

Resultaten Q1 2026 Xior Student Housing

Tussentijdse resultaten per
31.03.2026

Resultaten Q1 2026 volledig volgens verwachtingen

Sterke start verhuurseizoen

Bezettingsgraad van 98%

LfL huurgroei van 5%

2026 EPS & DPS verwachtingen bevestigd op 2,30 EUR en 1,84 EUR



Resultaten Q1 2026 volledig in lijn¹ – sterke huurgroei met maximale bezetting

- ◆ EPRA-winst stijgt naar 26.474 KEUR (+5% YoY)
- ◆ EPRA-winst per aandeel bedraagt **0,57 EUR/aandeel**
- ◆ LfL huurgroei van +5% (YoY) en **98% bezettingsgraad** bevestigen sterke fundamenten
- ◆ **Waardering portefeuille stijgt** met 29 MEUR (+0,8% YtD) vnl. gedreven door huurgroei
- ◆ EPRA NTA/aandeel op 39,47 EUR t.o.v. 38,67 EUR op 31/12/2025
- ◆ **Actieve pipeline:** resterende investering beperkt tot 9 MEUR met 10 MEUR extra huurpotentieel
- ◆ **Schuldgraad / LTV** stabiel op resp. 49,63% / 49,50%
- ◆ **100% financieringsbehoeften** voor komende **18 maand** volledig **afgedekt**
- ◆ **Outlook 2026 bevestigd:** 2,30 EUR EPS en 1,84 EUR DPS (+4% vs 2025)

Sterke start verhuurseizoen bevestigt kracht van Xior-platform en verdere groei

- ◆ Uitstekende start verhuurseizoen bevestigt **aanhoudende vraag** naar studentenhuisvesting
- ◆ Op koers naar **maximale bezetting** in alle Xior markten
- ◆ Sterke marktfundamenten ondersteunen **verdere huur- en winstgroei**
- ◆ Guidance LfL **huurgroei** op **min. 4%** (FY 2026), steeds met oog voor **betaalbaarheid**
- ◆ **Hoge studententevredenheid van 86%**, dankzij best-in-class operationeel model en Baselifie concept dat inzet op community en beleving



Christian Teunissen, CEO: “Met een bezettingsgraad van 98% en een like-for-like huurgroei van 5% bevestigen onze resultaten de sterke fundamenten van ons pan-Europees platform. De hoge studententevredenheid van 86% onderstreept bovendien dat onze prijs-kwaliteitspropositie juist zit en dat ons kwalitatief aanbod aansluit bij de verwachtingen van onze studenten. De uitstekende start van het verhuurseizoen bevestigt dit momentum en geeft ons het vertrouwen om in 2026 en 2027 opnieuw een duidelijke winstgroei te realiseren.”

¹ De gerapporteerde EPRA-winstcijfers betreffen het EPRA-resultaat (deel van de groep), na toepassing van de IFRIC 21-correctie (zie toelichting in hoofdstuk 5.2).


Inhoudsopgave

1.	Kerncijfers Q1 '26 – Solide resultaten bevestigen sterkte studentenvastgoed	5
2.	Operationele update	5
3.	Update portfolio & pipeline.....	9
4.	Update financieringen & ratio's	9
5.	Geconsolideerde financiële resultaten Q1 2026	10
6.	Financiering	14
7.	Belangrijke realisaties eerste kwartaal 2026	14
8.	Belangrijke realisaties na einde eerste kwartaal 2026	14
9.	Vooruitzichten	15
10.	Financieel overzicht.....	16
11.	Alternatieve prestatie indicatoren (APM's): reconciliatietabellen	21
12.	Glossarium van de alternatieve prestatie indicatoren (APM's) gebruikt door Xior Student Housing.....	26


Highlights Q1 2026

3,6
miljard EUR
Reële waarde



98% bezettingsgraad 
in **8** verschillende landen

Guidance EPS/DPS 2026
2,30 EUR / **1,84** EUR **+4%**



Guidance EPS/DPS 2027
2,40 EUR / **1,92** EUR **+4%**

48,6 M EUR
Netto huurresultaat



EPRA-winst
26,5 M EUR
+ 5,2% YoY



EPS (Q1'26)
0,57 EUR




22.268
verhuurbare units
(22.863 bedden)



+5,02%
LfL huurgroei
YoY



49,63%
Schuldgraad
49,50%
LTV



1. Kerncijfers Q1 '26 – Solide resultaten bevestigen sterkte studentenvastgoed

- ◆ EPRA-winst¹ stijgt tot 26.474 KEUR (+5% YoY)
- ◆ EPRA-winst/aandeel¹ stijgt tot 0,57 EUR/aandeel²
- ◆ Het netto huurresultaat stijgt met 11% tot 48.643 KEUR t.o.v. Q1 2025 dankzij:
 - De oplevering van **nieuwe projecten en acquisities**
 - De **LfL-huurgroei** van 5,02% YoY, opnieuw een hoge en **boven-inflatoire** groei
 - **Hoge en stabiele bezettingsgraad** op 98% voor Q1 2026
- ◆ **Stijgende waardering portefeuille** met +28,7 MEUR of +0,8% YtD
- ◆ **Schuldgraad** daalt naar 49,63%. LTV op 49,50%.
- ◆ **Financieringskost en hedge ratio** stabiel: resp. op 3,05% en 89%
- ◆ **EPRA NAV/aandeel³** – deel van de groep op 39,62 EUR t.o.v. 38,81 EUR op 31/12/2025
- ◆ **EPRA NTA/aandeel³** op 39,47 EUR t.o.v. 38,67 EUR op 31/12/2025
- ◆ **Reële Waarde** vastgoedportefeuille **stabiel op 3,6 miljard EUR**, met **22.268 verhuurbare studentenunits (22.863 bedden)**. Als de volledige gecommiteerde pijplijn wordt gerealiseerd, zal de portefeuille stijgen tot ca. 4 miljard EUR, met 25.463 verhuurbare studentenunits
- ◆ **Herbevestiging guidance LfL huurgroei** op **minimaal 4%** voor FY 2026 dankzij hoge vraag naar studentenkamers en pricing power
- ◆ **Bevestiging 2026 EPS / DPS-verwachtingen:** EPS 2,30 EUR en DPS 1,84 EUR (+4% vs 2025)
- ◆ **Outlook 2027:** 2,40 EUR EPS en 1,92 EUR DPS (+4% vs 2026)

2. Operationele update

Sterk en veelbelovende start verhuurseizoen

Het verhuurseizoen voor academiejaar 2026-2027 is ook dit jaar bijzonder sterk van start gegaan tijdens het eerste kwartaal, en ontwikkelt zich verder zeer gunstig.

Het bestaande tekort aan kwalitatieve studentenhuysvesting, in combinatie met een beperkte nieuwbouwactiviteit en een aanhoudend sterke en groeiende vraag naar kwalitatieve studentenhuysvesting, blijft de fundamentele van de markt ondersteunen.

Deze dynamiek vertaalt zich in stijgende huurprijzen, die vlot door de markt worden geabsorbeerd, en resulteert in een blijvend hoge bezettingsgraad van 98%.

- ◆ In **België** start het verhuurseizoen traditioneel als eerste, met Leuven en Gent als voortrekkers, waar de piek in verhuuractiviteit zich het vroegst manifesteert en reeds boekingsgraden van respectievelijk 95% en 97% zijn gerealiseerd. In andere Vlaamse studentensteden volgt deze piek doorgaans een paar weken later in het seizoen. In Brussel en Wallonië verloopt het verhuurproces gefaseerder, aangezien de herboekingsperiode daar nog doorloopt tot juni, waarna de verhuur aan nieuwe studenten pas volledig op gang komt. De sterke verhuurprestaties worden ondersteund door een opnieuw hoog retentiepercentage in België, met retentiegraden van meer dan 80% in sommige residenties. Tijdens het eerste kwartaal vonden in de Vlaamse steden reeds open kottdagen plaats, met een bijzonder sterke respons. In april worden bijkomende open kottdagen georganiseerd in Antwerpen en Hasselt, wat de verdere invulling van de nog beschikbare kamers zal ondersteunen.

² De cijfers per aandeel zijn berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen, rekening houdend met het dividendrecht van de betreffende aandelen, tenzij anders aangegeven.

³ Gebaseerd op het aantal uitstaande aandelen.

- ◆ **Nederland** kent structureel een volledige bezetting. Door het specifieke karakter van open-ended contracten met korte opzegtermijnen, is het verhuurseizoen voor het nieuwe academiejaar nog niet volledig opgestart. Ook hier verwachten we opnieuw een maximale bezettingsgraad, gedreven door substantiële tekorten in alle Nederlandse universiteitssteden.
- ◆ In **Iberia** is het verhuurseizoen eveneens vlot van start gegaan en ligt het verhuurtempo duidelijk hoger dan vorig jaar, hoewel de piek in verhuuractiviteit nog moet volgen. In Spanje bedraagt de huidige boekingsgraad reeds 54% (vs. 48% vorig jaar). Ook in Portugal, ligt het verhuurtempo hoger. Inclusief enkele groepsboekingen die zich momenteel in finale onderhandeling bevinden, ligt het boekingspercentage reeds boven het niveau van vorig jaar (65%). Daarnaast werden in Spanje en Portugal reeds enkele interessante partnerships afgesloten voor het komend academiejaar, die mee zullen bijdragen aan een hoge bezettingsgraad in heel Iberia.
- ◆ In **Polen** is het verhuurseizoen nog maar net opgestart en ook hier ligt het verhuurtempo duidelijk hoger dan vorig jaar, met een huidige boekingsgraad van 36% (vs. 22% in Q1 2025). De vraag is sterk over de volledige portefeuille, met een bijzonder sterke prestatie van de recente acquisitie in Krakau, waar reeds 58% van de units verhuurd is (vs. 12% vorig jaar). Dit vormt een veelbelovende start, temeer omdat het academiejaar en het verhuurseizoen in deze markt traditioneel pas later op gang komen.
- ◆ In de **Nordics** blijft de bezettingsgraad structureel hoog. Door het specifieke karakter van open-ended contracten met korte opzegtermijnen, is het verhuurseizoen voor het nieuwe academiejaar daar nog niet volledig opgestart en is het nog te vroeg om representatieve boekingsgraden te rapporteren.
- ◆ In **Duitsland** is het verhuurseizoen half april van start gegaan, met gunstige vooruitzichten.

Nieuwe nomination agreements/partnerschappen

In het eerste kwartaal van 2026 werden opnieuw verschillende B2B-partnerschappen afgesloten, in lijn met de verdere uitbouw van de B2B revenue desk en de strategische focus op zowel zomerverhuur als langetermijnsamenwerkingen. Zo werd een overeenkomst gesloten met het Spaanse 'Absolute Internships', dat tijdens de zomerperiode 145 units zal afnemen in de Campo Pequeno-residentie in Lissabon, Portugal.

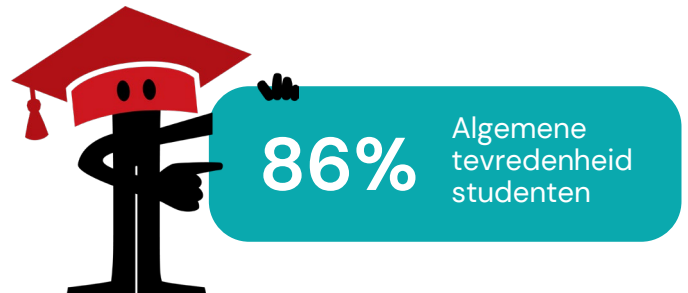
Daarnaast werd in Sevilla, Spanje een nieuwe overeenkomst getekend met Verto voor de afname van 143 units op jaarbasis.

Deze samenwerkingen illustreren het toenemende belang van B2B-verhuur als complementair kanaal, waarbij Xior zowel inspelt op opportuniteiten buiten het academiejaar als op structurele partnerships om de bezettingsgraad en huurinkomsten verder te optimaliseren.

Resultaten halfjaarlijkse studentensurvey

'Occupancy is King & Service is Queen' vormt het fundament van Xior. Naast het realiseren van een hoge bezettingsgraad, ligt de focus sterk op het aanbieden van kwalitatieve service aan studenten. Het Baselife community programma speelt hierin een centrale rol.

Om deze dienstverlening continu te evalueren, organiseert Xior halfjaarlijks een tevredenheidssurvey bij al haar studenten. De meest recente survey (voorjaar 2026) bevestigt een aanhoudend sterk resultaat, met een algemene tevredenheid van 86% over de volledige portefeuille.



Deze score illustreert dat de inspanningen rond community building en service hun vruchten afwerpen: studenten voelen zich comfortabel in hun woonomgeving en geven aan zich goed ondersteund te voelen. Tegelijk vormt dit een belangrijke stimulans om het Baselife concept verder te verfijnen en internationaal nog verder uit te rollen. Het Baselife-programma is inmiddels stevig verankerd in de Nordics, Duitsland en Polen, en werd in 2025 ook

reeds geïntroduceerd in zo goed als alle residenties in Iberia en enkele residenties in België. Verdere uitbreiding naar extra residenties staat gepland.

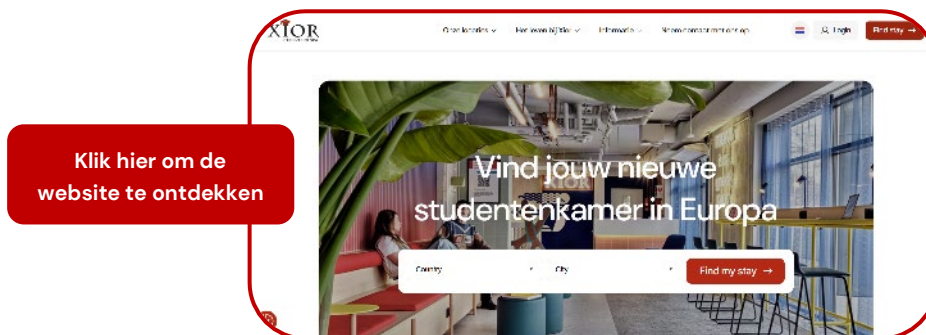
Launch nieuwe website voor studenten

Op 21 april 2026 lanceerde Xior haar gloednieuwe studentenwebsite. De nieuwe website werd opgebouwd naar het voorbeeld van de Basecamp by Xior website, wat perfect aansluit bij de verdere harmonisatie van de portefeuille, en de consistentie en herkenbaarheid van het Xior-merk voor studenten.

De nieuwe website krijgt dezelfde frisse look en biedt een gebruiksvriendelijke, mobile-first interface, afgestemd op het zoek- en boekgedrag van studenten vandaag. Het boekingsproces werd daarbij aanzienlijk vereenvoudigd, met meer transparantie over beschikbaarheid en een vlotte gebruikerservaring van eerste klik tot reservatie.

Daarnaast biedt de website uitgebreide informatie per pand, zoals kamertypes, faciliteiten, locatie, het lokale team en bewonersreviews. Bovendien bevat de website ook heel wat nuttige info voor ouders via de 'Parent Hub', een introductie tot de Xior-werkwijze en community, en een uitgebreide FAQ-pagina.

Tot slot brengt het platform de volledige Xior-portefeuille - goed voor meer dan 22.000 kamers in 8 landen - samen in één geïntegreerde digitale omgeving, met een sterke focus op zichtbaarheid, gebruiksgemak en de beleving van de Xior-community.



ESG update

Publicatie duurzaamheidsverslag

Op 14 april 2026 publiceerde Xior opnieuw haar duurzaamheidsverslag, waarin de voortgang op ESG-doelstellingen transparant wordt toegelicht. Dit rapport kadert binnen de EPRA Sustainability Best Practices en weerspiegelt Xior's engagement om duurzaamheid structureel te integreren in haar strategie, met focus op klimaat, medewerkers en studentenwelzijn.

CO₂ climate plan

Xior blijft inzetten op de verdere uitrol van haar klimaat- en transitieplan, met als doel net zero tegen 2050 in lijn met de SBTi-doelstellingen. Dit plan vormt een kernonderdeel van de langetermijnstrategie, waarbij duurzaamheid integraal wordt verankerd in investeringsbeslissingen, asset management en waardecreatie.

In 2025 werden belangrijke stappen gezet met 100% groene elektriciteit, een verdere daling van de CO₂-intensiteit tot 13 kg CO₂e/m² en een sterke focus op scope 3-emissies, waar het grootste reductiepotentieel ligt.

Xior vertaalt de inzichten uit haar emissiemeting naar een concreet transitieplan dat focust op vier hefboomen:



1. Transitie van verwarmingssystemen in bestaande residenties

Gas blijft in delen van de portefeuille een belangrijke verwarmingsbron en vormt daardoor een prioritaire reductiehefboom. Xior versnelt de transitie naar duurzamere alternatieven door onder meer gasketels te vervangen door warmtepompen waar technisch mogelijk, en residenties aan te sluiten op warmtenetten waar beschikbaar en economisch zinvol.



2. Energie-efficiëntie en monitoring als standaard

Xior blijft investeren in digitale energiemonitoring (waar mogelijk met kwartiermeting), zodat verbruiken actief kunnen worden opgevolgd en geoptimaliseerd. Dit wordt aangevuld met technische optimalisaties en gerichte awareness-acties bij studenten en beheerteams.



3. Nieuwe ontwikkelingen en renovaties: focus op embodied én operational carbon

Via interne green building guidelines integreert Xior klimaatimpact structureel in ontwerp- en investerings-beslissingen. Hierbij wordt zowel gekeken naar energie-efficiëntie in gebruik (operational carbon) als naar materiaalkeuzes en bouwmethodes met een lagere klimaatafdruk (embodied carbon).



4. Elektrificatie van het wagenpark en reductie van kantoorimpact

Hoewel scope 1 en 2 een beperkt aandeel vertegenwoordigen, blijft Xior ook hier inzetten op reductie via verdere elektrificatie van het wagenpark, energie-efficiëntie en vergroening van de energievoorziening in eigen kantoren.

Het plan omvat concrete acties zoals:

- de verduurzaming van bestaande gebouwen (o.a. via de transitie naar warmtepompen en aansluiting op warmtenetten);
- verdere digitalisering van energie monitoring (IQBI-platform);
- het integreren van CO₂-impact in nieuwe ontwikkelingen en renovaties; en
- de verdere elektrificatie van het wagenpark

De verdere uitrol van digitale monitoringtools maakt het bovendien mogelijk om verbruik in real time op te volgen en gericht te optimaliseren op portefeuilleniveau.

Deze aanpak draagt bij aan een structurele verbetering van de energieprestaties en kwaliteit van de portefeuille, terwijl tegelijk de CO₂-uitstoot wordt verlaagd en toekomstige regulatorische risico's worden beperkt. Daarnaast wordt ingezet op energie-efficiëntie, gedragsverandering bij bewoners en een verdere vergroening van de portefeuille, als hefboom richting een klimaatneutrale vastgoedportefeuille op lange termijn. Voor meer informatie over Xior CO₂ targets en ambities verwijzen wij naar [Xior's duurzaamheidsverslag](#).

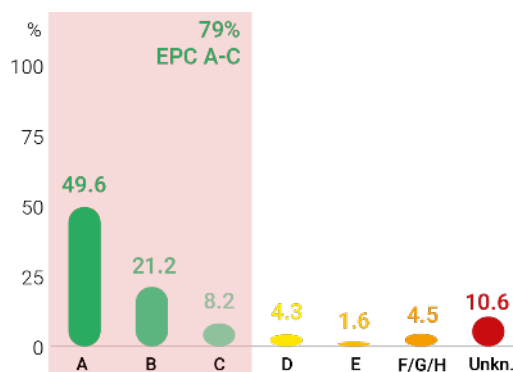


Duurzame gebouwen

Het merendeel van de gebouwen (79% in oppervlakte) heeft een goede energiescore (EPC A, B en C), met een bijzonder sterke prestatie in de hoogste categorie: bijna de helft van de portefeuille heeft een A-score. In totaal valt meer dan 70% binnen de A–B categorieën.

Door de uitvoering van het desinvesteringsprogramma (met name de minst performante en minst duurzame residenties) en door de uitvoering van het CO₂ reductieplan zullen de scores verder verbeteren, wat een duidelijke weerspiegeling is van de strategische inzet van Xior om haar portfolio te vergroenen. Zo doen we ook in de bestaande residenties de nodige investeringen om deze gebouwen te optimaliseren en dit niet enkel op vlak van comfort maar ook op vlak van duurzaamheid. Het ontbrekende deel verslagen heeft grotendeels betrekking op verslagen die nog in aanvraag zijn ten gevolge van recente renovaties of nieuwbouwprojecten.

Verdeling EPC certificaten Xior gebouwen in scope



3. Update portfolio & pipeline

Update pipeline

De actieve pijplijn vertegenwoordigt een totaal investeringsvolume van ca. 177 MEUR, waarvan het merendeel reeds werd geïnvesteerd. Het resterende investeringsbedrag bedraagt slechts 9 MEUR en wordt volledig gefinancierd vanuit de eigen autofinancieringscapaciteit – zonder nood aan bijkomende schuld of kapitaal, en met behoud van schuldgraad onder 50%. Het betreft de projecten Brinktoren in Amsterdam, Boavista in Porto, Trasenster in Seraing (Luik) en Bagatten in Gent. Deze actieve pijplijn, die grotendeels in 2026 zal opgeleverd worden, is goed voor meer dan 1.100 extra units en 10,2 MEUR aan extra geannualiseerde huuropbrengsten.

Brinktoren, Amsterdam



Klik hier om de video te bekijken

Boavista, Porto



Trasenster, Seraing (Luik)



4. Update financieringen & ratio's

Update financieringen

Liquiditeit – beschikbare kredietlijnen

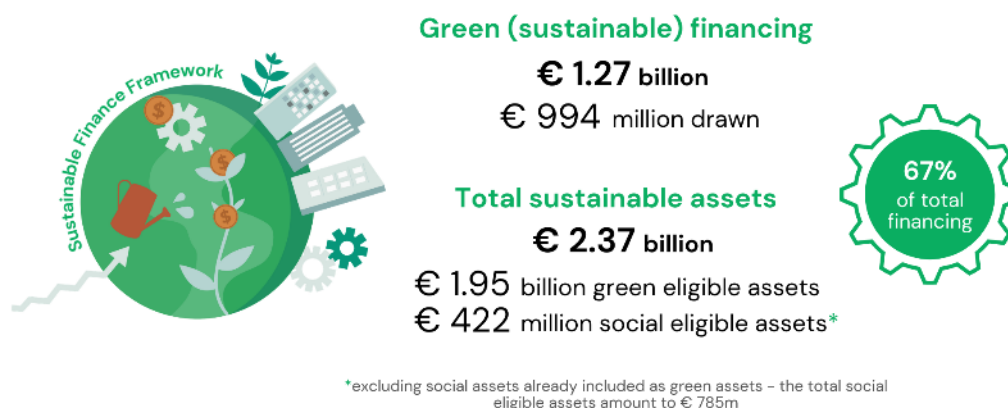
Xior blijft een proactieve financieringsstrategie hanteren, waarbij leningen systematisch minstens 12 maanden vóór hun vervaldatum worden verlengd of geherfinancierd. Tegelijk blijft de vennootschap streven naar een sterke liquiditeitspositie, met een minimaal doelbedrag van 100 MEUR aan niet-opgenomen kredietlijnen. Xior's liquiditeitspositie bedraagt momenteel 127 MEUR. Hiermee zijn **100%**

van Xior's financieringsbehoeften voor de komende 18 maanden volledig gedekt. Zowel de herfinancieringen, het volledig gecommitteerd capex-programma als de uitstaande commercial paper zijn integraal ingedekt. De USPP-lening van 34 MEUR die afloopt in Q2 2026 is geherfinancierd via een nieuwe lening bij een andere bank.

Update Sustainable Finance Framework

Het Sustainable Finance Framework van Xior omvat milieucriteria (E) om de meest groene activa te selecteren en te financieren en sociale criteria (S) op basis van betaalbaarheid en sociale prijsstelling zodat een deel van haar portefeuille ook in aanmerking komt voor social-linked financiering, in lijn met de ecologische en sociale ambities en verbintenissen van Xior, in het kader van de stijgende prijzen en de bezorgdheid over meer betaalbare studentenhuisvesting.

Per 31 maart 2026 beschikt Xior over een totaal van 1,27 miljard EUR aan duurzame financiering, waarvan 994 MEUR reeds werd opgenomen. In totaal beschikt Xior over ca. 2,37 miljard EUR aan sustainable assets, goed om alle financiering duurzaam te maken.



Financieringskost en hedge ratio

De financieringskost blijft in Q1 2026 stabiel op 3,05% (vs. 3,06% per Q4 2025). De gemiddelde looptijd van de uitstaande leningen bedraagt 4,96 jaar (vs. 5,2 jaar per Q4 2025). De hedge ratio per Q1 2026 blijft stabiel op 89% (vs. 89% per Q4 2025) en loopt over een periode van 4,6 jaar.

Interest Cover Ratio (ICR)

De ICR is in Q1 2026 licht verbeterd tot 3,19 (tegenover 3,13 per Q4 2025). Een verdere verbetering van de ICR wordt verwacht na de oplevering van de projecten in de pijplijn.

Net Debt/EBITDA

De Net debt/EBITDA (adjusted) per Q1 2026 bedraagt 11,98x (stabiel vs. 11,89x op Q4 2025). Voor de volledige berekening zie Hoofdstuk 11 (Alternatieve Prestatie Indicatoren (APM's)). De Net debt/EBITDA is geen convenant.

5. Geconsolideerde financiële resultaten Q1 2026

Geconsolideerde resultatenrekening <i>(In duizenden €)</i>	31.03.2026	31.03.2025
Nettohuurresultaat	48.643	43.773

Vastgoedresultaat	48.225	45.438
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	29.877	28.916
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-7.798	-8.351
EPRA-winst ^{1,4} 🏠	26.474	25.155
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 🏠	22.140	21.765
Herwaardering van financiële instrumenten (niet-effectieve renteafdekkingen)	11.913	4.356
Uitgestelde belastingen	-5.957	-3.725
Nettoresultaat (IFRS)	48.595	41.951

Portefeuille-update 31.03.2026 31.03.2025

Aantal verhuurbare studentenunits	22.268	20.769
Aantal verhuurbare bedden	22.863	21.348
Aantal landen	8	8

Geconsolideerde balans 31.03.2026 31.12.2025
(In duizenden €)

Eigen vermogen	1.796.916	1.753.131
Eigen vermogen – deel van de groep	1.795.194	1.751.575
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁵	3.612.124	3.558.842
Loan-to-value	49,50%	49,87%
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁶	49,63%	49,92%

Kerncijfers per aandeel 31.03.2026 31.03.2025
(In €)

Aantal aandelen	46.695.094	45.221.981
Gewogen gemiddeld aantal aandelen ⁷	46.695.094	45.221.981
EPRA-winst ^{1,8} per aandeel 🏠	0,57	0,56

⁴ Xior Student Housing NV gebruikt alternatieve prestatimaatstaven (APM's) om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die vanaf 3 juli 2016 van toepassing zijn voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatimaatstaven. In hoofdstuk 10.8 van het Financieel Jaarverslag 2025 zijn de begrippen opgenomen die Xior als APM's beschouwt. De APM's zijn gemarkeerd met 🏠 en voorzien van een definitie, doelstelling en een reconciliatie (zie hoofdstuk 11 en 12 van dit persbericht), zoals vereist door de ESMA-richtlijn.

⁵ De reële waarde van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, exclusief de transactiekosten (zie persbericht van BE-REIT Association van 10 november 2016 - update persbericht van de BE-REIT Association van 30 juni 2025). De reële waarde komt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

⁶ Berekend in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 tot uitvoering van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

⁷ Aandelen worden geteld vanaf het moment van uitgifte.

⁸ Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

Resultaat op de portefeuille (IAS 40)	0,47	0,48
Herwaardering indekkingsinstrumenten	-0,26	-0,10
Nettoresultaat per aandeel (IFRS)⁹	1,04	0,93
Slotkoers aandeel	26,45	27,50
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (voor dividend)⁹ – deel van de groep	38,45	38,89

De financiële informatie voor de periode eindigend op 31 maart 2026 is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS).

De gepubliceerde cijfers zijn geconsolideerde cijfers; holdings en dochterondernemingen zijn geconsolideerd in overeenstemming met de relevante wetgeving.

5.1 Netto huurresultaat

Gedurende het eerste kwartaal van 2026 heeft Xior een nettohuurresultaat gerealiseerd van 48.643 KEUR, een stijging van 11% t.o.v. de eerste drie maanden van 2025 (43.773 KEUR). De stijging komt voort uit een hoge like-for-like huurgroei van 5,02% en doordat bepaalde panden pas in de loop van 2025 werden opgeleverd of aangekocht. Het netto huurresultaat zal de komende kwartalen blijven stijgen, aangezien bepaalde ontwikkelingen pas in de loop van 2026 zullen beginnen met huurinkomsten te genereren.

Dit betreft voornamelijk de volgende panden:

- ◆ Boavista (Porto, Portugal): pand wordt in de zomer opgeleverd en zal huurinkomsten genereren vanaf het nieuwe academiejaar;
- ◆ Brinktoren (Amsterdam, Nederland): pand wordt in de zomer opgeleverd en zal huurinkomsten genereren vanaf het nieuwe academiejaar;

Per 31 maart 2026 heeft Xior voor 91% van de huurinkomsten like-for-like kunnen berekenen. Voor deze huurinkomsten heeft de onderneming een jaar op jaar groei van 5,02% gerealiseerd t.o.v. 31 maart 2025.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98% over het eerste kwartaal van 2026.

5.2 EPRA-winst

EPRA-winst (exclusief portefeuilleresultaat, exclusief uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40-correcties, en exclusief impact van de variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva) bedraagt 20.499 KEUR, t.o.v. 19.555 KEUR per Q1 2025. De EPRA-winst – deel van de groep bedraagt 20.323 KEUR. De EPRA-winst na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 26.650 KEUR per Q1 2026, t.o.v. 25.356 KEUR per Q1 2025. De EPRA-winst na correctie voor IFRIC 21 aanpassing – deel van de groep bedraagt 26.474 KEUR.

De EPRA-winst per aandeel¹⁰ bedraagt 0,44 EUR, de EPRA-winst per aandeel – deel van de groep bedraagt 0,44 EUR. Na correctie voor IFRIC 21 bedraagt de EPRA-winst 0,57 EUR per aandeel en de EPRA-winst per aandeel na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep 0,57 EUR.

In KEUR	31/03/2026	Per aandeel	31/03/2025	Per aandeel
EPRA-winst	20.499	0,44	19.555	0,43
EPRA-winst – deel van de groep	20.323	0,44	19.354	0,43

⁹ Gebaseerd op het aantal aandelen.

¹⁰ Voor de berekening van de EPRA-winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 maart 2026, zijnde 46.695.094.

EPRA-winst – na correctie IFRIC 21	26.650	0,57	25.356	0,56
EPRA-winst – na correctie IFRIC 21 - deel van de groep	26.474	0,57	25.155	0,56

Ten gevolge van de toepassing van de boekhoudkundige regel "IFRIC 21 Heffingen" (die werd ingevoerd vanaf het boekjaar 2015) werd in de cijfers van 31 maart 2026 een provisie opgenomen voor het volledige jaar 2026 voor wat betreft onroerende voorheffing, Nederlandse taksen op vastgoed, taksen op tweede verblijven en de zogenaamde "abonnementstaks". Dit heeft een grotere negatieve impact op het resultaat van het eerste kwartaal van 2026, vermits deze kosten niet gespreid worden over de verschillende kwartalen maar volledig ten laste worden genomen in het eerste kwartaal.

Het effect van deze boekhoudkundige verwerking zal afnemen naarmate het boekjaar vordert. Indien deze kosten wel gespreid in resultaat zouden worden genomen, waarbij in elk kwartaal één vierde van de kost wordt genomen, dan zou het resultaat per 31 maart 2026 verhogen ten belope van een bedrag van 6.151 KEUR. In die hypothese zou de EPRA-winst – deel van de groep 26.474 KEUR bedragen.

5.3 Netto en operationeel vastgoedresultaat

Het nettoresultaat bedraagt 48.595 KEUR per 31 maart 2026 t.o.v. 41.951 KEUR per 31 maart 2025. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt 1,04 EUR¹¹. De stijging van het nettoresultaat ten opzichte van vorig jaar is voornamelijk het gevolg van een gunstigere variatie in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten in Q1 2026 ten opzichte van Q1 2025.

Het nettoresultaat bevat de impact van de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. EPRA-winst is het nettoresultaat gecorrigeerd voor de hierboven genoemde elementen.

Het operationeel vastgoedresultaat bedraagt 34.090 KEUR per 31 maart 2026 t.o.v. 32.576 KEUR per 31 maart 2025. De operationele marge ligt in het eerste kwartaal tijdelijk lager, in lijn met verwachtingen en budget, voornamelijk door het wegvallen van bepaalde eenmalige elementen uit vorig jaar en het aflopen/uitdoven van huurwaarborgen. Daarnaast kent het eerste kwartaal traditioneel een seizoensmatig lager niveau. Gecorrigeerd voor deze elementen is de onderliggende marge-ontwikkeling positief. Voor de rest van het jaar verwacht Xior opnieuw een stijgende trend, gedreven door verdere operationele efficiëntie en schaalvoordelen. De langetermijndoelstelling voor de operationele marge blijft ongewijzigd op 85%.

5.4 Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Op 31 maart 2026 bestaat de portefeuille uit 22.268 verhuurbare studentenunits (22.863 verhuurbare bedden). De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd op 3.612.124 KEUR per 31 maart 2026, wat een stijging van 1,5% of 53.282 KEUR vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2025 (3.558.842 KEUR).

De stijging van de waardering van de vastgoedbeleggingen is hoofdzakelijk het gevolg van een yield compressie in de Deense portefeuille, in een context van wijzigende marktomstandigheden. Daarnaast werd over het merendeel van de portefeuille een groei van de huurinkomsten gerealiseerd, ondersteund door de sterke pricing power. Samen hebben deze factoren geleid tot een toename van de Reële Waarde van de portefeuille. De herwaardering van de portefeuille steeg met 0,8% vs. Q4 2025 (+29 MEUR).

Xior beschikt daarnaast ook over een pijplijn die is opgesplitst in een "actieve" en "future" pijplijn. De "actieve pijplijn" bestaat uit projecten waarvoor de bouw reeds is gestart en die zich momenteel in de uitvoeringsfase bevinden. Deze projecten zullen grotendeels op korte termijn in 2026 en 2027 opgeleverd worden. De "future pijplijn" is het toekomstig ontwikkelingspotentieel en bestaat uit deels

¹¹ Dit is gebaseerd op het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

ontwikkelingsprojecten en deels uitbreidingsmogelijkheden op bestaande locaties, waarvoor de bouw nog niet is gestart. Deze projecten bevinden zich in de pre-executiefase.

Indien alle projecten in zowel de actieve als de future pijplijn worden gerealiseerd, zal de vastgoedportefeuille verder groeien naar meer dan 4 miljard EUR met 25.463 verhuurbare studentenunits.

5.5 LTV en schuldgraad

Per 31 maart 2026 bedroeg de LTV 49,50%, t.o.v. 49,87% per 31 december 2025. De schuldgraad bedroeg 49,63% per 31 maart 2026 t.o.v. 49,92% per 31 december 2025. Xior blijft streven naar een schuldgraad onder de 50%.

6. Financiering

Per 31 maart 2026 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 23 kredietverstrekkers voor een bedrag van 1.916 MEUR. Per 31 maart 2026 had de Vennootschap voor 1.788 MEUR aan financieringen opgenomen.

De Vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden; waarbij de gemiddelde looptijd 4,96 jaar bedraagt per 31 maart 2026. Dit omvat niet de CP notes, die allen een korte looptijd hebben maar normale langlopende kredieten als back-up hebben.

Verder is Xior in grote mate beschermd tegen een stijgend renteklimaat door de langlopende afdekking van haar bestaande schuldpositie, waarbij per 31 maart 2026 89% van de financiering (1.584 MEUR) is afgedekt voor een looptijd van 4,6 jaar, hetzij via renteswapovereenkomsten (1.166 MEUR), hetzij via vaste rentevoeten (417 MEUR). Aangezien deze afdekkingen niet plaatsvinden op het niveau van de afzonderlijke financieringen, maar voor een langere looptijd dan de onderliggende leningen, leidt het aflopen van de afzonderlijke financieringen niet tot een extra renterisico.

De gemiddelde financieringskost voor Q1 2026 bedraagt 3,05% (Q4 2025: 3,06%).

7. Belangrijke realisaties eerste kwartaal 2026

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan in het eerste kwartaal 2026.

8. Belangrijke realisaties na einde eerste kwartaal 2026

Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag (inclusief Duurzaamheidsverslag) 2025

Op 14 april 2026 publiceerde Xior haar Jaarlijks Financieel Verslag en publiceerde ze de oproeping voor de Algemene Vergadering.



9. Vooruitzichten

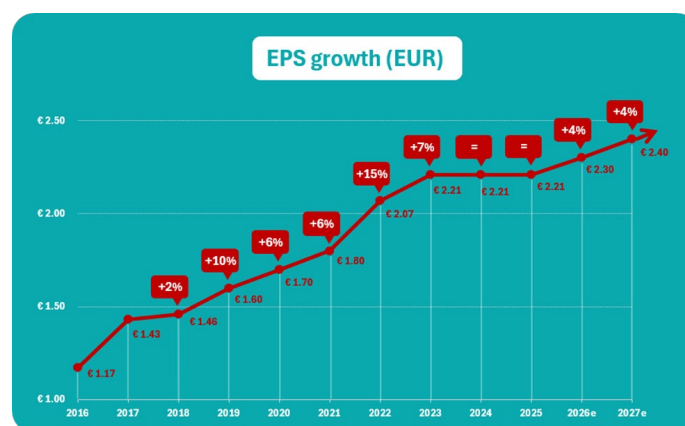
Na een periode waarin de focus lag op balansversterking, integratie en operationele optimalisatie, gaat Xior, samen met de afwikkeling van de actieve pijplijn over 2026-2027, een nieuwe groeifase in, gericht op hernieuwde en duurzame groei van de winst per aandeel (EPS). De groep beschikt vandaag over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

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

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

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

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



10. Financieel overzicht

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

Activa <i>(In duizenden €)</i>	31.03.2026	31.12.2025
I. VASTE ACTIVA	3.694.164	3.635.198
B. Immateriële vaste activa	7.029	6.471
C. Vastgoedbeleggingen	3.612.124	3.558.842
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	3.187.967	3.148.319
b. Projectontwikkelingen	424.157	410.524
D. Overige materiële vaste activa	10.474	10.533
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	10.474	10.533
E. Financiële vaste activa	25.193	18.034
Toegestane afdekkingsinstrumenten	23.234	16.384
Andere	1.960	1.650
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	6.230	6.245
H. Uitgestelde belastingen - activa	19.774	21.854
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures, vermogensmutatie	13.341	13.220
II. VLOTTENDE ACTIVA	100.096	93.735
D. Handelsvorderingen	2.545	2.789
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	47.904	44.689
a. Belastingen	10.086	10.812
c. Andere	37.818	33.877
F. Kas en kasequivalenten	5.330	4.756
G. Overlopende rekeningen	44.317	41.500
Vooruitbetaalde vastgoedkosten	7.392	7.409
Gelopen, niet-ervallen vastgoedopbrengsten	15.954	15.833
Andere	20.971	18.258
TOTALE ACTIVA	3.794.260	3.728.933





Passiva <i>(In duizenden €)</i>	31.03.2026	31.12.2025
EIGEN VERMOGEN	1.796.916	1.753.131
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moederverenootschap	1.795.194	1.751.575
A. Kapitaal	829.604	829.644
a. Geplaatst kapitaal	840.512	840.512
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-10.908	-10.868
B. Uitgiftepremies	821.273	821.273
C. Reserves	95.891	32.607
Reserve voor het saldo van variaties in de reële waarde van vastgoed	32.122	32.122
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-41.868	-41.868
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in de IFRS	7.324	7.324
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	-7.774	-7.774
Reserve voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	5.366	9.800
Overige reserves	102	89
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	100.618	32.914
D. Nettoresultaat van het boekjaar	48.426	68.051
II. Minderheidsbelangen	1.722	1.556
VERPLICHTINGEN	1.997.344	1.975.802
I. Langlopende verplichtingen	1.768.837	1.780.588
B. Langlopende financiële schulden	1.671.144	1.681.727
a. Kredietinstellingen	1.435.568	1.445.977
b. Financiële leasing	15.959	16.182
c. Andere	219.618	219.568
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	1.293	6.354
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.293	6.354
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	96.399	92.506
a. Exit taks	0	0
b. Andere	96.399	92.506

II. Kortlopende verplichtingen	228.507	195.214
B. Kortlopende financiële schulden	132.914	109.394
a. Kredietinstellingen	98.914	75.394
c. Andere	34.000	34.000
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	40.544	34.045
a. Exit taks	0	0
b. Andere	40.544	34.045
Leveranciers	12.722	7.811
Huurders	4.544	3.404
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	23.278	22.830
E. Andere kortlopende verplichtingen	26.788	28.142
Andere	26.788	28.142
F. Overlopende rekeningen	28.261	23.633
a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	5.672	4.780
b. Gelopen, niet vervallen interesten	4.588	2.940
c. Andere	18.001	15.913
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3.794.260	3.728.933

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Resultatenrekening <i>(In duizenden €)</i>	31.03.2026	31.03.2025
I. (+) Huurinkomsten	48.665	43.882
(+) Huurinkomsten	44.668	39.094
(+) Huurgaranties	4.231	4.835
(-) Huurkortingen	-233	-47
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-23	-110
NETTO HUURRESULTAAT	48.643	43.773
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	8.791	7.602
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	8.364	7.275
-Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	427	327
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-10.364	-9.092
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-9.854	-8.769

- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-513	-323
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.159	3.155
VASTGOEDRESULTAAT	48.225	45.438
IX. (-) Technische kosten	-2.338	-1.944
Recurrente technische kosten	-2.320	-1.936
(-) Herstellingen	-2.015	-1.582
(-) Verzekeringspremies	-304	-354
Niet recurrente technische kosten	18	-7
(-) Schadegevallen	18	-7
X. (-) Commerciële kosten	-469	-439
(-) Publiciteit,...	-316	-306
(-) Juridische kosten	-153	-132
XII. (-) Beheerkosten van het vastgoed	-3.818	-3.414
(-) Beheerkosten (extern)	0	0
(-) Beheerkosten (intern)	-3.818	-3.414
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-7.510	-7.065
(-) Honoraria architecten	0	0
(-) Honoraria schatters	-183	-161
(-) Andere vastgoedkosten	-7.327	-6.905
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-14.135	-12.862
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	34.090	32.576
XIV. (-) Algemene kosten van de vennootschap	-4.213	-3.827
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	0	166
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	29.877	28.916
XVI. (+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-175
(-) Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)	0	5.293
(+) Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	0	-5.468
XVII. (+/-) Resultaat op de verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	28.708	29.969
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	43.083	43.397
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-14.375	-13.429

XIX. (+) Ander portefeuilleresultaat	-6.568	-8.028
OPERATIONEEL RESULTAAT	52.017	50.680
XX. (+) Financiële opbrengsten	3.898	1.279
(+ Geïnde interesten en dividenden)	3.898	1.279
XXI. (-) Netto interestkosten	-10.627	-8.838
(-) Nominale interestlasten op leningen	-10.580	-11.282
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-219	-195
(-) Kosten van toegestane afdekkingsinstrumenten	172	2.638
XXII. (-) Overige financiële kosten	-1.069	-792
- Bankkosten en andere commissies	-306	-231
- Andere	-762	-562
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	11.913	4.356
(+/-) FINANCIEEL RESULTAAT	4.115	-3.995
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	56.132	46.685
XXV. Vennootschapsbelastingen	-1.581	-1.009
XXVI. Exit taks	0	-152
XXVII. Uitgestelde belastingen	-5.957	-3.573
(+/-) BELASTINGEN	-7.537	-4.734
NETTO RESULTAAT	48.595	41.951
EPRA-WINST  – NA CORRECTIE IFRIC 21	26.650	25.356
EPRA-WINST  – NA CORRECTIE IFRIC 21 – DEEL VAN DE GROEP	26.474	25.155
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE	22.140	21.765
UITGESTELDE BELASTINGEN M.B.T. IAS 40 CORRECTIES	-5.957	-3.725
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	11.913	4.356
EPRA-WINST  PER AANDEEL (in EUR) – NA CORRECTIE IFRIC 21	0,57	0,56
EPRA-WINST  PER AANDEEL (in EUR) – NA CORRECTIE IFRIC 21 – DEEL VAN DE GROEP	0,57	0,56



11. Alternatieve prestatie indicatoren (APM's): reconciliatietabellen

EPRA-winst	31.03.2026	31.03.2025
Nettoresultaat	48.595	41.951
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-28.708	-29.969
Ander portefeuilleresultaat	6.568	8.029
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	175
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-11.913	-4.356
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	5.957	3.725
EPRA-winst	20.499	19.555
EPRA-winst – deel van de groep	20.323	19.354

EPRA-winst na correctie IFRIC 21	31.03.2026	31.03.2025
Nettoresultaat	48.595	41.951
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-28.708	-29.969
Ander portefeuilleresultaat	6.568	8.029
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	175
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-11.913	-4.356
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	5.957	3.725
EPRA-winst	20.499	19.555
Impact IFRIC 21	6.151	5.801
EPRA-winst na correctie IFRIC 21	26.650	25.356
EPRA-winst na correctie IFRIC 21 - deel van de groep	26.474	25.155

Resultaat van de portefeuille	31.03.2026	31.03.2025
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-175
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	28.708	29.969
Ander portefeuilleresultaat	-6.568	-8.029
Resultaat van de portefeuille	22.140	21.765

Gemiddelde interestvoet	31.03.2026	31.03.2025
Nominale interestlasten op leningen	10.581	11.282
Kosten van toegestane afdekkingsinstrumenten	-172	-2.638
Geactiveerde interesten ¹³	3.668	3.627
Gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	1.911.966	1.673.036
Gemiddelde interestvoet	2,95%	2,93%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegestane afdekkingsinstrumenten	2,98%	3,56%

Gemiddelde financieringskosten	31.03.2026	31.03.2025
Nominale interestlasten op leningen	10.581	11.282
Kosten van toegestane afdekkingsinstrumenten	-172	-2.638
Geactiveerde interesten ¹²	3.668	3.627
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van de financiële schulden	219	195
Bankkosten en andere commissies	306	231
Gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	1.911.966	1.673.036
Gemiddelde financieringskost	3,05%	3,04%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegestane afdekkingsinstrumenten	3,09%	3,67%

Per 31.03.2026	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders excl. minderheidsbelangen	1.759.194	1.759.194	1.759.194	1.759.194	1.759.194
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	1.722	1.722
UIT TE SLUITEN					
Uitgestelde belastingen met betrekking tot FV-winst op IP	76.625	76.625	XXXXXXXXXX	76.625	XXXXXXXXXX
FV van financiële instrumenten	-21.941	-21.941	XXXXXXXXXX	-21.941	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste activa volgens IFRS BS	XXXXXXXXXX	-7.029	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
OMVAT					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	79.693	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX

¹² Interesten worden geactiveerd op projecten aan de gemiddelde interestkost. We verwijzen naar 10.6.9 in het jaarlijks financieel verslag over 2025 m.b.t. de waarderingsregel omtrent het activeren van interestkosten. Deze waarderingsregels wordt consistent toegepast over de jaren heen.

Mutatierechten	177.486	nvt	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	2.027.364	1.842.849	1.874.887	1.851.600	1.796.916
Volledig verwaterd aantal aandelen	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094
NAV per aandeel	43,42	39,47	40,15	39,65	38,48
NAV per aandeel – deel van de groep	43,42	39,47	40,15	39,62	38,45

Per 31.03.2026	Reële waarde	% van totale portefeuille	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen en bedoeld om aan te houden en niet te verkopen op lange termijn	3.612.124	100	100
Portefeuille onderworpen aan gedeeltelijke uitgestelde belastingen en belastingstructurering	0	0	0

Per 31.12.2025	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders excl. minderheidsbelangen	1.751.575	1.751.575	1.751.575	1.751.575	1.751.575
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	1.556	1.556

UIT TE SLUITEN

Uitgestelde belastingen m.b.t. FV winst op IP	70.652	70.652	XXXXXXXXXXXX	70.652	XXXXXXXXXXXX
FV van financiële instrumenten	-10.030	-10.030	XXXXXXXXXXXX	-10.030	XXXXXXXXXXXX
Immateriële vaste activa conform IFRS BS	XXXXXXXXXXXX	-6.471	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX

OMVAT

FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	75.994	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX
Transactiekosten	177.597	N.v.t.	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX
NAV	1.989.794	1.805.726	1.827.569	1.813.753	1.753.131
Volledig verwaterd aantal aandelen	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094
NAV per aandeel	42,61	38,67	39,14	38,84	37,54
NAV per aandeel – deel van de groep	42,61	38,67	39,14	38,81	37,51

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

Net debt/EBITDA (adjusted)

De net debt/EBITDA (adjusted) wordt als volgt berekend op basis van de geconsolideerde accounts: in de noemer de genormaliseerde EBITDA van de afgelopen 12 maanden (12M rolling) en met inbegrip van de geannualiseerde impact van externe groei; in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd voor de projecten in uitvoering vermenigvuldigd met de loan-to-value van de groep (aangezien deze projecten nog geen huurinkomsten genereren maar reeds (gedeeltelijk) worden gefinancierd op de balans).

In KEUR		31.03.2026
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.788.100
-Kas en kasequivalenten (IFRS)		-5.330
Net Debt (IFRS)	A	1.782.770
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	B	145.258
+Aandeel in het operationeel resultaat van joint ventures		0
EBITDA (IFRS)	C	145.258
Net debt/EBITDA	A/C	12,27

In KEUR		31.03.2026
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.788.100
-Kas en kasequivalenten (IFRS)		-5.330
Net Debt (IFRS)	A	1.782.770
-Projecten in uitvoering x LTV		-209.958
-Financiering aan Joint ventures x LTV		0
Net debt (adjusted)	B	1.572.812
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	C	145.258
+Aandeel in het operationeel resultaat van joint ventures		0
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	D	145.258
Brug naar genormaliseerde EBITDA		-13.996
EBITDA (adjusted)	E	131.262
Net debt/EBITDA (adjusted)	B/E	11,98

De brug naar genormaliseerde EBITDA houdt rekening met het feit dat voor bepaalde projecten (partially yielding projects) tijdens de development fase bepaalde opbrengsten ontvangen worden, dewelke uit de EBITDA moeten gecorrigeerd worden, vermits we ook de schulden voor deze projecten uit de net debt corrigeren. Vandaar dat de brug een negatieve correctie is.



EPRA LTV

31/03/2026	Proportionele consolidatie		
EPRA Loan-To-Value ratio	Groep	aandeel in JV's	Gecombineerd
Toevoegen:			
Kredietinstellingen	1.442.089	3.691	1.445.780
Commercial paper	92.393		92.393
Obligatieleningen	253.618		253.618
Netto te betalen	8.693	485	9.178
<i>(-) Lange termijn handelsvorderingen</i>	8.190		8.190
<i>(-) Handelsvorderingen</i>	2.545		2.545
<i>(-) Belastingvorderingen en andere vlottende activa</i>	47.904	288	48.192
<i>(+) Andere langlopende verplichtingen</i>	0		0
<i>(+) Handelsschulden en andere kortlopende schulden</i>	40.544	773	41.317
<i>(+) Andere kortlopende verplichtingen</i>	26.788		26.788
Uitsluiten:			
Cash	5.330	396	5.726
Netto-schuld (a)	1.791.463	3.780	1.795.243
Toevoegen:			
Vastgoed voor eigen gebruik*	10.474		10.474
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	3.187.967		3.187.967
Projectontwikkelingen	424.157	5.352	429.509
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	0		0
Immateriële vaste activa	7.029		7.029
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en jv's	0		0
Totale eigendoms waarde (b)	3.629.627	5.352	3.634.979
Real estate transfer taks	177.486		177.486
Totale eigendoms waarde incl RETTs (c)	3.807.113	5.352	3.812.465
EPRA LTV (a/b)	49,36%		49,39%
EPRA LTV (incl RETTs) (a/c)	47,06%		47,09%

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

31/12/2025	Proportionele consolidatie		
EPRA Loan-To-Value ratio	Group	aandeel in JV's	Gecombineerd
Toevoegen:			
Kredietinstellingen	1.455.055	2.618	1.457.673
Commercial paper	65.657		65.657
Obligatieleningen	253.568		253.568
Netto te betalen	6.814	437	7.251
<i>(-) Lange termijn handelsvorderingen</i>	7.895		7.895
<i>(-) Handelsvorderingen</i>	2.789	131	2.920
<i>(-) Belastingvorderingen en andere vlottende activa</i>	44.689	114	44.803
<i>(+) Andere langlopende verplichtingen</i>	0		0
<i>(+) Handelsschulden en andere kortlopende schulden</i>	34.045	681	34.726
<i>(+) Andere kortlopende verplichtingen</i>	28.142		28.142
Uitsluiten:			
Cash	4.756	365	5.121
Netto-schuld (a)	1.776.338	2.689	1.779.027
Toevoegen:			
Vastgoed voor eigen gebruik*	10.533		10.533
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	3.148.319		3.148.319
Projectontwikkelingen	410.524	4.094	414.618
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	0		0
Immateriële vaste activa	6.471		6.471
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en jv's	0	0	0
Totale eigendomswaarde (b)	3.575.847	4.094	3.579.941
Real estate transfer taks	177.597		177.597
Totale eigendomswaarde incl. RETTs (c)	3.753.444	4.094	3.757.538
EPRA LTV (a/b)	49,68%		49,69%
EPRA LTV (incl RETTs) (a/c)	47,33%		47,35%

12. Glossarium van de alternatieve prestatie indicatoren (APM's) gebruikt door Xior Student Housing

APM benaming	Definitie	Gebruik
EPRA-winst	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	Meten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen door de winst worden ondersteund
Resultaat van de portefeuille	Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat	Meten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst/verlies op vastgoedbeleggingen

Gemiddelde interestvoet	Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde interestvoet excl. IRS interestkosten	Rentelasten exclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde financieringskost	Interestkosten inclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door de gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde financieringskost excl. IRS-interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddelde uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
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 gemiddeld aantal aandelen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA NAW	Dit is de NAW die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting niet zullen voorkomen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA NNAW	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. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen van de NAV per IFRS-jaarrekeningen 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 Reinstatement Value (NRV)	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde weer te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen van de NAV per IFRS-jaarrekeningen 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 Assets (NTA)	Aangenomen wordt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belastingen zich kristaliseren	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen van de NAV per IFRS-jaarrekeningen 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

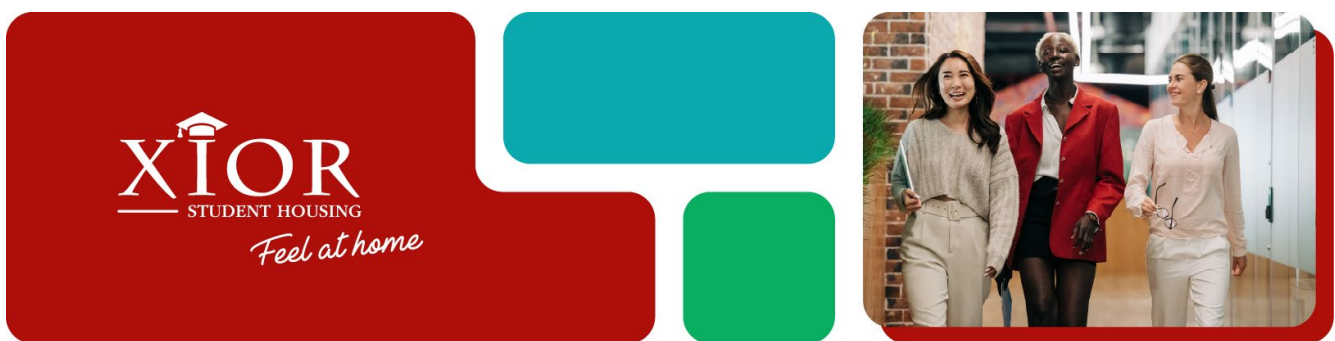
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen van de NAV per IFRS-jaarrekeningen 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 Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huur op afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)	De maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA huurleegstand	Geschatte huurwaarde van leegstaande units gedeeld door de Geschatte Huurwaarde van de totale portefeuille	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA Loan-to-Value (LTV)	Een belangrijke maatstaf om het percentage van de schuld ten opzichte van de geschatte waarde van de eigendommen te bepalen. De EPRA LTV wordt berekend door de schulden te delen door de marktwaarde van het vastgoed	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

Voor meer informatie kan u contact opnemen met:

Xior Student Housing NV
Frankrijklei 64-68
2000 Antwerpen
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



Over Xior Student Housing

Xior Student Housing NV is de eerste Belgische openbare GVV, gespecialiseerd in het segment van de studentenhuisvesting in België, Nederland, Duitsland, Polen, Portugal, Spanje, Denemarken en Zweden. Binnen dit vastgoedsegment biedt Xior Student Housing een variëteit aan panden aan, gaande van kamers met gemeenschappelijke voorzieningen, kamers met eigen sanitair tot volledig uitgeruste studio's. Xior Student Housing bouwt reeds sinds 2007 als eigenaar en exploitant aan kwalitatieve en betrouwbare studentenhuizen voor studenten op zoek naar een plek waar ze in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven. Een kot met net dat beetje meer, waar elke student zich onmiddellijk thuis voelt.

Xior Student Housing is sedert 24 november 2015 vergund als openbare GVV naar Belgisch recht. De aandelen van Xior Student Housing zijn sedert 11 december 2015 genoteerd op Euronext Brussels (XIOR). Op datum van 31 maart 2026, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. 3,6 miljard EUR. Meer informatie is beschikbaar op www.xiorstudenthousing.eu.

Xior Student Housing NV, Openbare GVV naar Belgisch recht (BE-REIT)
Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen
BE 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

Disclaimer

Dit persbericht bevat vooruitziende informatie, voorspellingen, overtuigingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin zij actief is ('vooruitziende verklaringen'). Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, die gegrond leken op het moment dat ze werden gemaakt, maar die uiteindelijk wel of niet accuraat kunnen blijken en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop Xior geen vat heeft. Bovendien gelden de vooruitziende verklaringen enkel op de datum van dit persbericht. Verklaringen in dit persbericht die gaan over voorbij trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren. Noch Xior, noch diens vertegenwoordigers, functionarissen of adviseurs, garanderen dat de parameters waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt. De werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Xior kunnen bijgevolg aanzienlijk verschillen van de informatie vooropgesteld in of geïmpliceerd door vooruitziende verklaringen. Xior wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af om vooruitziende verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist. Dit persbericht werd opgesteld in het Nederlands en vertaald naar het Engels en Frans. In het geval van tegenstrijdigheden zal de Nederlandse versie primeren.