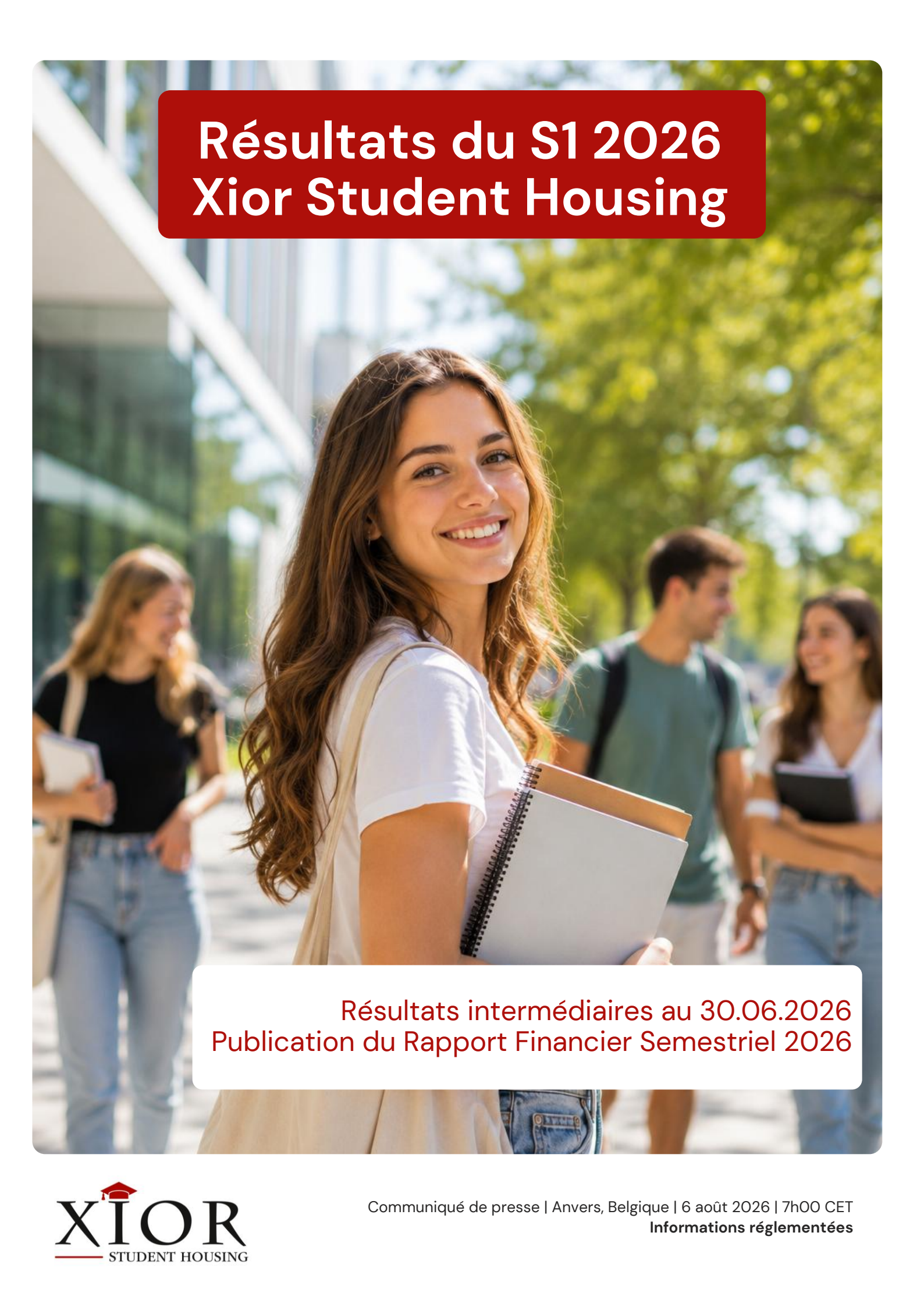




Résultats du S1 2026 Xior Student Housing

Résultats intermédiaires au 30.06.2026
Publication du Rapport Financier Semestriel 2026

Résultats solides au S1 2026

Croissance de 6% du résultat EPRA, portée par une croissance des loyers LfL de 4,92% et taux d'occupation maximal de 98%

Meilleure saison de location jamais enregistrée soutient la poursuite de la croissance des bénéfices
Perspectives 2026 confirmées : EPS de 2,30 EUR



Solides résultats S1 2026¹ grâce à une forte croissance des loyers et à un taux d'occupation maximal

- ◆ **Résultat EPRA** s'élève à 53.290 KEUR (+6% YoY)
- ◆ **Résultat EPRA** par action de 1,14 EUR
- ◆ **Croissance des loyers LfL de +4.92%** (YoY) et **taux d'occupation de 98%**, confirmant la force du *pricing power*
- ◆ Poursuite de la **hausse de la valorisation du portefeuille** : **+1,25%** YtD (44 MEUR)
- ◆ **EPRA NTA/action à 38,57 EUR** vs 38,67 EUR au 31/12/2025
- ◆ **Pipeline actif** : seulement 7 MEUR d'investissements restant pour un **potentiel locatif additionnel de 10 MEUR/an**
- ◆ **LTV/ratio d'endettement** temporairement à respect. 50,56% et 51,45% après paiement intégral du dividende en cash
- ◆ **100% des besoins de financement des 18 prochains mois** entièrement couverts
- ◆ **Perspectives 2026** confirmées : EPS de 2,30 EUR et DPS de 1,84 EUR (+4% vs 2025) avec LTV prévu < 50%

La plateforme européenne de Xior continue de générer des performances opérationnelles exceptionnelles

- ◆ Combinaison de **chambres de qualité**, un niveau de **service élevé** et la **communauté unique Baselifé** permet à Xior de proposer un concept résidentiel différenciant : **le bon produit sur le bon marché**
- ◆ **La meilleure saison de location jamais enregistrée**, en bonne voie pour atteindre un **taux d'occupation maximal** dans tous les pays où Xior est présent
- ◆ **L'accessibilité financière durable de l'enseignement supérieur** en Europe continentale soutient une demande solide
- ◆ La **pénurie structurelle** de logements étudiants et le **niveau élevé de rétention** soutiennent encore une fois une **forte demande** et un **rythme de location** rapide
- ◆ **Fort pricing power** continue de soutenir la **croissance organique des revenus locatifs et des bénéfices**
- ◆ **Perspectives 2026 confirmées** : **taux d'occupation de 98%** et **croissance des loyers LfL de plus de 4%**, tout en maintenant une attention constante à l'accessibilité financière

Christian Teunissen, CEO : « Nos résultats démontrent une nouvelle fois la solidité de notre plateforme européenne unique. Grâce à des résidences de qualité, un niveau de service élevé et une communauté unique, nous répondons parfaitement aux attentes des étudiants. Cette différenciation se traduit par un niveau élevé de rétention, un taux d'occupation maximal et une pricing power durable, supérieure à l'inflation, soutenue par l'accessibilité durable de l'enseignement supérieur en Europe continentale. Notre discipline financière reste inchangée. La hausse temporaire du taux d'endettement au-delà de 50% résulte du versement intégral du dividende en cash. Avec cette solide base opérationnelle et financière, nous poursuivons le développement de notre portefeuille vers 4 milliard EUR et confirmons nos perspectives pour 2026. »



Xior analyst & investor call
Jeudi 6 août 2025 de 10:00 CET à 11:00 CET

Détails de connexion Microsoft Teams :

[Cliquez ici](#)

¹ Les chiffres du résultat EPRA présentés correspondent au résultat EPRA (part du groupe), après application de l'ajustement IFRIC 21 (voir les explications au chapitre 2.4).

Chiffres clés du S1 2026

3,7
milliards EUR
Juste Valeur



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

97 M EUR
Résultat locatif net



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

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

 **EPS** (S1 '26)
1,14 EUR

Résultat EPRA

53 M EUR
+6% YoY



22.268
+3% (YoY)
Unités locatives
(22.863 lits)

+4,92%
Croissance
des loyers LfL
YoY



50,56%
LTV

51,45%
Ratio
d'endettement

Table des matières

1	Chiffres clés consolidés au 30 juin 2026	5
2	Rapport de gestion intermédiaire	7
3	Risques pour les mois restants de 2026	20
4	Rapport immobilier	20
5	États financiers consolidés condensés pour le premier semestre 2026	29

Indicateurs alternatifs de performance et le terme « résultat EPRA »



Les indicateurs alternatifs de performance (IAP) sont des indicateurs utilisés par Xior Student Housing NV pour mesurer et suivre sa performance opérationnelle. L'Autorité européenne des marchés financiers (European Securities and Markets Authority - ESMA) a publié des lignes directrices applicables depuis le 3 juillet 2016 concernant l'utilisation et la présentation des indicateurs alternatifs de performance. Les concepts que Xior considère comme des IAP sont repris au **Chapitre 5.8 du présent rapport semestriel**. Les IAP

sont signalés par  et accompagnés d'une définition, d'un utilisation et d'un réconciliation, comme l'exige la directive de l'ESMA.

L'EPRA (European Public Real Estate Association) est une organisation qui promeut, aide à développer et représente le secteur immobilier coté en bourse en Europe, afin de renforcer la confiance dans ce secteur et d'accroître les investissements dans l'immobilier coté en bourse en Europe. Pour plus d'informations sur l'EPRA, veuillez consulter le site www.epra.com.

Le présent rapport financier semestriel est également disponible en néerlandais et en anglais.

Le rapport financier semestriel a été traduit en français sous la responsabilité de Xior Student Housing SA. Seule la version néerlandaise du rapport financier semestriel fait foi. Les deux versions peuvent être consultées sur le site internet de la Société (www.xior.be) ou obtenues sur simple demande auprès du siège social (Xior Student Housing SA, Frankrijklei 64-68, 2000 Anvers).



1 Chiffres clés consolidés au 30 juin 2026

Le premier semestre 2026 couvre la période du 1 janvier 2026 au 30 juin 2026. Les résultats du premier semestre sont les suivants :

- **Résultat EPRA**  ¹ progresse à 53.290 KEUR (+6% YoY)
- **Résultat EPRA**  **par action** ¹ s'établit à **1,14 EUR** ²
- **Le résultat locatif net augmente de 12% YoY** pour atteindre 96.928 KEUR, grâce à :
 - Poursuite et accélération du **ramp-up des locations** des résidences récemment livrées ;
 - **Une croissance des loyers LfL de 4,92%**, une nouvelle progression soutenue, **supérieure à l'inflation** (calculée sur 92% des revenus locatifs) ;
 - Un **taux d'occupation élevé et stable** de 98% au S1 2026
- **Réévaluation positive** du portefeuille de **+44 MEUR**, soit **+1,25% Ytd**
- **EPRA NAV**  **par action** ³ – part du groupe de 38,73 EUR contre 38,81 EUR au 31 décembre 2025
- **EPRA NTA**  **par action** ³ de 38,57 EUR contre 38,67 EUR au 31 décembre 2025
- La **juste valeur** du portefeuille immobilier augmente à **3,66 milliards EUR**, avec **22.268 unités locatives**, soit une hausse de 2,9% par rapport au 31 décembre 2025. Si l'ensemble des acquisitions et des projets de redéveloppement figurant dans le pipeline (actifs et futurs) sont réalisés, le portefeuille atteindra environ 4 milliards EUR, représentant 25.500 logements étudiants locatifs ⁴
- Le **LTV** s'établit à 50,56%, contre 49,87% au 31 décembre 2025, et le **taux d'endettement** à 51,45%, contre 49,92% au 31 décembre 2025, ces deux indicateurs étant temporairement plus élevés à la suite du paiement du dividende entièrement en cash
- Le résultat net (IFRS) du premier semestre 2026 s'élève à 79.377 KEUR.
- **Perspectives 2026** reconfirmées : EPS de 2,30 EUR et DPS de 1,84 EUR (+4% vs 2025) avec un LTV attendu < 50%
- **Perspectives 2027** : EPS de 2,40 EUR et DPS de 1,92 EUR (+4% vs 2026)

Compte de résultat consolidé

(Chiffres en milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025
Résultat locatif net	96.928	86.643
Résultat immobilier	96.683	92.922
Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille	68.226	65.951
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-15.901	-17.009
Résultat EPRA  – part du groupe	49.096	46.191
Résultat EPRA – part du groupe  après ajustement IFRIC 21	53.290	50.454
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 	34.825	27.171
Revalorisation des instruments financiers (couvertures de taux d'intérêt non effectives)	3.062	-4.140
Impôts différés	-7.945	-3.986
Résultat net (IFRS)	79.377	65.671

Mise à jour du portefeuille

	30/06/2026	30/06/2025
Nombre d'unités étudiantes louables	22.268	21.571
Nombre de lits étudiants louables	22.863	22.123
Nombre de pays	8	8
Nombre de villes	42	42

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

³ Basé sur le nombre d'actions en circulation.

⁴ Hors prise en compte des désinvestissements en cours jusqu'à leur réalisation complète.

Bilan consolidé

(Chiffres en milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Fonds propres	1.744.664	1.753.131
Fonds propres – part du groupe	1.742.792	1.751.575
Juste valeur des immeubles de placement ⁵	3.660.322	3.558.842
Loan-to-value (LTV)	50,56%	49,87
Ratio d'endettement (Loi sur les sociétés immobilières réglementées) ⁶	51,45%	49,92

Chiffres clés par action

(Chiffres en EUR)	30/06/2026	30/06/2025
Nombre d'actions	46.695.094	46.695.094
Nombre moyen pondéré d'actions ⁷	46.695.094	45.856.803
Résultat EPRA ⁸ par action 	1,06	1,02
Résultat EPRA ⁸ par action  – part du groupe	1,05	1,01
Résultat EPRA ⁸ par action  – après ajustement IFRIC 21	1,15	1,11
Résultat EPRA ⁸ par action  – part du groupe après ajustement IFRIC 21	1,14	1,10
Résultat sur le portefeuille (IAS 40) 	0,75	0,59
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	-0,07	0,09
Résultat net par action (IFRS) ⁹	1,70	1,43
Cours de clôture de l'action	26,30	30,75
Valeur d'actif nette par action (IFRS) ⁹	37,36	37,42
Valeur d'actif nette par action (IFRS) ⁹ – part du groupe	37,32	37,39

Rendement de valorisation brut*

Au 30 juin 2026, le portefeuille de Xior était valorisé à 3,7 milliards EUR (contre 3,6 milliards EUR au T4 2025), soit une hausse de +2,9%, portée par la progression continue des projets en cours de développement ainsi que par la réévaluation positive du portefeuille à hauteur de 44 MEUR (+1,25%). Les marchés immobiliers d'Europe continentale demeurent solides, soutenus par une dynamique favorable entre l'offre et la demande, des loyers en hausse et de solides fondamentaux opérationnels. La revalorisation positive du portefeuille résulte principalement de la poursuite de la croissance des valeurs locatives estimées (ERV – *Estimated Rental Value*), portée par ces solides fondamentaux de marché et par une dynamique favorable entre l'offre et la demande. Cet effet positif a été partiellement compensé par une légère hausse des taux de valorisation dans plusieurs marchés. Néanmoins, la croissance des loyers a largement compensé l'impact de cette hausse des taux de valorisation, permettant à la juste valeur du portefeuille de poursuivre sa progression. La forte croissance des loyers et les perspectives durablement favorables en matière d'offre et de demande devraient continuer à soutenir les valorisations immobilières.

	30/06/2026	31/12/2025	31/12/2024
Belgique	5,48%	5,39%	5,41%
Pays-Bas	5,93%	5,84%	5,67%
Espagne	5,22%	5,13%	5,27%
Portugal	6,43%	6,13%	6,11%
Pologne	8,96%	8,88%	8,34%
Allemagne	6,62%	6,61%	6,66%
Danemark	5,01%	5,00%	5,28%
Suède	6,16%	6,18%	6,31%

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

⁶ Calculée 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 dès leur émission.

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

⁹ Sur la base du nombre d'actions en circulation.

* Calculé sur la base du loyer annuel estimé rapporté à la Juste Valeur, hors projets de développement. À partir de 2025, les rendements bruts de valorisation (*gross valuation yields*) sont présentés pour l'Espagne et le Portugal en remplacement des rendements NOI (*NOI yields*). Les chiffres comparatifs ont été retraités en conséquence.

2 Rapport de gestion intermédiaire

2.1 Mise à jour des opérations et de l'organisation

Mise à jour de la saison de location

La saison de location pour l'année académique 2026-2027 est **la meilleure saison de location de l'histoire de Xior**. Les pénuries structurelles de logements étudiants de qualité, la croissance du nombre d'étudiants et le faible niveau de nouvelles livraisons continuent de soutenir la demande sur l'ensemble des marchés. Dans ce contexte, les hausses de loyers sont aisément absorbées par le marché et Xior reste en bonne voie pour atteindre un **taux d'occupation complet** au début de l'année académique. Les contrats de location de courte durée renforcent en outre la **pricing power structurelle** de Xior, permettant de répercuter rapidement l'inflation dans les loyers et de maintenir durablement une croissance des loyers LfL **supérieure à l'inflation**.

En **Belgique**, la saison de location évolue pleinement dans la continuité des excellentes performances enregistrées ces dernières années. Louvain et Gand ont atteint un taux d'occupation complet dès le début de la saison. Les autres villes belges ont également maintenu un rythme de location soutenu et la plupart des villes sont désormais pratiquement entièrement louées. Les dernières chambres encore disponibles sont actuellement en cours de location. Grâce au niveau élevé de rétention et au solide afflux de nouveaux étudiants, les résidences affichent déjà des taux de réservation très élevés. Avec la traditionnelle dernière phase de location en août, Xior s'attend également à atteindre un taux d'occupation complet dans ces villes avant le début de l'année académique.

Aux **Pays-Bas**, Xior bénéficie année après année d'un taux d'occupation complet, porté par une demande toujours très forte pour des logements étudiants de qualité et par les pénuries structurelles du marché. Bien que la saison de location n'y débute traditionnellement qu'en juillet en raison des délais de préavis relativement courts, Xior prévoit également cette année un taux d'occupation complet à la rentrée académique. La résidence Brinktoren, dont la livraison est prévue prochainement, devrait elle aussi être entièrement louée, entre autres grâce à un contrat à long terme qui doit encore être signé avec la Tio Business School, illustrant une nouvelle fois la vigueur de la demande pour des logements étudiants de qualité aux Pays-Bas.

En **Ibérie**, le rythme de location est élevé et en ligne avec l'année dernière. Les taux d'occupation évoluent favorablement, soutenus par une demande soutenue tant des étudiants nationaux qu'internationaux. En Espagne, le rythme des réservations est supérieur à celui de l'an dernier et la saison de location se trouve actuellement dans sa période de pointe. Comme les années précédentes, Xior s'attend à atteindre un taux d'occupation complet avant le début de l'année académique. Au Portugal également, la saison de location se déroule très bien. Les performances en matière de location sont conformes aux excellents résultats de l'année dernière et confirment la demande toujours soutenue pour des logements étudiants de qualité.

En **Pologne**, Xior enregistre cette année les meilleures performances locatives de l'ensemble de son portefeuille. Les résidences existantes affichent un rythme de location supérieur à celui de l'année dernière et la nouvelle résidence Wenedów, à Varsovie, est déjà entièrement louée, alors qu'elle n'entame que sa deuxième année de location. Alors que les nouvelles résidences nécessitent généralement trois années de montée en puissance avant d'atteindre leur pleine occupation, Wenedów y parvient dès sa première année. Ces résultats témoignent de la vigueur de la demande sur le marché polonais et du développement réussi du portefeuille de Xior dans ce pays.

Dans les **pays nordiques**, les taux de réservation atteignent également un niveau très élevé et le rythme de location est légèrement supérieur à celui de l'année dernière. Les résidences au Danemark sont pratiquement entièrement louées, tandis que Malmö et Aarhus enregistrent également une forte accélération à l'approche de la rentrée académique. Xior s'attend également à atteindre un taux d'occupation complet dans cette région.

En **Allemagne**, la saison de location ne débute traditionnellement qu'à la mi-août, en raison d'une rentrée académique plus tardive. Bien que la principale période de location soit encore à venir, les premières réservations sont particulièrement encourageantes, avec des taux de réservation déjà supérieurs à 50%. La

résidence de Leipzig connaît également un regain de popularité à la suite de sa rénovation, ce qui se traduit par un vif intérêt et un rythme de réservation prometteur.

L'accessibilité financière comme fondement d'une création de valeur durable

Les excellentes performances locatives enregistrées sur l'ensemble des marchés confirment la résilience du portefeuille européen diversifié de Xior ainsi que la solidité structurelle de la demande pour des logements étudiants de qualité. Grâce au **caractère durablement abordable de l'enseignement supérieur et du logement étudiant en Europe continentale**, conjugué à une pénurie persistante de l'offre, la demande demeure robuste et permet de répercuter les hausses de loyers sans affecter les taux d'occupation. Ces solides fondamentaux du marché distinguent le portefeuille de Xior. Elle soutient non seulement une croissance durable des revenus locatifs, mais contribue également à la stabilité des valorisations immobilières à long terme.

« L'accessibilité financière de l'enseignement supérieur et du logement, combinée à une dynamique du marché favorable, distinguent le portefeuille de Xior et favorisent non seulement une croissance durable des revenus locatifs, mais contribuent également à la stabilité des valorisations immobilières à long terme. »

La communauté Baselife et l'accent sur l'hospitalité renforcent la proposition de valeur distinctive de Xior

Au-delà de la solidité des fondamentaux de marché, le succès locatif de Xior repose également sur un concept résidentiel unique et différenciant. Xior s'affirme de plus en plus comme un opérateur de logements étudiants axé sur l'hospitalité. Aujourd'hui, les étudiants ne choisissent plus uniquement une chambre de qualité, mais une expérience résidentielle globale où le service, la sécurité, la vie en communauté et le bien-être occupent une place centrale.

Grâce à des résidences de qualité, un niveau de service élevé et au **concept communautaire Baselife**, Xior propose aux étudiants une expérience résidentielle intégrée qui va bien au-delà du logement étudiant traditionnel. Le concept Baselife vise à créer un environnement de vie chaleureux et inclusif, notamment au travers d'un vaste programme d'activités, d'initiatives favorisant la vie en communauté et de l'engagement des Basebuddies. Ces Basebuddies sont des résidents qui s'investissent pour accompagner leurs colocataires, accueillir les nouveaux étudiants et favoriser les interactions sociales. Ils contribuent ainsi à créer une communauté forte, dans laquelle les étudiants se sentent rapidement chez eux et bénéficient d'un accompagnement optimal tout au long de leur vie étudiante.

Le **taux global de satisfaction de 86%** confirme l'attractivité de ce concept. Ce niveau élevé de satisfaction se traduit également par un fort taux de rétention des résidents, un bouche-à-oreille positif et une attractivité accrue auprès des nouveaux étudiants. Xior est ainsi en mesure d'atteindre, année après année, un taux d'occupation maximal et une saison de location particulièrement performante. Ce positionnement différenciant confère au Groupe une pricing power durable, lui permettant de soutenir une croissance organique des loyers tout en renforçant son leadership sur le marché.

Par ailleurs, **l'hospitalité** occupe une place de plus en plus importante dans la stratégie opérationnelle de Xior. L'offre d'un service de premier ordre, d'infrastructures de qualité et d'une approche résolument centrée sur le client est au cœur de cette stratégie. Au cours des dernières années, les services techniques ont progressivement été internalisés. Si cette décision avait initialement été motivée par des considérations d'efficacité opérationnelle et de maîtrise des coûts, il apparaît aujourd'hui que la présence de techniciens internes au sein des résidences renforce également de manière significative la qualité du service et l'expérience des résidents. En répondant plus rapidement aux demandes des étudiants et en assurant une présence quotidienne dans les résidences, Xior développe une relation de proximité avec ses résidents et améliore encore leur niveau de satisfaction.

« La combinaison de résidences de qualité, d'un niveau de service élevé et d'une communauté unique constitue un avantage concurrentiel clé pour Xior et soutient directement la création de valeur à long terme. »

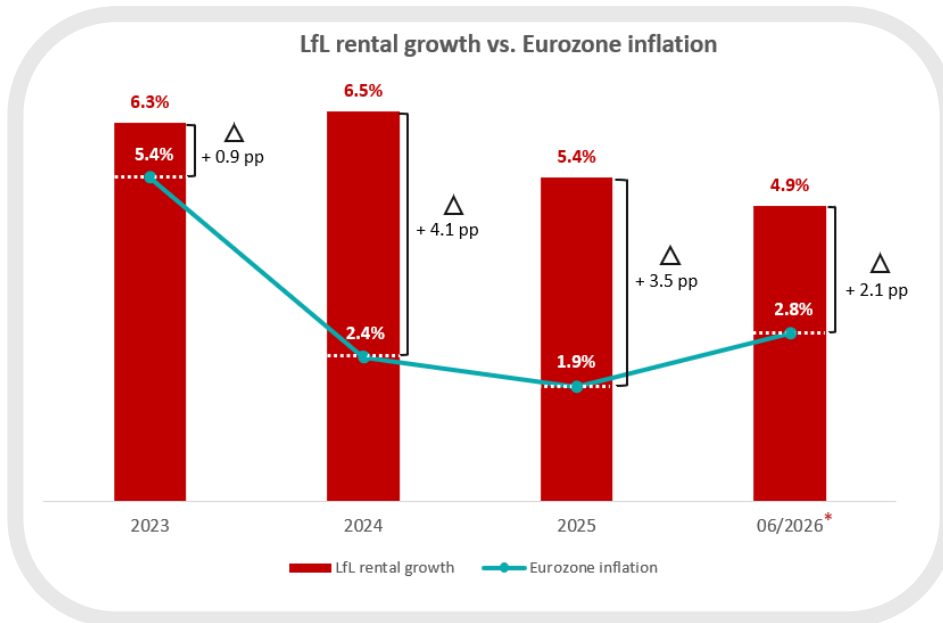


Une pricing power durable soutient la croissance organique

La combinaison de fondamentaux de marché exceptionnellement solides et du modèle d'hospitalité différenciant de Xior génère une pricing power durable. Les étudiants sont prêts à payer pour la valeur ajoutée offerte par Xior, ce qui permet au Groupe d'ajuster ses loyers chaque année sans impact négatif sur la demande ni sur le taux d'occupation.

En 2026, la croissance des loyers LfL reste une nouvelle fois largement supérieure à l'inflation. La combinaison d'un taux d'occupation maximal, d'un niveau élevé de rétention des résidents et d'une forte satisfaction de la clientèle soutient une croissance organique durable des revenus locatifs et confirme la solidité de la plateforme opérationnelle de Xior.

Cette pricing power constitue un moteur essentiel de la poursuite de la croissance des revenus locatifs, de la rentabilité et de la création de valeur du portefeuille.



* Inflation Eurozone juin 2026 vs juin 2025

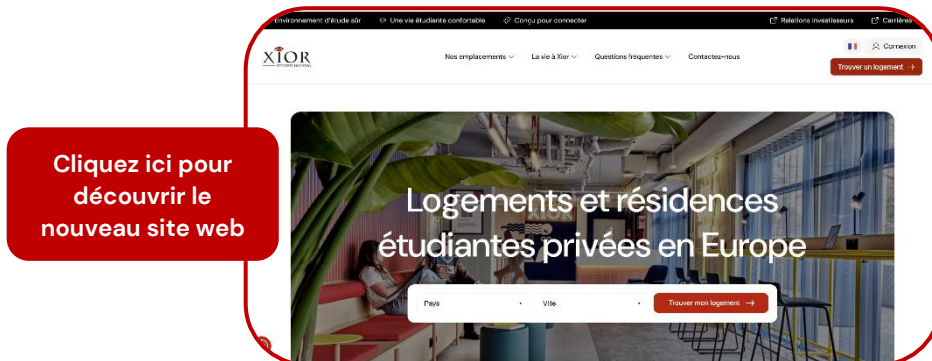
Lancement nouveau site web

Depuis son lancement le 21 avril 2026, le nouveau site web de Xior dédié aux étudiants s'est imposé comme une plateforme commerciale majeure. Conçu selon une approche *mobile-first*, il offre une expérience utilisateur intuitive et un processus de réservation considérablement simplifié, avec une meilleure visibilité sur les disponibilités et un parcours client plus fluide, du premier clic à la réservation.

Le site réunit l'ensemble du portefeuille de Xior, qui compte plus de 22.000 chambres réparties dans huit pays, au sein d'un environnement numérique intégré et renforce la visibilité de la marque Xior à l'échelle européenne. Les étudiants y trouvent des informations détaillées sur les résidences, les services et la communauté unique

Baselife, tandis que les parents peuvent également accéder facilement aux informations qui leur sont destinées via le Parent Hub et la rubrique FAQ.

Le lancement du nouveau site web a par ailleurs contribué à la meilleure saison de location jamais enregistrée par Xior, grâce à un taux de conversion élevé, une forte visibilité en ligne et un processus de location numérique plus efficace. Le site constitue ainsi un pilier essentiel de la stratégie digitale de Xior et soutient la poursuite de la croissance organique du portefeuille.



2.2 Mise à jour du portefeuille et pipeline

Mise à jour du pipeline

Le pipeline de développement actif représente un volume d'investissement total d'environ **177 MEUR**, dont la majeure partie a déjà été investie. Le montant d'investissement restant s'élève à seulement **7 MEUR** et sera entièrement financé par la capacité d'autofinancement de l'entreprise, sans besoin de dette ou de capitaux supplémentaires. Il s'agit des projets **Brinktoren** à Amsterdam, **Boavista** à Porto et **Trasenster** à Seraing (Liège).

Le pipeline de développement actif comprend plus de 1.100 unités supplémentaires, dont la livraison est prévue de manière échelonnée en 2026 et 2027. Les projets Boavista et Brinktoren seront entièrement achevés en 2026, tandis que le développement Trasenster sera finalisé en 2027.

À l'issue de leur réalisation complète, le portefeuille atteindra environ **23.400 unités**, soit une augmentation d'environ **5%** par rapport à fin 2025. En outre, une fois livrés, ces projets généreront environ 10 MEUR de revenus locatifs supplémentaires par an, correspondant à un rendement sur coût (*yield-on-cost*) d'environ 6%. Cette croissance, entièrement autofinancée, contribuera à une nouvelle augmentation des revenus locatifs récurrents et du résultat opérationnel.

Par ailleurs, un accord a récemment été conclu concernant la **vente** du terrain, projet de développement compris, situé **Bagattenstraat à Gand**. Il s'agit de la vente d'un projet de 50 logements qui, compte tenu de sa taille modeste, n'était plus considéré comme stratégique. La vente a été réalisée à un prix **supérieur de plus de 10% à la valeur comptable**.

Brinktoren, Amsterdam



Boavista, Porto



Trasenster, Seraing (Liège)



Mise à jour du portefeuille

Xior continue d'adopter une approche opportuniste en matière de désinvestissements, dans le but d'optimiser davantage la qualité du portefeuille et de créer de la valeur pour les actionnaires grâce à une rotation ciblée des actifs vers des bâtiments plus récents et plus rentables.

2.3 Mise à jour des financements et des ratios**Mise à jour des financements**

Xior poursuit une stratégie de financement proactive, dans le cadre de laquelle les emprunts sont systématiquement prolongés ou refinancés au moins 12 mois avant leur échéance. Parallèlement, la société continue de viser une solide position de liquidité, avec un objectif minimal de 100 MEUR de lignes de crédit non tirées. La position de liquidité de Xior s'élève actuellement à 72 MEUR. Celle-ci permet de couvrir intégralement 100% des besoins de financement de Xior pour les 18 prochains mois. Les refinancements, le programme de capex entièrement engagé ainsi que les billets de trésorerie (*commercial paper*) en circulation sont intégralement couverts.

Nouveaux financements

Xior a récemment obtenu une nouvelle facilité de crédit de 20 MEUR auprès de KBC Bank, d'une durée de près de cinq ans, avec une échéance fixée au 31 mars 2031. En outre, deux prêts d'un montant de 25 MEUR et 20 MEUR, arrivant à échéance au cours du second semestre 2027, ont été prolongés jusqu'au 31 décembre 2029 et au 31 mars 2031, respectivement.

Par ailleurs, Danske Bank a accordé une tranche de financement supplémentaire de 21 MEUR destinée à Malmö. Cette facilité de crédit arrive à échéance au premier trimestre 2031.

Le prêt de 50 MEUR avec ABN Amro, qui comportait encore une option de prolongation de 1+1 an et dont l'échéance était initialement prévue en juillet 2027, a déjà été prolongé jusqu'en août 2028.

Ratio d'endettement et LTV

Au 30 juin 2026, le ratio LTV s'élève à 50,56% (contre 49,87% au 31 décembre 2025) et le ratio d'endettement légal à 51,45% (contre 49,92% au 31 décembre 2025). Ce dépassement temporaire du seuil de 50% résulte principalement du paiement intégral du dividende en cash en mai 2026 et ne reflète en aucun cas une modification de la solidité financière sous-jacente de la société.

Le maintien d'un bilan solide et d'un LTV inférieur à 50% demeure une priorité absolue pour Xior. La Société dispose de plusieurs leviers pour atteindre cet objectif. Les investissements restant à réaliser dans le pipeline de développement sont limités, tandis que le portefeuille génère des flux de trésorerie récurrents solides qui contribuent à la poursuite de la réduction du ratio d'endettement. Par ailleurs, Xior poursuit une gestion active de son portefeuille et continuera, lorsque les conditions s'y prêtent, à envisager des désinvestissements opportunistes afin d'optimiser davantage sa structure de capital.

Sur la base de ces éléments, Xior s'attend à ramener le LTV sous le seuil de 50% d'ici la fin de l'exercice 2026. Par ailleurs, la Société évaluera à nouveau la possibilité de proposer un dividende optionnel au titre de l'exercice 2026, conformément à son engagement de préserver une structure de capital saine et une solide flexibilité financière.

Coût du financement et ratio de couverture

Le coût du financement au premier semestre 2026 augmente légèrement pour atteindre 3,16% (contre 3,05% au T1 2026). La durée moyenne des emprunts en cours s'élève à 4,94 ans (contre 4,96 ans au T1 2026). Le ratio de couverture (*hedge ratio*) reste stable à 88% au premier semestre 2026 (contre 89% au T1 2026), avec une durée moyenne de couverture de 4,4 ans.

Interest Cover Ratio (ICR)

L'ICR poursuit son amélioration au premier semestre 2026 pour atteindre 3,24 (contre 3,19 au T1 2026). Une nouvelle amélioration de l'ICR est attendue après la livraison des projets actuellement en cours de développement.

Net Debt / EBITDA (ajusté)

Le ratio Net Debt / EBITDA (ajusté) s'établit à 12,00x au S1 2026 (stable par rapport à 11,98x au T1 2026). Le calcul détaillé figure au Chapitre 5.8 (Indicateurs Alternatifs de Performance – APM). Le ratio Net Debt / EBITDA ne constitue pas un covenant financier.

2.4 Commentaire sur les résultats consolidés du premier semestre 2026**Résultat locatif net**

Le résultat locatif net s'élève à 96.928 KEUR au premier semestre 2026, contre 86.643 KEUR au premier semestre 2025. Cela représente une hausse de 12%. Ce résultat locatif net devrait encore augmenter au cours de l'année 2026, car certains immeubles sont en construction et ne généreront des revenus locatifs qu'à partir de septembre ou octobre 2026.

Il s'agit des bâtiments suivants :

- Boavista (Porto, Portugal) : l'immeuble sera livré au cours du T3 et générera progressivement des revenus locatifs à partir de la nouvelle année académique ;
- Brinktoren (Amsterdam, Pays-Bas) : l'immeuble sera livré au cours du T3 et générera progressivement des revenus locatifs à partir de la nouvelle année académique.

Aucun bien immobilier n'a été vendu au cours du premier semestre 2026.

Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier s'élevait à 98% au cours du premier semestre 2026, contre 98% au cours du premier semestre 2025.

Au 30 juin 2026, Xior a pu calculer 92% des revenus locatifs à périmètre constant (Lfl). Pour ces revenus locatifs, la société a réalisé une croissance de 4,92% en glissement annuel par rapport au 30 juin 2025.

Résultat d'exploitation

Le résultat immobilier s'élève à 96.683 KEUR au 30 juin 2026 (92.922 KEUR au 30 juin 2025) et le résultat immobilier d'exploitation s'élève à 75.180 KEUR (73.609 KEUR au 30 juin 2025). Les frais immobiliers (21.503 KEUR) comprennent principalement les frais liés à l'entretien et aux réparations, les assurances, les frais de gestion des biens immobiliers, les honoraires des experts et autres charges immobilières, c'est-à-dire les taxes immobilières qui ne peuvent être répercutées sur les locataires. La marge opérationnelle, conformément aux attentes et au budget, est temporairement plus faible au cours du premier semestre, principalement en raison de la disparition de certains éléments non récurrents comptabilisés l'an dernier. Corrigée de ces éléments, l'évolution de la marge d'exploitation sous-jacente demeure positive. Pour le reste de l'exercice, Xior s'attend à une reprise de la progression de la marge, portée par la poursuite des gains d'efficacité opérationnelle et des économies d'échelle. L'objectif de marge opérationnelle à long terme reste inchangé à 85%.

Suite à l'application de la norme comptable « IFRIC 21 Taxes » (introduite à partir de l'exercice 2015), une provision a été constituée dans les chiffres au 30 juin 2026 pour l'ensemble de l'année 2026 en ce qui concerne les taxes foncières, les taxes sur les résidences secondaires et la « taxe d'abonnement ». Cela a un impact négatif plus important sur le résultat du premier semestre 2026, étant donné que ces coûts ne sont pas répartis sur les différents trimestres mais sont entièrement pris en charge au cours du premier semestre.

L'effet de ce traitement comptable diminuera au fur et à mesure que l'exercice avancera. Si ces coûts étaient comptabilisés dans le résultat, à raison d'un quart du coût par trimestre, le résultat au 30 juin 2026 augmenterait d'un montant de 4.193 KEUR. Dans cette hypothèse, le résultat EPRA  – part du groupe s'élèverait à 53.290 KEUR.

Les frais généraux s'élèvent à 6.954 KEUR, contre 8.018 KEUR au 30 juin 2025. Cette diminution est principalement due à une baisse des frais de personnel, des frais d'audit, des frais de compliance et des frais de logement.

Juste valeur du portefeuille immobilier

Au cours du premier semestre 2026, aucun bien immobilier n'a été acquis ni cédé par le biais d'acquisitions d'actifs immobiliers ou de sociétés.

La variation de la Juste Valeur entre le 1 janvier 2026 et le 30 juin 2026 a été comptabilisée en tant que variation négative ou positive des immeubles de placement. Au total, la variation nette des immeubles de placement a été positive à hauteur de 44.384 KEUR.

La hausse de la Juste Valeur des immeubles de placement s'explique principalement par la croissance des revenus locatifs de marché sur la majeure partie du portefeuille, soutenue par un fort pouvoir de fixation des loyers. Bien que les taux de valorisation aient légèrement augmenté sous l'effet de la hausse des taux d'intérêt, la croissance des loyers a largement compensé cet impact, entraînant une augmentation de la Juste Valeur du portefeuille. La revalorisation du portefeuille s'est élevée à + 1,25% par rapport au T4 2025 (+44 MEUR).

Résultat net

Le résultat financier (hors impacts IAS 39) s'élève à -15.901 KEUR (-17.009 KEUR au 30 juin 2025). Ce résultat comprend principalement les intérêts perçus sur les prêts accordés (7.926 KEUR), les charges d'intérêts sur les emprunts (-21.883 KEUR), les revenus des instruments de couverture autorisés (632 KEUR), les frais bancaires et autres commissions (-2.113 KEUR). En raison de la hausse du coût moyen du financement, les charges nettes d'intérêts ont augmenté. Outre les éléments susmentionnés, le résultat financier comprend également la variation de la valeur de marché des instruments de couverture (3.062 KEUR). Cette variation de la valeur de marché est comptabilisée directement dans le compte de résultat. Le coût moyen de financement s'élève à 3,16% pour le premier semestre 2026 (3,03% au 30/06/2025).

Le résultat avant impôts s'élève à 90.210 KEUR. Les impôts s'élèvent à 10.833 KEUR. Il s'agit principalement des impôts (2.889 KEUR) sur les résultats de l'établissement stable néerlandais, des filiales néerlandaises et des impôts sur certaines filiales polonaises. D'autre part, des provisions pour impôts différés ont été comptabilisées à hauteur de 7.945 KEUR.

Le résultat net s'élève à 79.377 KEUR (65.671 KEUR au 30 juin 2025) et comprend, outre le résultat EPRA, l'impact positif de la variation de la Juste Valeur du portefeuille immobilier pour un montant de 44.384 KEUR, le résultat des écarts de consolidation sur les participations (-9.559 KEUR), l'impact positif de la juste valeur des actifs et passifs financiers pour 3.062 KEUR ainsi que l'impact négatif des impôts différés liés aux ajustements IAS pour 7.945 KEUR au 30 juin 2026.

Résultat EPRA

Le résultat EPRA s'élève à 49.435 KEUR (46.626 KEUR au 30/06/2025). Pour le calcul du résultat EPRA par action, il est tenu compte du nombre moyen pondéré d'actions (en fonction du droit au dividende respectif) au 30 juin 2026, soit 46.695.094.

(Chiffres en milliers d'euros)	30/06/2026	Par action	30/06/2025	Par action
Résultat EPRA 	49.435	1,06	46.626	1,02
Résultat EPRA  – après ajustement IFRIC 21	53.628	1,15	50.889	1,11
Résultat EPRA  – part du groupe	49.096	1,05	46.191	1,01
Résultat EPRA  – part du groupe – après ajustement IFRIC 21	53.290	1,14	50.454	1,10

2.4.1 Bilan consolidé

Actifs immobilisés

Au 30 juin 2026, le portefeuille se compose de 22.268 unités d'étudiants louables (22.863 lits). Il en résulte une valorisation du portefeuille immobilier s'élevant à 3.660.322 KEUR au 30 juin 2026, soit une augmentation de 3% ou 101.480 KEUR par rapport au 31 décembre 2025 (3.558.842 KEUR). Cette augmentation résulte en partie de l'avancement des travaux d'achèvement des immeubles en cours de développement ainsi que de la réévaluation positive du portefeuille immobilier.

Si toutes les acquisitions et tous les projets actuellement en *pipeline* (actif et futur) sont réalisés, cette croissance portera le portefeuille immobilier à environ 4 milliards EUR, avec 25.463 unités d'étudiants louables.

Au 30 juin 2026, le portefeuille comprend 115 immeubles (y compris le « *committed pipeline* ») totalisant 25.463 unités d'étudiants (26.046 lits), dont 3.195 unités, soit 13%, sont encore en construction ou doivent encore être

reconverties en chambres d'étudiants. Les immeubles figurant dans le pipeline actif contribueront progressivement au résultat locatif à partir de 2026/2027.

Les immobilisations financières s'élèvent à 18.095 KEUR au 30 juin 2025, contre 18.034 KEUR au 31 décembre 2025, et sont principalement liées à la valeur de marché au 30 juin 2026 des instruments de couverture autorisés.

Les créances à long terme (6.215 KEUR) sont restées stables par rapport au 31 décembre 2025 et concernent principalement un paiement différé dans le cadre de la vente d'un immeuble.

Les participations dans des sociétés associées et des coentreprises (13.600 KEUR) sont restées stables par rapport au 31 décembre 2025 (13.220 KEUR). Ce poste du bilan concerne la participation dans la joint-venture Boavista.

Les impôts différés à l'actif s'élèvent à 19.371 KEUR et ont baissé de 2.483 KEUR par rapport au 31 décembre 2025. Ce montant comprend exclusivement les impôts différés sur les biens immobiliers étrangers. Cette diminution concerne principalement les biens immobiliers danois et suédois.

Actifs courants

Les actifs courants s'élèvent à 95.528 KEUR et sont restés globalement stables par rapport au 31 décembre 2025 (93.735 KEUR). Les actifs courants concernent principalement :

- Créances commerciales à recouvrer (1.991 KEUR) : principalement des loyers à recevoir ;
- Créances fiscales et autres créances (38.255 KEUR) : il s'agit principalement de paiements anticipés au titre de l'impôt sur les sociétés néerlandais et de la TVA à récupérer (6.490 KEUR), de paiements anticipés liés à des développements de projets et au mobilier, ainsi que d'une note de crédit à recevoir ;
- Trésorerie et équivalents de trésorerie détenus par les différentes entités (4.999 KEUR) ;
- Comptes de régularisation (50.282 KEUR) comprenant principalement des charges immobilières à reporter (7.088 KEUR), des revenus immobiliers et des garanties locatives (19.669 KEUR), des intérêts à recevoir (14.452 KEUR) et des charges payées d'avance.

Passifs

Les fonds propres – part du groupe – s'élèvent à 1.742.792 KEUR au 30 juin 2026 (1.751.575 KEUR au 31 décembre 2025). Le capital social et les primes d'émission sont restés stables par rapport au 31 décembre 2025, à respectivement 829.543 KEUR et 821.273 KEUR. Au cours du premier semestre 2026, aucune opération sur le capital n'a été réalisée.

La valeur nette d'inventaire par action (EPRA NAV) a diminué de 0,20% au 30 juin 2026 pour atteindre 38,77 EUR, contre 38,84 EUR au 31 décembre 2025. Cette baisse résulte principalement du paiement du dividende relatif à l'exercice 2025 en juin 2026.

Les dettes à long terme ont augmenté de 119.222 KEUR par rapport au 31 décembre 2025. Cette hausse résulte principalement du refinancement à long terme de prêts arrivés à échéance en 2026 et au cours des deux premiers trimestres de 2027.

Les dettes à court terme s'élèvent à 186.839 KEUR. Cela représente une baisse de 8.375 KEUR par rapport au 31 décembre 2025. Cette fluctuation s'explique principalement par une diminution des emprunts à court terme. Le prêt USPP de 34 MEUR arrivé à échéance au T2 2026 a été refinancé par un nouvel emprunt à long terme contracté auprès d'une autre banque.

Les dettes à court terme se composent principalement d'emprunts à court terme (67.556 KEUR), des dettes fournisseurs en cours (16.216 KEUR), des avances reçues des locataires (6.588 KEUR), de dettes de TVA, d'impôts et de charges sociales (21.912 KEUR), de précompte mobilier à payer sur les dividendes (21.110 KEUR), de garanties locatives reçues (27.980 KEUR) et de comptes de régularisation pour 22.787 KEUR. Les comptes de régularisation passifs concernent principalement les loyers facturés d'avance (6.141 KEUR), les charges d'intérêts à imputer (2.981 KEUR), provisions pour frais (généraux) (3.131 KEUR), des charges à imputer (5.865 KEUR) et des provisions pour impôts fonciers (2.849 KEUR).

2.4.2 Composition de la dette

Au 30 juin 2026, la Société avait conclu des contrats de financement avec 23 prêteurs pour un montant de 1.923 MEUR. Au 30 juin 2026, la Société avait tiré 1.793 MEUR de financements. Sur la partie non utilisée, 57,9 MEUR sont conservés comme ligne de réserve (*back-up facility*) pour le montant de CP utilisé.

La société s'efforce d'étaler la durée de ses emprunts, dont la durée moyenne s'élève à 5 ans au 30 juin 2026.

Xior a contracté plusieurs prêts et emprunts obligataires durables pour un montant total d'environ 1,24 milliard EUR, dont environ 1,07 milliard EUR avaient été tirés au 30 juin 2026.

Mise à jour du Sustainable Finance Framework

Le Sustainable Finance Framework de Xior intègre des critères environnementaux (E) visant à sélectionner et financer les actifs les plus performants sur le plan environnemental, ainsi que des critères sociaux (S) fondés sur l'accessibilité financière et une politique de tarification sociale, permettant à une partie de son portefeuille d'être éligible à un financement à caractère social. Ce cadre s'inscrit dans les ambitions et engagements environnementaux et sociaux de Xior, dans un contexte de hausse des prix et de préoccupations croissantes concernant l'accès à un logement étudiant abordable.

Sur la base des critères définis dans le Sustainable Finance Framework, une sélection des immeubles les plus performants sur les plans environnemental et social a été réalisée au sein du portefeuille immobilier total afin de constituer le « portefeuille d'actifs durables ». Au total, Xior dispose d'environ 1,24 milliard EUR de financement durable, dont 1,07 milliard EUR ont déjà été tirés. Xior dispose également d'environ 1,94 milliard EUR d'« actifs éligibles verts » et d'environ 402 MEUR d'« actifs éligibles sociaux », soit un total d'environ 2,34 milliard EUR d'actifs durables, permettant de couvrir l'ensemble de son financement par des instruments de financement durable.



Xior rend compte chaque année dans son rapport de durabilité de l'allocation des prêts durables, jusqu'à ce que ceux-ci aient été entièrement utilisés pour le financement d'« actifs durables ». Le rapport contiendra les informations suivantes : montant total des prêts durables, montant total non affecté à des investissements verts, composition du portefeuille, répartition géographique du portefeuille, financement par rapport au refinancement et aperçu des « actifs éligibles ».

Nous renvoyons également au **Chapitre 9.3.2.5 « Bâtiments durables dans des communautés durables – Actifs durables et Sustainable Finance Framework » du rapport financier annuel 2025 (disponible en néerlandais et en anglais)**.

Coût du financement et couverture

Par ailleurs, Xior est largement protégée contre une hausse des taux d'intérêt grâce à la couverture à long terme de sa dette existante, 88% des financements contractés (1.851 MEUR) étant couverts au 30 juin 2026 pour une durée de 4,4 ans, soit via des contrats de swap de taux d'intérêt (*Interest Rate Swap*) (1.266 MEUR), soit via des financements à taux fixe (358 MEUR). Étant donné que ces couvertures ne sont pas conclus au niveau des

financements individuels mais pour une durée plus longue que les emprunts sous-jacents, l'échéance des financements individuels n'entraîne pas de risque de taux d'intérêt supplémentaire.

Le coût de financement moyen  du S1 2026 s'élève à 3,16% (S1 2025 : 3,03%).

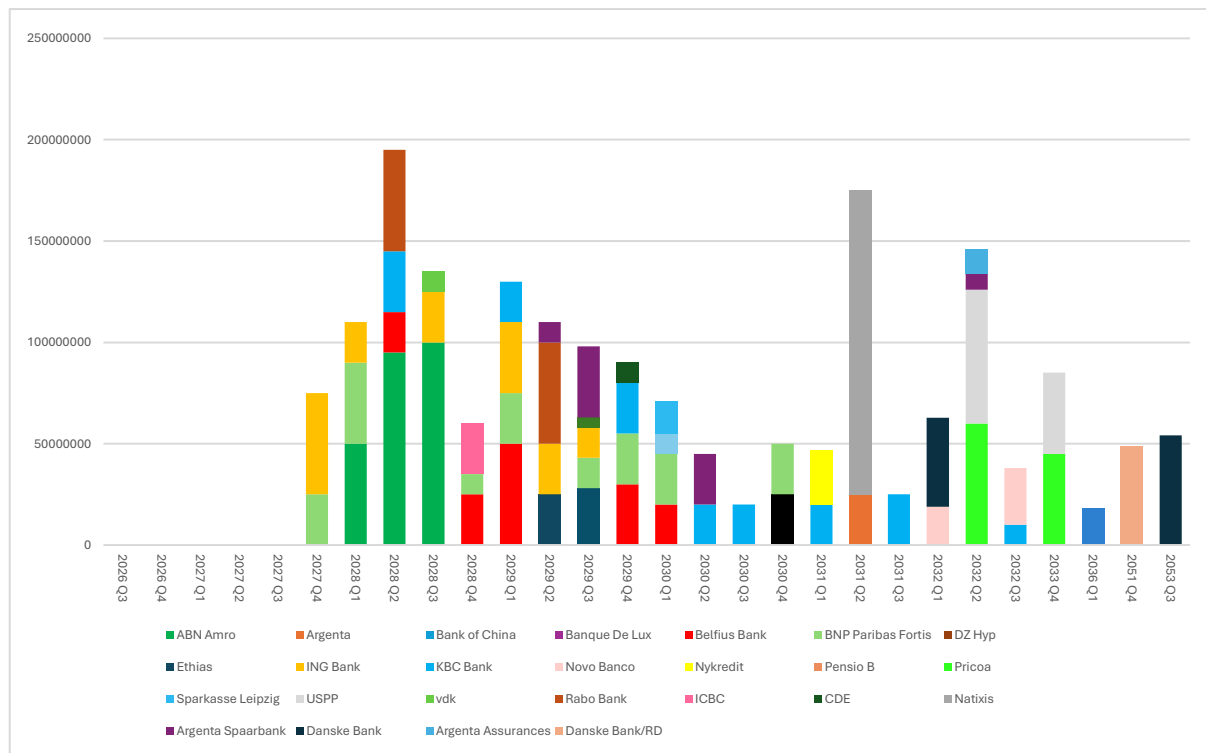
Les principaux covenants financiers que la Société doit respecter dans le cadre de ces contrats de financement concernent le respect d'un ratio LTV (*loan-to-value*, c'est-à-dire le montant de la dette financière en cours par rapport à la valeur du portefeuille immobilier (calcul selon l'arrêté royal SIR)) qui doit toujours être inférieur à 60%, un ratio de couverture des intérêts (*Interest Cover Ratio*) supérieur à 2,5 et une couverture d'au moins 70% des dettes financières. Le ratio de couverture des intérêts s'élève à 3,24 au 30 juin 2026.

La dette nette/EBITDA (ajusté) s'élève à 12,00 au S1 2026. Le calcul détaillé figure au **Chapitre 5.8 (« Indicateurs alternatifs de performance (APM) »)**. La dette nette/EBITDA ne constitue pas un covenant.

Le taux d'endettement au 30 juin 2026 s'élève à 51,45%. Le ratio d'endettement est calculé comme suit : passif (hors provisions, comptes de régularisation, instruments de couverture de taux d'intérêt et impôts différés), divisé par le total des actifs (hors instruments de couverture de taux d'intérêt). Le ratio *loan-to-value* (LTV) au 30 juin 2026 s'élève à 50,56%. Le ratio LTV est calculé comme suit : le total des financements, divisé par le total des immeubles de placement.

Le graphique ci-dessous présente le profil d'échéance de l'ensemble des financements, après prise en compte de toutes les prolongations et des nouveaux financements. Il tient compte de l'ensemble des prolongations et des financements approuvés à la date de publication du présent rapport. Xior entretient des relations solides et de long terme avec ses partenaires bancaires, qui continuent de manifester leur volonté d'accompagner la Société en renouvelant et en augmentant ses lignes de financement.

Au 30 juin 2026, la durée moyenne des emprunts en cours était de 5 ans. La Société a toujours conclu des contrats de financement d'une durée minimale de 3 ans. Il est également renvoyé au **Chapitre 5.9.8 du présent rapport semestriel** pour une ventilation plus détaillée de la dette par échéance.



Le graphique ci-dessus ne tient pas compte des emprunts à remboursements trimestriels et des CP notes, car cela rendrait le graphique illisible.

2.5 Données conformes au système de référence EPRA¹⁰

2.5.1 EPRA indicateurs clés de performance

Ces données ne sont pas requises par la réglementation SIR. Pour les calculs détaillés, veuillez-vous reporter au **Chapitre 5.8 Indicateurs alternatifs de performance (IAP)**.

Paramètres EPRA	Définition	30/06/2026	
		en milliers d'EUR	EUR par action
Résultat EPRA	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques.	53.290	1,14
EPRA NAV	Valeur nette d'actif (NAV) ajustée pour tenir compte de la juste valeur des investissements immobiliers et excluant certains éléments qui ne s'inscrivent pas dans un modèle financier d'investissements immobiliers à long terme.	1.810.201	38,77
EPRA NNNNAV	EPRA NAV ajustée pour tenir compte (i) de la juste valeur des instruments financiers, (ii) de la juste valeur des dettes et (iii) des impôts différés.	1.744.664	37,36
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Part du principe que les entités ne vendent jamais de biens immobiliers et vise à représenter la valeur nécessaire pour reconstruire les biens immobiliers.	1.987.433	42,56
EPRA Net Tangible Asset (NTA)	Part du principe que les entités achètent et vendent des actifs, ce qui entraîne la cristallisation de certains niveaux d'impôts différés inévitables.	1.801.204	38,57
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Représente la valeur pour les actionnaires dans un « scénario de liquidation », dans lequel les impôts différés, les instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés dans leur intégralité, après déduction de l'impôt qui en résulte.	1.819.642	38,97

2.6 Transactions et réalisations

2.6.1 Transactions et réalisations au cours du premier semestre 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 la convocation à l'assemblée générale.

Assemblée Générale Annuelle

L'Assemblée Générale Annuelle de Xior Student Housing NV s'est tenue le 21 mai 2026, au cours de laquelle les comptes annuels de 2025 ont notamment été approuvés. L'Assemblée Générale a notamment approuvé le paiement d'un dividende de 1,768 EUR brut ou 1,2376 EUR net¹¹ par action (réparti sur les coupons n° 27 et n° 28).

2.6.2 Transactions et réalisations après le premier semestre 2026

Aucun événement significatif susceptible d'avoir un impact sur les états financiers ne s'est produit depuis la clôture de l'exercice.

2.7 Perspectives pour le second semestre de 2026

2.7.1 Perspectives pour le second semestre de l'exercice 2026

Xior s'attend à ce que son ratio LTV, actuellement temporairement supérieur à 50% en raison du paiement intégral du dividende en cash intervenu en mai 2026, repasse sous le seuil de 50% d'ici la fin de l'exercice. Cette augmentation temporaire ne reflète en aucun cas une modification de la solidité financière sous-jacente de la Société. Le retour attendu sous ce seuil sera soutenu par la solidité des flux de trésorerie opérationnels récurrents, le niveau limité des investissements restant à réaliser dans le pipeline de développement ainsi que

¹⁰ Indicateur de performance financière calculé conformément aux *Best Practice Recommendations* de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir également www.epra.com.

¹¹ En tenant compte d'un précompte mobilier libératoire de 30%.

par une gestion active du portefeuille, incluant, lorsque les conditions s'y prêtent, des cessions opportunistes visant à optimiser davantage la structure du capital.

Les perspectives de croissance pour les prochaines années reposent sur trois moteurs complémentaires :

- Une croissance structurelle des loyers, soutenue par la pénurie persistante de logements étudiants de qualité sur l'ensemble des marchés clés et renforcée par une pricing power durable. Pour 2026, Xior prévoit une croissance des loyers à périmètre comparable (LFL) de plus de 4%, soit au minimum 1% au-dessus de l'inflation. Cette croissance sera également soutenue par une montée en puissance plus rapide des nouveaux projets (*ramp-up*) ainsi que par des initiatives complémentaires, notamment la mise en place d'une B2B Revenue Desk.
- Un levier opérationnel accru, grâce auquel les économies d'échelle, la poursuite de la digitalisation et un modèle de coûts allégé se traduiront, à partir de 2026, par une diminution des coûts par unité et une amélioration des marges opérationnelles. Dans ce contexte, la qualité du portefeuille et l'expérience offerte aux étudiants demeurent des conditions essentielles à une création de valeur durable.
- L'exécution du pipeline de développement actif, avec la livraison d'environ 1.100 nouvelles unités locatives en 2026-2027, entièrement financées par les flux de trésorerie internes.

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

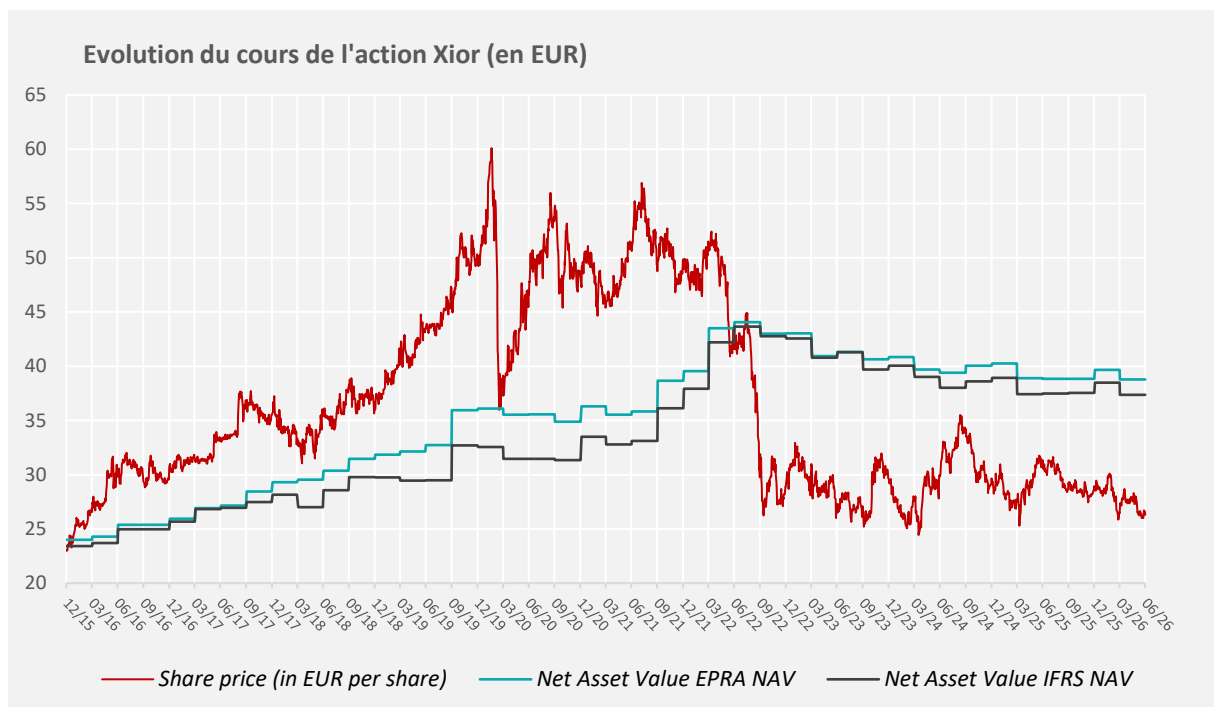
Xior prévoit pour 2026 un taux d'occupation conforme au taux d'occupation actuel.

2.8 L'action Xior

2.8.1 L'action sur Euronext Bruxelles

L'action Xior (code ISIN BE0974288202) est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles depuis le 11 décembre 2015. Xior est inclus dans l'indice Bel Mid et dans l'indice EPRA, ce qui fait de Xior la première société d'investissement immobilier cotée (REIT) entièrement dédiée au logement étudiant en Europe continentale à être incluse dans cet indice. Depuis novembre 2021, Xior est également inclus dans l'indice Morgan Stanley Capital International (MSCI) Global Small Cap.

À la fin du premier semestre 2026, le cours de clôture s'élevait à 26,30 EUR, ce qui représente une décote de 30% par rapport à la valeur nette par action au 30 juin 2026 (cf. arrêté royal sur les SIR), qui s'élevait à 37,36 EUR par action. La capitalisation boursière de Xior sur Euronext Bruxelles a atteint environ 1.228 MEUR au cours du premier semestre 2026.



DONNÉES PAR ACTION	30/06/2026	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Nombre d'actions émises ¹	46.695.094	46.695.094	42.344.283	38.227.797
Nombre moyen pondéré d'actions ²	46.695.094	46.279.394	41.118.335	37.142.375
Capitalisation boursière (en EUR)	1.228.080.972	1.351.822.971	1.255.507.991	1.135.365.571
Free float ³	82,78%	82,78%	81,02%	86,68%
Cours de bourse (cours de clôture) sur la période considérée (en EUR)				
Plus haut	30,10	31,75	35,50	32,95
Plus bas	25,85	25,30	24,45	25,20
Moyenne	27,87	29,12	29,72	28,90
À la clôture de l'exercice	26,30	28,95	29,65	29,70
Volume (en nombre d'actions)				
Nombre d'actions négociées	7.927.164	14.791.032	11.163.729	11.435.588
Volume quotidien moyen	63.417	58.004	43.608	44.670
Vélocité	16,98%	31,96%	27,15%	30,79%
NAV (IFRS) (en EUR) ⁴	37,36	37,54	38,60	39,70
EPRA NAV  (en EUR) ⁴	38,77	38,84	40,04	40,65
Taux de distribution	80%	80,00%	80,00%	80,00%
Résultat EPRA  /action ⁵ (en EUR)	1,15	2,22	2,22	2,22
Résultat EPRA  /action ⁵ (en EUR) – part du groupe	1,14	2,21	2,21	2,21

¹ Les données sont présentées telles qu'elles sont mises à disposition sur le site web d'Euronext Bruxelles, sans ajustements pour tenir compte des « événements corporatifs » tels que les augmentations de capital et les détachements de coupons.

² En fonction des droits respectifs au dividende.

³ Estimation approximative, tenant compte des pourcentages connus des actionnaires ayant effectué une notification de transparence (sur la base du nombre total d'actions en circulation à ce moment-là (dénominateur)).

⁴ Sur la base du nombre total d'actions en circulation. Pour les définitions, l'utilisation et les tableaux de rapprochement des IAP, il est renvoyé au **Chapitre 5.8 du présent rapport semestriel**. Tous les IAP sont désignés par un .

⁵ Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

	Mark:	Euronext Brussels
	Symbol:	XIOR
	ISIN code:	BE0974288202
	Notering:	continu
	Index:	BEL Mid, EPRA Index & MSCI Global Small Cap Index
	Liquidity provider:	Van Lanschot Kempen Wealth Management NV

2.8.2 Actionnariat

Au 30 juin 2026, le capital social de Xior Student Housing NV s'élevait à 840.511.692 EUR, représenté par 46.695.094 actions entièrement libérées.

Le tableau ci-dessous présente la structure de l'actionnariat de Xior, sur la base des déclarations de transparence reçues et, en ce qui concerne Aloxe NV, complétée par des informations accessibles au public.

Actionnaire	Nombre d'actions	% des actions (arrondi)
Aloxe NV - M. C. Teunissen & M. F. Snauwaert	5.094.009	10,91% ¹²
Car Logistics Brussels SA (filiale de Katoen Natie Group SA)	2.945.826	6,31% ¹³

¹² Sur la base des notifications de transparence des 4 et 5 juillet 2024 (y compris le dénominateur au 5 juin 2025 (46.695.094)).

¹³ Sur la base des notifications de transparence au 10 juillet 2024 (y compris le dénominateur au 5 juin 2025 (46.695.094)).

3 Risques pour les mois restants de 2026

Le Conseil d'Administration et la direction de Xior sont conscients des risques spécifiques liés à la mise à disposition et à la gestion d'un portefeuille immobilier, et s'efforcent de les gérer de manière optimale et de les atténuer ou de les éliminer autant que possible.

Pour les principaux risques et incertitudes concernant les mois restants de l'exercice 2026, il est renvoyé à la description de ces risques et incertitudes aux **pages 13 à 30 du Rapport financier annuel 2025** (disponible sur le site web de la Société, www.xior.be), qui reste également pertinente pour le second semestre de 2026.

4 Rapport immobilier

4.1 Marché immobilier

4.1.1 Le marché sur lequel Xior opère

Xior Student Housing est active sur le marché du logement étudiant en Europe continentale, un secteur caractérisé structurellement par une pénurie de logements étudiants de qualité, abordables et gérés de manière professionnelle. La population étudiante internationale croissante, combinée aux tendances démographiques, à l'expansion des formations en anglais et à l'allongement de la durée des études, stimule la demande de manière structurelle. Le marché se professionnalise rapidement et continue de croître, offrant ainsi de nombreuses opportunités aux investisseurs privés et aux promoteurs.

Belgique

La population étudiante belge dépasse le demi-million et continue d'attirer un nombre croissant d'étudiants internationaux grâce à la qualité de ses universités, à des frais d'inscription abordables et à sa situation centrale en Europe. La demande de PBSA reste forte, le marché étant caractérisé par une sous-offre structurelle, des listes d'attente et une forte rétention des locataires.

Le taux de provision total s'élève à 8,8%, tandis que le taux de provision privé a atteint 13,4%. Les loyers mensuels moyens pour un studio dans une résidence PBSA privée ont atteint 853 EUR à Bruxelles et 686 EUR à Anvers, avec une hausse des loyers de 4,4% sur un an au niveau national.

Xior Student Housing reste le principal opérateur privé de PBSA en Belgique. Le pipeline de développement du pays comprend actuellement plus de 5.200 lits, principalement portés par des acteurs privés. Malgré une activité d'investissement limitée en 2025, le déséquilibre persistant entre l'offre et la demande continue de créer des opportunités de croissance attractives.

Pays-Bas

Les Pays-Bas restent l'un des plus grands marchés européens du logement étudiant, avec environ 787.000 étudiants, dont 16,6% d'étudiants internationaux. Le niveau académique élevé et la large offre de programmes enseignés en anglais continuent d'attirer des étudiants internationaux.

Le marché du PBSA reste structurellement sous-approvisionné, avec un taux de provision moyen de 19,3% et un taux de provision privé de seulement 8,7%. La croissance des loyers est restée soutenue (+5,3% par rapport à l'année précédente), tandis que les changements réglementaires ont encore réduit l'offre sur le marché locatif privé.

Le marché reste dominé par des fournisseurs non privés tels que DUWO, SSH et Lieven de Key, bien que de nombreux opérateurs privés, dont Xior Student Housing, The Social Hub et Student Experience, soient également présents. L'activité d'investissement dans le secteur néerlandais du PBSA a augmenté en 2025, reflétant un regain de confiance des investisseurs et des fondamentaux de marché solides.

Espagne

L'Espagne reste l'un des marchés PBSA à la croissance la plus rapide en Europe, soutenu par plus de 1,8 million d'étudiants et une population étudiante internationale en croissance constante. La qualité de l'enseignement, les conditions de vie attractives et l'évolution des flux mondiaux de mobilité étudiante continuent de renforcer la demande.

Malgré d'importants nouveaux développements, le marché reste sous-approvisionné, avec un taux de provision total de 9,2% et un taux de provision privé de 12,3%. Les loyers mensuels moyens pour un studio dans des résidences PBSA privées ont dépassé 1.260 EUR à Madrid comme à Barcelone.

Les opérateurs privés dominent les nouveaux développements, avec un pipeline de plus de 21.600 unités dans les villes primaires comme secondaires. L'activité d'investissement s'est accélérée en 2025, marquée par plusieurs grandes transactions de portefeuille et un intérêt institutionnel soutenu.

Portugal

Le Portugal continue d'enregistrer une forte croissance du nombre d'étudiants, y compris internationaux, atteignant au total plus de 456.000 étudiants, tout en restant l'un des marchés PBSA les moins saturés d'Europe. La demande continue de dépasser l'offre, en particulier à Lisbonne et à Porto.

Les taux de provision restent parmi les plus faibles d'Europe, Lisbonne n'offrant qu'un taux de provision total de 5,1%. Les loyers ont augmenté de 6,1% sur un an, atteignant un loyer mensuel de 933 EUR à Lisbonne et de 722 EUR à Porto pour un studio dans une résidence PBSA privée.

Le pipeline de développement portugais dépasse 9.300 lits, porté à la fois par des opérateurs privés et par des initiatives publiques. Soutenu par un intérêt croissant des investisseurs et plusieurs transactions en 2025, le Portugal reste l'un des marchés d'expansion PBSA les plus attractifs d'Europe.

Pologne

La Pologne compte environ 1,28 million d'étudiants et continue de renforcer sa position en tant que destination d'études internationale. La population étudiante internationale a augmenté de manière régulière, soutenue par une solide réputation académique, un coût de la vie modéré et un large choix de programmes enseignés en anglais.

Bien que le taux de provision total ait atteint 10,4%, le taux de provision privé figure parmi les plus faibles d'Europe, à seulement 2,7%, entraînant une importante sous-offre structurelle dans les grandes villes.

Des opérateurs privés tels que Student Depot et Basecamp by Xior continuent d'élargir leurs portefeuilles, tandis que plusieurs nouveaux développements ont été livrés en 2025. La Pologne reste l'un des marchés de croissance PBSA à long terme les plus attractifs d'Europe.

Allemagne

L'Allemagne reste l'un des plus grands et des plus matures marchés PBSA d'Europe, avec près de 2,9 millions d'étudiants, dont 17,2% d'étudiants internationaux. Les universités publiques sans frais de scolarité et les établissements reconnus à l'international continuent de stimuler la demande.

Le taux de provision total s'élève à 12,9%, tandis que le taux de provision privé reste relativement limité à 7,1%. La demande continue de dépasser l'offre, soutenant la poursuite de la croissance des loyers et les opportunités d'investissement.

Les fournisseurs non privés continuent de dominer le marché, représentant plus de 70% de l'ensemble des lits étudiants, tandis que les taux de provision privés continuent également d'augmenter. L'activité d'investissement a progressé en 2025, avec plusieurs acquisitions et de nouvelles plateformes d'investissement soulignant la forte confiance des investisseurs.

Danemark

Le Danemark compte environ 249.000 étudiants et affiche un taux de provision PBSA de 32,2%, le plus élevé de tous les pays dans lesquels Xior est actif. Malgré ce taux de provision élevé, la demande reste forte, en particulier à Copenhague. Une politique plus accueillante à l'égard des étudiants internationaux devrait encore soutenir la demande future.

La croissance des loyers est restée robuste à 7,7%, tandis que des opérateurs privés tels que Basecamp by Xior continuent de jouer un rôle important. L'activité d'investissement est restée dynamique en 2025, reflétant l'intérêt continu des investisseurs internationaux.

Suède

La Suède continue d'enregistrer une forte croissance du nombre d'étudiants, les inscriptions internationales affichant le taux de croissance le plus élevé parmi les marchés européens sélectionnés. Des universités de qualité et des facteurs sociaux favorables continuent de soutenir la demande.

Le marché reste dominé par des fournisseurs non privés, avec un taux de provision total de 20,3% et un taux de provision privé de seulement 6,6%. L'offre continue d'être inférieure à la demande dans toutes les grandes villes étudiantes, ce qui accentue la pression sur le marché.

Bien que l'activité de nouveaux développements ait ralenti en 2025, la forte croissance du nombre d'étudiants internationaux et l'offre privée limitée en Suède continuent d'offrir des opportunités attractives à long terme aux opérateurs PBSA professionnels.

Pour une analyse complète du marché immobilier, il est renvoyé au **Chapitre 8.1 du Rapport Financier Annuel 2025**.

Source : *Rapport Financier Annuel 2025 Xior, BONARD, 2026*

4.1.2 Évolution du logement étudiant

Le marché du logement étudiant est en pleine mutation. De nouveaux modèles d'habitat tels que *le co-living*, *le compact living* et *l'hybrid living* répondent de plus en plus aux nouvelles habitudes de vie des étudiants. Ces concepts créent des environnements de vie flexibles où habiter, étudier, travailler et se détendre s'intègrent harmonieusement. Ainsi, les séjours de longue et de courte durée peuvent se combiner facilement, ce qui rend les logements étudiants de plus en plus polyvalents.

Chez Xior, l'évolution de la population étudiante est au cœur de nos préoccupations. Les étudiants internationaux et Erasmus ont des attentes différentes de celles des étudiants locaux : ils recherchent souvent des logements indépendants, prêts à emménager et meublés, avec une durée de séjour flexible et un minimum de formalités administratives. De même, les jeunes professionnels continuent à vivre plus longtemps dans des résidences étudiantes après leurs études, par exemple pendant leurs premières années de travail ou pendant un doctorat. Pour répondre à ces tendances, Xior consacre délibérément une partie limitée de ses chambres à la location *short stay* et les équipe des installations nécessaires.

Les résidences Roxi (Bruxelles) et ARC (Liège) illustrent cette nouvelle offre. Ces concepts de *co-living* s'adressent spécifiquement aux étudiants en master et aux jeunes professionnels et proposent, outre des chambres spacieuses, des équipements communs de luxe tels qu'un espace bien-être, un cinéma, un skybar et une bibliothèque. Grâce à ce type d'initiatives, Xior élargit son public et répond avec souplesse aux besoins du marché.

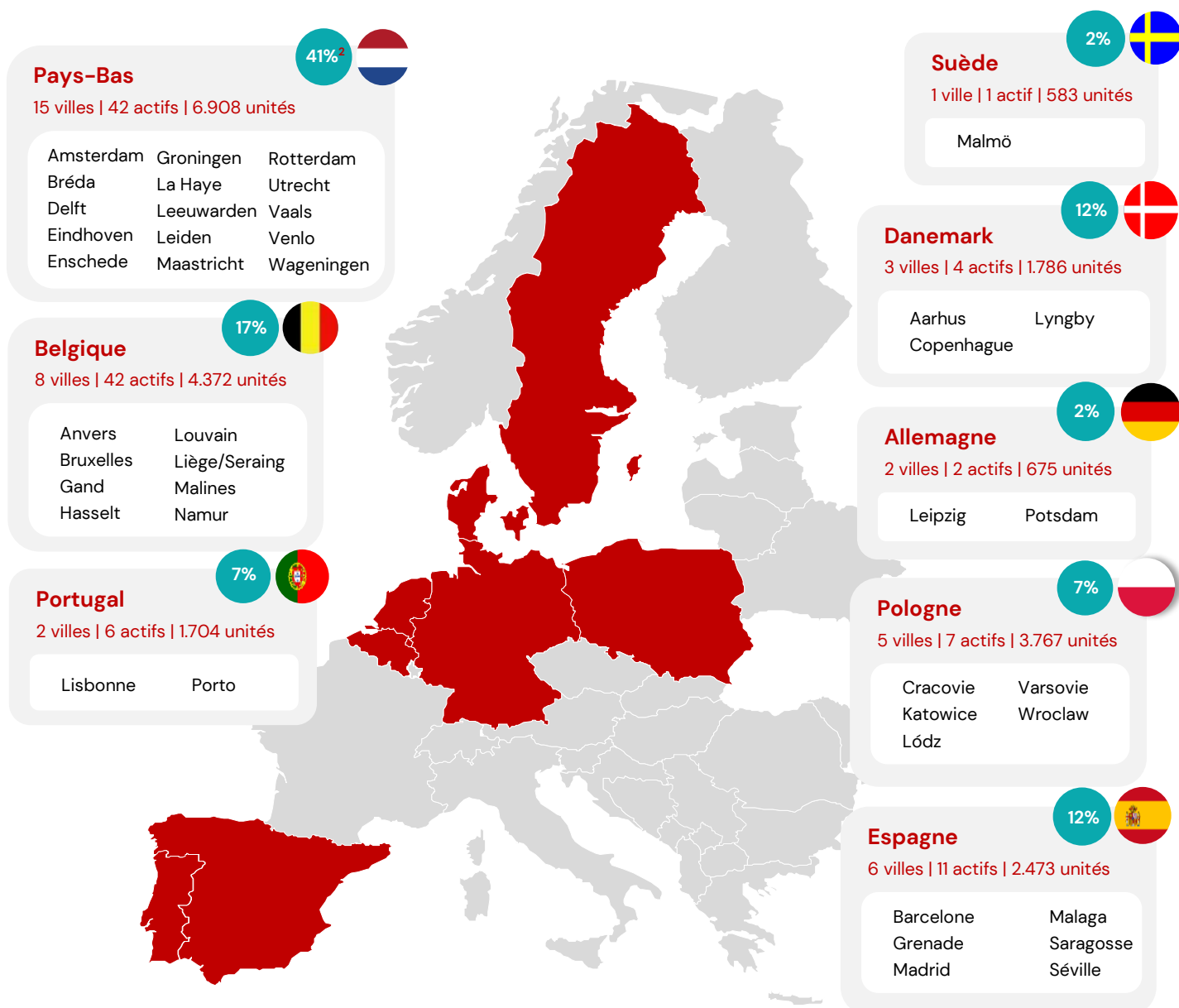
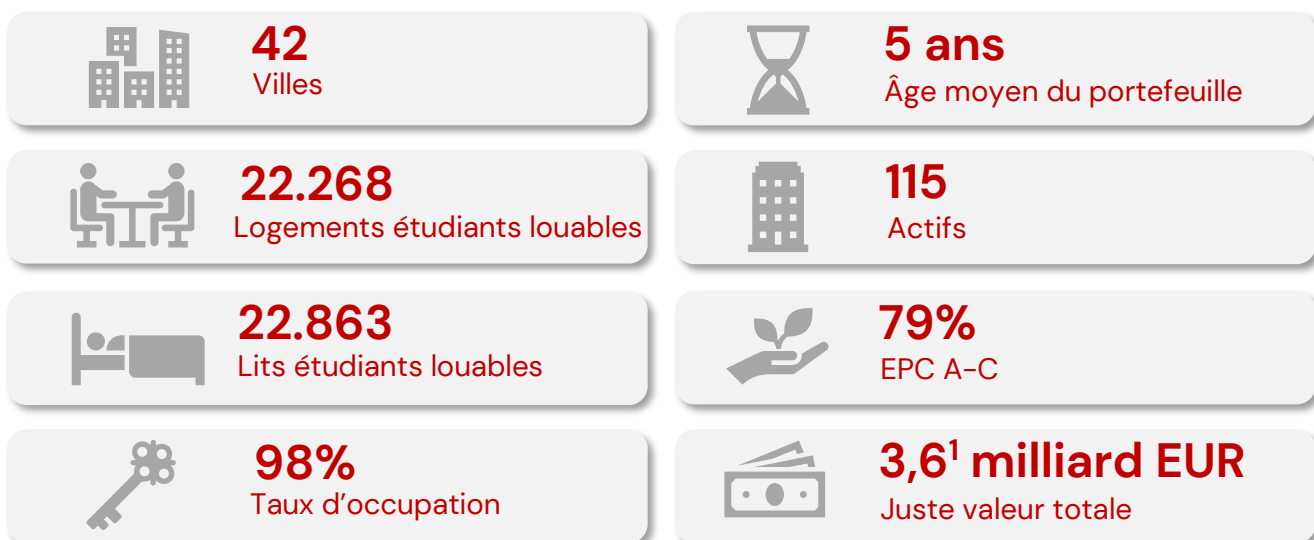
Par ailleurs, l'ensemble du secteur mise sur la professionnalisation et l'augmentation d'échelle. Les établissements d'enseignement recherchent activement des partenaires pour réaliser des chambres d'étudiants de qualité, abordables et gérées de manière professionnelle. Cela se traduit par un nombre croissant de partenariats public-privé, dans lesquels de grands acteurs tels que Xior jouent un rôle clé dans la politique de logement des universités et des villes.

Au cours des prochaines années, la demande de logements étudiants continuera d'augmenter dans les huit pays où Xior est présent. Cette croissance est notamment alimentée par l'internationalisation de l'enseignement supérieur, le développement des formations en anglais et l'attrait de la qualité de vie en Europe occidentale et méridionale. Les étudiants choisissent de plus en plus souvent leur université en se basant sur une vision globale : qualité de l'enseignement, coûts, perspectives d'emploi et disponibilité d'un logement fiable. Dans ce contexte, les résidences étudiantes gérées de manière professionnelle, telles que celles de Xior, constituent souvent un facteur déterminant.

4.2 Portefeuille immobilier

Vous trouverez ci-dessous une brève description du portefeuille immobilier au 30 juin 2026. Pour un aperçu complet et une description détaillée du portefeuille immobilier de la Société, veuillez vous reporter au [Rapport Financier Annuel 2025](#) (disponible en anglais et en néerlandais).

4.2.1 Résumé du portefeuille



¹ Juste Valeur telle qu'estimée par l'expert en évaluation. Voir le Chapitre 4.2.2.1 du présent rapport semestriel pour le rapprochement avec le bilan.

² % de la Juste Valeur telle qu'estimée par l'expert en évaluation

4.2.2 Description et répartition du portefeuille immobilier

4.2.2.1 Description générale du portefeuille immobilier

Au 30 juin 2026, le portefeuille immobilier de la Société se compose de 115 immeubles (dont 104 *standing assets* et 11 projets de développement et *landbank assets*). Parmi ceux-ci, 42 sont situés en Belgique, 42 aux Pays-Bas, 11 en Espagne, 6 au Portugal, 7 en Pologne, 4 au Danemark, 1 en Suède et 2 en Allemagne. Ces immeubles offrent au total 22.268 unités d'étudiantes louables ou 22.863 lits louables (resp. environ 25.463 unités d'étudiantes ou 26.046 lits dans 115 immeubles une fois que l'ensemble du pipeline engagé par la Société aura été réalisé au 30 juin 2026). Le portefeuille immobilier comprend en outre deux immeubles exclusivement destinés à l'activité de *short stay*, « Roxi » Zaventem avec 99 unités et « Roxi » Anvers avec 50 unités. Le portefeuille immobilier, à l'exclusion des immeubles en cours de rénovation ou d'extension, affichait un taux d'occupation total de 98% au 30 juin 2026.

La Juste Valeur totale, telle qu'estimée par l'expert en évaluation, s'élevait à 3.640.664 KEUR au 30 juin 2026. Le bilan consolidé fait état d'immeubles de placement pour un montant de 3.660.322 KEUR. La différence s'explique par : a) les biens immobiliers liés aux coentreprises, non-inscrits au bilan sous la rubrique « immeubles de placement » (49.500 KEUR) ; b) un certain nombre d'immeubles sont en cours de construction ou de rénovation ; pour déterminer le montant inscrit au bilan consolidé, il a été tenu compte des coûts de construction encore à prévoir et d'une éventuelle marge de développement (les coûts à venir et la marge de développement éventuelle ont été déduits de la juste valeur) (23.525 KEUR) ; c) certains travaux structurels seront réalisés sur plusieurs immeubles du portefeuille (rénovation de l'ascenseur, modernisation des installations, investissements énergétiques, etc.) ; là encore, les coûts encore à prévoir ont été pris en compte pour déterminer le montant inscrit au bilan consolidé (1.261 KEUR) ; d) pour un certain nombre de projets, des coûts ont déjà été engagés et capitalisés ; or, à ce jour, ces projets en sont encore au stade préliminaire et il n'est pas encore possible d'estimer avec précision leur valeur future. Nous estimons que cette valeur correspond au moins aux coûts engagés (93.888 KEUR).

Il s'agit d'un portefeuille immobilier stratégiquement diversifié, qui présente également, au sein de l'immobilier étudiant (l'activité principale de la Société en tant que *pure player* dans le logement étudiant), une diversification tant au niveau de la répartition géographique que du type de biens immobiliers étudiants (cf. différents types de chambres d'étudiants). Compte tenu du grand nombre de locataires différents d'une part, et des divers types de chambres d'autre part (ce qui signifie, en d'autres termes, qu'il n'y a pas un seul type d'étudiant ou de locataire ciblé), la diversification par type de locataire est également assurée.

Le portefeuille immobilier de Xior Student Housing est assuré pour une valeur de reconstruction totale de 2.205 MEUR, hors terrains sur lesquels les immeubles sont situés, contre une Juste Valeur de 3.660 MEUR (terrains compris) au 30 juin 2026, soit 60% de la Juste Valeur. Au cours des six premiers mois, 648 KEUR ont été payés au titre des primes d'assurance.

La valeur assurée ne tient pas compte des assurances « tous risques de chantier » pour les projets en cours de développement. Dès que le projet est finalisé et prêt à être loué, une assurance incendie est souscrite pour la valeur de reconstruction totale du bien immobilier.

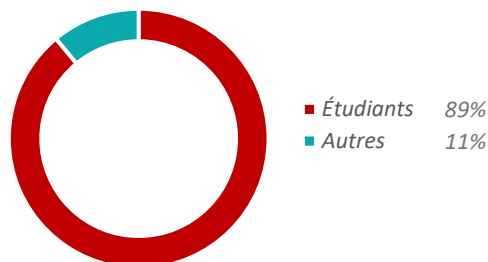
Les assurances comprennent également des garanties supplémentaires en cas d'inutilisabilité des biens immobiliers due à une perte de loyer. Le loyer perdu est indemnisé tant que le bâtiment n'est pas reconstruit. Xior Student Housing dispose également d'une assurance responsabilité civile.

4.2.2.2 Nature du portefeuille immobilier

Ce graphique présente la répartition des revenus locatifs par type de bien, sur la base des revenus locatifs réalisés au 30 juin 2026 pour les différents biens du portefeuille immobilier.

L'accent mis sur l'immobilier étudiant, qui représente 89% des revenus locatifs, ressort clairement du graphique. Le segment « Autres » (11%) comprend, outre les espaces commerciaux, des loyers provenant d'autres activités, notamment Roxi Bruxelles et l'immeuble Skovbrynet 4 situé à Kongens Lyngby, qui est loué à des locataires résidentiels.

Répartition des revenus locatifs par type de bien

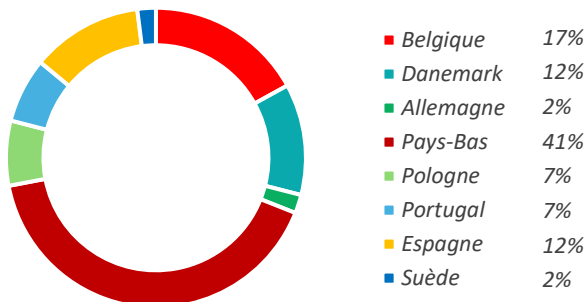


4.2.2.3 Répartition géographique du portefeuille immobilier

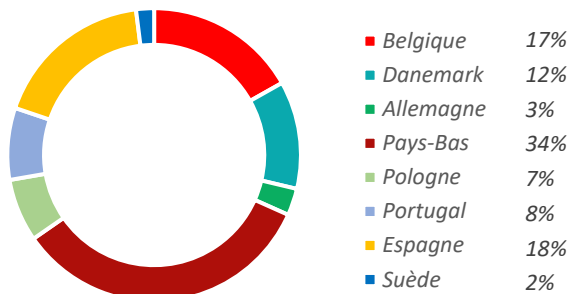
Vous trouverez ci-dessous de plus amples informations sur la répartition géographique du portefeuille immobilier.

	Belgique	Pays-Bas	Ibérie	Pays nordiques	Allemagne & Pologne
# immeubles (incl. comm. pipeline)	42	42	17	5	9
# unités étudiantes opérationnelles	4.372	6.908	4.177	2.369	4.442
# lits opérationnels	4.372	6.908	4.540	2.369	4.674
Juste valeur (en MEUR)	621	1.496	671	509	344
% de la Juste valeur totale	17	41	19	14	9

Juste Valeur - répartition par pays



Revenu locatif total - répartition par pays*

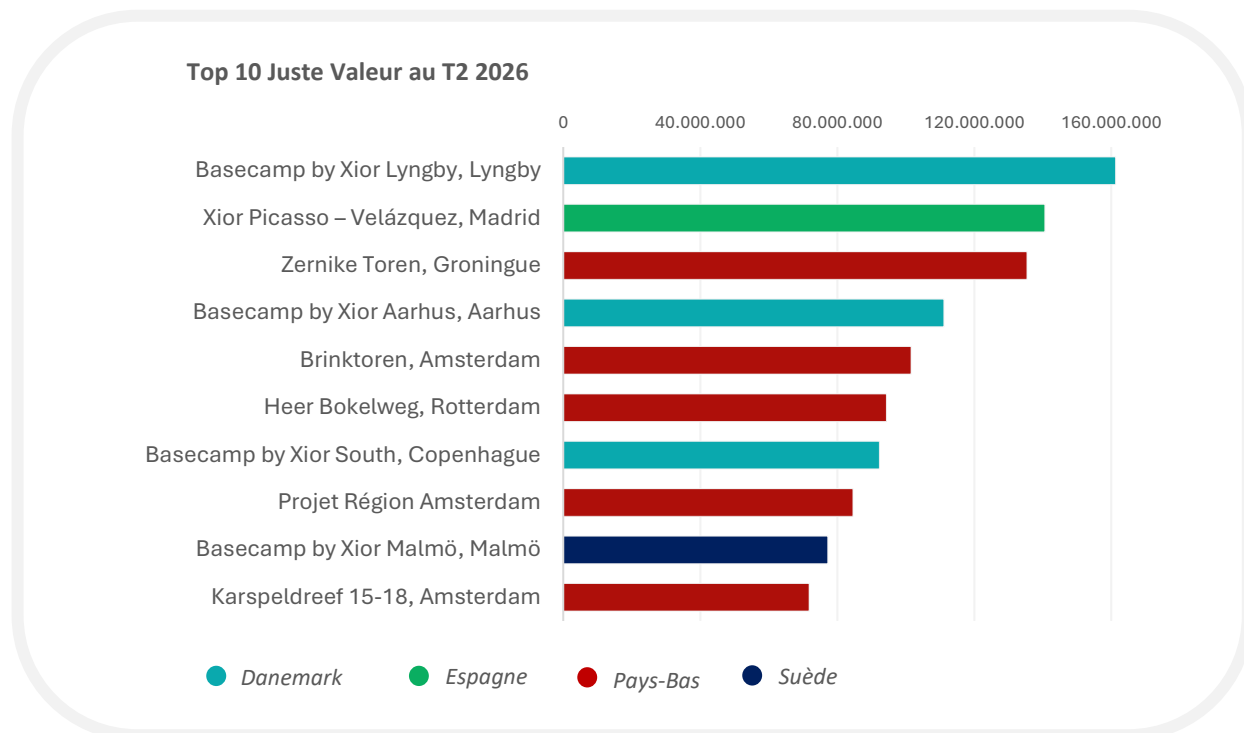


* Le loyer total correspond au loyer que la Société facturerait sur la base de son prix demandé au 31 décembre 2025, si 100% du portefeuille immobilier disponible à la location – c'est-à-dire à l'exclusion des chambres en cours de rénovation ou d'extension – était loué à 100% pendant 12 mois (en faisant abstraction des pays pratiquant la location estivale, où le taux d'occupation n'atteint de toute façon pas 100% pendant les mois d'été). Les biens immobiliers espagnols et portugais ont un prix « tout compris » ; pour leur intégration dans ce tableau, les loyers ont été inclus en incluant les frais tels que la restauration, le linge de maison, le nettoyage, l'électricité, le gaz, l'eau et Internet, alors que les loyers figurant dans le compte de résultat sont présentés hors ces frais.



4.2.2.4 Répartition en fonction de la Juste Valeur

Le graphique ci-dessous présente le Top 10 du portefeuille immobilier en fonction de la Juste Valeur.



Basecamp by Xior Lyngby à Lyngby affiche la Juste Valeur la plus élevée du portefeuille immobilier, avec un montant total de 161 MEUR. Il représente 4,43% de la Juste Valeur totale du portefeuille immobilier. Les immeubles Xior Picasso - Xior Velázquez à Madrid et Zernike Toren à Groningue complètent le top 3 des plus grands immeubles du portefeuille immobilier en termes de Juste Valeur. Ils représentent respectivement 3,86% et 3,72% de la Juste Valeur totale du portefeuille immobilier. Les 112 autres immeubles représentent 87,99% du portefeuille immobilier en termes de Juste Valeur.

4.2.3 Juste Valeur des immeubles belges

La Juste Valeur (telle que définie par la norme IFRS 13) est définie comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif dans le cadre d'une transaction ordonnée entre des opérateurs du marché à la date d'évaluation, sur le marché principal de l'actif ou du passif. Du point de vue du vendeur, il s'agit de la valeur de l'investissement immobilier après déduction des droits de mutation. En Belgique, le montant effectif de cette taxe dépend du mode de cession, du statut de l'acquéreur et de la situation géographique de l'actif. Les deux premiers éléments, et donc le montant total des taxes dues, ne sont donc connus qu'une fois le transfert de propriété est effectué.

En conséquence, le taux réel des droits de mutation varie de 0% à 12,50%. En 2006, un panel d'experts immobiliers indépendants a analysé un nombre représentatif de transactions afin de déterminer l'impact moyen des droits de mutation sur le marché belge. Le panel a établi l'impact moyen des droits de mutation à 2,5%. En 2016 et 2025, ce calcul a été actualisé selon la même méthodologie, ce qui a confirmé les pourcentages précédemment établis.

Le panel d'experts immobiliers indépendants a conclu qu'une approche globale couvrant tous les sous-secteurs était logique et cohérente, et que le taux de 2,5% pouvait être maintenu pour les biens immobiliers d'une valeur supérieure à 2,5 MEUR. En dessous de ce seuil, il a été établi que le taux standard des droits d'enregistrement s'appliquait. Le taux sera révisé tous les cinq ans ou en cas de changement significatif du contexte fiscal. Il ne sera ajusté que si le seuil de 0,5% est dépassé.

Xior Student Housing ne détient qu'un nombre limité d'actifs dans son portefeuille belge dont la valeur individuelle est inférieure à 2,5 MEUR. Certains de ces immeubles, situés à Louvain, sont contigus et ont donc été considérés par le passé par l'expert comme un ensemble. Par conséquent, la juste valeur de ces immeubles en cluster est déterminée en déduisant 2,5% de la valeur des immeubles (conformément à l'évaluation à la « juste valeur » de ses experts en évaluation). Conformément à sa stratégie, Xior Student Housing n'a en principe pas l'intention de vendre des immeubles individuels au sein de ces groupes dont la valeur d'investissement est inférieure à 2,5 MEUR. Xior Student Housing suit l'évaluation des experts indépendants conformément à la législation SIR.

4.2.4 Rapport des experts immobiliers Stadim, Cushman & Wakefield et CBRE au 30 juin 2026

« Mesdames, Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous communiquer notre estimation de la valeur du portefeuille immobilier de Xior Student Housing NV (42 immeubles en Belgique et 42 immeubles aux Pays-Bas pour ce qui concerne Stadim, 6 pour ce qui concerne Cushman & Wakefield Portugal, 4 pour Cushman & Wakefield Espagne, 7 pour CBRE Espagne, 7 pour CBRE Limited et 7 pour CBRE Pologne) de Xior Student Housing NV au 30 juin 2026.

Xior nous a mandatés, en tant qu'experts immobiliers indépendants, pour déterminer la valeur d'investissement et la juste valeur (*fair value*) de son portefeuille immobilier. Les estimations ont été réalisées en tenant compte à la fois des remarques et des définitions mentionnées dans les rapports et des directives des *International Valuation Standards*, publiées par l'IVSC.

La juste valeur (*fair value*) est définie par la norme IAS 40 comme le montant pour lequel les actifs seraient échangés entre deux parties bien informées, de manière volontaire et sans intérêts particuliers, réciproques ou non. L'IVSC considère que ces conditions sont remplies si l'on respecte la définition de la valeur de marché mentionnée ci-dessus. La valeur de marché doit en outre refléter les baux en cours, la marge brute d'autofinancement (ou cash-flow) actuelle, les hypothèses raisonnables concernant les revenus locatifs potentiels et les coûts attendus.

Dans ce contexte, les frais de notaire doivent être adaptés à la situation réelle du marché. Après analyse d'un grand nombre de transactions, les experts immobiliers intervenant à la demande de sociétés immobilières cotées en bourse ont conclu, au sein d'un groupe de travail, que, étant donné que les biens immobiliers peuvent être cédés sous différentes formes, l'impact des frais de transaction sur les grands immeubles de placement sur le marché belge dont la valeur dépasse 2,5 millions d'euros est limité à 2,5%. La valeur « libre de tout frais » correspond donc à la *juste valeur* majorée de 2,5% de frais d'acte. La *juste valeur* est donc calculée en divisant la valeur « libre de tout frais » par 1,025. Les biens immobiliers dont la valeur est inférieure au seuil de 2,5 millions d'euros et les biens immobiliers situés à l'étranger sont soumis au droit d'enregistrement habituel et leur juste valeur correspond donc à la valeur « *frais à la charge de l'acquéreur* ».

Nous avons agi en tant qu'experts indépendants. En tant qu'experts immobiliers, nous disposons d'une qualification pertinente et reconnue, ainsi que d'une expérience récente concernant des biens immobiliers de type et d'emplacement similaires à ceux du portefeuille immobilier de Xior.

Lors de l'évaluation des biens, il a été tenu compte à la fois des baux en cours et de tous les droits et obligations découlant de ces contrats. Chaque bien a été évalué séparément. Les estimations ne tiennent pas compte d'une plus-value potentielle qui pourrait être réalisée en mettant le portefeuille dans son ensemble sur le marché. Nos estimations ne tiennent pas compte des frais de commercialisation propres à une transaction, tels que les honoraires d'agence ou les frais de publicité. Outre une inspection annuelle des biens immobiliers concernés, nos estimations s'appuient également sur les informations fournies par Xior concernant la situation locative, les superficies, les croquis ou plans, les charges locatives et les taxes liées au bien concerné, la conformité et la pollution environnementale. Les données fournies ont été jugées exactes et complètes. Nos estimations partent du principe que les éléments non communiqués ne sont pas de nature à influencer la valeur du bien.

Sur la base des remarques formulées dans les paragraphes précédents, nous pouvons confirmer que la juste valeur (*fair value*) de la partie du patrimoine immobilier de Xior estimée par Stadim (42 immeubles en Belgique et 42 aux Pays-Bas) s'élève, au 30 juin 2026, à 2.117.083.983 EUR (deux milliards cent dix-sept millions quatre-vingt-trois mille neuf cent quatre-vingt-trois euros).

Sur la base des remarques formulées dans les paragraphes précédents, nous pouvons confirmer que la juste valeur (*fair value*) de la partie du patrimoine immobilier de Xior (6 immeubles au Portugal) estimée par Cushman & Wakefield Portugal au 30 juin 2026 s'élève, arrondie, à 243.295.000 (deux cent quarante-trois millions deux cent quatre-vingt-quinze mille euros).

Sur la base des observations formulées dans les paragraphes précédents, nous pouvons confirmer que la juste valeur (*fair value*) de la partie du patrimoine immobilier (4 immeubles en Espagne) de Xior au 30 juin 2026 s'élève, arrondi, à 113.500.000 EUR (cent treize millions cinq cent mille euros).

Sur la base des observations formulées dans les paragraphes précédents, nous pouvons confirmer que la juste valeur (*fair value*) de la partie du patrimoine immobilier de Xior (7 immeubles en Espagne) estimée par CBRE Espagne au 30 juin 2026 s'élève, arrondie, 314.335.000 EUR (trois cent quatorze millions trois cent trente-cinq mille euros).

Sur la base des remarques formulées dans les paragraphes précédents, nous pouvons confirmer que la juste valeur (*fair value*) de la partie du patrimoine immobilier de Xior estimée par CBRE Limited (2 immeubles en Allemagne, 4 immeubles au Danemark et 1 immeuble en Suède) au 30 juin 2026 s'élève, arrondie, à 592.305.000 EUR (cinq cent quatre-vingt-douze millions trois cent cinq mille euros).

Sur la base des remarques formulées dans les paragraphes précédents, nous pouvons confirmer que la juste valeur (*fair value*) de la partie du patrimoine immobilier de Xior (7 immeubles en Pologne) estimée par CBRE Pologne au 30 juin 2026 s'élève, arrondie, à 260.145.501 EUR (deux cent soixante millions cent quarante-cinq mille cinq cent un euros).

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées,

Stadim

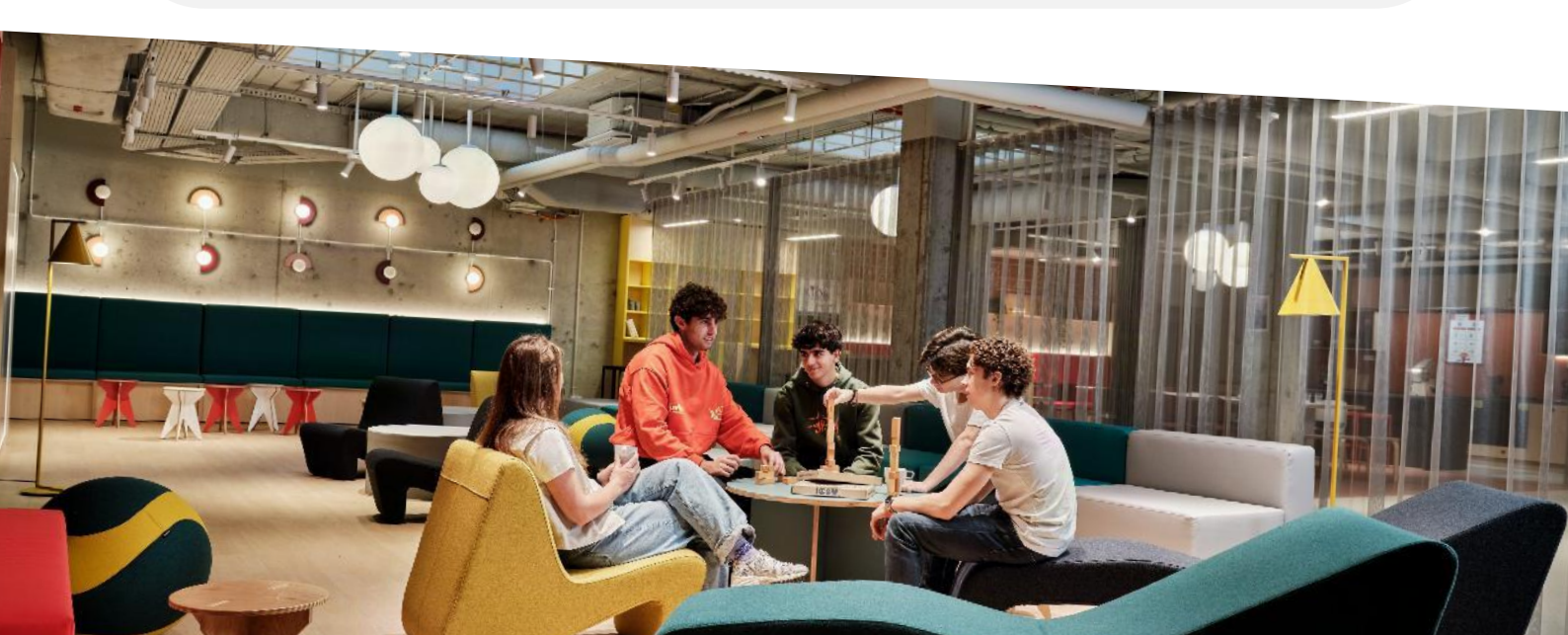
Cushman & Wakefield Portugal

Cushman & Wakefield Espagne

CBRE Espagne

CBRE Limited

CBRE Pologne. »



5 États financiers consolidés condensés pour le premier semestre 2026

5.1 Compte de résultat consolidé condensé

(Chiffres en milliers d'euros)			Note	30/06/2026	30/06/2025
I	(+)	Revenus locatifs		97.236	86.776
	(+)	Revenus locatifs		89.183	79.470
	(+)	Garanties locatives		8.394	7.414
	(+/-)	Réductions de loyer		-341	-108
III	(+/-)	Frais liés à la location		-308	-133
		° Dépréciations sur créances commerciales		-308	-133
RÉSULTAT LOCATIF NET			5.9.1	96.928	86.643
V	(+)	Récupération des charges locatives et des taxes normalement dues par les locataires sur les biens loués		16.354	15.240
		° Transmission des charges locatives supportées par le propriétaire		15.904	14.866
		° Transmission du précompte mobilier et des taxes sur les biens loués		449	374
VII	(-)	Loyers et taxes normalement dus par les locataires sur les biens loués		-18.412	-17.414
		° Loyers supportés par le propriétaire		-17.912	17.056
		° Précomptes mobilier et taxes sur les biens loués		-500	358
VIII	(+/-)	Autres revenus et charges liés à la location		1.813	8.453
RÉSULTAT IMMOBILIER			5.9.1	96.683	92.922
IX	(-)	Frais techniques		-4.752	-3.976
	(-)	° Frais techniques récurrents		-4.801	-3.990
	(-)	° Réparations & entretien		-4.153	-3.310
	(-)	° Primes d'assurance		-648	-680
	(-)	° Frais techniques non récurrentes		48	14
	(-)	° Dommages		48	14
X	(-)	Frais commerciaux		-1.049	-601
	(-)	° Publicité		-768	-368
	(-)	° Honoraires d'avocat, frais juridiques		-281	-233
XI	(-)	Frais et taxes liés aux biens non loués		0	0
XII	(-)	Frais de gestion immobilière		-7.817	-6.865
	(-)	° Frais de gestion externes		0	0
	(-)	° Frais de gestion internes du patrimoine		-7.817	-6.865
XIII	(-)	Autres frais immobiliers		-7.882	-7.871
	(-)	° Honoraires d'architectes		0	0
	(-)	° Honoraires des experts en valorisation		-370	-336
	(-)	° Autres		-7.512	-7.535
FRAIS IMMOBILIERS				-21.503	-19.313
RÉSULTAT D'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE				75.180	73.609
XIV	(-)	Frais généraux de la société		-6.954	-8.017
XV	(+/-)	Autres revenus et charges opérationnels		0	360

(Chiffres en milliers d'euros) suite			Note	30/06/2026	30/06/2025
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE				68.226	65.951
XVI	(+/-)	Résultat sur les ventes d'immeubles de placement	5.9.2	0	-230
	(+)	° Ventes nettes de biens immobiliers (prix de vente - frais de transaction)		0	5.629
	(-)	° Valeur comptable des biens immobiliers vendus		0	-5.859
XVIII	(+/-)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5.9.2	44.384	55.806
	(+)	° Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement		77.499	89.656
	(-)	° Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement		-33.115	-33.850
XIX	(+/-)	Autre résultat du portefeuille	5.9.2	-9.559	-28.405
RÉSULTAT D'EXPLOITATION				103.051	93.121
XX	(+)	Produits financiers		7.926	2.297
	(+)	° Intérêts et dividendes perçus		7.926	2.297
XXI	(-)	Charges d'intérêts nettes		-21.714	-17.711
	(-)	° Charges d'intérêts nominales sur les emprunts		-21.881	-21.427
	(-)	° Reconstitution du montant nominal des dettes financières		-465	-388
	(-)	° Coûts des instruments de couverture autorisés		632	4.104
XXII	(-)	Autres charges financières		-2.113	-1.595
	(-)	° Frais bancaires et autres commissions		-556	-429
	(-)	° Autres		-1.558	-1.167
XXIII	(+/-)	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		3.062	-4.140
RÉSULTAT FINANCIER			5.9.3	-12.841	-21.149
XXIV		Participation au résultat des sociétés liées et des coentreprises		0	0
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS				90.210	71.972
XXV	(+/-)	Impôt sur les sociétés		-2.889	-2.316
XXVI	(+/-)	Taxe de sortie		0	734
XXVII	(+/-)	Impôts différés		-7.945	-4.719
IMPÔTS				-10.833	-6.302
RÉSULTAT NET				79.377	65.671

5.2 État du résultat global

(Chiffres en milliers d'euros)		30/06/2026	30/06/2025
Résultat net		79.377	65.671
Autres composantes du résultat global			
(+) Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas de cession hypothétique d'immeubles de placement			
(+) Variations de la partie effective de la juste valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie autorisés			
(+) Écarts de conversion résultant de la conversion des activités à l'étranger		-5.433	4.315
Résultat global		73.944	69.986
Attribuable à :			
Participations minoritaires		339	435
Actionnaires du groupe		73.605	69.551

5.3 Bilan consolidé condensé

ACTIF

(en milliers d'euros)		Note	30/06/2026	31/12/2025
I	Immobilisations		3.735.786	3.635.198
B	Immobilisations incorporelles		7.125	6.471
C	Immeubles de placement	5.9.4	3.660.322	3.558.842
	° Biens immobiliers disponibles à la location		3.229.114	3.148.319
	° Développements immobiliers		431.208	410.524
D	Autres immobilisations corporelles		11.058	10.533
	° Immobilisations corporelles pour usage propre		11.058	10.533
E	Immobilisations financières	5.9.5	18.095	18.034
	° Instruments de couverture autorisés		16.166	16.384
	° Autres		1.929	1.650
G	Créances commerciales et autres immobilisations		6.215	6.245
H	Impôts différés - actifs		19.371	21.854
I	Participations dans des entreprises associées et des coentreprises		13.600	13.220
II	Actifs courants		95.528	93.735
D	Créances commerciales		1.991	2.789
E	Créances d'impôts et autres actifs circulants		38.255	44.689
	° Impôts		6.490	10.812
	° Autres		31.765	33.877
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie		4.999	4.756
G	Comptes de régularisation		50.282	41.500
	° Frais immobiliers payés d'avance		7.088	7.409
	° Revenus locatifs courus non échus		19.669	15.833
	° Autres		23.525	18.258
TOTAL DE L'ACTIF			3.831.313	3.728.933



PASSIF

(Chiffres en milliers d'euros)

	Note	30/06/2026	31/12/2025
FONDS PROPRES		1.744.664	1.753.131
I Fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère	5.4	1.742.792	1.751.575
A Capital	5.9.6	829.543	829.644
° Capital souscrit		840.512	840.512
° Frais d'augmentation de capital		-10.969	-10.868
B Primes d'émission	5.9.6	821.273	821.273
C Réserves	5.4	12.914	32.607
° Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers		55.016	32.122
° Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas de cession hypothétique d'immeubles de placement		-43.542	-41.868
° Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à la comptabilité de couverture telle que définie par les normes IFRS		10.764	7.324
° Réserve pour la quote-part du résultat et des produits non-réalisés des filiales, des entreprises associées et des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		-7.774	-7.774
° Réserve pour les écarts de conversion résultant de la conversion d'une opération étrangère		4.367	9.800
° Autres réserves		102	89
° Résultats non distribués des exercices précédents		-6.020	32.914
D Résultat net de l'exercice		79.062	68.051
II Participations minoritaires		1.872	1.556
PASSIF		2.086.649	1.975.802
I Passif non courant		1.899.810	1.780.588
B Dettes financières non courantes	5.9.8	1.798.736	1.681.727
a. Établissements de crédit		1.563.492	1.445.977
b. Leasing financier		15.663	16.182
c. Autres		219.581	219.568
C Autres passifs financiers non courants	5.9.5	3.065	6.354
Instruments de couverture autorisés		3.065	6.354
E Autres passifs non courants		0	0
F Impôts différés - passifs		98.009	92.506
a. Taxe de sortie		0	0
b. Autres		98.009	95.506
II Dettes à court terme		186.839	195.214
B Dettes financières courantes		67.556	109.394
a. Établissements de crédit		67.556	75.394
c. Autres		0	34.000
D Dettes commerciales et autres passifs courants		65.826	34.045
a. Taxe de sortie		0	0
b. Autres		65.826	34.045
Fournisseurs		16.216	7.811
Locataires		6.588	3.404
Impôts, salaires et cotisations sociales		21.912	22.830
Dividendes à payer		21.110	0
E Autres passifs courants		30.670	28.142
Autres		30.670	28.142
F Comptes de régularisation		22.787	23.633
a. Produits immobiliers différés		6.141	4.780
b. Intérêts courus non échus et autres frais		2.981	2.940
c. Autres		13.665	15.913
TOTAL DES FONDS PROPRES ET DU PASSIF		3.831.313	3.728.933

5.4 Tableau consolidé des variations des fonds propres

(Chiffres en milliers d'euros)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Participations minoritaires	Fonds propres
Bilan au 31 décembre 2024	753.784	779.858	33.955	65.947	960	1.634.503
Affectation du résultat net 2024						0
° Transfert du résultat du portefeuille aux réserves			-9.249	9.249		0
° Transfert du résultat d'exploitation aux réserves			33.240	-33.240		0
Résultat de la période				68.072	600	68.672
Autres éléments comptabilisés dans le résultat global						0
° Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas de cession hypothétique d'immeubles de placement						0
° Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers			-17.313	17.313		0
Émission de nouvelles actions	23.716					23.716
Augmentation de capital par apport en nature	96.014					96.014
Frais d'émission de nouvelles actions et d'augmentation de capital	-2.456					-2.456
Affectation partielle du capital aux primes d'émission	-41.415	41.415				0
Dividendes				-72.697		-72.697
Acquisition d'une participation minoritaire						0
Conversion des opérations étrangères			4.802			4.802
Autres réserves			-12.828	13.407	-4	575
Bilan au 31 décembre 2025	829.643	821.273	32.607	68.051	1.556	1.753.131
Affectation du résultat net 2025						0
° Transfert du résultat du portefeuille aux réserves			21.220	-21.220		0
° Transfert du résultat d'exploitation aux réserves			17.916	-17.916		0
Résultat de la période				79.061	316	79.377
Autres éléments comptabilisés dans le résultat global						0
° Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas de cession hypothétique d'immeubles de placement						0
° Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers			3.440	-3.440		0
Émission de nouvelles actions						0
Augmentation de capital par apport en nature						0
Frais d'émission de nouvelles actions et d'augmentation de capital	-100					-100
Affectation partielle du capital aux primes d'émission						0
Dividendes				-81.822		-81.822
Acquisition d'une participation minoritaire						0
Conversion des opérations étrangères			-5.433			-5.433
Autres réserves			-56.836	56.348		-488
Bilan au 30 juin 2026	829.543	821.273	12.914	79.062	1.872	1.744.664

Détail des réserves (Chiffres en milliers d'euros)	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des immeubles	Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits/ frais de mutation estimés en cas de cession hypothétique d'immeubles de placement	Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à la comptabilité de couverture telle que définie par les normes IFRS	Réserve pour la quote-part du résultat et des produits non-réalisés des filiales, des entreprises associées et des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	Réserve de conversion des opérations étrangères	Autres réserves	Résultats reportés des exercices précédents	Total des réserves
Bilan au 31 décembre 2024	34.399	-34.896	24.637	-7.774	4.998	102	12.488	33.955
Affectation du résultat net							79.376	79.376
Transfert du résultat du portefeuille aux réserves	-2.277	-6.972		0			9.249	0
Transfert du résultat d'exploitation aux réserves								0
Autres éléments comptabilisés dans le résultat global								0
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas de cession hypothétique d'immeubles de placement								0
Variations de la JV des actifs et passifs financiers			-17.313				17.313	0
Émission de nouvelles actions								0
Augmentation de capital par apport en nature								0
Frais liés à l'émission de nouvelles actions et à l'augmentation de capital								0
Dividendes							-72.697	-72.697
Écarts de conversion					4.802			4.802
Autres						-13	-12.815	-12.828
Bilan au 31 décembre 2025	32.122	-41.868	7.324	-7.774	9.800	89	32.914	32.607
Affectation du résultat net							124.398	124.398
Transfert du résultat du portefeuille aux réserves	22.894	-1.674					-21.220	0
Transfert du résultat d'exploitation aux réserves								0
Autres éléments comptabilisés dans le résultat global								0
Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas de cession hypothétique d'immeubles de placement								0
Variations de la JV des actifs et passifs financiers			3.440				-3.440	0
Émission de nouvelles actions								0
Augmentation de capital par apport en nature								0
Frais liés à l'émission de nouvelles actions et à l'augmentation de capital								0
Dividendes							-81.822	-81.822
Écarts de conversion					-5.433			-5.433
Autres						13	-56.849	-56.836
Bilan au 30 juin 2026	55.016	-43.542	10.764	-7.774	4.367	102	-6.020	12.914

5.5 Tableau résumé des flux de trésorerie consolidés

(Chiffres en milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	4.756	9.462
1. Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	45.246	86.093
Flux de trésorerie liés aux opérations :	26.611	61.786
Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille	59.706	119.768
Intérêts payés	-28.764	-51.246
Intérêts perçus	0	0
Impôts sur le résultat payés	-2.217	-3.556
Autres	-2.114	-3.180
Éléments non monétaires ajoutés/déduits du résultat	561	388
* Amortissements et dépréciations		
Amortissements/dépréciations (ou reprises) sur immobilisations corporelles et incorporelles	561	388
* Autres éléments non monétaires	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	0	0
Autres éléments non monétaires	0	0
Variation de besoins en fonds de roulement	18.074	23.920
* Variation des actifs :	14.994	17.654
Créances commerciales et autres créances	896	272
Créances fiscales et autres actifs courants	6.432	-213
Comptes de régularisation et produits reportés	7.666	17.595
* Variation des passifs :	3.079	6.266
Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.344	436
Autres passifs courants	2.379	379
Comptes de régularisation et produits différés	-644	5.451
2. Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	-62.332	-203.995
Acquisition d'immeubles de placement et de projets de développement	-54.964	-182.023
Cession d'immeubles de placement	0	24.284
Achat d'actions des sociétés immobilières	-5.000	-27.933
Acquisition d'autres immobilisations corporelles	-1.739	-1.220
Variation des actifs financiers à long terme	-659	-7.100
Encaissements provenant des créances et autres actifs à long terme	30	-10.003
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
3. Flux de trésorerie liés aux activités de financement	17.330	112.906
* Variation des passifs financiers et des dettes financières		
- Augmentation des dettes financières	109.225	104.170
- Réduction des dettes financières	-34.000	-20.000
- Remboursement des prêts d'actionnaires	0	0
- Variation des autres passifs	-519	173
- Augmentation des intérêts minoritaires	0	0
* Variation des fonds propres		
- Augmentation (+) / Réduction (-) du capital/des primes d'émission	0	80.000
- Frais liés à l'émission d'actions	-101	-2.455
Dividende de l'exercice précédent	-57.275	-48.982
Augmentation de la trésorerie suite aux fusions/acquisitions	0	290
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE	4.999	4.756

5.6 Notes

5.6.1 Principes généraux de l'information financière

Xior Student Housing NV est une SIR (Société Immobilière Réglementée) de droit belge, dont le siège social est situé à Anvers.

Les présentes informations financières intermédiaires pour la période clôturée au 30 juin 2026 ont été établies conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Ce rapport intermédiaire doit être lu conjointement avec les états financiers relatifs à l'exercice clôturé le 31 décembre 2025. Au cours du premier semestre 2026, Xior n'a adopté aucune nouvelle norme IFRS ni nouvelle interprétation comptable, et les règles d'évaluation appliquées pour l'établissement des informations financières intermédiaires sont identiques à celles utilisées pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2025.

Les présents chiffres consolidés comprennent Xior Student Housing NV et ses filiales (le « **Groupe** »).

Aucun rapport financier semestriel statutaire n'a été établi au 30 juin 2026. Les états financiers statutaires ne sont préparés qu'à la clôture de l'exercice.

5.6.2 Consolidation

Les chiffres publiés dans le présent rapport semestriel sont des chiffres consolidés : conformément à la législation en vigueur, les filiales sont consolidées.



5.7 Informations sectorielles

La base de segmentation pour le reporting par segment est géographique. Les résultats locatifs sont repartis par zone géographique : la Belgique, les Pays-Bas, l'Ibérie (Espagne et Portugal), les pays nordiques (Danemark et Suède), l'Allemagne et la Pologne. Chaque zone est ensuite subdivisée entre les étudiants et les autres locataires.

Les décisions commerciales sont prises à ce niveau et les revenus locatifs ainsi que le taux d'occupation y sont suivis.

La catégorie des montants non alloués comprend toutes les charges qui ne peuvent pas être attribués à un segment spécifique. Au niveau du compte de résultat, seuls les revenus locatifs nets et les résultats du portefeuille sont ventilés par segment.

Au 30/06/2026

(Chiffres en milliers d'euros)	Belgique		Pays-Bas		L'Ibérie		Pays nordiques		Allemagne + Pologne		Montants non attribués	Total
	Étudiants	Autres	Étudiants	Autres	Étudiants	Autres	Étudiants	Autres	Étudiants	Autres		
Résultat locatif net	13.345	1.170	30.242	6.325	19.345	0	10.319	1.754	13.306	1.120		96.928
Résultat immobilier											96.683	96.683
Charges immobilières											-21.503	-21.503
Résultat d'exploitation immobilière												75.180
Frais généraux											-6.954	-6.954
Autres charges et produits d'exploitation											0	0
Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille												68.226
Résultat sur la cession d'immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-4.586	-1.007	17.621	-7.180	16.567	0	14.522	5.127	3.319	0		44.384
Autres résultats du portefeuille	-107	0	-6.073	0	-287	-320	-522	-76	-2.173	0		-9.557
Résultat d'exploitation												103.052
Résultat financier											-12.841	-12.841
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence et des coentreprises											0	0
Résultat avant impôts												90.210
Impôts											-10.833	-10.833
Résultat net												79.377
Résultat EPRA											49.435	49.435
Résultat du portefeuille	-4.693	-1.007	11.548	-7.180	16.280	-320	14.000	5.051	1.146	0	0	34.827
Total de l'actif	596.933	9.733	1.419.753	157.278	624.968	0	442.036	66.661	342.959	0	170.991	3.831.313
Immeubles de placement	596.933	9.733	1.419.753	157.278	624.968	0	442.036	66.661	342.959	0		3.660.322
Autres actifs											170.991	170.991
Total du passif et des fonds propres											3.831.313	3.831.313
Fonds propres											1.744.664	1.744.664
Passif											2.086.649	2.086.649

Au 30/06/2025

(Chiffres en milliers d'euros)	Belgique		Pays-Bas		L'Ibérie		Pays nordiques		Allemagne + Pologne		Montants non attribués	Total
	Étudiants	Autres	Étudiants	Autres	Étudiants	Autres	Étudiants	Autres	Étudiants	Autres		
Résultat locatif net	13.988	1.547	28.482	3.349	16.205	0	11.851	1.678	8.672	888		86.643
Résultat immobilier											92.922	92.922
Charges immobilières											-19.313	-19.313
Résultat d'exploitation immobilière												73.609
Frais généraux											-8.017	-8.017
Autres charges et produits d'exploitation											360	360
Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille												65.951
Résultat sur la cession d'immeubles de placement	-209	0	0	0	0	-21	0	0	0	0		-230
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	6.392	-6	20.790	-8.025	30.698	0	3.664	535	1.759	0		55.806
Autres résultats du portefeuille	-1.040	0	0	0	-1.705	0	-1.093	282	-24.660	0	-188	-28.403
Résultat d'exploitation												93.121
Résultat financier											-21.149	-21.149
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence et des coentreprises											0	0
Résultat avant impôts												71.972
Impôts											-6.302	-6.302
Résultat net												65.670
Résultat EPRA											46.626	46.626
Résultat du portefeuille	5.143	-6	20.790	-8.025	28.993	-21	2.571	817	-22.901	0	-188	27.173

Au 31/12/2025

Total de l'actif	601.474	728	1.358.243	156.822	607.773	0	429.372	61.575	342.854	0	170.091	3.728.933
Immeubles de placement	601.474	728	1.358.243	156.822	607.773	0	429.372	61.575	342.854	0		3.558.842
Autres actifs											170.091	170.091
Total du passif et des fonds propres											3.728.933	3.728.933
Fonds propres											1.753.131	1.753.131
Passif											1.975.802	1.975.802

5.8 Indicateurs alternatifs de performance (IAP)

5.8.1 Lexique des indicateurs alternatifs de performance (IAP) utilisés par Xior Student Housing

Nom de l'IAP	Définition	Utilisation
Résultat EPRA	Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- résultat sur les cessions d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, +/- impôts différés relatifs à 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 cessions d'immeubles de placement, des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et des impôts différés relatifs à IAS 40. Cela indique dans quelle mesure les paiements de dividendes sont soutenus par les bénéfices.
Résultat EPRA après ajustement IFRIC 21	Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- résultat sur les cessions d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, +/- impôts différés relatifs à IAS 40, +/- impact IFRIC 21 réparti sur 4 trimestres.	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 cessions d'immeubles de placement et des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, des impôts différés relatifs à IAS 40 et corrigé de l'impact IFRIC 21. Cela indique dans quelle mesure les paiements de dividendes sont soutenus par les bénéfices.
Résultat du portefeuille	Résultat sur les cessions d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement +/- autre résultat du portefeuille	Mesure des plus-values et moins-values réalisées et latentes sur les immeubles de placement
Taux d'intérêt moyen	Charges d'intérêts, y compris les charges d'intérêts liées aux IRS, divisées par la dette moyenne en cours au cours de la période	Mesure du coût d'intérêt moyen de la dette afin de permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Taux d'intérêt moyen hors frais d'intérêts IRS	Charges d'intérêts, hors charges d'intérêts liées aux IRS, divisées par l'encours moyen de la dette au cours de la période	Mesure du coût d'intérêt moyen de la dette afin de permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Coût de financement moyen	Charges d'intérêts, y compris les charges d'intérêts liées aux IRS, plus les frais d'arrangement et les frais d'engagement, divisés par la dette moyenne en cours pendant la période	Mesure du coût moyen de financement de la dette afin de permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Coût de financement moyen hors frais d'intérêts IRS	Coûts d'intérêt hors coûts d'intérêt liés aux IRS + frais d'arrangement et frais d'engagement divisés par la dette moyenne en cours pendant la période	Mesure du coût moyen de financement de la dette afin de permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Résultat EPRA par action	Résultat net +/- résultat sur les cessions d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat 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 sociétés de gestion immobilière et acteurs immobiliers internationaux
Résultat EPRA par action après ajustement IFRIC 21	Résultat net +/- résultat sur les cessions d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés liés aux ajustements IAS 40 +/- ajustement pour IFRIC 21 divisé par le nombre moyen d'actions	Comparabilité avec d'autres sociétés de gestion immobilière et acteurs immobiliers internationaux

Nom de l'IAP	Définition	Utilisation
EPRA NAV	Il s'agit de la VNI qui a été ajustée afin d'inclure également les biens immobiliers et les autres investissements à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne devraient pas s'inscrire de manière permanente dans un modèle d'exploitation axé sur des investissements immobiliers à long terme.	Comparabilité avec d'autres sociétés de gestion immobilière et acteurs immobiliers internationaux
EPRA NNNAV	EPRA NAV ajustée pour tenir compte (i) de la juste valeur des instruments financiers, (ii) de la juste valeur des dettes et (iii) des impôts différés.	Comparabilité avec d'autres sociétés d'investissement immobilier cotées et acteurs immobiliers internationaux
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Part du principe que les entités ne vendent jamais de biens immobiliers et vise à représenter la valeur nécessaire pour reconstruire les biens immobiliers.	Comparabilité avec d'autres sociétés d'investissement immobilier cotées (SII) et acteurs immobiliers internationaux. Les indicateurs EPRA NAV apportent des ajustements à la valeur liquidative (NAV) telle qu'elle figure dans les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs d'une société immobilière, selon différents scénarios.
EPRA Net Tangible Asset (NTA)	Part du principe que les entités achètent et vendent des actifs, ce qui entraîne la cristallisation de certains niveaux d'impôts différés inévitables.	Comparabilité avec d'autres sociétés de gestion immobilière et acteurs immobiliers internationaux. Les indicateurs EPRA NAV apportent des ajustements à la valeur nette d'inventaire (VNI) telle qu'elle figure dans les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs d'une société immobilière, selon différents scénarios.
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Représente la valeur pour les actionnaires dans un « scénario de liquidation », dans lequel les impôts différés, les instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés dans leur intégralité, après déduction de l'impôt qui en résulte.	Comparabilité avec d'autres sociétés immobilières cotées et acteurs immobiliers internationaux. Les indicateurs EPRA NAV apportent des ajustements à la valeur liquidative (NAV) telle qu'elle figure dans les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et des passifs d'une société immobilière, selon différents scénarios.
EPRA LTV (ratio prêt-valeur)	Un indicateur important qui reflète la mesure dans laquelle les activités sont financées par des capitaux empruntés	Comparabilité avec d'autres sociétés de gestion immobilière et acteurs immobiliers internationaux
Ratio des coûts EPRA (y compris frais liés au vide locatif)	Coûts EPRA (y compris les coûts liés au vide locatif) divisés par les revenus locatifs bruts, diminués du loyer à payer sur les terrains loués	Comparabilité avec d'autres sociétés immobilières cotées et acteurs immobiliers internationaux
Ratio des coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	Coûts EPRA (hors coûts liés au vide locatif) divisés par les revenus locatifs bruts, diminués du loyer à payer sur les terrains loués	Comparabilité avec d'autres sociétés immobilières cotées et acteurs immobiliers internationaux

5.8.2 Indicateurs alternatifs de performance (IAP) : tableaux de réconciliation – Chiffres en milliers d'euros

Résultat EPRA	30/06/2026	30/06/2025
Résultat net	79.377	65.671
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-44.384	-55.806
Autre résultat du portefeuille	9.559	28.405
Résultat sur les cessions d'immeubles de placement	0	230
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3.062	4.140
Impôts différés relatifs à IAS 40	7.945	3.986
Résultat EPRA	49.435	46.626
Résultat EPRA – part du groupe	49.096	46.191

Résultat EPRA après ajustement IFRIC 21	30/06/2026	30/06/2025
Résultat net	79.377	65.671
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-44.384	-55.806
Autre résultat du portefeuille	9.559	28.405
Résultat sur les cessions d'immeubles de placement	0	230
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3.062	4.140
Impôts différés relatifs à IAS 40	7.945	3.986
Résultat EPRA	49.435	46.626
Impact IFRIC 21	4.193	4.263
Résultat EPRA après ajustement IFRIC 21	53.628	50.889
Résultat EPRA après ajustement IFRIC 21 – part du groupe	53.290	50.454

Résultat du portefeuille	30/06/2026	30/06/2025
Résultat sur les cessions d'immeubles de placement	0	-230
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	44.384	55.806
Autre résultat du portefeuille	-9.559	-28.405
Résultat du portefeuille	34.825	27.171

Taux d'intérêt moyen	30/06/2026	30/06/2025
Intérêts nominaux payés sur les prêts	21.883	21.427
Coûts des instruments de couverture autorisés	-632	-4.104
Intérêts capitalisés	7.554	7.232
Dette moyenne en cours au cours de la période	1.888.599	1.677.475
Taux d'intérêt moyen	3,05%	2,93%
Taux d'intérêt moyen hors coûts des instruments de couverture autorisés	3,12%	3,42%

Coût de financement moyen	30/06/2026	30/06/2025
Intérêts nominaux payés sur les prêts	21.883	21.427
Coûts des instruments de couverture autorisés	-632	-4.104
Intérêts capitalisés	7.554	7.232
Reconstitution du montant nominal des dettes financières	465	388
Frais bancaires et autres commissions	556	429
Dette moyenne en cours au cours de la période	1.888.599	1.677.475
Coût de financement moyen	3,16%	3,03%
Coût de financement moyen hors coûts des instruments de couverture autorisés	3,23%	3,51%

Résultat EPRA par action	30/06/2026	30/06/2025
Résultat net	79.377	65.671
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-44.384	-55.806
Autre résultat du portefeuille	9.559	28.405
Résultat sur les cessions d'immeubles de placement	0	230
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3.062	4.140
Impôts différés relatifs à IAS 40	7.945	3.986
Nombre moyen pondéré d'actions	46.695.094	45.856.803
Résultat EPRA par action	1,06	1,02
Impact IFRIC 21	4.193	4.263
Résultat EPRA par action après ajustement IFRIC 21	1,15	1,11
Résultat EPRA par action après ajustement IFRIC 21 – part du groupe	1,14	1,10

Ratio des coûts EPRA	30/06/2026	30/06/2025
Frais généraux	6.954	8.018
Dépréciations sur créances commerciales	308	133
Charges immobiliers	21.503	19.313
Perte sur les frais de service	2.059	2.174
Coûts EPRA (y compris les frais liés au vide locatif)	30.824	29.638
Frais de vide locatif	0	0
Coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	30.824	29.638
Résultat locatif brut	97.236	86.776
Ratio des coûts EPRA (y compris les frais liés au vide locatif)	31,7%	34,2%
Ratio des coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	31,7%	34,2%
Impact IFRIC 21	4.193	4.263
Ratio des coûts EPRA (y compris les frais liés au vide locatif) après ajustement IFRIC 21	27,4%	29,2%
Ratio des coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif) après ajustement IFRIC 21	27,4%	29,2%

Au 30/06/2026	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
Fonds propres IFRS attribuables aux actionnaires, hors intérêts minoritaires	1.742.792	1.742.792	1.742.792	1.742.792	1.742.792
Participations minoritaires	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	1.872	1.872
DÉDUCTION					
Impôts différés liés aux plus-values de FV sur IP	78.638	78.638	XXXXXXXXXX	78.638	XXXXXXXXXX
FV des instruments financiers	-13.101	-13.101	XXXXXXXXXX	-13.101	XXXXXXXXXX
Immobilisations incorporelles selon IFRS BS	XXXXXXXXXX	-7.125	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
AJOUTER					
FV de dettes à taux fixe	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	76.850	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Droits de mutation immobilière	179.104	N/A	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	1.987.433	1.801.204	1.819.642	1.810.201	1.744.664
Nombre d'actions après dilution totale	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094
NAV par action	42,56	38,57	38,97	38,77	37,36
NAV par action – part du groupe	42,56	38,57	38,97	38,73	37,32

Note sur l'impôt différé si l'option (i) ou (ii) est choisie	Juste Valeur	% par rapport au portefeuille total	% hors impôts différés
Portefeuille soumis aux impôts différés et destiné à être détenu et non vendu à long terme.	3.660.322	100	100
Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale	0	0	0

Au 31/12/2025	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
Fonds propres IFRS attribuables aux actionnaires, hors intérêts 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
DÉDUCTION					
Impôts différés liés aux plus-values de FV sur IP	70.652	70.652	XXXXXXXXXX	70.652	XXXXXXXXXX
FV des instruments financiers	-10.030	-10.030	XXXXXXXXXX	-10.030	XXXXXXXXXX
Immobilisations incorporelles selon IFRS BS	XXXXXXXXXX	-6.471	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
AJOUTER					
FV de dettes à taux fixe	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	75.994	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Droits de mutation immobilière	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

Note sur les impôts différés si l'option (i) ou (ii) est choisie	Juste Valeur	% par rapport au portefeuille total	% hors impôts différés
Portefeuille soumis aux impôts différés et destiné à être détenu et non vendu à long terme	3.558.842	100	100
Portefeuille soumis à un impôt différé partiel et à une structuration fiscale	0	0	0

EPRA LTV (Ratio prêt-valeur EPRA)		Consolidation proportionnelle part dans les coentreprises	
30/06/2026	Groupe		Combiné
Ajouter :			
Établissements de crédit	1.573.871	4.845	1.578.716
Commercial paper	57.177		57.177
Emprunts obligataires	219.581		219.581
(-) Créances commerciales à long terme	8.144		8.144
(-) Créances commerciales	1.991		1.991
(-) Créances fiscales et autres actifs courants	38.255	476	38.731
(+) Autres passifs non courants	0		0
(+) Dettes commerciales et autres dettes à court terme	65.826	572	66.398
(+) Autres passifs courants	30.670		30.670
Solde à payer	48.106	96	48.202
Exclure :			
Argent liquide	4.999	378	5.377
Dettes nettes (a)	1.893.736	4.563	1.898.299
Ajouter :			
Immeubles à usage propre*	11.058		11.058
Immeubles disponibles à la location	3.229.114		3.229.114
Projets de développement	431.208	6.299	437.507
Actifs ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	0		0
Immobilisations incorporelles	7.125		7.125
Créances sur entreprises associées et des coentreprises	0	0	0
Valeur totale du portefeuille immobilier (b)	3.678.505	6.299	3.684.804
Droits de mutation immobilières	179.104		179.104
Valeur totale du portefeuille immobilier, droits de mutation inclus (c)	3.857.609	6.299	3.863.908
Ratio prêt-valeur (a/b)	51,48%		51,52%
Ratio prêt-valeur (droits de mutation inclus) (a/c)	49,09%		49,13%

* Les directives EPRA exigent que, si les biens immobiliers à usage propre sont comptabilisés selon la norme IAS 16, leur Juste Valeur soit prise en compte. Étant donné que ces biens immobiliers ne sont pas évalués à leur Juste Valeur, c'est leur valeur comptable qui est utilisée dans ce tableau pour le calcul.

EPRA LTV (Ratio prêt-valeur EPRA)		Consolidation proportionnelle part dans les coentreprises	Combiné
31/12/2025	Groupe		
Ajouter :			
Établissements de crédit	1.455.055	2.618	1.457.673
Commercial paper	65.657		65.657
Emprunts obligataires	253.568		253.568
(-) Créances commerciales à long terme	7.895		7.895
(-) Créances commerciales	2.789	131	2.920
(-) Créances fiscales et autres actifs courants	44.689	114	44.803
(+) Autres passifs non courants	0		0
(+) Dettes commerciales et autres dettes à court terme	34.045	681	34.726
(+) Autres passifs courants	28.142		28.142
Solde à payer	6.814	437	7.251
Exclure :			
Argent liquide	4.756	365	5.121
Dettes nettes (a)	1.776.338	2.689	1.779.027
Ajouter :			
Immeubles à usage propre*	10.533		10.533
Immeubles disponibles à la location	3.148.319		3.148.319
Projets de développement	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 entreprises associées et des coentreprises	0	0	0
Valeur totale du portefeuille immobilier (b)	3.575.847	4.094	3.579.941
Droits de mutation immobilière	177.597		177.597
Valeur totale du portefeuille immobilier, droits de mutation inclus (c)	3.753.444	4.094	3.757.538
Ratio prêt-valeur (a/b)	49,68%		49,69%
Ratio prêt-valeur (droits de mutation inclus) (a/c)	47,33%		47,35%

*Les directives EPRA exigent que, si les biens immobiliers à usage propre sont comptabilisés selon la norme IAS 16, leur Juste Valeur soit prise en compte. Étant donné que ces biens immobiliers ne sont pas évalués à leur Juste Valeur, c'est leur valeur comptable qui est utilisée dans ce tableau pour le calcul.

Dettes nettes/EBITDA (ajusté)

La dette nette/EBITDA (ajusté) est calculée comme suit sur la base des comptes consolidés : au dénominateur, l'EBITDA normalisé des 12 derniers mois (12M rolling) et incluant l'impact annualisé de la croissance externe ; au numérateur, la dette financière nette corrigée des projets en développement, multipliée par le ratio prêt/valeur (LTV) du groupe (étant donné que ces projets ne génèrent pas encore de revenus locatifs mais sont déjà (partiellement) financés au bilan).

(Chiffres en milliers d'euros)		30/06/2026	31/12/2025
Dettes financières à long et à court terme (IFRS)		1.850.629	1.774.939
-Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-4.999	-4.756
Dettes nettes (IFRS)	A	1.845.630	1.770.183
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) 12 mois glissants	B	146.571	144.296
+Quote-part du résultat opérationnel des coentreprises		0	0
EBITDA (IFRS)	C	146.571	144.296
Dettes nettes/EBITDA	A/C	12,59	12,27

(Chiffres en milliers d'euros)		30/06/2026	31/12/2025
Dettes financières à long terme et à court terme (IFRS)		1.850.629	1.774.939
-Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS)		-4.999	-4.756
Dettes nettes (IFRS)	A	1.845.630	1.770.183
-Projets en développement x LTV		-218.019	-204.728
-Financement des coentreprises x LTV		0	0
Dettes nettes (ajusté)	B	1.627.611	1.565.455
Résultat d'exploitation (avant résultat sur le portefeuille) (IFRS) 12 mois glissants	C	146.571	144.296
+Quote-part du résultat opérationnel des coentreprises		0	0
Résultat opérationnel avant résultat sur le portefeuille (IFRS) 12 mois glissants	D	146.571	144.296
Ajustement vers l'EBITDA normalisé		-10.992	-12.682
EBITDA (ajusté)	E	135.579	131.614
Dettes nettes/EBITDA	B/E	12,00	11,89

L'ajustement vers l'EBITDA normalisé tient compte du fait que certains projets (générant des revenus partiels) perçoivent déjà certains revenus pendant la phase de développement. Ces revenus doivent être corrigés de l'EBITDA, puisque les dettes liées à ces projets sont également exclues de la dette nette. L'ajustement constitue donc une correction négative.

5.9 Autres notes

En raison des arrondis au millier, des écarts d'arrondi peuvent apparaître entre le bilan et le compte de résultat et les détails joints.

5.9.1 Résultat immobilier

(Chiffres en milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025
(+) Revenus locatifs	97.236	86.776
Loyer	89.183	79.470
Garanties locatives	8.394	7.414
Réductions de loyer	-341	-108
(+/-) Charges liés à la location	-308	-133
Résultat locatif net	96.928	86.643
(+) Récupération des charges locatives et des taxes normalement à charges des locataires	16.354	15.240
(-) Charges locatives et taxes normalement à charge des locataires	-18.412	-17.414
(+/-) Autres revenus et charges liés à la location	1.813	8.453
Résultat immobilier	96.683	92.922

Les charges liées à la location comprennent les dépréciations comptabilisées sur les créances locatives. Les garanties locatives au 30/06/2025 comprennent les garanties de loyer accordées par les vendeurs lors des acquisitions réalisées entre 2022 et 2025.

(Chiffres en milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025
Résumé des revenus locatifs susceptibles de disparaître à l'avenir		
Dans un délai d'un an	77.942	73.656
Entre un et cinq ans	5.994	2.352
Plus de cinq ans	5.247	3.462
Total	89.183	79.470

Le tableau ci-dessus indique dans quelle mesure les revenus locatifs générés au cours du premier semestre 2026 pourraient théoriquement disparaître à l'avenir si les locataires actuels résiliaient leur contrat à la première échéance contractuelle possible et qu'aucun nouveau locataire ne pouvait être trouvé.

La majorité des contrats de location conclus par Xior Student Housing sont des contrats de courte durée portant sur la location de logements étudiants. Ces contrats sont généralement conclus pour une durée d'un an, après quoi ils peuvent être prolongés. D'autre part, Xior s'efforce de conclure des contrats à long terme avec des établissements d'enseignement supérieur ou des universités pour une partie des chambres de son portefeuille.

Vous trouverez ci-dessous une liste des principaux contrats de location et de garantie que Xior a conclus avec des universités ou des écoles supérieures :

Université	Lieu	Date d'échéance
Contrat de location		
Université James Madison	Anvers	30/06/2033
Université d'Anvers - Campus d'épidémiologie	Anvers	31/08/2027
Université d'Anvers	Anvers	31/08/2026
Brik	Bruxelles	15/09/2031
Brik	Bruxelles	15/09/2031
UCLouvain	Bruxelles	14/09/2035
EPHEC	Bruxelles	31/08/2026
L'Université américaine de Bruxelles	Bruxelles	31/07/2027
Haute école PXL	Hasselt	31/08/2026
Haute école PXL	Hasselt	31/08/2026

Haute école PXL	Hasselt	28/02/2030
HoGent	Gand	31/08/2036
HoGent	Gand	31/08/2036
KUL	Louvain	14/10/2044
Hautes écoles Saxion	Enschede	31/07/2026
Hautes écoles Saxion	Enschede	31/08/2027
Hautes écoles Saxion	Enschede	30/04/2027
Hautes écoles Saxion	Enschede	28/02/2029
Hautes écoles Saxion	Enschede	31/08/2028
Hautes écoles Saxion	Enschede	30/04/2029
Fondation Centre régional de formation de Twente	Enschede	31/03/2030
Fondation Centre régional de formation de Twente	Enschede	31/07/2030
Université de Maastricht	Maastricht	31/01/2031
Université de Maastricht	Maastricht	31/01/2031
Université de Maastricht	Maastricht	31/01/2031
Université de Maastricht	Maastricht	31/01/2031
Université de Maastricht	Maastricht	31/01/2031
Fondation Veste	Maastricht	31/07/2029
Université AWL	Wroclaw	30/09/2027
CIEE	Lisbonne	30/06/2027
CIEE	Lisbonne	30/06/2027
Fondation luso-américaine pour le développement (FLAD)	Lisbonne	31/07/2027
Réseau universitaire pour les droits de l'homme	Lisbonne	31/01/2027
GATE Aviation Training	Copenhague	31/12/2026
Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL)	Copenhague	31/12/2028
Danish Institute for Study Abroad (DIS)	Lyngby	Durée indéterminée
Danish Institute for Study Abroad (DIS)	Copenhague	Durée indéterminée
CIEE	Copenhague	Durée indéterminée
CIEE	Lyngby	Durée indéterminée
Contrat de garantie		
Navitas	Enschede	30/05/2027
Tu/e	Eindhoven	30/05/2027
Haute école Zuyd	Maastricht	31/07/2027
Haute école Zuyd	Maastricht	31/07/2028
Haute école d'Utrecht	Utrecht	31/03/2027
Rotterdam School of Management	Rotterdam	31/12/2026
Hautes écoles Saxion	Enschede	31/07/2029
Copenhagen Business School	Copenhague	30/06/2029

En outre, Xior Student Housing dispose de plusieurs autres types de contrats de location qui sont également de longue durée. Il s'agit principalement des contrats de location relatifs aux surfaces commerciales, dont la durée dépasse généralement un an. La durée de ces contrats varie habituellement entre 3 et 10 ans.

Les loyers sont payés mensuellement et d'avance. Certains coûts liés aux immeubles, tels que les charges de services publics, certaines taxes et impôts ainsi que les charges communales, sont également à charge du locataire. Les locataires versent à cet effet une provision mensuelle fixe, qui fait soit l'objet d'une régularisation annuelle, soit d'un montant annuel forfaitaire destiné à couvrir les coûts. Afin de garantir le respect des obligations par le locataire, une garantie locative correspondant à au moins 1 mois de loyer et, dans la plupart des cas, à 2 mois de loyer est exigée. Celle-ci est reprise au bilan sous la rubrique « *autres dettes à court terme* ». Dans certains pays, le dernier mois de loyer est également payé d'avance au début du contrat de location.

5.9.2 Résultat du portefeuille

(Chiffres en milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025
(+/-) Résultat sur les cessions d'immeubles de placement	0	-230
<i>Produit net des cessions immobilières (prix de vente - frais de transaction) (+)</i>	0	5.629
<i>Valeur comptable des biens immobiliers cédés (-)</i>	0	-5.859
(+/-) Résultat sur les cessions d'autres actifs non financiers	0	0
(+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	44.384	55.806
<i>Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement</i>	77.499	89.656
<i>Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement</i>	-33.115	-33.850
(+/-) Autre résultat du portefeuille	-9.559	-28.405
Résultat du portefeuille	34.825	27.171

Au cours du premier semestre 2026, aucun bien immobiliers n'a été acquis par le biais d'acquisitions de sociétés ou d'actifs immobiliers, et aucun bien immobilier n'a été cédé par le biais d'acquisitions de sociétés ou d'actifs immobiliers.

En cas d'acquisition d'un bien immobilier, la règle est la suivante :

- La différence entre la Juste Valeur et la valeur négociée des biens immobiliers est comptabilisée dans le compte de résultat sous la rubrique « *variations de la juste valeur des immeubles de placement* ».
- Pour les biens immobiliers acquis par le biais d'acquisitions de sociétés, la différence entre la valeur comptable et la valeur négociée, ainsi que toute autre différence entre la juste valeur et la valeur négociée des actions, est comptabilisée dans le compte de résultat sous la rubrique « *autre résultat du portefeuille* ». Cet « *autre résultat de portefeuille* » comprend les montants résultant de l'application des principes de consolidation et des opérations de fusion et acquisition, et correspond aux écarts entre le prix payé pour les sociétés immobilières et la juste valeur des actifs nets acquis. Cet « *autre résultat de portefeuille* » inclut également les frais de transaction directement attribuables.
- Pour les biens immobiliers cédés par le biais de vente d'actifs ou d'actions, la différence entre la valeur comptable et le prix de vente net est comptabilisée dans le compte de résultat sous la rubrique « *résultat sur les cessions d'immeubles de placement* ». Ce « *résultat sur les cessions d'immeubles de placement* » correspond au solde entre la valeur comptable de l'immeuble, comptabilisée sous la rubrique « *valeur comptable des biens immobiliers cédés* » et le produit net comptabilisé sous la rubrique « *produit net des cessions immobilières (prix de vente – frais de transaction)* ».
- La variation de la Juste Valeur entre le 1er janvier 2026 et le 30 juin 2026 a été comptabilisée en tant que variation négative ou positive sur les immeubles de placement.



5.9.3 Résultat financier

(Chiffres en milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025
(+) Produits financiers	7.926	2.297
(-) Charges d'intérêts nettes	-21.714	-17.712
Charges d'intérêts nominales sur emprunts	-21.881	-21.427
Répartition du montant nominal des dettes financières	-465	-388
Coûts des instruments de couverture autorisés	632	4.104
(-) Autres charges financières	-2.113	-1.595
Frais bancaires et autres commissions	-556	-429
Autres	-1.558	-1.167
(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers		
Juste valeur des swaps de taux d'intérêt	3.062	-4.140
Résultat financier	-12.841	-21.150

Le taux d'intérêt moyen¹⁴ s'élève à 3,05% (3,12% hors instruments de couverture) au 30 juin 2026, contre 2,93% au 30 juin 2025. Le coût moyen de financement¹⁴ s'élève à 3,16% au 30 juin 2026, contre 3,03% au 30 juin 2025.

La Société est exposée aux fluctuations des taux d'intérêt, étant donné que la majeure partie de ses dettes à long terme a été contractée à des taux d'intérêt variables. Une hausse du taux d'intérêt peut donc entraîner une augmentation des charges d'intérêts. De plus, Xior est largement protégée contre une hausse des taux d'intérêt grâce à la couverture à long terme de sa dette existante, 88% des financements contractés étant couverts au 30 juin 2026 pour une durée de 4,4 ans. Étant donné que ces couvertures ne sont pas effectuées au niveau des financements individuels mais pour une durée plus longue que celle des prêts sous-jacents, l'échéance des financements individuels n'entraîne pas de risque de taux d'intérêt supplémentaire. Les dérivés utilisés par Xior Student Housing ne sont pas considérés comme des opérations de couverture. Par conséquent, les variations de juste valeur sont immédiatement comptabilisées en résultat.

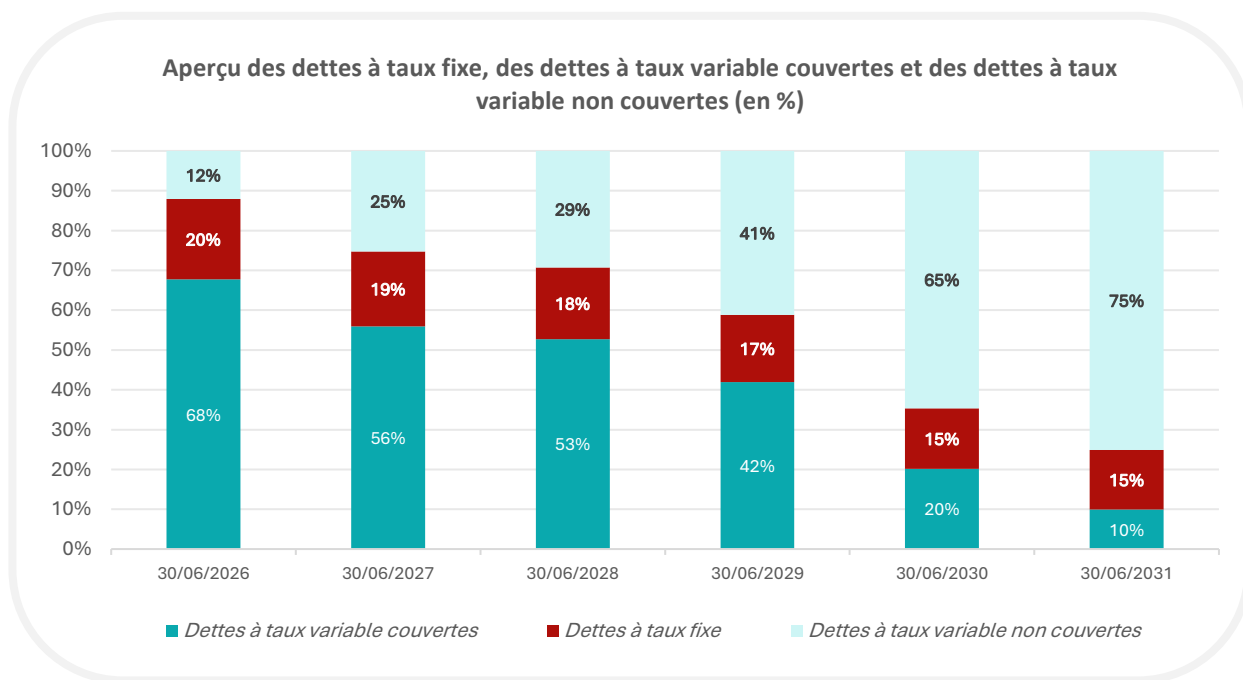
5.9.4 Investissements immobiliers

Tableau des investissements (Chiffres en milliers d'euros)	Immeubles de placement en exploitation	Projets en développement	Total
Solde au 31/12/2024	2.905.286	408.766	3.314.052
Acquisition de sociétés immobilières par achat ou apport	34.875	0	34.875
Autres investissements en capex	45.346	56.551	101.897
Écart de change net sur les transactions en devises étrangères	7.106	0	7.106
Acquisitions et apports reçus d'immeubles de placement	71.952	0	71.952
Cession d'immeubles de placement	-22.823	-2.062	-24.885
Charges d'intérêts capitalisées	767	13.786	14.553
Variation de la juste valeur	97.515	-58.222	39.293
Transfert de/vers	8.295	-8.295	0
Reclassement en immeuble occupé par le propriétaire	0	0	0
Solde au 31/12/2025	3.148.319	410.524	3.558.843
Acquisition de sociétés immobilières par achat ou apport	0	0	0
Autres investissements en capex	24.026	32.474	56.500
Écart de change net sur les transactions en devises étrangères	-6.851	0	-6.851
Acquisitions et apports reçus d'immeubles de placement	0	0	0
Cession d'immeubles de placement	0	0	0
Frais d'intérêts capitalisés	112	7.334	7.446
Variation de la juste valeur	54.390	-10.006	44.384
Transfert de/vers	9.118	-9.118	0
Reclassement en immeuble occupé par le propriétaire	0	0	0
Solde au 30/06/2026	3.229.114	431.208	3.660.322

¹⁴ Pour le calcul des IAP, il est renvoyé au **Chapitre 5.8 du présent rapport semestriel**.

5.9.5 Immobilisations financières et autres passifs à long terme – instruments de couverture éligibles

Les autres actifs financiers à long terme s'élèvent à 16.166 KEUR au 30 juin 2026 et concernent exclusivement la valeur de marché positive au 30 juin 2026 des contrats de swap de taux d'intérêt (IRS) en cours. Les autres passifs financiers à long terme s'élèvent à 3.065 KEUR au 30 juin 2026 et concernent la valeur de marché négative au 30 juin 2026 des contrats de swap de taux d'intérêt (IRS) en cours.



La valeur de marché des contrats IRS en cours est fournie par les différentes institutions financières.

L'ensemble du financement est majoritairement couvert (88%) contre les hausses de taux d'intérêt sur une période de 4,4 ans grâce à des contrats à taux fixe et à des macro-couvertures (*macro-hedges*) couvrant à la fois la dette existante et le refinancement futur des dettes arrivant à échéance. La macro-couverture signifie que ces instruments de couverture ne sont pas liés à un prêt individuel avec une échéance plus longue que celles des financements sous-jacents.

De cette manière, le refinancement d'un prêt arrivant à échéance est automatiquement couvert par la macro-couverture existante, ce qui permet de limiter davantage le risque de taux d'intérêt.

5.9.6 Capital

(Chiffres en EUR)

Date	Transaction	Capital antérieur (EUR)	Augmenta- tion de capital (EUR)	Nouveau capital (EUR)	Nombre d'actions antérieur	Nouveau nombre d'actions	Valeur nominale (EUR)
Évolution du capital							
10/03/2014	Constitution de la société		20.000	20.000		200	100,00
23/09/2015	Augmentation de capital	20.000	1.230.000	1.250.000	200	12.500	100,00
23/11/2015	Split des actions	1.250.000		1.250.000	12.500	42.500	29,41
11/12/2015	Fusions de sœurs	1.250.000	23.328.937	24.578.937	42.500	975.653	25,19
11/12/2015	Augmentation de capital par apport en nature suivant l'apport d'actions	24.578.937	3.256.783	27.835.720	975.653	1.105.923	25,17
11/12/2015	Fusions-acquisitions	27.835.720	3.696.060	31.531.780	1.105.923	1.253.764	25,15
11/12/2015	Augmentation de capital en dessous de la valeur nominale par apport en cash pour l'émission de nouvelles actions	31.531.780	58.710.898	90.242.678	1.253.764	4.626.780	19,50
11/12/2015	Réduction de capital pour la constitution d'une réserve destinée à couvrir les pertes prévisibles	90.242.678	-6.960.638	83.282.040	4.626.780	4.626.780	18,00
01/03/2016	Fusion avec Devimmo	83.282.040	4.151.826	87.433.866	4.626.780	4.857.437	18,00
01/08/2016	Fusion avec CPG	87.433.866	1.320.948	88.754.814	4.857.437	4.930.823	18,00
11/10/2016	Apport en nature Woonfront Tramsingel BV	88.754.814	6.114.204	94.869.018	4.930.823	5.270.501	18,00
17/01/2017	Apport en nature Projet KVS	94.869.018	2.669.976	97.538.994	5.270.501	5.418.833	18,00
22/06/2017	Augmentation de capital	97.538.994	48.769.488	146.308.482	5.418.833	8.128.249	18,00
26/03/2018	Apport en nature Projet Enschede	146.308.482	9.317.304	155.625.786	8.128.249	8.645.877	18,00
12/06/2018	Augmentation de capital	155.625.786	77.812.884	233.438.670	8.645.877	12.968.815	18,00
12/12/2018	Apport en nature All-In Annadal B.V.	233.438.670	14.400.000	247.838.670	12.968.815	13.768.815	18,00
4/06/2019	Dividende optionnel	247.838.670	2.702.574	250.541.244	13.768.815	13.918.958	18,00
13/06/2019	Apport en nature Stratos KvK N.V.	250.541.244	7.756.002	258.297.246	13.918.958	14.349.847	18,00
27/10/2019	Augmentation de capital	258.297.246	86.099.076	344.396.322	14.349.847	19.133.129	18,00
18/06/2020	Augmentation de capital par apport en nature	344.396.322	2.918.916	347.315.238	19.133.129	19.295.291	18,00
7/10/2020	Apport en nature Patrimoine Couronne - Franck SA	347.315.238	11.835.702	359.150.940	19.295.291	19.952.830	18,00
25/11/2020	Augmentation de capital	359.150.940	19.684.998	378.835.938	19.952.830	21.046.441	18,00
18/03/2021	Augmentation de capital	378.835.938	75.767.184	454.603.122	21.046.441	25.255.729	18,00
14/12/2021	Augmentation de capital	454.603.122	45.460.296	500.063.418	25.255.729	27.781.301	18,00
7/06/2022	Dividende optionnel	500.063.418	4.140.378	504.203.796	27.781.301	28.011.322	18,00
15/09/2022	Apport en nature Basecamp (phase 1)	504.203.796	121.341.978	625.545.774	28.011.322	34.752.543	18,00
25/04/2023	Apport en nature Basecamp (phase 2)	625.545.774	15.581.124	641.126.898	34.752.543	35.618.161	18,00
15/12/2023	Augmentation de capital	641.126.898	46.973.448	688.100.346	35.618.161	38.227.797	18,00
18/04/2024	Augmentation de capital - Earn-out I	688.100.346	12.183.786	700.284.132	38.227.797	38.904.674	18,00
02/06/2024	Dividende optionnel	700.284.132	12.067.776	712.351.908	38.904.674	39.575.106	18,00
27/06/2024	Apport en nature Campo Pequeno	712.351.908	27.949.032	740.300.940	39.575.106	41.127.830	18,00
05/07/2024	Apport en nature Cracovie	740.300.940	21.896.154	762.197.094	41.127.830	42.344.283	18,00
21/01/2025	Augmentation de capital	762.197.094	51.798.564	813.995.658	42.344.283	45.221.981	18,00
14/04/2025	Augmentation de capital - Earn-out II	813.995.658	10.717.524	824.713.182	45.221.981	45.817.399	18,00
05/06/2025	Dividende optionnel	824.713.182	15.798.510	840.511.692	45.817.399	46.695.094	18,00

Évolution des primes d'émission

(Chiffres en milliers d'euros)

Date	Transaction	Primes d'émission
31/12/2015		25.615
01/03/2016	Fusion Devimmo	1.615
01/08/2016	Fusion CPG	514
11/10/2016	Apport en nature Woonfront	4.517
17/01/2017	Apport en nature Projet KVS	2.394
22/06/2017	Augmentation de capital	35.222
26/03/2018	Apport en nature projet Enschede	8.800
12/06/2018	Augmentation de capital	53.332
12/12/2018	Apport en nature All-In Annadal	15.230
04/06/2019	Dividende optionnel	3.378
13/06/2019	Apport en nature Stratos KvK N.V.	10.241
27/10/2019	Augmentation de capital	115.582
18/06/2020	Augmentation de capital par apport en nature	4.581
07/10/2020	Apport en nature de Patrimoine Couronne - Franck SA	22.047
25/11/2020	Augmentation de capital	34.996
18/03/2021	Augmentation de capital	99.228
14/12/2021	Augmentation de capital	70.716
07/06/2022	Dividende optionnel	6.825
15/09/2022	Apport en nature Basecamp (phase 1)	171.311
25/04/2023	Apport en nature Basecamp (phase 2)	22.506
15/12/2023	Augmentation de capital	28.706
18/04/2024	Augmentation de capital - Earn-out I	5.142
02/06/2024	Dividende optionnel	6.845
27/06/2024	Apport en nature Campo Pequeno	17.110
05/07/2024	Apport en nature Krakow	13.405
21/01/2025	Augmentation de capital	28.201
14/04/2025	Augmentation de capital - Earn-out II	5.297
05/06/2025	Dividende optionnel	7.917
Total des primes d'émission au 30/06/2026		821.273
Primes d'émission indisponibles		305.273
Primes d'émission disponibles		516.000

5.9.7 Résultat par action

Résultat par action	30/06/2026	30/06/2025
Nombre d'actions ordinaires en circulation	46.695.094	46.695.094
Nombre moyen pondéré d'actions	46.695.094	45.856.803
Résultat net par action ordinaire (en EUR)	1,70	1,43
Résultat net dilué par action ordinaire (en EUR)	1,70	1,43
Résultat EPRA par action (en EUR)	1,06	1,02
Résultat EPRA par action (en EUR) après ajustement IFRIC 21	1,15	1,11
Résultat EPRA par action (en EUR) – part du groupe	1,05	1,01
Résultat EPRA par action (en EUR) après ajustement IFRIC 21 – part du groupe	1,14	1,10

5.9.8 Dettes financières

(Chiffres en milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Dettes financières à long terme		
Prêts bilatéraux - taux d'intérêt variable ou fixe	1.788.155	1.670.969
Frais d'enregistrement des emprunts	-5.082	-5.424
Total	1.783.073	1.665.545

(Chiffres en milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Dettes financières à long terme (hors intérêts)		
Répartition par échéance		
Moins d'un an		
Entre un et deux ans	405.100	182.030
Entre deux et cinq ans	898.993	948.966
Plus de cinq ans	484.062	539.973
Total	1.788.155	1.670.969

(Chiffres en milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Crédits non utilisés		
Échéant dans l'année	0	0
Échéant après un an	129.974	207.549
Total	129.974	207.549

Les dettes financières au niveau de Xior Student Housing ont été contractées sans sûretés sous-jacentes. Font exception à cette règle les emprunts contractés par des filiales, à savoir l'emprunt de Stratos KVK, l'emprunt de XSH Benfica SA, l'emprunt de XSH São João SA, l'emprunt de Xior Potsdam Golm S.à.r.l, le prêt de Xior Leipzig Pragerstrasse GmbH, le prêt de Xior Copenhagen South ApS, le prêt de Xior Lyngby Student ApS, le prêt de Xior Lyngby Residential ApS, le prêt de Uhub Investments Lumiar SA, le prêt de Xior Malmö Västra Hamnen AB et le prêt de Campopre Investments – SIC imobiliária fechada, s.a.. Certains d'entre eux ont été repris lors de l'acquisition de 100% des actions. Ces prêts sont en partie couverts par des garanties.

La majorité des dettes financières sont à taux variable. Au total, des financements d'un total de 1.266 MEUR sont couverts par des contrats IRS. Cela signifie que 68% de l'ensemble des financements en cours sont couverts par des contrats IRS. Ces contrats IRS ne sont pas liés de manière directe à un emprunt spécifique. Xior applique une stratégie de « *macro-hedging* ». D'autre part, il existe également des prêts à taux fixe pour un montant de 358 MEUR. Au total, 88% de l'ensemble des financements en cours sont ainsi couverts, soit par des contrats IRS, soit par un taux d'intérêt fixe. Xior est donc largement protégé contre une hausse des taux d'intérêt. La durée moyenne de ces couvertures est de 4,4 ans au 30 juin 2026.

(Chiffres en milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Estimation des charges d'intérêts futures		
Dans un délai d'un an	59.179	54.417
Entre un et cinq ans	140.443	140.954
Plus de cinq ans	76.056	75.374
Total	275.677	270.745

(Chiffres en milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Obligation de liquidité aux échéances liées aux instruments de couverture		
Dans un délai d'un an	-2.479	64
Entre un et cinq ans	-3.317	4.503
Plus de cinq ans	609	2.171
Total	-5.186	6.737

L'estimation des charges d'intérêts tient compte de la situation d'endettement au 30 juin 2026.

5.9.9 Actifs et passifs financiers

	30/06/2026 Valeur comptable	30/06/2026 Juste valeur	31/12/2025 Valeur comptable	31/12/2025 Juste valeur	Niveau
<i>(Chiffres en milliers d'euros)</i>					
Aperçu des actifs et passifs financiers					
Actifs					
Immobilisations financières	37.910	37.910	37.499	37.499	
Immobilisations financières	1.929	1.929	1.650	1.650	niveau 2
Instruments financiers dérivés	16.166	16.166	16.384	16.384	niveau 2
Créances commerciales et autres actifs immobilisés	6.215	6.215	6.245	6.245	niveau 2
Participations dans des sociétés associées et des coentreprises	13.600	13.600	13.220	13.220	niveau 2
Actifs financiers courants	45.245	45.245	52.234	52.234	
Créances commerciales	1.991	1.991	2.789	2.789	niveau 2
Créances fiscales et autres actifs circulants	38.255	38.255	44.689	44.689	niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.999	4.999	4.756	4.756	niveau 1
Total des actifs financiers	83.155	83.155	89.733	89.733	
Passifs					
Passifs financiers à long terme	1.801.801	1.724.951	1.688.081	1.612.087	
Passifs financiers à long terme	1.798.736	1.721.886	1.681.727	1.605.733	niveau 2
Instruments financiers dérivés	3.065	3.065	6.354	6.354	niveau 2
Autres passifs à long terme	0	0	0	0	niveau 2
Passifs financiers à court terme	164.052	164.052	171.581	171.581	
Passifs financiers à court terme	67.556	67.556	109.394	109.394	niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes à court terme	65.826	65.826	34.045	34.045	niveau 2
Autres passifs à court terme	30.670	30.670	28.142	28.142	niveau 2
Total des passifs financiers	1.965.853	1.889.003	1.859.662	1.783.668	

Les créances et dettes commerciales sont comptabilisées au coût amorti. La variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés est comptabilisée en résultat.

Juste valeur

Étant donné que les créances et dettes commerciales sont à court terme, la juste valeur est pratiquement égale à la valeur nominale de ces actifs et passifs financiers. Au 30 juin 2026, Xior Student Housing avait 358 MEUR de dettes financières à taux fixe, le reste des dettes financières étant à taux variable. Pour les emprunts contractés à taux fixe, la juste valeur a été calculée ; celle-ci diffère de la valeur comptable. Pour les emprunts à taux variable, la juste valeur de ces passifs est égale à la valeur comptable. Ces emprunts sont partiellement couverts par des contrats IRS.

5.9.10 Transactions avec des parties liées

(Chiffres en milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025
Transactions avec des parties liées		
Rémunération de la direction	1.268	1.268
Rémunération des administrateurs indépendants	144	150
Total	1.412	1.418

Les parties liées avec lesquelles la Société traite sont ses filiales ainsi que ses administrateurs et membres de la direction. Les transactions avec les filiales sont éliminées lors de la consolidation.

La rémunération des administrateurs et des membres de la direction est incluse dans le poste « frais généraux de la société ».

Par ailleurs, aucune transaction n'a eu lieu au cours du premier semestre 2026 avec des personnes ou des institutions considérées comme des parties prenantes directes de la société.

5.9.11 Événements postérieurs à la date de clôture

Pour les événements postérieurs à la date de clôture, il est renvoyé au **Chapitre 2.6.2 du présent rapport semestriel**.

Aucun autre événement important susceptible d'avoir une incidence sur les chiffres consolidés ne s'est produit après la clôture du semestre.



5.9.12 Périmètre de consolidation

Les filiales suivantes font partie du périmètre de consolidation de Xior Student Housing NV au 30 juin 2026 :

30 juin 2026		
Nom	Pays	Part dans le capital
Stubis SPRL	Belgique	100
Stratos KVK N.V.	Belgique	100
XL Fund N.V.	Belgique	100
Roosevelt BV	Belgique	100 ⁽ⁱ⁾
Tri-Bis B.V.	Belgique	100
Xior OAM N.V.	Belgique	100
Xior Seraing S.A.	Belgique	100
Xior Student Housing NL B.V.	Pays-Bas	100
Xior Student Housing NL 2 B.V.	Pays-Bas	100
Xior Naritaweg B.V.	Pays-Bas	100
All-In Annadal B.V.	Pays-Bas	100
Stubis NL B.V.	Pays-Bas	100
Amstelveen Laan van Kronenburg 2 B.V.	Pays-Bas	100 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
Xior Rotsoord B.V.	Pays-Bas	100
Xior Karspeldreef Amsterdam B.V.	Pays-Bas	100
Xior Groningen B.V.	Pays-Bas	100
Leeuwarden Tesselschadestraat B.V.	Pays-Bas	100
STUBISNL IV B.V.	Pays-Bas	100
Borgondo Facilities B.V.	Pays-Bas	100
XL NL Cooperatie 1 U.A.	Pays-Bas	100 ⁽ⁱⁱ⁾
XL NL Coopérative 2 U.A.	Pays-Bas	100 ⁽ⁱⁱ⁾
Xior Zernike Coöperatie U.A.	Pays-Bas	100
Xior LBW N.V.	Pays-Bas	100
Xior Carré N.V.	Pays-Bas	100
Xior Bonnefanten N.V.	Pays-Bas	100
Xior Enschede I N.V.	Pays-Bas	100
Xior Wageningen N.V.	Pays-Bas	100
Xior Delft N.V.	Pays-Bas	100
Xior Breda N.V.	Pays-Bas	100
Stubeant B.V.	Pays-Bas	100
Studio Park Breda N.V.	Pays-Bas	100
Xior Tweebaksmarkt N.V.	Pays-Bas	100

(i) Société détenue à 100% par Holding Stubeant BV (filiale à 100% de Xior Student Housing NV)

(ii) Sociétés détenues à 100% par XL Fund (filiale à 100% de Xior Student Housing NV)

(iii) Société détenue à 100% par Stubis NL BV (filiale à 100% de Xior Student Housing NV)

30 juin 2026 (suite)		
Nom	Pays	Part dans le capital
Xior Brinktoren N.V.	Pays-Bas	100
Xior Brinktoren 2 N.V.	Pays-Bas	100
Xior Brinktoren 3 N.V.	Pays-Bas	100
XSHPT Portugal S.A.	Portugal	100
XSH Benfica S.A.	Portugal	100 ^(iv)
XSH Sao Joao S.A.	Portugal	100 ^(iv)
XSH OPERATIONS PORTUGAL Lda	Portugal	100 ^(iv)
Uhub Investments Lumiar S.A.	Portugal	100 ^(iv)
Campopre Investments L.D.A	Portugal	100
Xior Quality Student Housing S.L.U.	Espagne	100
J'adore Besos Campus Besos S.A.U.	Espagne	100
Minerva Student Housing Socimi S.L.U.	Espagne	100
Mosquera Directorship S.L.	Espagne	100
Terra Directorship S.L.U.	Espagne	100
Xior Student Housing Spain S.L.U.	Espagne	100
Managua Directorship S.L.U.	Espagne	100
Student Properties Spain Socimi S.A.	Espagne	100
Hubr Student Housing S.L.	Espagne	25% + 1
Collblanc Student Housing Socimi S.L.U.	Espagne	100
Xior Warszawa Wenedow sp. z o.o.	Pologne	100
Xior Łódź Rewolucji sp. z o.o.	Pologne	100
Xior Katowice Paderewskiego sp. z o.o.	Pologne	100
Xior Łódź Rembielińskiego sp. z o.o.	Pologne	100
Xior Student Operations Poland sp. z o.o.	Pologne	100
Xior Student Housing Krakow sp. z o.o.	Pologne	100
Xior Wrocław Sienkiewicza sp. z o.o.	Pologne	100
Xior Wrocław Sienkiewicza Operations sp. z o.o.	Pologne	100
Xior Warszawa Wolska sp. z o.o.	Pologne	100
Xior Student Operations Nordic ApS	Danemark	100
Xior Lyngby Residential ApS	Danemark	100 ^(v)
Xior Lyngby Skovbrynet ApS	Danemark	100
Xior Copenhagen South ApS	Danemark	100
Xior Aarhus Katrinehoj ApS	Danemark	100
Xior Leipzig Pragerstrasse GmbH	Allemagne	100
Xior Potsdam Golm S.à.r.l	Allemagne	100
Xior Malmö Västra Hamnen AB	Suède	100

Coentreprise

	Pays	Participation au capital
Uhub Investments Boavista II S.A.	Portugal	25% + 1

(iv) Sociétés détenues à 100% par la sous-holding XSHPT Portugal SA (filiale à 100% de Xior Student Housing NV)

(v) Société détenue à 100% par Xior Student Operations ApS (filiale à 100% de Xior Student Housing NV)

5.9.13 Taux d'endettement

(Chiffres en milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Taux d'endettement consolidé (max. 65%)		
Total des passifs	2.086.649	1.975.802
Ajustements	-123.861	-122.493
Total des dettes selon l'arrêté royal du 13 juillet 2014	1.962.788	1.853.309
Total des actifs	3.831.313	3.728.933
Ajustements	-16.166	-16.384
Total de l'actif selon l'arrêté royal du 13 juillet 2014	3.815.147	3.712.549
Taux d'endettement (en%)	51,45%	49,92

Ratio prêt/valeur	30/06/2026	31/12/2025
Investissements immobiliers	3.660.322	3.558.842
Financements	1.850.629	1.774.940
Ratio prêt/valeur	50,56%	49,87%

5.9.13.1 Informations complémentaires relatives à l'évolution du taux d'endettement

Conformément à la réglementation applicable aux SIR, et plus particulièrement à l'article 24 de l'Arrêté Royal relatif aux SIR, lorsqu'une SIR présente un taux d'endettement consolidé supérieur à 50%, elle est tenue d'établir un plan financier assorti d'un calendrier d'exécution décrivant les mesures qui seront prises afin d'éviter que le taux d'endettement ne dépasse 65% des actifs consolidés. Ce plan financier doit faire l'objet d'un rapport spécial du commissaire confirmant qu'il a vérifié les modalités d'élaboration du plan, notamment ses hypothèses économiques, et que les chiffres qu'il contient concordent avec ceux de la comptabilité de la SIR.

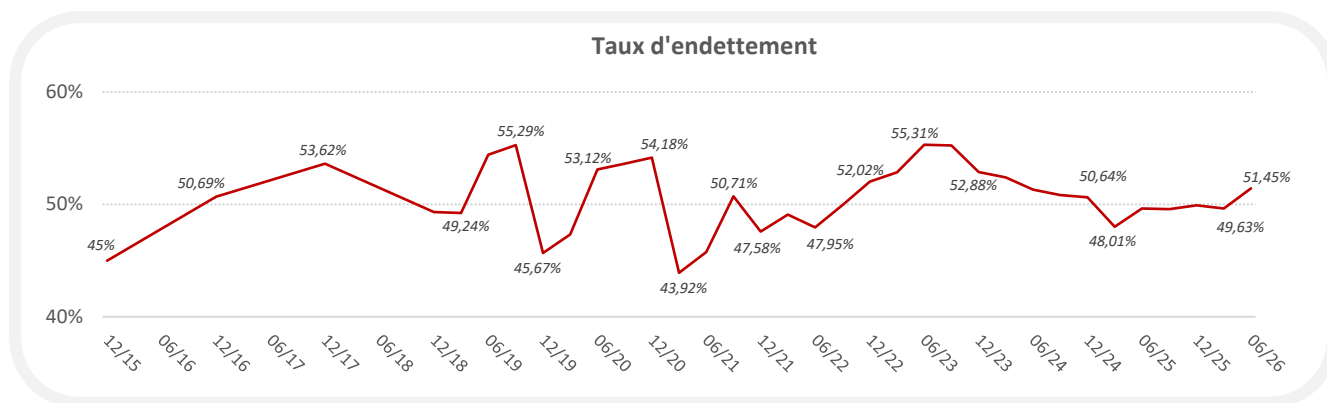
Les rapports financiers semestriels et annuels doivent expliquer la manière dont le plan financier a été mis en œuvre au cours de la période concernée ainsi que la manière dont la SIR entend poursuivre son exécution.

Le plan financier ainsi que le rapport spécial du commissaire sont transmis à la FSMA à titre d'information.

5.9.13.2 Évolution du taux d'endettement

Au 30 juin 2026, le taux d'endettement consolidé de Xior Student Housing SA s'élève à 51,45%, contre 49,92% au 31 décembre 2025. Le seuil de 50% est donc dépassé. Compte tenu de l'évolution des conditions économiques depuis le dernier trimestre 2022, la Société poursuit plus que jamais une politique de financement prudente et vise, à long terme, un taux d'endettement maximal de 50% (voir également la **Stratégie de financement 4.4 de la Société dans le Rapport Annuel 2025**).

Xior Student Housing SA a été agréée en qualité de Société Immobilière Réglementée publique le 24 novembre 2015 et a été introduite en bourse le 11 décembre 2015. Depuis lors, le taux d'endettement a évolué comme suit:



Au 30 juin 2026, le taux d'endettement est repassé au-dessus de 50%, principalement en raison du paiement du dividende relatif à l'exercice 2025.

Sur la base d'un taux d'endettement de 51,45% au 30 juin 2026, Xior Student Housing dispose encore d'une capacité d'investissement supplémentaire d'environ 1.475 MEUR, sans dépasser le taux d'endettement maximal légal de 65%. Compte tenu du pipeline actuellement engagé et du programme de capex, représentant environ 20 MEUR en 2026 et 32 MEUR en 2027, le niveau d'endettement demeure donc très inférieur à la limite légale de 65%. La capacité disponible pour de nouveaux investissements s'élève à environ 816 millions EUR avant d'atteindre le seuil de 60%.

La valorisation du portefeuille immobilier influence également le taux d'endettement. Compte tenu de la base de capitaux propres au 30 juin 2026, le seuil maximal de 65% ne serait dépassé qu'en cas de diminution de valeur du portefeuille immobilier d'environ 795 MEUR, soit 21,7% de la valeur du portefeuille immobilier de 3.660 MEUR au 30 juin 2026.

Dans les conditions actuelles du marché, Xior Student Housing SA entend ramener son taux d'endettement à un niveau inférieur à 50%, mais estime que le niveau actuel ne présente pas un caractère préoccupant et laisse encore une marge suffisante pour absorber d'éventuelles baisses de valeur du portefeuille immobilier.

5.9.13.3 Politique en matière de taux d'endettement

La croissance durable de la Société suppose un financement adéquat, dans un secteur intrinsèquement intensif en capitaux. Xior doit naturellement tenir compte du cadre réglementaire applicable aux SIR, notamment des dispositions relatives au taux d'endettement maximal fixé légalement à 65%. Il en résulte que la Société, à l'instar de toute autre SIR publique, dispose de possibilités limitées en matière d'autofinancement.

La politique de Xior Student Housing SA consiste, comme indiqué ci-dessus, à maintenir un taux d'endettement maximal de 50%. Cela n'exclut toutefois pas que la mise en œuvre de la stratégie de croissance ou une diminution de la valeur du patrimoine immobilier résultant d'une évolution des conditions économiques puisse entraîner un dépassement temporaire de ce seuil. Le maintien d'une discipline financière rigoureuse demeure la priorité afin de ramener le taux d'endettement en dessous de 50%. La direction continue de surveiller attentivement ce taux et prendra, le cas échéant, les mesures nécessaires. Dans ce contexte, Xior poursuit également l'examen d'autres options stratégiques, notamment des désinvestissements ciblés, des partenariats ou des joint ventures. La Société continuera également à étudier la cession opportuniste des actifs les moins performants, les moins durables ou non stratégiques.

À l'avenir, la Société continuera à rechercher une croissance équilibrée de ses fonds propres et de son financement externe, parallèlement au développement de son portefeuille immobilier. À cet égard, il peut également être fait référence aux opérations d'apport réalisées par la Société les 26 mars 2018, 12 décembre 2018, 13 juin 2019, 18 juin 2020, 7 octobre 2020, 15 septembre 2022, 25 avril 2023, 26 juin 2024 et 5 juillet 2024, ainsi qu'aux augmentations de capital réalisées en juin 2018, octobre 2019, novembre 2020, mars 2021, décembre 2021, décembre 2023 et janvier 2025. Ces opérations ont permis de renforcer les fonds propres tout

en poursuivant la croissance du portefeuille grâce à une combinaison équilibrée de différentes sources de financement, tout en maintenant le taux d'endettement sous contrôle.

La maîtrise du taux d'endettement fait l'objet d'une attention permanente de la part de Xior Student Housing SA. Celui-ci est suivi de manière récurrente, tant périodiquement qu'ad hoc, notamment au moyen de contrôles, d'un suivi par rapport aux budgets internes, de prévisions relatives au compte de résultats et de simulations du taux d'endettement. Dans ce cadre, il est tenu compte de l'ensemble des engagements financiers existants, tels que les contrats de location conclus, les conventions de financement, les instruments de couverture financière, les acquisitions engagées, etc.

5.9.13.4 Évolution prévue du taux d'endettement

Sur la base du plan financier actuellement établi et compte tenu des investissements (capex) prévus pour 2026, Xior Student Housing SA s'attend, sauf circonstances imprévues, à un taux d'endettement proche de 50%, contre 51,45% au 30 juin 2026.

Cette estimation repose notamment sur les hypothèses suivantes :

- l'exécution du pipeline d'acquisitions et du programme de capex ;
- la mise en réserve du résultat, compte tenu du dividende relatif à l'exercice 2026 ;
- une valorisation stable du portefeuille immobilier de la SIR.

Cette prévision pourrait toutefois être affectée par la survenance d'événements imprévus. À cet égard, il est renvoyé au **Chapitre 1 « Gestion des risques » du Rapport Annuel 2025**.

5.9.13.5 Conclusion

Le Conseil d'administration de Xior Student Housing SA estime que le taux d'endettement ne dépassera pas 65%.

Xior Student Housing SA continuera à suivre de près l'évolution de son taux d'endettement. Si certains événements devaient rendre nécessaire une adaptation de la politique de la SIR publique, la Société prendra les mesures appropriées et veillera, le cas échéant, à satisfaire aux obligations d'information prévues par la réglementation applicable.

5.9.14 Droits et obligations hors bilan

Au cours de la période 2016-2025, plusieurs immeubles ont été acquis auprès de tiers. Pour certains de ces immeubles, une garantie locative (partielle) a été fournie par le vendeur. La durée de cette garantie locative varie entre 12 et 36 mois à compter de la date de transfert.



5.9.15 Rapport du commissaire**Rapport du commissaire sur l'évaluation des informations financières intermédiaires consolidées condensée pour la période clôturée au 30 juin 2026****Introduction**

Nous avons procédé à un examen des états financiers consolidés condensés de Xior Student Housing NV et de ses filiales (collectivement dénommés « le groupe ») au 30 juin 2025, figurant en annexe, comprenant le bilan consolidé résumé, le compte de résultat consolidé résumé, l'état du résultat global, le tableau consolidé des variations des capitaux propres, le détail des réserves et le tableau consolidé condensé des flux de trésorerie pour la période de six mois close à cette date, ainsi que les notes annexes (les « informations financières intermédiaires consolidées condensées »).

Les informations financières intermédiaires consolidées condensées présentent un total du bilan consolidé résumé de 3.831.313 EUR (en milliers) et le compte de résultat consolidé résumé pour la période de six mois se solde par un résultat net de 79.377 EUR (en milliers).

Le Conseil d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation fidèle de cette information financière intermédiaire consolidée résumée conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire », telle qu'adoptée par l'Union européenne.

Notre responsabilité consiste à exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire consolidée résumée sur la base de notre examen.

Étendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen conformément à la norme « International Standard on Review Engagements 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity ». Un examen d'informations financières intermédiaires consiste à demander des renseignements principalement aux responsables financiers et comptables, et à appliquer des procédures analytiques et autres procédures d'examen. La portée d'un examen est nettement plus restreinte que celle d'un audit effectué conformément aux « Normes internationales d'audit » et ne nous permet donc pas d'affirmer avec certitude que nous avons connaissance de tous les éléments importants qui auraient été identifiés si nous avions effectué un audit complet. Nous n'émettons donc pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons relevé aucun fait qui nous laisse à penser que l'information financière intermédiaire consolidée résumée ci-jointe n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire », telle qu'adoptée par l'Union européenne.

Diegem, le 5 août 2026

Le commissaire

PwC Bedrijfsrevisoren BV
Représentée par

Jeroen Bockaert*

Réviseur d'entreprises

* Agissant au nom de Jeroen Bockaert BV

5.9.16 Déclaration relative au Rapport Financier semestriel

Conformément à l'article 13, § 2, 3° de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007, le Conseil d'Administration de Xior Student Housing SA¹⁵ déclare que, à sa connaissance :

- les états financiers intermédiaires condensés, établis conformément aux normes de reporting financier IFRS et à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union européenne, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Xior Student Housing NV ainsi que des entreprises incluses dans la consolidation ;
- le rapport financier intermédiaire donne une image fidèle des principaux événements survenus au cours des six premiers mois de l'exercice en cours, de leur incidence sur les états financiers condensés, des principaux facteurs de risque et des incertitudes pour les mois restants de l'exercice, ainsi que des principales transactions conclues entre parties liées (y compris toutes modifications par rapport au dernier rapport annuel) qui ont eu lieu au cours des six premiers mois de l'exercice en cours, et leur incidence éventuelle sur les états financiers intermédiaires condensés si ces transactions ont eu des conséquences significatives sur la situation financière ou les résultats de Xior Student Housing NV.

5.9.17 Déclarations prospectives

Le présent rapport semestriel contient des informations prospectives, des prévisions, des convictions, des opinions et des estimations formulées par Xior concernant les performances futures attendues de Xior et du marché sur lequel elle opère (« déclarations prospectives »). Par leur nature, les déclarations prospectives impliquent des risques, des incertitudes et des hypothèses inhérents, tant générales que spécifiques, qui semblaient fondées au moment où elles ont été formulées, mais qui pourraient finalement s'avérer inexactes. Il existe dès lors un risque que les déclarations prospectives ne se réalisent pas. Certains événements sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs sur lesquels Xior n'a aucune emprise. En outre, les déclarations prospectives ne sont valables qu'à la date du présent rapport semestriel. Les déclarations contenues dans ce communiqué de presse qui portent sur des tendances ou des activités passées ne doivent pas être considérées comme une indication que ces tendances ou activités se poursuivront à l'avenir. Ni Xior, ni ses représentants, dirigeants ou conseillers ne garantissent que les hypothèses sur lesquelles reposent les déclarations prospectives sont exempts d'erreurs, et aucun d'eux ne peut affirmer, garantir ou prédire que les résultats attendus au travers de ces déclarations prospectives seront effectivement atteints. Les bénéfices réels, la situation financière, les performances ou les résultats de Xior peuvent donc différer sensiblement des informations présentées ou suggérées dans les déclarations prospectives. Xior décline expressément toute obligation ou engagement de mettre à jour ou de réviser publiquement les déclarations prospectives, sauf si la loi l'exige.

¹⁵ Le Conseil d'Administration est composé de Wilfried Neven, Joost Uwents, Wouter De Maeseneire, Colette Dierick, Conny Vandendriessche, Christian Teunissen et Frederik Snauwaert.

Pour plus d'informations, veuillez contacter :

Xior Student Housing NV
Frankrijklei 64-68
2000 Anvers
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'immuebles, allant de chambres avec installations communs, 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 30 juin 2026, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 3,7 milliards EUR. Vous trouverez plus d'informations sur www.xiorstudenthousing.eu.

Xior Student Housing NV, société d'investissement immobilier cotée de droit belge (BE-REIT)
Frankrijklei 64-68, 2000 Anvers
BE 0547.972.794 (RPR 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.