

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 beleggingsportefolio, 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 2 april 2026.

Voor de Raad van Bestuur,

Christian Teunissen
Bestuurder en CEO

Frederik Snauwaert
Bestuurder en CFO