

Résultats T1 2026

Xior Student Housing

Résultats intermédiaires au
31.03.2026

Résultats T1 2026 entièrement conformes aux attentes

Excellent début de la saison locative

Taux d'occupation de 98%

Croissance des loyers LfL de 5%

Prévisions BPA et DPA 2026 confirmées à 2,30 EUR et 1,84 EUR



Résultats T1 2026 en ligne¹ - forte croissance des loyers et taux d'occupation maximal

- ◆ **Résultat EPRA** augmente à 26.474 KEUR (+5% YoY)
- ◆ **Résultat EPRA par action** s'élève à **0,57 EUR**/action
- ◆ **Croissance des loyers LfL** de +5% (YoY) et **taux d'occupation de 98%** confirmant la solidité des fondamentaux
- ◆ **Valorisation du portefeuille** en hausse de 29 MEUR (+0,8% YtD) principalement grâce à la croissance des loyers
- ◆ **EPRA NTA par action** à 39,47 EUR vs. 38,67 EUR au 31/12/2025
- ◆ **Pipeline actif** : investissement restant limité à 9 MEUR avec 10 MEUR de potentiel locatif supplémentaire
- ◆ **Ratio d'endettement / LTV** stable à 49,63% / 49,50% respectivement
- ◆ **Besoins de financement 100% couverts** pour les **18 prochains mois**
- ◆ **Prévisions 2026 confirmées** : 2,30 EUR de BPA et 1,84 EUR de DPA (+4% vs 2025)

Bon début de la saison locative confirme la force de la plateforme Xior et la croissance

- ◆ Excellent début de la saison locative, confirmant la **demande soutenue** pour le logement étudiant
- ◆ En bonne voie vers un **taux d'occupation maximal** dans tous les marchés Xior
- ◆ Des fondamentaux de marché solides soutiennent la **poursuite de la croissance des loyers et du résultat**
- ◆ Prévision de la **croissance des loyers LfL d'au moins 4%** (FY 2026), en gardant toujours à l'esprit l'**accessibilité financière**
- ◆ **Satisfaction étudiante à 86%**, grâce à un modèle opérationnel de premier ordre et au concept Baselif, axé sur la communauté et l'expérience



Christian Teunissen, CEO : « Avec un taux d'occupation de 98% et une croissance des loyers LfL de 5%, nos résultats confirment les solides fondamentaux de notre plateforme paneuropéenne. Le taux de satisfaction élevé des étudiants, qui atteint 86%, souligne en outre que notre rapport qualité-prix est tout à fait juste et que notre offre de qualité répond aux attentes de nos étudiants. L'excellent début de la saison locative confirme cette dynamique et nous donne confiance pour réaliser à nouveau une croissance significative du résultat en 2026 et 2027. »

¹ Les chiffres du résultat EPRA présentés sont le résultat EPRA (part du groupe), après application de l'ajustement IFRIC 21 (voir notes à la section 5.2).


Table des matières

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Chiffres clés T1 '26 - Résultats confirment la force du logement étudiant | 5 |
| 2. | Mise à jour opérationnelle | 5 |
| 3. | Mise à jour du portefeuille et du pipeline | 9 |
| 4. | Mise à jour des financements et des ratios | 9 |
| 5. | Résultats financiers consolidés T1 2026 | 10 |
| 6. | Financement | 14 |
| 7. | Principales réalisations au premier trimestre 2026 | 14 |
| 8. | Principales réalisations après la fin du premier trimestre 2026 | 14 |
| 9. | Perspectives | 15 |
| 10. | Synthèse financier | 16 |
| 11. | Indicateurs alternatifs de performance (APM) : tableaux de réconciliation | 21 |
| 12. | Glossaire des indicateurs alternatifs de performance (APM) utilisés par Xior Student Housing | 26 |

Chiffres clés du T1 2026

3,6
milliards EUR
Juste valeur



98% taux d'occupation 
dans **8** pays différents

Prévisions BPA/DPA 2026

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



Prévisions BPA/DPA 2027

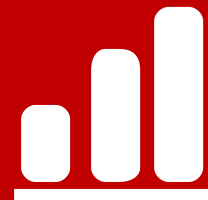
2,40 EUR / **1,92** EUR **+4%**

48,6 M EUR
Résultat locatif net



Résultat EPRA

26,5 M EUR
+ 5,2% YoY



 **BPA** (T1'26)
0,57 EUR


22.268
unités locatives
(22.863 lits)

+5,02%
Croissance des
loyers LfL
YoY



49,63%
Ratio
d'endettement
49,50%
LTV



1. Chiffres clés T1 '26 – Résultats confirment la force du logement étudiant

- ◆ **Résultat EPRA¹ s'élève à 26.474 KEUR (+5% YoY)**
- ◆ **Résultat EPRA/action¹ augmente à 0,57 EUR/action²**
- ◆ **Revenus locatifs nets en hausse de 11% à 48.643 KEUR vs T1 2025 grâce à :**
 - La livraison de **nouveaux projets et d'acquisitions**
 - La croissance **des loyers LfL de 5,02% YoY**, à nouveau élevée et **supérieure à l'inflation**
 - **Un taux d'occupation élevé et stable à 98%** pour le T1 2026
- ◆ **Augmentation de la valorisation du portefeuille de +28,7 MEUR ou +0,8% YtD**
- ◆ **Le ratio d'endettement baisse à 49,63%. LTV à 49,50%.**
- ◆ **Coût du financement et hedge ratio stables** : respectivement à 3,05% et 89%
- ◆ **EPRA NAV/action³ - part du groupe à 39,62 EUR vs 38,81 EUR au 31/12/2025**
- ◆ **EPRA NTA/action³ à 39,47 EUR vs 38,67 EUR au 31/12/2025**
- ◆ **La juste valeur du portefeuille immobilier stable à 3,6 milliards d'EUR**, avec **22.268 unités étudiantes louables (22.863 lits)**. Si la totalité du pipeline engagé est réalisée, le portefeuille passera à environ 4 milliards EUR, avec 25.463 unités étudiantes louables
- ◆ **Reconfirmation des prévisions de croissance des loyers LfL à au moins 4%** pour FY 2026 grâce à la forte demande de logements étudiants et du pricing power
- ◆ **Reconfirmation des prévisions BPA / DPA pour 2026**: 2,30 EUR BPA et 1,84 EUR DPA (+4% vs 2025)
- ◆ **Perspectives 2027** : BPA de 2,40 EUR et DPA de 1,92 EUR (+4% vs 2026)

2. Mise à jour opérationnelle

Un début de saison locative fort et prometteur

Cette année, la saison locative pour l'année académique 2026-2027 a également démarré de manière particulièrement forte au cours du premier trimestre et continue d'évoluer très favorablement.

La pénurie actuelle de logements étudiants de qualité, combinée à une activité de construction nouvelle limitée et à une demande toujours forte et croissante de logements étudiants de qualité, continue de soutenir les fondamentaux du marché.

Cette dynamique se traduit par une hausse des loyers, qui est facilement absorbée par le marché, et par un taux d'occupation toujours élevé de 98%.

- ◆ **En Belgique**, la saison locative démarre traditionnellement en premier, avec Louvain et Gand en tête, où le pic de l'activité locative se manifeste le plus tôt et où des taux de réservation de 95% et 97% respectivement ont déjà été atteints.
Dans les autres villes étudiantes flamandes, ce pic suit généralement quelques semaines plus tard dans la saison. À Bruxelles et en Wallonie, le processus de location se déroule plutôt par étapes, car la période de renouvellement de contrats s'étend encore jusqu'en juin, après quoi la location aux nouveaux étudiants s'accélère pleinement.
Les solides performances locatives sont soutenues à nouveau par un taux de rétention élevé en Belgique, avec des taux de rétention supérieurs à 80% dans certaines résidences.
Au cours du premier trimestre, des journées « portes ouvertes » ont déjà eu lieu dans les villes flamandes, avec une réponse particulièrement forte. En avril, des journées supplémentaires

² Les chiffres par action sont calculés sur la base du nombre moyen pondéré d'actions, en tenant compte du droit au dividende des actions concernées, sauf indication contraire.

³ Basé sur le nombre d'actions en circulation.

seront organisés à Anvers et Hasselt, ce qui permettra de faciliter la location des chambres encore disponibles.

- ◆ **Les Pays-Bas** affichent un taux d'occupation structurellement complet. En raison du caractère spécifique des contrats à durée indéterminée avec des préavis courts, la saison locative pour la nouvelle année académique n'a pas encore commencé. Nous anticipons néanmoins à nouveau un taux d'occupation maximal, soutenu par des pénuries substantielles dans toutes les villes universitaires néerlandaises.
- ◆ **En Ibérie**, la saison locative a également bien démarré et le rythme des locations est nettement supérieur à celui de l'année dernière, bien que le pic d'activité locative reste à venir. En Espagne, le taux de réservation actuel s'élève déjà à 54% (contre 48% l'année dernière). Au Portugal, le rythme des locations est également plus élevé. En incluant certaines réservations de groupe actuellement en phase finale de négociation, le taux de réservation dépassera déjà celui de l'année dernière (65%). Par ailleurs, plusieurs partenariats intéressants ont déjà été conclus en Espagne et au Portugal pour la prochaine année académique, contribuant ainsi à un taux d'occupation élevé dans l'ensemble de la région ibérique.
- ◆ En **Pologne**, la saison locative vient à peine de démarrer, mais le rythme est déjà nettement supérieur à celui de l'année dernière, avec un taux de réservation actuel de 36% (contre 22% au T1 2025). La demande est forte sur l'ensemble du portefeuille, avec une performance particulièrement marquée de la récente acquisition à Cracovie, où 58% des unités sont déjà louées (contre 12% l'année dernière). Cela constitue un début très prometteur, d'autant plus que l'année académique et la saison locative démarrent traditionnellement plus tard sur ce marché.
- ◆ Dans les **pays nordiques**, les taux d'occupation restent structurellement élevés. En raison du caractère spécifique des contrats à durée indéterminée avec des préavis courts, la saison locative pour la nouvelle année académique n'y est pas encore pleinement lancée et il est encore trop tôt pour communiquer des taux de réservation représentatifs.
- ◆ **En Allemagne**, la saison de location a débuté à la mi-avril avec des perspectives solides.

Nouveaux nomination agreements/partenariats

Au cours du premier trimestre 2026, plusieurs partenariats B2B ont à nouveau été conclus, en ligne avec le développement continu du B2B revenue desk et la stratégie visant à renforcer à la fois la location estivale et les collaborations à long terme.

Ainsi, un accord a été conclu avec l'entreprise espagnole *Absolute Internships*, qui occupera 145 unités dans la résidence Campo Pequeno à Lisbonne, au Portugal, durant la période estivale.

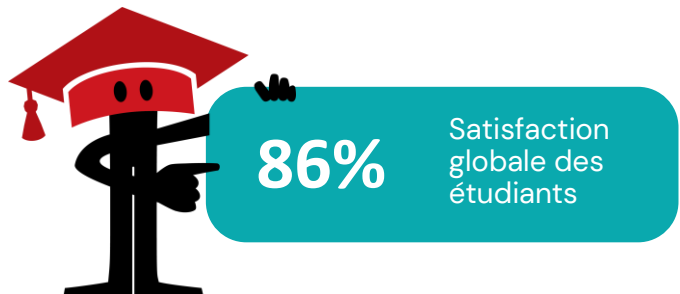
Par ailleurs, un nouveau contrat a été signé à Séville, en Espagne, avec Verto pour la location de 143 unités sur une base annuelle.

Ces partenariats illustrent l'importance croissante de la location B2B en tant que canal complémentaire, permettant à Xior de capter des opportunités en dehors de l'année académique tout en développant des collaborations structurelles afin d'optimiser le taux d'occupation et les revenus locatifs.

Résultats de l'enquête semestrielle auprès des étudiants

« Occupancy is King & Service is Queen », constitue le fondement de la stratégie de Xior. Au-delà de l'atteinte d'un taux d'occupation élevé, l'accent est mis sur la fourniture de services de qualité aux étudiants. Le programme communautaire Baselife joue à cet égard un rôle central.

Afin d'évaluer en continu la qualité de ces services, Xior organise une enquête de satisfaction semestrielle auprès de tous ses étudiants. La dernière enquête (printemps 2026) confirme des résultats solides et durables, avec un taux de satisfaction global de 86% pour l'ensemble du portefeuille.



Cette performance montre que les efforts déployés en matière de *community building* et de services portent leurs fruits : les étudiants se sentent à l'aise dans leur environnement de vie et indiquent qu'ils se sentent bien soutenus. Parallèlement, cela constitue un levier important pour poursuivre le développement et le déploiement international du concept Baselife. Le programme Baselife est désormais solidement ancré dans les pays nordiques, en Allemagne et en Pologne, et a également été introduit en 2025 dans la quasi-totalité des résidences en Iberia ainsi que dans certaines résidences en Belgique. Une extension supplémentaire à d'autres résidences est prévue.

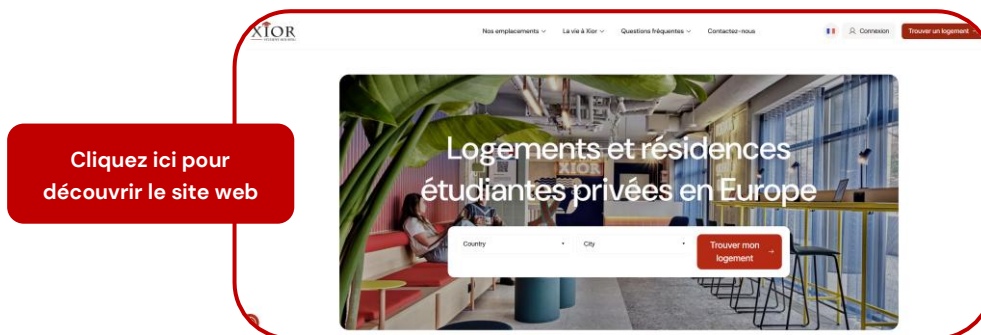
Lancement d'un nouveau site web pour les étudiants

Le 21 avril 2026, Xior a lancé son tout nouveau site web pour les étudiants. Celui-ci a été conçu sur le modèle du site Basecamp by Xior, ce qui s'inscrit parfaitement dans la poursuite de l'harmonisation du portefeuille, ainsi que dans la cohérence et la reconnaissance de la marque Xior auprès des étudiants.

Le nouveau site adopte le même look moderne et propose une interface conviviale, mobile-first, adaptée aux habitudes actuelles de recherche et de réservation des étudiants. Le processus de réservation a été considérablement simplifié, offrant davantage de transparence sur les disponibilités et une expérience fluide, de la première visite jusqu'à la réservation.

Le site propose également des informations détaillées par résidence, telles que les types de chambres, les services, la localisation, les équipes locales et les avis des résidents. Il intègre en outre de nombreuses informations utiles pour les parents via le « Parent Hub », une présentation de l'approche et de la communauté Xior, ainsi qu'une page FAQ détaillée.

Enfin, la plateforme regroupe l'ensemble du portefeuille Xior — soit plus de 22.000 chambres réparties dans 8 pays — au sein d'un environnement digital intégré, mettant l'accent sur la visibilité, la facilité d'utilisation et l'expérience de la communauté Xior.



Mise à jour ESG

Publication du rapport de durabilité

Le 14 avril 2026, Xior a publié son rapport de durabilité, présentant de manière transparente les progrès réalisés en matière d'objectifs ESG. Ce rapport s'inscrit dans le cadre des EPRA Sustainability Best Practices et reflète l'engagement de Xior à intégrer la durabilité de manière structurelle dans sa stratégie, avec un focus sur le climat, les collaborateurs et le bien-être des étudiants.

Plan climat CO₂

Xior poursuit le déploiement de son plan climat et de transition, avec pour objectif d'atteindre la neutralité carbone (« net zero ») d'ici 2050, en ligne avec les objectifs de la SBTi. Ce plan constitue un pilier central de la stratégie à long terme, intégrant la durabilité dans les décisions d'investissement, la gestion des actifs et la création de valeur.

En 2025, des avancées importantes ont été réalisées, notamment avec l'utilisation de 100% d'électricité verte, une nouvelle réduction de l'intensité carbone à 13 kg CO₂e/m² et un accent renforcé sur les émissions de scope 3, où se situe le plus grand potentiel de réduction.

Xior traduit les enseignements de son analyse des émissions en un plan de transition concret, axé sur quatre leviers :



1. Transition des systèmes de chauffage dans les résidences existantes

Le gaz reste une source de chauffage importante dans certaines parties du portefeuille et constitue donc un levier de réduction prioritaire. Xior accélère la transition vers des alternatives plus durables, notamment en remplaçant les chaudières à gaz par des pompes à chaleur lorsque cela est techniquement possible, et en raccordant les résidences aux réseaux de chauffage urbain lorsque ceux-ci sont disponibles et économiquement viables.



2. Efficacité énergétique et monitoring comme standard

Xior continue d'investir dans le monitoring énergétique digital (dans la mesure du possible avec des relevés au quart d'heure), afin de suivre activement les consommations et de les optimiser. Cette démarche est complétée par des optimisations techniques et des actions de sensibilisation ciblées auprès des étudiants et des équipes de gestion.



3. Nouveaux développements et rénovations : focus sur le carbone incorporé et opérationnel

Grâce à des directives internes en matière de construction durable, Xior intègre systématiquement l'impact climatique dans ses décisions de conception et d'investissement. Cela inclut à la fois l'efficacité énergétique en phase d'exploitation (carbone opérationnel) et les choix de matériaux ainsi que les méthodes de construction à plus faible empreinte carbone (carbone incorporé).



4. Électrification de la flotte automobile et réduction de l'impact des bureaux

Bien que les scopes 1 et 2 ne représentent qu'une part limitée, Xior continue également à réduire son impact à ce niveau via l'électrification progressive de sa flotte automobile, l'amélioration de l'efficacité énergétique et l'écologisation de l'approvisionnement énergétique dans ses propres bureaux.

Ce plan comprend des actions concrètes telles que :

- la durabilisation des bâtiments existants (notamment via la transition vers des pompes à chaleur et le raccordement à des réseaux de chaleur) ;
- la poursuite de la digitalisation du monitoring énergétique (plateforme IQBI) ;
- l'intégration de l'impact CO₂ dans les nouveaux développements et les rénovations ; et
- la poursuite de l'électrification de la flotte automobile.

Le déploiement continu d'outils digitaux de monitoring permet en outre de suivre la consommation en temps réel et de l'optimiser de manière ciblée au niveau du portefeuille.

Cette approche contribue à une amélioration structurelle des performances énergétiques et de la qualité du portefeuille, tout en réduisant les émissions de CO₂ et en limitant les risques réglementaires futurs. Par ailleurs, l'accent est mis sur l'efficacité énergétique, le changement de comportement des résidents et la poursuite de la transition vers un portefeuille plus durable, en tant que levier vers un portefeuille immobilier neutre en carbone à long terme. Pour plus d'informations sur les objectifs et ambitions CO₂ de Xior, nous vous invitons à consulter le [rapport de durabilité de Xior](#).

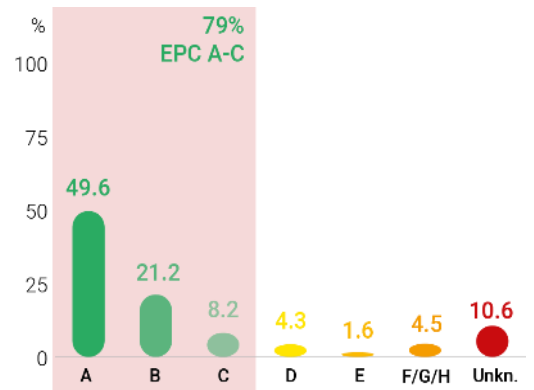


Bâtiments durables

La majorité des bâtiments (79% en superficie) présente une bonne performance énergétique (EPC A, B et C), avec des résultats particulièrement bons dans la catégorie la plus élevée : près de la moitié du portefeuille obtient un score A. Au total, plus de 70% se situent dans les catégories A et B.

Grâce à la mise en œuvre du programme de désinvestissement (visant notamment les résidences les moins performantes et les moins durables) ainsi qu'à l'exécution du plan de réduction des émissions de CO₂, ces performances devraient encore s'améliorer, reflétant clairement l'engagement stratégique de Xior à verdir son portefeuille. Par ailleurs, des investissements sont également réalisés dans les résidences existantes afin d'optimiser ces bâtiments, tant en termes de confort que de durabilité. La part restante des certificats concerne principalement des évaluations encore en cours, à la suite de rénovations récentes ou de nouveaux projets de construction.

Répartition des certificats EPC des bâtiments Xior en scope



3. Mise à jour du portefeuille et du pipeline

Mise à jour du pipeline

Le pipeline actif représente un volume d'investissement total d'environ 177 MEUR, dont la majeure partie a déjà été investie. Le montant restant à investir s'élève à seulement 9 MEUR et est entièrement financé par la capacité d'autofinancement du groupe – sans recours à de la dette ou du capital supplémentaire, et tout en maintenant un ratio d'endettement inférieur à 50%. Ce pipeline comprend notamment les projets Brinktoren à Amsterdam, Boavista à Porto, Trasenster à Seraing (Liège) et Bagatten à Gand. Ce pipeline actif, dont la majorité des projets sera livrée en 2026, représente plus de 1.100 unités supplémentaires et environ 10,2 MEUR de revenus locatifs annualisés additionnels.

Brinktoren, Amsterdam



Cliquez ici pour voir la vidéo

Boavista, Porto



Trasenster, Seraing (Liège)



4. Mise à jour des financements et des ratios

Mise à jour des financements

Liquidité - lignes de crédit disponibles

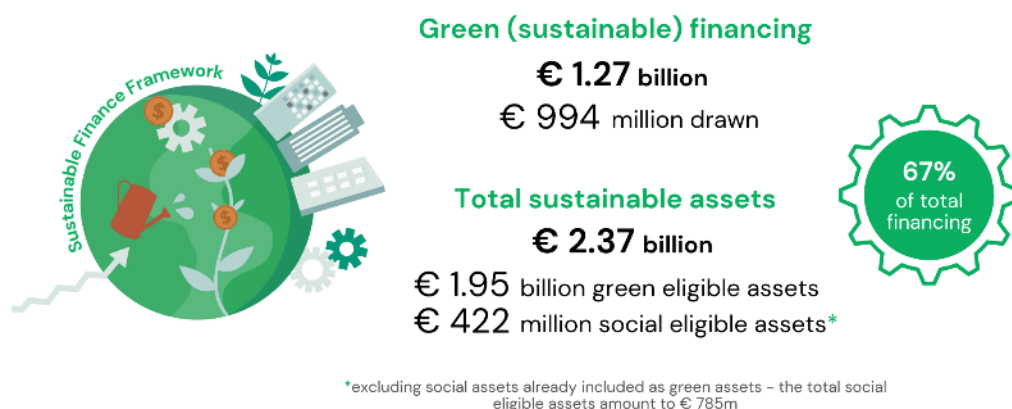
Xior continue d'adopter une stratégie de financement proactive, en veillant à prolonger ou refinancer systématiquement ses emprunts au moins 12 mois avant leur échéance. Par ailleurs, la société maintient une position de liquidité solide, avec un objectif minimum de 100 MEUR de lignes de crédit non utilisées.

La position de liquidité de Xior s'élève actuellement à 127 MEUR. Celle-ci **couvre 100% des besoins de financement du groupe pour les 18 prochains mois**. Les refinancements, le programme de capex entièrement engagé ainsi que le commercial paper en circulation sont intégralement sécurisés. Le prêt USPP de 34 MEUR arrivant à échéance au T2 2026 a été refinancé via un nouveau financement auprès d'une autre banque.

Mise à jour du cadre de financement durable

Le cadre de financement durable (*Sustainable Finance Framework*) de Xior intègre des critères environnementaux (E) visant à sélectionner et financer les actifs les plus durables, ainsi que des critères sociaux (S) basés sur l'accessibilité et une politique de tarification sociale. Cela permet à une partie du portefeuille d'être éligible à des financements liés à des objectifs sociaux, en ligne avec les ambitions et engagements écologiques et sociaux de Xior, dans un contexte de hausse des prix et de préoccupations croissantes en matière d'accessibilité du logement étudiant.

Au 31 mars 2026, Xior dispose d'un total de 1,27 milliard EUR de financements durables, dont 994 MEUR déjà tirés. Au total, le groupe dispose d'environ 2,37 milliards EUR d'actifs durables, permettant de rendre l'ensemble de son financement durable



Coût de financement et ratio de couverture

Le coût de financement reste stable à 3,05% au T1 2026 (vs. 3,06% au T4 2025). La maturité moyenne des prêts en cours est de 4,96 ans (vs. 5,2 ans au T4 2025). Le ratio de couverture au T1 2026 reste stable à 89% (vs. 89% au T4 2025) et court sur une période de 4,6 ans.

Ratio de couverture des intérêts (ICR)

L'ICR s'est légèrement amélioré pour atteindre 3,19 au T1 2026 (vs. 3,13 au T4 2025). Une nouvelle amélioration de l'ICR est attendue après l'achèvement des projets en cours de réalisation.

Dette nette/EBITDA

Le ratio dette nette/EBITDA (ajusté) au T1 2026 est de 11,98x (stable par rapport à 11,89x au T4 2025). Pour le calcul complet, voir le chapitre 11 (Indicateurs alternatifs de performance (APM)). Le ratio dette nette/EBITDA n'est pas une clause restrictive.

5. Résultats financiers consolidés T1 2026

| Compte de résultat consolidé (En milliers d'euros) | 31.03.2026 | 31.03.2025 |
|---|------------|------------|
| Résultat locatif net | 48.643 | 43.773 |

| | | |
|--|--------|--------|
| Résultat immobilier | 48.225 | 45.438 |
| Résultat d'exploitation avant résultat du portefeuille | 29.877 | 28.916 |
| Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) | -7.798 | -8.351 |
| Résultat EPRA ^{1,4} 🏠 | 26.474 | 25.155 |
| Résultat du portefeuille (IAS 40) 🏠 | 22.140 | 21.765 |
| Réévaluation des instruments financiers (couvertures de taux d'intérêt non effectives) | 11.913 | 4.356 |
| Impôts différés | -5.957 | -3.725 |
| Résultat net (IFRS) | 48.595 | 41.951 |

| Mise à jour du portefeuille | 31.03.2026 | 31.03.2025 |
|--|------------|------------|
| Nombre d'unités locatives pour étudiants | 22.268 | 20.769 |
| Nombre de lits | 22.863 | 21.348 |
| Nombre de pays | 8 | 8 |

| Bilan consolidé (En milliers d'euros) | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
|---|------------|------------|
| Fonds propres | 1.796.916 | 1.753.131 |
| Fonds propres - part du groupe | 1.795.194 | 1.751.575 |
| Juste valeur des immeubles de placement ⁵ | 3.612.124 | 3.558.842 |
| Loan-to-value (LTV) | 49,50% | 49,87% |
| Ratio d'endettement (loi sur les sociétés immobilières réglementées - SIR) ⁶ | 49,63% | 49,92% |

| Chiffres clés par action (en €) | 31.03.2026 | 31.03.2025 |
|---|------------|------------|
| Nombre d'actions | 46.695.094 | 45.221.981 |
| Nombre moyen pondéré d'actions ⁷ | 46.695.094 | 45.221.981 |

⁴ Xior Student Housing NV utilise des mesures de performance alternatives (APM) pour mesurer et contrôler sa performance opérationnelle. L'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF) a publié des lignes directrices applicables à partir du 3 juillet 2016 sur l'utilisation et la divulgation des mesures de performance alternatives. Le chapitre 10.8 du rapport financier annuel 2025 comprend les termes que Xior considère comme des mesures alternatives de performance. Les APM sont marqués 🏠 et accompagnés d'une définition, d'un objectif et d'un rapprochement (voir les chapitres 11 et 12 du présent communiqué de presse), comme l'exige la directive de l'ESMA.

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

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

⁷ Les actions sont comptabilisées à partir du moment de leur émission.

| | | |
|--|-------|-------|
| Résultat EPRA ^{1,8} par action 🏠 | 0,57 | 0,56 |
| Résultat du portefeuille (IAS 40) 🏠 | 0,47 | 0,48 |
| Réévaluation des instruments de couverture | -0,26 | -0,10 |
| Résultat net par action (IFRS) ⁹ | 1,04 | 0,93 |
| Cours de clôture de l'action | 26,45 | 27,50 |
| Valeur d'actif net par action (IFRS) (avant dividende) ⁹ - part du groupe | 38,45 | 38,89 |

Les informations financières pour la période se terminant le 31 mars 2026 ont été préparées conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS).

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

5.1 Résultat locatif net

Au cours du premier trimestre 2026, Xior a réalisé un résultat locatif net de 48.643 KEUR, soit une augmentation de 11% par rapport aux trois premiers mois de 2025 (43.773 KEUR). Cette augmentation est due à une forte croissance des loyers LfL de 5,02% et au fait que certains biens n'ont été achevés ou acquis qu'au cours de l'année 2025. Les revenus locatifs nets continueront d'augmenter au cours des prochains trimestres, car certains développements ne commenceront à générer des revenus locatifs qu'en 2026.

Il s'agit principalement des immeubles suivants :

- ◆ Boavista (Porto, Portugal) : l'immeuble sera achevé au cours de l'été et générera des revenus locatifs à partir de la nouvelle année académique ;
- ◆ Brinktoren (Amsterdam, Pays-Bas) : l'immeuble sera achevé en été et générera des revenus locatifs à partir de la nouvelle année académique ;

Au 31 mars 2026, Xior a pu calculer 91% de ses revenus locatifs like-for-like. Pour ces revenus locatifs, la société a réalisé une croissance annuelle de 5,02% par rapport au 31 mars 2025.

Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier est de 98% pour le premier trimestre 2026.

5.2 Résultat EPRA 🏠

Le résultat EPRA 🏠 (hors résultat du portefeuille, hors impôts différés liés aux ajustements IAS 40, et hors impact de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à 20.499 KEUR, contre 19.555 KEUR au 1er trimestre 2025. Le résultat EPRA 🏠 - part du groupe s'élève à 20.323 KEUR. Le résultat EPRA 🏠 après ajustement IFRIC 21 est de 26.650 KEUR au 1er trimestre 2026, en hausse par rapport à 25.356 KEUR au 1er trimestre 2025. Le résultat EPRA 🏠 après ajustement IFRIC 21 - part du groupe est de 26.474 KEUR.

Le résultat EPRA 🏠 par action¹⁰ est de 0,44 EUR, le résultat EPRA 🏠 par action - part du groupe est de 0,44 EUR. Après ajustement IFRIC 21, le résultat EPRA est de 0,57 EUR par action et le résultat EPRA par action 🏠 après ajustement IFRIC 21 - part du groupe est de 0,57 EUR.

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

⁹ Basé sur le nombre d'actions.

¹⁰ Pour le calcul du résultat EPRA par action, le nombre moyen pondéré d'actions au 31 mars 2026, soit 46.695.094, est pris en compte.

| En KEUR | 31/03/2026 | Par action | 31/03/2025 | Par action |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Résultat EPRA | 20.499 | 0,44 | 19.555 | 0,43 |
| Résultat EPRA - part du groupe | 20.323 | 0,44 | 19.354 | 0,43 |
| Résultat EPRA - après ajustement IFRIC 21 | 26.650 | 0,57 | 25.356 | 0,56 |
| Résultat EPRA - après ajustement IFRIC 21 - part du groupe | 26.474 | 0,57 | 25.155 | 0,56 |

Suite à l'application de la règle comptable "IFRIC 21 Levies" (introduite à partir de l'exercice 2015), une provision a été incluse dans les chiffres au 31 mars 2026 pour l'ensemble de l'année 2026 en ce qui concerne le précompte immobilier, les taxes néerlandaises sur les biens immobiliers, les taxes sur les résidences secondaires et la « taxe d'abonnement ». Cela a un impact négatif plus important sur le résultat du premier trimestre 2026, car ces coûts ne sont pas répartis sur les différents trimestres, mais sont entièrement imputés au premier trimestre.

L'effet de ce traitement comptable diminuera au fur et à mesure de l'avancement de l'exercice. Si ces coûts étaient comptabilisés dans le résultat de manière échelonnée, à raison d'un quart du coût par trimestre, le résultat au 31 mars 2026 augmenterait d'un montant de 6.151 KEUR. Dans cette hypothèse, le résultat EPRA - part du groupe s'élèverait à 26.474 KEUR.

5.3 Résultat immobilier net et opérationnel

Le résultat net est de 48.595 KEUR au 31 mars 2026 contre 41.951 KEUR au 31 mars 2025. Le résultat net par action s'élève à 1,04 EUR¹¹. L'augmentation du résultat net par rapport à l'année dernière est principalement due à une variation plus favorable de la juste valeur des instruments de couverture autorisés au premier trimestre 2026 par rapport au premier trimestre 2025.

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

Le résultat immobilier opérationnel s'élève à 34.090 KEUR au 31 mars 2026, contre 32.576 KEUR au 31 mars 2025. La marge opérationnelle est temporairement plus faible au premier trimestre, conformément aux prévisions et au budget, principalement en raison de la disparition de certains éléments non récurrents de l'année dernière et de l'expiration/l'extinction des garanties de loyer. De plus, le premier trimestre connaît traditionnellement un niveau saisonnier plus faible. Corrigée de ces éléments, l'évolution sous-jacente de la marge est positive. Pour le reste de l'année, Xior prévoit à nouveau une tendance à la hausse, portée par une efficacité opérationnelle accrue et des économies d'échelle. L'objectif à long terme pour la marge opérationnelle reste inchangé à 85%.

5.4 Juste valeur du portefeuille immobilier

Au 31 mars 2026, le portefeuille se compose de 22.268 unités étudiantes louables (22.863 lits louables). Le portefeuille immobilier total est évalué à 3.612.124 KEUR au 31 mars 2026, ce qui représente une augmentation de 1,5% ou 53.282 KEUR par rapport au 31 décembre 2025 (3.558.842 KEUR).

L'augmentation de la valeur des immeubles de placement est principalement due à la compression des rendements dans le portefeuille danois, dans un contexte de changement des conditions du marché. En outre, les revenus locatifs ont augmenté dans la majeure partie du portefeuille, grâce à une forte capacité de fixation des prix. L'ensemble de ces facteurs a conduit à une augmentation de la juste valeur du portefeuille. La réévaluation du portefeuille a augmenté de 0,8% par rapport au T4 2025 (+29 MEUR).

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

En outre, Xior a également un pipeline qui est divisé en un pipeline « actif » et un pipeline « futur ». Le « pipeline actif » se compose de projets dont la construction a déjà commencé et qui sont actuellement en phase de mise en œuvre. Ces projets seront en grande partie livrés à court terme, en 2026 et 2027. Le « pipeline futur » représente le potentiel de développement futur et se compose en partie de projets de développement et en partie d'opportunités d'expansion sur des sites existants, pour lesquels la construction n'a pas encore commencé. Ces projets sont en phase de pré-exécution.

Si tous les projets du pipeline actif et du pipeline futur sont réalisés, le portefeuille immobilier continuera de croître pour atteindre plus de 4 milliards EUR avec 25.463 unités étudiantes louables.

5.5 LTV et ratio d'endettement

Au 31 mars 2026, le ratio LTV était de 49,50%, contre 49,87% au 31 décembre 2025. Le ratio d'endettement était de 49,63% au 31 mars 2026, contre 49,92% au 31 décembre 2025. Xior continue de viser un ratio d'endettement inférieur à 50%.

6. Financement

Au 31 mars 2026, la Société avait conclu des accords de financement avec 23 prêteurs pour un montant de 1.916 MEUR. Au 31 mars 2026, la Société avait tiré un financement de 1.788 MEUR.

La Société cherche à étaler l'échéance des prêts, l'échéance moyenne étant de 4,96 ans au 31 mars 2026. Cela exclut les billets de trésorerie, qui ont tous des échéances courtes, mais qui sont assortis de prêts à long terme normaux en guise de soutien.

En outre, Xior est largement protégé contre une hausse des taux d'intérêt par la couverture à long terme de sa dette existante, 89% de ses financements (1.584 MEUR) étant couverts pour une échéance de 4,6 ans au 31 mars 2026, soit par des accords de swap de taux d'intérêt (1.166 MEUR), soit par des taux d'intérêt fixes (417 MEUR). Comme ces couvertures n'interviennent pas au niveau des financements individuels, mais pour une durée plus longue que les prêts sous-jacents, l'expiration des financements individuels n'entraîne pas de risque de taux d'intérêt supplémentaire.

Le coût de financement moyen pour le premier trimestre 2026 est de 3,05% (T4 2025 : 3,06%).

7. Principales réalisations au premier trimestre 2026

Aucun événement significatif n'est survenu au premier trimestre 2026.

8. Principales réalisations après la fin du premier trimestre 2026

Publication du rapport financier annuel (y compris le Rapport de durabilité) 2025

Le 14 avril 2026, Xior a publié son Rapport Financier Annuel et a publié l'avis de convocation à l'Assemblée Générale Annuelle.



9. Perspectives

Après une période axée sur le renforcement du bilan, l'intégration et l'optimisation opérationnelle, Xior entre, en lien avec l'exécution du pipeline actif en 2026-2027, dans une nouvelle phase de croissance visant une croissance renouvelée et durable du bénéfice par action (BPA). Aujourd'hui, le groupe dispose d'un pipeline actif entièrement financé en interne, d'un ratio d'endettement stable inférieur à 50% et d'une plateforme opérationnelle paneuropéenne éprouvée.

Les perspectives de croissance pour les années à venir s'appuient sur trois moteurs complémentaires :

- La croissance structurelle des loyers, soutenue par une pénurie continue de logements étudiants de qualité sur tous les marchés principaux et étayée par le pouvoir de fixation des prix. Pour 2026, Xior prévoit une croissance des loyers LfL d'au moins 4%, soit au moins 1% de plus que l'inflation. Ainsi que grâce à l'accélération du *ramp-up* des nouveaux actifs et à des initiatives supplémentaires telles que la mise en place d'un B2B revenue desk.
- L'effet de levier opérationnel, avec des économies d'échelle, la poursuite de la digitalisation et un modèle de coûts efficient se traduisant par des coûts unitaires plus faibles et des marges d'exploitation plus élevées à partir de 2026. La qualité du portefeuille et de l'expérience des étudiants reste une condition préalable essentielle à la création de valeur durable.
- La mise en œuvre du pipeline actif, avec la livraison d'environ 1.150 nouvelles unités locatives en 2026-2027, entièrement financées par les flux de trésorerie internes.

Grâce à ces éléments, Xior s'attend à ce que la croissance du BPA redevienne structurellement positive à partir de 2026, sans pression supplémentaire sur le bilan ni augmentation du profil de risque.

Pour l'exercice 2026, Xior confirme ses perspectives du bénéfice par action (BPA) de 2,30 EUR et de dividende par action (DPA) de 1,84 EUR, soit une augmentation de 4% par rapport à 2025. Pour l'exercice 2027, Xior prévoit une nouvelle croissance du bénéfice par action (BPA) à 2,40 EUR et un dividende par action (DPA) de 1,92 EUR, soit une augmentation de 4% par rapport à 2026.



10. Synthèse financier

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

| Actifs <i>(En milliers €)</i> | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
|--|-------------------|-------------------|
| I. IMMOBILISATIONS | 3.694.164 | 3.635.198 |
| B. Immobilisations incorporelles | 7.029 | 6.471 |
| C. Immeubles de placement | 3.612.124 | 3.558.842 |
| a. Propriétés disponibles à la location | 3.187.967 | 3.148.319 |
| b. Développements immobiliers | 424.157 | 410.524 |
| D. Autres immobilisations corporelles | 10.474 | 10.533 |
| a. Immobilisations corporelles pour usage propre | 10.474 | 10.533 |
| E. Immobilisations financières | 25.193 | 18.034 |
| Instruments de couverture autorisés | 23.234 | 16.384 |
| Autres | 1.960 | 1.650 |
| G. Créances commerciales et autres immobilisations | 6.230 | 6.245 |
| H. Impôts différés - actifs | 19.774 | 21.854 |
| I. Participations dans des sociétés associées et coentreprises, variation des capitaux propres | 13.341 | 13.220 |
| II. ACTIFS COURANTS | 100.096 | 93.735 |
| D. Créances commerciales | 2.545 | 2.789 |
| E. Créances fiscales et autres actifs courants | 47.904 | 44.689 |
| a. Impôts | 10.086 | 10.812 |
| c. Autres | 37.818 | 33.877 |
| F. Trésorerie et équivalents de trésorerie | 5.330 | 4.756 |
| G. Comptes de régularisation | 44.317 | 41.500 |
| Charges immobilières payées d'avance | 7.392 | 7.409 |
| Revenus immobiliers courus, non échus | 15.954 | 15.833 |
| Autres | 20.971 | 18.258 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 3.794.260 | 3.728.933 |





| Passif <i>(En milliers €)</i> | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
|---|-------------------|-------------------|
| FONDS PROPRES | 1.796.916 | 1.753.131 |
| I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère | 1.795.194 | 1.751.575 |
| A. Capital | 829.604 | 829.644 |
| a. Capital émis | 840.512 | 840.512 |
| b. Frais d'augmentation de capital (-) | -10.908 | -10.868 |
| B. Primes d'émission | 821.273 | 821.273 |
| C. Réserves | 95.891 | 32.607 |
| Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers | 32.122 | 32.122 |
| Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement | -41.868 | -41.868 |
| Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture telle que définie dans les normes IFRS | 7.324 | 7.324 |
| Réserves pour la part du résultat et dans les gains ou pertes non réalisés des filiales, des sociétés associées et des coentreprises qui sont traitées administrativement selon la méthode equity | -7.774 | -7.774 |
| Réserve pour les écarts de conversion résultant de la conversion d'une activité à l'étranger | 5.366 | 9.800 |
| Autres réserves | 102 | 89 |
| Résultats reportés des exercices précédents | 100.618 | 32.914 |
| D. Résultat net de l'exercice | 48.426 | 68.051 |
| II. Intérêts minoritaires | 1.722 | 1.556 |
| DETTES | 1.997.344 | 1.975.802 |
| I. Dettes non courantes | 1.768.837 | 1.780.588 |
| B. Dettes financières non courantes | 1.671.144 | 1.681.727 |
| a. Établissements de crédit | 1.435.568 | 1.445.977 |
| b. Leasing financier | 15.959 | 16.182 |
| c. Autres | 219.618 | 219.568 |
| C. Autres dettes financières non courantes | 1.293 | 6.354 |
| Instruments de couverture autorisés | 1.293 | 6.354 |
| F. Impôts différés - obligations | 96.399 | 92.506 |
| a. Exit tax | 0 | 0 |
| b. Autres | 96.399 | 92.506 |

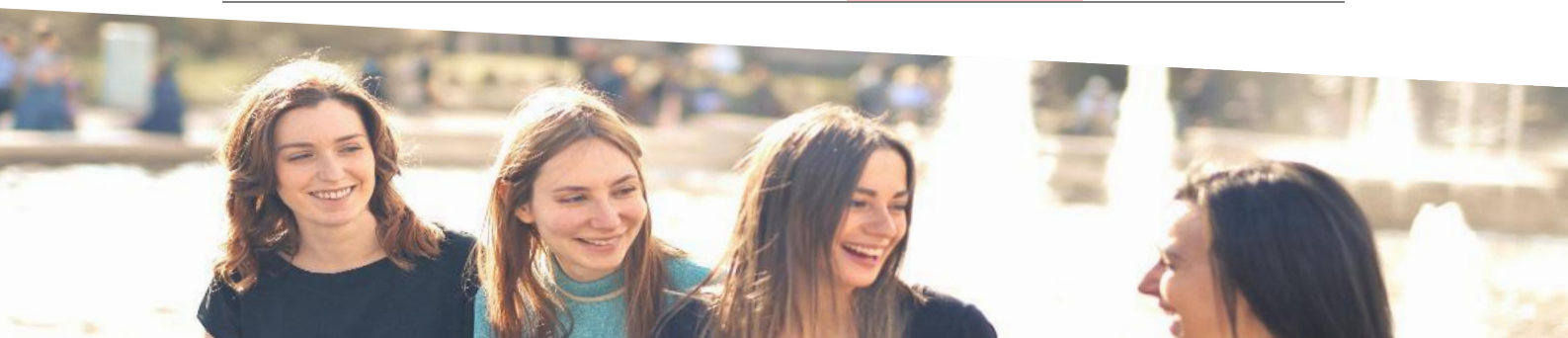
| | | |
|---|------------------|------------------|
| II. Dette à court terme | 228.507 | 195.214 |
| B. Dettes financières à court terme | 132.914 | 109.394 |
| a. Établissements de crédit | 98.914 | 75.394 |
| c. Autres | 34.000 | 34.000 |
| D. Dettes commerciales et autres dettes à court terme | 40.544 | 34.045 |
| a. Exit tax | 0 | 0 |
| b. Autres | 40.544 | 34.045 |
| Fournisseurs | 12.722 | 7.811 |
| Locataires | 4.544 | 3.404 |
| Impôts, rémunérations et charges sociales | 23.278 | 22.830 |
| E. Autres passifs courants | 26.788 | 28.142 |
| Autres | 26.788 | 28.142 |
| F. Comptes de régularisation | 28.261 | 23.633 |
| a. Revenus immobiliers reçus d'avance | 5.672 | 4.780 |
| b. Intérêts courus non échus | 4.588 | 2.940 |
| c. Autres | 18.001 | 15.913 |
| TOTAL DES FONDS PROPRES ET DETTES | 3.794.260 | 3.728.933 |

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

| Compte de résultat <i>(En milliers €)</i> | 31.03.2026 | 31.03.2025 |
|--|-------------------|-------------------|
| I. (+) Revenus locatifs | 48.665 | 43.882 |
| (+) Revenus locatifs | 44.668 | 39.094 |
| (+) Garanties locatives | 4.231 | 4.835 |
| (-) Réductions locatives | -233 | -47 |
| Dépréciation sur créances commerciales | -23 | -110 |
| RÉSULTAT LOCATIF NET | 48.643 | 43.773 |
| V. (+) Récupération des charges locatives et des taxes normalement supportées par les locataires sur les bâtiments loués | 8.791 | 7.602 |
| - Transmission des charges locatives supportées par le propriétaire | 8.364 | 7.275 |
| - Transmission des précomptes et des taxes sur les bâtiments loués | 427 | 327 |
| VII. (-) Charges locatives et taxes normalement supportées par le locataire sur les bâtiments loués | -10.364 | -9.092 |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| - Charges locatives supportées par le propriétaire | -9.854 | -8.769 |
| - Précomptes et taxes sur les bâtiments loués | -513 | -323 |
| VIII. (+/-) Autres revenus et dépenses liés à la location | 1.159 | 3.155 |
| RÉSULTAT IMMOBILIER | 48.225 | 45.438 |
| IX. (-) Frais techniques | -2.338 | -1.944 |
| Frais techniques récurrents | -2.320 | -1.936 |
| (-) Réparations | -2.015 | -1.582 |
| (-) Primes d'assurance | -304 | -354 |
| Frais techniques non récurrents | 18 | -7 |
| (-) Sinistres | 18 | -7 |
| X. (-) Frais commerciaux | -469 | -439 |
| (-) Publicité,... | -316 | -306 |
| (-) Frais juridiques | -153 | -132 |
| XII. (-) Frais de gestion de l'immobilier | -3.818 | -3.414 |
| (-) Frais de gestion (externes) | 0 | 0 |
| (-) Frais de gestion (internes) | -3.818 | -3.414 |
| XIII. (-) Autres frais immobiliers | -7.510 | -7.065 |
| (-) Honoraires des architectes | 0 | 0 |
| (-) Honoraires des taxateurs | -183 | -161 |
| (-) Autres charges immobilières | -7.327 | -6.905 |
| (+/-) COÛTS IMMOBILIERS | -14.135 | -12.862 |
| RÉSULTAT IMMOBILIER OPÉRATIONNEL | 34.090 | 32.576 |
| XIV. (-) Frais généraux de la société | -4.213 | -3.827 |
| XV. (+/-) Autres produits et charges opérationnels | 0 | 166 |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE | 29.877 | 28.916 |
| XVI. (+/-) Résultat sur ventes d'immeubles de placement | 0 | -175 |
| (-) Ventes nettes d'immeubles de placement (prix de vente - frais de transaction) | 0 | 5.293 |
| (+) Valeur comptable des immeubles vendus | 0 | -5.468 |
| XVII. (+/-) Résultat sur la vente d'autres actifs non financiers | 0 | 0 |
| XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 28.708 | 29.969 |
| (+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement | 43.083 | 43.397 |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| (-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement | -14.375 | -13.429 |
| XIX. (+) Autres résultats du portefeuille | -6.568 | -8.028 |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL | 52.017 | 50.680 |
| XX. (+) Produits financiers | 3.898 | 1.279 |
| (+) Intérêts et dividendes perçus | 3.898 | 1.279 |
| XXI. (-) Charges d'intérêts nettes | -10.627 | -8.838 |
| (-) Charges d'intérêt nominales sur les emprunts | -10.580 | -11.282 |
| (-) Reconstitution du montant nominal des dettes financières | -219 | -195 |
| (-) Coût des instruments de couverture autorisés | 172 | 2.638 |
| XXII (-) Autres charges financières | -1.069 | -792 |
| - Frais bancaires et autres commissions | -306 | -231 |
| - Autres | -762 | -562 |
| XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | 11.913 | 4.356 |
| (+/-) RÉSULTAT FINANCIER | 4.115 | -3.995 |
| XXIV Participation au résultat des sociétés associées et des coentreprises | 0 | 0 |
| RÉSULTAT AVANT IMPÔTS | 56.132 | 46.685 |
| XXV. Impôts sur les sociétés | -1.581 | -1.009 |
| XXVI. Exit tax | 0 | -152 |
| XXVII. Impôts différés | -5.957 | -3.573 |
| (+/-) IMPÔTS | -7.537 | -4.734 |
| RÉSULTAT NET | 48.595 | 41.951 |
| RÉSULTAT EPRA  - APRÈS AJUSTEMENT IFRIC 21 | 26.650 | 25.356 |
| RÉSULTAT EPRA  - APRÈS AJUSTEMENT IFRIC 21 - PART DU GROUPE | 26.474 | 25.155 |
| RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE | 22.140 | 21.765 |
| IMPÔTS DIFFÉRÉS RELATIFS AUX CORRECTIONS IAS 40 | -5.957 | -3.725 |
| VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS | 11.913 | 4.356 |
| RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR) - APRÈS AJUSTEMENT IFRIC 21 | 0,57 | 0,56 |
| RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION (en EUR) - APRÈS AJUSTEMENT IFRIC 21 - PART DU GROUPE | 0,57 | 0,56 |



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

| Résultat EPRA | 31.03.2026 | 31.03.2025 |
|--|---------------|---------------|
| Résultat net | 48.595 | 41.951 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | -28.708 | -29.969 |
| Autres résultats du portefeuille | 6.568 | 8.029 |
| Résultat sur les ventes d'immeubles de placement | 0 | 175 |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | -11.913 | -4.356 |
| Impôts différés liés à l'IAS 40 | 5.957 | 3.725 |
| Résultat EPRA | 20.499 | 19.555 |
| Résultat EPRA - part du groupe | 20.323 | 19.354 |

| Résultat EPRA après ajustement IFRIC 21 | 31.03.2026 | 31.03.2025 |
|---|---------------|---------------|
| Résultat net | 48.595 | 41.951 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | -28.708 | -29.969 |
| Autres résultats du portefeuille | 6.568 | 8.029 |
| Résultat sur les ventes d'immeubles de placement | 0 | 175 |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | -11.913 | -4.356 |
| Impôts différés liés à l'IAS 40 | 5.957 | 3.725 |
| Résultat EPRA | 20.499 | 19.555 |
| Impact IFRIC 21 | 6.151 | 5.801 |
| Résultat EPRA après ajustement IFRIC 21 | 26.650 | 25.356 |
| Résultat EPRA après ajustement IFRIC 21 - part du groupe | 26.474 | 25.155 |

| Résultat du portefeuille | 31.03.2026 | 31.03.2025 |
|--|---------------|---------------|
| Résultat sur les ventes d'immeubles de placement | 0 | -175 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 28.708 | 29.969 |
| Autres résultats du portefeuille | -6.568 | -8.029 |
| Résultat du portefeuille | 22.140 | 21.765 |

| Taux d'intérêt moyen | 31.03.2026 | 31.03.2025 |
|--|-------------------|-------------------|
| Intérêts nominaux payés sur les prêts | 10.581 | 11.282 |
| Coût des instruments de couverture autorisés | -172 | -2.638 |
| Intérêts capitalisés ^{(1) (3)} | 3.668 | 3.627 |
| Dette active moyenne au cours de la période | 1.911.966 | 1.673.036 |
| Taux d'intérêt moyen | 2,95% | 2,93% |
| Taux d'intérêt moyen hors coûts des instruments de couverture autorisés | 2,98% | 3,56% |

| Coûts de financement moyen | 31.03.2026 | 31.03.2025 |
|---|-------------------|-------------------|
| Intérêts nominaux payés sur les prêts | 10.581 | 11.282 |
| Coût des instruments de couverture autorisés | -172 | -2.638 |
| Intérêts capitalisés ¹² | 3.668 | 3.627 |
| Reconstitution du montant nominal des dettes financières | 219 | 195 |
| Frais bancaires et autres commissions | 306 | 231 |
| Dette active moyenne au cours de la période | 1.911.966 | 1.673.036 |
| Coût de financement moyen | 3,05% | 3,04% |
| Coût de financement moyen hors coûts des instruments de couverture autorisés | 3,09% | 3,67% |

| Au 31.03.2026 | EPRA NRV | EPRA NTA | EPRA NDV | EPRA NAV | EPRA NNAV |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| IFRS fonds propres attribuables aux actionnaires, hors participations minoritaires | 1.759.194 | 1.759.194 | 1.759.194 | 1.759.194 | 1.759.194 |
| Participations minoritaires | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | 1.722 | 1.722 |
| EXCLUDE | | | | | |
| Impôts différés par rapport aux bénéfices JV sur IP | 76.625 | 76.625 | XXXXXXXXXX | 76.625 | XXXXXXXXXX |
| Valeur de marché des instruments financiers | -21.941 | -21.941 | XXXXXXXXXX | -21.941 | XXXXXXXXXX |
| Immobilisations incorporelles par IFRS BS | XXXXXXXXXX | -7.029 | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX |
| INCLUDE | | | | | |
| FV des dettes à revenu fixe | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | 79.693 | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX |

¹² Les intérêts sont capitalisés sur les projets au coût d'intérêt moyen. Nous renvoyons au point 10.6.9 du rapport financier annuel 2025 concernant la règle d'évaluation relative à la capitalisation des coûts d'intérêt. Cette règle d'évaluation est appliquée de manière cohérente au fil des ans.

| | | | | | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Droits de mutation | 177.486 | N/A | XXXXXXX | XXXXXXXXX | XXXXXXX |
| NAV | 2.027.364 | 1.842.849 | 1.874.887 | 1.851.600 | 1.796.916 |
| Nombre d'actions entièrement dilué | 46.695.094 | 46.695.094 | 46.695.094 | 46.695.094 | 46.695.094 |
| NAV par action | 43,42 | 39,47 | 40,15 | 39,65 | 38,48 |
| NAV par action - part du groupe | 43,42 | 39,47 | 40,15 | 39,62 | 38,45 |

| Au 31.03.2026 | Juste valeur | % du portefeuille total | % hors impôts différés |
|--|---------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Portefeuille soumis à des impôts différés et destiné à être détenu et non vendu à long terme | 3.612.124 | 100 | 100 |
| Portefeuille soumis à des impôts différés partiels et à une structuration fiscale | 0 | 0 | 0 |

| Au 31.12.2025 | EPRA NRV | EPRA NTA | EPRA NDV | EPRA NAV | EPRA NNAV |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| IFRS fonds propres attribuables aux actionnaires, hors participations minoritaires | 1.751.575 | 1.751.575 | 1.751.575 | 1.751.575 | 1.751.575 |
| Participations minoritaires | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | 1.556 | 1.556 |

EXCLURE

| | | | | | |
|---|------------|---------|------------|------------|------------|
| Impôts différés par rapport aux bénéfices JV sur IP | 70.652 | 70.652 | XXXXXXXXXX | 70.652 | XXXXXXXXXX |
| Valeur de marché des instruments financiers | -10.030 | -10.030 | XXXXXXXXXX | -10.030 | XXXXXXXXXX |
| Immobilisations incorporelles par IFRS BS | XXXXXXXXXX | -6.471 | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX |

INCLURE

| | | | | | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| FV des dettes à revenu fixe | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | 75.994 | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX |
| Droits de mutation | 177.597 | N/A | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX | XXXXXXXXXX |
| NAV | 1.989.794 | 1.805.726 | 1.827.569 | 1.813.753 | 1.753.131 |
| Nombre d'actions entièrement dilué | 46.695.094 | 46.695.094 | 46.695.094 | 46.695.094 | 46.695.094 |
| NAV par action | 42,61 | 38,67 | 39,14 | 38,84 | 37,54 |
| NAV par action - part du groupe | 42,61 | 38,67 | 39,14 | 38,81 | 37,51 |

| Au 31.12.2025 | Juste valeur | % du portefeuille total | % hors impôts différés |
|--|---------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Portefeuille soumis à des impôts différés et destiné à être détenu et non vendu à long terme | 3.558.842 | 100 | 100 |
| Portefeuille soumis à des impôts différés partiels et à une structuration fiscale | 0 | 0 | 0 |

Dettes nette/EBITDA (ajusté)

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

| En KEUR | | 31.03.2026 |
|--|------------|------------------|
| Dettes financières non courantes et courantes (IFRS) | | 1.788.100 |
| -Liquidités et équivalents de liquidités (IFRS) | | -5.330 |
| Dettes nette (IFRS) | A | 1.782.770 |
| Résultat opérationnel (avant résultat du portefeuille) (IFRS) 12M glissant | B | 145.258 |
| +Part du résultat opérationnel des coentreprises | | 0 |
| EBITDA (IFRS) | C | 145.258 |
| Dettes nette/EBITDA | A/C | 12,27 |

| En KEUR | | 31.03.2026 |
|--|------------|------------------|
| Dettes financières non courantes et courantes (IFRS) | | 1.788.100 |
| -Liquidités et équivalents de liquidités (IFRS) | | -5.330 |
| Dettes nette (IFRS) | A | 1.782.770 |
| -Projets en cours x LTV | | -209.958 |
| -Financement des joint ventures x LTV | | 0 |
| Dettes nette (ajustée) | B | 1.572.812 |
| Résultat opérationnel (avant résultat du portefeuille) (IFRS) 12M glissant | C | 145.258 |
| +Part du résultat opérationnel des joint ventures | | 0 |
| Résultat opérationnel (avant résultat du portefeuille) (IFRS) 12M glissant | D | 145.258 |
| Bridge à l'EBITDA normalisé | | -13.996 |
| EBITDA (ajusté) | E | 131.262 |
| Dettes nette/EBITDA (ajusté) | B/E | 11,98 |

Le *bridge* vers l'EBITDA normalisé tient compte du fait que pour certains projets (projets à rendement partiel), certains revenus sont perçus pendant la phase de développement, ce qui doit être corrigé de l'EBITDA, étant donné que nous corrigeons également les dettes pour ces projets de la dette nette. Le *bridge* est donc une correction négative.



EPRA LTV

| 31/03/2026 | Consolidation proportionnelle | | |
|---|-------------------------------|------------------|------------------|
| Ratio EPRA LTV | Groupe | part dans les JV | Combiné |
| Ajouter : | | | |
| Établissements de crédit | 1.442.089 | 3.691 | 1.445.780 |
| Commercial paper | 92.393 | | 92.393 |
| Emissions d'obligations | 253.618 | | 253.618 |
| Dettes nettes | 8.693 | 485 | 9.178 |
| <i>(-) Créances commerciales à long terme</i> | 8.190 | | 8.190 |
| <i>(-) Créances commerciales</i> | 2.545 | | 2.545 |
| <i>(-) Créances fiscales et autres actifs courants</i> | 47.904 | 288 | 48.192 |
| <i>(+) Autres passifs non courants</i> | 0 | | 0 |
| <i>(+) Dettes commerciales et autres dettes à court terme</i> | 40.544 | 773 | 41.317 |
| <i>(+) Autres passifs courants</i> | 26.788 | | 26.788 |
| Exclusion : | | | |
| Argent liquide | 5.330 | 396 | 5.726 |
| Dettes nettes (a) | 1.791.463 | 3.780 | 1.795.243 |
| Ajouter : | | | |
| Propriétés à usage propre* | 10.474 | | 10.474 |
| Propriétés disponibles à la location | 3.187.967 | | 3.187.967 |
| Développement de projets | 424.157 | 5.352 | 429.509 |
| Actifs ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente | 0 | | 0 |
| Immobilisations incorporelles | 7.029 | | 7.029 |
| Créances sur les entreprises associées et les coentreprises | 0 | | 0 |
| Valeur totale de la propriété (b) | 3.629.627 | 5.352 | 3.634.979 |
| Droits de mutation immobilière | 177.486 | | 177.486 |
| Valeur totale de la propriété, y compris les RETT (c) | 3.807.113 | 5.352 | 3.812.465 |
| EPRA LTV (a/b) | 49,36% | | 49,39% |
| EPRA LTV (y compris RETTs) (a/c) | 47,06% | | 47,09% |

*Les directives de l'EPRA exigent que, si les propriétés à usage propre sont comptabilisées conformément à la norme IAS 16, leur juste valeur soit prise en compte. Étant donné que ces propriétés ne sont pas évaluées à leur juste valeur, c'est leur valeur comptable qui est utilisée dans ce tableau pour le calcul.

| 31/12/2025 | Consolidation proportionnelle | | |
|---|-------------------------------|------------------|------------------|
| Ratio EPRA LTV | Groupe | part dans les JV | Combiné |
| Ajouter : | | | |
| Établissements de crédit | 1.455.055 | 2.618 | 1.457.673 |
| Commercial paper | 65.657 | | 65.657 |
| Emissions d'obligations | 253.568 | | 253.568 |
| Dettes nettes | 6.814 | 437 | 7.251 |
| <i>(-) Créances commerciales à long terme</i> | | 7.895 | 7.895 |
| <i>(-) Créances commerciales</i> | | 2.789 | 131 |
| <i>(-) Créances fiscales et autres actifs courants</i> | | 44.689 | 114 |
| <i>(+) Autres passifs non courants</i> | | 0 | 0 |
| <i>(+) Dettes commerciales et autres dettes à court terme</i> | | 34.045 | 681 |
| <i>(+) Autres passifs courants</i> | | 28.142 | |
| Exclusion : | | | |
| Argent liquide | 4.756 | 365 | 5.121 |
| Dettes nettes (a) | 1.776.338 | 2.689 | 1.779.027 |
| Ajouter : | | | |
| Propriétés à usage propre* | 10.533 | | 10.533 |
| Propriétés disponibles à la location | 3.148.319 | | 3.148.319 |
| Développement de projets | 410.524 | 4.094 | 414.618 |
| Actifs ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente | 0 | | 0 |
| Immobilisations incorporelles | 6.471 | | 6.471 |
| Créances sur les entreprises associées et les coentreprises | 0 | 0 | 0 |
| Valeur totale de la propriété (b) | 3.575.847 | 4.094 | 3.579.941 |
| Droits de mutation immobilière | 177.597 | | 177.597 |
| Valeur totale de la propriété, y compris les RETT (c) | 3.753.444 | 4.094 | 3.757.538 |
| EPRA LTV (a/b) | 49,68% | | 49,69% |
| EPRA LTV (y compris RETTs) (a/c) | 47,33% | | 47,35% |

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

| Nom APM | Définition | Utilisation |
|-------------------------------------|--|---|
| Résultat EPRA | Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement +/- autre résultat du portefeuille +/- résultat sur ventes d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés liés aux ajustements IAS 40 | Mesure du résultat des activités opérationnelles stratégiques, à l'exclusion des variations de la juste valeur des immeubles de placement, des autres résultats du portefeuille, du résultat sur les ventes d'immeubles de placement et des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et des impôts différés liés à l'IAS 40. Cela indique dans quelle mesure les paiements de dividendes sont soutenus par les bénéfices. |
| Résultat sur le portefeuille | Résultat des ventes d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement +/- autre résultat sur le portefeuille | Mesure des plus ou moins-values réalisées et non réalisées sur les immeubles de placement |

| | | |
|---|--|---|
| Taux d'intérêt moyen | Charges d'intérêt, y compris les charges d'intérêt de l'IRS, divisées par l'encours moyen de la dette au cours de la période | Mesure du coût d'intérêt moyen de la dette pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans |
| Taux d'intérêt moyen hors charges d'intérêt IRS | Charges d'intérêt hors charges d'intérêt IRS divisées par l'encours moyen de la dette au cours de la période | Mesure du coût d'intérêt moyen de la dette pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans |
| Coût de financement moyen | Charges d'intérêt comprenant les charges d'intérêt IRS + les commissions d'arrangement et les commissions d'engagement divisées par l'encours moyen de la dette au cours de la période | Mesure du coût moyen de financement de la dette pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans |
| Coût de financement moyen hors charges d'intérêt IRS | Charges d'intérêt hors charges d'intérêt IRS + commissions d'arrangement et commissions d'engagement divisées par l'encours moyen de la dette au cours de la période | Mesure du coût moyen de financement de la dette pour permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans |
| Résultat EPRA par action | Résultat net +/- résultat des ventes d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement +/- autres résultats du portefeuille +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés liés aux ajustements IAS 40, divisé par le nombre moyen d'actions | Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier |
| EPRA NAV | Il s'agit de la valeur liquidative ajustée pour inclure les biens immobiliers et autres investissements à leur juste valeur et pour exclure certains éléments qui ne sont pas censés se produire dans un modèle d'entreprise avec des immeubles de placement à long terme | Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier |
| EPRA NNAV | EPRA NAV ajustée pour refléter (i) la juste valeur des instruments financiers, (ii) la juste valeur de la dette et (iii) les impôts différés | Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier. Les mesures de la VNI EPRA procèdent à des ajustements par rapport de la VNI par rapport aux états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les données les plus pertinentes sur la juste valeur de l'actif et du passif de la société, selon différents scénarios. |
| EPRA NRV (Net Reinstatement Value) | On suppose que les entités ne vendent jamais le bien et vise à représenter la valeur nécessaire pour reconstruire le bien | Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier. Les mesures de la VNI EPRA procèdent à des ajustements par rapport de la VNI par rapport aux états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les données les plus pertinentes sur la juste valeur de l'actif et du passif de la société, selon différents scénarios. |
| EPRA NTA (Net Tangible Assets) | Suppose que les entités achètent et vendent des actifs, cristallisant certains niveaux d'impôts différés inévitables | Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier. Les mesures de la VNI EPRA procèdent à des ajustements par rapport de la VNI par rapport aux états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les données les plus pertinentes sur la juste valeur de |

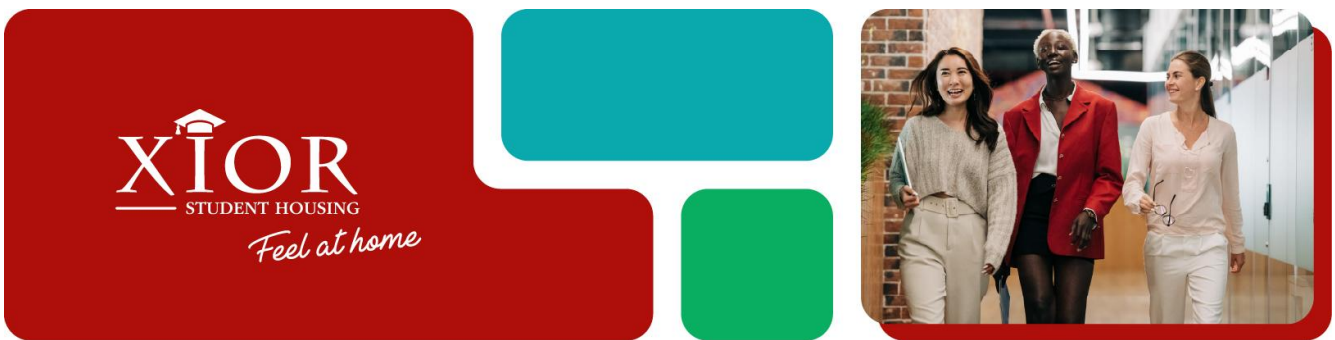
| | | |
|--|--|---|
| | | l'actif et du passif de la société, selon différents scénarios. |
| EPRA NDV (Net Disposal Value) | Représente la valeur pour l'actionnaire dans le cadre d'un "scénario de vente", où les impôts différés, les instruments financiers et certains autres ajustements ont été calculés,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

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter:

Xior Student Housing NV
Frankrijklei 64-68
2000 Anvers, Belgique
www.xiorstudenthousing.eu

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

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



À propos de Xior Student Housing

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

Xior Student Housing est agréée en tant que SIR publique de droit belge depuis le 24 novembre 2015. Les actions de Xior Student Housing sont cotées sur Euronext Bruxelles (XIOR) depuis le 11 décembre 2015. Le 31 mars 2026, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 3,6 milliards EUR. Vous trouverez plus d'informations sur www.xiorstudenthousing.eu.

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

Clause de non-responsabilité

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