

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van aandeelhouders van Xior Student Housing NV over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2025

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Xior Student Housing NV (de “Vennootschap”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Het vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 16 mei 2024, overeenkomstig het voorstel van de raad van bestuur uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2026. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 11 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2025 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting. Deze jaarrekening vertoont een balanstotaal van EUR (000) 3.563.897 en de resultatenrekening sluit af met een nettoresultaat van het boekjaar van EUR (000) 124.398.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2025, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door de IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van de raad van bestuur en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunt van de controle

Een kernpunt van onze controle betreft die aangelegenheid die naar ons professioneel oordeel het meest significant was bij de controle van de jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheid is behandeld in de context van onze controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheid.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

Beschrijving van het kernpunt van de controle

De Vennootschap heeft op 31 december 2025 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van EUR (000) 794.190. De internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS) vereisen dat vastgoedbeleggingen aan reële waarde worden geboekt. De bepaling van die reële waarde hangt sterk af van een aantal gekozen parameters, waarvan de theoretische huurwaarde per m² en de gehanteerde disconteringsvoet het belangrijkste zijn.

In overeenstemming met de voor gereguleerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bepaald op basis van een extern schattingsverslag.

De waardering van de vastgoedbeleggingen vormt een kernpunt bij onze controle van de jaarrekening, enerzijds vanwege hun materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter van de parameters in het waarderingsproces.

Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar toelichting 1.10.5 en 4.8 van de jaarrekening.

Onze auditbenadering met betrekking tot het kernpunt van de controle

Wij hebben de betrouwbaarheid van de waardering aan reële waarde en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden:

- Met betrekking tot de externe waardering hebben wij het rapport van de waarderingsdeskundigen aangesloten met de waarde zoals opgenomen in de jaarrekening per 31 december 2025;
- Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe waarderingsdeskundigen beoordeeld;
- Met onze interne vastgoeddeskundigen hebben wij voor een steekproef van gebouwen de redelijkheid beoordeeld van de belangrijkste parameters die door de waarderingsdeskundigen worden gehanteerd, zijnde de yield en de theoretische huurwaarde per m²;
- Samen met onze interne vastgoeddeskundigen hebben we voor een steekproef van gebouwen de redelijkheid van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen tussen 31 december 2025 en 31 december 2024 vergeleken en geanalyseerd; en

- Tenslotte hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de jaarrekening in overeenstemming is met de internationale standaarden voor financiële verslaggeving (IFRS).

Bovenstaande werkzaamheden hebben ons in staat gesteld om voldoende controle-informatie te verkrijgen om een antwoord te bieden op het kernpunt van de controle met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen.

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur voor het opstellen van de jaarrekening

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die de raad van bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is de raad van bestuur verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de raad van bestuur het voornemen heeft om de Vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee de raad van bestuur de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling worden hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het omzeilen van de interne beheersing;
- het plannen en uitvoeren van de groepsaudit om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfseenheden binnen de vennootschap als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de sturing, supervisie en beoordeling van de uitgevoerde controlewerkzaamheden met het oog op de audit. Wij blijven als enige verantwoordelijk voor ons oordeel;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met de raad van bestuur onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan de raad van bestuur tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met de raad van bestuur zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, voor het opstellen en het openbaar maken van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en reglementaire voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag en bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van de statuten en van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen te verifiëren en verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans, neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12, §1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen, waaronder deze betreffende de informatie inzake de lonen en de vormingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

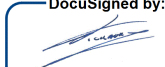
- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.
- Wij hebben de vermogensrechtelijke gevolgen van de beslissing van de raad van bestuur d.d. 31 januari 2025, zoals beschreven in paragraaf VIII van het jaarverslag en sectie 6.1.15 van de geconsolideerde jaarrekening beoordeeld en hebben u niets te melden.

Diegem, 13 april 2026

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

DocuSigned by:

BE79946D8858484...

Jeroen Bockaert*
Bedrijfsrevisor

*Handelend in naam van Jeroen Bockaert BV

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET
WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER
TE LEGGEN DOCUMENTEN – ANDERE MODELLEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: XIOR STUDENT HOUSING

Rechtsvorm¹: Naamloze Vennootschap

Adres: FRANKRIJKLEI Nr.: 64-68 Bus:

Postnummer: 2000 Gemeente: Antwerpen

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Antwerpen, afdeling Antwerpen

Internetadres²: <http://www.>E-mailadres²:Ondernemingsnummer **0547.972.794**

DATUM **11/06/2025** van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING in DUIZENDEN **EURO**³ goedgekeurd door de algemene vergadering van **21/05/2026**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01/01/2025** tot **31/12/2025**

Vorig boekjaar van **01/01/2024** tot **31/12/2024**

De bedragen van het vorige boekjaar ~~zijn~~ **zijn niet**⁴ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt. Model van jaarrekening dat afwijkt van datgene wat voorzien is door het K.B. van 29 april 2019 op grond van⁵:

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening²:

Totaal aantal neergelegde bladen:

Handtekening
Christian Teunissen
Gedelegeerd bestuurder

Handtekening
Frederik Snauwaert
Bestuurder

- 1 In voorkomend geval wordt na de rechtsvorm "in vereffening" vermeld.
- 2 Facultatieve vermelding.
- 3 Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.
- 4 Schrappen wat niet van toepassing is.
- 5 Vermelding van de wettelijke of reglementaire basis die het gebruik van een afwijkend model rechtvaardigt.

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

TEUNISSEN CHRISTIAN

FRANKRIJKLEI 64-68, 2000 Antwerpen, België

Mandaat: Gedelegeerd bestuurder, begin: 19/05/2022, einde: 21/05/2026

SNAUWAERT FREDERIK

FRANKRIJKLEI 64-68, 2000 Antwerpen, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 19/05/2022, einde: 21/05/2026

UWENS JOOST

HILLARESTRAAT 4A, 9160 Lokeren, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 19/05/2022, einde: 21/05/2026

NEVEN WILFRIED

BOSSTRAAT 23, 3400 Landen, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 19/05/2022, einde: 21/05/2026

DE MAESENEIRE WOUTER

GAVERSEPONTWEG 7, 9810 Nazareth, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 19/05/2022, einde: 21/05/2026

VANDENDRIESSCHE CONNY

ZEEDIJK 510, 8670 Oostduinkerke, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 19/05/2022, einde: 21/05/2026

DIERCK COLETTE

WOLFSMELKWEG 8, 8620 Nieuwpoort, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 19/05/2022, einde: 21/05/2026

BAX MARIEKE

PLANTAGE WESTERMANLAAN 13, 1018DK Amsterdam, Nederland

Mandaat: Bestuurder, begin: 20/05/2021, einde: 15/05/2025

PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV 0429.501.944

Culliganlaan 5, 1831 Diegem, België

Lidmaatschapsnummer: B00009

Mandaat: Commissaris, begin: 16/05/2024, einde: 20/05/2027

Vertegenwoordigd door:

Bockaert Jeroen

Culliganlaan 5, 1831 Diegem, België

Lidmaatschapsnummer: A02037

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

De jaarrekening ~~werd~~ / werd niet* geverifieerd of gecorrigeerd door een gecertificeerd accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke gecertificeerde accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap**,
- B. Het opstellen van de jaarrekening**,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door accountants of door fiscaal accountants, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke accountant of fiscaal accountant en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut van de Belastingadviseurs en de Accountants (IBA), evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

1 Enkelvoudige jaarrekening Xior Student Housing NV

1.1 Enkelvoudige resultatenrekening

RESULTATENREKENING (in KEUR)			31/12/2025	31/12/2024
I	(+)	Huurinkomsten	52.032	58.180
	(+)	Huurinkomsten	37.957	40.306
	(+)	Gegarandeerde inkomsten	14.323	17.961
	(+/-)	Huurkortingen	-247	-87
III	(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	-110	-121
		- <i>Waardeverminderingen op handelsvorderingen</i>	-110	-121
NETTO HUURRESULTAAT			51.922	58.059
V	(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	7.702	8.007
		- <i>Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar</i>	7.160	7.584
		- <i>Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	542	423
VII	(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-8.433	-8.756
		- <i>Huurlasten gedragen door de eigenaar</i>	-8.071	-8.407
		- <i>Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	-361	-349
VIII	(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	7.871	3.788
VASTGOEDRESULTAAT			59.062	61.097
IX	(-)	Technische kosten	-1.641	-1.699
	(-)	- <i>Recurrente technische kosten</i>	-1.666	-1.731
	(-)	- <i>Herstellingen</i>	-1.414	-1.478
	(-)	- <i>Verzekeringspremies</i>	-252	-253
	(-)	- <i>Niet-recurrente technische kosten</i>	25	32
	(-)	- <i>Schadegevallen</i>	25	32
X	(-)	Commerciële kosten	-319	-399
	(-)	Publiciteit	-119	-239
	(-)	Honoraria advocaat, juridische kosten	-200	-160
XI	(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	0	0
XII	(-)	Beheerskosten van het vastgoed	-3.582	-3.342
	(-)	Externe beheervergoedingen	0	0
	(-)	Interne beheerskosten van het patrimonium	-3.582	-3.342
XIII	(-)	Andere vastgoedkosten	-2.099	-2.114
	(-)	Honoraria architecten	0	0
	(-)	Honoraria schatters	-156	-156
	(-)	Andere	-1.943	-1.958
VASTGOEDKOSTEN			-7.641	-7.554
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			51.420	53.543

XIV	(-)	Algemene kosten van de vennootschap	-7.574	-7.799
XIV.b		Overheads: AUM fee	13.434	9.287
XV	(+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			57.280	55.031
XVI	(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.005	-18.857
	(+)	- <i>Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)</i>	24.086	122.514
	(-)	- <i>Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen</i>	-25.091	-141.371
XVIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.103	28.240
	(+)	- <i>Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	16.422	37.488
	(-)	- <i>Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-13.320	-9.248
XIX	(+/-)	Ander portefeuilleresultaat	-6.733	-674
OPERATIONEEL RESULTAAT			52.645	63.741
XX	(+)	Financiële opbrengsten	87.640	82.318
	(+)	- <i>Geïnde intresten en dividenden</i>	16.648	14.160
		- <i>Geïnde intresten op verbonden ondernemingen</i>	70.992	68.159
XXI	(-)	Netto interestkosten	-42.171	-43.336
	(-)	- <i>Nominale intrestlasten op leningen</i>	-44.638	-61.105
	(-)	- <i>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden</i>	-765	-566
	(-)	- <i>Intresten aan verbonden ondernemingen</i>	-2.282	-1.832
	(-)	- <i>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	5.514	20.167
XXII	(-)	Andere financiële kosten	-1.130	-754
	(-)	- <i>Bankkosten en andere commissies</i>	-634	-322
	(-)	- <i>Andere</i>	-495	-432
XXIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	28.426	-21.480
FINANCIEEL RESULTAAT			72.765	16.748
XXIV	(+/-)	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN			125.410	80.489
XXV	(+/-)	Vennootschapsbelasting	-1.881	-239
XXVI	(+/-)	Exit taks	734	22
XXVII	(+/-)	Uitgestelde belastingen	136	-897
BELASTINGEN			-1.012	-1.114
NETTO RESULTAAT			124.398	79.376

1.2 Staat van het globaal resultaat

Cijfers in duizenden EUR

	31/12/2025	31/12/2024
Nettoresultaat	124.398	79.376
Andere componenten van het globaal resultaat		
(+/-) Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
Globaal resultaat	124.398	79.376

1.3 Enkelvoudige balans

ACTIVA (in KEUR)		31/12/2025	31/12/2024
I	Vaste Activa	3.487.447	3.180.156
B	Immateriële vaste activa	6.188	4.494
C	Vastgoedbeleggingen	794.190	782.588
	<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</i>	696.175	690.085
	<i>Projectontwikkelingen</i>	98.015	92.503
D	Andere materiële vaste activa	9.648	9.868
	<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>	9.648	9.868
E	Financiële vaste activa	945.958	821.488
	<i>Activa aangehouden tot einde looptijd</i>	929.325	811.748
	<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	16.198	9.189
	<i>Andere</i>	435	552
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.731.461	1.561.715
H	Uitgestelde belastingen - activa	2	2
I	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0
II	Vlottende Activa	76.450	121.289
D	Handelsvorderingen	240	200
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	43.173	50.599
	<i>Belastingen</i>	340	1.064
	<i>Andere</i>	42.833	49.535
F	Kas en kasequivalenten	436	4.935
G	Overlopende rekeningen	32.602	65.555
	<i>Voorafbetaalde vastgoedkosten</i>	5.689	26.553
	<i>Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten</i>	13.053	35.343
	<i>Verkregen interesten</i>	7.611	2.181
	<i>Andere</i>	6.249	1.478
TOTAAL ACTIVA		3.563.897	3.301.445

PASSIVA (in KEUR)		31/12/2025	31/12/2024
EIGEN VERMOGEN		1.851.744	1.682.778
A	Kapitaal	829.644	753.784
	<i>Geplaatst kapitaal</i>	840.512	762.197
	<i>Kosten kapitaalverhoging</i>	-10.868	-8.413
B	Uitgiftepremies	821.273	779.858
C	Reserves	76.429	69.759
	<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	32.122	34.399
	<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-41.868	-34.896
	<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	7.324	24.637
	<i>Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode</i>	-7.774	-7.774

	<i>Andere reserves</i>	89	102
	<i>Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	86.535	53.291
D	Nettoresultaat van het boekjaar	124.398	79.376
VERPLICHTINGEN		1.712.153	1.618.667
I	Langlopende verplichtingen	1.421.671	1.330.925
B	Langlopende financiële schulden	1.402.787	1.313.520
a.	Kredietinstellingen	1.181.135	1.056.641
b.	Financiële leasing	0	0
c.	Andere	221.652	256.879
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	3.570	0
	<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	3.570	0
E	Andere langlopende verplichtingen	0	0
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	15.315	17.405
a.	Exit taks	0	1.955
b.	Andere	15.315	15.450
II	Kortlopende verplichtingen	290.482	287.742
B	Kortlopende financiële schulden	104.594	107.215
a	Kredietinstellingen	70.594	107.215
c.	Andere	34.000	
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	170.996	144.703
a.	Exit taks	0	0
b.	Andere	170.996	144.703
	<i>Leveranciers</i>	503	2.471
	<i>Huurders</i>	619	247
	<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	2.057	1.445
	<i>Leningen aan verbonden ondernemingen</i>	167.817	140.540
E	Andere kortlopende verplichtingen	7.268	31.588
	<i>Andere</i>	7.268	31.588
F	Overlopende rekeningen	7.623	4.236
a.	<i>Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten</i>	322	318
b.	<i>Gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten</i>	2.267	788
c.	<i>Andere</i>	5.033	3.130
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		3.563.897	3.301.445

1.4 Staat van de bewegingen van het eigen vermogen

Cijfers in duizenden EUR	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen
Balans per 31 december 2023	681.298	737.356	117.610	17.816	1.554.081
Netto resultaatverwerking 2023					
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			-32.131	32.131	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			19.765	-19.765	0
Resultaat van de periode				79.376	79.376
Andere elementen erkend in het globaal resultaat					
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-35.486	35.486	0
Uitgifte van nieuwe aandelen	18.913				18.913
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	97.685				97.685
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-1.610				-1.610
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-42.502	42.502			0
Dividenden				-65.668	-65.668
Overige reserves					0
Andere					0
Balans per 31 december 2024	753.784	779.858	69.758	79.376	1.682.778
Netto resultaatverwerking 2024					
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			-9.249	9.249	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves			33.240	-33.240	0
Resultaat van de periode				124.398	124.398
Andere elementen erkend in het globaal resultaat					0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-17.313	17.313	0
Uitgifte van nieuwe aandelen	23.716				23.716
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	96.014				96.014
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-2.456				-2.456

Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-41.415	41.415			0
Dividenden				-72.697	-72.697
Overige reserves					0
Andere			-7		-7
Balans per 31 december 2025	829.643	821.273	76.429	124.399	1.851.744

1.5 Detail van de reserves

	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
Cijfers in duizenden EUR								
Balans per 31 december 2023	62.055	-30.421	60.123	0	-7.774	102	33.525	117.610
Netto resultaatverwerking							17.816	17.816
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	-27.656	-4.475			0		32.131	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves								0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat								0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen								0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-35.486				35.486	0
Uitgifte van nieuwe aandelen								0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging								0
Dividenden							-65.667	-65.667
Andere								0
Balans per 31 december 2024	34.399	-34.896	24.637	0	-7.774	102	53.290	69.758
Netto resultaatverwerking							79.376	79.376
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	-2.277	-6.972			0		9.249	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves								0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat								0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen								0

Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva								17.313	0
Uitgifte van nieuwe aandelen									0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura									0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging									0
Dividenden								-72.697	-72.697
Andere							-13	6	-7
Balans per 31 december 2025	32.122	-41.868	7.324	0	-7.774	89	56.535	76.429	

1.6 Statutaire resultaatsverwerking

Cijfers in keur	31/12/2025	31/12/2024
A. Nettoresultaat	124.398	79.376
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/=)		
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	22.894	-2.277
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)		
- boekjaar	-1.674	-6.972
12. Toevoeging aan de reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	3.440	-17.313
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)		
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	17.916	33.240
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13,§ 1, eerste lid	81.045	63.634
D. Vergoeding voor het kapitaal - andere dan C	777	9.063

1.7 Uitkeringsplicht volgens artikel 13, §1, eerste lid van het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV

	Cijfers in duizenden EUR	31/12/2025	31/12/2024
	Nettoresultaat	124.398	79.376
(+)	Afschrijvingen	336	289
(+)	Waardeverminderingen	110	154
(-)	Terugnemingen van waardeverminderingen	0	-33
(-/+)	Andere niet monetaire bestanddelen	-27.494	23.115
(-/+)	EPRA resultaat van de 100% dochters door toepassing van equity methode met doorkijkbenadering	7.059	4.882
(-/+)	Resultaat verkoop vastgoed	1.005	18.857
(-/+)	Variaties in de reële waarde van vastgoed	-3.103	-28.240
	Gecorrigeerd resultaat (A)	102.311	98.400
(-/+)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minwaarden op vastgoed (+/-)	-1.005	-18.857
(-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar (-)		
(+)	Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van vier jaar (+)		
	Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van verplichte uitkering (B)	-1.005	-18.857
	Totaal (A) + (B) x 80%	81.045	63.634
	Schuldvermindering (-)	0	0
	Uitkeringsplicht	81.045	63.634

1.8 Niet-uitkeerbaar eigen vermogen conform artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Het bedrag zoals bedoeld in artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, van het gestorte kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagde kapitaal, verhoogd met de reserves die volgens de wet of de statuten niet uitgekeerd mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk IV van Bijlage C bij het GVV-KB.

Deze berekening gebeurt op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing NV.

Cijfers in EUR

	31/12/2025	31/12/2024
Niet-uitkeerbare eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen	1.168.377.137	1.065.198.341
Gestort kapitaal	840.511.692	762.197.094
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	305.272.643	305.272.643
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	55.016.442	32.122.420
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-43.541.686	-41.867.686
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	10.764.022	7.324.022
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	0
Reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	204.176	0
Andere reserves	149.848	149.848
Eigen vermogen enkelvoudig	1.851.744.000	1.682.778.000
Geplande dividenduitkering	81.821.968,59	72.697.216,28
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	46.279.394	41.118.335
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (EUR)	1,768	1,768
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	1.769.922.031	1.610.080.784
Overblijvende reserve na uitkering	601.544.895	544.882.442

Het resultaat van de dochtervennootschappen die voor 100% werden aangehouden door Xior Student Housing, werd voor de periode vanaf verwerving door de Vennootschap tot afsluitdatum gerealiseerd in hoofde van de Vennootschap en dit resultaat werd als volgt verwerkt in het eigen vermogen van de Vennootschap:

- Het operationeel uitkeerbaar resultaat (12.842 KEUR) van de dochters werd toegewezen aan de diverse rubrieken van het resultaat van de Vennootschap. Deze positieve correctie behelst de som van de positieve en negatieve EPRA resultaten dewelke gerealiseerd werden door de individuele 100% dochtervennootschappen
- De variatie in de Reële Waarde van het vastgoed van de dochters werd toegewezen aan het ander portefeuilresultaat.

Als dusdanig kan het operationeel resultaat van de dochterondernemingen van 2025 vanaf de datum van verwerving worden gebruikt voor uitkering als dividend (doorkijkbenadering).

Voor dochtervennootschappen waarin de Vennootschap niet 100% van de aandelen aanhoudt, zal de Vennootschap haar aandeel in de resultaten van deze dochtervennootschappen (zowel de gerealiseerde als de niet-gerealiseerde resultaten) opnemen in een afzonderlijke onbeschikbare reserverekening "Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equity-methode".

1.9 Kasstroom

<u>KASSTROOMOVERZICHT</u> <i>in duizenden €</i>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	4.935	3.268
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	132.283	114.565
Kasstromen mbt de exploitatie	-8.594	-8.428
Operationeel resultaat	34.629	41.053
Betaalde intresten	-44.740	-49.901
Ontvangen intresten	0	0
andere	0	0
Betaalde vennootschapsbelastingen	1.517	420
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	336	-16.545
<u>* Afschrijvingen en waardeverminderingen</u>		
- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immatriële activa	336	289
0 <u>* Andere niet-kas elementen</u>	0	-16.834
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0	0
- Winst op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
- Voorzieningen	0	0
- andere niet kaselementen	0	-16.834
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	140.541	139.538
<u>* Beweging van activa:</u>	119.328	110.202
- Handelsvorderingen en overige vorderingen	-17	247
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	101.798	99.571
- Overlopende rekeningen	11.796	10.384
<u>* Beweging van verplichtingen:</u>	26.964	29.336
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	22.895	28.128
- Andere kortlopende verplichtingen	-7.960	8.514
- Overlopende rekeningen	12.029	-7.306
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-251.215	-14.343
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-30.209	-39.056
Verkoop Vastgoedbeleggingen	24.086	122.514
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	0	32.824
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen	0	0
Aanschaffing van Andere (im)materiële activa	-1.810	-1.987
Verschil op aankoopprijs	0	0
Aanschaffing van langlopende financiële vast activa	-73.536	-64.138
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	-169.746	-64.380
activa bestemd voor verkoop	0	0

3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	114.444	-98.780
<u>* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</u>	0	
- Toename van de financiële schulden	105.881	130.718
- Afname van de financiële schulden	-20.000	-235.000
- Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	0	18.567
<u>* Verandering in andere verplichtingen</u>		
- Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	0	0
- Toename (+) / Afname (-) in andere schulden	0	0
- Toename minderheidsbelangen	0	0
<u>* Verandering in eigen vermogen</u>		
- Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	80.000	35.301
Impact op de Reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
- Andere	0	0
- Kosten voor uitgifte van aandelen	-2.455	-1.611
<u>* Dividend</u>		
- Dividend van het vorige boekjaar (-)	-48.982	-46.755
 Toename cash nav fusie	 0	 226
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	436	4.935

FINANCIEEL VERSLAG

1.10 Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening

Algemene bedrijfsinformatie

Xior Student Housing NV is een openbare GVV (Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap) die valt onder de toepassing van de Belgische wetgeving, met zetel gevestigd in Antwerpen.

De enkelvoudige jaarrekening van Xior Student Housing betreft het boekjaar afgesloten op 31 december 2025. De jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 2 april 2026 en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders worden voorgelegd op 21 mei 2026.

1.10.1 Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2025

- Aanpassingen aan IAS 21 *De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid*

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2025

- IFRS 18 *Presentatie en toelichting in de jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 19 *Dochterondernemingen zonder publieke verantwoordingsplicht – Toelichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 9 en IFRS 7 *Classificatie en waardering van financiële instrumenten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026)
- Jaarlijkse Verbeteringen – *Volume 11* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026)
- Aanpassingen aan IFRS 9 en IFRS 7 *Contracten die verwijzen naar van de natuur afhankelijke elektriciteit* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026)
- Aanpassingen aan IAS 21 *De gevolgen van wisselkoerswijzigingen – Vertaling naar een presentatiemunteenheid van een hyperinflatoire economie* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

1.10.2 Grondslag voor de opstelling

De financiële informatie wordt opgesteld in duizenden Euro's, afgerond op het dichtste duizendtal. De Vennootschap voert haar boekhouding eveneens in Euro. De vastgoedbeleggingen (inclusief de projecten) en de afdekkingsinstrumenten worden aan werkelijke waarde geboekt. De andere rubrieken van de geconsolideerde financiële rekeningen zijn opgesteld op basis van de historische kostprijs. Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving.

1.10.3 Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden

Significante beoordelingen bij het opstellen van de financiële staten

- Bepalen bij de verwerving van de controle over een entiteit die vastgoedbeleggingen aanhoudt, of zo'n acquisitie wordt beschouwd als *business combination*. In alle gevallen werden de respectievelijke transacties verwerkt als directe aankopen van activa (ook bij verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen) en werd IFRS 3 *Business Combinations* niet toegepast (zie ook toelichting 10.6.6 van het geconsolideerde jaarverslag). IFRS 3 Revised werd toegepast vanaf het boekjaar beginnend op 1 januari 2020 (zie ook toelichting 10.6.2 van het geconsolideerde jaarverslag).
- Bepalen of afgeleide financiële instrumenten kwalificeren voor *hedge accounting*. De Vennootschap heeft geen hedginginstrumenten die kwalificeren als *hedge accounting* en de evoluties in de *fair value* van de hedginginstrumenten worden dan ook verwerkt via de resultatenrekening.

Bepaling van de fair value van de vastgoedbeleggingen

De fair value van de vastgoedbeleggingen wordt bepaald door onafhankelijke Waarderingsdeskundigen conform de GVV-reglementering. De *fair value* wordt door de Waarderingsdeskundigen bepaald op basis van de *discounted cash flow* methode (zie voor meer informatie Hoofdstuk 8.2.4.1 van het geconsolideerde jaarverslag).

1.10.4 Goodwill

Wanneer de groep de controle verwerft over een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa, zoals gedefinieerd in IFRS 3 Bedrijfscombinaties, worden de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de verworven onderneming aan hun reële waarde opgenomen op de aanschaffingsdatum. De goodwill vertegenwoordigt het positieve verschil tussen het totaal van de overgedragen vergoeding, het bedrag van de minderheidsbelangen en, indien van toepassing, de reële waarde van het voorheen aangehouden belang in de overgenomen partij en het aandeel van de groep in de reële waarde van de netto identificeerbare activa. Als dit verschil negatief is (negatieve goodwill), wordt het onmiddellijk in het resultaat geboekt na een herbeoordeling van de waarden.

Na de initiële opname wordt de goodwill niet afgeschreven, maar onderworpen aan een impairment test die elk jaar wordt uitgevoerd met de kasstroomgenererende eenheden waaraan de goodwill werd toegewezen. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende eenheid de bedrijfswaarde overschrijdt, zal het hieruit volgende waardeverlies geboekt worden in het resultaat en in eerste instantie opgenomen worden in mindering van de eventuele goodwill en vervolgens aan de andere activa van de eenheid, verhoudingsgewijs aan hun boekwaarde.

Een waardevermindering op goodwill wordt niet tijdens een later boekjaar hernomen.

De overgenomen bedrijven gedurende het afgelopen boekjaar werden niet als bedrijfscombinaties verwerkt zoals gedefinieerd onder IFRS 3 maar als aankoop van activa, gezien we enkel het actief en het huurcontract hebben overgenomen en deze vervolgens volledig hebben geïntegreerd in onze organisatie.

1.10.5 Vastgoedbeleggingen

(i) Algemeen

Onroerende goederen die worden aangehouden voor huuropbrengsten op lange termijn, voor waardeinstijgingen of voor beide, en die niet dienen voor eigen gebruik door de Vennootschap, worden als een vastgoedbelegging geboekt.

Vastgoed dat wordt gebouwd of ontwikkeld voor toekomstig gebruik als een vastgoedbelegging (projectontwikkeling), wordt tevens opgenomen in de rubriek Vastgoedbeleggingen (cf. infra).

(ii) Waardering bij initiële opname

Vastgoedbeleggingen omvatten alle onroerende goederen die verhuurklaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) verhuurinkomsten genereren. Vastgoedbeleggingen worden bij de aankoop gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, met inbegrip van bijkomende transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratiebelastingen en andere overdrachtsbelastingen en niet aftrekbare BTW. Indien het onroerend goed verworven wordt via een aandelenovername, omvat de aanschaffingsprijs eveneens een aanpassing voor de exit-taks, verschuldigd door vennootschappen waarover de Vennootschap directe of indirecte controle verwerft (zij wordt in principe in mindering gebracht van de waarde van het achterliggend vastgoed vermits het een belasting op de latente meerwaarde betreft die in hoofde van de verworven vennootschap bestond voor de controleovername), tenzij deze vennootschappen niet in aanmerking komen voor fusie met de Vennootschap (op beslissing van de raad van bestuur van de Vennootschap). De commissielonen betreffende de aankopen van gebouwen worden beschouwd als bijkomende kosten van die aankopen en worden toegevoegd aan de aanschaffingswaarde.

Indien het vastgoed wordt verkregen via de verwerving van de aandelen van een vastgoedvennootschap, via inbreng in natura van een onroerend goed tegen uitgifte van nieuwe aandelen of via een fusie door overname van een vastgoedvennootschap, worden de aktekosten, audit- en consulting kosten, fusiekosten e.a. kosten eveneens geactiveerd.

Het vastgoed omvat tevens de vaste inrichtingswerken alsook het meubilair van de studentenkamers indien de studentenkamers gemeubeld verhuurd worden.

(iii) Waardering na initiële opname

Na de initiële opname worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door de Waarderingsdeskundige.

De Waarderingsdeskundige waardeert op het einde van elk kwartaal op precieze wijze de volgende bestanddelen:

- De onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door de Vennootschap of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij zeggenschap heeft;

Reële waarde (zoals bepaald door IFRS 13) wordt gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen voor de verkoop van een actief of betaald voor de overdracht van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktdeelnemers op de waarderingsdatum, op de belangrijkste markt voor het actief of de verplichting. Vanuit het perspectief van de verkoper is dit de waarde van de vastgoedbelegging na aftrek van overdrachtsbelastingen. In België hangt het effectieve bedrag van deze belasting af van de overdrachtswijze, de status van de koper en de geografische ligging van het actief. De eerste twee elementen, en dus ook het volledige bedrag van de verschuldigde belastingen, zijn daarom pas bekend wanneer de eigendomsoverdracht is voltooid.

Als gevolg hiervan varieert het werkelijke percentage van de overdrachtsbelasting van 0% tot 12,50%. In 2006 analyseerde een panel van onafhankelijke vastgoeddeskundigen een representatief aantal transacties om de gemiddelde impact van overdrachtsbelastingen op de Belgische markt te bepalen. Het panel heeft de gemiddelde impact van overdrachtsrechten vastgesteld op 2,5%. In 2016 en 2025 werd deze berekening geüpdatet volgens dezelfde methodologie, wat de eerder vastgestelde percentages bevestigde.

Het panel van onafhankelijke vastgoeddeskundigen concludeerde dat een algemene aanpak over alle subsectoren heen logisch en consistent is, en dat het tarief van 2,5% kan worden gehandhaafd voor vastgoed met een waarde van meer dan 2,5 MEUR. Onder deze drempel werd vastgesteld dat het standaardtarief voor registratierechten werd toegepast. Het tarief zal om de vijf jaar worden herzien of wanneer de fiscale context aanzienlijk verandert. Het tarief zal alleen worden aangepast als de drempel van 0,5% wordt overschreden.

Xior Student Housing heeft slechts een beperkt aantal activa in haar Belgische portefeuille met een individuele waarde van minder dan 2,5 MEUR. Sommige van deze panden, gelegen in Leuven, liggen naast elkaar en werden daardoor in het verleden door de schatter als een cluster beschouwd. Bijgevolg wordt de reële waarde voor deze clusterpanden bepaald door 2,5% af te trekken van de waarde van de panden (in overeenstemming met de waardering tegen "reële waarde" van haar waarderingsdeskundigen). In lijn met haar strategie heeft Xior Student Housing in principe niet de intentie om individuele panden binnen deze clusters met een investeringswaarde van minder dan 2,5 MEUR te verkopen. Xior Student Housing volgt de waardering van de onafhankelijke schatters in overeenstemming met de GVV-wetgeving.

Voor de gebouwen gelegen buiten België wordt door de onafhankelijke Waarderingsdeskundigen rekening gehouden met de theoretische lokale registratiebelastingen.

Registratiebelastingen van toepassing per land

Nederland	10,4 %
-----------	--------

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variaties in de Reële Waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de "Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed".

1.10.6 Projectontwikkelingen

Onder projectontwikkelingen vallen de terreinen en gebouwen in ontwikkeling waardoor deze gedurende een bepaalde periode enkel investeringen vergen en geen huurinkomsten opleveren.

Onroerende goederen die gebouwd of ontwikkeld zijn voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden opgenomen in de sub rubriek 'Projectontwikkelingen' van de rubriek 'Vastgoedbeleggingen' en conform IAS 40 gewaardeerd aan hun Reële Waarde totdat de ontwikkeling voltooid is. Op dat ogenblik worden de activa overgeboekt naar de sub rubriek 'Vastgoed beschikbaar voor verhuur' van de rubriek 'Vastgoedbeleggingen', steeds aan Reële Waarde.

Na initiële opname worden de projecten gewaardeerd aan Reële Waarde indien aan al de volgende criteria voldaan is: (i) de te maken projectkosten kunnen betrouwbaar worden ingeschat en (ii) alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen. Deze Reële Waarde waardering is gebaseerd op de waardering door de Waarderingsdeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten (inclusief een raming voor onvoorziene kosten) voor de volledige afwerking van het project.

Alle rechtstreeks aan de aankoop of ontwikkeling gerelateerde kosten en alle daaropvolgende investeringen die als transactiekosten (kosten van nieuw- en/of verbouwingswerken, inclusief de aanschaffingswaarde van het terrein en het bouwklaar maken van het terrein) worden erkend, worden op de balans opgenomen.

De interestkosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de projectontwikkeling worden geactiveerd als deel van de kostprijs van de projectontwikkeling.

De activering van financieringskosten, conform IAS 23, als onderdeel van de kostprijs van een in aanmerking komend actief gebeurt enkel als:

- uitgaven voor het actief worden gedaan;
- financieringskosten worden gemaakt; en
- activiteiten aan de gang zijn om het actief voor te bereiden op zijn beoogde gebruik.

De activering van financieringskosten wordt opgeschort tijdens lange perioden waarin de actieve ontwikkeling wordt onderbroken en wordt in elk geval stopgezet op het moment dat het actief klaar is voor verhuring.

De rubriek "*Projectontwikkelingen*" is een sub rubriek van de post "*Vastgoedbeleggingen*" en wordt mee opgenomen in de berekening van de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille in uitbating.

1.10.7 Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen

De uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat indien de uitgaven geen positief effect hebben op de verwachte toekomstige economische voordelen en worden geactiveerd indien de verwachte economische voordelen die aan de entiteit toekomen erdoor verhogen. Er zijn drie soorten uitgaven:

- Kosten van structureel en occasioneel onderhoud, herstellingen en oprisingswerken aan bestaande inrichting en meubilair, inclusief de interne personeelskosten van de werknemers die deze herstellingen uitvoeren: deze komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat en worden opgenomen onder de post 'technische kosten';
- Nieuwe investeringen en vervangingsinvesteringen in inrichting en meubilair: deze kosten worden geactiveerd en toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen in de mate dat de studentenkamers gemeubeld verhuurd worden en de nieuwe investeringen en vervangingsinvesteringen tot een verhoging van het huurniveau leiden. In de mate dat de nieuwe inrichting enkel leidt tot het in standhouden van de huurinkomsten worden de kosten van nieuwe investeringen en vervangingsinvesteringen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat genomen. De kosten hebben betrekking op materialen en interne personeelskosten indien van toepassing.
- Kosten voor grote verbouwingen en verbeteringswerken: verbouwingen zijn occasionele werken die een functie aan het gebouw toevoegen of het bestaande comfort niveau aanzienlijk verbeteren zodat ze een verhoging van de huurprijs en/of huurwaarde met zich meebrengen. Deze kosten worden geactiveerd en dus toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen. De kosten hebben betrekking op materialen, erelonen, aannemingswerken en interne personeelskosten. Conform IAS 23 worden de kosten voor leningen, specifiek aangegaan voor deze verbouwingen, eveneens geactiveerd en dus toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbelegging voor zover het gebouw in kwestie in deze periode geen opbrengsten genereert. Ook onroerende voorheffingen, heffingen en andere vastgoedkosten die betrekking hebben op het gebouw dat deze verbouwing ondergaat, worden op deze manier verwerkt, zo lang het gebouw geen inkomsten genereert. De nog uit te voeren werken worden door de Waarderingsdeskundige in mindering gebracht van de waardering, na uitvoering worden deze kosten geactiveerd en dus toegevoegd aan de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen.

1.10.8 Vervreemding van een vastgoedbelegging

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging (ten opzichte van de reële waarde) komen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de post '*Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen*'. Aangezien het vastgoed verkocht is, wordt zowel de "*Reserve voor het saldo van de variaties in de Reële Waarde van vastgoed*" als de "*Reserve voor de impact op de Reële Waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen*" met betrekking tot het verkochte pand overgeboekt naar beschikbare reserves.

Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen, transactiekosten en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

1.10.9 Andere materiële vaste activa

De materiële vaste activa, andere dan vastgoedbeleggingen, worden geclassificeerd als '*andere materiële vaste activa*' en worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, verminderd met de geaccumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen. De lineaire afschrijvingsmethode wordt toegepast op basis van de verwachte gebruiksduur.

In het boekjaar waarin de investering plaatsvindt, worden afschrijvingen *pro rata temporis* het aantal maanden dat het actief in gebruik was, geboekt.

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

- Gebouwen voor eigen gebruik 4%
- Installaties, machines en uitrusting: 20%
- Meubilair: 10%
- Rollend materieel: 20%
- Informaticamaterieel: 33%

De verwachte gebruiksduur en afschrijvingsmethode worden ten minste jaarlijks herzien bij de afsluiting van het boekjaar. Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardeverminderversverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderversverlies opgenomen.

Op het ogenblik van de verkoop of buitengebruikstelling van materiële vaste activa, andere dan vastgoedbeleggingen, worden de aanschaffingswaarde en de afschrijvingen die daarop betrekking hebben, uit de balans verwijderd en worden de gerealiseerde meer- of minderwaarden in de winst- en verliesrekening opgenomen.

De uitgaven voor werken aan andere materiële vaste activa worden hetzelfde behandeld als uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen.

1.10.10 Joint Ventures

Joint ventures zijn die ondernemingen waarover de groep gezamenlijke zeggenschap heeft, vastgelegd bij contractuele overeenkomst. Zulke gezamenlijke zeggenschap is van toepassing wanneer de strategische, financiële en operationele beslissingen met betrekking tot de activiteit, unanieme instemming vereisen van de partijen die de zeggenschap delen (de deelnemers in de joint venture). Zoals gedefinieerd in IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten, worden de resultaten en de balansimpact van de joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

1.10.11 Handelsvorderingen en andere vaste activa

(i) Langlopende leningen en vorderingen

Langlopende vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. Er wordt een waardevermindering geboekt van zodra er onzekerheid bestaat betreffende de inbaarheid van de vordering.

De effectieve-rentemethode is een methode voor het berekenen van de geamortiseerde kostprijs van een schuldinstrument en voor het toerekenen van rentebaten aan de desbetreffende periode. De effectieve rentevoet is de rentevoet die de verwachte stroom van toekomstige geldontvangsten (met inbegrip van betaalde of ontvangen provisies en vergoedingen die integraal deel uitmaken van de effectieve rentevoet alsook transactiekosten en alle overige premies en kortingen) tijdens de verwachte looptijd van het schuldinstrument of, indien relevant, een kortere periode, exact disconteert tot de netto boekwaarde bij initiële opname.

(ii) Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Financiële activa worden getest op bijzondere waardevermindering wanneer er hiervoor objectieve aanwijzingen zijn. Een bijzonder waardeverminderversverlies wordt rechtstreeks ten laste genomen van het resultaat. Voor handelsvorderingen worden op elke balansdatum de oninbare vorderingen afgeschreven tegenover de betreffende provisierekening.

1.10.12 Vaste activa of groepen van activa bestemd voor verkoop

Vaste activa en groepen activa die worden afgestoten, worden geclassificeerd als activa bestemd voor verkoop indien hun boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd in een verkooptransactie en niet door het voortgezette gebruik ervan. Deze voorwaarde is enkel en alleen vervuld wanneer de verkoop zeer waarschijnlijk is en het actief (of de groep activa die wordt afgestoten) in zijn huidige staat onmiddellijk beschikbaar is voor verkoop. Het management moet zich verbonden hebben tot een plan voor de verkoop van het actief (of de groep activa die wordt afgestoten), die naar verwachting in aanmerking komt voor opname als een voltooide verkoop binnen één jaar na de datum van de classificatie.

Vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop worden op dezelfde wijze gewaardeerd als andere vastgoedbeleggingen (aan Reële Waarde), conform IAS 40.

Andere vaste activa aangehouden voor verkoop worden gewaardeerd tegen de laagste waarde van hun boekwaarde en hun Reële Waarde minus verkoopkosten (conform IFRS 5).

1.10.13 Financiële instrumenten

De Vennootschap kan financiële afgeleide producten gebruiken (*interest rate swaps*) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De financiële afgeleide producten worden opgenomen onder de vlottende en vast financiële activa indien hun reële waarde positief is en onder de langlopende en kortlopende financiële verplichtingen indien hun reële waarde negatief is.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van de financiële derivaten worden onmiddellijk verwerkt in de winst- en verliesrekening, tenzij een derivaat voldoet aan de voorwaarden voor *hedge accounting*. De reële waarde van de financiële rentederivaten is het bedrag dat de Vennootschap verwacht te ontvangen of te betalen indien het financiële rentederivaat op balansdatum wordt beëindigd waarbij de geldende rente, het kredietrisico van de betreffende tegenpartij en het kredietrisico van de onderneming in aanmerking wordt genomen.

Wanneer een indekkingsinstrument vervalt of verkocht wordt, of wanneer een indekking niet langer voldoet aan de criteria van *hedge accounting*, blijven de geaccumuleerde winsten en verliezen in eerste instantie behouden in het eigen vermogen. Ze worden pas opgenomen in de resultatenrekening wanneer de verbintenis of de afgedekte kasstromen worden opgenomen in de resultatenrekening.

1.10.14 Vlottende activa

Vorderingen op ten hoogste één jaar worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, na aftrek van waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen.

Niet-afgeleide financiële instrumenten, die worden aangehouden in het kader van een bedrijfsmodel dat gericht is op het aanhouden van financiële activa om contractuele kasstromen te ontvangen en contractvoorwaarden van het financiële actief die op een bepaald moment zorgen voor kasstromen die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op uitstaande hoofdsommen betreffen, worden gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs. Deze waarderingsmethode wordt voornamelijk toegepast op langetermijnvorderingen en handelsvorderingen.

Bijzondere waardevermindering: conform IFRS 9 is Xior verplicht verwachte kredietverliezen op handelsvorderingen te erkennen: voorziening voor dubieuze debiteuren worden op individuele basis aangelegd wanneer deze nodig zijn. Voor het aanleggen van de voorziening dubieuze debiteuren wordt als volgt te werk gegaan: de lijst van achterstallige huurgelden wordt intern van kortbij opgevolgd. Op basis van een inschatting van het management of wanneer er duidelijke aanwijsbare redenen zijn dat de vordering niet meer kan geïnd worden, wordt een voorziening aangelegd. Daarbovenop wordt er een algemene provisie aangelegd ten belope van 25% van vorderingen die meer dan 180 dagen uitstaan.

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en andere kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardevermindering in zich dragen. Ze worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs en bijkomende kosten worden onmiddellijk in de resultatenrekening verwerkt.

Beursgenoteerde effecten worden gewaardeerd tegen hun beurskoers.

1.10.15 Eigen vermogen

Het kapitaal omvat de geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging. De externe kosten (notaris, honoraria plaatsingspartners, ...) die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen worden afgetrokken van het eigen vermogen. Kosten van *due diligence* worden geactiveerd op het actief.

Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat totdat de algemene vergadering van aandeelhouders de dividenden toekent. Daarna worden deze dividenden geboekt als een schuld.

1.10.16 Voorzieningen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

- de Vennootschap een bestaande – juridisch afdwingbare of feitelijke – verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis uit het verleden;
- het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen zal vereist zijn om de verplichting af te wikkelen; en

- het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat.

Het bedrag dat wordt opgenomen als een voorziening is de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de risico's en onzekerheden verbonden aan de verplichting.

Volledigheidshalve wordt in het kader van deze Voorzieningen eveneens verwezen naar **Hoofdstuk 4.32 van dit Jaarverslag** in verband met "Gerechtelijke en arbitrageprocedures".

1.10.17 Financiële verplichtingen

Financiële verplichtingen worden op de balans opgenomen onder kortlopende of langlopende verplichtingen, naargelang hun vervaldag binnen de twaalf maanden na de afsluitdatum.

Handelsschulden worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Interest dragende leningen worden initieel aan de reële waarde, na aftrek van de transactiekosten, opgenomen. Vervolgens worden de interestdragende leningen gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, met interestkosten opgenomen volgens de effectieve rente.

De effectieve-rentemethode is een methode voor het berekenen van de geamortiseerde kostprijs van een financiële verplichting en voor het toerekenen van interestkosten aan de desbetreffende periode. De effectieve rentevoet is de rentevoet die de verwachte stroom van toekomstige geldontvangsten (met inbegrip van betaalde of ontvangen provisies en vergoedingen die integraal deel uitmaken van de effectieve rentevoet alsook transactiekosten en alle overige premies en kortingen) tijdens de verwachte looptijd van de financiële verplichting of, indien relevant, een kortere periode, exact disconteert tot de netto boekwaarde bij initiële opname.

IFRS 16 voorziet een comprehensief model voor de identificatie van lease-overeenkomsten en hun boekhoudkundige verwerking in de jaarrekening van zowel leasinggever als leasingnemer. Sinds de inwerkingtreding vervangt deze standaard IAS 17 Lease-overeenkomsten en de daarmee gepaard gaande interpretaties.

IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor korte-termijn leases of activa met een lage waarde). In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasingnemer, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 – Lease-overeenkomsten met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dit wil zeggen dat leasinggevers blijvend de lease-overeenkomsten moeten classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.

Opties op aandelen worden verwerkt in de balans aan de verwachte uitoefenprijs, indien de prijs gelinkt is aan de Reële Waarde van het vastgoed, of aan de overeengekomen conventionele waarde, indien de prijs vastligt.

Deze opties worden onder langlopende of kortlopende schulden geboekt. Voor opties op de aandelen van een minderheidsaandeelhouder wordt de optie geboekt t.o.v. het eigen vermogen (Debiteren Eigen vermogen van de groep).

Opties op de aandelen van joint ventures worden geboekt t.o.v. *Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie*.

1.10.18 Vastgoedresultaat

Het *netto huurresultaat* omvat de huren, operationele lease-vergoedingen en andere inkomsten die hiermee verband houden min de met verhuur verbonden kosten zoals te betalen huur op gehuurde activa, waardeverminderingen op handelsvorderingen.

Huurkortingen worden gespreid in de resultatenrekening opgenomen over de minimum duurtijd van het contract.

De *recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen* omvat voornamelijk de recuperatie van kosten van verwarming, water, elektriciteit en internet die door middel van een kostenforfait in één bedrag bij de start van de huurovereenkomst betaald worden door de huurder en die gespreid in resultaat worden genomen over de duurtijd van het huurcontract. Onroerende voorheffing wordt niet doorgerekend en blijft ten laste van de Vennootschap voor wat betreft studentenhuysvesting.

De *huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen* omvatten de gemeenschappelijke lasten alsook de kost van de onroerende voorheffing. De schuld en kost van de onroerende voorheffing wordt conform IFRIC 21 volledig erkend op het moment dat deze door de Vennootschap verschuldigd zijn (in casu op 1 januari van het boekjaar).

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen en worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

1.10.19 Vastgoedkosten

De vastgoedkosten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is en worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

De technische kosten omvatten onder meer structureel en occasioneel onderhoud en verliezen uit schadegevallen gedekt door de verzekeringsmaatschappijen. De commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De beheerskosten van het vastgoed omvatten hoofdzakelijk: (i) de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, (ii) de operationele kosten van de verhuurkantoren en (iii) de erelonen betaald aan derde partijen.

1.10.20 Algemene kosten van de Vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten

Algemene kosten van de Vennootschap zijn kosten die verband houden met het beheer en de algemene werking van de Vennootschap. Dit betreft onder meer algemene administratieve kosten, personeelskosten voor algemeen beheer en afschrijvingen voor activa die gebruikt worden voor het algemeen beheer.

1.10.21 Financieel resultaat

Het financieel resultaat bestaat uit de intrestkosten op leningen, bankkosten en bijkomende financieringskosten zoals de variaties van indekkingsinstrumenten voor zover deze niet effectief zijn in de zin van IAS 39, verminderd met de opbrengsten van beleggingen.

1.10.22 Winstbelasting

Deze rubriek omvat de actuele belastinglast op het resultaat van het boekjaar en de uitgestelde belastingen. De winstbelasting wordt rechtstreeks in het resultaat geboekt, behalve als de belasting betrekking heeft op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval wordt ook de belasting rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen. De actuele belastinglast bestaat uit de verwachte belasting op het belastbaar inkomen van het jaar en de correcties op vorige boekjaren.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen op basis van de balansmethode voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingverplichtingen worden opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen. Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen in de mate dat het waarschijnlijk is dat er voldoende belastbare winst zal gerealiseerd worden waartegen de tijdelijke verschillen kunnen worden afgezet.

In aanvulling van de winstbelasting wordt een passieve uitgestelde belastinglatentie toegerekend aan de latente meerwaarde van het vastgoed. Deze passieve uitgestelde belastinglatentie wordt aangepast indien de Reële Waarde of de boekwaarde van het vastgoed wijzigt, onder meer ten gevolge van waardeschommelingen of fiscale afschrijvingen. In Nederland wordt het toegepaste percentage bepaald door rekening te houden met de geprojecteerde brutomarge op de vastgoedopbrengsten in Nederland in de komende jaren.

Ten gevolge van de toepassing van IFRS 3 Revised en daaraan gekoppeld de 'initiële recognition exemption' onder IAS 12 §15b, werden er geen uitgestelde belasting geboekt op het verschil tussen de boekwaarde bij acquisitie en de conventionele waarde.

Bij vervreemding van het vastgoed via een 'asset transactie' is deze belasting mogelijk verschuldigd. Dit geeft aanleiding tot een *contingent liability*.

1.10.23 Exit-taks

Uitgestelde belastingverplichtingen worden voor de dochtervennootschappen geboekt op het verschil tussen de boekwaarde van de vastgoedbeleggingen na afschrijvingen in de statutaire jaarrekening van deze dochtervennootschappen en de Reële Waarde. Deze uitgestelde belastingen worden geboekt aan een tarief van 15% indien de respectieve raden van bestuur van de Vennootschap en de dochtervennootschap de intentie hebben om de dochtervennootschap te fuseren met de Vennootschap.

- (i) Algemeen

De exit-taks is de vennootschapsbelasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij een belaste fusie van een gereglementeerde vastgoedvennootschap met een Belgische onderneming die geen gereglementeerde vastgoedvennootschap is. Wanneer deze onderneming voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, komt de exit-taks in mindering van het eigen vermogen van de te fuseren vennootschap. Indien de onderneming niet onmiddellijk gefuseerd wordt met de gereglementeerde vastgoedvennootschap worden aanpassingen aan de exit-taks verplichtingen, die op het ogenblik van de fusie noodzakelijk zouden blijken ten opzichte van het geprovisioneerde bedrag, geboekt via de winst- en verliesrekeningen.

(ii) Percentage van de exit-taks

Het percentage van de exit-taks bedraagt 15% vanaf aanslagjaar 2021 (boekjaar startend vanaf 1 januari 2020).

(iii) Grondslag voor de berekening van de exit-taks

De exit-taks is van toepassing bij inbrengen, fusies, splitsingen en met fusies of splitsingen gelijkgestelde verrichtingen waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt. Dergelijke verrichtingen worden uitdrukkelijk uitgesloten van de fiscale neutraliteit. Zowel de vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap als voormelde verrichtingen waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap zou deelnemen, worden vanuit fiscaal oogpunt gelijkgesteld met een ontbinding en vereffening van de betrokken vastgoedvennootschap(en).

Voor de berekening van de exit-taks wordt de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen van de Vennootschap respectievelijk de betrokken vastgoedvennootschap(en) op datum van de vergunning of van de betreffende verrichting gelijkgesteld met een 'bij verdeling van maatschappelijk vermogen uitgekeerde som'. Het positief verschil tussen, enerzijds de bij wettelijke fictie uitgekeerde som en, anderzijds, de gerevaloriseerde waarde van het gestort kapitaal wordt als dividend aangemerkt. In het geval van een met splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Vennootschap zou deelnemen, zijn de regels inzake vereffening en ontbinding slechts van toepassing op het afgesplitste vermogen van de hierbij betrokken vastgoedvennootschap(en).

Wanneer de Vennootschap wordt erkend als gereglementeerde vastgoedvennootschap, wordt de exit-taks toegepast op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves van de Vennootschap op het ogenblik dat zij de vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap verwerft (voor zover deze op dat ogenblik bestaan). Wanneer de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt aan een inbreng, fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting, wordt de exit-taks berekend op de latente meerwaarden en de vrijgestelde reserves van de vastgoedvennootschap die de inbreng door fusie, splitsing of een gelijkgestelde verrichting doet. De latente meerwaarden worden berekend als het positief verschil tussen de fiscale werkelijke waarde van het (afgesplitst) maatschappelijk vermogen van de betrokken vastgoedvennootschap enerzijds en de aanschaffingswaarde van dat maatschappelijk vermogen vermindert met de voorheen fiscaal aangenomen afschrijvingen en waardeverminderingen anderzijds.

De exit-taks, verschuldigd door vennootschappen waarvan het vermogen door een gereglementeerde vastgoedvennootschap wordt overgenomen bij (o.m.) fusie, wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De "fiscale werkelijke waarde" zoals bedoeld in deze circulaire wordt door de Vennootschap berekend met aftrek van registratierechten of BTW (die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de activa) (de "Waarde Kosten Koper") en kan verschillen van (inclusief lager zijn dan) de Reële Waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de gereglementeerde vastgoedvennootschap conform IAS 40.

(iv) Betaling van de exit-taks

Bij een inbreng, fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt, is de exit-taks verschuldigd door de vastgoedvennootschap die de inbreng in de GVV doet. Bij een inbreng in de Vennootschap door middel van een fusie zal de exit-taks de facto weliswaar verschuldigd zijn door de Vennootschap als overnemende vennootschap.

(v) Finaliteit van de exit-taks

De Vennootschap geniet als gereglementeerde vastgoedvennootschap van een afwijkend fiscaal regime. Zij is onderworpen aan de vennootschapsbelasting, maar haar belastbare grondslag is beperkt tot (i) de abnormale of goedgeunstige voordelen die ze ontvangt en (ii) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten (andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen) (artikel 185bis WIB 1992). De Vennootschap is na haar vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap dus niet belast op haar boekhoudkundig resultaat, wat impliceert dat ook de meerwaarden die ze realiseert niet in haar belastbare grondslag zijn opgenomen. Teneinde te vermijden dat de Vennootschap definitief zou zijn vrijgesteld van de belasting op latente niet-gerealiseerde meerwaarden en vrijgestelde reserves waarover ze beschikt op

datum van haar vergunning, werd de exit-taks ingevoerd. Met de heffing van de exit-taks wordt de Vennootschap op het moment van haar vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap a.h.w. geacht voor het verleden af te rekenen. Dezelfde ratio legis geldt voor de afrekening in hoofde van de vastgoedvennootschap(pen) betrokken bij een fusie, splitsing of een met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichting waaraan de Vennootschap als gereglementeerde vastgoedvennootschap deelneemt.

(vi) Boekhoudkundige verwerking

De exit taks is de vennootschapsbelasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij de belaste fusie van een GVV met een onderneming die geen GVV is. De verschuldigde exit taks op deze meerwaarde wordt erkend wanneer de onderneming die geen GVV is voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen. In principe wordt de voorziening voor exit taks enkel tussentijds herzien indien deze door de waardestijging van het onroerend goed van deze onderneming dient verhoogd te worden. Een eventuele overschatting ten gevolge van waardedalingen wordt slechts vastgesteld bij de effectieve realisatie van de fusie. Deze aanpassingen aan de exit taks verplichting worden geboekt via de winst- en verliesrekeningen.

1.10.24 Financieel risicobeheer

i. Evolutie van de rentevoeten

Hogere rentevoeten leiden tot een stijging van de financiële kosten en een daling van het EPRA resultaat. Voor de afdekking van het renterisico op langetermijnleningen met variabele rentevoet maakt Xior Student Housing gebruik van financiële instrumenten van het type IRS. Bij een *interest rate swap* wordt de variabele rentevoet ingeruild tegen een vaste rentevoet. Door het gevoerde rentebeleid zijn 91% van de opgenomen leningen afgedekt met een vaste rentevoet. De gemiddelde interestvoet* van de openbare GVV bedraagt 2,90%. Er wordt verwezen naar **hoofdstuk 4.20 van dit jaarverslag** voor de potentiële impact van interestwijzigingen.

ii. Financieringsrisico

De lange termijn financiering werd afgesloten onder de vorm van “bullet leningen”. Dit zijn leningen waarvan het kapitaal na een looptijd van drie à tien jaar in zijn geheel dient terugbetaald te worden. De diversificatie van de financiering over verschillende banken beperkt het liquiditeitsrisico van Xior Student Housing. De leningen zijn allemaal afgesloten tegen een variabele interestvoet. Xior Student Housing heeft de nodige afdekkingsverrichtingen afgesloten, waarbij 91% van haar opgenomen leningen werd omgezet naar een vaste interestvoet. Het nettoresultaat is dus slechts in beperkte mate gevoelig voor renteschommelingen.

iii. Kredietrisico

De achterstallige huren worden nauwlettend opgevolgd door Xior Student Housing. Ingeval van niet-betaling bezit de Vennootschap een huurwaarborg. Er wordt verwezen naar **Hoofdstuk 10.9.13 Handelsvorderingen** van het geconsolideerde jaarverslag voor verdere details.

2 Segmentinformatie

De segmenteringsbasis voor de rapportering per segment gebeurt per geografische regio. De huurresultaten worden opgesplitst op basis van geografische locatie: België en Nederland. Per locatie wordt bovendien de opsplitsing gemaakt tussen studenten en andere. Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en huuropbrengsten en bezettingsgraad worden op dit niveau opgevolgd.

De categorie niet-toegewezen bedragen omvat alle niet aan een segment toewijsbare kosten.

Op het niveau van de resultatenrekening wordt enkel het netto-huurresultaat, het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, de variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen en het ander portefeuilleresultaat opgesplitst per segment.

31/12/2025

Cijfers in duizenden EUR	België		Nederland		Niet toegewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto huurresultaat	21.055	3.762	15.126	4.769	7.210	51.922
Vastgoedresultaat					7.140	59.062
Vastgoedkosten					-7.641	-7.641
Operationeel vastgoedresultaat						51.421
Algemene kosten van de vennootschap					-7.574	-7.574
Overheads: AUM fee					13.434	13.434
Andere operationele kosten en opbrengsten					0	0
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille						57.281
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.005	0	0	0	0	-1.005
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.465	-7	9.259	-10.614	0	3.103

Ander portefeuilleresultaat	-981	0	0	0	-5.752	-6733
Operationeel resultaat						52.645
Financieel resultaat					72.765	72.765
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures					0	0
Resultaat voor belastingen						125.410
Belastingen					-1.012	-1.012
Netto resultaat						124.398
EPRA winst						99.738
Resultaat van de portefeuille	2.479	-7	9.259	-10.614	-5.752	-4.635
Totaal Activa	422.130	728	221.673	149.659	2.769.707	3.563.897
Vastgoedbeleggingen	422.130	728	221.673	149.659		794.190
Andere activa					2.769.707	2.769.707
Totaal passiva en eigen vermogen					3.563.897	3.563.897
Eigen vermogen					1.851.744	1.851.744
Verplichtingen					1.712.153	1.712.153

31/12/2024

Cijfers in duizenden EUR	België		Nederland		Niet toegewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Netto huurresultaat	22.000	2.807	15.096	5.780	12.376	58.059
Vastgoedresultaat					3.039	61.097
Vastgoedkosten					-7.554	-7.554
Operationeel vastgoedresultaat						53.543
Algemene kosten van de vennootschap					-7.799	-7.799
Overheads: AUM fee					9.287	9.287
Andere operationele kosten en opbrengsten					0	0
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille						55.031
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-15.114	0	-3.744	0	0	-18.857
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	19.265	5	15.589	-6620	0	28.240
Ander portefeuilleresultaat	-318	0	0	0	-356	-674
Operationeel resultaat						63.741
Financieel resultaat					16.748	16.748
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures					0	0
Resultaat voor belastingen						80.489

Belastingen						-1.114	-1.114
Netto resultaat							79.376
EPRA winst							93.022
Resultaat van de portefeuille	3.833	5	11.845	-6.620	-356		8.709
Totaal Activa	436.270	735	201.954	143.629	2.518.857		3.301.445
Vastgoedbeleggingen	436.270	735	201.954	143.629			782.588
Andere activa					2.518.857		2.518.857
Totaal passiva en eigen vermogen						3.301.445	3.301.445
Eigen vermogen						1.682.778	1.682.778
Verplichtingen						1.618.667	1.618.667

3 Alternatieve prestatie-indicatoren (APM's)

EPRA winst per aandeel	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA NAW	Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA NNNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de (i) reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de reële waarde van de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Net Tangible Asset (NTA)	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristalliseren.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitdatum,	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.

Netto Initieel Rendement (NIR)	met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-ervallen huurincentives.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA huurleegstand	Geschatte huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA Kost Ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.
EPRA Kost Ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	Financieel resultaat gecorrigeerd voor de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers.

EPRA winst	31/12/2025	31/12/2024
Nettoresultaat	124.398	79.376
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-3.103	-28.240
Ander portefeuilleresultaat	6.733	674
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.005	18.857
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-28.426	21.480
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	-870	875
EPRA winst	99.737	93.022

Resultaat van de portefeuille	31/12/2025	31/12/2024
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.005	-18.857
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	3.103	28.240
Ander portefeuilleresultaat	-6.733	-674
Resultaat van de portefeuille	-4.635	8.709

Gemiddelde interestvoet	31/12/2025	31/12/2024
Nominale interestlasten op leningen	46.920	62.937

Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-5.514	-20.167
Geactiveerde interesten	3.683	4.127
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	1.556.725	1.484.639
Gemiddelde interestvoet	2,90%	3,16%
Gemiddelde interestvoet excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3,25%	4,52%
Gemiddelde financieringskost	3,02%	3,25%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3,37%	4,61%
EPRA winst per aandeel	2,16	2,26
EPRA NAW	1.854.431	1.690.994
EPRA NNAW	1.851.744	1.682.778
EPRA NNAW (EUR/aandeel)	39,71	39,93
EPRA NNAW	1.851.744	1.682.778
EPRA NNAW (EUR/aandeel)	39,66	39,74

Per 31/12/2025	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.851.744	1.851.744	1.851.744	1.851.744	1.851.744
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	0	0
IN MINDERING					
DT in relation to FV gains of IP	15.315	15.315	XXXXXXXXXXXX	15.315	XXXXXXXXXXXX
FV van financiële activa	-12.628	-12.628	XXXXXXXXXXXX	-12.628	XXXXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXXXX	6.188	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX
TOEVOEGEN					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	35.724	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	43.542	nvt	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX
NAV	1.897.973	1.848.243	1.887.468	1.854.431	1.851.744
Volledig verwaterd aantal aandelen	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094
NAV per aandeel	40,65	39,58	40,42	39,71	39,66
NAV per share - deel van de groep	40,65	39,58	40,42	39,71	39,66
Aanvullende uitgestelde belasting toelichting indien gekozen wordt voor optie (i) of (ii)	Fair Value	% tov totale portfolio	% excl. uitgestelde belastingen		
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.	794.190	100	100		
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0		
Per 31/12/2024					
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.682.778	1.682.778	1.682.778	1.682.778	1.682.778
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	0	0
IN MINDERING					
DT in relation to FV gains of IP	17.405	17.405	XXXXXXXXXXXX	17.405	XXXXXXXXXXXX
FV van financiële activa	-9.189	-9.189	XXXXXXXXXXXX	-9.189	XXXXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXXXX	4.494	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX
TOEVOEGEN					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	27.915	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	52.108	nvt	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX
NAV	1.743.102	1.686.500	1.710.693	1.690.994	1.682.778
Volledig verwaterd aantal aandelen	42.344.283	42.344.283	42.344.283	42.344.283	42.344.283
NAV per aandeel	41,16	39,83	40,40	39,93	39,74
NAV per share - deel van de groep	41,16	39,83	40,40	39,93	39,74
Aanvullende uitgestelde belasting toelichting indien gekozen wordt voor optie (i) of (ii)	Fair Value	% tov totale portfolio	% excl. uitgestelde belastingen		
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.	782.588	100	100		
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0		

4 Overige bijlagen

Door de afrondingen naar duizendtallen kunnen er afrondingsverschillen ontstaan tussen de balans -en resultatenrekening en de bijgevoegde details.

4.1 Vastgoedresultaat

Cijfers in KEUR	31/12/2025	31/12/2024
(+) Huurinkomsten	52.032	58.180
- Huur	37.957	40.306
- Huurgaranties	14.323	17.961
- Huurkortingen	-247	-87
(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-110	-121
Netto huurresultaat	51.922	58.059
(+) Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	7.702	8.007
(-) Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling op het einde van de huur	0	0
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-8.433	-8.756
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	7.871	3.788
Vastgoedresultaat	59.062	61.097

De met verhuur verbonden kosten bevatten waardeverminderingen op huurvorderingen.

Gegarandeerde inkomsten per 31/12/2025 en per 31/12/2024 bevatten de huurgaranties gegeven door de Verkopers bij acquisitie. Die huurgaranties hebben een looptijd van 1 à 2 jaar en dekken de leegstaande units.

Cijfers in KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten		
Binnen één jaar	31.096	35.882
Tussen één en vijf jaar	1.152	1.410
Meer dan vijf jaar	5.709	3.014
Totaal	37.957	40.306

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel van de huurinkomsten die tussen 1 januari 2025 en 31 december 2025 werden gerealiseerd, theoretisch kunnen vervallen in de toekomst indien de huidige huurders de huurovereenkomst op de eerstvolgende contractueel toegestane datum zouden opzeggen en er geen nieuwe huurder zou gevonden worden.

De meeste huurovereenkomsten van Xior Student Housing betreffen korte termijn contracten voor de verhuur van studentenunits. Deze contracten worden typisch afgesloten voor een termijn van één jaar, waarbij ze nadien kunnen verlengd worden. Anderzijds tracht Xior lange termijn contracten af te sluiten met hogescholen of universiteiten voor een deel van de kamers in portefeuille. Hieronder volgt een oplistijng van de voornaamste huur- en garantiecontracten die Xior heeft afgesloten met universiteiten of hogescholen:

Universiteit	Plaats	Gebouw	Eind datum
James Madison University	Antwerp	Rodestraat 2	30/06/2033
Brik	Brussels	Bischoffheimlaan 38/Van Orley	15/09/2031
Brik	Brussels	Zavelput (part of Bischoffheimlaan)	15/09/2031
UCLouvain	Brussels	Ommegangstraat 2	14/09/2026
Hogeschool PXL	Hasselt	Gouverneur Verwilghensingel 3b (student rooms)	31/08/2026
Hogeschool PXL	Hasselt	Gouverneur Verwilghensingel 3b (guest lecturers)	31/08/2026
Hogeschool PXL	Hasselt	Gouverneur Verwilghensingel 3b (12th floor)	28/02/2030
HoGent	Ghent	Overwale 42-44	31/08/2036
HoGent	Ghent	Overwale 42-44	31/08/2036
Gestion Logement Namur	Namur	Avenue des Combattants et Boulevard Ernest Mélo	31/08/2026
Universiteit Maastricht	Maastricht	Vijverdalseweg 8	31/01/2031
Hogeschool Zuyd	Maastricht	Vijverdalseweg 8	31/07/2026
Hogeschool Utrecht	Utrecht	Willem Dreeslaan 113	31/03/2027
Rotterdam School of Management	Rotterdam	Burgemeester Oudlaan	31/12/2026

Een aantal van de contracten lopen al enkele jaren en worden elk jaar verlengd.

In totaal is 10,5% van de geannualiseerde huurinkomsten van Xior (geconsolideerd) op lange termijn ingedekt via deze huur- of garantiecontracten. Daarnaast zijn er ook nog partnerships met universiteiten en hogescholen. Dit zijn eerder 'soft commitments'. Deze vertegenwoordigen 2,94% van de geannualiseerde huurinkomsten.

Daarnaast heeft Xior Student Housing enkele andere type huurovereenkomsten, die eveneens voor lange termijn zijn afgesloten. Dit betreft voornamelijk de huurcontracten van de commerciële panden, deze zijn typisch voor een langere termijn dan 1 jaar. De duurtijd van deze contracten varieert in de regel tussen de 3 jaar en de 10 jaar.

De huurprijzen worden maandelijks vooruitbetaald. Bepaalde vastgoed-gerelateerde kosten, zoals verbruikskosten, bepaalde belastingen en taksen en de gemeenschappelijke kosten worden ook doorgerekend aan de huurder. Hiervoor dienen ze maandelijks een vast voorschot te betalen waarbij de afrekening eenmaal per jaar wordt opgemaakt of er wordt een forfaitair bedrag op jaarbasis aangerekend ter dekking van deze kosten. Om de naleving van de verplichtingen door de huurder te garanderen, wordt er een huurwaarborg van 2 maanden aangerekend. Deze wordt meestal in cash betaald en staat op de balans uitgedrukt onder de overige korte termijn verplichtingen.

4.2 Vastgoedkosten

Cijfers in KEUR	31/12/2025	31/12/2024
(-) Technische kosten	-1.641	-1.699
- Recurrente technische kosten	-1.666	-1.731
- Onderhoud	-1.414	-1.478
- Verzekeringspremies	-252	-253
- Niet -recurrente technische kosten	25	32
(-) Commerciële kosten	-319	-399
- Erelonen van advocaten en juridische kosten	-200	-160
- Publiciteit	-119	-239
(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	0	0
(-) Beheerskosten van het vastgoed	-3.582	-3.342
- Externe beheervergoedingen	0	0
- Interne beheerskosten van het patrimonium	-3.582	-3.342
(-) Andere vastgoedkosten	-2.099	-2.114
- Honoraria schatters	-156	-156

- Honoraria architecten	0	0
- Onroerende voorheffing en andere taksen	-1.943	-1.958
Vastgoedkosten	-7.641	-7.554

De vastgoedkosten zijn stabiel gebleven, niet tegenstaande een klimaat met relatief hoge inflatie. Dit is het gevolg van verdere interne optimalisaties van de kostenstructuur.

4.3 Algemene kosten

Cijfers in KEUR	31/12/2025	31/12/2024
(-) Algemene kosten van de vennootschap	-7.574	-7.799
- Erelonen van advocaten, notaris en juridische kosten	-188	-75
- Audit	-140	-119
- ESG	-112	-33
- Fiscaal advies, accounting services en compliance	-90	-265
- Bestuurders en uitvoerend management	-1.428	-1.419
- Personeelskosten	-2.290	-2.799
- Huisvestingskosten	-395	-302
- Kantoorkosten en IT Kosten	-348	-716
- Publiciteit, communicatie en jaarverslag	-457	-600
- Taksen en wettelijke kosten	-1.124	-949
- Verzekeringen	-71	-56
- Business Development	-327	-342
- Andere algemene kosten	-604	-123
Algemene kosten van de vennootschap	-7.574	-7.799

De algemene kosten van de Vennootschap dekken de vaste bedrijfskosten van de onderneming die actief is als een juridische beursgenoteerde entiteit en die geniet van het GVV-statuuut. Deze kosten worden opgelopen om transparante financiële informatie te verschaffen. De afname in de algemene kosten komt voornamelijk door een afname van de personeelskosten. Deze afname is te wijten aan Xior's focus op interne optimalisatie en efficiëntie van de groepsstructuur en operationele processen.

4.4 Andere operationele opbrengsten en kosten

Cijfers in KEUR	31/12/2025	31/12/2024
- AUM Fee te ontvangen	13.434	9.287

De *asset under management fee* werd na een Transfer pricing-studie opgezet als een vergoeding van de dochters van de Xior-Groep aan de moedervenootschap voor het beheer van het vastgoed. Deze wordt jaarlijks verrekend en betreft een percentage op de Fair Value van het vastgoed.

4.5 Resultaat op de portefeuille

Cijfers in KEUR	31/12/2025	31/12/2024
(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.005	-18.857
- Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	24.086	122.514
- Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-25.091	-141.371
(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.103	28.240
- Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	16.422	37.488

- <i>Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-13.320	-9.248
(+/-) <i>Andere portefeuilleresultaat</i>	-6.733	-674
Resultaat op de portefeuille	-4.635	8.709

Gedurende 2025 werd er geen nieuw vastgoed verworven door middel van aandelen- of vastgoedovernames. Er werd wel vastgoed verkocht via vastgoedovernames.

Het vastgoed werd verworven aan een conventionele waarde (de aanschaffingswaarde overeengekomen tussen partijen), die in lijn lag met (maar niet noodzakelijk gelijk is aan) de Reële Waarde zoals gewaardeerd door de waarderingdeskundigen.

- Voor het vastgoed dat verworven werd via vastgoedovernames (koop-verkoop) wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed verwerkt in de resultatenrekening als “variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen”.
- Voor het vastgoed dat verworven werd door middel van aandelenovernames wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed, alsook andere bronnen van verschil tussen de reële waarde en de conventionele waarde van de aandelen, verwerkt in de resultatenrekening als “ander portefeuilleresultaat”. Dit “ander portefeuilleresultaat” betreft bedragen die voortvloeien uit de toepassing van consolidatieprincipes en fusieverrichtingen en bestaat uit verschillen tussen de betaalde prijs voor vastgoedvennootschappen en de reële waarde van de overgenomen netto activa. Dit “ander portefeuilleresultaat” omvat tevens de direct toe te rekenen transactiekosten.
- Voor het vastgoed dat verkocht werd door middel van vastgoed- of aandelenovernames wordt het verschil tussen de boekwaarde en de netto verkoopprijs verwerkt in de resultatenrekening als “resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen”. Dit “resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen” vloeit voort uit enerzijds de boekwaarde van het pand die uitgeboekt wordt tegenover “Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen” en de netto verkoopprijs die geboekt wordt tegenover “Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)”.
- De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2025 en 31 december 2025 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen.

De totale positieve herwaardering van de portefeuille bedraagt 3.103 KEUR. De waarderingen bleven in 2025 relatief stabiel. Het positieve effect van hogere huurinkomsten werd deels teniet gedaan door een lichte stijging van de waarderingrendementen in Nederland.

Er werd ook een resultaat gerealiseerd op verkopen van vastgoedbeleggingen. De boekwaarde van de verkochte onroerende goederen bedroeg 25.091 KEUR en de netto verkoopprijs van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten) bedroeg 24.086 KEUR. Netto werd er een verlies van 1.005 KEUR gerealiseerd op de verkopen van onroerende goederen. Dit verlies is te verklaren doordat vnl. een aantal niet-strategische/non-core panden en panden waarbij een grondige verbouwing in de nabije toekomst noodzakelijk was, werden verkocht.

4.6 Financieel resultaat

Cijfers in KEUR	31/12/2025	31/12/2024
(+) Financiële opbrengsten	87.640	82.318
(-) Netto interestkosten	-42.171	-43.336
- <i>Nominale interestlasten op leningen</i>	-44.638	-61.105
- <i>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van schulden</i>	-765	-566
- <i>Interesten aan verbonden ondernemingen</i>	-2.282	-1.832
- <i>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	5.514	20.167
(-) Andere financiële kosten	-1.130	-754
- <i>Bankkosten en andere commissies</i>	-634	-322
- <i>Andere</i>	-495	-432
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	28.426	-21.480

Financieel resultaat**72.765****16.748**

De gemiddelde interestvoet*¹ bedraagt 2,90% (3,25% zonder afdekkingsinstrumenten) per 31 december 2025 en bedroeg 3,16% per 31 december 2024. De gemiddelde financieringskost* bedraagt 3,02% per 31 december 2025 t.o.v. 3,25% per 31 december 2024.

De Vennootschap is onderhevig aan de schommelingen in de interestvoeten, vermits het merendeel van de lange termijnverplichtingen werden aangegaan aan variabele interestvoeten. Een stijging van de interestvoet kan dus een stijging van de interestlasten veroorzaken. De vennootschap heeft echter doorheen de jaren de nodige IRS contracten afgesloten. Per 31 december 2025 is 91% van de opgenomen leningen ingedekt via een IRS contract of afgesloten aan een vaste rentevoet. (zie Hoofdstuk 4.10).

De derivaten die door Xior Student Housing worden gebruikt kwalificeren niet als afdekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

4.7 Vennootschapsbelasting

Cijfers in KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting	-432	-389
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-1.448	150
Buitenlandse uitgestelde belastingen	136	-897
Belgische uitgestelde belastingen		
Totaal	-1.745	-1.137
Exit Tax	734	22
Totaal	-1.012	-1.114

Een GVV is enkel onderworpen aan de vennootschapsbelasting voor wat betreft de verworpen uitgaven en abnormaal goedgeunstige voordelen. Uitgestelde belastingen (exit taksen) worden geboekt voor de dochtervennootschappen op het verschil tussen de boekwaarde na afschrijvingen in de statutaire jaarrekening van deze dochtervennootschappen en de Reële Waarde. Deze werden geboekt aan 15% gelet op de intentie om deze dochtervennootschappen te fuseren met de openbare GVV.

Verder heeft de Vennootschap een aantal panden die in Nederland gelegen zijn. Voor een deel van de panden zijn deze ondergebracht in een Nederlandse vaste inrichting. Andere Nederlandse panden worden aangehouden door een 100% dochtervennootschap van Xior Student Housing. De winstbelasting, verschuldigd door de Nederlandse vaste inrichting en door de Nederlandse dochtervennootschappen wordt ingeschat op 25% van het belastbaar resultaat van de vaste inrichting en dochtervennootschappen.

In aanvulling van de winstbelasting wordt een passieve uitgestelde belastinglatentie toegerekend aan de latente meerwaarde van het vastgoed in Nederland, aangehouden door de vaste inrichting. Deze passieve uitgestelde belastinglatentie wordt aangepast indien de Reële Waarde of de boekwaarde van het vastgoed wijzigt, onder meer ten gevolge van waardeschommelingen of fiscale afschrijvingen. Het toegepaste percentage wordt jaarlijks geëvalueerd door rekening te houden met de geprojecteerde bruto-marge op de vastgoedopbrengsten in Nederland in de komende jaren.

¹ Voor de berekening van de APM's wordt er verwezen naar Hoofdstuk 3 van dit Jaarverslag.

4.8 Vastgoedbeleggingen

Investeringsstabel	vastgoedbeleggingen in exploitatie	Project- ontwikkelingen	Totaal
Saldo per 31/12/2023	766.210	16.526	782.736
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	84.925	0	84.925
Verdere investering in capex	19.304	12.209	31.513
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen		0	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen	-141.106	-7.847	-148.953
Geactiveerde interestlasten	3.353	774	4.127
Variatie in de reële waarde	28.240	0	28.240
Transfer van/naar	-70.841	70.841	0
Saldo per 31/12/2024	690.085	92.503	782.588
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen			0
Verdere investering in capex	14.456	15.245	29.701
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen			0
Verkoop van vastgoedbeleggingen	-22.823	-2.062	-24.885
Geactiveerde interestlasten	767	2.916	3.683
Variatie in de reële waarde	12.746	-9.643	3.103
Transfer van/naar	944	-944	0
Saldo per 31/12/2025	696.175	98.015	794.190

Geactiveerde interestlasten, m.b.t. onroerende goederen die het voorwerp zijn van projectontwikkelingen, werden gedurende 2025 geactiveerd aan een interestvoet van 3%.

Verdere investering in capex heeft betrekking op de uitgevoerde investeringen in het kader van nieuwe aankopen, de eigen projectontwikkelingen en investeringen binnen de bestaande portefeuille. Er wordt verwezen naar hoofdstuk 5.4 van het Geconsolideerd Jaarverslag voor een gedetailleerde beschrijving van alle realisaties van 2025.

Toelichting IFRS 13

Waardering van vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen de Reële Waarde overeenkomstig IAS 40. De Reële Waarde wordt bepaald aan de hand van niet-observeerbare inputs en bijgevolg behoren de activa binnen de vastgoedbeleggingen tot het niveau 3 van de fair value hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. Gedurende 2025 vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de fair value hiërarchie.

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige vastgoedschatters.

De waardering van de vastgoedportefeuille werd opgesteld door Stadim.

De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis extern gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen.

Voor een nadere toelichting bij de waarderingsmethoden wordt verwezen naar het Geconsolideerd Jaarverslag.

De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de IFRS 13-hiërarchie:

- Niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- Niveau 2: waardering gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- Niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) waarneembare gegevens

De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan Reële Waarde. De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van niet-observeerbare inputs en bijgevolg behoren de activa binnen de vastgoedbeleggingen tot het niveau 3 van de fair value hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS.

Niet observeerbare inputs in de bepaling van de Reële Waarde

31/12/2025

Type activa	Reële Waarde op 31/12/2025	Evaluatie-methode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Studentenflats	418.551	DCF	België	Huur per studentenkot	330	1173	552
				Discontovoet	4,40%	7,55%	5,46%
				Leegstand	2,84%	4,56%	3,15%
				Inflatie	2,15%	2,15%	2,15%
				Aantal units	3.107		
Andere	4.307	DCF	België	BHW/m ²	80	735	228
				Discontovoet	3,50%	7,00%	6,06%
				Leegstand	2,01%	8,47%	5,32%
				Inflatie	2,15%	2,15%	2,15%
				Aantal m²	1.794		
Studentenflats	371.332	DCF	Nederland	Huur per studentenkot	262	1593	753
				Discontovoet	5,22%	7,46%	5,78%
				Leegstand	2,85%	3,88%	3,15%
				Inflatie	2,25%	2,25%	2,25%
				Aantal units	1.790		
	794.190						

31/12/2024

Type activa	Reële Waarde op 31/12/2024	Evaluatie-methode	Land	Niet waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Studentenflats	434.345	DCF	België	Huur per studentenkot	330	1.150	536
				Discontovoet	4,40%	7,60%	5,22%
				Leegstand	2,49%	5,07%	3,03%
				Inflatie	2,15%	2,15%	2,15%
				Aantal units	3.285		
Andere	4.314	DCF	België	BHW/m ²	79	708	289
				Discontovoet	3,50%	7,00%	5,31%
				Leegstand	2,01%	8,46%	4,68%
				Inflatie	2,15%	2,15%	2,15%
				Aantal m²	1.810		
Studentenflats	355.488	DCF	Nederland	Huur per studentenkot	243	1.517	704
				Discontovoet	5,50%	7,42%	5,86%
				Leegstand	2,83%	3,86%	3,03%
				Inflatie	2,25%	2,25%	2,25%
				Aantal units	1.410		
	794.147						

De minimale en maximale huurprijzen per studentenkot liggen ver uit elkaar. Dit komt doordat de huurprijs van de diverse kamers afhankelijk is van het type kamer. Xior biedt 4 types kamers aan (basic, basic+, comfort en premium). Elke type heeft een andere vorm van comfort en dus is de prijs afhankelijk van diverse factoren (grootte van de kamer, met of zonder eigen sanitair, met of zonder eigen kitchenette, ligging in het gebouw, ...). Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 8 van het Geconsolideerd Jaarverslag voor meer informatie omtrent de gemiddelde kamerprijs en beïnvloedende factoren.

Voor de bepaling van de DCF houdt de schatter enerzijds rekening met een bruto huurwaarde en anderzijds met een aantal kosten die verbonden zijn aan het object. De kosten die in rekening worden genomen zijn: brandverzekering, onroerend goed belastingen, onderhoudskosten en beheerskosten van het vastgoed. Verder houden ze ook rekening met een bepaalde leegstand (zie ook tabel hierboven).

De schatter houdt eveneens rekening met een eindwaarde van het vastgoed. Gemiddeld genomen bedraagt die eindwaarde 50% van de Reële Waarde. Dit ten gevolge van het feit dat de panden van Xior gelegen zijn op een goede locatie, waarbij de grondwaarde die begrepen is in de Reële Waarde van het vastgoed een hoge eindwaarde behoudt.

In de waardering houdt de schatter ook rekening met een veroudering van de gebouwen. Hiervoor wordt een jaarlijks afschrijvingspercentage toegepast op de gebouwwaarde in de Reële Waarde berekening. Dit komt overeen met ongeveer 2% per jaar op de gebouwwaarde. De schatter gaat ervan uit dat er na verloop van tijd een grondige renovatie dient te gebeuren om de huurstromen in stand te kunnen houden. Hiervoor worden kosten voorzien in het DCF model. Na een grondige renovatie neemt de "useful life" terug toe. Voor de meeste panden in de portefeuille is de useful life 27 jaar, daar het een jonge portefeuille betreft en daar er jaarlijks een aantal panden grondig gerenoveerd worden om de huurstromen in stand te houden de Xior-kwaliteitsstandaard te behouden.

Projecten in ontwikkeling worden op dezelfde manier gewaardeerd. De schatter bepaalt de Fair Value na realisatie van het project minus de op te lopen bouwkosten.

De gevoeligheid van de Reële Waarde voor een variatie van de hierboven vermelde niet-waarneembare gegevens wordt over het algemeen als volgt voorgesteld (indien alle parameters gelijk blijven):

Effect op de reële waarde		
	ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven daalt	ingeval de waarde van het niet waarneembare gegeven stijgt
Huur per studentenkot	negatief	positief
Discontovoet	positief	negatief
BHW/m ²	negatief	positief
Leegstand	positief	negatief

Deze niet-waarneembare gegevens kunnen overigens onderling verbonden zijn omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden.

Indien de discontovoet of de huurprijzen respectievelijk zou stijgen of dalen zou de impact op de fair value als volgt zijn:

In KEUR

31/12/2025

Impact op Fair Value	in KEUR
Huur +10%	83.029
Huur +5%	41.515
Huur -5%	-41.514
Huur -10%	-83.029
Discontovoet +0,5%	-71.986
Discontovoet +0,3%	-44.759
Discontovoet +0,1%	-15.486
Discontovoet -0,1%	16.103
Discontovoet -0,3%	50.338
Discontovoet -0,5%	87.619

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden in de jaarrekening opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen. Deze verslagen zijn gebaseerd op informatie die door de vennootschap aangeleverd wordt en op de door de waarderingsdeskundige gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen.

Informatie die door de vennootschap aangeleverd wordt, omvat de lopende huurcontracten, termijnen en voorwaarden, alsook uitgevoerde renovaties op investeringen bij projectontwikkelingen.

De door de waarderingsdeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en kennis van de markt.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de methode van waardering toegepast door de waarderingsdeskundigen wordt verwezen naar het hoofdstuk "Waardering van de vastgoedportefeuille door de Waarderingsdeskundige" in hoofdstuk 8.2.2 in het Geconsolideerd Vastgoedverslag.

De informatie die ter beschikking gesteld wordt van de waarderingsdeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden intern nagekeken. Dit houdt een nazicht in van de variaties in de reële waarde tijdens de betreffende periode.

4.9 Materiële vaste activa

Cijfers in KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Aanschaffingswaarde		
Saldo per begin van het boekjaar	11.465	11.465
Aanschaffingen	93	0
Per einde van het boekjaar	11.558	11.465
Afschrijvingen		
Saldo per begin van het boekjaar	-1.597	-1.325
Afschrijvingen	-313	-272
Per einde van het boekjaar	-1.910	-1.597
Nettoboekwaarde	9.648	9.868

4.10 Financiële vaste activa

Cijfers in KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Activa aangehouden tot einde looptijd	929.325	811.748
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	16.198	9.189
Andere	435	552
Totaal	945.958	821.488

Deelnemingen in dochtervennootschappen worden jaarlijks geherwaardeerd aan hun eigen vermogenswaarde. Indien het eigen vermogen van de dochter negatief is wordt de deelneming op 0 gezet, er wordt geen provisie opgezet ter dekking van de verliezen van de dochtervennootschap, daar er geen verplichting is om het negatief eigen vermogen aan te zuiveren. De stijging ten opzichte van 31 december 2025 wordt verklaard door de nieuwe opgerichte en aangeworven dochtervennootschappen, voor meer info wordt er verwezen naar Hoofdstuk 4.27 Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in dit verslag.

Daarnaast zijn de toegelaten afdekkingsinstrumenten positiever geworden door het veranderende renteklimaat en bedragen 12.628 KEUR per 31 december 2025. De toegelaten afdekkingsinstrumenten hebben betrekking op de marktwaarde per 31 december 2025 van de uitstaande interest rate swap (IRS) overeenkomsten.

31/12/2025:

Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag	Rentevoet (in %)	Vervalt per	Fair Value verplichtingen
Interest Rate Swap	2	60.000.000	2,980	30/09/2029	-1.464.510
Interest Rate Swap	2	60.000.000	2,418	30/09/2030	-41.993
Interest Rate Swap	2	50.000.000	2,766	31/03/2030	-837.800
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,090	30/09/2026	255.643
Interest Rate Swap	2	43.000.000	0,391	31/12/2029	3.003.250
Interest Rate Swap	2	52.000.000	0,397	31/12/2030	5.278.925
Interest Rate Swap	2	637.000	0,074	30/09/2026	13.057
Interest Rate Swap	2	6.142.500	0,074	30/09/2026	125.907
Interest Rate Swap	2	3.617.250	0,074	30/09/2026	74.145
Interest Rate Swap	2	6.597.500	0,074	30/09/2026	135.234
Interest Rate Swap	2	6.574.750	0,074	30/09/2026	134.767
Interest Rate Swap	2	18.562.500	0,785	7/02/2029	859.742
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,140	28/09/2029	1.093.001
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,850	31/12/2029	473.901

Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,950	31/12/2030	568.895
Interest Rate Swap	2	100.000.000	2,500	30/03/2034	-236.640
Interest Rate Swap	2	28.000.000	4,040	9/09/2029	-479.450
Interest Rate Swap	2	48.000.000	1,347	9/11/2027	719.276
Interest Rate Swap	2	22.000.000	0,977	30/06/2028	653.928
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,185	11/12/2028	1.400.215
Interest Rate Swap	2	30.000.000	0,413	9/08/2029	2.059.152
Interest Rate Swap	2	50.000.000	2,030	23/01/2027	1.305
Interest Rate Swap	2	50.000.000	2,952	27/06/2030	-1.233.177
Interest Rate Swap	2	24.000.000*	1,642	9/11/2029	356.423
Interest Rate Swap	2	24.000.000*	1,612	9/11/2029	371.798
Interest Rate Swap	2	50.000.000	1,694	16/05/2026	89.206
Interest Rate Swap	2	45.000.000	1,510	31/01/2028	625.324
Interest Rate Swap	2	35.000.000	1,699	29/01/2027	154.834
Interest Rate Swap	2	60.000.000	2,715	31/12/2031	-1.059.067
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,895	30/06/2027	364.122
Interest Rate Swap	2	26.000.000	2,680	24/06/2029	-345.534
Interest Rate Swap	2	39.000.000	2,680	24/06/2029	-518.302
Interest Rate Swap	2	15.000.000	2,473	30/06/2030	19.598
Interest Rate Swap	2	10.000.000	2,473	30/06/2030	13.066
					12.628.241

* Dit betreft twee uitgestelde IRS'en die aanvangen op 09/11/2027 en die bovenstaande Interest Rate Swap van 48 MEUR vervangt.

31/12/2024:

Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag	Rentevoet (in %)	Vervalt per	Fair Value verplichtingen
Interest Rate Swap	2	60.000.000	2,98	28/09/2029	-2.272.800
Interest Rate Swap	2	60.000.000	2,418	30/09/2030	-708.088
Interest Rate Swap	2	50.000.000	2,766	31/03/2030	-1.487.680
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,09	30/09/2026	556.228
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,7	31/12/2029	307.814
Interest Rate Swap	2	43.000.000	0,391	31/12/2029	3.419.417
Interest Rate Swap	2	52.000.000	0,397	31/12/2030	5.420.471
Interest Rate Swap	2	651.000	0,074	30/09/2026	28.772
Interest Rate Swap	2	6.277.500	0,074	30/09/2026	277.447
Interest Rate Swap	2	3.696.750	0,074	30/09/2026	163.386
Interest Rate Swap	2	6.719.250	0,074	30/09/2026	296.972
Interest Rate Swap	2	6.742.500	0,074	30/09/2026	297.999
Interest Rate Swap	2	19.937.500	0,785	7/02/2029	1.167.348
Interest Rate Swap	2	12.500.000	0,14	28/09/2029	1.276.741
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,85	31/12/2029	344.391
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,95	31/12/2030	307.261
Interest Rate Swap	2	100.000.000	0,023	30/03/2034	-3.332.348
Interest Rate Swap	2	28.000.000	4,04	9/09/2029	-813.365
Interest Rate Swap	2	22.000.000	0,9765	30/06/2028	848.250
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,185	11/12/2028	1.751.501

Interest Rate Swap	2	30.000.000	0,413	9/08/2029	2.418.173
Interest Rate Swap	2	50.000.000	1	23/01/2027	299.205
Interest Rate Swap	2	50.000.000	2,9521	27/06/2030	-2.062.404
Interest Rate Swap	2	48.000.000	1,3466	9/11/2027	1.122.230
Interest Rate Swap	2	24.000.000*	0,016415	9/11/2029	101.776
Interest Rate Swap	2	24.000.000*	0,01612	9/11/2029	110.533
Interest Rate Swap	2	45.000.000	1	31/01/2028	983.971
Interest Rate Swap	2	35.000.000	1	29/01/2027	426.971
Interest Rate Swap	2	40.000.000	0,02	31/12/2029	-1.894.902
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,895	30/06/2027	603.798
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/2025	355.589
Interest Rate Swap	2	32.500.000	0,195	24/06/2025	355.589
Interest Rate Swap	2	26.000.000**	0,0268	24/06/2029	-592.624
Interest Rate Swap	2	39.000.000**	0,0268	24/06/2029	-888.936
					9.188.689

* Dit betreft twee uitgestelde IRS'en die aanvangen op 09/11/2027 en die bovenstaande Interest Rate Swap van 48 MEUR vervangt.

** Dit betreft twee uitgestelde IRS'en die aanvangen op 30/06/2025 en die bovenstaande Interest Rate Swaps van 32,5 MEUR vervangt.

De marktwaarde van de uitstaande *Interest Rate Swap* contracten wordt ontvangen vanwege de verschillende financiële instellingen.

4.11 Handelsvorderingen en andere vaste activa

Cijfers in KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Lange termijn leningen met verbonden ondernemingen	1.731.461	1.561.715
Andere	0	0
Totaal	1.731.461	1.561.715

De lange termijn vorderingen hebben voornamelijk betrekking op leningen op lange termijn, afgesloten met verbonden ondernemingen.

4.12 Deelnemingen in joint venture - vermogensmutatiemethode

Per 31 december 2025 heeft Xior een 25% (+1 aandeel) deelneming in de joint venture Boavista. Deze joint venture worden opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode in de geconsolideerde jaarrekening van Xior.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de activa en passiva van Boavista per 31 december 2025.

	Overzicht van activa en passiva (100%)
UHUB Boavista	
Vastgoedbeleggingen	16.378
Liquide middelen	1.460
Overige activa	1.776
Eigen vermogen	5.620
Langlopende schulden	10.471
Overige schulden	3.523

Na oplevering van het project zal Xior de resterende 75% van de aandelen overnemen. De geschatte aankoopprijs voor de resterende 75% werd reeds verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2025.

4.13 Handelsvorderingen

Cijfers in KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Handelsvorderingen	523	356
Op te maken facturen	4	130
Te innen opbrengsten	0	0
Te ontvangen creditnota's	0	0
Dubieuze debiteuren		
Geboekte waardeverminderingen	-287	-287
Andere	0	0
Totaal	240	200

Nog te innen handelsvorderingen (523 KEUR) omvatten nog te ontvangen huurgelden.

Waardeverminderingen op dubieuze debiteuren - mutatietafel

Cijfers in KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Per einde van het vorige boekjaar	287	302
Uit overgenomen vennootschappen	0	0
Toevoegingen	0	34
Terugnages	0	0
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar	0	49
Per einde van het boekjaar	287	287

Het risico bestaat dat er een verlies wordt geleden op een schuldvordering. Dit risico wordt beperkt doordat er bij aanvang van het contract een huurwaarborg van 2 maanden wordt gevraagd.

Voor het aanleggen van de voorziening dubieuze debiteuren wordt als volgt te werk gegaan: de lijst van achterstallige huurgelden wordt intern van kortbij opgevolgd. Op basis van een inschatting van het management of wanneer er duidelijke aanwijsbare redenen zijn dat de vordering niet meer kan geïnd worden, wordt een voorziening aangelegd. Daarbovenop wordt er een algemene provisie aangelegd van 25% van de vorderingen die meer dan 180 dagen open staan. Per 31 december 2025 was een voorziening opgezet ten belope van 287 KEUR.

Overzicht van de ageing van de vorderingen:

	31/12/2025	31/12/2024
Ageing van de openstaande klanten	in KEUR	in KEUR
niet vervallen	0	32
30 dagen	296	94
31-60 dagen	227	28
61-90 dagen	0	43
meer dan 90 dagen	0	159
Totaal	523	356

4.14 Belastingvorderingen en andere vlottende activa

Cijfers in KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Terug te vorderen belastingen	243	161
Terug te vorderen BTW	97	903
Te recupereren roerende voorheffing	0	0
R/C dochtervennootschappen	25.529	27.364
Andere	17.303	22.170
Totaal	43.173	50.599

Per 31 december 2025 bevatten de andere vlottende activa een R/C positie met Aloxe (380 KEUR), alsook een te ontvangen credit nota voor een lopende project (15.250 KEUR).

4.15 Kas en kasequivalenten

Cijfers in KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Banken	421	4.903
Geldmiddelen	15	31
Totaal	436	4.935

Er zijn geen beperkingen op het gebruik of de aanwending van de kas- en kasequivalenten.

4.16 Overlopende rekeningen – activa

Cijfers in KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Verkregen huuropbrengsten	13.053	35.343
Voraf betaalde vastgoedkosten	5.689	26.553
Verkregen interesten	7.611	2.181
Andere	6.249	1.478
Totaal	32.602	65.555

De overlopende rekeningen - activa bedragen 32.602 KEUR en zijn gedaald met 32.953 KEUR t.o.v. 31 december 2024.

De daling is voornamelijk te wijten aan een daling in de gelopen, niet vervallen huurinkomsten. Onder de vooraf betaalde vastgoedkosten bevond zich in 2024 ook nog een deel van de geboekte earn-out verplichting. Deze werd gedurende 2025 volledig toegewezen aan de nieuwe Poolse acquisities.

4.17 Kapitaal en uitgiftepremies

Cijfers in EUR		Vroeger kapitaal (EUR)	Kapitaalverhoging (EUR)	Nieuw kapitaal (EUR)	Vroeger aantal aandelen	Nieuw aantal aandelen	Fractiewaarde (EUR)
Evolutie kapitaal							
Datum	Verrichting						
10/03/2014	Oprichting vennootschap		20.000	20.000		200	100,00
23/09/2015	Kapitaalverhoging	20.000	1.230.000	1.250.000	200	12.500	100,00
23/11/2015	Aandelensplitsing	1.250.000		1.250.000	12.500	42.500	29,41
11/12/2015	Zusterfusies	1.250.000	23.328.937	24.578.937	42.500	975.653	25,19
11/12/2015	Kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura ingevolge de Aandeleninbreng	24.578.937	3.256.783	27.835.720	975.653	1.105.923	25,17
11/12/2015	Overnamefusies	27.835.720	3.696.060	31.531.780	1.105.923	1.253.764	25,15
11/12/2015	Kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van inbreng in geld voor de uitgifte van nieuwe aandelen	31.531.780	58.710.898	90.242.678	1.253.764	4.626.780	19,50
11/12/2015	Kapitaalvermindering tot het aanleggen van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen	90.242.678	-6.960.638	83.282.040	4.626.780	4.626.780	18,00
1/03/2016	Fusie met Devimmo	83.282.040	4.151.826	87.433.866	4.626.780	4.857.437	18,00
1/08/2016	Fusie met CPG	87.433.866	1.320.948	88.754.814	4.857.437	4.930.823	18,00
11/10/2016	Inbreng in natura Woonfront Tramsingel BV	88.754.814	6.114.204	94.869.018	4.930.823	5.270.501	18,00
17/01/2017	Inbreng in natura Project KVS	94.869.018	2.669.976	97.538.994	5.270.501	5.418.833	18,00
22/06/2017	Kapitaalverhoging	97.538.994	48.769.488	146.308.482	5.418.833	8.128.249	18,00
26/03/2018	Inbreng in natura Project Enschede	146.308.482	9.317.304	155.625.786	8.128.249	8.645.877	18,00
12/06/2018	Kapitaalverhoging	155.625.786	77.812.884	233.438.670	8.645.877	12.968.815	18,00
12/12/2018	Inbreng in natura All-In Annadal B.V.	233.438.670	14.400.000	247.838.670	12.968.815	13.768.815	18,00
4/06/2019	Keuzedividend	247.838.670	2.702.574	250.541.244	13.768.815	13.918.958	18,00
13/06/2019	Inbreng in natura Stratos KvK N.V.	250.541.244	7.756.002	258.297.246	13.918.958	14.349.847	18,00
27/10/2019	Kapitaalverhoging	258.297.246	86.099.076	344.396.322	14.349.847	19.133.129	18,00
18/06/2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	344.396.322	2.918.916	347.315.238	19.133.129	19.295.291	18,00
7/10/2020	Inbreng in natura Patrimonne Couronne - Franck NV	347.315.238	11.835.702	359.150.940	19.295.291	19.952.830	18,00
25/11/2020	Kapitaalverhoging	359.150.940	19.684.998	378.835.938	19.952.830	21.046.441	18,00

18/03/2021	Kapitaalverhoging	378.835.938	75.767.184	454.603.122	21.046.441	25.255.729	18,00
14/12/2021	Kapitaalverhoging	454.603.122	45.460.296	500.063.418	25.255.729	27.781.301	18,00
7/06/2022	Keuzedividend	500.063.418	4.140.378	504.203.796	27.781.301	28.011.322	18,00
15/09/2022	Inbreng in natura Basecamp (fase 1)	504.203.796	121.341.978	625.545.774	28.011.322	34.752.543	18,00
25/04/2023	Inbreng in natura Basecamp (fase 2)	625.545.774	15.581.124	641.126.898	34.752.543	35.618.161	18,00
15/12/2023	Kapitaalverhoging	641.126.898	46.973.448	688.100.346	35.618.161	38.227.797	18,00
18/04/2024	Kapitaalverhoging - Earn out I	688.100.346	12.183.786	700.284.132	38.227.797	38.904.674	18,00
2/06/2024	Keuzedividend	700.284.132	12.067.776	712.351.908	38.904.674	39.575.106	18,00
27/06/2024	Inbreng in natura Campo Pequeno	712.351.908	27.949.032	740.300.940	39.575.106	41.127.830	18,00
5/07/2024	Inbreng in natura Krakow	740.300.940	21.896.154	762.197.094	41.127.830	42.344.283	18,00
21/01/2025	Kapitaalverhoging	762.197.094	51.798.564	813.995.658	42.344.283	45.221.981	18,00
14/04/2025	Kapitaalverhoging - Earn out II	813.995.658	10.717.524	824.713.182	45.221.981	45.817.399	18,00
5/06/2025	Keuzedividend	824.713.182	15.798.510	840.511.692	45.817.399	46.695.094	18,00

Evolutie uitgiftepremies

in KEUR

Datum	Verrichting	Uitgiftepremies
31/12/2015		25.615
1/03/2016	Fusie Devimmo	1.615
1/08/2016	Fusie CPG	514
11/10/2016	Inbreng in natura Woonfront	4.517
17/01/2017	Inbreng in natura Project KVS	2.394
22/06/2017	Kapitaalverhoging	35.222
26/03/2018	Inbreng in natura project Enschede	8.800
12/06/2018	Kapitaalverhoging	53.332
12/12/2018	Inbreng in natura All-In Annadal	15.230
4/06/2019	Keuzedividend	3.378
13/06/2019	Inbreng in natura Stratos KvK N.V.	10.241
27/10/2019	Kapitaalverhoging	115.582
18/06/2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	4.581
7/10/2020	Inbreng in natura Patrimonne Couronne - Franck NV	22.047

25/11/2020	Kapitaalverhoging	34.996
18/03/2021	Kapitaalverhoging	99.228
14/12/2021	Kapitaalverhoging	70.716
7/06/2022	Keuzedividend	6.825
15/09/2022	Inbreng in natura Basecamp (fase 1)	171.311
25/04/2023	Inbreng in natura Basecamp (fase 2)	22.506
15/12/2023	Kapitaalverhoging	28.706
18/04/2024	Kapitaalverhoging - Earn out I	5.142
2/06/2024	Keuzedividend	6.845
27/06/2024	Inbreng in natura Campo Pequeno	17.110
5/07/2025	Inbreng in natura Krakow	13.405
21/01/2025	Kapitaalverhoging	28.201
14/04/2025	Kapitaalverhoging - Earn out II	5.297
5/06/2025	Keuzedividend	7.917
Totaal uitgiftepremies per 31/12/2025		821.273
Onbeschikbare uitgiftepremies		305.273
Beschikbare uitgiftepremies		516.000

Bij de kapitaalverhogingen van 2025 werd een bedrag van 41.415 KEUR toegewezen aan de beschikbare uitgiftepremies.

Toegestane kapitaal

In 2025 werd de Raad van Bestuur éénmaal gemachtigd om het maatschappelijke kapitaal in één of meerdere malen te verhogen.

Bij de buitengewone algemene vergadering van 4 april 2025 werd de raad van bestuur gemachtigd om het maatschappelijke kapitaal in één of meerdere malen te verhogen: De vergadering aanvaardt het voorstel van besluit om de Raad van Bestuur een machtiging toe te kennen voor kapitaalverhogingen:

- (i) voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap met een maximumbedrag van driehonderd eenentachtig miljoen achtennegentigduizend vijfhonderd zevenenveertig euro (406.997.829,00 EUR);
- (ii) voor kapitaalverhogingen in het kader van uitkering van een keuzedividend, met een maximumbedrag van driehonderd eenentachtig miljoen achtennegentigduizend vijfhonderd zevenenveertig euro (406.997.829,00 EUR);
- (iii) voor kapitaalverhogingen bij wijze van (i) inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap en (ii) inbreng in natura, met een maximumbedrag van zesenzeventig miljoen tweehonderd negentienduizend zevenhonderd en negen euro veertig cent (81.399.565,80 EUR) in totaal,

met dien verstande dat de raad van bestuur in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het wettelijke maximumbedrag, zijnde 100% van het bedrag van het kapitaal van achthonderddertien miljoen negenhonderdvijfennegentigduizend zeshonderdachtenvijftig euro (813.995.658,00 EUR) op datum van de buitengewone algemene vergadering van 4 april 2025.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 4 april 2025.

Zie hiervoor artikel 7 van de gecoördineerde statuten per 5 juni 2025 zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap.

Deze machtiging kan worden hernieuwd. De raad van bestuur zal bij elke kapitaalverhoging de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vastleggen.

Deze kapitaalverhogingen kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld, door inbreng in natura, bij wijze van een gemengde inbreng of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de GVV-Wetgeving) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, de GVV-Wetgeving en de statuten.

De raad van bestuur kan daarbij nieuwe aandelen uitgeven. In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden geboekt en behouden. De raad van bestuur kan vrij beslissen om de uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de raad van bestuur beslist heeft, door de raad van bestuur op een onbeschikbare reserverekening geplaatst moeten worden die op dezelfde wijze als het kapitaal een waarborg

voor derden zal uitmaken en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging.

De raad van bestuur kan tevens inschrijvingsrechten (al dan niet aan een ander effect gehecht) en converteerbare obligaties of obligaties terugbetaalbaar in aandelen uitgeven, die aanleiding kunnen geven tot de creatie van dezelfde effecten en dit steeds met naleving van de regels voorgeschreven door de toepasselijke wetgeving en de statuten van de Vennootschap.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 7:188 tot 7:193 en artikel 7:201 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kan de raad van bestuur het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochtervennootschappen. Principieel kan dit slechts voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten (voor zover wettelijk vereist). Dat onherleidbaar toewijzingsrecht dient tenminste te voldoen aan de modaliteiten vermeld in artikel 11.1 van de statuten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 7:190 tot 7:194 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zijn dergelijke beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, (i) in het kader van het toegestane kapitaal waarbij het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig artikel 26 §1, derde lid GVV-wet, zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, niet meer bedraagt dan 10 % van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging of (ii) in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld. In dit kader wijst de Vennootschap in het bijzonder op de mogelijkheid tot het verhogen van het kapitaal door middel van een private plaatsing zonder dergelijk onherleidbaar toewijzingsrecht (beperkt tot 10% nieuwe aandelen per 12 maanden) voorzien in de GVV-Wetgeving, en waarvoor de machtiging toegestaan kapitaal verleend door de algemene vergadering eveneens toelating geeft (samen met de machtiging inbreng in natura beperkt tot 10%).

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten de voorwaarden vermeld in artikel 11.2 van de statuten worden nageleefd (met inbegrip van de mogelijkheid een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend). De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 11.2 zijn echter niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Onder dezelfde voorwaarden als hierboven uiteengezet en onderworpen aan de toepasselijke wettelijke bepalingen, kan de Vennootschap, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten, de in artikel 7:22 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bedoelde en eventueel andere door het vennootschapsrecht toegelaten effecten uitgeven in overeenstemming met de daar voorgeschreven regels en de GVV-Wetgeving.

De bevoegdheid inzake het toegestane kapitaal mag nooit gebruikt worden voor de volgende verrichtingen:

- (i) De uitgifte van inschrijvingsrechten die in hoofdzaak is bestemd voor één of meer bepaalde personen, andere dan de leden van het personeel van de Vennootschap of van één of meer van haar dochtervennootschappen (art.7:201, lid 1, 1° WVW);
- (ii) De uitgifte van aandelen met meervoudig stemrecht of van effecten die recht geven op de uitgifte van of de conversie in aandelen met meervoudig stemrecht (art. 7:201, lid 1, 2° WVW);

(iii) Kapitaalverhogingen die voornamelijk tot stand worden gebracht door een inbreng in natura uitsluitend voorbehouden aan een aandeelhouder van de Vennootschap die effecten van de Vennootschap in zijn bezit houdt waaraan meer dan 10% van de stemrechten verbonden zijn. Bij de door deze aandeelhouder in bezit gehouden effecten, worden de effecten gevoegd die in bezit worden gehouden door (art.7:201, lid 1, 3° WVV):

- een derde die handelt in eigen naam maar voor rekening van de bedoelde aandeelhouder;
- een met de bedoelde aandeelhouder verbonden natuurlijke persoon of rechtspersoon;
- een derde die optreedt in eigen naam maar voor rekening van een met de bedoelde aandeelhouder verbonden natuurlijke persoon of rechtspersoon;
- personen die in onderling overleg handelen, onder personen die in onderling overleg handelen wordt verstaan (a) de natuurlijke personen of rechtspersonen die in onderling overleg handelen in de zin van artikel 3, § 1, 5°, a) van de Wet van 1 april 2007, (b) de natuurlijke personen of rechtspersonen die een akkoord hebben gesloten aangaande de onderling afgestemde uitoefening van hun stemrechten, om een duurzaam gemeenschappelijk beleid ten aanzien van de Vennootschap te voeren, en (c) de natuurlijke personen of rechtspersonen die een akkoord hebben gesloten aangaande het bezit, de verwerving of de overdracht van stemrechtverlenende effecten;

(iv) De uitgifte van een nieuwe soort van effecten (art. 7:201, lid 1, 4° WVV).

In de loop van 2025 werd het kapitaal driemaal verhoogd via het toegestane kapitaal:

- via een kapitaalverhoging in het kader van een versnelde private plaatsing hetgeen resulteerde in de uitgifte van 2.877.698 nieuwe aandelen op 21 januari 2025.
- via een kapitaalverhoging door de inbreng in natura (in het kader van de tweede earn-out vergoeding ingevolge de Basecamp transactie) hetgeen resulteerde in de uitgifte van 595.418 nieuwe aandelen op 14 april 2025.
- Via een kapitaalverhoging door de inbreng in natura (in het kader van het keuzedividend) hetgeen resulteerde in de uitgifte van 877.695 nieuwe aandelen op 5 juni 2025.

Met betrekking tot voormelde kapitaalverhogingen in april en juni werd gebruik gemaakt worden van de machtiging toegestaan kapitaal, die werd goedgekeurd op de Buitengewone Algemene Vergadering van 4 april 2025 (zoals hierboven beschreven).

Het saldo van het toegestane kapitaal bedraagt per 31 december 2025 (a) (maximaal) 406.997.829,00EUR (voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of onherleidbaar toewijzingsrecht, (b) (maximaal) 383.282.510,10,00 EUR (voor kapitaalverhogingen in het kader van het keuzedividend), (c)(maximaal) 70.682.041,80 EUR (voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijke voorkeurrecht of van het herleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap en inbreng in natura).

4.18 Aandeelhoudersstructuur

Rekening houdend met de ontvangen transparantieverklaringen en de informatie in het bezit van Xior Student Housing, zijn de belangrijkste aandeelhouders per 31 december 2025:

Aloxe NV	10,91% (1)
Car Logistics Brussels NV	6,31% (2)

1. Op basis van de transparantiekennisgevingen per 4 & 5 juli 2024 (met inbegrip van de noemer per 5 juni 2025 (46.695.094)).

2. Op basis van de transparantiekennisgevingen per 10 juli 2024 (met inbegrip van de noemer per 5 juni 2025 (46.695.094)).

Er wordt eveneens verwezen naar Hoofdstuk 6.1.3 van het Geconsolideerd Jaarverslag.

De transparantieverklaringen zijn te consulteren op de website van de Venootschap (www.xior.be onder de rubriek Investor Relations – Aandeelhoudersstructuur).

4.19 Uitgestelde belastingen

Cijfers in KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Exit tax	0	1.955
Uitgestelde belastingen op meerwaarde onroerend goed buitenland	15.315	15.450
Totaal	15.315	17.405

De uitgestelde belastingen betreffen de uitgestelde belastingen op Nederlands vastgoed.

4.20 Financiële schulden

Cijfers in KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Langlopende financiële schulden		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rentevoet	1.407.164	1.316.969
Kosten opname leningen	-4.377	-3.449
Totaal	1.402.787	1.313.520

Cijfers in KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Langlopende financiële schulden (excl. interesten)		
Opdeling volgens de maturiteit		
Tussen één en twee jaar	182.394	313.219
Tussen twee en vijf jaar	934.569	782.750
Meer dan vijf jaar	290.201	221.000
Totaal	1.407.164	1.316.969

Cijfers in KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Niet opgenomen kredieten		
Vervallende binnen het jaar	0	0

Vervallende na één jaar	207.549	68.000
Totaal	207.549	68.000

Alle financiële schulden zijn zonder onderliggende zekerheden afgesloten.

Het merendeel van de financiële schulden hebben een variabele rentevoet. Er werden IRS contracten afgesloten om een deel van de leningen in te dekken waarbij de variabele rentevoeten werden gewapt tegen vaste rentevoeten. In totaal is er 1.040.132 KEUR aan financieringen ingedekt via IRS contracten. Dit stemt overeen met een dekking van 69% t.o.v. de opgenomen financieringen. Er zijn voor 329.750 KEUR leningen aan vaste rentevoeten, hetgeen resulteert in een dekking (IRS + vaste rentevoet) van 90,9% t.o.v. de opgenomen financieringen.

Cijfers in KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Inschatting toekomstige interestlasten		
Binnen één jaar	46.431	49.816
Tussen één en vijf jaar	109.758	108.197
Meer dan vijf jaar	10.908	13.690
Totaal	167.097	171.704
Liquiditeitsverplichting op vervaldagen verbonden aan de indekkingsinstrumenten	31/12/2025	31/12/2024*
Binnen één jaar	-1.162	-9.282
Tussen één en vijf jaar	1.379	-23.485
Meer dan vijf jaar	1.946	-2.794
Totaal	2.163	-35.561

* In de jaarrekening van 2024 werd bij de berekening van de toekomstige liquiditeitsverplichtingen van de indekkingsinstrumenten enkel rekening gehouden met de marge en niet met de variabele component, namelijk de EURIBOR rate. De cijfers van 2024 werden hiervoor gecorrigeerd.

Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 31 december 2025.

Xior Student Housing had per 31 december 2025 1.646.319 KEUR aan gecommitteerde kredietovereenkomsten. Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.30 van dit Jaarverslag voor de schuldgraad van Xior Student Housing. Het betreft hier *bullet* leningen die werden afgesloten bij verschillende banken en met een looptijd die varieert tussen de 3 jaar en de 10 jaar. De gemiddelde looptijd bedraagt 4 jaar. Een aantal van deze kredietovereenkomsten bevat cross default bepalingen, die de kredietgever toelaten de vervroegde terugbetaling van het krediet te eisen (of het krediet te annuleren of te heronderhandelen) in geval van inbreuk door Xior op één van haar andere kredietovereenkomsten.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de impact op de fair value van de IRS'en indien de rente zou stijgen of dalen met maximaal 0,20%:

Wijziging van de rente	Impact op wijziging van de reële waarde van de IRS'en per 31/12/2025
-0,20%	-7.666 KEUR
0,20%	+7.841 KEUR

Wijziging van de rente	Impact op wijziging van de reële waarde van de IRS'en per 31/12/2024
-0,20%	-7.197 KEUR
0,20%	+7.204 KEUR

De Vennootschap moet de nodige convenanten respecteren in het kader van haar financieringsovereenkomsten. Per 31 december 2025 wordt door Xior aan alle gestelde convenanten voldaan.

Een maximale schuldgraad (cfr. berekening GVV-KB) van 60%, een interest cover ratio van minimum 2,5 en een minimale dekking van 70%. Voor een nadere beschrijving van de financieringsovereenkomsten die werden afgesloten door de Vennootschap wordt eveneens verwezen naar Hoofdstuk 5.3.1 van het Geconsolideerd Jaarverslag.

Sensitiviteit interesten

Sensitiviteit interesten 2025

Indien de Euribor rente (3m, 12m en/of 6m) met 20 basispunten zou stijgen dan zou dit voor 2025 een impact hebben van 262 KEUR op de interesten die door de Vennootschap moeten betaald worden. Voor deze sensitiviteitsanalyse werd rekening gehouden met de afgesloten afdekkingsinstrumenten.

Sensitiviteit interesten 2024

Indien de Euribor rente (3m, 12m en/of 6m) met 20 basispunten zou stijgen dan zou dit voor 2024 een impact hebben van 158 KEUR op de interesten die door de Vennootschap moeten betaald worden. Voor deze sensitiviteitsanalyse werd rekening gehouden met de afgesloten afdekkingsinstrumenten.

Reconciliatie van schulden uit financieringsactiviteiten

Onderstaande tabel geeft de wijzigingen weer van Xior m.b.t. financieringsactiviteiten.

	31/12/2024	Cash flows	Niet-kaswijzigingen			Herklassering	31/12/2025
			Wedersamenstelling van het nominaal bedrag	Wijzigingen in de reële waarde	Overgenomen bij fusie		
Lange termijn kredieten	1.313.520	106.522	124			-17.379	1.402.787
Korte termijn kredieten	107.215	-20.000				17.379	104.594
Financiële instrumenten	-9.189			-3.439			-12.628
	1.411.546	86.522	124	-3.439	0	0	1.494.753

4.21 Handelsschulden en andere kortlopende schulden

Cijfers in KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Handelsschulden	495	2.076
Te ontvangen facturen	8	395
Belastingen en sociale schulden	2.057	1.445
Exit taks	0	0
Voorschotten klanten	619	247
Borrowings towards subsidiaries (C/A)	167.817	140.540
Andere	0	0
Totaal	170.996	144.703

Belastingen en sociale schulden betreffen voornamelijk geraamde belastingen vaste inrichting en te betalen BTW.

4.22 Andere kortlopende verplichtingen

Cijfers in KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Ontvangen waarborgen	4.824	4.702
Andere	2.444	26.886
Totaal	7.268	31.588

Andere kortlopende verplichtingen betreffen voornamelijk ontvangen huurwaarborgen van huurders. De overige kortlopende schulden bedroegen in 2024 hoofdzakelijk nog 17 MEUR voor het korte termijn deel van de earn-out vergoeding dat op 31 maart 2025 te betalen was.

4.23 Overlopende rekeningen – passief

Cijfers in KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Voraf ontvangen vastgoedopbrengsten	322	318
Toe te rekenen interesten	2.267	788
Andere	5.033	3.130
Totaal	7.622	4.236

De over te dragen opbrengsten hebben voornamelijk betrekking op vooruitbetaalde huren en toe te rekenen interesten die slechts halfjaarlijks of jaarlijks worden afgerekend.

Andere overlopende rekeningen betreffen voornamelijk nog te betalen kosten gerelateerd aan het GVV-statuut, als dusdanig werd er hiervoor een toe te rekenen kost opgezet en bevat ook de toe te rekenen kosten vastgoed dewelke voornamelijk nog te ontvangen aanslagen onroerende voorheffing betreffen.

4.24 Financiële activa en verplichtingen

	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024	
Cijfers in duizenden EUR	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau
Overzicht van financiële activa en verplichtingen					
Activa					
Financiële vaste activa	2.677.421	2.677.421	2.383.205	2.383.205	
Financiële vaste activa	945.958	945.958	821.488	821.488	niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.731.461	1.731.461	1.561.715	1.561.715	niveau 2
Uitgestelde belastingen activa	2	2	2	2	niveau 2
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	2	niveau 2
Financiële vlottende activa	43.849	43.849	55.734	55.734	
Handelsvorderingen	240	240	200	200	niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	43.173	43.173	50.599	50.599	niveau 2
Kas en kasequivalenten	436	436	4.935	4.935	niveau 1
Totaal financiële activa	2.721.270	2.721.270	2.438.939	2.438.939	
Verplichtingen					
Langlopende financiële verplichtingen	1.406.357	1.370.633	1.313.520	1.285.605	
Langlopende financiële verplichtingen	1.402.787	1.367.063	1.313.520	1.285.605	niveau 2
Financiële derivaten	3.570	3.570	0	0	niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen	282.858	282.858	283.506	283.506	
Kortlopende financiële verplichtingen	104.594	104.594	107.215	107.215	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	170.996	170.996	144.703	144.703	niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	7.268	7.268	31.588	31.588	niveau 2
Totaal financiële verplichtingen	1.689.215	1.653.491	1.597.026	1.569.111	

Reële waarde

Aangezien de handelsvorderingen en handelsschulden kortlopend zijn, benadert de reële waarde nagenoeg de nominale waarde van deze financiële activa en verplichtingen in kwestie. Xior Student Housing heeft per 31 december 2025 329.750 KEUR financiële schulden aan vaste interestvoet. De reële waarde van deze leningen wijkt af van de boekwaarde.

Voor de definities van de niveaus verwijzen we naar Hoofdstuk 4.8.

Handelsvorderingen en handelsschulden worden geboekt aan geamortiseerde kost. De wijziging in de fair value van financiële derivaten wordt via het resultaat geboekt.

4.25 Transacties met verbonden partijen

Cijfers in KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Vergoeding management	2.536	1.946
Vergoeding onafhankelijke bestuurders	280	313
Totaal	2.816	2.259

Vordering op Aloxe*	380	2.434
---------------------	-----	-------

*Interestdragende lening aan 2%

De verbonden partijen waarmee de Vennootschap handelt zijn haar dochterondernemingen en haar bestuurders en directieleden.

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de post “algemene kosten van de vennootschap” (zie Hoofdstuk 10.9.3 van het Geconsolideerd Jaarverslag).

De bestuurders en directieleden ontvangen bijkomend geen voordelen ten laste van de Vennootschap. We verwijzen hiervoor naar het remuneratieverslag in Hoofdstuk 6 van het Geconsolideerd Jaarverslag.

Per 31 december 2025 heeft Xior Student Housing NV een vordering op Aloxe, referentieaandeelhouder van de Vennootschap, voor een bedrag van 380 KEUR. Deze vordering is voornamelijk ontstaan uit de gegeven huurgaranties op bepaalde projecten bij IPO.

4.26 Vergoeding commissaris

In toepassing van artikel 7:99 §7 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen dient de 70% regel te worden beoordeeld op het niveau van Xior Student Housing NV en mag deze niet overschreden worden.

Cijfers in duizenden EUR	31/12/2025	31/12/2024
Mandaat van de commissaris (Xior Student Housing NV)	94	91
Mandaat van de commissaris (dochterondernemingen)	106	113
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van vennootschappen	36	90
Andere controle-opdrachten (comfort letter, etc.)	0	15
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	67	52
TOTAAL	303	361

4.27 Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Ingevolge de verwezenlijking van de groeistrategie beschikt de Vennootschap per 31 december 2025 over een geconsolideerde vastgoedportefeuille bestaande uit 116 panden. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven van de acquisities die in de loop van 2025 werden verwezenlijkt.

4.27.1 De aandelenovernames

De Vennootschap heeft 100% van de aandelen in Xior Wenedów verworven door middel van een koop-verkoop tegen betaling in geld of aandelen.

Verwerving Xior Wenedów

Xior kondigde begin september 2025 de succesvolle closing aan van de nieuw ontwikkelde studentenresidentie Wenedów in Warschau, Polen. De ontwikkeling van het gebouw werd gerealiseerd door Solida Capital. Xior had aanvankelijk een belang van 25% + 1 aandeel in deze ontwikkeling via een joint venture met Solida Capital. Met de overname van het resterende belang verwerft Xior nu het volledige eigendom van alle aandelen in het project.

Xior Warszawa Wenedów sp. z.o.o.

Overzicht van overgenomen activa en passiva (100%)

Vastgoedbeleggingen	34.661
Liquide middelen	293
Overige activa	36.792
Eigen vermogen	-7.423
Langlopende schulden	39.356
Overige schulden	39.813
Gecorrigeerd eigen vermogen	-7.423
Aankoopprijs aandelen (inbreng)	451

4.27.2 De vastgoedovernames

De Venootschap heeft 2 panden verworven door middel van een koop-verkoop tegen betaling geld. Het betreft de panden Wolska en Wroclaw, gelegen te Polen.

4.28 Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten

	31/12/2025	31/12/2024
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE)	52	57
- Arbeiders	7	8
- Bedienden	44	48
- Kaderpersoneel	1	1
- Administratief bedienden	17	23
- Commerciële medewerkers	26	23
- Technische medewerkers	0	1
Personeelskosten (in duizenden EUR)	3.887	4.208
- Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	2.528	2.848
- Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	1.014	1.005
- Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	42	39
- Andere personeelskosten	304	316

De sociale balans vermeld onder 4.33 heeft alleen betrekking op de werknemers in België. Daarentegen geeft bovenstaande tabel een overzicht weer van het gemiddelde personeelsbestand en een uitsplitsing van de personeelskosten in België en Nederland.

4.29 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na afsluiting van het boekjaar met impact op de jaarrekening.

4.30 Schuldgraad

Cijfers in KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Enkelvoudige schuldgraad (max 65%)		
Totaal verplichtingen	1.712.153	1.618.667
Aanpassingen	-26.507	-21.641
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	1.685.646	1.597.026
Totaal activa	3.563.897	3.301.445
Aanpassingen	-16.198	-9.189
Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014	3.547.699	3.292.256
Schuldgraad (in %)	47,51%	48,51%

4.31 Rechten en verplichtingen buiten balans

In de loop van 2016-2025 werden een aantal panden verworven van derde partijen. Voor een aantal van deze panden werd een (gedeeltelijke) huurgarantie verstrekt door de verkopende partij. De duurtijd van deze huurgarantie varieert tussen de 12 en de 36 maanden vanaf overdrachtsdatum. Bij de basecamp transactie werd een NOI-garantie verstrekt door de verkoper voor een periode van 12 tot 24 maanden.

4.32 Gerechtelijke en arbitrageprocedures

De gerechtelijke procedures die hangende waren in 2025 en waarbij intussen een minnelijke schikking werd getroffen, worden niet vermeld in dit hoofdstuk.

a) De Vennootschap is verwickeld in een geschil voor de Nederlandstalige Ondernemingsrechtbank van Brussel met betrekking tot één van haar studentencolleges in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (dat zij eind 2020 heeft verworven), en dit naar aanleiding van een aantal gebreken die werden vastgesteld bij de uitvoering van werken door de aannemer tussen medio 2013 en eind 2014. Om die reden werd een bedrag aan openstaande facturen aan de aannemer voor een bedrag van 410.060,54 EUR door de Vennootschap achtergehouden als zekerheid. De Vennootschap (en meer specifiek haar rechtsvoorganger) heeft de aannemer en de architect dan gedagvaard op 28 januari 2015 (procedure die nog steeds hangende is voor de rechtbank). Door de rechtbank werd tevens een gerechtsdeskundige aangesteld. In het definitief deskundigenverslag van 25 april 2017 oordeelde de deskundige dat er nog een openstaand saldo te betalen was door de Vennootschap aan de aannemer van 256.028,09 EUR, exclusief interesten en contractuele bepalingen. Door de Vennootschap (en meer specifiek haar rechtsvoorganger) werd een bedrag ten belope van 100.000 EUR betaald aan de aannemer op 30 augustus 2017 (in ruil voor uitvoering van de werken door de aannemer dewelke echter op heden nooit zijn uitgevoerd), waardoor op heden er nog een openstaand saldo is van 156.028,09 EUR. Na neerlegging van het definitief deskundigenverslag wierp de Vennootschap bijkomend op voor de rechtbank dat er zich nieuwe gebreken (onder andere met betrekking tot ventilatie) hadden gemanifesteerd. De Ondernemingsrechtbank besliste daaropvolgend bij vonnis van 20 december 2019 dat de opdracht van de gerechtsdeskundige diende te worden uitgebreid. Daarna werd de onderaannemer verantwoordelijk voor ventilatiesystemen gedagvaard in tussenkomst door de aannemer (waarna deze onderaannemer werd toegelaten in de procedure). Aangezien de deskundige van oordeel was dat ook het verantwoordelijke studiebureau (met betrekking tot de ventilatie) in de procedure diende te worden betrokken, dagvaardde de Vennootschap bijkomend het verantwoordelijke studiebureau in tussenkomst en besliste de Nederlandstalige Ondernemingsrechtbank van Brussel bij vonnis van 6 juli 2021 dat de Vennootschap en het verantwoordelijke studiebureau elk ook nog hun conclusies kunnen nemen. Bij vonnis van 27 juni 2022 oordeelde de

Nederlandstalige Ondernemingsrechtbank van Brussel dat de tusseneis in gedwongen tussenkomst en vrijwaring van de Vennootschap lastens het verantwoordelijke studie bureau ontvankelijk is, maar ongegrond. Tegen deze beschikking heeft de Vennootschap beroep ingesteld bij het Hof van Beroep te Brussel. Intussen worden beroepsconclusies uitgewisseld tussen de partijen. Een pleitzitting omtrent deze tusseneis in gedwongen tussenkomst en vrijwaring is op heden nog niet vastgesteld. Zelfs indien de Vennootschap van oordeel is dat er mogelijks een dading met betrekking tot een deel van de uit te voeren werken in het kader van de procedure tot stand kan komen met de betrokken aannemer, is zij van oordeel dat de materiële impact van dit geschil op de Vennootschap beperkt is nu de Vennootschap zich contractueel heeft ingedekt ten aanzien van de vorige eigenaar met een vrijwarings- en vergoedingsmechanisme.

b) Op 23 december 2020 werd de Vennootschap in kennis gesteld van een vordering waarbij 45 (voornamelijk Spaanse) studenten van de residentie Xior Picasso - Xior Vélazquez in Villaviciosa de Odón (Madrid) een collectieve vordering ingesteld hebben tegen Mosquera Directorship S.L. (een 80% dochtervennootschap van Xior). Zij vorderen in totaal 148.072,55 EUR wegens een beweerdelijk gebrek aan dienstverlening in de eerste lockdown evenals een situatie van overmacht omwille van de COVID-19 crisis. Ze vorderen met name de huur terug vanaf 10 maart t.e.m. 30 juni 2020, vermeerderd met interesten en gerechtskosten. Xior heeft in verband met deze eerste collectieve vordering een provisie aangelegd ten belope van het volledig gevorderde bedrag. De Vennootschap heeft deze procedure gewonnen in eerste aanleg krachtens een vonnis van 23 oktober 2023, maar 42 van de oorspronkelijke 45 eisende partijen zijn in beroep gegaan. Deze zaak is steeds nog in behandeling bij de Provinciale Rechtbank van Madrid.

d) Een Spaanse bouwonderneming eist van de Vennootschap een betaling van 41.831,74 EUR. De onderneming eist de betaling van bepaalde facturen met betrekking tot renovatiewerkzaamheden die uitgevoerd zijn in enkele gebouwen van Xior in Spanje. De Vennootschap is van mening dat het gaat om werken waar de Vennootschap niet om verzocht. Het verzet tegen de vordering werd ingediend en de preliminaire zitting is 11 december 2025. De zaak zal worden bepleit op 16 februari 2026.

e) Bijkomend werd de Vennootschap gedagvaard op 12 juni 2024 door de Vereniging van Mede-Eigendom ("VME") van een Studentenresidentie te Leuven (Heverlee). De procedure heeft betrekking op een studentenresidentie met 81 studentenkamers. Het gebouw is opgericht door de BV G-Building (grondeigenaar) en de BV H-Building (opstalhouder). In 2015 zijn deze vennootschappen opgeslorpt door de Vennootschap. De Vennootschap is tevens opgetreden als syndicus van het gebouw. Het gebouw is opgeleverd eind 2014. Het gebouw is in elk geval voorbehoudloos in gebruik genomen. Na definitieve oplevering in 2017, ontving de Vennootschap een eerste klacht op 29 oktober 2021. Het duurde vervolgens nog 2,5 jaar voor de VME overging tot dagvaarding. De VME betwist dat een voorlopige of definitieve oplevering heeft plaatsgevonden. Zij menen dat er thans nog steeds openstaande punten zijn zowel met betrekking tot de gemene delen, als met betrekking tot de privative delen. De VME vordert de aanstelling van een gerechtsdeskundige en begroot haar schade thans op 1 EUR provisioneel. Op 3 april 2025 heeft de rechtbank een onafhankelijke deskundige aangesteld. De eerste vergadering met alle partijen was gepland op 23 september 2025. De deskundige heeft om aanvullende documenten gevraagd. De deskundige heeft op heden nog geen rapport opgesteld. De partijen proberen ondertussen enkele gebreken minnelijk op te lossen.

4.33 Sociale balans

CS1/1.

SOCIALE BALANS volgens het VOLLEDIG MODEL
MET BEDRAGEN IN EENHEDEN EURO

Naam : XIOR STUDENT HOUSIN

Rechtsvorm : NV.....

Adres :FRANKRIJKLEINr. :64-68..... Bus :

Postnummer :2000Gemeente : ANTWERPEN.....

Ondernemingsnummer¹ : 547.972.794

Omschrijving van de hoofdactiviteit van de onderneming :VERHUUR EN EXPLOITATIE STUDENTENKAMERS

Sociale balans met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01.. / 01.. / 2025..... tot 31.. / 12.. / 2025

Contactpersoon van de onderneming

Naam :

Telefoon : Telefax :

E-mailadres :

Handtekening voor de onderneming waarvan de sociale balans is opgesteld :

¹ Of inschrijvingsnummer bij de Balanscentrale. Dit nummer moet herhaald worden in de linkerbovenhoek van elke bladzijde in het vak dat daartoe voorzien is.

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 32300 30200.

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN**WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER**

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	48,8	24,8	24,2
Deeltijds	1002	8,3	2,3	6,0
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	53,1	25,3	29,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	83.850	42.345	41.505
Deeltijds	1012	6.863	920	5.943
Totaal	1013	90.714	43.266	47.448
Personeelskosten				
Voltijds	1021	.....	.....	.....
Deeltijds	1022	.....	.....	.....
Totaal	1023	.....	.....	.....
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	.....	.....	.....

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	.....	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	.....	.....	.....
Personeelskosten	1023	.....	.....	.....
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	.....	.....	.....

**WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)**

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	48	11	50,9
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	48	8	49,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	5	1,3
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	23	5	24,7
lager onderwijs	1200	9	.....	9
secundair onderwijs	1201	5	3	6,3
hoger niet-universitair onderwijs	1202	6	1	6,2
universitair onderwijs	1203	3	1	3,2
Vrouwen	121	23	6	26,2
lager onderwijs	1210	9	2	10,1
secundair onderwijs	1211	4	1	4,2
hoger niet-universitair onderwijs	1212	9	2	10,1
universitair onderwijs	1213	1	1	1,8
Volgens de beroeps categorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	39	11	43,9
Arbeiders	132	7	.....	7
Andere	133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	.....	.....
Kosten voor de onderneming	152	.....	.....

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN			
Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
205	16	16	21,6
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst			
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	10	7
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	6	9
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	213	.....	.....

UITGETREDEN			
Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam			
305	19	12	24,2
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst			
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	13	8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	6	4
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	313	.....	.....
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst			
Pensioen	340	.....	.....
Werkloosheid met bedrijfstoelag	341	.....	.....
Afdanking	342	1	2
Andere reden	343	18	10
Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halfzijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming			
350	.....	.....	.....

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	.....	5811	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	.....	5812	.....
Nettokosten voor de onderneming	5803	.....	5813	.....
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	.....	58131	.....
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	.....	58132	.....
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033	.....	58133	.....
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821	.....	5831	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	.....	5832	.....
Nettokosten voor de onderneming	5823	.....	5833	.....
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841	.....	5851	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842	.....	5852	.....
Nettokosten voor de onderneming	5843	.....	5853	.....

4.34 Verslag van de commissaris over de statutaire jaarrekening



XIOR STUDENT HOUSING NV

Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen (België)
Ondernemingsnummer: 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

VERSLAG OVER DE STATUTAIRE JAARREKENING opgesteld door de Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV gericht aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders op 21 mei 2026

Geachte aandeelhouders,

Overeenkomstig onze wettelijke en statutaire verplichtingen, brengen wij u hierbij verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 en leggen wij de jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 aan uw goedkeuring voor.

Overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en het Koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen werd een jaarlijks financieel verslag opgemaakt. Hiervoor wordt verwezen naar het (geconsolideerde) jaarlijks financieel verslag (het "**Jaarlijks Financieel Verslag**") dat gepubliceerd werd op de website van de Vennootschap (www.xior.be).

I. Getrouw overzicht van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd wordt.

Het boekjaar 2025 liep van 1 januari 2025 t.e.m. 31 december 2025. Over 2025 heeft Xior een nettohuurresultaat van 51.922 KEUR gerealiseerd. Het nettohuurresultaat zal in 2026 min of meer stabiel blijven. Er werden een aantal panden verkocht in 2025, maar het verlies van huur zal worden gecompenseerd door een hoge Like-for-Like huurgroei bij de resterende panden.

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

EPRA winst* (exclusief portefeuilleresultaat, exclusief impact van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva en exclusief uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40) bedraagt 99.738 KEUR.

Het nettoresultaat bedraagt 124.398 KEUR per 31 december 2025.

Het nettoresultaat bevat de impact van de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, variaties in de reële



waarde van financiële activa en passiva en uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40. EPRA winst is het nettoresultaat gecorrigeerd voor de hierboven genoemde impacten.

De stabiele waardering van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk te verklaren door een positieve huurgroei over de volledige beleggingsportfolio, die gecompenseerd wordt door een beperkte stijging van de waarderingsrendementen in Nederland. Deze elementen hebben tot gevolg dat de Reële Waarde van de portefeuille gestegen is per 31 december 2025 (3.103 KEUR).

Voor de "voornaamste risico's en onzekerheden" wordt eveneens verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.xior.be (Hoofdstuk 1 - Risicobeheer).

Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Per 31 december 2025 bestaat de portefeuille uit 4.897 verhuurbare studentenunits (Xior enkelvoudig zonder dochtervennootschappen). Dit resulteert in een waardering van de vastgoedportefeuille ten belope van 794.190 KEUR per 31 december 2025.

Schuldgraad en versterking eigen vermogen

Per 31 december 2025 bedroeg de schuldgraad 47,51% t.o.v. 48,51% per 31 december 2024. De schuldgraad is gedaald door finalisatie van het desinvesteringsprogramma en de acquisitie van twee Poolse vennootschappen via een inbreng van geld.

Andere balansposten

De vlottende activa bedragen 76.450 KEUR en zijn gedaald met 44.839 KEUR t.o.v. 31 december 2024. Deze post bestaat voornamelijk uit enerzijds vorderingen ten opzichte van dochterondernemingen (43 MEUR) en anderzijds reeds verworven vastgoedopbrengsten (13 MEUR)

De lange termijn verplichtingen zijn gestegen met 90.746 KEUR t.o.v. 31 december 2024. De toename vloeit voornamelijk voort uit de verdere uitvoering van het capex programma. 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 141 MEUR per 31 december 2025. Per 31 december 2025 waren er voor 1.439 MEUR aan opgenomen kredieten vs 1.421 MEUR per 31 december 2024. De interest swap contracten hebben per 31 december 2025 een positieve marktwaarde van 12.628 KEUR. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 4 jaren.

De kortlopende verplichtingen bedragen 290.482 KEUR. Dit is een stijging van 2.740 KEUR t.o.v. 31 december 2024.



De andere korte termijn schulden betreffen voornamelijk:

- Kortlopende financiële schulden bij kredietinstellingen (104.594 KEUR): dit heeft voornamelijk betrekking op het Commercial Paper dat is opgenomen (66 MEUR) samen met een lening die in 2026 op vervaldag komt (34 MEUR).
- Kortlopende rekeningen courant met verbonden ondernemingen (167.817 KEUR);

De overlopende rekeningen betreffen voornamelijk over te dragen huuropbrengsten (322 KEUR), toe te rekenen interesten (2.267 KEUR) en toe te rekenen algemene en vastgoedkosten (5.033 KEUR).

II. Informatie omtrent de belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Voor deze informatie wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.xior.be (Hoofdstuk 5.7 Feiten na balansdatum).

III. Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Voor deze informatie wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.xior.be (zie o.m. in het bijzonder Hoofdstuk 5.8 Vooruitzichten voor 2026 en 5.7 Feiten na balansdatum).

IV. Onderzoek en ontwikkeling

Gedurende het boekjaar werden geen onderzoeks- en/of ontwikkelingsactiviteiten uitgevoerd, zulks gelet op de aard en activiteit van de vennootschap.

V. Bestaan van bijkantoren van de vennootschap

De Vennootschap heeft een aantal panden die in Nederland gelegen zijn. Deze vormen samen een Nederlandse vaste inrichting.

VI. Verantwoording van de waarderingsregels

Uit de balans blijkt een eigen vermogen positie van 1.851.744 KEUR. Er doen zich bijgevolg geen liquiditeitsproblemen voor en daarom achtte de Raad van Bestuur het verantwoord de waarderingsregels te blijven toepassen in de veronderstelling van continuïteit.

In het jaarlijks financieel verslag werd aan de waarderingsregels van het vastgoed naast de DCF methode ook de huurkapitalisatiemethode toegevoegd als waarderingsmethode voor bepaling van de reële waarde van het vastgoed.



VII. Afgeleide financiële instrumenten

Voor deze informatie wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.xior.be (zie Hoofdstuk 5.3.2 Indekking van het renterisico).


VIII. Verklaring inzake deugdelijk bestuur

Voor deze informatie wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag zoals gepubliceerd op de website van de Vennootschap www.xior.be waarin de Verklaring inzake deugdelijk bestuur, met inbegrip van o.m. het Remuneratieverslag alsook een toelichting bij belangenconflicten, werd opgenomen (zie Hoofdstuk 6.1).

Mogen wij u vragen de statutaire jaarrekening goed te keuren en om de bestuurders en eveneens de commissaris kwijting te verlenen voor de uitoefening van hun mandaat gedurende het boekjaar afgesloten op 31 december 2025.

Opgesteld op 13 april 2026.

Voor de Raad van Bestuur,

DocuSigned by:

FDAC0D3A3BBC4D0...

Christian Teunissen
Bestuurder en CEO

Ondertekend door:

09CBC575E81D483...

Frederik Snauwaert
Bestuurder en CFO