(+) Dettes commerciales et autres dettes à court terme</i>	34.267	796	35.063
<i>(+) Autres passifs courants</i>	28.254		28.254
Exclusion :			
Argent liquide	10.094	385	10.479
Dette nette (a)	1.743.440	1.271	1.744.711
Ajouter :			
Propriétés disponibles à la location	10.823		10.823
Développements de projets	3.108.815		3.108.815
Actifs ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	413.532	2.925	416.457
Immobilisations incorporelles	6.101		6.101
Créances sur les entreprises associées et les coentreprises	0		
Valeur totale de la propriété (b)	3.539.271	2.925	3.542.196
Droits de mutation immobilière	203.901		203.901
Valeur totale de la propriété, y compris les RETT (c)	3.743.172	2.925	3.746.097
EPRA LTV (a/b)	49,26%		49,26%
EPRA LTV (y compris RETTs) (a/c)	46,58%		46,57%

12. Glossaire des indicateurs alternatifs de performance (APM) utilisés par Xior Student Housing

Désign. de l'APM	Définition	Utilisation
Résultat EPRA	Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement +/- autre résultat du portefeuille +/- résultat sur ventes d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés liés aux ajustements IAS 40	Mesure du résultat des activités opérationnelles stratégiques, à l'exclusion des variations de la juste valeur des immeubles de placement, des autres résultats du portefeuille, du résultat sur les ventes d'immeubles de placement et des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et des impôts différés liés à l'IAS 40. Cela indique dans quelle mesure les paiements de dividendes sont soutenus par les bénéfices.
Résultat sur le portefeuille	Résultat des ventes d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement +/- autre résultat sur le portefeuille	Mesure des plus ou moins-values réalisées et non réalisées sur les immeubles de placement
Taux d'intérêt moyen	Charges d'intérêt, y compris les charges d'intérêt de l'IRS, divisées par l'encours moyen de la dette au cours de la période	Mesure du coût d'intérêt moyen de la dette pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Taux d'intérêt moyen hors charges d'intérêt IRS	Charges d'intérêt hors charges d'intérêt IRS divisées par l'encours moyen de la dette au cours de la période	Mesure du coût d'intérêt moyen de la dette pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Coût de financement moyen	Charges d'intérêt comprenant les charges d'intérêt IRS + les commissions d'arrangement et les commissions d'engagement divisées par l'encours moyen de la dette au cours de la période	Mesure du coût moyen de financement de la dette pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Coût de financement moyen hors charges d'intérêt IRS	Charges d'intérêt hors charges d'intérêt IRS + commissions d'arrangement et commissions d'engagement divisées par l'encours moyen de la dette au cours de la période	Mesure du coût moyen de financement de la dette pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Résultat EPRA par action	Résultat net +/- résultat des ventes d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement +/- autres résultats du portefeuille +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés liés aux ajustements IAS 40, divisé par le nombre moyen d'actions	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier
EPRA NAV	Il s'agit de la valeur liquidative ajustée pour inclure les biens immobiliers et autres investissements à leur juste valeur et pour exclure certains éléments qui ne sont pas censés se produire dans un modèle d'entreprise avec des immeubles de placement à long terme	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier
EPRA NNAV	EPRA NAV ajustée pour refléter (i) la juste valeur des instruments financiers, (ii) la juste valeur de la dette et (iii) les impôts différés	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier. Les mesures de la VNI EPRA procèdent de ajustements par rapport de la VNI par rapport aux états financiers IFRS afin de

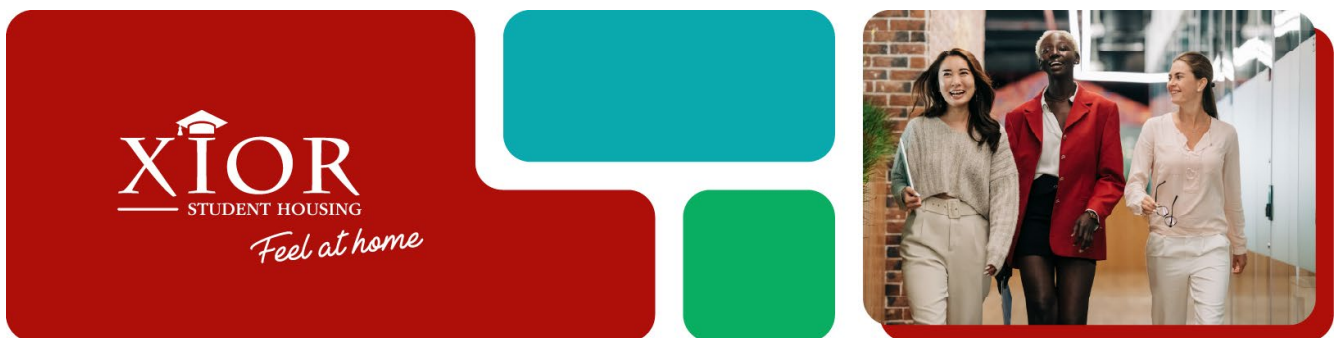
		fournir aux parties prenantes les données les plus pertinentes sur la juste valeur de l'actif et du passif de la société, selon différents scénarios.
EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	On suppose que les entités ne vendent jamais le bien et vise à représenter la valeur nécessaire pour reconstruire le bien	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier. Les mesures de la VNI EPRA procèdent à des ajustements par rapport de la VNI par rapport aux états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les données les plus pertinentes sur la juste valeur de l'actif et du passif de la société, selon différents scénarios.
EPRA NTA (Net Tangible Assets)	Suppose que les entités achètent et vendent des actifs, cristallisant certains niveaux d'impôts différés inévitables	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier. Les mesures de la VNI EPRA procèdent à des ajustements par rapport de la VNI par rapport aux états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les données les plus pertinentes sur la juste valeur de l'actif et du passif de la société, selon différents scénarios.
EPRA NDV (Net Disposal Value)	Représente la valeur pour l'actionnaire dans le cadre d'un "scénario de vente", où les impôts différés, les instruments financiers et certains autres ajustements ont été calculés, après déduction de l'impôt qui en résulte	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier. Les mesures de la VNI EPRA procèdent à des ajustements par rapport de la VNI par rapport aux états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les données les plus pertinentes sur la juste valeur de l'actif et du passif de la société, selon différents scénarios.
EPRA RIN (Rendement Initial Net)	Revenu locatif brut annualisé basé sur le loyer actuel à la date de clôture, hors frais immobiliers, divisé par la valeur de marché du portefeuille, augmentée des droits de mutation estimés et les frais liés à l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier
RIN Ajusté (Rendement Initial Net Ajusté)	La mesure intègre un ajustement du RIN EPRA pour l'expiration des périodes de franchise de loyer ou d'autres incitations locatives non expirées	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier
EPRA vide locatif	Valeur locative estimée des unités vacantes divisée par la valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier
Ratio des coûts EPRA (y compris frais liés au vide locatif)	Coûts EPRA (y compris les coûts d'inoccupation) divisés par les revenus locatifs bruts moins les loyers à payer sur les terrains loués	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier
Ratio des coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	Coûts EPRA (à l'exclusion des coûts d'inoccupation) divisés par les revenus locatifs bruts moins les loyers à payer sur les terrains loués	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier
EPRA LTV	Une mesure clé pour déterminer le pourcentage de la dette par rapport à la valeur estimée des biens immobiliers. Le EPRA LTV est calculé en divisant la dette par la valeur de marché du bien immobilier	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :

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

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

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



À propos de Xior Student Housing

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

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

Xior Student Housing SA, SIR publique de droit belge (BE-REIT)
Frankrijklei 64-68, 2000 Anvers, Belgique
BE 0547.972.794 (RPM Anvers, section Anvers)

Clause de non-responsabilité

Le présent communiqué de presse contient des informations, prévisions, opinions et estimations prospectives faites par Xior, relatives aux performances futures attendues de Xior et du marché dans lequel elle opère (« déclarations prospectives »). Par leur nature, les déclarations prospectives impliquent des risques inhérents, incertitudes et hypothèses, tant générales que spécifiques, qui semblaient fondées au moment où elles ont été établies, qui pourront finalement se révéler exactes ou non, et le risque existe que les déclarations prospectives ne se réalisent pas. Certains événements sont difficilement prévisibles et peuvent dépendre de facteurs sur lesquels Xior n'a aucune influence. De plus, les déclarations prospectives ne sont valables qu'à la date du présent communiqué de presse. Les déclarations contenues dans le présent communiqué de presse qui portent sur des tendances ou activités passées ne peuvent pas être considérées comme gage que ces tendances ou activités perdureront à l'avenir. Ni Xior, ni ses représentants, fonctionnaires ou conseillers, ne garantissent que les paramètres sur lesquels les déclarations prospectives sont basées sont exempts d'erreurs, et aucun d'eux ne peut suggérer, garantir ou prédire que les résultats annoncés dans de telles déclarations prospectives se réaliseront effectivement. Les bénéfices réels, la situation financière, les performances ou les résultats de Xior peuvent dès lors sensiblement s'écarter des informations avancées dans ou sous-entendues par ces déclarations prospectives. Xior refuse expressément toute obligation ou garantie de mettre à jour ou revoir les déclarations prospectives, sauf si la loi l'impose. Le présent document a été rédigé en néerlandais et a été traduit en anglais et en français. En cas de divergence entre les différentes versions de ce document, la version néerlandaise prévaudra.