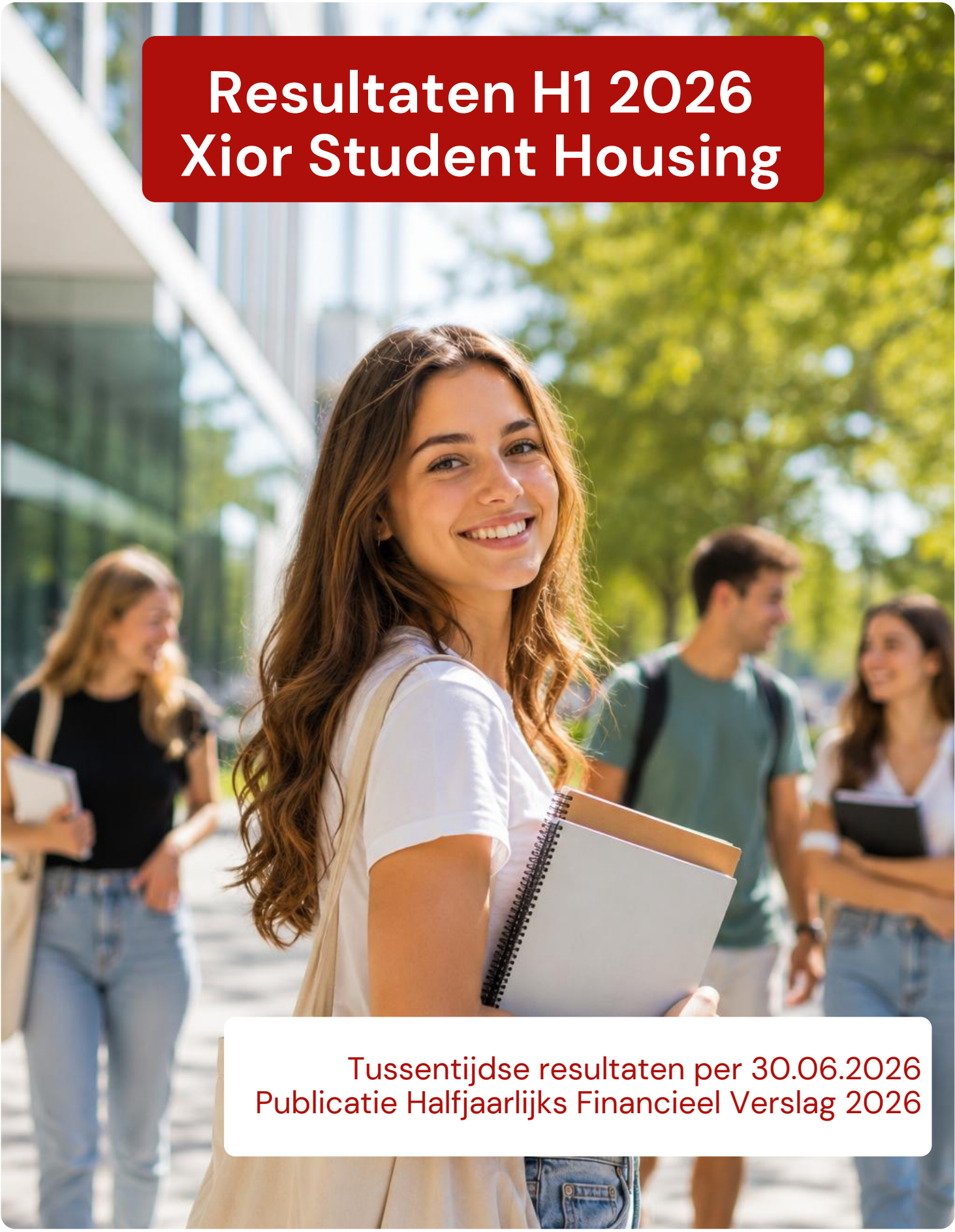




Resultaten H1 2026

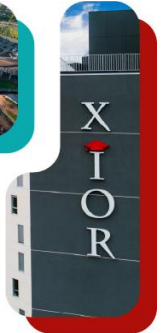
Xior Student Housing

Tussentijdse resultaten per 30.06.2026
Publicatie Halfjaarlijks Financieel Verslag 2026

Robuuste H1 2026 resultaten

6% stijging EPRA-winst gedreven door
4,92% LfL huurgroei en maximale bezetting van 98%

Sterkste verhuurseizoen ooit ondersteunt verdere winstgroei
Outlook 2026 bevestigd: EPS 2,30 EUR



Sterke H1 2026-resultaten¹ dankzij hoge huurgroei en maximale bezetting

- ◆ EPRA-winst stijgt naar 53.290 KEUR (+6% YoY)
- ◆ EPRA-winst per aandeel bedraagt 1,14 EUR
- ◆ LfL huurgroei van +4,92% (YoY) en 98% bezettingsgraad bevestigen sterke pricing power
- ◆ Waardering portefeuille stijgt verder met +1,25% YtD (44 MEUR)
- ◆ EPRA NTA/aandeel op 38,57 EUR t.o.v. 38,67 EUR op 31/12/2025
- ◆ Actieve pipeline: slechts 7 MEUR resterende investering met 10 MEUR/jaar extra huurpotentieel
- ◆ LTV/schuldgraad tijdelijk op resp. 50,56% en 51,45% na volledige uitbetaling van het dividend in cash
- ◆ 100% financieringsbehoeften voor komende 18 maand volledig afgedekt
- ◆ Outlook 2026 herbevestigd: EPS 2,30 EUR en DPS 1,84 EUR (+4% vs 2025) met verwachte LTV < 50%

Xiors Europees platform blijft uitzonderlijke operationele prestaties ondersteunen

- ◆ Xior's combinatie van kwalitatieve kamers, uitstekende service en de unieke Baseline-community creëert een onderscheidend woonconcept: het juiste product in de juiste markt
- ◆ Sterkste verhuurseizoen ooit, op koers voor maximale bezetting in alle Xior landen
- ◆ Blijvende betaalbaarheid van hoger onderwijs in continentaal Europa ondersteunt robuuste vraag
- ◆ Structureel tekort en hoge retentie zorgen opnieuw voor sterke vraag en snelle verhuur
- ◆ Sterke pricing power ondersteunt verdere organische huur- en winstgroei
- ◆ Verwachtingen 2026 bevestigd: 98% bezetting en meer dan 4% LfL huurgroei, met blijvende aandacht voor betaalbaarheid

Christian Teunissen, CEO: "Onze resultaten tonen opnieuw de kracht van ons unieke Europese platform. Met kwalitatieve residenties, een sterke service en een unieke community bieden we studenten precies waar vandaag vraag naar is. Dat onderscheid vertaalt zich in hoge retentie, maximale bezetting en een duurzame pricing power boven inflatie, ondersteund door de blijvende betaalbaarheid van het hoger onderwijs in continentaal Europa. Onze financiële discipline blijft ongewijzigd. De tijdelijke stijging van de schuldgraad boven 50% is het gevolg van de volledige uitbetaling van het dividend in cash. Met deze sterke operationele en financiële basis blijven we vol vertrouwen bouwen aan een portefeuille richting 4 miljard EUR en bevestigen we met vertrouwen onze outlook voor 2026."



Xior analyst & investor call
Donderdag 6 augustus 2026 van 10:00 CET tot 11:00 CET

Dial-in details Microsoft Teams:

[Klik hier](#)

¹ De gerapporteerde EPRA-winstcijfers betreffen het EPRA resultaat (deel van de groep), na toepassing van de IFRIC 21-correctie (zie toelichting in hoofdstuk 2.4).

Highlights H1 2026

3,7
miljard EUR
Reële Waarde



97 M EUR
Netto huurresultaat



EPS (H1 '26)
1,14 EUR



22.268
+3% (YoY)
Verhuurbare units
(22.863 bedden)



98% bezettingsgraad
in **8** verschillende landen



Guidance EPS/DPS 2026
2,30 EUR / **1,84** EUR **+4%**
Guidance EPS/DPS 2027
2,40 EUR / **1,92** EUR **+4%**



EPRA-winst

53 M EUR
+6% YoY



+4,92%
LfL huurgroei
YoY



50,56%
LTV

51,45%
Schuldgraad

Inhoudstafel

1	Geconsolideerde kerncijfers per 30 juni 2026.....	5
2	Tussentijds beheerverslag	7
3	Risico's voor de resterende maanden van 2026	20
4	Vastgoedverslag	20
5	Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2026	29

Alternatieve prestatie maatstaven en de term "EPRA-winst"



Alternatieve prestatie maatstaven (APM's) zijn maatstaven die Xior Student Housing NV hanteert om haar operationele prestatie te meten en op te volgen. De *European Securities and Markets Authority* (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn sinds 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven. De begrippen die Xior beschouwt als APM's zijn opgenomen in **Hoofdstuk 5.8 van dit Halfjaarverslag**. De APM's zijn gemarkeerd met  en

voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn.

EPRA (*European Public Real Estate Association*) is een organisatie die de Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in beursgenoteerd vastgoed in Europa te vergroten. Voor meer informatie over EPRA wordt verwezen naar www.epra.com.

This half year financial report is also available in English and French.

Het halfjaarlijks financieel verslag werd vertaald naar het Engels onder de verantwoordelijkheid van Xior Student Housing NV. Enkel de Nederlandstalige versie van het halfjaarlijks financieel verslag heeft bewijskracht. Beide versies kunnen geraadpleegd worden via de website van de Vennootschap (www.xior.be) of op aanvraag bij de maatschappelijke zetel (Xior Student Housing NV, Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen).



1 Geconsolideerde kerncijfers per 30 juni 2026

Het eerste halfjaar van 2026 heeft betrekking op de periode van 1 januari 2026 tot 30 juni 2026. De resultaten van het eerste halfjaar zijn als volgt:

- **EPRA-winst**  ¹ stijgt naar 53.290 EUR (+6% YoY)
- **EPRA-winst**  **per aandeel** ¹ bedraagt **1,14 EUR** ²
- **Nettohuurresultaat stijgt met 12% YoY** tot 96.928 EUR dankzij
 - Verdere en snellere **ramp-up van verhuur** recente opleveringen
 - **LfL huurgroei van 4,92%**, opnieuw een hoge en **boven-inflatoire** groei (berekend op 92% van de huurinkomsten)
 - **Hoge en stabiele bezettingsgraad** op 98% voor H1 2026
- **Positieve herwaardering** portefeuille met **+44 MEUR of +1,25% YtD**
- **EPRA-NAV**  **per aandeel** ³ – deel van de groep van 38,73 EUR t.o.v. 38,81 EUR per 31/12/2025
- **EPRA-NTA**  **per aandeel** ³ van 38,57 EUR t.o.v. 38,67 EUR per 31/12/2025
- **Reële waarde** vastgoedportefeuille stijgt tot **3,66 miljard EUR**, met **22.268 verhuurbare units**, d.i. een stijging van 2,9% t.o.v. 31/12/2025. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de pipeline (*active* en *future*) gerealiseerd worden, stijgt de portefeuille naar ca. 4 miljard EUR, met 25.500 verhuurbare studenten units ⁴
- **LTV** op 50,56% t.o.v. 49,87% per 31/12/2025 en **schuldgraad** op 51,45% t.o.v. 49,92% per 31 december 2025, beide tijdelijk hoger na volledige uitbetaling in cash van het dividend
- Nettoresultaat (IFRS) over H1 2026 van 79.377 KEUR
- **Outlook 2026** herbevestigd: EPS 2,30 EUR en DPS 1,84 EUR (+4% vs 2025) met verwachte LTV < 50%
- **Outlook 2027**: EPS 2,40 EUR en DPS 1,92 EUR (+4% vs 2026)

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(Cijfers in duizenden EUR)	30/06/2026	30/06/2025
Nettohuurresultaat	96.928	86.643
Vastgoedresultaat	96.683	92.922
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	68.226	65.951
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-15.901	-17.009
EPRA-winst  – deel van de groep	49.096	46.191
EPRA-winst – deel van de groep  na correctie IFRIC 21	53.290	50.454
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 	34.825	27.171
Herwaardering van financiële instrumenten (niet-effectieve renteaftrekkingen)	3.062	-4.140
Uitgestelde belastingen	-7.945	-3.986
Nettoresultaat (IFRS)	79.377	65.671

Portefeuille-update

	30/06/2026	30/06/2025
Aantal verhuurbare studentenunits	22.268	21.571
Aantal verhuurbare studentenbedden	22.863	22.123
Aantal landen	8	8
Aantal steden	42	42

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

³ Gebaseerd op het aantal uitstaande aandelen.

⁴ Zonder rekening te houden met de lopende desinvesteringen tot deze volledig gerealiseerd zijn.

Geconsolideerde balans

(Cijfers in duizenden EUR)	30/06/2026	31/12/2025
Eigen vermogen	1.744.664	1.753.131
Eigen vermogen – deel van de groep	1.742.792	1.751.575
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁵	3.660.322	3.558.842
Loan-to-value	50,56%	49,87%
Schuld ratio (Wet gereguleerde vastgoedondernemingen) ⁶	51,45%	49,92%

Kerncijfers per aandeel

(Cijfers in EUR)	30/06/2026	30/06/2025
Aantal aandelen	46.695.094	46.695.094
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ⁷	46.695.094	45.856.803
EPRA-winst ⁸ per aandeel 	1,06	1,02
EPRA-winst ⁸ per aandeel  – deel van de groep	1,05	1,01
EPRA-winst ⁸ per aandeel  – na correctie IFRIC 21	1,15	1,11
EPRA-winst ⁸ per aandeel  – deel van de groep na correctie IFRIC 21	1,14	1,10
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 	0,75	0,59
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten	-0,07	0,09
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) ⁹	1,70	1,43
Slotkoers aandeel	26,30	30,75
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) ⁹	37,36	37,42
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) ⁹ – deel van de groep	37,32	37,39

Bruto waarderingsrendement*

Op 30 juni 2026 werd de portefeuille van Xior gewaardeerd op 3,7 miljard EUR (t.o.v. 3,6 miljard EUR in Q4 2025), een stijging van +2,9% dankzij de gestadige verdere ontwikkeling van projecten in de pijplijn en de positieve herwaardering van de portefeuille met 44 MEUR (+1,25%). De vastgoedmarkten op het Europese vasteland blijven robuust, ondersteund door een gunstige vraag-aanbod dynamiek, hogere huurprijzen en sterke operationele fundamentals. De positieve herwaardering van de portefeuille werd voornamelijk gedreven door de aanhoudende groei van de ERV's (*Estimated Rental Value*), ondersteund door sterke marktfundamenten en een gunstige vraag-aanbod dynamiek. Dit positieve effect werd gedeeltelijk tenietgedaan door een lichte stijging van de waarderingsyields in verschillende markten. Desondanks compenseerde de huurgroei de impact van de hogere yields ruimschoots, waardoor de reële waarde van de portefeuille per saldo verder toenam. De sterke huurgroei en de aanhoudend gunstige vooruitzichten voor vraag en aanbod zullen de vastgoedwaarderingen blijven ondersteunen.

	30/06/2026	31/12/2025	31/12/2024
België	5,48%	5,39%	5,41%
Nederland	5,93%	5,84%	5,67%
Spanje	5,22%	5,13%	5,27%
Portugal	6,43%	6,13%	6,11%
Polen	8,96%	8,88%	8,34%
Duitsland	6,62%	6,61%	6,66%
Denemarken	5,01%	5,00%	5,28%
Zweden	6,16%	6,18%	6,31%

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

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

⁷ Aandelen worden geteld vanaf het moment van uitgifte.

⁸ Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

⁹ Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

* Berekend als geschatte huur op jaarbasis door de Reële Waarde en exclusief ontwikkelingsprojecten. Voor Spanje en Portugal worden vanaf 2025 bruto waarderingsrendementen gerapporteerd in plaats van NOI yields. De vergelijkende cijfers zijn overeenkomstig herwerkt.

2 Tussentijds beheerverslag

2.1 Operationele en corporate update

Update verhuurseizoenen

Het verhuurseizoen voor academiejaar 2026–2027 is het **sterkste verhuurseizoen in de geschiedenis van Xior**. Structurele tekorten aan kwalitatieve studentenhuysvesting, een groeiende studentenpopulatie en beperkte nieuwbouwactiviteit blijven de vraag in alle markten ondersteunen. Hierdoor worden huurprijsstijgingen vlot door de markt opgenomen en blijft Xior op koers voor een **volledige bezettingsgraad** bij de start van het academiejaar. De kortlopende huurcontracten versterken bovendien Xiors **structurele pricing power**, waardoor inflatie snel kan worden doorgerekend en de gemiddelde like-for-like huurgroei **duurzaam boven inflatie** blijft.

In **België** verloopt het verhuurseizoen volledig in lijn met de sterke prestaties van de voorbije jaren. Leuven en Gent bereikten reeds vroeg in het seizoen een volledige bezetting. Inmiddels hebben ook de overige Belgische steden een sterk verhuurtempo aangehouden, zijn veel locaties nagenoeg volledig verhuurd, en worden de laatste beschikbare kamers volop verhuurd. Dankzij de hoge retentie en sterke instroom van nieuwe studenten noteren de residenties reeds zeer hoge boekingsgraden. Met de traditionele laatste verhuurpush in augustus verwacht Xior ook in alle steden een volledige bezetting tegen de start van het academiejaar.

In **Nederland** kent Xior dankzij de aanhoudend sterke vraag naar kwalitatieve studentenhuysvesting en de structurele tekorten op de markt jaar na jaar een volledige bezetting. Hoewel het verhuurseizoen er traditioneel pas in juli op gang komt als gevolg van de korte opzegtermijnen, verwacht Xior ook dit jaar opnieuw een volledige bezetting bij de start van het academiejaar. Ook de nieuw op te leveren residentie Brinktoren zal naar verwachting volledig verhuurd zijn, onder meer dankzij een nog te ondertekenen langetermijncontract met Tio Business School, wat de sterke vraag naar kwalitatieve studentenhuysvesting in Nederland verder onderstreept.

In **Iberië** ligt het verhuurtempo hoog en in lijn met vorig jaar. De bezettingsgraden ontwikkelen zich sterk en worden ondersteund door een aanhoudende vraag vanuit zowel binnenlandse als internationale studenten. In Spanje ligt het boekingstempo voor op vorig jaar en bevindt het verhuurseizoen zich momenteel in de piekperiode. Net als in voorgaande jaren verwacht Xior tegen de start van het academiejaar een volledige bezetting. Ook in Portugal verloopt het verhuurseizoen zeer vlot. De verhuurprestaties liggen in lijn met de sterke resultaten van vorig jaar en bevestigen de aanhoudend robuuste vraag naar kwalitatieve studentenhuysvesting.

In **Polen** levert Xior dit jaar de sterkste verhuurprestaties binnen de portefeuille. De bestaande residenties presteren met een snellere verhuur beter dan vorig jaar en ook de nieuwste residentie Wenedów in Warschau is reeds volledig verhuurd, ondanks dat het project zich pas in zijn tweede verhuurjaar bevindt. Waar nieuwe residenties doorgaans drie jaren ramp-up nodig hebben om een volledige bezetting te bereiken, realiseert Wenedów dit reeds in jaar één. Deze resultaten onderstrepen de sterke marktvraag en de succesvolle uitbouw van Xiors Poolse portefeuille.

In de **Nordics** liggen de boekingsgraden momenteel eveneens op een zeer hoog niveau en liep de verhuur net iets sneller dan vorig jaar. De residenties in Denemarken zijn nagenoeg volledig verhuurd, terwijl ook Malmö en Aarhus een sterke versnelling tonen richting de start van het academiejaar. Xior verwacht ook in deze regio een volledige bezetting.

In **Duitsland** gaat het verhuurseizoen traditioneel pas midden augustus van start, in lijn met de latere start van het academiejaar. Hoewel de belangrijkste verhuurpiek dus nog moet volgen, verlopen de eerste boekingen bijzonder goed met boekingspercentages reeds boven 50%. Ook de residentie in Leipzig kent na de renovatie een hernieuwde populariteit, wat zich vertaalt in een sterke belangstelling en een veelbelovend boekingstempo.

Betaalbaarheid als fundament voor duurzame waardecreatie

De sterke verhuurprestaties in alle markten bevestigen de veerkracht van Xiors gediversifieerde Europese portefeuille en de structureel sterke vraag naar kwalitatieve studentenhuysvesting. Dankzij de **blijvende betaalbaarheid van het hoger onderwijs en studentenhuysvesting in continentaal Europa**, gecombineerd met een aanhoudend aanbodtekort, blijft de vraag robuust en kunnen huurprijsaanpassingen worden doorgevoerd zonder afbreuk te doen aan de bezettingsgraden. Deze sterke marktfundamenten onderscheiden Xiors portefeuille en ondersteunen niet alleen een duurzame groei van de huurinkomsten, maar dragen ook bij aan de stabiliteit van de vastgoedwaarderingen op lange termijn.

“De betaalbaarheid van hoger onderwijs en huisvesting in combinatie met een gunstige marktdynamiek, onderscheiden Xior’s portefeuille en ondersteunen niet alleen een duurzame groei van de huurinkomsten, maar dragen ook bij aan de stabiliteit van de vastgoedwaarderingen op lange termijn.”

Baselife community en focus op hospitality versterken Xior’s onderscheidend aanbod

Naast de sterke marktfundamenten wordt Xiors verhuursucces ook ondersteund door een uniek en onderscheidend woonconcept. Xior onderscheidt zich steeds nadrukkelijker als een hospitality-gedreven student housing operator. Studenten kiezen vandaag niet uitsluitend voor een kwalitatieve kamer, maar voor een totaalervaring waarin dienstverlening, veiligheid, community en welzijn centraal staan.

Met kwalitatieve residenties, een hoog serviceniveau en het **Baselife-communityconcept** biedt Xior studenten een geïntegreerde woonervaring die verder gaat dan traditionele studentenhuysvesting. Het Baselife-concept draait rond het creëren van een warme en inclusieve woonomgeving, onder meer via een uitgebreid activiteitenprogramma, initiatieven die de community ondersteunen en de inzet van Basebuddies. Deze Basebuddies zijn bewoners die zich engageren om hun mede-bewoners te ondersteunen, nieuwe studenten wegwijs te maken en sociale interactie te stimuleren. Hierdoor ontstaat een sterke community waarin studenten zich snel thuis voelen en optimaal ondersteund worden tijdens hun studentenleven.

De algemene **tevredenheidsscore van 86%** bevestigt de aantrekkelijkheid van dit concept. Een hoge klanttevredenheid vertaalt zich bovendien in een sterke retentie van bestaande bewoners, positieve mond-tot-mondreclame en een grotere aantrekkingskracht op nieuwe studenten. Hierdoor realiseert Xior jaar na jaar een maximale bezettingsgraad en een efficiënte verhuurcyclus. Dankzij deze onderscheidende positionering beschikt Xior over een duurzame pricing power, waardoor de onderneming de organische huurgroei kan blijven ondersteunen en haar marktleiderschap verder kan versterken.

Hospitality krijgt bovendien een steeds belangrijker plaats binnen de operationele strategie van Xior. Het aanbieden van een best-in-class service, kwalitatieve voorzieningen en een uitgesproken klantgerichte aanpak staan daarbij centraal. Zo werd de technische dienstverlening de voorbije jaren geleidelijk geïnternaliseerd. Waar deze beslissing oorspronkelijk werd genomen vanuit efficiëntie- en kostenoverwegingen, blijkt vandaag dat de aanwezigheid van eigen technische medewerkers op de residenties ook de dienstverlening en klantbeleving aanzienlijk versterkt. Door sneller te kunnen inspelen op vragen van bewoners en dagelijks aanwezig te zijn op de residenties, ontstaat een nauwere relatie met de studenten en wordt de algemene tevredenheid verder verhoogd.

“De combinatie van kwalitatieve infrastructuur, sterke dienstverlening en een unieke community vormt een belangrijk concurrentieel voordeel voor Xior en draagt rechtstreeks bij aan een duurzame waardecreatie.”

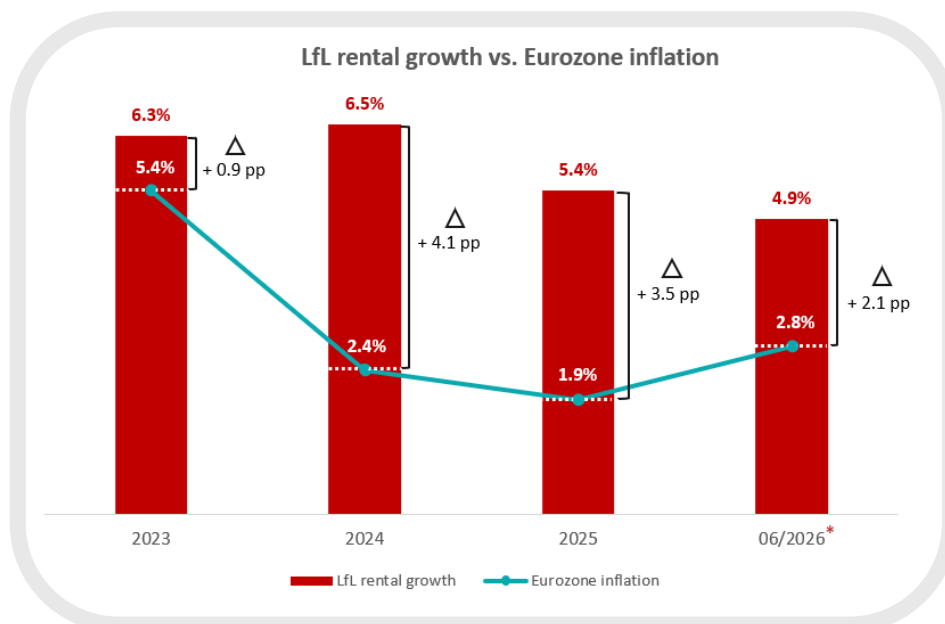


Duurzame pricing power ondersteunt organische groei

De combinatie van uitzonderlijk sterke marktfundamenten en Xiors onderscheidende hospitalitymodel resulteert in een duurzame pricing power. Studenten zijn bereid te betalen voor de toegevoegde waarde die Xior biedt, waardoor de onderneming haar huurprijzen jaarlijks kan aanpassen zonder negatieve impact op de vraag of de bezettingsgraad.

Ook in 2026 blijft de like-for-like huurgroei ruim boven de inflatie uitkomen. De combinatie van een maximale bezetting, hoge retentie en een sterke klantentevredenheid ondersteunt een duurzame organische huurgroei en bevestigt de kwaliteit van Xiors operationele platform.

Deze pricing power vormt een belangrijke motor voor de verdere groei van de huurinkomsten, de winstgevendheid en de waardeontwikkeling van de portefeuille.



*Eurozone inflatie juni 2026 vs. juni 2025

Launch nieuwe website

Sinds de lancering op 21 april 2026 heeft Xiors nieuwe studentenwebsite zich bewezen als een belangrijk commercieel platform. De vernieuwde, mobile-first website biedt een intuïtieve gebruikerservaring en een sterk vereenvoudigd boekingsproces, met meer transparantie over beschikbaarheid en een vlottere customer journey van eerste klik tot reservatie.

De website brengt de volledige Xior-portefeuille van meer dan 22.000 kamers in acht landen samen in één geïntegreerde digitale omgeving en versterkt de herkenbaarheid van het Xior-merk in heel Europa. Studenten vinden er uitgebreide informatie over de residenties, faciliteiten en de unieke Baselife-community, terwijl ook ouders via de Parent Hub en de FAQ-pagina gemakkelijk relevante informatie terugvinden.

De lancering van de nieuwe website heeft bovendien bijgedragen aan het sterkste verhuurseizoen ooit, met een hoge conversie, sterke online zichtbaarheid en een efficiënter digitaal verhuurproces. De website vormt daarmee een belangrijke bouwsteen van Xiors digitale strategie en ondersteunt de verdere organische groei van de portefeuille.

Klik hier om de website te ontdekken



2.2 Update portfolio & Pipeline

Update pipeline

De actieve ontwikkelingspijplijn vertegenwoordigt een totaal investeringsvolume van ca. **177 MEUR**, waarvan het merendeel inmiddels werd geïnvesteerd. Het resterende investeringsbedrag bedraagt slechts **7 MEUR** en zal volledig worden gefinancierd vanuit de eigen autofinancieringscapaciteit, zonder bijkomende schuld of kapitaal. Het betreft de projecten **Brinktoren** in Amsterdam, **Boavista** in Porto en **Trasenster** in Seraing (Luik).

De actieve pijplijn, omvat meer dan 1.100 bijkomende units, die gefaseerd in 2026 en 2027 zullen worden opgeleverd. De projecten Boavista en Brinktoren zullen nog in 2026 volledig worden opgeleverd, terwijl de ontwikkeling Trasenster in 2027 zal worden afgerond.

Na volledige realisatie zal de portefeuille groeien tot **ca. 23.400 units**, een stijging ca. **5%** t.o.v. eind 2025. Bovendien zullen deze projecten na oplevering jaarlijks ongeveer 10 MEUR aan extra huuropbrengsten genereren, overeenkomend met een yield-on-cost van ca. 6%. Deze volledig autogefinancierde groei zal bijdragen aan een verdere stijging van de recurrente huurinkomsten en de operationele winst.

Daarnaast werd recent een akkoord bereikt inzake de **verkoop** van de grond inclusief ontwikkelingsproject, gelegen te **Bagattenstraat Gent**. Het betreft een project met 50 units dat, gezien de beperkte schaal, niet langer als strategisch werd beschouwd. De verkoop werd gerealiseerd tegen een prijs van **meer dan 10% boven de boekwaarde**.

Brinktoren, Amsterdam



Boavista, Porto



Trasenster, Seraing (Luik)



Update portfolio

Xior blijft een opportunistische benadering hanteren inzake desinvesteringen, met als doel de kwaliteit van de portefeuille verder te optimaliseren en aandeelhouderswaarde te creëren via gerichte assetrotatie naar nieuwere en rendabelere gebouwen.

2.3 Update financieringen en ratios**Update financieringen**

Xior blijft een proactieve financieringsstrategie hanteren, waarbij leningen systematisch minstens 12 maanden vóór hun vervaldatum worden verlengd of geherfinancierd. Tegelijk blijft de vennootschap streven naar een sterke liquiditeitspositie, met een minimaal doelbedrag van 100 MEUR aan niet opgenomen kredietlijnen. Xior's liquiditeitspositie bedraagt momenteel 72 MEUR. Hiermee zijn 100% van Xior's financieringsbehoeften voor de komende 18 maanden volledig gedekt. Zowel de herfinancieringen, het volledig gecommitteerd capex-programma als de uitstaande commercial paper zijn integraal ingedekt.

Nieuwe leningen

Er werd recent een nieuwe krediet faciliteit van 20 MEUR toegekend door KBC Bank met een looptijd van bijna 5 jaar, tot 31/03/2031. Verder werden de leningen, voor een bedrag van 25 MEUR en 20 MEUR, die op vervaldag kwamen in H2 2027 verlengd tot respectievelijk 31/12/2029 en 31/03/2031.

Danske Bank heeft een additionele tranche van 21 MEUR lening toegekend voor Malmö. De lening loopt tot Q1 2031.

De lening van 50 MEUR met ABN Amro, waarop nog een verlengingsfaciliteit zat van 1+1 jaar en die oorspronkelijk in juli 2027 op vervaldag kwam, werd reeds verlengd tot augustus 2028.

Schuldgraad en LTV

Per 30 juni 2026 bedraagt de LTV 50,56% (49,87% per 31 december 2025) en de wettelijke schuldgraad 51,45% (49,92% per 31 december 2025). De tijdelijke stijging boven 50% is hoofdzakelijk het gevolg van de volledige uitbetaling van het dividend in cash in mei 2026 en weerspiegelt geen wijziging in de onderliggende financiële sterkte van de vennootschap.

Het behoud van een sterke balans en een LTV onder 50% blijft een absolute prioriteit voor Xior. De vennootschap beschikt over verschillende hefboomen om dit doel te realiseren. De resterende investeringen in de ontwikkelingspijplijn zijn beperkt, terwijl de portefeuille een sterke recurrente kasstroom genereert die bijdraagt aan de verdere afbouw van de schuldgraad. Daarnaast blijft Xior haar portefeuille actief beheren en zal de vennootschap, waar opportuun, opportunistische desinvesteringen overwegen om de kapitaalstructuur verder te optimaliseren.

Op basis van deze elementen verwacht Xior de LTV tegen het einde van 2026 opnieuw onder 50% te brengen. Ook voor het boekjaar 2026 zal de vennootschap opnieuw de mogelijkheid van een keuzedividend evalueren, in lijn met haar engagement om een gezonde kapitaalstructuur en financiële flexibiliteit te behouden.

Financieringskost en hedge ratio

De financieringskost in H1 2026 stijgt licht tot 3,16% (vs. 3,05% per Q1 2026). De gemiddelde looptijd van de uitstaande leningen bedraagt 4,94 jaar (vs. 4,96 jaar per Q1 2026). De hedge ratio per H1 2026 blijft stabiel op 88% (vs. 89% per Q1 2026) en loopt over een periode van 4,4 jaar.

Interest cover ratio (ICR)

De ICR is in H1 2026 verder verbeterd tot 3,24 (vs. 3,19 per Q1 2026). Een verdere verbetering van de ICR wordt verwacht na de oplevering van de projecten in de pijplijn.

Net debt/EBITDA (adjusted)

De Net debt/EBITDA (adjusted) per H1 2026 bedraagt 12,00x (stabiel vs. 11,98x op Q1 2026). Voor de volledige berekening zie Hoofdstuk 5.8 (Alternatieve Prestatie Indicatoren (APM's)). De Net debt/EBITDA is geen convenant.

2.4 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten over het eerste halfjaar van 2026

Netto huurresultaat

Het nettohuurresultaat bedraagt 96.928 KEUR in het eerste halfjaar van 2026 t.o.v. 86.643 KEUR in het eerste halfjaar van 2025. Dit is een stijging van 12%. Dit nettohuurresultaat zal in de loop van 2026 nog toenemen aangezien er bepaalde panden in aanbouw zijn die pas vanaf september 2026 of oktober 2026 huurinkomsten zullen opleveren.

Het gaat om de volgende gebouwen:

- Boavista (Porto, Portugal): pand wordt in Q3 opgeleverd en zal gradueel huurinkomsten genereren vanaf het nieuwe academiejaar;
- Brinktoren (Amsterdam, Nederland): pand wordt in Q3 opgeleverd en zal gradueel huurinkomsten genereren vanaf het nieuwe academiejaar;

Er werden geen panden verkocht in de eerste helft van 2026.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98% over het eerste halfjaar van 2026 t.o.v. 98% over het eerste halfjaar van 2025.

Per 30 juni 2026 heeft Xior voor 92% van de huurinkomsten like-for-like kunnen berekenen. Voor deze huurinkomsten heeft de onderneming een jaar op jaar groei van 4,92% gerealiseerd t.o.v. 30 juni 2025.

Operationeel resultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 96.683 KEUR per 30 juni 2026 (92.922 KEUR per 30 juni 2025) en het operationeel vastgoedresultaat bedraagt 75.180 KEUR (73.609 KEUR per 30 juni 2025). De vastgoedkosten (21.503 KEUR) omvatten voornamelijk kosten m.b.t. onderhoud en herstellingen, verzekeringen, beheerskosten van het vastgoed, kosten van de schatters en andere vastgoedkosten, d.i. de niet aan de huurders doorrekenbare taken op het vastgoed. De operationele marge ligt tijdens het eerste half jaar, volledig in lijn met verwachtingen en budget, tijdelijk lager, voornamelijk door het wegvallen van bepaalde eenmalige elementen uit vorig jaar. Gecorrigeerd voor deze elementen is de onderliggende operationele marge-ontwikkeling positief. Voor de rest van het jaar verwacht Xior opnieuw een stijgende trend, gedreven door verdere operationele efficiëntie en schaalvoordelen. De langetermijndoelstelling voor de operationele marge blijft ongewijzigd op 85%.

Ten gevolge van de toepassing van de boekhoudkundige regel “IFRIC 21 Heffingen” (die werd ingevoerd vanaf het boekjaar 2015) werd in de cijfers van 30 juni 2026 een provisie opgenomen voor het volledige jaar 2026 wat betreft taken op vastgoed, taken op tweede verblijven en de zogenaamde “abonnementstaks”. Dit heeft een grotere negatieve impact op het resultaat van het eerste halfjaar van 2026, vermits deze kosten niet gespreid worden over de verschillende kwartalen maar volledig ten laste worden genomen in het eerste halfjaar.

Het effect van deze boekhoudkundige verwerking zal afnemen naarmate het boekjaar vordert. Indien deze kosten wel gespreid in resultaat zouden worden genomen, waarbij in elk kwartaal één vierde van de kost wordt genomen, dan zou het resultaat per 30 juni 2026 verhogen ten belope van een bedrag van 4.193 KEUR. In die hypothese zou de EPRA-winst  – deel van de groep 53.290 KEUR bedragen.

De algemene kosten bedragen 6.954 KEUR t.o.v. 8.018 KEUR per 30 juni 2025. De afname is voornamelijk toe te schrijven aan een afname in de personeelskosten, audit kosten, compliance kosten en huisvestingskosten.

Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Er werd tijdens de eerste jaarhelft van 2026 geen vastgoed verworven of verkocht door middel van vastgoed- of aandelenovernames.

De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2026 en 30 juni 2026 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen. Netto was er een positieve variatie op vastgoedbeleggingen (44.384 KEUR).

De stijging van de Fair Value van de vastgoedbeleggingen is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de groei van de markthuurlinkomsten over het merendeel van de portefeuille, ondersteund door de sterke pricing power. Hoewel de waarderingsyields licht opliepen als gevolg van hogere rentes, compenseerde de huurgroei dit effect

ruimschoots, wat resulteerde in een toename van de Reële Waarde van de portefeuille. De herwaardering van de portefeuille steeg met 1,25% vs. Q4 2025 (+44 MEUR).

Netto resultaat

Het financieel resultaat (excl. IAS 39 impacten) bedraagt -15.901 KEUR (-17.009 KEUR per 30 juni 2025). Dit resultaat bevat voornamelijk geïnde interesten op uitgegeven leningen (7.926 KEUR), de interestkosten op de leningen (-21.883 KEUR), opbrengsten van toegelaten afdekkingsinstrumenten (632 KEUR), bankkosten en andere commissies (-2.113 KEUR). Als resultaat van de toename van de gemiddelde financieringskost is er een toename in de netto interestkosten. Het financieel resultaat bevat naast bovenstaande elementen ook de fluctuatie in de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten (3.062 KEUR). De fluctuatie in de marktwaarde van deze indekkingsinstrumenten wordt rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt. De gemiddelde financieringskost bedraagt 3,16% voor het eerste halfjaar van 2026 (3,03% per 30/06/2025).

Het resultaat voor belastingen bedraagt 90.210 KEUR. Belastingen bedragen 10.833 KEUR. Dit betreft voornamelijk de belastingen (2.889 KEUR) op het resultaat van de vaste inrichting in Nederland, de Nederlandse dochtervennootschappen en de belastingen op sommige Poolse dochtervennootschappen. Anderzijds werden er provisies voor uitgestelde belastingen geboekt ten belope van 7.945 KEUR.

Het nettoresultaat bedraagt 79.377 KEUR (65.671 KEUR per 30 juni 2025), en bevat – naast EPRA-winst – ook de positieve impact van de variatie in de Reële Waarde van de vastgoedportefeuille voor een bedrag van 44.384 KEUR, het resultaat van het consolidatieverschillen op deelnemingen (-9.559 KEUR), de positieve impact van de reële waarde van financiële activa en passiva voor 3.062 KEUR en de negatieve impact van de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS correcties voor 7.945 KEUR per 30 juni 2026.

EPRA-winst

De EPRA-winst bedraagt 49.435 KEUR (46.626 KEUR per 30/06/2025). Voor de berekening van de EPRA-winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen (in functie van de respectievelijke dividendgerechtigdheid) per 30 juni 2026, zijnde 46.695.094.

(Cijfers in duizenden EUR)	30/06/2026	Per aandeel	30/06/2025	Per aandeel
EPRA-winst	49.435	1,06	46.626	1,02
EPRA-winst – na correctie IFRIC 21	53.628	1,15	50.889	1,11
EPRA-winst – deel van de groep	49.096	1,05	46.191	1,01
EPRA-winst – deel van de groep – na correctie IFRIC 21	53.290	1,14	50.454	1,10

2.4.1 Geconsolideerde balans

Vaste activa

Op 30 juni 2026 bestaat de portefeuille uit 22.268 verhuurbare studentenunits (22.863 bedden). Dit resulteert in een waardering van de vastgoedportefeuille ten belope van 3.660.322 KEUR per 30 juni 2026, wat een stijging van 3% of 101.480 KEUR vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2025 (3.558.842 KEUR). Deze stijging vloeit deels voort uit de verdere afwerking van panden in ontwikkeling en een positieve herwaardering van de vastgoedportefeuille.

Indien alle acquisities en projecten die momenteel in de pipeline (*active én future*) zitten gerealiseerd worden, zet deze stijging zich verder naar een vastgoedportefeuille van ca. 4 miljard EUR, met 25.463 verhuurbare studentenunits.

Per 30 juni 2026 bestaat de portefeuille uit 115 panden (incl. committed pipeline) met 25.463 studentenkamers (26.046 bedden), waarvan 3.195 units, of 13%, nog in aanbouw zijn of nog moeten gereconverteerd worden naar studentenkamers. De panden die in de actieve pipeline zitten, zullen vanaf 2026/2027 gradueel bijdragen aan het huurresultaat.

De financiële vaste activa bedragen 18.095 KEUR per 30 juni 2026 t.o.v. 18.034 KEUR per 31 december 2025 en zijn vooral gerelateerd aan de marktwaarde per 30 juni 2026 van de toegelaten afdekkingsinstrumenten.

De lange termijn vorderingen (6.215 KEUR) zijn stabiel gebleven t.o.v. 31 december 2025 en hebben voornamelijk betrekking op een uitgestelde betaling in het kader van de verkoop van een pand.

De deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures (13.600 KEUR) zijn stabiel gebleven t.o.v. 31 december 2025 (13.220 KEUR). De balanspositie heeft betrekking op de deelneming in de Joint Venture Boavista.

De uitgestelde belastingen langs actiefzijde bedragen 19.371 KEUR en zijn gedaald met 2.483 KEUR t.o.v. 31 december 2025. Dit bevat uitsluitend de uitgestelde belastingen op buitenlands vastgoed. De daling heeft voornamelijk betrekking op het Deens en Zweeds vastgoed.

Flottende activa

De flottende activa bedragen 95.528 KEUR en zijn stabiel gebleven t.o.v. 31 december 2025 (93.735 KEUR).

De flottende activa betreffen voornamelijk:

- Nog te innen handelsvorderingen (1.991 KEUR): voornamelijk nog te ontvangen huurgelden;
- Belastingvorderingen en andere vorderingen (38.255 KEUR): dit betreft voornamelijk voorafbetalingen voor Nederlandse vennootschapsbelastingen en terug te vorderen BTW (6.490 KEUR), vooruitbetalingen m.b.t. projectontwikkelingen en meubilair en een te ontvangen creditnota;
- Kas en kasequivalenten aangehouden door de verschillende entiteiten (4.999 KEUR);
- Overlopende rekeningen (50.282 KEUR) met voornamelijk over te dragen kosten vastgoed (7.088 KEUR), verkregen opbrengsten vastgoed en huurgaranties (19.669 KEUR), verkregen interesten (14.452 KEUR) en vooruitbetaalde kosten.

Passiva

Het eigen vermogen – deel van de groep – bedraagt 1.742.792 KEUR per 30 juni 2026 (1.751.575 KEUR per 31 december 2025). Het maatschappelijk kapitaal en de uitgiftepremies zijn t.o.v. 31 december 2025 stabiel gebleven op respectievelijk 829.543 KEUR en 821.273 KEUR. In de eerste jaarhelft van 2026 hebben er zich geen kapitaalverrichtingen voorgedaan.

De netto actiefwaarde per aandeel (EPRA NAV) nam af met 0,20% op 30 juni 2026 tot 38,77 EUR t.o.v. 38,84 EUR per 31 december 2025. De daling is voornamelijk het gevolg van de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2025 in juni 2026.

De lange termijn verplichtingen zijn toegenomen met 119.222 KEUR t.o.v. 31 december 2025. De stijging vloeit voornamelijk voort uit de herfinanciering op lange termijn van leningen die in 2026 en de eerste twee kwartalen van 2027 hun vervaldag kenden.

De kortlopende verplichtingen bedragen 186.839 KEUR. Dit is een daling van 8.375 KEUR t.o.v. 31 december 2025. De fluctuatie wordt voornamelijk verklaard door een daling van de korte termijn leningen. De USPP-lening van 34 MEUR die afliep in Q2 2026 werd geherfinancierd via een nieuwe langetermijn lening bij een andere bank.

De kortlopende verplichtingen bestaan voornamelijk uit korte termijn leningen (67.556 KEUR), de openstaande leveranciersschulden (16.216 KEUR), voorschotten ontvangen van huurders (6.588 KEUR), BTW-, belasting- en sociale schulden (21.912 KEUR), te betalen roerende voorheffing op het dividend (21.110 KEUR), waarborgen ontvangen van huurders (27.980 KEUR) en overlopende rekeningen voor 22.787 KEUR. De overlopende rekeningen passief betreffen voornamelijk vooruitgefactureerde huuropbrengsten (6.141 KEUR), toe te rekenen interestkosten (2.981 KEUR), provisies (algemene) kosten (3.131 KEUR), toe te rekenen kosten (5.865 KEUR) en provisies voor vastgoedbelastingen (2.849 KEUR).

2.4.2 Samenstelling van de schulden

Per 30 juni 2026 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met 23 kredietverstrekkers voor een bedrag van 1.923 MEUR. Per 30 juni 2026 had de Vennootschap voor 1.793 MEUR aan financieringen opgenomen. Van het niet opgenomen deel wordt 57,9 MEUR als back-up gehouden voor het opgenomen bedrag aan CP.

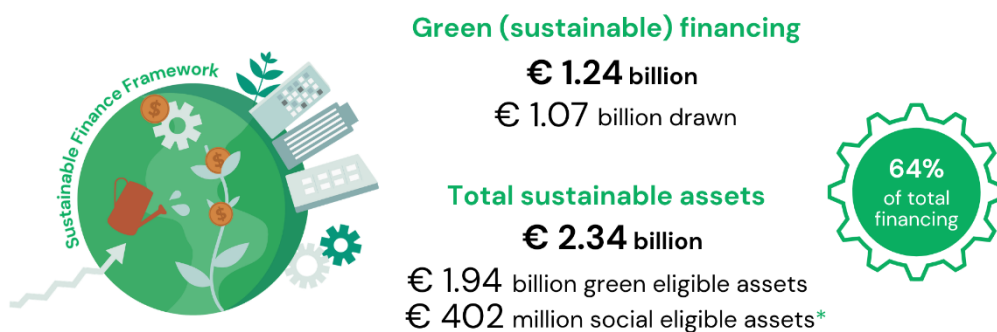
De vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 5 jaar bedraagt per 30 juni 2026.

Xior heeft een aantal duurzame leningen en obligatieleningen afgesloten voor een totaal bedrag van ca. 1,24 miljard EUR, waarvan ca. 1,07 miljard EUR is opgenomen per 30 juni 2026.

Update sustainable finance framework

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

Op basis van de criteria vermeld in het Sustainable Finance Framework werd uit de totale vastgoedportefeuille een selectie gemaakt van de meest ecologische en meest sociale gebouwen die de 'Duurzame Assets Portefeuille' vormen. In totaal beschikt Xior over een totaal van 1,24 miljard EUR aan duurzame financiering, waarvan 1,07 miljard EUR reeds werd opgenomen. In totaal beschikt Xior over ca. 1,94 miljard EUR aan 'groene eligible assets' en ca. 402 MEUR aan 'social eligible assets' (goed voor een totaal van ca. 2,34 miljard EUR sustainable assets, goed om alle financiering duurzaam te maken).



*excluding social assets already included as green assets – the total social eligible assets amount to € 722m

Xior rapporteert jaarlijks in haar duurzaamheidsverslag over de allocatie van de duurzame leningen, totdat deze volledig werd aangewend voor de financiering van 'duurzame assets'. De rapportering zal de volgende informatie bevatten: totaal bedrag aan duurzame leningen, totaal bedrag dat niet werd toegewezen aan groene investeringen, samenstelling van de portefeuille, geografische split van de portefeuille, financiering versus herfinanciering en een overzicht van 'eligible assets'.

We verwijzen eveneens naar **Hoofdstuk 9.3.2.5 Duurzame gebouwen in duurzame gemeenschappen - Duurzame assets en Sustainable Finance Framework van het Jaarlijks Financieel Verslag 2025**.

Financieringskost en hedging

Verder is Xior in belangrijke mate beschermd tegen een stijgend renteklimaat door de lange termijn indekking van haar bestaande schuldpositie, waarbij per 30 juni 2026 88% van de opgenomen financieringen (1.851 MEUR) zijn ingedekt voor een looptijd van 4,4 jaar hetzij via *Interest Rate Swap* overeenkomsten (1.266 MEUR), hetzij via vastrentende interestvoeten (358 MEUR). Vermits deze indekkingen niet op het niveau van de individuele financieringen gebeuren maar voor een langere looptijd dan de onderliggende leningen, heeft het op verval dag komen van individuele financieringen geen bijkomend interestrisico tot gevolg.

De gemiddelde financieringskost  over H1 2026 bedraagt 3,16% (H1 2025: 3,03%).

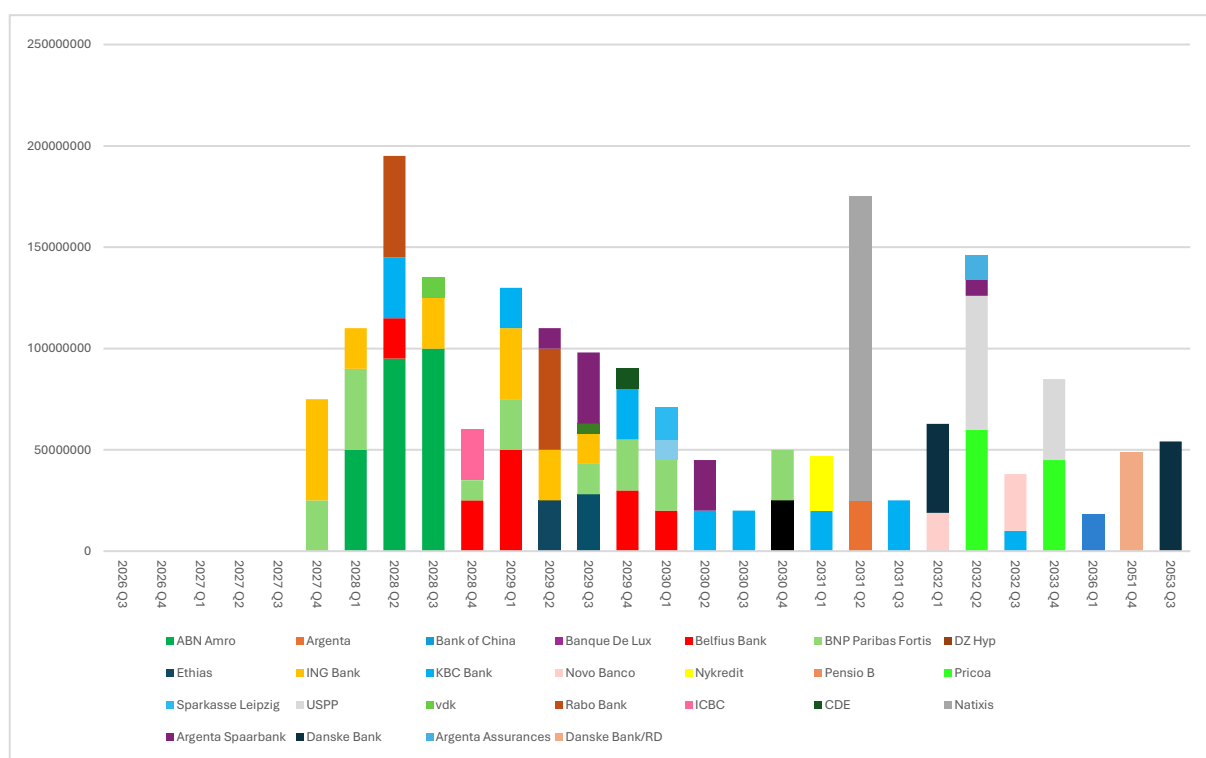
De belangrijkste convenanten die de Vennootschap in het kader van deze financieringsovereenkomsten moet respecteren, betreffen het naleven van een LTV ratio (*loan-to-value i.e.* openstaand kredietbedrag t.o.v. de waarde van de vastgoedportefeuille (berekening volgens het GVV-KB)) die steeds kleiner moet zijn dan 60%, een *interest coverage ratio* die groter moet zijn dan 2,5 en een indekking van minimum 70% van de financieringsschulden. De interest cover ratio bedraagt 3,24 per 30 juni 2026.

De Net debt/EBITDA (adjusted) per H1 2026 bedraagt 12,00. Voor de volledige berekening zie **Hoofdstuk 5.8 (Alternatieve Prestatie Indicatoren (APM's))**. De Net debt/EBITDA is geen convenant.

De Schuldgraad per 30 juni 2026 bedraagt 51,45%. De Schuldgraad wordt als volgt berekend: verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-indekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen), gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-indekkingsinstrumenten). De loan-to-value ratio (LTV) per 30 juni 2026 bedraagt 50,56%. De LTV ratio wordt als volgt berekend: het totaal aan financieringen, gedeeld door het totaal der vastgoedbeleggingen.

Onderstaande grafiek geeft een overzicht van de looptijden van alle leningen, na verwerking van alle verlengingen en nieuwe financieringen. Hierbij is rekening gehouden met alle verlengingen en financieringen die zijn goedgekeurd tot de publicatiedatum. Xior onderhoudt sterke en langdurige relaties met zijn kredietverstrekkers, die steeds interesse blijven tonen om financieringen te verlengen en te verhogen.

Per 30 juni 2026 bedroeg de gemiddelde looptijd van de uitstaande leningen 5 jaar. De vennootschap sloot steeds financieringscontracten af met een minimum looptijd van 3 jaar. Er wordt eveneens verwezen naar **Hoofdstuk 5.9.8 van dit Halfjaarverslag** voor een verdere opdeling van de schulden volgens maturiteit.



In bovenstaande grafiek zijn de leningen met kwartaalaflossingen en CP notes niet opgenomen, vermits de grafiek dan niet meer leesbaar zou zijn.

2.5 Gegevens overeenkomstig het EPRA referentiesysteem¹⁰

2.5.1 EPRA Key Performance Indicatoren

Deze gegevens worden niet vereist door de GVV-regelgeving. Voor de gedetailleerde berekeningen wordt verwezen naar **Hoofdstuk 5.8 Alternatieve prestatie indicatoren (APM's)**.

¹⁰ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practice Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.

EPRA metrics	Definitie	30/06/2026	
		in duizenden EUR	EUR per aandeel
EPRA-winst	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	53.290	1,14
EPRA NAW	Nettoactiefwaarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	1.810.201	38,77
EPRA NNNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de (i) reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de reële waarde van schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	1.744.664	37,36
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen.	1.987.433	42,56
EPRA Net Tangible Asset (NTA)	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristalliseren.	1.801.204	38,57
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.	1.819.642	38,97

2.6 Transacties en verwezenlijkingen

2.6.1 Transacties en verwezenlijkingen tijdens de eerste jaarhelft van 2026

Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag (inclusief Duurzaamheidsverslag) 2025

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

Jaarlijkse algemene vergadering

Op 21 mei 2026 vond de jaarlijkse algemene vergadering van Xior Student Housing NV plaats, waarop onder meer de jaarrekeningen over 2025 werden goedgekeurd. De Algemene Vergadering gaf onder meer haar goedkeuring aan de uitkering van een dividend van 1,768 EUR bruto of 1,2376 EUR netto¹¹ per aandeel (verdeeld over coupons nr. 27 en nr. 28).

2.6.2 Transacties en verwezenlijkingen na de eerste jaarhelft van 2026

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

2.7 Vooruitzichten voor de tweede jaarhelft van 2026

2.7.1 Vooruitzichten voor de tweede jaarhelft van het boekjaar 2026

Xior verwacht dat de schuldgraad, die momenteel tijdelijk boven de 50% ligt als gevolg van de volledige uitbetaling van het dividend in cash in mei 2026, tegen het einde van het boekjaar opnieuw onder de 50% zal dalen. De tijdelijke stijging weerspiegelt geen wijziging in de onderliggende financiële sterkte van de vennootschap. De verwachte daling wordt ondersteund door de sterke recurrente operationele kasstromen, de beperkte resterende investeringen binnen de ontwikkelingspijplijn en een actief portefeuillebeheer, waarbij opportunistische desinvesteringen worden overwogen indien deze bijdragen aan een verdere optimalisatie van de kapitaalstructuur.

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

- Structurele huurgroei, gedragen door een blijvend tekort aan kwalitatieve studentenhuysvesting in alle kernmarkten en ondersteund door pricing power. Voor 2026 verwacht Xior een like-for like huurgroei

¹¹ Rekening houdende met een bevrijdende roerende voorheffing van 30%.

van meer dan 4%, minstens 1% boven inflatie. Alsook dankzij snellere ramp-up en bijkomende initiatieven zoals de opstart van een B2B revenue desk.

- Operationele hefboomwerking, waarbij schaalvoordelen, verdere digitalisering en een lean kostenmodel zich vanaf 2026 vertalen in lagere kosten per eenheid en hogere operationele marges. De kwaliteit van de portefeuille en de studentenervaring blijft hierbij een essentiële randvoorwaarde voor duurzame waarde creatie.
- Uitvoering van de actieve pijplijn, met de oplevering van circa 1.100 nieuwe verhuurbare units in 2026-2027, volledig gefinancierd via interne kasstromen.

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

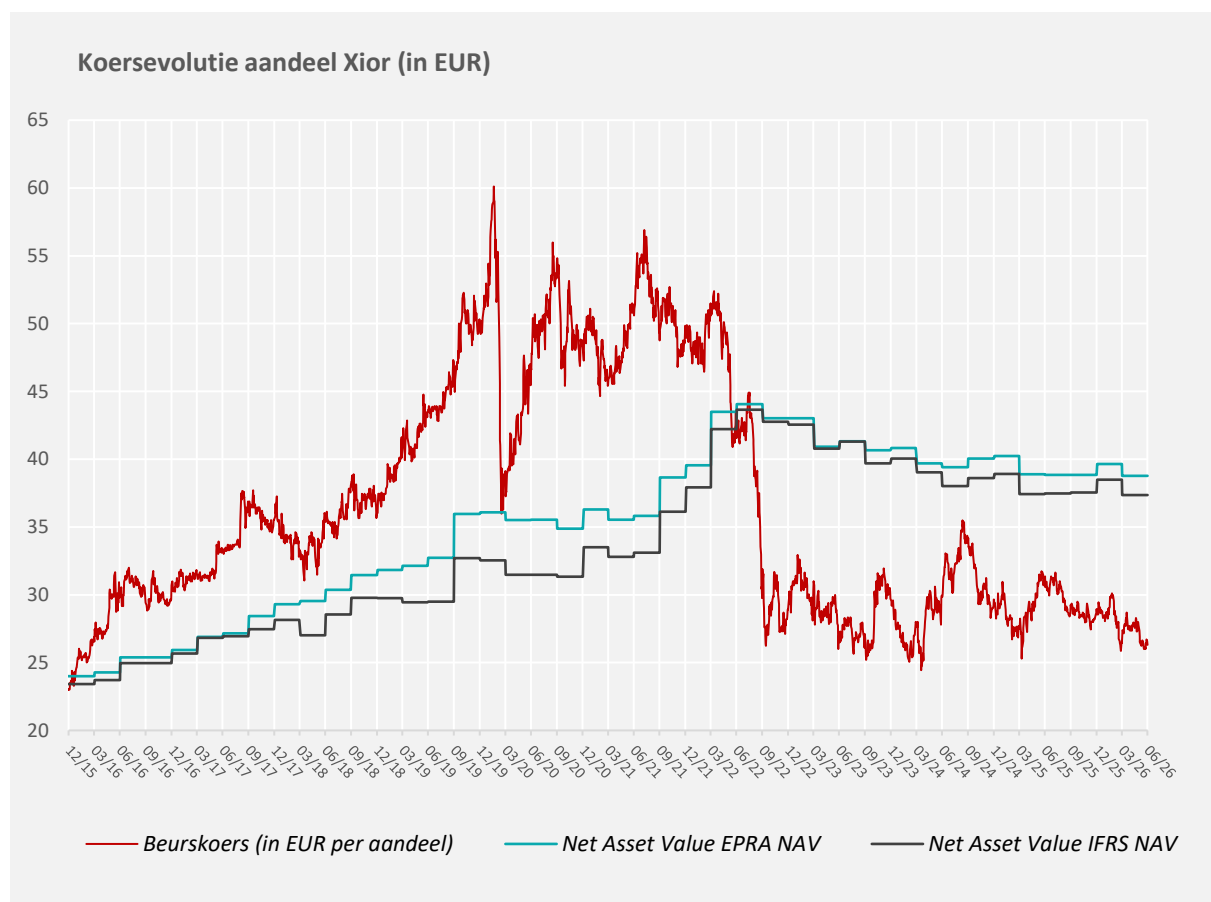
Xior verwacht over 2026 een bezettingsgraad die in lijn ligt met de huidige bezettingsgraad.

2.8 Het aandeel Xior

2.8.1 Het aandeel op Euronext Brussels

Het aandeel Xior (ISIN-code BE0974288202) is sinds 11 december 2015 genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. Xior is opgenomen in de Bel Mid index, en in de EPRA Index, waarmee Xior de eerste fully dedicated student housing REIT is in continentaal Europa die werd opgenomen in deze index. Sinds November 2021 werd Xior ook opgenomen in de Morgan Stanley Capital International (MSCI) Global Small Cap Index.

Per einde van het halfjaar 2026 bedroeg de slotkoers 26,30 EUR, wat een discount vertegenwoordigt van 30% ten opzichte van de nettowaarde per aandeel per 30 juni 2026 (cfr. GVV-KB), die EUR 37,36 per aandeel bedroeg. De marktkapitalisatie van Xior op Euronext Brussels steeg in de eerste jaarhelft van 2026 tot ca. 1.228 MEUR.



GEGEVENS PER AANDEEL	30/06/2026	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Aantal uitgegeven aandelen ¹	46.695.094	46.695.094	42.344.283	38.227.797
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ²	46.695.094	46.279.394	41.118.335	37.142.375
Marktkapitalisatie (in 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%
Beurskoers (slotkoers) over betrokken periode (in EUR)				
Hoogste	30,10	31,75	35,50	32,95
Laagste	25,85	25,30	24,45	25,20
Gemiddelde	27,87	29,12	29,72	28,90
Bij afsluiting boekjaar	26,30	28,95	29,65	29,70
Volume (in aantal aandelen)				
Verhandeld aantal aandelen	7.927.164	14.791.032	11.163.729	11.435.588
Gemiddeld dagvolume	63.417	58.004	43.608	44.670
Velociteit	16,98%	31,96%	27,15%	30,79%
NAV (IFRS) (in EUR) ⁴	37,36	37,54	38,60	39,70
EPRA NAV  (in EUR) ⁴	38,77	38,84	40,04	40,65
Uitkeringspercentage	80%	80,00%	80,00%	80,00%
EPRA-winst  /aandeel ⁵ (in EUR)	1,15	2,22	2,22	2,22
EPRA-winst  /aandeel ⁵ (in EUR) – deel van de groep	1,14	2,21	2,21	2,21

¹ De gegevens worden weergegeven zoals deze beschikbaar worden gesteld op de website van Euronext Brussels, zonder correcties voor “corporate events” zoals kapitaalverhogingen en coupononthechtingen.

² In functie van de respectievelijke dividendgerechtigheid.

³ Inschatting bij benadering, rekening houdend met de bekende percentages van de aandeelhouders die een transparantiekennisgeving hebben verricht (aan de hand van het op dat ogenblik geldende totaal aantal aandelen (noemer)).

⁴ Op basis van het totaal aantal uitstaande aandelen. Voor de definities, het gebruik en de reconciliatietabellen van de APM's wordt verwezen naar **Hoofdstuk 5.8 van dit halfjaarverslag**. Alle APM's worden aangeduid met een .

⁵ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

	Markt:	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 Aandeelhouderschap

Op 30 juni 2026 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van Xior Student Housing NV 840.511.692 EUR vertegenwoordigd door 46.695.094 volledig volgestorte aandelen.

De tabel hieronder geeft de aandeelhoudersstructuur van Xior weer, gebaseerd op de ontvangen transparantiekennisgevingen en, wat Aloxe NV betreft, aangevuld met publiek beschikbare informatie.

Aandeelhouder	#aandelen	% aandelen (afgerond)
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. F. Snauwaert	5.094.009	10,91% ¹²
Car Logistics Brussels NV (subsidiary of Katoen Natie Group SA)	2.945.826	6,31% ¹³

¹² Op basis van de transparantiekennisgevingen per 4 & 5 juli 2024 (met inbegrip van de noemer per 5 juni 2025 (46.695.094)).

¹³ Op basis van de transparantiekennisgevingen per 10 juli 2024 (met inbegrip van de noemer per 5 juni 2025 (46.695.094)).

3 Risico's voor de resterende maanden van 2026

De Raad van Bestuur en het management van Xior zijn zich bewust van de specifieke risico's die verbonden zijn aan de terbeschikkingstelling en het beheer van een vastgoedportefeuille, en trachten deze optimaal te beheren en zoveel mogelijk te temperen of uit te schakelen.

Voor de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 2026, wordt verwezen naar de beschrijving van deze risico's en onzekerheden op **pagina 13 t.e.m. 30 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2025** (beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.xior.be), dat ook voor de resterende jaarhelft van 2026 relevant blijft.

4 Vastgoedverslag

4.1 Vastgoedmarkt

4.1.1 De markt waarin Xior operationeel is

Xior Student Housing is actief op de studentenhuisvestingsmarkt in continentaal Europa, een sector die structureel gekenmerkt wordt door een tekort aan kwalitatieve, betaalbare en professioneel beheerde studentenhuisvesting. De groeiende internationale studentenpopulatie, in combinatie met demografische trends, de uitbreiding van Engelstalige opleidingen en de verlenging van studietrajecten, stuwt de vraag structureel omhoog. De markt professionaliseert snel en blijft groeien, wat tal van kansen biedt voor private investeerders en ontwikkelaars.

België

De Belgische studentenpopulatie bedraagt meer dan een half miljoen studenten en blijft een groeiend aantal internationale studenten aantrekken dankzij de kwalitatieve universiteiten, betaalbare inschrijvingsgelden en centrale ligging in Europa. De vraag naar PBSA blijft sterk, en de markt wordt gekenmerkt door een structureel tekort, wachtlijsten en een hoge retentiegraad.

Het totale provisiepercentage bedraagt 8,8%, terwijl het provisiepercentage in de private sector 13,4% bereikte. De gemiddelde maandelijkse huur voor een studio in een private PBSA-residentie bedroeg 853 EUR in Brussel en 686 EUR in Antwerpen. De huurprijzen zijn landelijk met 4,4% gestegen tegenover vorig jaar.

Xior Student Housing blijft de leidende private PBSA-operator in België. De ontwikkelingspijplijn in het land omvat momenteel meer dan 5.200 bedden, voornamelijk gedreven door private aanbieders. Ondanks de beperkte investeringsactiviteit in 2025, blijft het aanhoudende onevenwicht tussen vraag en aanbod aantrekkelijke groeikansen creëren.

Nederland

Nederland blijft een van Europa's grootste markten voor studentenhuisvesting, met ongeveer 787.000 studenten, waaronder 16,6% internationale studenten. De hoge academische normen en het brede aanbod aan Engelstalige opleidingen blijven internationale studenten aantrekken.

De PBSA-markt blijft structureel onderbevoorraad, met een gemiddeld provisiepercentage van 19,3% en een privaat provisiepercentage van slechts 8,7%. De huurgroei bleef sterk (+5,3% tegenover het voorgaande jaar), terwijl wijzigingen in de regelgeving het aanbod op de private huurmarkt verder hebben verminderd.

De markt blijft gedomineerd door niet-private aanbieders zoals DUWO, SSH en Lieven de Key, hoewel er ook heel wat private operatoren op de markt aanwezig zijn zoals Xior Student Housing, The Social Hub en Student Experience. De investeringsactiviteit in de Nederlandse PBSA-sector nam in 2025 toe, wat wijst op hernieuwd investeerdersvertrouwen en sterke onderliggende marktfundamenten.

Spanje

Spanje blijft een van Europa's snelst groeiende PBSA-markten, ondersteund door meer dan 1,8 miljoen

studenten en een gestaag groeiende internationale studentenpopulatie. Kwalitatief onderwijs, aantrekkelijke leefomstandigheden en veranderende mondiale studentenmobiliteit blijven de vraag versterken.

Ondanks belangrijke nieuwe ontwikkelingen blijft de markt onderbevoorraad, met een totaal provisiepercentage van 9,2% en een privaat provisiepercentage van 12,3%. De gemiddelde maandelijkse huur voor een studio in private PBSA-residenties bedroeg meer dan 1.260 EUR in zowel Madrid als Barcelona.

Private operatoren domineren de nieuwe ontwikkelingen, met een pijplijn van meer dan 21.600 studentenunits in zowel primaire als secundaire steden. De investeringsactiviteit nam toe in 2025, met verschillende grote portefeuilletransacties en aanhoudende interesse van institutionele investeerders.

Portugal

Portugal blijft een sterke groei kennen in het aantal (internationale) studenten, met in totaal meer dan 456.000 studenten, terwijl het een van Europa's minst verzadigde PBSA-markten blijft. De vraag blijft het aanbod overtreffen, in het bijzonder in Lissabon en Porto.

De provisiepercentages behoren tot de laagste in Europa, met in Lissabon een totaal provisiepercentage van slechts 5,1%. De huurprijzen stegen met 6,1% jaar-op-jaar, tot een maandelijkse huur van 933 EUR in Lissabon en 722 EUR in Porto voor een studio in een private PBSA-residentie.

De Portugese ontwikkelingspijplijn omvat meer dan 9.300 bedden, gedreven door zowel private operatoren als publieke initiatieven. Portugal blijft een van Europa's meest aantrekkelijke expansiemarkten voor PBSA, ondersteund door toenemende investeerdersinteresse en verschillende transacties in 2025.

Polen

Polen telt ongeveer 1,28 miljoen studenten en blijft zijn positie als internationale studiebestemming versterken. De internationale studentenpopulatie is gestaag gegroeid, ondersteund door een sterke academische reputatie, gematigde kosten voor levensonderhoud en een ruim aanbod aan Engelstalige opleidingen.

Hoewel het totale provisiepercentage op 10,4% ligt, behoort het private provisiepercentage met slechts 2,7% tot een van de laagste in Europa, wat leidt tot een aanzienlijk structureel tekort in de grote steden.

Private operatoren zoals Student Depot en Basecamp by Xior blijven hun portefeuilles uitbreiden. In 2025 werden ook verschillende nieuwe ontwikkelingen opgeleverd. Polen blijft een van Europa's meest aantrekkelijke PBSA-groeiemarkten op lange termijn.

Duitsland

Duitsland blijft een van Europa's grootste en meest mature PBSA-markten, met bijna 2,9 miljoen studenten, waaronder 17,2% internationale studenten. Publieke universiteiten die gratis onderwijs aanbieden en internationaal erkende instellingen blijven de vraag ondersteunen.

Het totale provisiepercentage bedraagt 12,9%, terwijl het private provisiepercentage relatief beperkt blijft op 7,1%. De vraag blijft het aanbod overtreffen, wat verdere huurgroei en investeringsopportuniteiten ondersteunt. Niet-private aanbieders blijven de markt domineren en vertegenwoordigen meer dan 70% van alle studentenbedden, terwijl ook de private provisiepercentages blijven toenemen. De investeringsactiviteit nam in 2025 toe, met meerdere acquisities en nieuwe investeringsplatformen die het sterke investeerdersvertrouwen onderstrepen.

Denemarken

Denemarken telt ongeveer 249.000 studenten en biedt een PBSA-provisiepercentage van 32,2%, het hoogste percentage van alle landen waarin Xior actief is. Ondanks het hoge provisiepercentage blijft de vraag sterk, vooral in Kopenhagen. Er wordt verwacht dat een gastvrij beleid tegenover internationale studenten de toekomstige vraag verder zal stimuleren.

De huurgroei bleef robuust op 7,7%, terwijl private operatoren zoals Basecamp by Xior een belangrijke rol blijven spelen. De investeringsactiviteit bleef actief in 2025, wat de aanhoudende interesse van internationale investeerders weerspiegelt.

Zweden

Zweden blijft een sterke stijging kennen in het aantal studenten, waarbij de internationale inschrijvingen de hoogste groei noteerden van de geselecteerde Europese markten. Kwalitatieve universiteiten en gunstige sociale factoren blijven de vraag ondersteunen.

De markt blijft gedomineerd door niet-private aanbieders, met een totaal provisiepercentage van 20,3% en een privaat provisiepercentage van slechts 6,6%. Het aanbod blijft achter op de vraag in alle grote studentensteden, wat de druk op de markt verder verhoogt.

Hoewel de nieuwe ontwikkelingsactiviteit in 2025 vertraagde, blijven de sterke groei van het aantal internationale studenten en het beperkte private aanbod in Zweden aantrekkelijke opportuniteiten bieden op lange termijn voor professionele PBSA-operatoren.

Voor een volledig overzicht van de vastgoedmarkt, wordt verwezen naar **Hoofdstuk 8.1 in het Jaarlijks Financieel Verslag 2025**.

Bron: Jaarlijks Financieel Verslag 2025 Xior, BONARD, 2026

4.1.2 Evolutie studentenhuisvesting

De studentenhuisvestingsmarkt is volop in beweging. Nieuwe woonmodellen zoals *co-living*, *compact living* en *hybrid living* spelen steeds nadrukkelijker in op de veranderende leefgewoonten van studenten. Deze concepten creëren flexibele leefomgevingen waarin wonen, studeren, werken en ontspannen naadloos samengaan. Op deze manier kunnen *long* en *short stay* bijgevolg vlot samenvloeien, waardoor studentenwoningen steeds multifunctioneler worden ingezet.

Bij Xior staat de veranderende studentenpopulatie centraal. Internationale- en Erasmusstudenten hebben andere verwachtingen dan lokale studenten: ze zoeken vaak zelfstandige, instapklare en gemeubileerde units, met flexibele verblijfsduur en minimale administratieve rompslomp. Ook jonge professionals blijven na hun studies langer in studentenresidenties wonen, bijvoorbeeld tijdens hun eerste werkjaren of tijdens een doctoraat. Om op deze trends in te spelen, wijst Xior bewust een beperkt deel van haar kamers toe aan *short stay* verhuur en rust ze deze uit met de nodige faciliteiten.

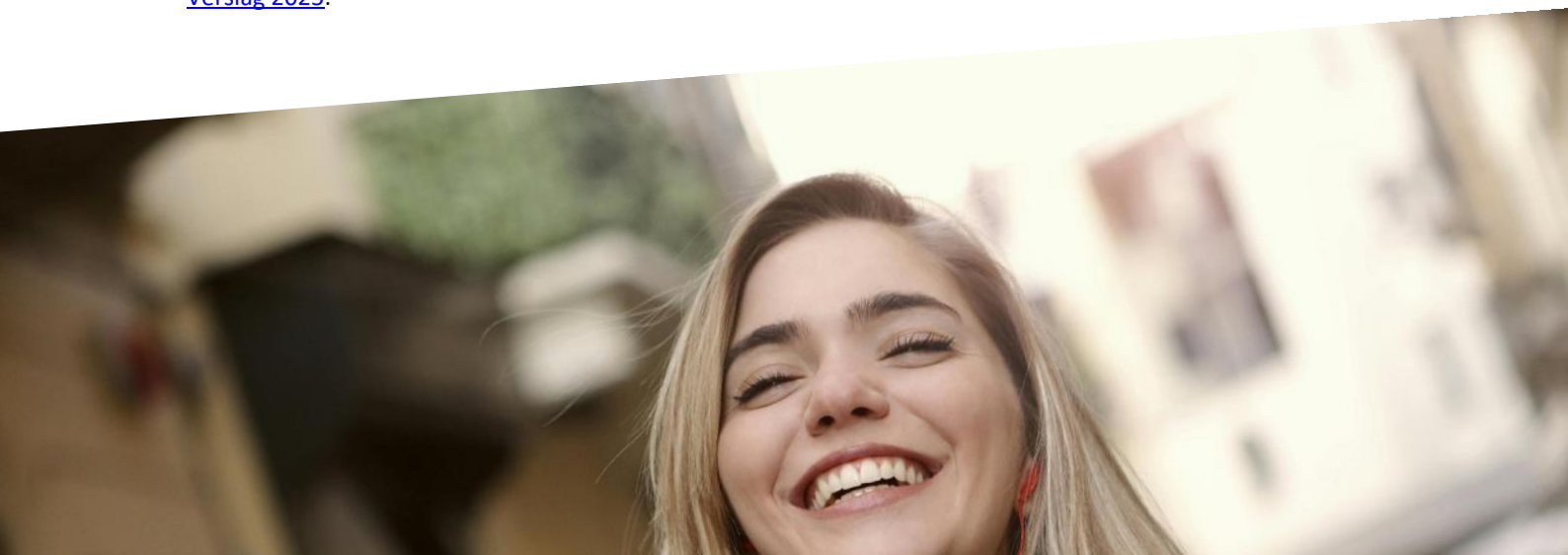
De residenties Roxi (Brussel) en ARC (Luik) illustreren dit vernieuwde aanbod. Deze co-livingconcepten richten zich specifiek op masterstudenten en young professionals en bieden, naast ruime kamers, ook gedeelde luxefaciliteiten aan zoals wellness, bioscoop, skybar en bibliotheek. Met dit soort initiatieven verbreedt Xior haar publiek en speelt het bedrijf flexibel in op de noden van de markt.

Daarnaast zet de hele sector in op professionalisering en schaalvergroting. Onderwijsinstellingen zoeken actief naar partners om kwalitatieve, betaalbare en professioneel beheerde studentenkamers te realiseren. Dat resulteert in een toenemend aantal publiek-private samenwerkingen, waarbij grote spelers zoals Xior een sleutelrol spelen in het huisvestingsbeleid van universiteiten en steden.

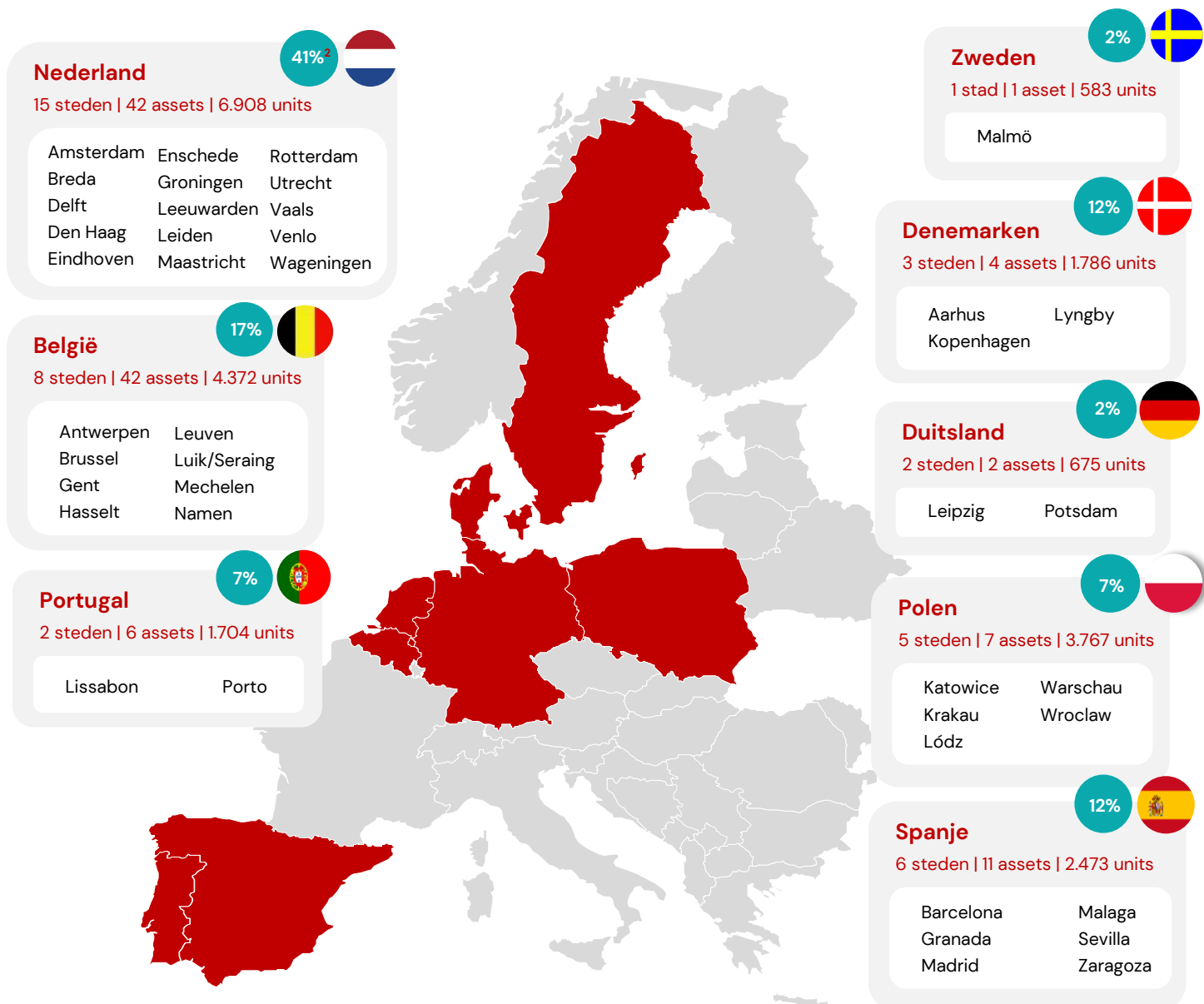
De komende jaren zal de vraag naar studentenhuisvesting in de acht landen waar Xior actief is blijven toenemen. Deze groei wordt onder meer gevoed door de internationalisering van het hoger onderwijs, de verdere uitbouw van Engelstalige opleidingen en de aantrekkingskracht van de levenskwaliteit in West- en Zuid-Europa. Studenten kiezen hun universiteit steeds vaker op basis van het totaalplaatje: onderwijskwaliteit, kosten, werkvooruitzichten én beschikbaarheid van betrouwbare huisvesting. Professioneel beheerde studentenresidenties zoals die van Xior zijn in dat kader vaak een doorslaggevende factor.

4.2 Vastgoedportefeuille

Hierna volgt een beknopte beschrijving van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2026. Voor een volledig overzicht en beschrijving van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap, wordt verwezen naar het [Jaarlijks Financieel Verslag 2025](#).



4.2.1 Samenvatting van de portefeuille



¹ Reële Waarde zoals geschat door de waarderingdeskundige. Zie Hoofdstuk 4.2.2.1 van dit Halfjaarverslag voor reconciliatie met de balans.

² % van de Reële Waarde zoals geschat door de waarderingdeskundige

4.2.2 Beschrijving en spreiding van de vastgoedportefeuille

4.2.2.1 Algemene beschrijving van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap bestaat per 30 juni 2026 uit 115 panden (waarvan 104 standing assets en 11 ontwikkelingen en landbank assets). Hiervan zijn 42 panden gelegen in België, 42 panden in Nederland, 11 panden in Spanje, 6 in Portugal, 7 in Polen, 4 in Denemarken, 1 in Zweden en 2 in Duitsland. Deze panden voorzien in het aanbod van in totaal 22.268 verhuurbare studentenkamers of 22.863 verhuurbare bedden (resp. ca. 25.463 studentenkamers of 26.046 bedden in 115 panden na uitvoering van de volledige gecommiteerde pipeline van de Vennootschap per 30 juni 2026). De vastgoedportefeuille omvat verder ook twee panden die uitsluitend bestemd zijn voor shortstay activiteit, “Roxi” Zaventem met 99 units en “Roxi” Antwerpen met 50 units. De vastgoedportefeuille, exclusief de panden die in verbouwing/aanbouw zijn heeft op datum van 30 juni 2026 een totale bezettingsgraad van 98%.

De Totale Reële Waarde zoals geschat door de waarderingsdeskundige bedroeg per 30 juni 2026 3.640.664 KEUR. In de geconsolideerde balans werden vastgoedbeleggingen opgenomen voor een bedrag van 3.660.322 KEUR. Het verschil is te wijten aan a) het vastgoed m.b.t. de joint ventures, niet geboekt op de balans onder de lijn vastgoedbeleggingen (49.500 KEUR); b) een aantal panden is in aanbouw/renovatie, voor de bepaling van het bedrag opgenomen in de geconsolideerde balans werd rekening gehouden met nog te verwachten bouwkosten en eventuele development marge (cost to come en eventuele development marge werden afgetrokken van de Fair Value) (23.525 KEUR); c) bij een aantal panden in portefeuille zullen bepaalde structurele werkzaamheden worden uitgevoerd (vernieuwing lift, update van installaties, energie-investeringen, etc.), ook hiervoor werd voor de bepaling van het bedrag opgenomen in de geconsolideerde balans rekening gehouden met nog te verwachten kosten (1.261 KEUR); d) voor een aantal projecten werden reeds kosten gemaakt en geactiveerd, waarvoor op vandaag het project nog preliminair is en er nog geen accurate inschatting kan gemaakt worden van de toekomstige projectwaarde. We zijn van mening dat de waarde ten minst overeenstemt met de gemaakte kosten (93.888 KEUR).

De vastgoedportefeuille betreft een strategisch gediversifieerde vastgoedportefeuille, met ook binnen het studentenvastgoed (de kernactiviteit van de Vennootschap als *pure player* in studentenhuisvesting) een mix, zowel op vlak van de geografische spreiding als het type studentenvastgoed (cf. verschillende types van studentenkamers). Gelet op het grote aantal verschillende huurders enerzijds, en de diverse types van kamers anderzijds (waardoor met andere woorden niet één type van student of huurder wordt aangetrokken), is er ook aan spreiding per type huurder voldaan.

De vastgoedportefeuille van Xior Student Housing wordt verzekerd voor een totale heropbouwwaarde van 2.205 MEUR, exclusief de terreinen waarop de panden zich bevinden, tegenover een Reële Waarde van 3.660 MEUR (inclusief terreinen) per 30 juni 2026, i.e. 60% van de Reële Waarde. Over de eerste 6 maanden werd er 648 KEUR betaald aan verzekeringspremies.

De verzekerde waarde houdt geen rekening met verzekeringen “alle bouwplaatsrisico’s” voor projecten die in ontwikkeling zijn. Vanaf dat het project gefinaliseerd is en klaar is voor verhuur wordt er een brandverzekering afgesloten voor de totale heropbouwwaarde van het pand.

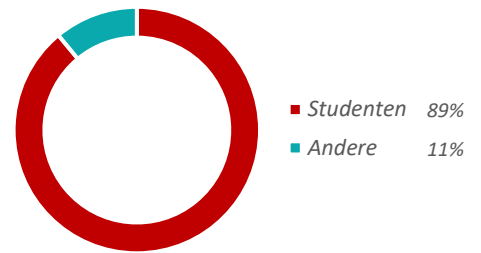
De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen door huurdering. De gederfde huur wordt vergoed zolang het gebouw niet heropgebouwd is. Xior Student Housing beschikt tevens over een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering.

4.2.2.2 Aard van de vastgoedportefeuille

Deze grafiek geeft de spreiding van de huurinkomsten per type pand weer, op basis van de gerealiseerde huurinkomsten per 30 juni 2026 van de respectievelijke panden in de vastgoedportefeuille.

De sterke focus op het studentenvastgoed, met een aandeel van 89% van de huurinkomsten blijkt uit de grafiek. Het segment "Andere" (11%) bevat naast de retail ruimtes ook huur afkomstig van overige activiteiten waaronder Roxi Brussel en het gebouw Skovbrynet 4 gelegen te Kongens Lyngby dat verhuurd wordt aan residentiële huurders.

Huurinkomsten per type pand

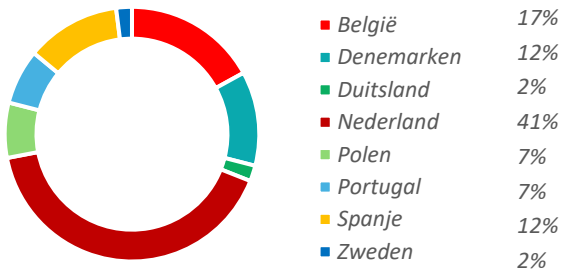


4.2.2.3 Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille

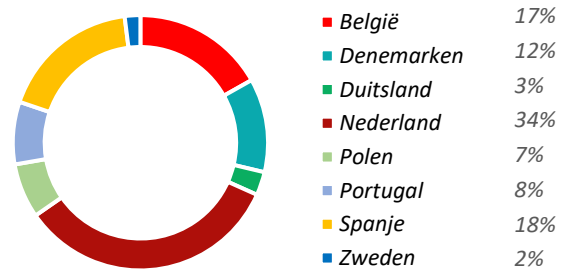
Hieronder meer informatie over de geografische spreiding van de vastgoedportefeuille.

	België	Nederland	Iberia	Nordics	Duitsland & Polen
# panden (incl. comm. pipeline)	42	42	17	5	9
# operationele studentenunits	4.372	6.908	4.177	2.369	4.442
# operationele bedden	4.372	6.908	4.540	2.369	4.674
Fair value (in MEUR)	621	1.496	671	509	344
% van de totale Fair value	17	41	19	14	9

Reële waarde - spreiding per land



Totale huur - spreiding per land*

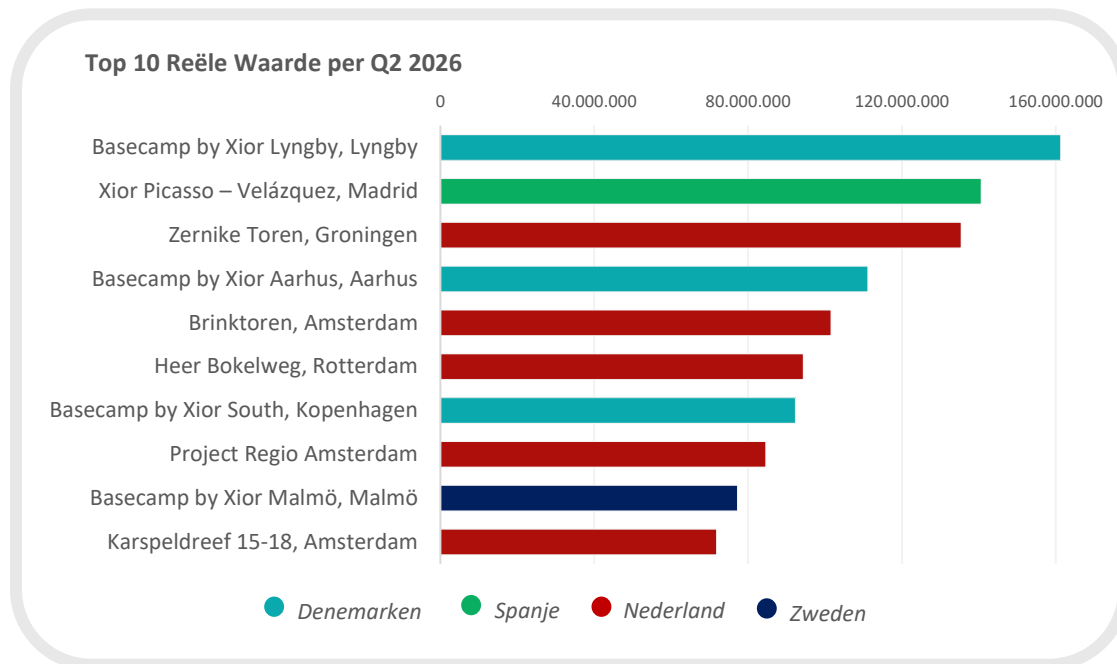


* Totale huur vertegenwoordigt de huur die de Vennootschap zou factureren op basis van haar vraagprijs per 31 december 2025, indien 100% van de vastgoedportefeuille, die beschikbaar is voor verhuur dus exclusief kamers die in verbouwing of aanbouw zijn, 100% verhuurd zou zijn gedurende 12 maanden (dus abstractie makend van landen met zomerverhuur waar er sowieso geen 100% bezetting is in de zomermaanden). De Spaanse en Portugese panden hebben een all-in prijs, voor opname in deze tabel werden de huren inclusief de vergoedingen voor kosten zoals F&B, linnen, schoonmaak, elektriciteit, gas, water en internet opgenomen, waar de huren in de resultatenrekening exclusief deze vergoedingen worden opgenomen.



4.2.2.4 Spreiding in functie van Reële Waarde

Onderstaande grafiek geeft de Top 10 weer van de vastgoedportefeuille in functie van Reële Waarde.



Basecamp by Xior Lyngby te Lyngby heeft met een totaal bedrag van 161 MEUR de hoogste Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. Het vertegenwoordigt 4,43% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. De panden Xior Picasso - Xior Velázquez te Madrid en Zernike Toren te Groningen vervolledigen de top 3 van grootste panden van de vastgoedportefeuille in termen van Reële Waarde. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 3,86% en 3,72% van de totale Reële Waarde van de vastgoedportefeuille. De overige 112 panden vertegenwoordigen 87,99% van de vastgoedportefeuille in termen van Reële Waarde.

4.2.3 Fair Value van Belgische gebouwen

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

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

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

Xior Student Housing heeft slechts een beperkt aantal activa in haar Belgische portefeuille met een individuele waarde van minder dan 2,5 MEUR. Sommige van deze panden, gelegen in Leuven, liggen naast elkaar en werden

daardoor in het verleden door de schatter als een cluster beschouwd. Bijgevolg wordt de reële waarde voor deze clusterpanden bepaald door 2,5% af te trekken van de waarde van de panden (in overeenstemming met de waardering tegen “reële waarde” van haar waarderingsdeskundigen). In lijn met haar strategie heeft Xior Student Housing in principe niet de intentie om individuele panden binnen deze clusters met een investeringswaarde van minder dan 2,5 MEUR te verkopen. Xior Student Housing volgt de waardering van de onafhankelijke schatters in overeenstemming met de GVV-wetgeving.

4.2.4 Verslag van de vastgoeddeskundigen Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE per 30 juni 2026

"Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van Xior Student Housing NV (42 panden in België en 42 panden in Nederland, voor wat Stadim betreft, resp. 6 voor wat Cushman & Wakefield Portugal betreft, 4 voor wat Cushman & Wakefield Spanje betreft, 7 voor wat CBRE Spanje betreft, 7 voor wat CBRE Limited betreft en 7 voor wat CBRE Polen betreft) van Xior Student Housing NV op datum van 30 juni 2026 voor te leggen.

Xior heeft ons aangesteld om als onafhankelijke vastgoeddeskundigen de investeringswaarde en reële waarde (*fair value*) van haar vastgoedportefeuille te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdend met zowel de opmerkingen en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de *International Valuation Standards*, uitgegeven door IVSC.

De reële waarde of *fair value* wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. IVSC acht deze voorwaarden vervuld indien men de hierboven vermelde definitie van marktwaarde respecteert. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cashflow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en van de verwachte kosten.

De aktekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. Na analyse van een groot aantal transacties, kwamen de vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen, in een werkgroep tot de vaststelling dat, aangezien vastgoed onder verschillende vormen kan worden overgedragen, de impact van de transactiekosten op grote investeringseigendommen op de Belgische markt waarvan de waarde meer dan 2,5 miljoen euro bedraagt, beperkt is tot 2,5%. De waarde vrij op naam beantwoordt dus aan de *fair value* plus 2,5% aktekosten. De *fair value* wordt dus berekend door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder de drempel van 2,5 miljoen euro bevinden en de buitenlandse eigendommen, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de *waarde kosten koper*.

We hebben als onafhankelijke deskundigen gehandeld. Als vastgoeddeskundige beschikken we over een relevante en erkende kwalificatie alsook over een up-to-date ervaring met eigendommen van een gelijkaardig type en een gelijkaardige ligging als de eigendommen uit de vastgoedportefeuille van Xior.

Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk eigendom werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Onze schattingen houden geen rekening met marketingkosten eigen aan een transactie, zoals makelaarslonen of publiciteitskosten. Naast een jaarlijkse inspectie van de betreffende onroerende goederen zijn onze schattingen ook gebaseerd op de inlichtingen geleverd door Xior met betrekking tot de huursituatie, de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken eigendom, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet-meegedeelde elementen niet van aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (*fair value*) van het door Stadim geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (42 panden in België en 42 in Nederland) van Xior

op 30 juni 2026 EUR 2.117.083.983 (twee miljard honderdzeventien miljoen drieëntachtigduizend negenhonderddrieëntachtig euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (*fair value*) van het door Cushman & Wakefield Portugal geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (6 panden in Portugal) van Xior op 30 juni 2026 afgerond EUR 243.295.000 (tweehonderddrieënveertig miljoen tweehonderdvijfennegentigduizend euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (*fair value*) van het door Cushman & Wakefield Spanje geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (4 panden in Spanje) van Xior op 30 juni 2026 afgerond EUR 113.500.000 (honderddertien miljoen vijfhonderdduizend euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (*fair value*) van het door CBRE Spanje geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (7 panden in Spanje) van Xior op 30 juni 2026 afgerond EUR 314.335.000 (driehonderdveertien miljoen driehonderdvijfendertigduizend euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (*fair value*) van het door CBRE Limited geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (2 panden in Duitsland, 4 panden in Denemarken en 1 pand in Zweden) van Xior op 30 juni 2026 afgerond EUR 592.305.000 (vijfhonderdtweënnegentig miljoen driehonderdvijfduizend euro) bedraagt.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (*fair value*) van het door CBRE Polen geschatte deel van het vastgoedpatrimonium (7 panden in Polen) van Xior op 30 juni 2026 afgerond EUR 260.145.501 (tweehonderdzestig miljoen honderdvijfenviertigduizend vijfhonderdeen euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

Stadim

Cushman & Wakefield Portugal

Cushman & Wakefield Spanje

CBRE Spanje

CBRE Limited

CBRE Polen.”



5 Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste halfjaar van 2026

5.1 Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening

(Cijfers in duizenden EUR)			Note	30/06/2026	30/06/2025
I	(+)	Huurinkomsten		97.236	86.776
	(+)	Huurinkomsten		89.183	79.470
	(+)	Huurgaranties		8.394	7.414
	(+/-)	Huurskortingen		-341	-108
III	(+/-)	Met verhuur verbonden kosten		-308	-133
		° Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-308	-133
NETTO HUURRESULTAAT			5.9.1	96.928	86.643
V	(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		16.354	15.240
		° Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar		15.904	14.866
		° Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		449	374
VII	(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-18.412	-17.414
		° Huurlasten gedragen door de eigenaar		-17.912	-17.056
		° Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		-500	-358
VIII	(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		1.813	8.453
VASTGOEDRESULTAAT			5.9.1	96.683	92.922
IX	(-)	Technische kosten		-4.752	-3.976
	(-)	° Recurrente technische kosten		-4.801	-3.990
	(-)	° Herstellingen		-4.153	-3.310
	(-)	° Verzekeringspremies		-648	-680
	(-)	° Niet-recurrente technische kosten		48	14
	(-)	° Schadegevallen		48	14
X	(-)	Commerciële kosten		-1.049	-601
	(-)	° Publiciteit		-768	-368
	(-)	° Honoraria advocaat, juridische kosten		-281	-233
XI	(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		0	0
XII	(-)	Beheerskosten van het vastgoed		-7.817	-6.865
	(-)	° Externe beheervergoedingen		0	0
	(-)	° Interne beheerskosten van het patrimonium		-7.817	-6.865
XIII	(-)	Andere vastgoedkosten		-7.882	-7.871
	(-)	° Honoraria architecten		0	0
	(-)	° Honoraria schatters		-370	-336
	(-)	° Andere		-7.512	-7.535
VASTGOEDKOSTEN				-21.503	-19.313
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT				75.180	73.609
XIV	(-)	Algemene kosten van de vennootschap		-6.954	-8.017
XV	(+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten		0	360

(Cijfers in duizenden EUR) vervolg			Note	30/06/2026	30/06/2025
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE				68.226	65.951
XVI	(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	5.9.2	0	-230
	(+)	° Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)		0	5.629
	(-)	° Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		0	-5.859
XVIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.9.2	44.384	55.806
	(+)	° Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		77.499	89.656
	(-)	° Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-33.115	-33.850
XIX	(+/-)	Ander portefeuilleresultaat	5.9.2	-9.559	-28.405
OPERATIONEEL RESULTAAT				103.051	93.121
XX	(+)	Financiële opbrengsten		7.926	2.297
	(+)	° Geïnde interesten en dividenden		7.926	2.297
XXI	(-)	Netto interestkosten		-21.714	-17.711
	(-)	° Nominale interestlasten op leningen		-21.881	-21.427
	(-)	° Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden		-465	-388
	(-)	° Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		632	4.104
XXII	(-)	Andere financiële kosten		-2.113	-1.595
	(-)	° Bankkosten en andere commissies		-556	-429
	(-)	° Andere		-1.558	-1.167
XXIII	(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		3.062	-4.140
FINANCIEEL RESULTAAT			5.9.3	-12.841	-21.149
XXIV		Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN				90.210	71.972
XXV	(+/-)	Vennootschapsbelasting		-2.889	-2.316
XXVI	(+/-)	Exit taks		0	734
XXVII	(+/-)	Uitgestelde belastingen		-7.945	-4.719
BELASTINGEN				-10.833	-6.302
NETTO RESULTAAT				79.377	65.671

5.2 Overzicht van het totaalresultaat

(Cijfers in duizenden EUR)		30/06/2026	30/06/2025
Nettoresultaat		79.377	65.671
Andere componenten van het globaal resultaat			
(+/-)	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		
(+/-)	Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen		
(+/-)	Valutakoersverschillen gerelateerd aan de omrekening van buitenlandse activiteiten	-5.433	4.315
Globaal resultaat		73.944	69.986
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		339	435
Aandeelhouders van de groep		73.605	69.551

5.3 Verkorte geconsolideerde balans

ACTIVA

(in duizenden EUR)

		Note	30/06/2026	31/12/2025
I	Vaste Activa		3.735.786	3.635.198
B	Immateriële vaste activa		7.125	6.471
C	Vastgoedbeleggingen	5.9.4	3.660.322	3.558.842
	° Vastgoed beschikbaar voor verhuur		3.229.114	3.148.319
	° Projectontwikkelingen		431.208	410.524
D	Andere materiële vaste activa		11.058	10.533
	° Materiële vaste activa voor eigen gebruik		11.058	10.533
E	Financiële vaste activa	5.9.5	18.095	18.034
	° Toegelaten afdekkingsinstrumenten		16.166	16.384
	° Andere		1.929	1.650
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa		6.215	6.245
H	Uitgestelde belastingen - activa		19.371	21.854
I	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		13.600	13.220
II	Vlottende Activa		95.528	93.735
D	Handelsvorderingen		1.991	2.789
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa		38.255	44.689
	° Belastingen		6.490	10.812
	° Andere		31.765	33.877
F	Kas en kasequivalenten		4.999	4.756
G	Overlopende rekeningen		50.282	41.500
	° Voorafbetaalde vastgoedkosten		7.088	7.409
	° Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten		19.669	15.833
	° Andere		23.525	18.258
TOTAAL ACTIVA			3.831.313	3.728.933



PASSIVA

(Cijfers in duizenden EUR)		Note	30/06/2026	31/12/2025
EIGEN VERMOGEN			1.744.664	1.753.131
I	Eigen Vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	5.4	1.742.792	1.751.575
A	Kapitaal	5.9.6	829.543	829.644
	° Geplaatst kapitaal		840.512	840.512
	° Kosten kapitaalverhoging		-10.969	-10.868
B	Uitgiftepremies	5.9.6	821.273	821.273
C	Reserves	5.4	12.914	32.607
	° Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		55.016	32.122
	° Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-43.542	-41.868
	° Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		10.764	7.324
	° Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de equity methode		-7.774	-7.774
	° Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit		4.367	9.800
	° Andere reserves		102	89
	° Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		-6.020	32.914
D	Nettoresultaat van het boekjaar		79.062	68.051
II	Minderheidsbelangen		1.872	1.556
VERPLICHTINGEN			2.086.649	1.975.802
I	Langlopende verplichtingen		1.899.810	1.780.588
B	Langlopende financiële schulden	5.9.8	1.798.736	1.681.727
a.	Kredietinstellingen		1.563.492	1.445.977
b.	Financiële leasing		15.663	16.182
c.	Andere		219.581	219.568
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	5.9.5	3.065	6.354
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten		3.065	6.354
E	Andere langlopende verplichtingen		0	0
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen		98.009	92.506
a.	Exit taks		0	0
b.	Andere		98.009	92.506
II	Kortlopende verplichtingen		186.839	195.214
B	Kortlopende financiële schulden		67.556	109.394
a.	Kredietinstellingen		67.556	75.394
c.	Andere		0	34.000
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		65.826	34.045
a.	Exit taks		0	0
b.	Andere		65.826	34.045
	Leveranciers		16.216	7.811
	Huurders		6.588	3.404
	Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		21.912	22.830
	Dividends payable		21.110	0
E	Andere kortlopende verplichtingen		30.670	28.142
	Andere		30.670	28.142
F	Overlopende rekeningen		22.787	23.633
a.	Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten		6.141	4.780
b.	Gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten		2.981	2.940
c.	Andere		13.665	15.913
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			3.831.313	3.728.933

5.4 Geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen

(Cijfers in duizenden EUR)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	Eigen vermogen
Balans per 31 december 2024	753.784	779.858	33.955	65.947	960	1.634.503
Netto resultaatverwerking 2024						
° Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			-9.249	9.249		0
° Overboeking operationeel resultaat naar reserves			33.240	-33.240		0
Resultaat van de periode				68.072	600	68.672
Andere elementen erkend in het globaal resultaat						0
° Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen						0
° Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-17.313	17.313		0
Uitgifte van nieuwe aandelen	23.716					23.716
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	96.014					96.014
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-2.456					-2.456
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies	-41.415	41.415				0
Dividenden				-72.697		-72.697
Acquisitie minderheidsaandeel						0
Omrekening buitenlandse activiteiten			4.802			4.802
Overige Reserves			-12.828	13.407	-4	575
Balans per 31 december 2025	829.643	821.273	32.607	68.051	1.556	1.753.131
Netto resultaatverwerking 2025						
° Overboeking resultaat portefeuille naar reserves			21.220	-21.220		0
° Overboeking operationeel resultaat naar reserves			17.916	-17.916		0
Resultaat van de periode				79.061	316	79.377
Andere elementen erkend in het globaal resultaat						0
° Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen						0
° Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			3.440	-3.440		0
Uitgifte van nieuwe aandelen						0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura						0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging	-100					-100
Gedeeltelijke toewijzing van het kapitaal aan uitgiftepremies						0
Dividenden				-81.822		-81.822
Acquisitie minderheidsaandeel						0
Omrekening buitenlandse activiteiten			-5.433			-5.433
Overige Reserves			-56.836	56.348		-488
Balans per 30 juni 2026	829.543	821.273	12.914	79.062	1.872	1.744.664

Detail van reserves (Cijfers in duizenden EUR)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en JV's die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal van de reserves
Balans per 31 december 2024	34.399	-34.896	24.637	-7.774	4.998	102	12.488	33.955
Netto resultaatverwerking							79.376	79.376
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	-2.277	-6.972					9.249	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves								0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat								0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen								0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-17.313				17.313	0
Uitgifte van nieuwe aandelen								0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging								0
Dividenden							-72.697	-72.697
Omrekeningsverschillen					4.802			4.802
Andere						-13	-12.815	-12.828
Balans per 31 december 2025	32.122	-41.868	7.324	-7.774	9.800	89	32.914	32.607
Netto resultaatverwerking							124.398	124.398
Overboeking resultaat portefeuille naar reserves	22.894	-1.674					-21.220	0
Overboeking operationeel resultaat naar reserves								0
Andere elementen erkend in het globaal resultaat								0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen								0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			3.440				-3.440	0
Uitgifte van nieuwe aandelen								0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura								0
Kosten van uitgifte nieuwe aandelen en van kapitaalsverhoging								0
Dividenden							-81.822	-81.822
Omrekeningsverschillen					-5.433			-5.433
Andere						13	-56.849	-56.836
Balans per 30 juni 2026	55.016	-43.542	10.764	-7.774	4.367	102	-6.020	12.914

5.5 Geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht

(Cijfers in duizenden EUR)	30/06/2026	31/12/2025
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	4.756	9.462
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	45.246	86.093
Kasstroom m.b.t. de exploitatie:	26.611	61.786
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	59.706	119.768
Betaalde interesten	-28.764	-51.246
Ontvangen interesten	0	0
Betaalde vennootschapsbelastingen	-2.217	-3.556
Andere	-2.114	-3.180
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	561	388
* Afschrijvingen en waardeverminderingen		
Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immateriële activa	561	388
* Andere niet-kas elementen	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0	0
Andere niet-kas elementen	0	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	18.074	23.920
* Beweging van activa:	14.994	17.654
Handelsvorderingen en overige vorderingen	896	272
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	6.432	-213
Overlopende rekeningen	7.666	17.595
* Beweging van verplichtingen:	3.079	6.266
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.344	436
Andere kortlopende verplichtingen	2.379	379
Overlopende rekeningen	-644	5.451
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-62.332	-203.995
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-54.964	-182.023
Verkoop Vastgoedbeleggingen	0	24.284
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-5.000	-27.933
Aanschaffing van Andere materiële activa	-1.739	-1.220
Wijziging in langlopende financiële vast activa	-659	-7.100
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	30	-10.003
Activa bestemd voor verkoop	0	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	17.330	112.906
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
- Toename van de financiële schulden	109.225	104.170
- Afname van de financiële schulden	-34.000	-20.000
- Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	0	0
- Verandering in andere verplichtingen	-519	173
- Toename minderheidsbelangen	0	0
* Verandering in eigen vermogen		
- Toename (+)/Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	0	80.000
- Kosten voor uitgifte van aandelen	-101	-2.455
Dividend van het vorige boekjaar	-57.275	-48.982
Toename cash n.a.v. fusie	0	290
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	4.999	4.756

5.6 Toelichtingen

5.6.1 Grondslagen voor financiële verslaggeving – Algemeen

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

Deze tussentijdse financiële informatie betreffende de periode eindigend op 30 juni 2026 is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse financiële rapportage”. Dit tussentijdse verslag dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2025. Xior heeft tijdens het eerste halfjaar 2026 geen nieuwe IFRS-standaarden of interpretaties opgenomen in haar grondslagen en de waarderingsregels toegepast voor de opmaak van de tussentijdse financiële informatie zijn identiek aan deze toegepast voor het boekjaar eindigend per 31 december 2025.

Deze cijfers omvatten Xior Student Housing NV en haar dochterondernemingen (de “**Groep**”).

Per 30 juni 2026 wordt geen statutair halfjaarlijks verslag opgesteld. De statutaire jaarrekening wordt enkel per jaareinde opgesteld.

5.6.2 Consolidatie

De gepubliceerde cijfers in onderhavig halfjaarverslag betreffen geconsolideerde cijfers: conform de wetgeving terzake worden de dochtervennootschappen geconsolideerd.



5.7 Segmentinformatie

De segmenteringsbasis voor de rapportering per segment gebeurt per geografische regio. De huurresultaten worden opgesplitst op basis van geografische locatie: België, Nederland, Iberia (Spanje en Portugal), Nordics (Denemarken en Zweden), Duitsland en Polen. Per locatie wordt bovendien de opsplitsing gemaakt tussen studenten en andere.

Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en huuropbrengsten en bezettingsgraad worden op dit niveau opgevolgd.

De categorie niet-toegewezen bedragen omvat alle niet aan een segment toewijsbare kosten. Op het niveau van de resultatenrekening wordt enkel het netto-huurresultaat en het portefeuille-resultaat opgesplitst per segment.

Per 30.06.2026

(Cijfers in duizenden EUR)	België		Nederland		Iberia		Nordics		Duitsland + Polen		Niet toegewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Nettohuurresultaat	13.345	1.170	30.242	6.325	19.345	0	10.319	1.754	13.306	1.120		96.928
Vastgoedresultaat											96.683	96.683
Vastgoedkosten											-21.503	-21.503
Operationeel vastgoedresultaat												75.180
Algemene kosten											-6.954	-6.954
Andere operationele kosten en opbrengsten											0	0
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille												68.226
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.586	-1.007	17.621	-7.180	16.567	0	14.522	5.127	3.319	0		44.384
Ander portefeuilleresultaat	-107	0	-6.073	0	-287	-320	-522	-76	-2.173	0		-9.557
Operationeel resultaat												103.052
Financieel resultaat											-12.841	-12.841
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures											0	0
Resultaat voor belastingen												90.210
Belastingen											-10.833	-10.833
Netto resultaat												79.377
EPRA-winst											49.435	49.435
Resultaat van de portefeuille	-4.693	-1.007	11.548	-7.180	16.280	-320	14.000	5.051	1.146	0	0	34.827
Totaal Activa	596.933	9.733	1.419.753	157.278	624.968	0	442.036	66.661	342.959	0	170.991	3.831.313
Vastgoedbeleggingen	596.933	9.733	1.419.753	157.278	624.968	0	442.036	66.661	342.959	0		3.660.322
Andere activa											170.991	170.991
Totaal passiva en eigen vermogen											3.831.313	3.831.313
Eigen vermogen											1.744.664	1.744.664
Verplichtingen											2.086.649	2.086.649

Per 30.06.2025

(Cijfers in duizenden EUR)	België		Nederland		Iberia		Nordics		Duitsland + Polen		Niet toegewezen bedragen	Totaal
	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere	Studenten	Andere		
Nettohuurre resultaat	13.988	1.547	28.482	3.349	16.205	0	11.851	1.678	8.672	888		86.643
Vastgoed resultaat											92.922	92.922
Vastgoedkosten											-19.313	-19.313
Operationeel vastgoed resultaat												73.609
Algemene kosten											-8.017	-8.017
Andere operationele kosten en opbrengsten											360	360
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille												65.951
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-209	0	0	0	0	-21	0	0	0	0		-230
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.392	-6	20.790	-8.025	30.698	0	3.664	535	1.759	0		55.806
Ander portefeuilleresultaat	-1.040	0	0	0	-1.705	0	-1.093	282	-24.660	0	-188	-28.403
Operationeel resultaat												93.121
Financieel resultaat											-21.149	-21.149
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures											0	0
Resultaat voor belastingen												71.972
Belastingen											-6.302	-6.302
Netto resultaat												65.670
EPRA-winst											46.626	46.626
Resultaat van de portefeuille	5.143	-6	20.790	-8.025	28.993	-21	2.571	817	-22.901	0	-188	27.173

Per 31.12.2025

Totaal Activa	601.474	728	1.358.243	156.822	607.773	0	429.372	61.575	342.854	0	170.091	3.728.933
Vastgoedbeleggingen	601.474	728	1.358.243	156.822	607.773	0	429.372	61.575	342.854	0		3.558.842
Andere activa											170.091	170.091
Totaal passiva en eigen vermogen											3.728.933	3.728.933
Eigen vermogen											1.753.131	1.753.131
Verplichtingen											1.975.802	1.975.802

5.8 Alternatieve prestatie indicatoren (APM's)

5.8.1 Lexicon van de alternatieve prestatie-indicatoren (Alternative Performance Measures – APM) die worden gehanteerd door Xior Student Housing

APM benaming	Definitie	Gebruik
EPRA-winst	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- ander portefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	Meten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.
EPRA-winst na correctie IFRIC 21	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- ander portefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 +/- impact van IFRIC 21 verdeeld over 4 kwartalen.	Meten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 en gecorrigeerd voor de impact van IFRIC 21. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.
Resultaat van de portefeuille	Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat	Meten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst/verlies op de vastgoedbeleggingen
Gemiddelde interestvoet	Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Meten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde interestvoet excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Meten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde financieringskost	Interestkosten inclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Meten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde financieringskost excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Meten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
EPRA-winst per aandeel	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA-winst per aandeel na correctie IFRIC 21	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties +/- correctie voor IFRIC 21 gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers

APM benaming	Definitie	Gebruik
EPRA NAW	Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA NNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de (i) reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de reële waarde van de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Veronderstelt dat entiteiten nooit vastgoed verkopen en beoogt de waarde te vertegenwoordigen die nodig is om het vastgoed te herbouwen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Net Tangible Asset (NTA)	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belasting zich kristalliseren.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Vertegenwoordigt de aandeelhouderswaarde in een 'uitverkoop scenario', waarbij uitgestelde belasting, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen zijn berekend naar de volledige omvang, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belasting.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers. De EPRA NAV metrics maken aanpassingen aan de NAV per IFRS-jaarrekening om de belanghebbenden de meest relevante informatie over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedvennootschap, onder verschillende scenario's te verstrekken.
EPRA Loan-to-Value (LTV)	Een belangrijke maatstaf die weergeeft in welke mate activiteiten worden gefinancierd met vreemd vermogen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA Kost Ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA Kost Ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers

5.8.2 Alternatieve Prestatie Indicatoren (APM's): reconciliatietabellen – Cijfers in KEUR

EPRA-winst	Q2 2026	Q2 2025
Nettoresultaat	79.377	65.671
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-44.384	-55.806
Ander portefeuilleresultaat	9.559	28.405
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	230
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.062	4.140
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	7.945	3.986
EPRA-winst	49.435	46.626
EPRA-winst – deel van de groep	49.096	46.191

EPRA-winst na correctie IFRIC 21	Q2 2026	Q2 2025
Nettoresultaat	79.377	65.671
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-44.384	-55.806
Ander portefeuilleresultaat	9.559	28.405
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	230
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.062	4.140
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	7.945	3.986
EPRA-winst	49.435	46.626
Impact IFRIC 21	4.193	4.263
EPRA-winst na correctie IFRIC 21	53.628	50.889
EPRA-winst na correctie IFRIC 21 – deel van de groep	53.290	50.454

Resultaat van de portefeuille	Q2 2026	Q2 2025
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-230
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	44.384	55.806
Ander portefeuilleresultaat	-9.559	-28.405
Resultaat van de portefeuille	34.825	27.171

Gemiddelde interestvoet	Q2 2026	Q2 2025
Nominale interestlasten op leningen	21.883	21.427
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-632	-4.104
Geactiveerde interesten	7.554	7.232
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	1.888.599	1.677.475
Gemiddelde interestvoet	3,05%	2,93%
Gemiddelde interestvoet excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3,12%	3,42%

Gemiddelde financieringskost	Q2 2026	Q2 2025
Nominale interestlasten op leningen	21.883	21.427
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-632	-4.104
Geactiveerde interesten	7.554	7.232
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	465	388
Bankkosten en andere commissies	556	429
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	1.888.599	1.677.475
Gemiddelde financieringskost	3,16%	3,03%
Gemiddelde financieringskost excl. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3,23%	3,51%

EPRA-winst per aandeel	Q2 2026	Q2 2025
Nettoresultaat	79.377	65.671
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-44.384	-55.806
Ander portefeuilleresultaat	9.559	28.405
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	230
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.062	4.140
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40	7.945	3.986
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	46.695.094	45.856.803
EPRA-winst per aandeel	1,06	1,02
Impact IFRIC 21	4.193	4.263
EPRA-winst per aandeel na correctie IFRIC 21	1,15	1,11
EPRA-winst per aandeel na correctie IFRIC 21 - deel van de groep	1,14	1,10

EPRA kost ratio	Q2 2026	Q2 2025
Algemene kosten	6.954	8.018
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	308	133
Vastgoedkosten	21.503	19.313
Verlies op de servicekosten	2.059	2.174
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	30.824	29.638
Leegstandskosten	0	0
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	30.824	29.638
Bruto huurinkomsten	97.236	86.776
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	31,7%	34,2%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	31,7%	34,2%
Impact IFRIC 21	4.193	4.263
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21	27,4%	29,2%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) na correctie IFRIC 21	27,4%	29,2%

Per 30/06/2026	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.742.792	1.742.792	1.742.792	1.742.792	1.742.792
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	1.872	1.872
IN MINDERING					
DT in relation to FV gains of IP	78.638	78.638	XXXXXXXXXX	78.638	XXXXXXXXXX
FV van financiële activa	-13.101	-13.101	XXXXXXXXXX	-13.101	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	-7.125	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGEN					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	76.850	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	179.104	n.v.t.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	1.987.433	1.801.204	1.819.642	1.810.201	1.744.664
Volledig verwaterd aantal aandelen	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094
NAV per aandeel	42,56	38,57	38,97	38,77	37,36
NAV per share - deel van de groep	42,56	38,57	38,97	38,73	37,32

Aanvullende uitgestelde belasting toelichting indien gekozen wordt voor optie (i) of (ii)	Reële Waarde	% t.o.v. totale portfolio	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.	3.660.322	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurering	0	0	0

Per 31/12/2025	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAW	EPRA NNAW
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders exclusief minderheidsbelangen	1.751.575	1.751.575	1.751.575	1.751.575	1.751.575
Minderheidsbelangen	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	1.556	1.556
IN MINDERING					
DT in relation to FV gains of IP	70.652	70.652	XXXXXXXXXX	70.652	XXXXXXXXXX
FV van financiële activa	-10.030	-10.030	XXXXXXXXXX	-10.030	XXXXXXXXXX
Immateriële vaste Activa per IFRS BS	XXXXXXXXXX	-6.471	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
TOEVOEGEN					
FV van vastrentende schulden	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	75.994	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Belastingen op overdracht van onroerende goederen	177.597	n.v.t.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	1.989.794	1.805.726	1.827.569	1.813.753	1.753.131
Volledig verwaterd aantal aandelen	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094
NAV per aandeel	42,61	38,67	39,14	38,84	37,54
NAV per share - deel van de groep	42,61	38,67	39,14	38,81	37,51

Aanvullende uitgestelde belasting toelichting indien gekozen wordt voor optie (i) of (ii)	Reële Waarde	% t.o.v. totale portfolio	% excl. uitgestelde belastingen
Portefeuille die onderworpen is aan uitgestelde belastingen en die bedoeld is om aan te houden en niet te verkopen op de lange termijn.	3.558.842	100	100
Portefeuille die onderworpen is aan een gedeeltelijke uitgestelde belasting en aan fiscale structurerings	0	0	0

EPRA Loan-To-Value ratio		Proportionele consolidatie	
30/06/2026	Group	aandeel in JV's	Gecombineerd
Toevoegen:			
Kredietinstellingen	1.573.871	4.845	1.578.716
Commercial paper	57.177		57.177
Obligatieleningen	219.581		219.581
(-) Lange termijn handelsvorderingen	8.144		8.144
(-) Handelsvorderingen	1.991		1.991
(-) Belastingvorderingen en andere vlottende activa	38.255	476	38.731
(+) Andere langlopende verplichtingen	0		0
(+) Handelsschulden en andere kortlopende schulden	65.826	572	66.398
(+) Andere kortlopende verplichtingen	30.670		30.670
Netto te betalen	48.106	96	48.202
Uitsluiten:			
Cash	4.999	378	5.377
Netto-schuld (a)	1.893.736	4.563	1.898.299
Toevoegen:			
Vastgoed voor eigen gebruik*	11.058		11.058
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	3.229.114		3.229.114
Projectontwikkelingen	431.208	6.299	437.507
Activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop	0		0
Immateriële vaste activa	7.125		7.125
Vordering op deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en jv's	0	0	0
Totale eigendomswaarde (b)	3.678.505	6.299	3.684.804
Real estate transfer taks	179.104		179.104
Totale eigendomswaarde incl RETTs (c)	3.857.609	6.299	3.863.908
Loan-To-Value (a/b)	51,48%		51,52%
Loan-To-Value (incl RETTs) (a/c)	49,09%		49,13%

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

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

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

Net Debt/EBIDTA (adjusted)

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

(Cijfers in duizenden EUR)		30/06/2026	31/12/2025
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.850.629	1.774.939
-Kas en kasequivalenten (IFRS)		-4.999	-4.756
Net Debt (IFRS)	A	1.845.630	1.770.183
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	B	146.571	144.296
+Aandeel in het operationeel resultaat van joint ventures		0	0
EBITDA (IFRS)	C	146.571	144.296
Net debt/EBITDA	A/C	12,59	12,27

(Cijfers in duizenden EUR)		30/06/2026	31/12/2025
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.850.629	1.774.939
-Kas en kasequivalenten (IFRS)		-4.999	-4.756
Net Debt (IFRS)	A	1.845.630	1.770.183
-Projecten in uitvoering x LTV		-218.019	-204.728
-Financiering aan Joint ventures x LTV		0	0
Net debt (adjusted)	B	1.627.611	1.565.455
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) 12M rolling	C	146.571	144.296
+Aandeel in het operationeel resultaat van joint ventures		0	0
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (IFRS) 12M rolling	D	146.571	144.296
Brug naar genormaliseerde EBITDA		-10.992	-12.682

EBITDA (adjusted)	E	135.579	131.614
Net debt/EBITDA	B/E	12,00	11,89

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

5.9 Overige toelichtingen

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

5.9.1 Vastgoedresultaat

(Cijfers in duizenden EUR)	30/06/2026	30/06/2025
(+) Huurinkomsten	97.236	86.776
- Huur	89.183	79.470
- Huurgaranties	8.394	7.414
- Huurkortingen	-341	-108
(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-308	-133
Netto huurresultaat	96.928	86.643
(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	16.354	15.240
(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-18.412	-17.414
(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.813	8.453
Vastgoedresultaat	96.683	92.922

De met verhuur verbonden kosten bevatten geboekte waardeverminderingen op huurvorderingen. Gegarandeerde inkomsten per 30/06/2026 bevatten de huurgaranties gegeven door de verkopers bij acquisities in 2022-2025.

(Cijfers in duizenden EUR)	30/06/2026	30/06/2025
Overzicht van de toekomstig potentieel te vervallen huurinkomsten		
Binnen één jaar	77.942	73.656
Tussen één en vijf jaar	5.994	2.352
Meer dan vijf jaar	5.247	3.462
Totaal	89.183	79.470

Bovenstaande tabel geeft weer hoeveel van de huurinkomsten die in het eerste halfjaar van 2026 werden gerealiseerd, theoretisch kunnen vervallen in de toekomst indien de huidige huurders de huurovereenkomst op de eerstvolgende contractueel toegestane datum zouden opzeggen en er geen nieuwe huurder zou gevonden worden.

De meeste huurovereenkomsten van Xior Student Housing betreffen korte termijn contracten voor de verhuur van studentenunits. Deze contracten worden typisch afgesloten voor een termijn van één jaar, waarbij ze nadien kunnen verlengd worden. Anderzijds tracht Xior lange termijn contracten af te sluiten met hogescholen of universiteiten voor een deel van de kamers in portefeuille.

Hieronder volgt een oplijsting van de voornaamste huur- en garantiecontracten die Xior heeft afgesloten met universiteiten of hogescholen:

Universiteit	Plaats	Eind datum
Huurcontract		
James Madison University	Antwerpen	30/06/2033
Universiteit Antwerpen - Campus Epidemiologie	Antwerpen	31/08/2027
Universiteit Antwerpen	Antwerpen	31/08/2026
Brik	Brussel	15/09/2031
Brik	Brussel	15/09/2031
UCLouvain	Brussel	14/09/2035

EPHEC	Brussel	31/08/2026
The American University Brussels	Brussel	31/07/2027
Hogeschool PXL	Hasselt	31/08/2026
Hogeschool PXL	Hasselt	31/08/2026
Hogeschool PXL	Hasselt	28/02/2030
HoGent	Gent	31/08/2036
HoGent	Gent	31/08/2036
KUL	Leuven	14/10/2044
Saxion Hogescholen	Enschede	31/07/2026
Saxion Hogescholen	Enschede	31/08/2027
Saxion Hogescholen	Enschede	30/04/2027
Saxion Hogescholen	Enschede	28/02/2029
Saxion Hogescholen	Enschede	31/08/2028
Saxion Hogescholen	Enschede	30/04/2029
Stichting Regionaal Opleidingen Centrum van Twente	Enschede	31/03/2030
Stichting Regionaal Opleidingen Centrum van Twente	Enschede	31/07/2030
Universiteit Maastricht	Maastricht	31/01/2031
Universiteit Maastricht	Maastricht	31/01/2031
Universiteit Maastricht	Maastricht	31/01/2031
Universiteit Maastricht	Maastricht	31/01/2031
Universiteit Maastricht	Maastricht	31/01/2031
Stichting Veste	Maastricht	31/07/2029
AWL University	Wroclaw	30/09/2027
CIEE	Lissabon	30/06/2027
CIEE	Lissabon	30/06/2027
The Luso-American Development Foundation (FLAD)	Lissabon	31/07/2027
University Network for Human Rights	Lissabon	31/01/2027
GATE Aviation Training	Kopenhagen	31/12/2026
Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL)	Kopenhagen	31/12/2028
Danish Institute for Study Abroad (DIS)	Lyngby	Indefinite duration
Danish Institute for Study Abroad (DIS)	Kopenhagen	Indefinite duration
CIEE	Kopenhagen	Indefinite duration
CIEE	Lyngby	Indefinite duration
Garantieovereenkomst		
Navitas (Twente Pathway College)	Enschede	30/05/2027
Tu/e	Eindhoven	30/05/2027
Hogeschool Zuyd	Maastricht	31/07/2027
Hogeschool Zuyd	Maastricht	31/07/2028
Hogeschool Utrecht	Utrecht	31/03/2027
Rotterdam School of Management	Rotterdam	31/12/2026
Saxion Hogescholen	Enschede	31/07/2029
Copenhagen Business School	Kopenhagen	30/06/2029

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

De huurprijzen worden maandelijks vooruitbetaald. Bepaalde vastgoed-gerelateerde kosten, zoals verbruikskosten, bepaalde belastingen en taksen en de gemeenschappelijke kosten worden ook doorgerekend aan de huurder. Hiervoor dienen ze maandelijks een vast voorschot te betalen waarbij de afrekening eenmaal per jaar wordt opgemaakt of er wordt een forfaitair bedrag op jaarbasis aangerekend ter dekking van deze kosten. Om de naleving van de verplichtingen door de huurder te garanderen, wordt er een huurwaarborg van minimaal 1 maand en in de meeste gevallen van 2 maanden aangerekend. Deze staat op de balans uitgedrukt onder de overige korte termijn verplichtingen. In bepaalde landen wordt bij aanvang van het huurcontract ook de laatste maand huur voorafbetaald.

5.9.2 Resultaat op de portefeuille

(Cijfers in duizenden EUR)		30/06/2026	30/06/2025
(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-230
	Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoop prijs - transactiekosten) (+)	0	5.629
	Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen (-)	0	-5.859
(+/-)	Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0

(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	44.384	55.806
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	77.499	89.656
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-33.115	-33.850
(+/-) Andere portefeuilleresultaat	-9.559	-28.405
Resultaat op de portefeuille	34.825	27.171

Gedurende de eerste helft van 2026 werd er geen vastgoed verworven door middel van aandelen- of vastgoedovernames, alsook geen vastgoed verkocht via aandelen- of vastgoedovernames.

Bij verwerving van vastgoed is de regel als volgt:

- Voor al het verworven vastgoed wordt het verschil tussen de Reële Waarde en de conventionele waarde van het vastgoed verwerkt in de resultatenrekening als *“variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen”*.
- Voor het vastgoed dat verworven werd door middel van aandelenovernames wordt het verschil tussen de boekwaarde en de conventionele waarde van het vastgoed, alsook andere bronnen van verschil tussen de reële waarde en de conventionele waarde van de aandelen, verwerkt in de resultatenrekening als *“ander portefeuilleresultaat”*. Dit *“ander portefeuilleresultaat”* betreft bedragen die voortvloeien uit de toepassing van consolidatieprincipes en fusie verrichtingen en bestaat uit verschillen tussen de betaalde prijs voor vastgoedvennootschappen en de reële waarde van de overgenomen netto activa. Dit *“ander portefeuilleresultaat”* omvat tevens de direct toe te rekenen transactiekosten.
- Voor het vastgoed dat verkocht werd door middel van vastgoed- of aandelenovernames wordt het verschil tussen de boekwaarde en de netto verkoopprijs verwerkt in de resultatenrekening als *“resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen”*. Dit *“resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen”* vloeit voort uit enerzijds de boekwaarde van het pand die uitgeboekt wordt tegenover *“Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen”* en de netto verkoopprijs die geboekt wordt tegenover *“Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)”*.
- De variatie in de Reële Waarde tussen 1 januari 2026 en 30 juni 2026 werd geboekt onder negatieve of positieve variatie op vastgoedbeleggingen.



5.9.3 Financieel resultaat

(Cijfers in duizenden EUR)	30/06/2026	30/06/2025
(+) Financiële opbrengsten	7.926	2.297
(-) Netto interestkosten	-21.714	-17.712
Nominale interestlasten op leningen	-21.881	-21.427
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-465	-388
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	632	4.104
(-) Andere financiële kosten	-2.113	-1.595
Bankkosten en andere commissies	-556	-429
Andere	-1.558	-1.167
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
Marktwaaarde Interest Rate Swaps	3.062	-4.140
Financieel resultaat	-12.841	-21.150

De gemiddelde interestvoet¹⁴ bedraagt 3,05% (3,12% zonder afdekkingsinstrumenten) per 30 juni 2026 t.o.v. 2,93% per 30 juni 2025. De gemiddelde financieringskost¹⁴ bedraagt 3,16% per 30 juni 2026 t.o.v. 3,03% per 30 juni 2025.

De Vennootschap is onderhevig aan schommelingen in de interestvoeten, vermits het merendeel van de lange termijnverplichtingen werden aangegaan aan variabele interestvoeten. Een stijging van de interestvoet kan dus een stijging van de interestlasten veroorzaken. Bovendien is Xior in belangrijke mate beschermd tegen een stijgend renteklimaat door de lange termijn indekking van haar bestaande schuldpositie, waarbij per 30 juni 2026 88% van de opgenomen financieringen zijn ingedekt voor een looptijd van 4,4 jaar. Vermits deze indekkingen niet op het niveau van de individuele financieringen gebeuren maar voor een langere looptijd dan de onderliggende leningen, heeft het op vervaldag komen van individuele financieringen geen bijkomend interestrisico tot gevolg. De derivaten die door Xior Student Housing worden gebruikt kwalificeren niet als afdekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

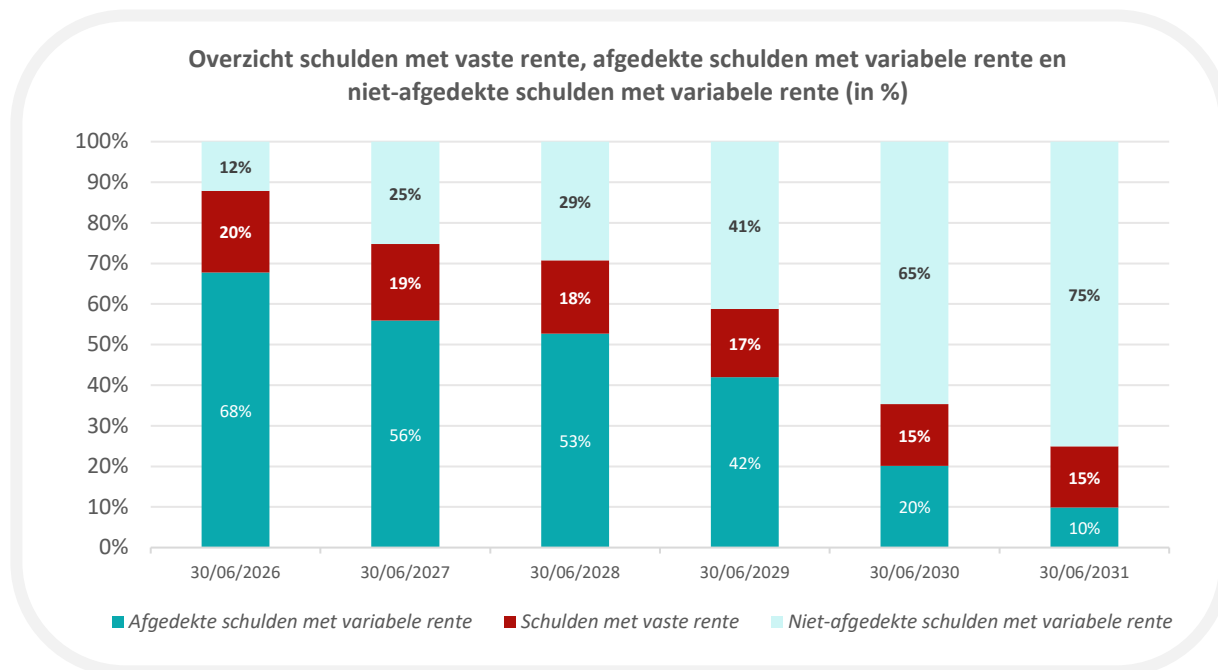
5.9.4 Vastgoedbeleggingen

Investeringstabel (Cijfers in duizenden EUR)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Totaal
Saldo per 31/12/2024	2.905.286	408.766	3.314.052
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	34.875	0	34.875
Verdere investering in capex	45.346	56.551	101.897
Netto wisselkoersverschil op buitenlandse transacties	7.106	0	7.106
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	71.952	0	71.952
Verkoop van vastgoedbeleggingen	-22.823	-2.062	-24.885
Geactiveerde interestlasten	767	13.786	14.553
Variatie in de reële waarde	97.515	-58.222	39.293
Transfer van/naar	8.295	-8.295	0
Ingebruikname pand voor eigen gebruik	0	0	0
Saldo per 31/12/2025	3.148.319	410.524	3.558.843
Verwerving door aankoop of inbreng van vastgoedvennootschappen	0	0	0
Verdere investering in capex	24.026	32.474	56.500
Netto wisselkoersverschil op buitenlandse transacties	-6.851	0	-6.851
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Geactiveerde interestlasten	112	7.334	7.446
Variatie in de reële waarde	54.390	-10.006	44.384
Transfer van/naar	9.118	-9.118	0
Ingebruikname pand voor eigen gebruik	0	0	0
Saldo per 30/06/2026	3.229.114	431.208	3.660.322

¹⁴ Voor de berekening van de APM's wordt er verwezen naar *Hoofdstuk 5.8 van dit Halfjaarverslag*.

5.9.5 Financiële vaste activa en andere langlopende verplichtingen – toegelaten afdekkingsinstrumenten

De andere langlopende financiële activa bedragen 16.166 KEUR per 30 juni 2026 en hebben uitsluitend betrekking op de positieve marktwaarde per 30 juni 2026 van de uitstaande interest rate swap (IRS) overeenkomsten. De andere langlopende financiële verplichtingen bedragen 3.065 KEUR per 30 juni 2026 en hebben betrekking op de negatieve marktwaarde per 30 juni 2026 van de uitstaande interest rate swap (IRS) overeenkomsten.



De marktwaarde van de uitstaande IRS-contracten wordt ontvangen vanwege de verschillende financiële instellingen.

Alle financiering is grotendeels (88%) afgedekt tegen rentestijgingen gedurende 4,4 jaar door middel van vastrentende contracten en macro-hedges die zowel bestaande schuld als de toekomstige herfinanciering van aflopende schuld dekken. Macro hedging houdt in dat deze hedges niet gekoppeld zijn aan een individuele lening, maar de onderliggende leningen voor een langere looptijd overkoepelen.

Op deze manier wordt de herfinanciering van een aflopende lening automatisch afgedekt door de bestaande macro-hedge, waardoor extra renterisico wordt beperkt.

5.9.6 Kapitaal

(Cijfers in EUR)

Datum	Verrichting	Vroeger kapitaal (EUR)	Kapitaal- verhoging (EUR)	Nieuw kapitaal (EUR)	Vroeger aantal aandelen	Nieuw aantal aandelen	Fractie- waarde (EUR)
Evolutie kapitaal							
10/03/2014	Oprichting vennootschap		20.000	20.000		200	100,00
23/09/2015	Kapitaalverhoging	20.000	1.230.000	1.250.000	200	12.500	100,00
23/11/2015	Aandelensplitsing	1.250.000		1.250.000	12.500	42.500	29,41
11/12/2015	Zusterfusies	1.250.000	23.328.937	24.578.937	42.500	975.653	25,19
11/12/2015	Kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura ingevolge de Aandeleninbreng	24.578.937	3.256.783	27.835.720	975.653	1.105.923	25,17
11/12/2015	Overnamefusies	27.835.720	3.696.060	31.531.780	1.105.923	1.253.764	25,15
11/12/2015	Kapitaalverhoging beneden fractiewaarde bij wijze van inbreng in geld voor de uitgifte van nieuwe aandelen	31.531.780	58.710.898	90.242.678	1.253.764	4.626.780	19,50
11/12/2015	Kapitaalvermindering tot het aanleggen van een reserve tot dekking van voorzienbare verliezen	90.242.678	-6.960.638	83.282.040	4.626.780	4.626.780	18,00
1/03/2016	Fusie met Devimmo	83.282.040	4.151.826	87.433.866	4.626.780	4.857.437	18,00
1/08/2016	Fusie met CPG	87.433.866	1.320.948	88.754.814	4.857.437	4.930.823	18,00
11/10/2016	Inbreng in natura Woonfront Tramsingel BV	88.754.814	6.114.204	94.869.018	4.930.823	5.270.501	18,00
17/01/2017	Inbreng in natura Project KVS	94.869.018	2.669.976	97.538.994	5.270.501	5.418.833	18,00
22/06/2017	Kapitaalverhoging	97.538.994	48.769.488	146.308.482	5.418.833	8.128.249	18,00
26/03/2018	Inbreng in natura Project Enschede	146.308.482	9.317.304	155.625.786	8.128.249	8.645.877	18,00
12/06/2018	Kapitaalverhoging	155.625.786	77.812.884	233.438.670	8.645.877	12.968.815	18,00
12/12/2018	Inbreng in natura All-In Annadal B.V.	233.438.670	14.400.000	247.838.670	12.968.815	13.768.815	18,00
4/06/2019	Keuzedividend	247.838.670	2.702.574	250.541.244	13.768.815	13.918.958	18,00
13/06/2019	Inbreng in natura Stratos KvK N.V.	250.541.244	7.756.002	258.297.246	13.918.958	14.349.847	18,00
27/10/2019	Kapitaalverhoging	258.297.246	86.099.076	344.396.322	14.349.847	19.133.129	18,00
18/06/2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	344.396.322	2.918.916	347.315.238	19.133.129	19.295.291	18,00
7/10/2020	Inbreng in natura Patrimonne Couronne - Franck NV	347.315.238	11.835.702	359.150.940	19.295.291	19.952.830	18,00
25/11/2020	Kapitaalverhoging	359.150.940	19.684.998	378.835.938	19.952.830	21.046.441	18,00
18/03/2021	Kapitaalverhoging	378.835.938	75.767.184	454.603.122	21.046.441	25.255.729	18,00
14/12/2021	Kapitaalverhoging	454.603.122	45.460.296	500.063.418	25.255.729	27.781.301	18,00
7/06/2022	Keuzedividend	500.063.418	4.140.378	504.203.796	27.781.301	28.011.322	18,00
15/09/2022	Inbreng in natura Basecamp (fase 1)	504.203.796	121.341.978	625.545.774	28.011.322	34.752.543	18,00
25/04/2023	Inbreng in natura Basecamp (fase 2)	625.545.774	15.581.124	641.126.898	34.752.543	35.618.161	18,00
15/12/2023	Kapitaalverhoging	641.126.898	46.973.448	688.100.346	35.618.161	38.227.797	18,00
18/04/2024	Kapitaalverhoging - Earn out I	688.100.346	12.183.786	700.284.132	38.227.797	38.904.674	18,00
2/06/2024	Keuzedividend	700.284.132	12.067.776	712.351.908	38.904.674	39.575.106	18,00
27/06/2024	Inbreng in natura Campo Pequeno	712.351.908	27.949.032	740.300.940	39.575.106	41.127.830	18,00
5/07/2024	Inbreng in natura Krakow	740.300.940	21.896.154	762.197.094	41.127.830	42.344.283	18,00
21/01/2025	Kapitaalverhoging	762.197.094	51.798.564	813.995.658	42.344.283	45.221.981	18,00
14/04/2025	Kapitaalverhoging - Earn out II	813.995.658	10.717.524	824.713.182	45.221.981	45.817.399	18,00
5/06/2025	Keuzedividend	824.713.182	15.798.510	840.511.692	45.817.399	46.695.094	18,00

Evolutie uitgiftepremies

(Cijfers in duizenden EUR)

Datum	Verrichting	Uitgiftepremies
31/12/2015		25.615
1/03/2016	Fusie Devimmo	1.615
1/08/2016	Fusie CPG	514
11/10/2016	Inbreng in natura Woonfront	4.517
17/01/2017	Inbreng in natura Project KVS	2.394
22/06/2017	Kapitaalverhoging	35.222
26/03/2018	Inbreng in natura project Enschede	8.800
12/06/2018	Kapitaalverhoging	53.332
12/12/2018	Inbreng in natura All-In Annadal	15.230
4/06/2019	Keuzedividend	3.378
13/06/2019	Inbreng in natura Stratos KvK N.V.	10.241
27/10/2019	Kapitaalverhoging	115.582
18/06/2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	4.581
7/10/2020	Inbreng in natura Patrimoine Couronne - Franck NV	22.047
25/11/2020	Kapitaalverhoging	34.996
18/03/2021	Kapitaalverhoging	99.228
14/12/2021	Kapitaalverhoging	70.716
7/06/2022	Keuzedividend	6.825
15/09/2022	Inbreng in natura Basecamp (fase 1)	171.311
25/04/2023	Inbreng in natura Basecamp (fase 2)	22.506
15/12/2023	Kapitaalverhoging	28.706
18/04/2024	Kapitaalverhoging - Earn out I	5.142
2/06/2024	Keuzedividend	6.845
27/06/2024	Inbreng in natura Campo Pequeno	17.110
5/07/2024	Inbreng in natura Krakow	13.405
21/01/2025	Kapitaalverhoging	28.201
14/04/2025	Kapitaalverhoging - Earn out II	5.297
5/06/2025	Keuzedividend	7.917
Totaal uitgiftepremies per 30/06/2026		821.273
Onbeschikbare uitgiftepremies		305.273
Beschikbare uitgiftepremies		516.000

5.9.7 Resultaat per aandeel

Resultaat per aandeel	30/06/2026	30/06/2025
Aantal gewone aandelen in omloop	46.695.094	46.695.094
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	46.695.094	45.856.803
Nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	1,70	1,43
Verwaterde nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	1,70	1,43
EPRA-winst per aandeel (in EUR)	1,06	1,02
EPRA-winst per aandeel (in EUR) na correctie voor IFRIC 21	1,15	1,11
EPRA-winst per aandeel (in EUR) – deel van de groep	1,05	1,01
EPRA-winst per aandeel (in EUR) na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep	1,14	1,10

5.9.8 Financiële schulden

(Cijfers in duizenden EUR)	30/06/2026	31/12/2025
Langlopende financiële schulden		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rentevoet	1.788.155	1.670.969
Kosten opname leningen	-5.082	-5.424
Totaal	1.783.073	1.665.545

(Cijfers in duizenden EUR)	30/06/2026	31/12/2025
Langlopende financiële schulden (excl. interesten)		
Opdeling volgens de maturiteit		
Binnen het jaar		
Tussen één en twee jaar	405.100	182.030
Tussen twee en vijf jaar	898.993	948.966
Meer dan vijf jaar	484.062	539.973
Totaal	1.788.155	1.670.969

(Cijfers in duizenden EUR)	30/06/2026	31/12/2025
Niet opgenomen kredieten		
Vervallende binnen het jaar	0	0
Vervallende na één jaar	129.974	207.549
Totaal	129.974	207.549

De financiële schulden die op het niveau van Xior Student Housing zijn zonder onderliggende zekerheden afgesloten. Uitzonderingen hierop zijn leningen die door dochtervennootschappen zijn aangegaan, i.e. de lening van Stratos KVK, de lening van XSH Benfica SA, lening van XSH São João SA, de lening van Xior Potsdam Golm S.à.r.l, de lening van Xior Leipzig Pragerstrasse GmbH, de lening van Xior Copenhagen South ApS, de lening van Xior Lyngby Student ApS, de lening van Xior Lyngby Residential ApS, de lening van Uhub Investments Lumiar SA, de lening van Xior Malmö Västra Hamnen AB en de lening van Campopre Investments – SIC imobiliária fechada, s.a.. Sommige van deze werden mee overgenomen bij overname van 100% van de aandelen. Deze leningen zijn deels gedekt door zekerheden.

Het merendeel van de financiële schulden hebben een variabele rentevoet. In totaal is er voor 1.266 MEUR aan financieringen ingedekt via IRS-contracten. Dit betekent dat 68% van alle uitstaande financieringen zijn ingedekt via IRS-contracten. Deze IRS contracten zijn niet 1 op 1 gelinkt aan een specifieke lening. Xior doet aan macro-hedging. Anderzijds zijn er ook leningen met een vaste rentevoet voor 358 MEUR. In totaal zijn 88% van alle uitstaande financiering ingedekt hetzij via IRS-contracten, hetzij via een vaste rentevoet. Hierdoor is Xior in belangrijke mate beschermd tegen een stijgend renteklimaat. De gemiddelde looptijd van deze indekkingen bedraagt 4,4 jaar per 30 juni 2026.

(Cijfers in duizenden EUR)	30/06/2026	31/12/2025
Inschatting toekomstige interestlasten		
Binnen één jaar	59.179	54.417
Tussen één en vijf jaar	140.443	140.954
Meer dan vijf jaar	76.056	75.374
Totaal	275.677	270.745

(Cijfers in duizenden EUR)	30/06/2026	31/12/2025
Liquiditeitsverplichting op vervaldagen verbonden aan de indekkingsinstrumenten		
Binnen één jaar	-2.479	64
Tussen één en vijf jaar	-3.317	4.503
Meer dan vijf jaar	609	2.171
Totaal	-5.186	6.737

Bij de inschatting van de interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 30 juni 2026.

5.9.9 Financiële activa en verplichtingen

(Cijfers in duizenden EUR)	30/06/2026 Boekwaarde	30/06/2026 Reële waarde	31/12/2025 Boekwaarde	31/12/2025 Reële waarde	Niveau
Overzicht van financiële activa en verplichtingen					
Activa					
Financiële vaste activa	37.910	37.910	37.499	37.499	
Financiële vaste activa	1.929	1.929	1.650	1.650	niveau 2
Financiële derivaten	16.166	16.166	16.384	16.384	niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	6.215	6.215	6.245	6.245	niveau 2
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	13.600	13.600	13.220	13.220	niveau 2
Financiële vlottende activa	45.245	45.245	52.234	52.234	
Handelsvorderingen	1.991	1.991	2.789	2.789	niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	38.255	38.255	44.689	44.689	niveau 2
Kas en kasequivalenten	4.999	4.999	4.756	4.756	niveau 1
Totaal financiële activa	83.155	83.155	89.733	89.733	
Verplichtingen					
Langlopende financiële verplichtingen	1.801.801	1.724.951	1.688.081	1.612.087	
Langlopende financiële verplichtingen	1.798.736	1.721.886	1.681.727	1.605.733	niveau 2
Financiële derivaten	3.065	3.065	6.354	6.354	niveau 2
Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0	niveau 2
Kortlopende financiële verplichtingen	164.052	164.052	171.581	171.581	
Kortlopende financiële verplichtingen	67.556	67.556	109.394	109.394	niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	65.826	65.826	34.045	34.045	niveau 2
Andere kortlopende verplichtingen	30.670	30.670	28.142	28.142	niveau 2
Totaal financiële verplichtingen	1.965.853	1.889.003	1.859.662	1.783.668	

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

Reële waarde

Aangezien de handelsvorderingen en handelsschulden kortlopend zijn, benadert de reële waarde nagenoeg de nominale waarde van deze financiële activa en verplichtingen in kwestie. Xior Student Housing heeft per 30 juni 2026 358 MEUR financiële schulden aan vaste interestvoet, de rest van de financiële schulden zijn aan variabele interestvoet. Voor de leningen die aan vaste interestvoet werden afgesloten werd de reële waarde berekend, die afwijkt van de boekwaarde. Voor de leningen aan variabele interestvoet, is de reële waarde van deze verplichtingen gelijk aan de boekwaarde. Deze leningen zijn gedeeltelijk ingedekt via IRS-contracten.

5.9.10 Transacties met verbonden partijen

<i>(Cijfers in duizenden EUR)</i>	30/06/2026	30/06/2025
Transacties met verbonden partijen		
Vergoeding management	1.268	1.268
Vergoeding onafhankelijke bestuurders	144	150
Totaal	1.412	1.418

De verbonden partijen waarmee de Vennootschap handelt zijn haar dochterondernemingen en haar bestuurders en directieleden. De transacties met de dochterondernemingen worden geëlimineerd in de consolidatie.

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de post “algemene kosten van de vennootschap”.

Verder hebben er zich gedurende het eerste halfjaar van 2026 geen transacties voorgedaan met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de vennootschap worden beschouwd.

5.9.11 Gebeurtenissen na balansdatum

Voor de gebeurtenissen na balansdatum wordt verwezen naar **Hoofdstuk 2.6.2 van dit Halfjaarverslag**.

Er hebben zich voor het overige geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na afsluiting van het halfjaar met impact op de geconsolideerde cijfers.



5.9.12 Consolidatieperimeter

Volgende dochterondernemingen maken deel uit van de consolidatieperimeter van Xior Student Housing NV per 30 juni 2026:

30 juni 2026		
Naam	Land	Aandeel in het kapitaal
Stubis BVBA	België	100
Stratos KVK N.V.	België	100
XL Fund N.V.	België	100
Roosevelt BV	België	100 ⁽ⁱ⁾
Tri-Bis B.V.	België	100
Xior OAM N.V.	België	100
Xior Seraing N.V.	België	100
Xior Student Housing NL B.V.	Nederland	100
Xior Student Housing NL 2 B.V.	Nederland	100
Xior Naritaweg B.V.	Nederland	100
All-In Annadal B.V.	Nederland	100
Stubis NL B.V.	Nederland	100
Amstelveen Laan van Kronenburg 2 B.V.	Nederland	100 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
Xior Rotsoord B.V.	Nederland	100
Xior Karspeldreef Amsterdam B.V.	Nederland	100
Xior Groningen B.V.	Nederland	100
Leeuwarden Tesselschadestraat B.V.	Nederland	100
STUBISNL IV B.V.	Nederland	100
Borgondo Facilities B.V.	Nederland	100
XL NL Cooperatie 1 U.A.	Nederland	100 ⁽ⁱⁱ⁾
XL NL Cooperatie 2 U.A.	Nederland	100 ⁽ⁱⁱ⁾
Xior Zernike Coöperatie U.A.	Nederland	100
Xior LBW N.V.	Nederland	100
Xior Carré N.V.	Nederland	100
Xior Bonnefanten N.V.	Nederland	100
Xior Enschede I N.V.	Nederland	100
Xior Wageningen N.V.	Nederland	100
Xior Delft N.V.	Nederland	100
Xior Breda N.V.	Nederland	100
Stubeant B.V.	Nederland	100
Studio Park Breda N.V.	Nederland	100
Xior Tweebaksmarkt N.V.	Nederland	100

(i) Onderneming voor 100% aangehouden door Holding Stubeant BV (100% dochter van Xior Student Housing NV)

(ii) Ondernemingen voor 100% aangehouden door XL Fund (100% dochter van Xior Student Housing NV)

(iii) Onderneming voor 100% aangehouden door Stubis NL BV (100% dochter van Xior Student Housing NV)

30 juni 2026 (vervolg)		
Naam	Land	Aandeel in het kapitaal
Xior Brinktoeren N.V.	Nederland	100
Xior Brinktoeren 2 N.V.	Nederland	100
Xior Brinktoeren 3 N.V.	Nederland	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.	Spanje	100
I love Besos Campus Besos S.A.U.	Spanje	100
Minerva Student Housing Socimi S.L.U.	Spanje	100
Mosquera Directorship S.L.	Spanje	100
Terra Directorship S.L.U.	Spanje	100
Xior Student Housing Spain S.L.U.	Spanje	100
Managua Directorship S.L.U.	Spanje	100
Student Properties Spain Socimi S.A.	Spanje	100
Hubr Student Housing S.L.	Spanje	25% + 1
Collblanc Student Housing Socimi S.L.U.	Spanje	100
Xior Warszawa Wenedow sp. z o.o.	Polen	100
Xior Łódź Rewolucji sp. z o.o.	Polen	100
Xior Katowice Paderewskiego sp. z o.o.	Polen	100
Xior Łódź Rembielińskiego sp. z o.o.	Polen	100
Xior Student Operations Poland sp. z o.o.	Polen	100
Xior Student Housing Krakau sp. z o.o.	Polen	100
Xior Wrocław Sienkiewicza sp. z o.o.	Polen	100
Xior Wrocław Sienkiewicza Operations sp. z o.o.	Polen	100
Xior Warszawa Wolska sp. z o.o.	Polen	100
Xior Student Operations Nordic ApS	Denemarken	100
Xior Lyngby Residential ApS	Denemarken	100 ^(iv)
Xior Lyngby Skovbrynet ApS	Denemarken	100 ^(iv)
Xior Copenhagen South ApS	Denemarken	100 ^(iv)
Xior Aarhus Katrinehoj ApS	Denemarken	100 ^(iv)
Xior Leipzig Pragerstrasse GmbH	Duitsland	100
Xior Potsdam Golm S.à.r.l	Duitsland	100
Xior Malmö Västra Hamnen AB	Zweden	100

Joint ventures	Land	Aandeel in het kapitaal
Uhub Investments Boavista II S.A.	Portugal	25% + 1

(iv) Ondernemingen voor 100% aangehouden door subholding XSHPT Portugal SA (100% dochter van Xior Student Housing NV)

(v) Onderneming voor 100% aangehouden door Xior Student Operations ApS (100% dochter van Xior Student Housing NV)

5.9.13 Schuldgraad

(Cijfers in duizenden EUR)	30/06/2026	31/12/2025
Geconsolideerde schuldgraad (max 65%)		
Totaal verplichtingen	2.086.649	1.975.802
Aanpassingen	-123.861	-122.493
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	1.962.788	1.853.309
Totaal activa	3.831.313	3.728.933
Aanpassingen	-16.166	-16.384
Totale activa volgens het KB van 13 juli 2014	3.815.147	3.712.549
Schuldgraad (in %)	51,45%	49,92%

Loan to value	30/06/2026	31/12/2025
Vastgoedbeleggingen	3.660.322	3.558.842
Financieringen	1.850.629	1.774.940
Loan to value ratio	50,56%	49,87%

5.9.13.1 Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

Zoals bepaald in de GVV-wetgeving, meer bepaald in artikel 24 van het GVV-KB, dient de GVV, wanneer haar geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt, een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65% van de geconsolideerde activa zou stijgen. Over dit financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de GVV.

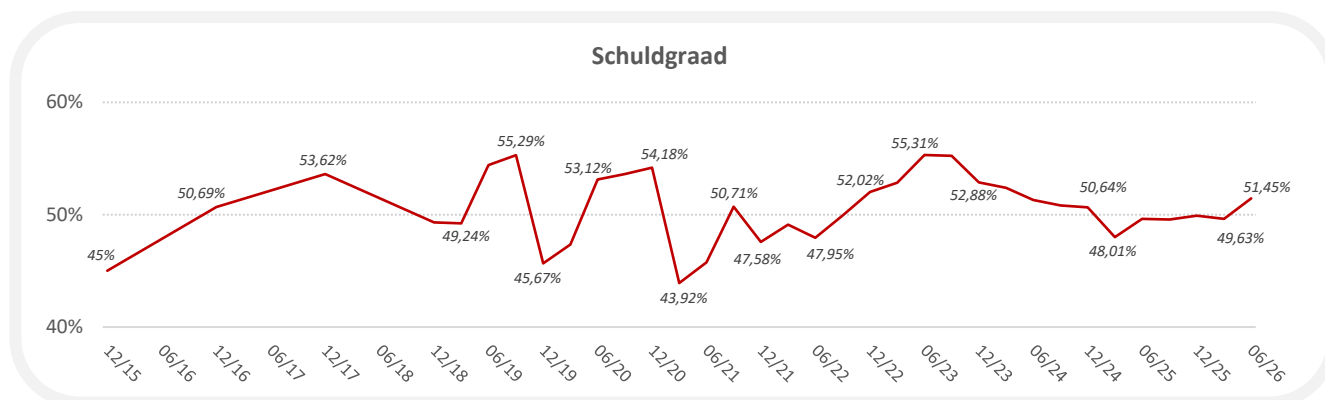
In de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen dient te worden verantwoord hoe het financieel plan in de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de GVV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

Het financieel plan en het bijzonder verslag van de commissaris worden ter informatie aan de FSMA overgemaakt.

5.9.13.2 Evolutie schuldgraad

Op 30 juni 2026 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad van Xior Student Housing NV 51,45% t.o.v. 49,92% per 31 december 2025. Hierdoor wordt de drempel van 50% overschreden. Naar aanleiding van de gewijzigde economische omstandigheden sinds het laatste kwartaal van 2022, streeft de Vennootschap nog meer naar een verantwoorde schuldenstructuur en beoogt op de lange termijn een schuldgraad van maximaal 50% (zie eveneens de **Financieringsstrategie 4.4 van de Vennootschap in het Jaarverslag 2025**).

Xior Student Housing NV werd erkend als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap op 24 november 2015 en deed haar beursintroductie op 11 december 2015. Sindsdien heeft de schuldgraad volgende evolutie gekend:



Per 30 juni 2026 is de schuldgraad terug boven de 50% gestegen en dit voornamelijk ten gevolge van het betalen van het dividend over 2025.

Op basis van de schuldgraad van 51,45% per 30 juni 2026 heeft Xior Student Housing nog een bijkomend investeringspotentieel van ca. 1.475 MEUR, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. Met een huidige gecommiteerde pipeline en capexplan ter waarde van ca. 20 MEUR voor 2026 en 32 MEUR voor 2027, ligt dit met andere woorden significant onder de wettelijke grens van 65%. De ruimte voor nieuwe investeringen bedraagt ca. 816 MEUR alvorens de 60%-drempel te overschrijden.

De waardering van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de kapitaalbasis per 30 juni 2026, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer 795 MEUR of 21,7% t.o.v. de vastgoedportefeuille van 3.660 MEUR op 30 juni 2026.

Xior Student Housing NV wil haar schuldgraad in de huidige marktomstandigheden verlagen naar een niveau onder de 50%, maar is van oordeel dat de huidige schuldgraad zich niet op een alarmerend niveau bevindt en dat er nog marge is om eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen.

5.9.13.3 Beleid betreffende de schuldgraad

Een bestendige groei van de Vennootschap veronderstelt een adequate financiering van dergelijke groei, in een sector die van nature kapitaalintensief is. Xior dient uiteraard rekening te houden met het reglementair kader gevormd door de GVV-Wetgeving, onder meer wat de regels inzake de maximale schuldgraad (wettelijk begrensd op 65%). Dit heeft als gevolg dat de Vennootschap, net zoals iedere andere openbare GVV, beperkt is in haar mogelijkheden qua autofinanciering.

Het beleid van Xior Student Housing NV bestaat zoals hoger gesteld uit het handhaven van een schuldgraad van maximaal 50%. Dit sluit niet uit dat de uitvoering van de groei strategie of een daling van het vastgoed ten gevolge van een wijziging in de economische omstandigheden, zou kunnen leiden tot een tijdelijke overschrijding van deze schuldgraad tot boven de 50%. Blijvende balansdiscipline blijft de kernfocus om de schuld ratio terug te brengen tot onder 50%. Het management blijft waken over de schuldgraad en zal noodzakelijke maatregelen blijven nemen, indien de situatie dit vereist. Xior blijft in dat verband ook verdere strategische opties, waaronder strategische desinvesteringen, partnerschappen of joint ventures onderzoeken. Xior zal verder de opportunistische verkoop van de minst efficiënte, minst duurzame of non-core assets blijven bekijken.

De Vennootschap zal in de toekomst weliswaar blijven streven naar een evenwichtige groei van zowel eigen als vreemd vermogen, in parallel met de verdere uitbouw van de vastgoedportefeuille. In dit verband kan ook worden verwezen naar de inbrengverrichtingen die door de Vennootschap reeds in het verleden werden doorgevoerd (cf. de inbrengverrichtingen van 26 maart 2018, 12 december 2018, 13 juni 2019, 18 juni 2020 resp. 7 oktober 2020, 15 september 2022, 25 april 2023, 26 juni 2024 en 5 juli 2024) en naar de kapitaalverhoging van juni 2018, oktober 2019, november 2020, maart 2021, december 2021, december 2023 en januari 2025. Dergelijke transacties hebben reeds geleid tot een versterking van het eigen vermogen en laten toe de

portefeuille te doen groeien, met een gezonde combinatie van verschillende financieringsbronnen waarbij de schuldgraad onder controle wordt gehouden.

De schuldgraadbeheersing geniet uiteraard de permanente aandacht van Xior Student Housing NV, die op recurrente wijze (periodiek en ad hoc) het voorwerp uitmaakt van controle en monitoring, met inbegrip van toetsing aan interne budgetten en de opmaak van forecasts m.b.t. de resultatenrekening en simulaties van de schuldgraad. Daarbij wordt rekening gehouden met alle bestaande financiële verplichtingen zoals de afgesloten huurcontracten, financieringsovereenkomsten, financiële indekkingsinstrumenten, gecommiteerde acquisities, enz.

5.9.13.4 Voorziene evolutie van de schuldgraad

Op basis van het huidig opgesteld financieel plan en rekening houdende met de voorziene capex voor 2026, verwacht Xior Student Housing NV, behoudens onvoorziene omstandigheden, een schuldgraad die rond de 50% ligt, dit ten opzichte van 51,45 % per 30 juni 2026.

Bij deze inschatting is rekening gehouden met de volgende elementen:

- De uitvoering van de acquisitiepipeline en capex programma;
- De winstreservering rekening houdende met de dividenduitkering over het boekjaar 2026;
- Een stabiele waardering van de vastgoedportefeuille van de GVV.

Deze verwachting kan echter beïnvloed worden door het zich voordoen van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar **Hoofdstuk 1 “Risicobeheer” in het Jaarverslag 2025**.

5.9.13.5 Besluit

De raad van bestuur van Xior Student Housing NV is van oordeel dat de schuldgraad niet boven de 65% zal uitstijgen.

Xior Student Housing NV zal de evolutie van de schuldgraad nauwgezet opvolgen. Indien bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de politiek van de openbare GVV zouden noodzaken, zal de Vennootschap niet nalaten om in een gepaste bijsturing te voorzien, die in voorkomend geval tevens het voorwerp zal uitmaken van de vereiste rapportering in het kader van de wettelijke regels inzake informatieverstrekking waaraan de Vennootschap onderworpen is.

5.9.14 Rechten en plichten buiten balans

In de loop van 2016-2025 werden een aantal panden verworven van derde partijen. Voor een aantal van deze panden werd een (gedeeltelijke) huurgarantie verstrekt door de verkopende partij. De duurtijd van deze huurgarantie varieert tussen de 12 en 36 maanden vanaf overdrachtsdatum.



5.9.15 Verslag van de commissaris**Verslag van de commissaris omtrent de beoordeling van de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de periode afgesloten op 30 juni 2026****Inleiding**

Wij hebben een beoordeling uitgevoerd van het in bijlage opgenomen verkort geconsolideerd overzicht van de financiële positie van Xior Student Housing NV en haar dochtervennootschappen (samen “de groep”) op 30 juni 2026, bestaande uit de verkorte geconsolideerde balans, de geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening, het overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen, het detail van de reserves en het geconsolideerd verkort kasstroomoverzicht over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, evenals van de toelichtingen (de “verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie”).

De verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie vertoont een totaal van de verkorte geconsolideerde balans van EUR (000) 3.831.313 en de geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening over een periode van 6 maand sluit af met een nettoresultaat van EUR (000) 79.377.

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk dat deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie is opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Omvang van de beoordeling

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de “International Standard on Review Engagements 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity”. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen aan hoofdzakelijk financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het toepassen van analytische en andere procedures van beoordeling. De reikwijdte van een beoordeling is substantieel kleiner dan een controle uitgevoerd volgens “International Standards on Auditing” en laat ons bijgevolg niet toe om met zekerheid te stellen dat we kennis hebben van alle belangrijke gegevens die zouden geïdentificeerd zijn indien we een volkomen controle zouden hebben uitgevoerd. Wij brengen dan ook geen controleoordeel tot uitdrukking.

Besluit

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons doet aannemen dat de bijgaande verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie, in alle van materieel belang zijnde opzichten niet opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Diegem, 5 augustus 2026

De commissaris

PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert*

Bedrijfsrevisor

* Handelend in naam van Jeroen Bockaert BV

5.9.16 Verklaring bij het Halfjaarlijks Financieel verslag

Overeenkomstig artikel 13 §2, 3° van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007, verklaart de Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV¹⁵, dat, voor zover hen bekend:

- de verkorte tussentijdse financiële staten, opgesteld op basis van grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving zoals aanvaard door de Europese Unie, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Xior Student Housing NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het tussentijds financieel verslag een getrouwe overzicht geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopende boekjaar voordeden, het effect ervan op de verkorte financiële staten, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen (alook alle wijzigingen ten opzichte van het meest recente jaarverslag) die in de eerste zes maanden van het lopende boekjaar hebben plaatsgevonden, en hun eventuele uitwerking op de verkorte financiële overzichten indien deze transacties materiële gevolgen hebben gehad voor de financiële positie of resultaten van Xior Student Housing NV.

5.9.17 Toekomstgerichte verklaringen

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

¹⁵ De Raad van Bestuur is samengesteld uit Wilfried Neven, Joost Uwents, Wouter De Maeseneire, Colette Dierick, Conny Vandendriessche, Christian Teunissen en Frederik Snauwaert.

Voor meer informatie kan u contact opnemen met:

Xior Student Housing NV
Frankrijklei 64-68
2000 Antwerpen
www.xiorstudenthousing.eu

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

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



Over Xior Student Housing

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

Xior Student Housing is sedert 24 november 2015 vergund als openbare GVV naar Belgisch recht. De aandelen van Xior Student Housing zijn sedert 11 december 2015 genoteerd op Euronext Brussels (XIOR). Op datum van 30 juni 2026, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. 3,7 miljard EUR. Meer informatie is beschikbaar op www.xiorstudenthousing.eu.

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

Disclaimer

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