

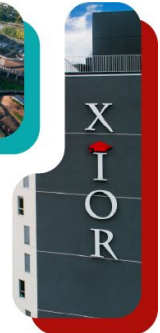
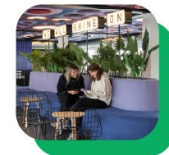
Jaarresultaten 2025 Xior Student Housing

Jaarresultaten 2025 per 31.12.2025
3 februari 2026

Xior sluit 2025 sterk af en zet in op hernieuwde EPS-groei voor 2026-2027

2025: EPS/DPS bevestigd op 2,21 EUR/ 1,768 EUR gedragen door LfL huurgroei voor 3^e jaar op rij ruim boven inflatie en piekbezetting

2026-2027: tweearig groeiplan met zichtbare EPS-groei naar 2,30 EUR in 2026 (+4%) en verder naar 2,40 EUR in 2027 (+4%)



2025: Xior bevestigt pricing power en legt basis voor hernieuwde EPS-groei

Sterke operationele en financiële prestaties in een markt met structureel onderaanbod

- ◆ **EPRA-winst stijgt tot 102,3 MEUR (+12%)**
- ◆ **Bezettingsgraad van 98%**, structureel hoog en stabiel in alle landen
- ◆ **LfL-huurgroei van +5,43%**, ruim boven inflatie en boven eerdere guidance van 5%
- ◆ **Operationele marge >87%**, gedreven door schaalvoordelen en kostenbeheersing
- ◆ **Ca. 1.300 nieuwe studentenkamers** aan de portefeuille toegevoegd in 2025
- ◆ **Positieve herwaarderingen van +1,2% YtD**, gedreven door huurgroei en markttransacties
- ◆ **Solide balans met LTV <50% en 100% financieringsbehoeften afgedekt** voor volgende 18 maand

Winst en dividend 2025 bevestigd

- ◆ EPS 2025: 2,21 EUR en DPS 2025: 1,768 EUR

Outlook 2026-2027: Focus op duurzame waardecreatie en hernieuwde EPS-groei

Vanaf 2026 verschuift de focus naar hernieuwde EPS-groei over een **tweearig groeitraject (2026-2027)**. Deze groei wordt gedragen door structurele huurgroei, operationele hefboomwerking en de gefaseerde uitvoering van de actieve pijplijn over 2026-2027. De realisatie gebeurt binnen een stabiel financieel kader, zonder verhoging van schuldgraad of bijkomend balansrisico.

Strategische focus op verdere EPS-groei

- ◆ **Return:** versnelling van huurgroei via pricing power en bijkomende inkomsten. Guidance **LfL-huurgroei 2026:** minimaal 4%, minstens 1% boven inflatie
- ◆ **Efficiency:** schaalvoordelen, digitalisering en strak kostenmodel als directe EPS-hefboom
- ◆ **Quality:** superieure studententevredenheid als motor voor duurzame huurgroei en retentie

Groei naar ca. 23.500 units via uitvoering van de pijplijn – volledig intern gefinancierd

- ◆ Oplevering van ca. 1.150 **nieuwe units** in 2026-2027; +10,2 MEUR extra huurinkomsten
- ◆ Doelgerichte rentabilisering van de future pijplijn
- ◆ Behoud van LTV <50% en sterke liquiditeitspositie

Financiële vooruitzichten

- ◆ **2026 winst- en dividendverwachting:** 2,30 EUR EPS en 1,84 EUR DPS (+4% vs. 2025)
- ◆ **2027 winst- en dividendverwachting:** 2,40 EUR EPS en 1,92 EUR DPS (+4% vs. 2026)

Tien jaar bouwen aan fundamenten vormt vandaag de basis voor de volgende groeifase



Christian Teunissen, CEO: “In tien jaar tijd hebben we bij Xior sterke fundamenten gebouwd: een pan-Europees platform, een kwalitatieve portefeuille en een solide balans. Onze LfL-huurgroei ligt nu al drie jaar op rij substantieel boven inflatie, wat de structurele pricing power en de kwaliteit van onze assets bevestigt. Met deze basis, hoge bezettingsgraden, robuuste marges en een volledig intern gefinancierde groeipijplijn zijn we klaar om vanaf 2026 de volgende fase in te gaan en opnieuw zichtbare, duurzame groei van de winst per aandeel te realiseren.”

Inhoudstafel

1. Hoogtepunten FY 2025	5
2. Outlook 2026	6
3. Operationele update.....	9
4. Geconsolideerde financiële resultaten 2025.....	12
5. Financiering.....	17
6. Belangrijke realisaties in het volledige jaar 2025	18
7. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het vierde kwartaal.....	19
8. Groeivoorzichten	19
9. Jaarlijks Financieel Verslag – Jaarlijkse Algemene Vergadering.....	20
10. Financiële kalender 2026	20
11. Financiële samenvatting	21
12. Alternatieve prestatimaatstaven (APM's): reconciliatietabellen.....	27
13. Verklarende woordenlijst van de alternatieve prestatimaatstaven (APM's) gebruikt door Xior Student Housing.....	34



Xior Analyst & Investor call
Dinsdag 3 februari 2026 van 10:00 CET tot 11:00 CET

Registreer hier voor de live webcast:

[**Klik hier**](#)

Hoogtepunten FY 2025

3,6
miljard EUR
Reële waarde



98% bezettingsgraad 
in **8** verschillende landen



EPS/DPS 2025 bevestigd

2,21 EUR / **1,768** EUR

102 M EUR
EPRA winst (group share)



Guidance EPS/DPS 2026

2,30 EUR / **1,84** EUR **+4%**

Guidance EPS/DPS 2027

2,40 EUR / **1,92** EUR **+4%**



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

Netto huurresultaat

180 M EUR
+ 7% YoY



22.268
+8%
verhuurbare units
(22.863 bedden)

+5,4%

LfL huurgroei
over 2025



49,92%
Schuldgraad

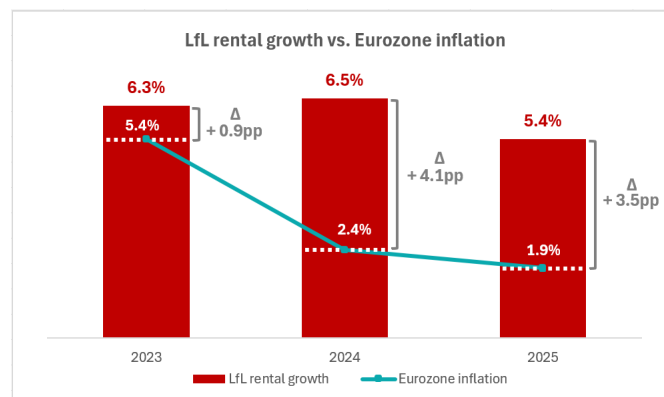
49,87%
LTV



1. Hoogtepunten FY 2025

Krachtig businessmodel ondersteund door een dynamische en groeiende markt

- ◆ **Het nettohuurresultaat stijgt** tot 179.600 KEUR, een stijging van **7%** t.o.v. 2024 dankzij:
 - De oplevering van een **nieuw project** te Warschau met in totaal ca. 404 nieuwe bedden
 - De **acquisitie van nieuwe assets** te Wroclaw en Warschau met in totaal ca. 900 bedden
 - De **LfL-huurgroei** van **5,43% YoY**, hoger dan de initiële guidance en voor het **derde jaar op rij substantieel boven inflatie**
 - **Hoge en stabiele bezettingsgraad** op **98%** voor Q4 2025, over alle landen heen
- Deze acquisities en opleveringen zullen het huurresultaat nog verder doen stijgen in 2026 en EPS groei verder drijven. De **aanzienlijke schaarste aan hoogwaardige studentenhuysvesting** zorgt voor een dynamische omgeving waarin Xior een hoge bezettingsgraad kan behouden alsook huurgroei kan realiseren die de inflatie overtreft.
- ◆ De eerste signalen voor het **nieuwe verhuurseizoen 2026** zijn positief. Sinds december noteert Xior een sterke instroom van aanvragen, wat wijst op een blijvend hoge vraag en de solide prijszetskingskracht van de groep bevestigt, ook na recente huurprijsaanpassingen.



Portefeuille en pijplijn: positieve herwaarderingen en verdere groei

- ◆ Per 31 december 2025, wordt de totale vastgoedportefeuille gewaardeerd op 3,6 miljard EUR, een stijging van 7,4% of 245 MEUR vs. 31 december 2024 (3,3 miljard EUR). Deze toename is enerzijds het gevolg van een **positieve herwaardering (+39 MEUR of +1,2% Ytd)** voornamelijk gedreven door huurgroei. Anderzijds weerspiegelt de stijging ook de recente acquisities te Warschau en Wroclaw, evenals de oplevering van Wenedow in Warschau.
- ◆ Xior zet de uitvoering van haar **actieve pijplijn** verder voort. In 2026 staan de opleveringen gepland van de flagship Brinktoren in Amsterdam en de residentie Boavista in Porto. De projecten te Seraing en Gent worden opgeleverd in 2027. De **resterende investeringsbehoefte** binnen deze pijplijn blijft **beperkt**, met een cost to come van circa 14 MEUR (netto na verkoop deel Brinktoren aan Ymere). De oplevering van deze projecten zal circa 10,2 MEUR aan bijkomende jaarlijkse huurinkomsten genereren.
- ◆ In het vierde kwartaal werden geen nieuwe desinvesteringen aangekondigd. Wel werden eerder aangekondigde verkopen voor een totaalbedrag van 14 MEUR succesvol afgerond. Xior blijft **opportunistisch mogelijke verkopen** evalueren om waarde te creëren voor de aandeelhouders door middel van assetrotatie naar nieuwere en meer rendabele gebouwen, zonder dat dit deel uitmaakt van een actief desinvesteringprogramma.
- ◆ **EPRA NTA/aandeel** aan **38,67 EUR** t.o.v. 39,91 EUR per 31/12/2024, een daling voornamelijk als resultaat van een hoger aantal aandelen.
- ◆ Verdere groei van Xior's **uniek pan-Europees platform**: de **portefeuille groeit** netto met **1.573 units** op jaarbasis tot **22.268 verhuurbare studentenunits** (22.863 bedden). Bij realisatie van de

volledige pijplijn, zal de portefeuille toenemen tot ca. 4 miljard EUR, met 25.424 verhuurbare studentenunits (26.007 bedden).

Versterking balans- liquiditeit en schuldgraad

Dankzij de strategische acquisities in 2025 van onmiddellijk renderende investeringen in Polen, gefinancierd met nieuwe aandelen, gerichte desinvesteringen en beperkte capex voor het verder uitvoeren van de actieve pijplijn, behoudt Xior **LTV en schuldgraad onder 50%**. De acquisities werden gefinancierd via een evenwichtige combinatie van nieuwe aandelen en interne middelen. De hogere investeringsrendementen van de Poolse acquisities compenseerden voor de nieuwe aandelen, waardoor de **aandeelhouderswaarde werd behouden** en de winst per aandeel stabiel bleef ten opzichte van het voorgaande jaar.

- ◆ **Schuldgraad en LTV dalen** naar 49,92% en 49,87% resp. vs. 50,64% en 50,99% op 31/12/2024
- ◆ **EPRA winst** – deel van de groep stijgt tot 102.323 KEUR (+12% YoY)
- ◆ **EPRA winst/aandeel** – deel van groep op **2,21 EUR/aandeel**¹, stabiel op jaarbasis, zelfs met gemiddeld 10,7% extra aandelen t.o.v. 2024
- ◆ **Dividend per aandeel op 1,768 EUR/aandeel** zal voorgelegd worden ter goedkeuring op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van 21 mei 2026

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 minimum doelbedrag van 100 MEUR aan niet-opgenomen kredietlijnen. Xior's liquiditeitspositie bedraagt momenteel 141 MEUR, t.o.v. 162 MEUR per Q3 2025. Hiermee zijn 100% van Xior's **financieringsbehoeften voor de komende 18 maanden volledig gedekt**. Zowel de herfinancieringen, het volledig gecommitteerd capex-programma als de uitstaande commercial paper zijn integraal ingedekt. De USPP-lening van 34 MEUR die afloopt in Q2 2026 zal geherfinancierd worden via een nieuwe lening bij een andere bank.

In Q4 2025 werd ook nog een **bijkomende lening** bij ABN Amro afgesloten voor een bedrag van 35 MEUR met een looptijd van 2,5 jaar, evenals een nieuwe lening bij ICBC voor een bedrag van 25 MEUR met een looptijd van 3 jaar.

- ◆ **Financieringskost** daalt licht naar 3,06% (vs. 3,10% in Q4 2024). De gemiddelde looptijd van de uitstaande leningen werd verlengd tot 5,2 jaar (vs. 4,3 jaar op Q4 2024)
- ◆ **Hedge ratio** op 89,3% (vs. 92% per Q4 2024) lopende over een periode van 5 jaar
- ◆ **Interest Cover Ratio (ICR)** stijgt verder tot 3,13 (vs. 2,67 per Q4 2024)
- ◆ **Net Debt/EBITDA (adjusted) stabiel op 11,89** (vs. 11,83 per Q4 2024)². De Net debt/EBITDA is geen convenant

2. Outlook 2026-2027

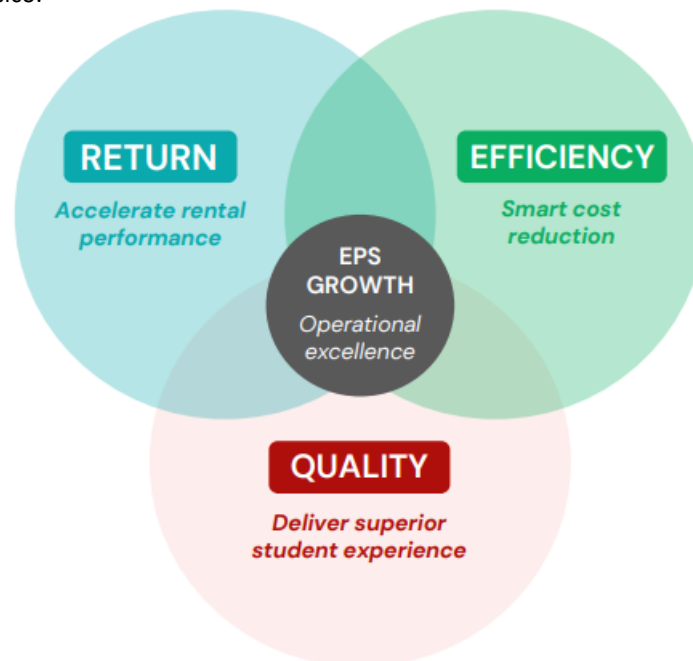
Strategische pijlers voor duurzame EPS-groei over 2026-2027

Na een periode waarin Xior bewust heeft ingezet op balansversterking, integratie en operationele optimalisatie, start de groep vanaf 2026 een nieuwe groeifase over een tweejarig traject (2026-2027), gelijklopend met de afwikkeling van de actieve pijplijn. Met een volledig gefinancierde groeipijplijn, een stabiele schuldgraad en een bewezen operationeel platform verschuift de focus opnieuw naar **structurele en zichtbare groei van de winst per aandeel (EPS)**, na een periode van overwegend EPS-neutrale groei.

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 Voor de volledige berekening zie Hoofdstuk 12 (Alternatieve Prestatiemaatstaven(APM's)).

Voor de periode 2026–2027 steunt de strategie op drie complementaire pijlers - **Return, Efficiency en Quality** - die samen gericht zijn op het herstellen en versnellen van het rendement per aandeel, zonder bijkomend balansrisico.



Return: acceleratie van huurgroei als primaire EPS motor

Xior versterkt haar EPS-profiel door een verdere versnelling van de huurgroei, ondersteund door meerdere, concreet identificeerbare hefboommechanismen:

- **Structurele pricing power boven inflatie** via dynamische en marktgedreven prijszetting. Voor 2026 verwacht Xior een LfL-huurgroei van minimaal 4%, minimaal 1% hoger dan inflatie, gedragen door een blijvend onderaanbod in alle kernmarkten en hoge bezettingsgraden.
- **Versnelde bijdrage van nieuwe opleveringen**, met een snellere operationele ramp-up dankzij een gecentraliseerde digitale salesaanpak en bewezen commerciële processen. De recente opleveringen in 2025 en verwachte opleveringen in 2026 leveren een onmiddellijke en zichtbare bijdrage aan de recurrente winst.
- **Uitbouw van een dedicated B2B revenue desk**, gericht op het maximaliseren van aanvullende inkomsten. Deze desk focust op het verhogen van zomerbezetting via corporate partnerships en het uitbreiden van samenwerkingen met universiteiten en onderwijsinstellingen, wat leidt tot hogere inkomsten zonder proportionele kostenstijging.
- **Capital recycling via assetrotatie**, waarbij opportunistisch activa kunnen worden verkocht ter herinvestering in hoger renderende activa.

Deze initiatieven versterken niet alleen de topline, maar vertalen zich rechtstreeks in hogere recurrente winst per aandeel.

Efficiency: schaal en kostenreductie als directe EPS-hefboom

Na jaren van integratie, kostenbeheersing en platformuitbouw beschikt Xior vandaag over een **robuust, schaalbaar en lean operating model**. Vanaf 2026 wordt deze schaal expliciet benut als **operationele hefboom**, waarbij de kosten per eenheid verder zullen dalen, met een directe impact op marges en EPS. De efficiëntieverbetering steunt onder meer op:

- De verdere uitrol van **centrale shared services** binnen een matrixstructuur, met behoud van lokale verantwoordelijkheid. Dit model combineert lokale marktkennis en operationele nabijheid met schaalvoordelen, consistente processen en strikte kostenbeheersing.

- Verdere **digitalisering en procesautomatisering**, waaronder administratieve workflows, IT-integratie en datagedreven sturing
- Een **lean en schaalbaar kostenmodel**, met continue benchmarking en discipline op overhead en operationele uitgaven

Quality: kwaliteit en retentie als fundament voor duurzame EPS-groei

Xior blijft investeren in de kwaliteit van de studentenervaring als een **structurele hefboom** voor **pricing power, bezettingsgraad en langetermijnwaardecreatie**. Kwaliteit is geen kostenpost, maar een strategisch instrument dat duurzame huurgroei ondersteunt en de stabiliteit van de recurrente winst per aandeel versterkt. De focus ligt op:

- De **verdere uitrol van het Baselife-model**, een kostenefficiënt community- en servicemodel met een bewezen positieve impact op studententevredenheid en retentie;
- **Geharmoniseerde service- en kwaliteitsstandaarden** over alle landen en residenties heen, wat zorgt voor consistente dienstverlening op schaal;
- Een **versterkte digitale klantenervaring**, met naadloze digitale touchpoints, snellere probleemoplossing en een efficiëntere interactie met bewoners.

Customer Satisfaction Index (CSI) survey students – fall 2025

Total satisfaction Group:

87.2%



Een hogere tevredenheid en retentie leiden tot **structureel hoge bezettingsgraden**, een lagere churn en een betere voorspelbaarheid van de cashflows. Dit ondersteunt niet alleen duurzame huurgroei, maar ook het **langetermijnwaardebehoud van de portefeuille**. Kostenoptimalisatie gebeurt expliciet zonder afbreuk te doen aan kwaliteit, zodat operationele efficiëntie en klantenbeleving elkaar versterken in functie van **duurzame EPS-groei**.

Verdere ontwikkeling pijplijn 2026-2027

- ♦ **Verdere uitvoering van de actieve pijplijn:** toevoeging van ca. 1.150 nieuwe verhuurbare units in 2026-2027 met een totale investeringswaarde van ca. 177 MEUR. De oplevering van deze projecten zal circa 10,2 MEUR aan bijkomende jaarlijkse huurinkomsten genereren.
- ♦ **Rentabiliseren van de landbank pijplijn:** bovenop de bestaande actieve pijplijn, zal de (her)ontwikkeling van enkele additionele projecten uit de eigen landbank pijplijn worden bekeken. De analyse en planning hiervan loopt momenteel. Op deze manier worden de reeds gemaakte investeringen in de landbank en bestaande gebouwen, met beperkte additionele capex, op een efficiënte en relatief snelle manier gerentabiliseerd. Deze projecten worden volledig gefinancierd de komende jaren met eigen autofinanciering.

Financiële vooruitzichten voor 2026-2027

- **2026:** Xior verwacht een stijging van de winst per aandeel (EPS) tot **2,30 EUR** en een dividend per aandeel (DPS) tot **1,84 EUR**, wat neerkomt op een stijging van **+4%** ten opzichte van 2025.
- **2027:** Xior verwacht een **verdere toename** van de winst per aandeel (EPS) tot **2,40 EUR** en een dividend per aandeel (DPS) tot **1,92 EUR**, eveneens een stijging van **+4%** ten opzichte van 2026.

3. Operationele update

3.1 Update operations en organisatie

Verhuurseizoen

Xior's portefeuille bereikt opnieuw een maximale bezettingsgraad van 98%, volledig in lijn met de verwachtingen. Zowel de bestaande, gestabiliseerde residenties als recente opleveringen presteren sterk.

Het nieuwe verhuurseizoen 2026-2027 zal starten binnen de komende maand. Xior ziet nu al een sterke instroom van aanvragen, vooral in populaire studentensteden waar de structurele tekorten het grootst zijn. In alle landen bereiden de lokale teams zich actief voor op het volgende verhuurseizoen, dat in de meeste markten vanaf februari-maart 2026 op gang komt. De aanhoudende groei van de studentenpopulatie en het blijvende tekort aan kwalitatieve studentenhuisvesting ondersteunen het vertrouwen in een sterk en voorspelbaar verhuurseizoen. Via haar pan-Europese platform combineert Xior hoogwaardige studentenhuisvesting met een sterke merk- en communityaanpak in tal van Europese steden. Dit laat studenten toe zich gemakkelijk tussen locaties te verplaatsen en hun studies flexibel te organiseren, terwijl ze overal kunnen rekenen op dezelfde kwaliteit en service.

Opleveringen en acquisities 2025

In 2025 werd de portefeuille verder versterkt met de oplevering van de nieuwe residentie Wenedów te Warschau. Daarnaast breidde Xior haar aanwezigheid in Polen uit via de overname van twee operationele residenties: Basecamp by Xior Wroclaw en Warsaw Wolska. Polen blijft een markt met aanzienlijk groeipotentieel en een structureel tekort aan kwalitatieve studentenhuisvesting, waardoor nieuw aanbod snel wordt opgenomen. Hierdoor werden in totaal ca. 1.300 verhuurbare units/bedden toegevoegd aan de portefeuille.



Warsaw Wenedów (PL)
404 units/bedden



Warsaw Wolska (PL)
117 units/bedden



Basecamp by Xior Wroclaw (PL)
775 units/bedden

Ook in 2026 staan de opleveringen van enkele belangrijke projecten uit de eigen ontwikkelingspijplijn gepland:

- ♦ Brinktoren (Amsterdam, Nederland) – 266 units/bedden
- ♦ Boavista (Porto, Portugal) – 532 units/bedden

Deze projecten kennen een goede voortgang en staan gepland voor opening voor de start van het nieuwe academiejaar in 2026. Voor Brinktoren Amsterdam werd reeds een letter of intent ondertekend met Tio Business School Amsterdam voor de afname van alle 266 units. Deze strategische samenwerking zal in Q1

2026 worden geformaliseerd via een definitieve huurovereenkomst. Voor Boavista en Trasenster werden in juni 2025 belangrijke mijlpalen bereikt, met respectievelijk de meiboomviering in Porto en de eerste steenlegging van het project in Seraing.

De oplevering van Trasenster (Seraing, België) – 300 units/bedden werd verschoven naar 2027. Na oplevering van deze drie projecten zal de portefeuille in 2027 met circa 1.100 extra units worden uitgebreid.

MyXior

Het MyXior-transformatieproject boekt verdere vooruitgang. Zoals eerder gecommuniceerd is de volledige Nederlandse portefeuille inmiddels live op het platform, waar alle processen vlot en stabiel verlopen. Intussen worden de voorbereidingen getroffen voor de go-live van de Portugese panden, gepland voor de lente van 2026.

MyXior versterkt de digitale interactie met studenten en verhoogt tegelijk de operationele efficiëntie voor medewerkers.

Nieuwe Xior website voor studenten

Parallel werkt Xior aan de ontwikkeling van een vernieuwde website, waarop studenten het volledige kamer- en residentieaanbod kunnen ontdekken. De nieuwe website zal de customer journey verder optimaliseren via een gebruiksvriendelijke interface en uitgebreide informatie per residentie, waaronder kamertypes, faciliteiten, locatie, het lokale team en bewonersreviews.

De website wordt opgebouwd naar het voorbeeld van de [Basecamp by Xior website](#), een best-in-class digitaal platform, en staat eveneens gepland voor lente 2026.

Rebranding Duitse panden

De twee residenties in Duitsland (Leipzig en Potsdam) worden momenteel nog uitgebaat onder de Basecamp by Xior-branding. In de loop van 2026 zal Xior deze panden volledig rebranden en integreren in de huidige Xior-huisstijl. Deze rebranding past binnen de verdere harmonisatie van de portefeuille en zal de merkconsistentie versterken en de herkenbaarheid van het Xior-merk voor studenten verhogen.

Ambassador programma

Xior blijft zich sterk engageren om studenten niet alleen een kamer aan te bieden, maar ook een hechte community-ervaring te creëren via het Baselife-programma. Doorheen 2025 werden verdere stappen gezet om dit concept in alle landen binnen de portefeuille verder uit te rollen, en werd de samenwerking met partners en universiteiten versterkt. Onze Basebuddies organiseerden een brede waaier aan activiteiten in onze residenties, waarbij studenten van alle nationaliteiten en studierichtingen samenkwamen, zoals sportevenementen en -wedstrijden, onze altijd populaire foodclubs, culturele evenementen, webinars rond welzijn en nog veel meer.

Tijdens de afgelopen twee jaar werd het Baselife-programma stapsgewijs binnen Xior geïmplementeerd, en zien we een aanhoudende vraag naar meer activiteiten en een significante stijging van de tevredenheid van bewoners. Dit bevestigt onze overtuiging dat we studenten een volledige woonbeleving moeten aanbieden, zodat zij zich tijdens hun verblijf bij Xior écht thuis voelen.

De verdere uitrol van het programma in 2026 zal zich vooral richten op de Belgische portefeuille, evenals op de optimalisatie van bestaande processen om deze over de verschillende landen heen te standaardiseren, inclusief het vastleggen van verschillen in dienstverlening.

3.2 ESG update

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 sociale 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 31 december 2025 beschikt Xior over een totaal van 1,27 miljard EUR aan duurzame financiering, waarvan 993 MEUR werd opgenomen (67% van de totale financiering). In totaal beschikt Xior over 2,31 miljard EUR aan sustainable assets, voldoende om alle financiering duurzaam te maken.

Update extern gecertificeerde panden

Per 31 december 2025 waren 11 van de Xior residenties extern gecertificeerd volgens BREEAM, LEED of DGNB. Dit vertegenwoordigt ca. 23% van de totale fair value van de portefeuille.

Voor de recente acquisitie in Wroclaw en de recent opgeleverde residentie Wenedow loopt het certificeringstraject momenteel nog. Daarnaast zullen de lopende ontwikkelingen in Amsterdam (Brinktoren), Porto (Boavista) en Seraing eveneens extern gecertificeerd worden. Xior streeft ernaar om bij nieuwe ontwikkelingen en acquisities steeds vaker te kiezen voor extern gecertificeerde gebouwen, in lijn met haar lange termijn ambitie op het vlak van duurzaamheid.

Publicatie Jaarverslag & ESG Rapport

Xior's volledige ESG-rapport, inclusief CO2-KPI's, wordt gepubliceerd in het jaarverslag op 14 april 2026, dit ESG verslag is volledig in lijn met de EPRA sBPR's.

4. Geconsolideerde financiële resultaten 2025

Geconsolideerde resultatenrekening (in duizenden €)	31.12.2025	31.12.2024
Nettohuurresultaat	179.600	167.638
Vastgoedresultaat	188.459	171.968
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	144.296	130.183
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-34.925	-35.406
EPRA winst ³	102.827	91.240
EPRA winst ⁶ – deel van de groep	102.323	90.961
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) ⁴	-31.921	1.295
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-afdekkingen)	5.001	-20.136
Uitgestelde belastingen	-7.235	-5.890
Nettoresultaat (IFRS)	68.672	66.509

Geconsolideerde balans (in duizenden €)	31.12.2025	31.12.2024
Eigen vermogen	1.753.131	1.634.504
Eigen vermogen – deel van de groep	1.751.575	1.633.544
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁴	3.558.842	3.314.053
Loan-to-value	49,87%	50,99%
Schuldgraad (Wet betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen) ⁵	49,92%	50,64%

Kerncijfers per aandeel (in €)	31.12.2025	31.12.2024
Aantal aandelen	46.695.094	42.344.283
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ⁶	46.279.394	41.118.335
EPRA winst ⁷ per aandeel	2,22	2,22

³ Xior Student Housing NV gebruikt alternatieve prestatie maatstaven (APM's) om haar operationele prestaties te meten en op te volgen. De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die vanaf 3 juli 2016 van toepassing zijn voor het gebruik en de toelichting van alternatieve prestatie maatstaven. Hoofdstuk 10.8 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2024 bevat de begrippen die Xior beschouwt als APM's. De APM's zijn gemarkeerd met  en vergezeld van een definitie, een doelstelling en een afstemming (zie hoofdstuk 12 en 13 van dit persbericht), zoals vereist door de ESMA-richtlijn.

⁴ 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.

⁵ Berekening volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014 in uitvoering van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

⁶ Op basis van het dividendrecht van de aandelen.

⁷ Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

EPRA winst ⁸ per aandeel 🏠 – deel van de groep	2,21	2,21
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 🏠	-0,69	0,03
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten	-0,11	0,49
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) ⁸	1,48	1,62
Eindkoers aandeel	28,95	29,65
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (vóór dividend) – deel van de groep ⁹	37,51	38,58
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA winst) ¹⁰	80%	80%
Voorgesteld dividend per aandeel¹¹	1,768	1,768

Update portefeuille
31.12.2025
31.12.2024

Aantal verhuurbare studentenunits	22.268	20.695
Aantal verhuurbare studentenbedden	22.863	21.274
Aantal landen	8	8
Aantal steden	42	42

Bruto waarderingsrendementen¹²
2025
2024

België	5,39%	5,41%
Nederland	5,84%	5,67%
Spanje	5,13%	5,27%
Portugal	6,13%	6,11%
Duitsland	6,61%	6,66%
Polen	8,88%	8,34%
Denemarken	5,00%	5,28%
Zweden	6,18%	6,31%

⁸ Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

⁹ Op basis van het aantal aandelen.

¹⁰ Het uitkeringspercentage wordt berekend op basis van het geconsolideerd resultaat. De effectieve uitkering van het dividend is gebaseerd op de wettelijke winst van Xior Student Housing NV.

¹¹ Onder voorbehoud van goedkeuring door de Jaarlijkse Algemene Vergadering.

¹² Voor Spanje en Portugal worden vanaf 2025 bruto waarderingsrendementen gerapporteerd in plaats van NOI yields. De vergelijkende cijfers zijn overeenkomstig herwerkt.

EPRA metrics	Definitie	31.12.2025		31.12.2024	
		In duizenden €	€ per aandeel	In duizenden €	€ per aandeel
EPRA winst 	Onderliggende resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten. Dit geeft aan in welke mate dividenduitkeringen worden gedekt door de winst.	102.827	2,22	91.240	2,22
EPRA NAW  ¹³	Netto-actiefwaarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedbeleggingen op lange termijn.	1.813.753	38,84	1.695.608	40,04
EPRA NNNAW  ¹³	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële activa en passiva, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	1.753.131	37,54	1.634.504	38,60
EPRA NRV  ¹³	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen.	1.989.794	42,61	1.888.744	44,60
EPRA NTA  ¹³	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristalliseren.	1.805.726	38,67	1.689.785	39,91
EPRA NDV  ¹³	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoopscenario', waarbij uitgestelde belasting, activa en passiva en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.	1.827.569	39,14	1.696.730	40,07
			%		%
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerd brutohuurresultaat op basis van de huidige huur op de afsluitdatum, exclusief vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte transactiekosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.		4,8%		4,6%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van het EPRA NIR voor het einde van huurvrije periodes of overige niet-vervallen huurincentives.		4,8%		4,6%
EPRA huurleegstand ¹⁴	Geschatte huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille.		1,76%		2,13%
EPRA Loan-to-Value ratio	Deze maatstaf geeft de verhouding weer tussen de netto schulden en de netto eigendomswaarde		49,69%		51,10%
EPRA kost ratio (inclusief leegstandskosten) 	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door het brutohuurresultaat.		27,1%		28,3%
EPRA kost ratio (exclusief leegstandskosten) 	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door het brutohuurresultaat.		27,1%		28,3%

De financiële informatie voor de periode die eindigt op 31 december 2025 is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS).

¹³ Op basis van het aantal uitgegeven aandelen.

¹⁴ Berekend in verhouding tot de geannualiseerde huur van de operationele portefeuille.

De gepubliceerde cijfers zijn geconsolideerde cijfers, de deelnemingen en de dochtervennootschappen werden geconsolideerd conform de relevante wetgeving.

1. Nettohuurresultaat

Xior behaalde een nettohuurresultaat van 179.600 KEUR over 2025, t.o.v. 167.638 KEUR over 2024. Dit is een stijging van 7%. Dit nettohuurresultaat zal in 2026 nog toenemen aangezien bepaalde panden in de loop van 2025 werden opgeleverd of aangekocht en dus geen volledig jaar hebben bijgedragen aan het nettohuurresultaat.

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 6 panden verkocht in 2025, waardoor het nettohuurresultaat beperkt zal dalen. Impact van de verkochte gebouwen op het nettohuurresultaat bedraagt 1.233 KEUR op geannualiseerde basis.

Over 2025 bedroeg de like-for-like huurgroei 5,43%, ten opzichte van 2024, boven de guidance van 5%. Op 31 december 2025 kon Xior een like-for-like dekking berekenen van 84% van de huurinkomsten over het hele jaar.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille was 98% over 2025.

2. EPRA winst

De EPRA winst  (exclusief portefeuilleresultaat, exclusief de impact van uitgestelde belastingen getroffen door IAS 40-correcties en exclusief de impact van de variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva) bedraagt 102.827 KEUR t.o.v. 91.240 KEUR in 2024, EPRA winst  – deel van de groep van 102.323 KEUR.

De EPRA winst  per aandeel¹⁵ bedraagt 2,22 EUR en de EPRA winst  per aandeel – deel van de groep bedraagt 2,21 EUR.

In KEUR	Per aandeel	31.12.2025	Per aandeel	31.12.2024
EPRA winst	2,22	102.827	2,22	91.240
EPRA winst – deel van de groep	2,21	102.323	2,21	90.961

3. Nettoresultaat

Het nettoresultaat bedraagt 68.672 KEUR per 31 december 2025 t.o.v. 66.509 KEUR per 31 december 2024. De nettowinst per aandeel bedraagt 1,48 EUR.¹⁶ Het nettoresultaat bevat de impact van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, overig 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 op basis van de hierboven beschreven effecten.

¹⁵ De berekening van de EPRA winst per aandeel is gebaseerd op het gewogen gemiddelde aantal aandelen per 31 december 2025, met name 46.279.394.

¹⁶ Hierbij wordt uitgegaan van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

4. Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Op 31 december 2025 bestaat de portefeuille uit 22.268 verhuurbare studentenunits (22.863 verhuurbare bedden). De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd op 3.558.842 KEUR per 31 december 2025, wat een stijging van 7,4% of 244.789 KEUR vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2024 (3.314.053 KEUR). Deze stijging vloeit deels voort uit de acquisitie van drie panden te Polen (Wolska, Wrocław, Wenedów), de verdere afwerking van panden in ontwikkeling en een positieve herwaardering van de vastgoedportefeuille.

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 1,2% vs. Q4 2024 (+39,3 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 en 2027 opgeleverd worden. De “future pijplijn” is het toekomstig ontwikkelingspotentieel en bestaat deels uit ontwikkelingsprojecten en deels uitbreidingsmogelijkheden op bestaande locaties, waarvoor de bouw nog niet is gestart. Deze projecten bevinden zich in de pre-executiefase.

Indien alle projecten in zowel de actieve als de future pijplijn worden gerealiseerd, zal de vastgoedportefeuille verder groeien naar net geen 4 miljard EUR met 25.408 verhuurbare studentenunits.

	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2025	Volledige pijplijn*
# operationele units	11.338	13.755	18.002	19.673	20.695	22.268	25.408
Reële waarde (incl. niet- stud.)	ca. 1.556 MEUR	ca. 1.967 MEUR	ca. 3 miljard EUR	3,2 miljard EUR	3,3 miljard EUR	3,6 miljard EUR	> ca. 4 miljard EUR
# landen	4	4	8	8	8	8	8

*inclusief actieve en landbankpijplijn

5. Loan-to-value en schuldgraad

Per 31 december 2025 bedroeg de LTV 49,87%, t.o.v. 50,99% per 31 december 2024. De schuldgraad bedroeg 49,92% per 31 december 2025 t.o.v. 50,64% per 31 december 2024. Xior blijft streven naar een schuldgraad onder de 50%.

6. Commentaar op de geconsolideerde balans

Flottende activa omvatten voornamelijk:

- nog te innen vorderingen (2.789 KEUR): dit omvat voornamelijk nog niet ontvangen huurgelden;
- belastingvorderingen en overige vorderingen (44.689 KEUR): dit betreft voornamelijk voorafbetalingen voor Nederlandse vennootschapsbelastingen en terug te vorderen BTW (10.812 KEUR), te ontvangen credit nota's en een te ontvangen subsidie;

- liquide middelen aangehouden door de verschillende entiteiten (4.756 KEUR);
- overlopende rekeningen en uitgestelde activa (41.500 KEUR) betreffen voornamelijk over te dragen kosten vastgoed (7.409 KEUR), verkregen opbrengsten vastgoed en huurgaranties (15.833 KEUR), verkregen interesten (7.611 KEUR), en verkregen overige inkomsten (onder andere project management vergoedingen en schadevergoedingen).

De langlopende financiële schulden bedragen 1.681.727 KEUR t.o.v. 1.584.104 KEUR per 31 december 2024. Hierin zijn ook schulden m.b.t. financiële leasing opgenomen (16.182 KEUR). Dit betreft de erfpachtverplichtingen voor een aantal panden.

De uitgestelde belastingen bedragen 92.506 KEUR en zijn gestegen met 5.916 KEUR. Dit bevat de uitgestelde belastingen op buitenlands vastgoed. De stijging heeft voornamelijk betrekking op een waardestijging van het buitenlandse vastgoed. Aan de andere kant zijn er ook uitgestelde belastingvorderingen geboekt op de waardedalingen (21.854 KEUR).

De financiële korte termijn schulden bedragen 109.394 KEUR, en hebben voornamelijk betrekking op het Commercial Paper dat is opgenomen (66 MEUR) samen met leningen die in 2026 op vervaldag komen (34 MEUR). Anderzijds omvat het de aflossingsverplichtingen van sommige asset-gerelateerde leningen.

Overige korte termijn schulden betreffen voornamelijk:

- openstaande leveranciersposities en provisies voor te ontvangen facturen (7.811 KEUR): deze betreffen voornamelijk enkele leveranciersposities m.b.t. in 2025 uitgevoerde projecten;
- overige (26.234 KEUR): deze betreffen voornamelijk provisies voor belastingen van de Nederlandse vaste inrichting en de overige dochtervennootschappen (6.226 KEUR), te betalen btw en sociale schulden (16.604 KEUR) en voorschotten van huurders (3.404 KEUR);
- overige kortlopende verplichtingen (28.142 KEUR): deze hebben voornamelijk betrekking op ontvangen waarborgen van huurders.
- Overlopende rekeningen en uitgestelde passiva (23.633 KEUR) betreffen voornamelijk vooruitgefactureerde huurinkomsten (4.780 KEUR), toe te rekenen interestkosten (2.940 KEUR), provisies voor (overhead)kosten (2.595 KEUR), toe te rekenen vastgoedkosten (6.044 KEUR) en provisies voor vastgoedtaksen (1.469 KEUR).

5. Financiering

Per 31 december 2025 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 23 kredietverstrekkers voor een totaalbedrag van 1.915 MEUR. Per 31 december 2025 had de Vennootschap voor 1.774 MEUR aan financieringen opgenomen.

De Vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 5,2 jaar bedraagt per 31 december 2025. CP notes zijn hier niet in opgenomen, die zijn bijna allemaal korte termijn.

Bovendien is Xior voor een groot deel beschermd tegen een klimaat van een stijgende rente door de afdekking op lange termijn van haar bestaande schuldpositie. Daarbij wordt per 31 december 2025 89,3% van de financiering (1.774 MEUR) ingedekt voor een termijn van 5 jaar, via Interest Rate Swap-contracten (IRS) (1.168 MEUR) of via vastrentende interestvoeten (417 MEUR).

De gemiddelde financieringskost  voor 2025 bedraagt 3,06% (2024: 3,10%).

6. Belangrijke realisaties in het volledige jaar 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 gecommercialiseerde 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.

Europese Commissie erkent studentenhuysvesting als essentiële infrastructuur

In november 2025 werd studentenhuysvesting voor het eerst formeel erkend als 'essentiële infrastructuur' door de Europese Commissie, in het kader van het aangekondigde European Affordable Housing Plan. Deze erkenning onderstreept het strategisch belang van de sector voor studentenmobiliteit, sociale inclusie en economische veerkracht in Europa. Als actief lid van EPRA droeg Xior bij aan deze beleidsdialoog en werd het bedrijf opgenomen als casestudy, omwille van zijn focus op kwalitatieve, betaalbare en duurzame studentenhuysvesting op Europese schaal.

Xior viert tien jaar op de beurs en kondigt EPS Outlook voor 2026 aan

Op 11 december 2025 vierde Xior tien jaar beursnotering en bevestigde het zijn positie als Europese marktleider in studentenhuysvesting, met een sterk en schaalbaar operationeel platform. Dankzij een bezettingsgraad van 98%, blijvende operationele efficiëntie en structurele vraag in de kernmarkten beschikt Xior over een solide basis voor voorspelbare winstgroei. Voor 2026 verwacht het bedrijf een stijging van de winst per aandeel tot 2,30 EUR (+4%), ondersteund door verdere rendabilisering van de pijplijn, asset rotatie en een stabiele schuldgraad.

7. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het vierde kwartaal

Na de afsluitdatum van het boekjaar deden zich geen belangrijke gebeurtenissen voor.

8. Groeivoorzichten¹⁷

Na een periode waarin de focus lag op balansversterking, integratie en operationele optimalisatie, gaat Xior, samen met de afwikkeling van de actieve pijplijn over 2026-2027, een nieuwe groeifase in, gericht op hernieuwde en duurzame groei van de winst per aandeel (EPS). De groep beschikt vandaag over een volledig intern gefinancierde actieve pijplijn, een stabiele schuldgraad onder 50% en een bewezen pan-Europees operationeel platform.

¹⁷ Deze prognoses zijn gebaseerd op de huidige situatie en zijn onderhevig aan onvoorziene omstandigheden (zoals een aanzienlijke verslechtering van de economische en financiële omgeving en/of de materialisatie van risico's waaraan de Vennootschap en haar activiteiten zijn blootgesteld). Prognoses met betrekking tot dividenden zijn eveneens onderworpen aan goedkeuring door de Jaarlijkse Algemene Vergadering.

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

- Structurele huurgroei, gedragen door een blijvend tekort aan kwalitatieve studentenhuysvesting in alle kernmarkten en ondersteund door pricing power. Voor 2026 verwacht Xior een like-for-like huurgroei van minimaal 4%, minstens 1% boven inflatie. Alsook dankzij snellere ramp-up en bijkomende initiatieven zoals de opstart van een B2B revenue desk.
- Operationele hefboomwerking, waarbij schaalvoordelen, verdere digitalisering en een lean kostenmodel zich vanaf 2026 vertalen in lagere kosten per eenheid en hogere operationele marges. De kwaliteit van de portefeuille en de studentenervaring blijft hierbij een essentiële randvoorwaarde voor duurzame waarde creatie.
- Uitvoering van de actieve pijplijn, met de oplevering van circa 1.150 nieuwe verhuurbare units in 2026–2027, volledig gefinancierd via interne kasstromen.

Dankzij deze elementen verwacht Xior dat de EPS-groei vanaf 2026 opnieuw structureel positief zal zijn, zonder bijkomende druk op de balans of verhoging van het risicoprofiel.

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

9. Jaarlijks Financieel Verslag – Jaarlijkse Algemene Vergadering

Het jaarverslag wordt vanaf 14 april 2026 (voor opening van de beurs) ter beschikking gesteld van de aandeelhouders op de website corporate.xior.be en kan op eenvoudig verzoek worden verkregen op het hoofdkantoor van de Vennootschap (Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen of via info@xior.be). De Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Vennootschap vindt plaats op 21 mei 2026.

10. Financiële kalender 2026

	Datum
Publicatie jaarverslag	14 april 2026
Bekendmaking resultaten per 31 maart 2026 (Q1)	24 april 2026 (vóór beurs)
Jaarlijkse Algemene Vergadering	21 mei 2026
Betaaldatum dividend 2025 (Coupon 27 en 28)	26 mei 2026
Bekendmaking resultaten per 30 juni 2026 (halfjaar)	6 augustus 2026 (vóór beurs)
Bekendmaking resultaten per 30 september 2026 (Q3)	23 oktober 2026 (vóór beurs)

11. Financiële samenvatting

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

Activa <i>(in duizenden €)</i>	31.12.2025	31.12.2024
I. VASTE ACTIVA	3.635.198	3.398.938
B. Immateriële vaste activa	6.471	4.863
C. Vastgoedbeleggingen	3.558.842	3.314.053
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	3.148.319	2.905.287
b. Projectontwikkelingen	410.524	408.766
D. Overige materiële vaste activa	10.533	11.309
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	10.533	11.309
E. Financiële vaste activa	18.034	7.690
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	16.384	5.045
Overige	1.650	2.645
G. Handelsvorderingen en overige vaste activa	6.245	34.775
H. Uitgestelde belastingen – activa	21.854	18.480
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures, vermogensmutaties	13.220	7.768
II. VLOTTENDE ACTIVA	93.735	121.507
D. Handelsvorderingen	2.789	3.015
E. Belastingvorderingen en overige vlottende activa	44.689	37.603
a. Belastingen	10.812	7.329
c. Overige	33.877	30.274
F. Liquide middelen	4.756	9.462
G. Overlopende rekeningen	41.500	71.426
Voorafbetaalde vastgoedkosten	7.409	28.318
Gelopen, niet vervallen huurinkomsten	15.833	37.109
Overige	18.258	5.999
TOTAAL ACTIVA	3.728.933	3.520.445

Passiva <i>(in duizenden €)</i>	31.12.2025	31.12.2024
EIGEN VERMOGEN	1.753.131	1.634.504
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1.751.575	1.633.544
A. Kapitaal	829.644	753.784
a. Geplaatst kapitaal	840.512	762.197
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-10.868	-8.413
B. Uitgiftepremies	821.273	779.858
C. Reserves	32.607	33.955
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	32.122	34.399
Reserve voor de impact op de reële waarde van de geschatte transactiekosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-41.868	-34.896
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	7.324	24.637
Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochtervennootschappen, geassocieerde vennootschappen en joint ventures die administratief worden verwerkt volgens de equitymethode	-7.774	-7.774
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	9.800	4.998
Overige reserves	89	102
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	32.914	12.488
D. Nettoresultaat van het boekjaar	68.051	65.947
II. Minderheidsbelangen	1.556	960
VERPLICHTINGEN	1.975.802	1.885.941
I. Langlopende verplichtingen	1.780.588	1.670.740
B. Langlopende financiële schulden	1.681.727	1.584.104
a. Kredietinstellingen	1.445.977	1.325.163
b. Financiële leasing	16.182	5.557
c. Overige	219.568	253.384
E. Overige langlopende verplichtingen	6.354	46
F. Uitgestelde belastingen – verplichtingen	92.506	86.590
a. Exit taks	0	1.962
b. Overige	92.506	84.629
II. Kortlopende verplichtingen	195.214	215.201

B. Kortlopende financiële schulden	109.394	111.388
a. Kredietinstellingen	75.394	111.388
c. Overige	34.000	0
D. Handelsschulden en overige kortlopende verplichtingen	34.045	31.979
a. Exit taks	0	0
b. Overige	34.045	31.979
Leveranciers	7.811	10.556
Huurders	3.404	1.026
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	22.830	20.387
E. Overige kortlopende verplichtingen	28.142	52.748
Overige	28.142	52.748
F. Overlopende rekeningen	23.633	19.086
a. Vooraf ontvangen vastgoedinkomsten	4.780	4.153
b. Gelopen, niet-vervallen interesten	2.940	1.577
c. Overige	15.913	13.356
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3.728.933	3.520.445

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Resultatenrekening <i>(in duizenden €)</i>	31.12.2025	31.12.2024
I. (+) Huurinkomsten	180.002	168.081
(+) Huurinkomsten	164.513	148.266
(+) Huurgaranties	15.868	20.332
(-) Huurkortingen	-380	-517
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-402	-443
NETTOHUURRESULTAAT	179.600	167.638
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde panden	30.911	29.603
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	30.350	29.148
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde panden	561	456
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde panden	-34.650	-33.375
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-34.288	-32.937
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde panden	-363	-439

VIII. (+/-) Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	12.598	8.102
VASTGOEDRESULTAAT	188.459	171.968
IX. (-) Technische kosten	-8.032	-6.814
Recurrente technische kosten	-8.115	-6.881
(-) Onderhoud	-6.748	-5.591
(-) Verzekeringspremies	-1.368	-1.290
Niet-recurrente technische kosten	83	67
(-) Schadegevallen	83	67
X. (-) Commerciële kosten	-1.516	-1.540
(-) Publiciteit enz.	-1.145	-1.100
(-) Juridische kosten	-371	-440
XI. (-) Kosten en belastingen voor niet-verhuurde panden	-1	-73
XII. (-) Beheervergoedingen vastgoed	-14.382	-14.817
(-) Beheervergoedingen (extern)	0	0
(-) Beheervergoedingen (intern)	-14.382	-14.817
XIII. (-) Overige vastgoedkosten	-7.902	-7.434
(-) Honoraria architecten	-1	-6
(-) Honoraria schatters	-769	-619
(-) Overige vastgoedkosten	-7.132	-6.809
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-31.832	-30.678
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	156.627	141.290
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-12.755	-12.669
XV. (+/-) Overige operationele inkomsten en kosten	424	1.561
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	144.296	130.183
XVI. (+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.047	-28.213
(+) Netto verkoop vastgoed (verkoopprijs – transactiekosten)	24.284	154.449
(-) Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-25.331	-182.662
XVII. (+/-) Resultaat op verkopen van overige niet-financiële activa	0	0
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	39.293	58.104
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	117.848	119.747
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-78.555	-61.643

XIX. (+) Overig portefeuilleresultaat	-70.167	-28.596
OPERATIONEEL RESULTAAT	112.375	131.478
XX. (+) Financiële inkomsten	6.930	4.396
(+) Geïnde interesten en dividenden	6.930	4.396
XXI. (-) Netto-interestkosten	-38.675	-37.447
(-) Nominale interesten op leningen	-42.664	-57.761
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van de financiële schulden	-834	-619
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	4.827	20.932
XXII. (-) Overige financiële kosten	-3.180	-2.355
- Bankkosten en overige commissies	-634	-322
- Overige	-2.545	-2.033
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.001	-20.136
(+/-) FINANCIEEL RESULTAAT	-29.924	-55.542
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	82.451	75.936
XXV. Vennootschapsbelastingen	-6.544	-3.537
XXVI. Exit taks	734	-569
XXVII. Uitgestelde belastingen	-7.969	-5.321
(+/-) BELASTINGEN	-13.779	-9.427
NETTORESULTAAT	68.672	66.509
EPRA WINST	102.827	91.240
EPRA WINST – DEEL VAN DE GROEP	102.323	90.961
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	-31.921	1.295
UITGESTELDE BELASTINGEN M.B.T. IAS 40-CORRECTIES	-7.969	-5.321
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	5.001	-20.136
EPRA WINST  PER AANDEEL (in EUR)	2,22	2,22
EPRA WINST  PER AANDEEL (in EUR) – DEEL VAN DE GROEP	2,21	2,21
Geconsolideerde globale resultatenrekening	31.12.2025	31.12.2024
<i>(in duizenden €)</i>		
Nettoresultaat	68.672	66.509
Overige componenten van het globale resultaat		

(+/-) Impact op de reële waarde van de geschatte transactiekosten als resultaat van de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten instrumenten voor kasstroomafdekking	0	0
GLOBAL RESULTAAT	68.672	66.509
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	600	368
Aandeelhouders van de groep	68.072	66.141

Geconsolideerd kasstroomoverzicht
(in duizenden €)
31.12.2025
31.12.2024

Liquide middelen aan het begin van het boekjaar	9.462	13.768
1. Kasstroom uit operationele activiteiten	86.093	56.544
Kasstroom m.b.t. activiteiten:	61.786	56.120
Operationeel resultaat voor resultaat op de portfolio	119.768	116.204
Betaalde interesten	-51.246	-53.815
Ontvangen interesten	0	0
Betaalde vennootschapsbelastingen	-3.556	-3.914
Overige	-3.180	-2.355
Niet-kaselementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	388	400
<u>* Afschrijvingen en waardeverminderingen</u>		
- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële en immateriële activa	388	400
<u>* Overige niet-kaselementen</u>	0	0
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0	0
- Overige niet-kaselementen	0	0
- Variaties in het vereiste werkkapitaal¹:	23.920	24
<u>* Beweging van activa:</u>	17.654	15.528
<u>* Beweging van verplichtingen:</u>	6.266	-15.504
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-203.995	-13.560
Acquisitie van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-182.023	-137.743
Verkoop van vastgoedbeleggingen	24.284	148.118
Aankoop van aandelen in vastgoedvennootschappen ²	-27.933	-2.500
Acquisitie van overige materiële activa	-1.220	-1.917

Variatie in langlopende financiële activa	-7.100	-7.391
Ontvangsten uit handelsvorderingen en overige langlopende activa	-10.003	-12.127
Activa bestemd voor verkoop	0	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	112.906	-48.185
<u>* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</u>		
- Toename van de financiële schulden	104.170	234.931
- Afname van de financiële schulden	-20.000	-235.000
- Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	0	0
<u>*Verandering in overige verplichtingen</u>	173	-47
- Toename van minderheidsbelangen	0	0
<u>* Verandering in eigen vermogen</u>		
- Toename (+)/afname (-) van kapitaal/uitgiftepremies	80.000	0
- Kosten voor uitgifte van aandelen	-2.455	-1.611
Dividend van het vorige boekjaar	-48.982	-46.458
Toename van cash n.a.v. fusie	290	895
Liquide middelen aan het einde van het boekjaar	4.756	9.462

¹ De beweging in het werkkapitaal kan niet aangesloten worden met de beweging op de balans, want hierin is een correctie gedaan voor de impact van de acquisities van het jaar.

² Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen: dit betreft de betaalde prijs voor de aandelen van de verschillende vastgoedvennootschappen die verworven werden. Deze prijs stemt niet overeen met de prijs van het vastgoed vermits de vennootschappen deels gefinancierd waren met schulden.

12. Alternatieve prestatiemaatstaven (APM's): reconciliatietabellen

EPRA winst	31.12.2025	31.12.2024
Nettoresultaat	68.672	66.509
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-39.293	-58.104
Overig portefeuilleresultaat	70.167	28.596
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.047	28.213
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.001	20.136
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	7.235	5.890
EPRA winst	102.827	91.240

EPRA winst – deel van de groep	102.323	90.961
--------------------------------	---------	--------

Resultaat op de portefeuille	31.12.2025	31.12.2024
-------------------------------------	-------------------	-------------------

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.047	-28.213
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	39.293	58.104
Overig portefeuilleresultaat	-70.167	-28.596
Resultaat op de portefeuille	-31.921	1.295

EPRA winst per aandeel	31.12.2025	31.12.2024
-------------------------------	-------------------	-------------------

Nettoresultaat	68.672	66.509
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-39.293	-58.104
Overig portefeuilleresultaat	70.167	28.596
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.047	28.213
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.001	20.136
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	7.235	5.890
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	46.279.394	41.118.335
EPRA winst per aandeel	2,22	2,22
EPRA winst per aandeel – deel van de groep	2,21	2,21

Gemiddelde interestvoet	31.12.2025	31.12.2024
--------------------------------	-------------------	-------------------

Nominale interesten op leningen	42.664	57.760
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-4.827	-20.932
Gekapitaliseerde interesten	14.553	16.007
Gemiddeld uitstaande schuld over de periode	1.757.942	1.734.843
Gemiddelde interestvoet	2,98%	3,05%
Gemiddelde interestvoet exclusief kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3,25%	4,25%

Gemiddelde financieringskosten	31.12.2025	31.12.2024
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Nominale interesten op leningen	42.664	57.760
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-4.827	-20.932

Gekapitaliseerde interesten ¹⁸	14.553	16.007
Uitsplitsing van het nominaal bedrag van de financiële schulden	834	619
Bankkosten en overige commissies	634	322
Gemiddeld uitstaande schuld over de periode	1.757.942	1.734.843
Gemiddelde financieringskosten	3,06%	3,10%
Gemiddelde financieringskosten exclusief kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3,34%	4,31%

Per 31.12.2025	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAW
IFRS eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.751.575	1.751.575	1.751.575	1.751.575	1.751.575
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	1.556	1.556
IN MINDERING					
Uitgestelde belastingen m.b.t. FV winst op IP	70.652	70.652	XXXXXXXXXX	70.652	XXXXXXXXXX
FV van financiële instrumenten	-10.030	-10.030	XXXXXXXXXX	-10.030	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste activa conform IFRS BS	XXXXXXXXXX	-6.471	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGING					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	75.994	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Transactiekosten	177.597	N.v.t.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAW	1.989.794	1.805.726	1.827.569	1.813.753	1.753.131
Volledig verwaterd aantal aandelen	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094
NAW per aandeel	42,61	38,67	39,14	38,84	37,54
NAW per aandeel – deel van de groep	42,61	38,67	39,14	38,81	37,51

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

¹⁸ Interesten worden geactiveerd op projecten aan de gemiddelde interestkost. We verwijzen naar 10.6.9 in het jaarlijks financieel verslag over 2024 m.b.t. de waarderingsregel omtrent het activeren van interestkosten. Deze waarderingsregels wordt consistent toegepast over de jaren heen.

Per 31.12.2024	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAW
IFRS eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.633.544	1.633.544	1.633.544	1.633.544	1.633.544
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	960	960
IN MINDERING					
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
TOEVOEGING					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	63.186	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Transactiekosten	194.096	N.v.t.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAW	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
NAW per aandeel	44,60	39,91	40,07	40,04	38,60
NAW 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

EPRA Netto Initieel Rendement	31.12.2025	31.12.2024
Vastgoedbeleggingen– volle eigendom reële waarde	3.524.219	3.224.828
Vastgoedbeleggingen – aandeel van joint ventures	44.400	78.980
Verminderd met projectontwikkelingen	-426.773	-427.807
Afgewerkte vastgoedportefeuille	3.141.846	2.876.001
Transactiekosten	145.711	153.893
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	3.287.558	3.029.893
Geannualiseerd brutohuurresultaat	187.165	161.786
Vastgoedkosten	29.628	22.916

Geannualiseerd nettohuurresultaat	157.536	138.870
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode	-	-
Aangepast geannualiseerd nettohuurresultaat	157.536	138.870
EPRA Netto Initieel Rendement	4,8%	4,6%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement	4,8%	4,6%

EPRA kost ratio	31.12.2025	31.12.2024
Overheadkosten	12.755	12.669
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	402	443
Vastgoedkosten	31.832	30.678
Verlies op servicekosten	3.739	3.772
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	48.728	47.562
Leegstandskosten	0	73
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	48.728	47.489
Brutohuurresultaat	180.002	168.081
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	27,1%	28,3%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	27,1%	28,3%

EPRA huurleegstand	31.12.2025	31.12.2024
Geschatte huurwaarde van leegstaande units (KEUR)	3.290	3.452
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille ¹⁹ (KEUR)	187.165	161.786
EPRA huurleegstand	1,76%	2,13%

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	31.12.2025
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1.774.939
-Kas en kasequivalenten (IFRS)	-4.756

¹⁹ Berekend op basis van de geannualiseerde huur van de operationele portefeuille.

Net Debt (IFRS)	A	1.770.183
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	B	144.296
+Aandeel in het operationeel resultaat van joint ventures		0
EBITDA (IFRS)	C	144.296
Net debt/EBITDA	A/C	12,27

In KEUR		31.12.2025
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.774.939
-Kas en kasequivalenten (IFRS)		-4.756
Net Debt (IFRS)	A	1.770.183
-Projecten in uitvoering x LTV		-204.728
-Financiering aan Joint ventures x LTV		0
Net debt (adjusted)	B	1.565.455
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	C	144.296
+Aandeel in het operationeel resultaat van joint ventures		0
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	D	144.296
Brug naar genormaliseerde EBITDA		-12.682
EBITDA (adjusted)	E	131.614
Net debt/EBITDA (adjusted)	B/E	11,89

EPRA LTV

31/12/2025		Proportionele consolidatie	
EPRA Loan-To-Value ratio	Group	aandeel in JV's	Gecombineerd
Toevoegen:			
Kredietinstellingen	1.455.055	2.618	1.457.673
Commercial paper	65.657		65.657
Obligatieleningen	253.568		253.568
Netto te betalen	6.814	437	7.251
<i>(-) Lange termijn handelsvorderingen</i>	7.895		7.895
<i>(-) Handelsvorderingen</i>	2.789	131	2.920
<i>(-) Belastingvorderingen en andere vlottende activa</i>	44.689	114	44.803
<i>(+) Andere langlopende verplichtingen</i>	0		0
<i>(+) Handelsschulden en andere kortlopende schulden</i>	34.045	681	34.726
<i>(+) Andere kortlopende verplichtingen</i>	28.142		28.142
Uitsluiten:			
Cash	4.756	365	5.121
Netto-schuld (a)	1.776.338	2.689	1.779.027
Toevoegen:			
Vastgoed voor eigen gebruik*	10.533		10.533
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	3.148.319		3.148.319
Projectontwikkelingen	410.524	4.094	414.618
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	0		0
Immateriële vaste activa	6.471		6.471
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en jv's	0	0	0

Totale eigendoms waarde (b)	3.575.847	4.094	3.579.941
Real estate transfer taks	177.597		177.597
Totale eigendoms waarde incl. RETTs (c)	3.753.444	4.094	3.757.538
EPRA LTV (a/b)	49,68%		49,69%
EPRA LTV (incl RETTs) (a/c)	47,33%		47,35%

31/12/2024		Proportionele consolidatie	
EPRA Loan-To-Value ratio	Group	aandeel in JV's	Gecombineerd
Toevoegen:			
Kredietinstellingen	1.364.001	1.323	1.365.324
Commercial paper	72.550		72.550
Obligatieleningen	253.384		253.384
Netto te betalen	34.887	299	35.186
<i>(-) Lange termijn handelsvorderingen</i>	9.268		9.268
<i>(-) Handelsvorderingen</i>	3.015		3.015
<i>(-) Belastingvorderingen en andere vlottende activa</i>	37.603	797	38.400
<i>(+) Andere langlopende verplichtingen</i>	46		46
<i>(+) Handelsschulden en andere kortlopende schulden</i>	31.979	1.096	33.075
<i>(+) Andere kortlopende verplichtingen</i>	52.748		52.748
Uitsluiten:			
Cash	9.462	530	9.992
Netto-schuld (a)	1.715.360	1.092	1.716.452
Toevoegen:			
Vastgoed voor eigen gebruik*	11.309		11.309
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.905.287		2.905.287
Projectontwikkelingen	408.766	7.639	416.405
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	0		0
Immateriële vaste activa	4.863		4.863
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en jv's	28.152	-7.320	20.832
Totale eigendoms waarde (b)	3.358.377	319	3.358.696
Real estate transfer taks	194.096		194.096
Totale eigendoms waarde incl RETTs (c)	3.552.473	319	3.552.792
EPRA LTV (a/b)	51,08%		51,10%
EPRA LTV (incl RETTs) (a/c)	48,29%		48,31%

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

13. Verklarende woordenlijst van de alternatieve prestatemaatstaven (APM's) gebruikt door Xior Student Housing

Benaming APM	Definitie	Toepassing
EPRA winst	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig 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, overig 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 dividenduitkeringen worden gedekt door de winst
Resultaat op de portefeuille	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- overig portefeuilleresultaat	Metten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst/verlies op vastgoedbeleggingen.
Gemiddelde interestvoet	Interestkosten inclusief IRS-interestkosten gedeeld door de gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde interestkosten van schulden om vergelijking met sectorgenoten mogelijk te maken en trends in de loop der tijd te analyseren.
Gemiddelde interestvoet exclusief IRS-interestkosten	Interestkosten exclusief IRS-interestkosten gedeeld door de gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde interestkosten van schulden om vergelijking met sectorgenoten mogelijk te maken en trends in de loop der tijd te analyseren.
Gemiddelde financieringskosten	Interestkosten inclusief IRS-interestkosten + afsluit- en bereidstellingsprovisies gedeeld door de gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde financieringskosten om vergelijking met sectorgenoten mogelijk te maken en trends in de loop der tijd te analyseren.
Gemiddelde financieringskosten exclusief IRS-interestkosten	Interestkosten exclusief IRS-interestkosten + afsluit- en bereidstellingsprovisies gedeeld door de gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode.	Metten van de gemiddelde financieringskosten om vergelijking met sectorgenoten mogelijk te maken en trends in de loop der tijd te analyseren.
EPRA winst per aandeel	Nettoresultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40-correcties gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA NAW	Dit is de NAW die is aangepast om vastgoed en andere investeringen tegen hun reële waarde op te nemen en om bepaalde posten uit te sluiten die naar verwachting niet zullen worden gerealiseerd 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 reële waarde van (i) activa en passiva, (ii) schulden en (iii) uitgestelde belastingen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAW metrics maken aanpassingen van de NAW per IFRS-jaarrekening om belanghebbenden de meest relevante informatie te verstrekken over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap in verschillende scenario's.
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en streeft ernaar de waarde te vertegenwoordigen nodig voor de heropbouw van het pand	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAW metrics maken aanpassingen van de NAW per IFRS-jaarrekening om belanghebbenden de meest relevante informatie te verstrekken

		over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap in verschillende scenario's.
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich voordoen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAW metrics maken aanpassingen van de NAW per IFRS-jaarrekening om belanghebbenden de meest relevante informatie te verstrekken over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap in verschillende scenario's.
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een uitverkoopscenario, waarbij uitgestelde belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen volledig worden berekend, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belastingen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAW metrics maken aanpassingen van de NAW per IFRS-jaarrekening om belanghebbenden de meest relevante informatie te verstrekken over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap in verschillende scenario's.
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerd brutohuurresultaat op basis van de huidige huur op afsluitdatum, exclusief vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte transactierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor het einde 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 het brutohuurresultaat verminderd met de nog 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 het brutohuurresultaat verminderd met de nog te betalen huur op gehuurde grond	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA Loan-to-Value (LTV)	Een belangrijke maatstaf die weergeeft in welke mate activiteiten worden gefinancierd met vreemd vermogen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.

Voor meer informatie kan u contact opnemen met:

Xior Student Housing NV
Frankrijklei 64-68
2000 Antwerp, Belgium
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 31 december 2025, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. 3,6 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.