



Résultats 9M 2026 Xior Student Housing

Résultats intermédiaires au
30.09.2026

9M 2026 : solides performances opérationnelles

Taux d'occupation élevé et stable de 98,5%
Croissance des loyers LfL toujours solide de 4,62%
Résultat EPRA en hausse de 6%
Prévisions 2026 confirmées: EPRA EPS de 2,30 EUR | DPS de 1,84 EUR



Résultats 9M 2026 parfaitement en ligne¹ – croissance soutenue des loyers avec un taux d'occupation maximal

- ◆ Le résultat EPRA progresse de 6% YoY pour atteindre 74.021 KEUR
- ◆ Le résultat par action EPRA s'élève à **1,59 EUR**
- ◆ Performances locatives toujours solides: taux d'occupation de 98,5% et croissance des loyers LfL de 4,62% (YoY)
- ◆ La valorisation du portefeuille progresse de **0,95% YtD** (+33,8 MEUR), portée par la croissance des loyers
- ◆ EPRA NTA par action à **38,69 EUR** contre 38,67 EUR au 31 décembre 2025
- ◆ Pipeline actif de **171 MEUR** : +9,8 MEUR de revenus locatifs annuels, avec seulement 5 MEUR de capex restants
- ◆ LTV et taux d'endettement sont resp. à 51,31% et 51,42%
- ◆ Position de liquidité renforcée : les lignes de crédit disponibles passent à 137 MEUR, grâce au nouveau financement USPP de 100 MEUR
- ◆ Prévisions 2026 confirmées : EPRA EPS 2,30 EUR et dividende par action (DPS) 1,84 EUR, avec un LTV prévu <50%

Saison locative exceptionnelle confirme la demande structurelle et le pouvoir de fixation des prix

- ◆ Meilleure saison locative de l'histoire de Xior, avec un taux d'occupation exceptionnellement élevé de 98,5% à la rentrée académique 2026-2027
- ◆ Excellentes performances locatives sur tous les marchés, tant dans le portefeuille existant que dans les nouvelles résidences, qui se louent bien plus rapidement que prévu
- ◆ Pouvoir de fixation des prix toujours solide, avec une croissance des loyers LfL prévue d'au moins 4,4% pour l'exercice 2026
- ◆ Fondamentaux de marché structurellement favorables : l'accessibilité financière de l'enseignement supérieur, les pénuries persistantes et taux de rétention élevés soutiennent à long terme, un taux d'occupation élevé et une poursuite de la croissance des loyers



Christian Teunissen, CEO : « Avec la meilleure saison locative de notre histoire, un taux d'occupation de 98,5% et une croissance soutenue des loyers, nous confirmons une nouvelle fois la solidité de notre plateforme européenne de logements étudiants. Ces performances témoignent de la demande structurelle en logements étudiants de qualité et de l'attractivité de notre offre. Parallèlement, nous continuons à miser sur l'efficacité opérationnelle, la réduction de l'endettement et le renforcement de notre position financière. Dans un contexte de taux d'intérêt en évolution, cette discipline est d'autant plus importante. Nous continuons ainsi à bâtir une base solide pour une croissance durable et la création de valeur pour nos actionnaires, avec une expérience étudiante de qualité comme fondement. »

¹ Les chiffres de résultat EPRA présentés correspondent au résultat EPRA (part du groupe), après application de l'ajustement IFRIC 21 (voir la note explicative au chapitre 5.2).

Table des matières

1. Chiffres clés 9M 2026 – Résultats solides confirment la force de l’immobilier étudiant	5
2. Mise à jour opérationnelle	5
3. Mise à jour du portefeuille et du pipeline.....	7
4. Mise à jour des financements et des ratios.....	8
5. Mise à jour du calendrier financier 2026–2027	9
6. Résultats financiers consolidés 9M 2026	10
7. Financement	13
8. Principales réalisations	14
9. Perspectives	14
10. Synthèse financier.....	15
11. Indicateurs alternatifs de performance (IAP) : tableaux de réconciliation	20
12. Glossaire des indicateurs alternatifs de performance (IAP) utilisés par Xior Student Housing.....	25

Chiffres clés 9M 2026

3,7
milliards EUR
Juste valeur



98,5% taux d'occupation
dans **8** pays différents



143,1 M EUR
Résultat locatif net



EPRA EPS/DPS 2026 confirmés



EPS 2,30 EUR
DPS 1,84 EUR

 **EPRA EPS**
(T3 2026)
1,59 EUR

Résultat EPRA

74 M EUR
+ 6% YoY




22.268
unités louables
(23.139 lits)

+4,62%

Croissance des
loyers LfL YoY



51,42%
Taux
d'endettement
51,31%
LTV



1. Chiffres clés 9M 2026 – Résultats solides confirment la force de l'immobilier étudiant

- ◆ **Le résultat EPRA progresse de 6% YoY pour atteindre 74.021 KEUR**
- ◆ **Le résultat EPRA par action s'élève à 1,59 EUR²**
- ◆ **Le résultat locatif net progresse de 11% YoY pour atteindre 143.093 KEUR grâce à :**
 - De nouveaux **projets et acquisitions** qui contribuent pleinement au résultat
 - **Une croissance des loyers LfL de 4,62% YoY**, de nouveau élevée et **supérieure à l'inflation**
 - **Un taux d'occupation élevé et stable à 98,5%**
- ◆ **La valorisation du portefeuille augmente de +33,8 MEUR, soit +0,95% YtD**, portée par la croissance des loyers
- ◆ **Le LTV s'élève à 51,31%. Le taux d'endettement s'établit à 51,42%**
- ◆ **Coût de financement et hedge ratio stables** : respectivement à 3,19% et 90%
- ◆ **Position de liquidité renforcée : lignes de crédit disponibles s'élèvent à 137 MEUR**, grâce au nouveau **financement USPP** d'environ **100 MEUR** avec une nouvelle contrepartie
- ◆ **EPRA NAV/action³ - part du groupe à 38,84 EUR contre 38,81 EUR au 31/12/2025**
- ◆ **EPRA NTA/action³ à 38,69 EUR contre 38,67 EUR au 31/12/2025**
- ◆ **La juste valeur du portefeuille immobilier augmente à 3,7 milliards EUR**, avec **22.268 unités étudiants louables** (23.139 lits). Si l'ensemble des projets engagés est réalisé, le portefeuille passera à environ 4 milliards EUR, avec 25.413 unités étudiants louables⁴
- ◆ **Prévisions 2026 confirmées** : EPRA EPS de 2,30 EUR et DPS de 1,84 EUR (+4% par rapport à 2025) avec un LTV prévu < 50 %
- ◆ **Prévision de croissance des loyers LfL d'au moins 4,4%** pour l'exercice 2026 grâce à la forte demande de chambres d'étudiants et au pouvoir de fixation des prix
- ◆ **Perspectives 2027** : EPRA EPS de 2,40 EUR et DPS de 1,92 EUR (+4% par rapport à 2026)

2. Mise à jour opérationnelle

Mise à jour de la saison locative

Xior clôture la meilleure saison locative de son histoire avec un taux d'occupation record de 98,5%. Alors que la nouvelle année universitaire a débuté dans tous les pays, ces performances locatives exceptionnelles confirment une nouvelle fois la forte demande en logements étudiants de qualité en Europe. Avec un taux d'occupation atteignant pas moins de 98,5%, Xior dépasse même le maximum habituel d'environ 98%.

Ces excellentes performances locatives se confirment sur tous les marchés, tant dans le portefeuille existant que dans les résidences récemment livrées. La rapidité exceptionnelle de la commercialisation de Wenedów à Varsovie est particulièrement remarquable : la résidence affiche déjà complet dès sa première saison locative complète. Elle atteint ainsi sa pleine occupation bien plus rapidement que la période de montée en puissance habituelle de deux à trois ans pour les nouveaux projets. Boavista, à Porto, connaît également un démarrage particulièrement dynamique, et une occupation complète est déjà prévue pour l'année prochaine. Ces performances confirment non seulement la demande structurelle de logements étudiants, mais aussi l'attractivité de l'offre de Xior et sa capacité à intégrer rapidement et avec succès de nouveaux projets dans son portefeuille.

Cette demande exceptionnellement forte se traduit également par un pouvoir de fixation des prix durable et une croissance des loyers supérieure à la moyenne. Grâce à une stratégie de tarification

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

³ Sur la base du nombre d'actions en circulation.

⁴ Sans tenir compte des désinvestissements en cours tant qu'ils ne sont pas entièrement réalisés.

dynamique combinée à une attention constante portée à la qualité, aux services et à l'expérience étudiante à travers Baselife, Xior enregistre une croissance des loyers LfL de 4,62% (YoY) au T3 2026, dépassant une nouvelle fois le taux d'inflation. Xior reste ainsi en bonne voie pour réaliser une croissance des loyers LfL d'au moins 4,4% pour l'ensemble de l'exercice 2026.

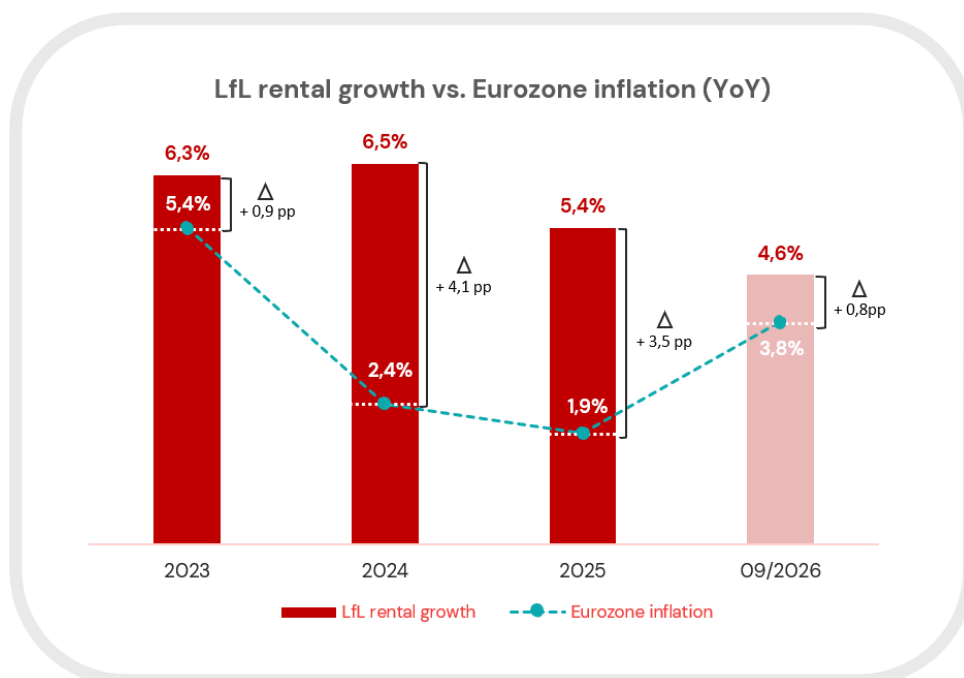
Ces résultats confirment **la solidité des fondamentaux structurels du marché européen du logement étudiant**. La pénurie persistante de logements étudiants de qualité, combinée à la demande croissante des étudiants nationaux et internationaux, continue d'offrir une base solide pour des taux d'occupation élevés et une croissance durable des loyers.

L'accessibilité financière reste un atout majeur pour une croissance durable

L'**accessibilité financière durable de l'enseignement supérieur et du logement étudiant en Europe continentale** constitue l'un des principaux moteurs de la forte demande pour les résidences étudiantes de Xior. Combinée à la pénurie structurelle de logements étudiants de qualité, elle contribue à une dynamique de marché favorable et à des taux d'occupation élevés. Les excellentes performances locatives pour l'année académique 2026-2027 confirment une nouvelle fois la résilience du portefeuille européen diversifié de Xior. **Cette combinaison d'accessibilité financière et de forte demande offre une marge de manœuvre pour poursuivre la croissance des loyers, tout en préservant l'attractivité de l'offre**, soutenant ainsi une croissance durable des revenus locatifs et la stabilité des valorisations immobilières à long terme.

Un pouvoir de fixation des prix durable soutient la croissance organique

La demande toujours forte de logements étudiants, combinée à l'offre de qualité de Xior et à son **modèle d'hospitalité** différenciant, constitue une base solide pour **une croissance durable des loyers**. Les étudiants reconnaissent la valeur ajoutée d'un logement de qualité, d'un service exceptionnel et d'une communauté forte, permettant à Xior de poursuivre l'optimisation de ses loyers tout en maintenant des taux d'occupation élevés. Au T3 2026 également, la **croissance des loyers LfL reste nettement supérieure à l'inflation**, confirmant le fort pouvoir de fixation des prix du portefeuille. La combinaison des taux d'occupation élevés, d'une forte rétention et d'un niveau élevé de satisfaction des résidents souligne la qualité de la plateforme opérationnelle et soutient **la poursuite de la croissance des revenus locatifs, de la rentabilité et de la valeur du portefeuille**.



Ouverture de la résidence Boavista à Porto

Le 1er septembre 2026, Xior a accueilli les premiers étudiants dans sa toute nouvelle résidence Boavista à Porto, qui compte 532 chambres. La résidence suscite un enthousiasme remarquable, comme en témoigne son excellente note de 4,9 sur 5 sur Google. Les étudiants apprécient non seulement les installations modernes et l'emplacement privilégié, mais aussi l'accueil chaleureux et l'engagement de l'équipe locale, ainsi que la qualité des services proposés. La location a également bien démarré et évolue pleinement conformément aux attentes pour une résidence récemment ouverte.

Ces premiers retours très positifs et l'intérêt soutenu confirment l'attractivité de cette nouvelle résidence. Xior prévoit dès lors d'atteindre un taux d'occupation de 100 % dès la prochaine année académique.



Boavista, Porto

3. Mise à jour du portefeuille et du pipeline

Mise à jour du pipeline

Le 30 septembre 2026, le pipeline de développement actif représente un volume d'investissement total d'environ 171 MEUR, dont la majeure partie a déjà été investie. Le montant restant à investir, qui ne s'élève qu'à 5 MEUR, sera intégralement financé par la capacité d'autofinancement de Xior, sans recours à un endettement ou à des fonds propres supplémentaires. Ce pipeline actif comprend trois projets : Brinktoren à Amsterdam, Trassenster à Seraing (Liège) et Boavista à Porto. Au total, le pipeline actif représente environ 1.100 unités supplémentaires et un potentiel de 9,8 MEUR de revenus locatifs annuels additionnels.

Boavista : le 21 octobre 2026, à l'issue du troisième trimestre, la participation restante de 75% dans la résidence Boavista à Porto a été acquise comme prévu, après la livraison. Cette résidence, qui compte 532 chambres, a été développée dans le cadre d'une coentreprise avec U.hub. Avec la finalisation de cette transaction, Boavista est désormais pleinement intégrée au portefeuille de Xior. La résidence a ouvert ses portes le 1er septembre 2026 et a connu un démarrage prometteur.

Brinktoren : la livraison de la résidence Brinktoren à Amsterdam, qui compte 266 unités, est prévue d'ici fin 2026. Le projet suscite déjà beaucoup d'intérêt : les premières demandes de location sont arrivées il y a plusieurs mois et plus de 500 candidats locataires sont désormais sur liste d'attente. Par ailleurs, un contrat de location a été signé avec Tio Business School pour 150 unités, pour une durée initiale de cinq ans. Tio offre également une garantie contre la vacance locative pour ces 150 unités, ce qui renforce encore la sécurité locative de la résidence.

Mise à jour du portefeuille

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

4. Mise à jour des financements et des ratios

Mise à jour de la liquidité – lignes de crédit disponibles

Xior continue de mener une stratégie de financement proactive, dans le cadre de laquelle les emprunts sont systématiquement prolongés ou refinancés au moins 12 mois avant leur échéance. Parallèlement, la société continue de viser une solide position de liquidité, avec un objectif minimal de 100 MEUR de lignes de crédit non utilisées.

La position de liquidité de Xior s'est renforcée, le montant total des lignes de crédit non utilisées atteignant **208 MEUR**, contre 130 MEUR au premier semestre 2026. Après déduction des 71 MEUR servant de ligne de crédit de soutien (back-up) pour le papier commercial (CP) en circulation, la réserve de liquidité disponible s'élève à **137 MEUR**, contre 72 MEUR au S1 2026.

Cela permet de **couvrir intégralement 100% des besoins de financement de Xior pour les 18 prochains mois**. Tant les refinancements que le programme d'investissements entièrement engagé et le papier commercial en circulation sont intégralement couverts.

Nouveaux financements

Xior poursuit le renforcement et la diversification de sa structure d'endettement grâce aux lignes de crédit et à l'emprunt obligataire ci-dessous, conclus avec des partenaires financiers existants et nouveaux :

- Xior a conclu un placement privé américain (US Private Placement) via Nuveen, pour un montant total de 100 MEUR, assorti d'un coupon de 4,87% et d'une échéance au 10 décembre 2031. Ce financement a été conclu au 30 septembre 2026, mais ne sera utilisé qu'à partir du 10 décembre 2026 au plus tôt.
- Un nouveau prêt de 24 MEUR a été approuvé par Santander pour Boavista à Porto, pour une durée de cinq ans. Le contrat est en cours de finalisation.

Prolongation des financements existants

Par ailleurs, Xior a conclu un accord portant sur la prolongation de six lignes de crédit existantes :

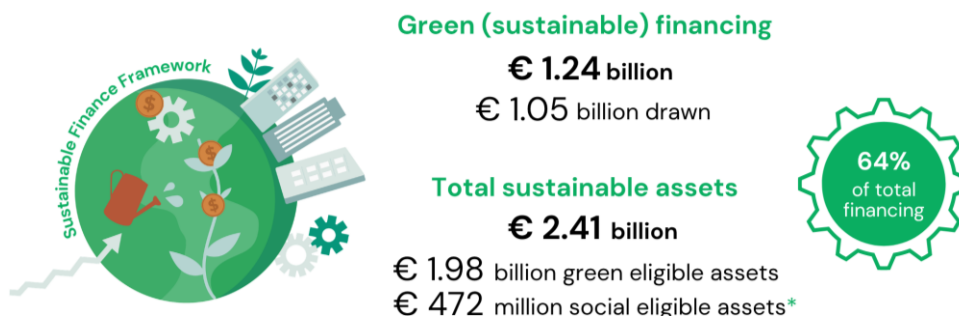
- Un prêt de 25 MEUR auprès de BNP Paribas, dont l'échéance a été reportée du T4 2027 au T2 2031.
- Trois prêts auprès d'ING pour un montant total de 70 MEUR, dont les échéances ont été reportées de T4 2027-T1 2028 au T4 2030 (3+1 ans) et au T4 2031 (4+1 ans).
- Deux prêts auprès d'ABN AMRO, d'un montant de 50 MEUR chacun, dont les dates d'échéance ont toutes deux été reportées au T3 2028.

Ces prolongations contribuent également à une meilleure répartition des échéances et renforcent la liquidité et la flexibilité financière de Xior à long terme.

Mise à jour du cadre de finance durable

Le cadre de finance durable de Xior (*Sustainable Finance Framework*) comprend des critères environnementaux (E) visant à sélectionner et à financer les actifs les plus durables, ainsi que des critères sociaux (S) fondés sur l'accessibilité financière et une tarification socialement responsable, permettant à une partie de son portefeuille d'être également éligible à des financements à caractère social (*social-linked*). Cette approche s'inscrit dans les ambitions et engagements environnementaux et sociaux de Xior, dans un contexte de hausse des prix et de préoccupations croissantes concernant l'accessibilité financière du logement étudiant.

Au 30 septembre 2026, Xior disposera d'un total de 1,24 milliard EUR de financement durable, dont 1,05 milliard EUR ont déjà été tirés. Au total, Xior dispose d'environ 2,41 milliards EUR d'actifs durables, ce qui permet de rendre l'ensemble de son financement durable.



*excluding social assets already included as green assets – the total social eligible assets amount to € 898m

Coût de financement et hedge ratio

Le coût de financement reste stable au T3 2026 à 3,19% (contre 3,16% au S1 2026). La durée moyenne des emprunts en cours reste également stable à 4,89 ans (contre 4,94 ans au S1 2026). Le ratio de couverture (*hedge ratio*) au T3 2026 augmente légèrement pour atteindre 90% (contre 88% au premier semestre 2026) avec une durée moyenne de couverture de 4,3 ans.

Ratio de couverture des intérêts (ICR)

L'ICR s'établit à 3,10 au troisième trimestre 2026 (contre 3,24 au premier semestre 2026). Une nouvelle amélioration de l'ICR est attendue après la livraison des projets en cours de développement.

Dette nette/EBITDA

Le ratio dette nette/EBITDA (ajusté) au troisième trimestre s'établit à 11,79x (une légère amélioration par rapport à 12,00x au premier semestre 2026). Pour le calcul complet, voir le chapitre 11 (Indicateurs alternatifs de performance (IAP)). Le ratio dette nette/EBITDA ne constitue pas une clause restrictive.

5. Mise à jour du calendrier financier 2026-2027

Calendrier financier 2026-2027	Date
Publication du communiqué annuel 2026	2 février 2027 (avant bourse)
Publication du rapport annuel	13 avril 2027
Publication des résultats au 31 mars 2027 (T1)	23 avril 2027 (avant bourse)
Assemblée générale annuelle	20 mai 2027
Publication des résultats au 30 juin 2027 (S1)	6 août 2027 (avant bourse)
Publication des résultats au 30 septembre 2027 (9M)	22 octobre 2027 (avant bourse)

6. Résultats financiers consolidés 9M 2026

Compte de résultat consolidé (en milliers d'€)	30/09/2026	30/09/2025
Résultat net locatif	143.093	129.482
Résultat immobilier	143.319	135.609
Résultat d'exploitation avant résultat du portefeuille	105.349	99.793
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-28.286	-27.262
Résultat EPRA  1,5	74.021	70.110
Résultat du portefeuille (IAS 40) 	22.761	6.867
Réévaluation des instruments financiers (couvertures de taux d'intérêt non efficaces)	31.290	-518
Impôts différés	-8.505	-5.507
Résultat net (IFRS)	117.944	69.183

Mise à jour du portefeuille	30/09/2026	30/09/2025
Nombre d'unités locatives pour étudiants	22.268	21.953
Nombre de lits	23.139	22.504
Nombre de pays	8	8

Bilan consolidé (en milliers d'€)	30/09/2026	31/12/2025
Capitaux propres – part du groupe	1.775.810	1.751.575
Juste valeur des immeubles de placement ⁶	3.667.946	3.558.842
Taux prêt/valeur (LTV)	51,31%	49,87%
Taux d'endettement (loi sur les SIR) ⁷	51,42%	49,92%

⁵ Xior Student Housing NV utilise des indicateurs de performance alternatifs (IPA) pour mesurer et suivre ses performances opérationnelles. L'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF) a publié des lignes directrices applicables à compter du 3 juillet 2016 concernant l'utilisation et l'interprétation des indicateurs de performance alternatifs. Le chapitre 5.8 du rapport financier semestriel 2026 présente les concepts que Xior considère comme des indicateurs de performance alternatifs. Les APM sont signalés par la mention «  » et sont accompagnés d'une définition, d'un objectif et d'un rapprochement (voir les chapitres 11 et 12 du présent communiqué de presse), conformément aux exigences de la directive de l'AEMF.

⁶ La juste valeur des investissements immobiliers correspond à la valeur d'investissement telle que déterminée par un expert immobilier indépendant, hors frais de transaction (voir le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016 – mise à jour du communiqué de presse de la BE-REIT Association du 30 juin 2025). La juste valeur correspond à la valeur comptable selon les normes IFRS.

⁷ Calculée conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 portant exécution de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

Chiffres clés par action (en €)	30/09/2026	30/09/2025
Nombre d'actions	46.695.094	46.695.094
Nombre moyen pondéré d'actions ⁸	46.695.094	46.139.304
Résultat EPRA ^{1,9} par action 	1,59	1,52
Résultat du portefeuille (IAS 40) 	0,49	0,15
Réévaluation des instruments de couverture	0,67	-0,01
Résultat net par action (IFRS) ⁸	2,53	1,50
Cours de clôture de l'action	23,90	29,25
Valeur nette d'inventaire par action (IFRS) ¹⁰ – part du groupe	38,03	37,45

Les informations financières relatives à la période se terminant le 30 septembre 2026 ont été établies conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS).

Les chiffres publiés sont des chiffres consolidés ; les sociétés holding et les filiales sont consolidées conformément à la législation en vigueur.

1. Résultat net locatif

Xior a réalisé un résultat locatif net de 143.093 KEUR pour les neuf premiers mois de 2026, contre 129.482 KEUR pour les neuf premiers mois de 2025. Cela représente une hausse de 11%. Ce résultat locatif net continuera de progresser au cours du prochain trimestre, grâce à :

- ♦ Aux nouveaux projets et acquisitions qui contribuent pleinement au résultat ;
- ♦ **À la croissance des loyers LfL de 4,62% YoY**, confirmant une fois de plus un niveau élevé et supérieur à l'inflation ;
- ♦ **Au taux d'occupation élevé et stable**, à 98,5%.

Au 30 septembre 2026, Xior a pu calculer la croissance à périmètre constant pour 88% de ses revenus locatifs. Pour ces revenus locatifs, la société a enregistré une croissance de 4,62% en glissement annuel par rapport au 30 septembre 2025. Pour l'ensemble de l'année 2026, Xior confirme à nouveau ses prévisions d'une croissance des loyers LfL d'au moins 4,4%.

2. Résultat EPRA

Le résultat EPRA  (hors résultat de portefeuille, hors impôts différés liés aux ajustements IAS 40 et hors impact de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers) s'élève à 72.398 KEUR, contre 68.341 KEUR au troisième trimestre 2025. Le résultat EPRA  – part du groupe s'élève à 71.847 KEUR. Le résultat EPRA  après ajustement IFRIC 21 s'élève à 74.572 KEUR au 30 septembre 2026, contre 70.545 KEUR au troisième trimestre 2025. **Le résultat EPRA  après ajustement IFRIC 21 – part du groupe s'élève à 74.021 KEUR.**

⁸ Les actions sont comptabilisées dès leur émission.

⁹ Calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

¹⁰ Basé sur le nombre d'actions.

Le résultat EPRA  par action¹¹ s'élève à 1,55 EUR et le résultat EPRA  par action – part du groupe s'élève à 1,54 EUR. Après ajustement IFRIC 21, le résultat EPRA  par action s'élève à 1,60 EUR et le **résultat EPRA  par action après ajustement IFRIC 21 – part du groupe s'élève à 1,59 EUR.**

En milliers d'euros	30/09/2026	Par action	30/09/2025
Résultat EPRA	72.398	1,55	68.341
Résultat EPRA – part du groupe	71.847	1,54	67.835
Résultat EPRA – après ajustement IFRIC 21	74.572	1,60	70.545
Résultat EPRA – après ajustement IFRIC 21 – part du groupe	74.021	1,59	70.110

En raison de l'application de la norme comptable « IFRIC 21 Taxes » (introduite au cours de l'exercice 2015), les chiffres au 30 septembre 2026 comprennent une provision pour l'ensemble de l'année 2026 concernant le précompte immobilier, les taxes néerlandaises sur l'immobilier, les taxes sur les résidences secondaires et la taxe dite « d'abonnement ». Cela a un impact négatif plus important sur le résultat des trois premiers trimestres de 2026, dans la mesure où ces charges ne sont pas réparties sur les différents trimestres, mais sont intégralement comptabilisées au premier trimestre.

L'effet de ce traitement comptable s'atténuera au fur et à mesure que l'exercice avancera. Si ces charges étaient réparties dans le résultat, à raison d'un quart par trimestre, le résultat au 30 septembre 2026 serait majoré d'un montant de 2.174 KEUR. Dans cette hypothèse, le résultat EPRA  – part du groupe s'élèverait à 74.021 KEUR.

3. Résultat immobilier net et opérationnel

Le résultat net s'élève à 117.944 KEUR au 30 septembre 2026, contre 69.183 KEUR au 30 septembre 2025. Le résultat net par action s'élève à 2,53 EUR¹². La hausse du résultat net par rapport à l'année précédente résulte principalement d'une variation plus favorable de la juste valeur des instruments de couverture éligibles.

Le résultat net inclut l'impact de la variation de la juste valeur des immeubles de placement, des autres résultats du portefeuille, des impôts différés liés à la norme IAS 40 et des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Le résultat EPRA  correspond au résultat net corrigé des éléments susmentionnés.

Le résultat immobilier d'exploitation s'élève à 114.954 KEUR au 30 septembre 2026, contre 110.259 KEUR au 31 septembre 2025. La marge opérationnelle au cours des neuf premiers mois de 2026, tout à fait conforme aux prévisions et au budget, est temporairement en baisse, principalement en raison de la disparition de certains éléments non récurrents de l'année dernière. Corrigée de ces éléments, l'évolution sous-jacente de la marge opérationnelle est positive. Pour le reste de l'année, Xior prévoit à nouveau une tendance à la hausse, portée par une efficacité opérationnelle accrue et des économies d'échelle. L'objectif à long terme pour la marge opérationnelle reste inchangé à 85%.

4. Juste valeur du portefeuille immobilier

Au 30 septembre 2026, le portefeuille se compose de 22.268 logements étudiants disponibles à la location (23.139 lits disponibles à la location). La valeur totale du portefeuille immobilier est estimée à 3.667.946 KEUR au 30 septembre 2026, ce qui représente une hausse de 3% ou 109.104 KEUR par rapport au 31 décembre 2025 (3.558.842 KEUR).

¹¹ Le calcul du résultat par action EPRA repose sur le nombre moyen pondéré d'actions au 30 septembre 2026, qui s'élevait à 46.695.094.

¹² Ce chiffre est basé sur le nombre moyen pondéré d'actions.

La hausse de la juste valeur des immeubles de placement par rapport à fin 2025 est principalement attribuable à la croissance des revenus locatifs de marché sur la majeure partie du portefeuille, soutenue par un pouvoir de fixation des prix qui reste solide. Bien que les rendements d'évaluation aient légèrement augmenté en raison de la hausse des taux d'intérêt, la croissance des loyers a largement compensé cet effet, ce qui s'est traduit par une réévaluation positive du portefeuille immobilier de 33 MEUR à fin septembre 2026 (+0,95% par rapport au quatrième trimestre 2025). La baisse de la réévaluation positive cumulée par rapport au trimestre précédent est principalement imputable aux investissements ESG qui ne sont pas encore pleinement pris en compte dans les évaluations immobilières.

Par ailleurs, les fluctuations des taux de change du zloty polonais (PLN) et de la couronne suédoise (SEK) ont également eu un impact négatif sur la valeur des investissements immobiliers. En revanche, la poursuite du développement du portefeuille de projets a apporté une contribution positive à l'évolution globale des investissements immobiliers.

Xior dispose par ailleurs d'un portefeuille de projets divisé en deux catégories : le « portefeuille actif » et le « portefeuille futur ». Le « portefeuille actif » comprend les projets dont la construction a déjà commencé et qui se trouvent actuellement en phase d'exécution. Ces projets seront livrés à court terme, en 2026 et 2027. Le « pipeline futur » représente le potentiel de développement à venir et se compose en partie de projets de développement et en partie de possibilités d'extension sur des sites existants, pour lesquels la construction n'a pas encore commencé. Ces projets se trouvent en phase de pré-exécution. Pour plus de détails, voir ci-dessus le chapitre 3 – Mise à jour du portefeuille et du pipeline.

Si tous les projets du pipeline actif et du pipeline futur sont menés à bien, le portefeuille immobilier continuera de croître pour dépasser les 4 milliards EUR avec 25.413 logements étudiants louables.

5. LTV

Au 30 septembre 2026, le LTV s'élevait à 51,31%, contre 49,87% au 31 décembre 2025. Le ratio d'endettement s'élevait à 51,42% au 30 septembre 2026, contre 49,92% au 31 décembre 2025. Xior continue de viser un ratio d'endettement inférieur à 50%.

7. Financement

Au 30 septembre 2026, la Société avait conclu des contrats de financement avec 24 prêteurs pour un montant total de 2.021 MEUR. Au 30 septembre 2026, la Société avait utilisé 1.813 MEUR de financements. Sur la partie non utilisée, 71 MEUR sont conservés à titre de réserve pour le montant des CP utilisés.

La Société s'efforce de répartir la durée des emprunts ; la durée moyenne s'élève ainsi à 4,9 ans au 30 septembre 2026. Ce chiffre exclut les billets de trésorerie, qui sont tous à court terme.

De plus, Xior est largement protégée contre une hausse des taux d'intérêt grâce à la couverture à long terme de sa dette existante : au 30 septembre 2026, 90% du financement est couvert pour une durée de 4,3 ans, soit par le biais de contrats de swap de taux d'intérêt (1.229 MEUR), soit par le biais de taux d'intérêt fixes (458 MEUR). Étant donné que ces couvertures ne s'appliquent pas au niveau des financements individuels, mais portent sur une durée supérieure à celle des emprunts sous-jacents, l'échéance de financements individuels n'entraîne pas de risque de taux d'intérêt supplémentaire.

Le coût moyen de financement  pour le troisième trimestre 2026 s'élève à 3,19% (troisième trimestre 2025 : 3,06%).

8. Principales réalisations

Principales réalisations au cours des neuf premiers mois de 2026

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

Le 14 avril 2026, Xior a publié son rapport financier annuel ainsi que la convocation à l'assemblée générale.

Assemblée générale annuelle

Le 21 mai 2026 s'est tenue l'Assemblée générale annuelle de Xior Student Housing NV, au cours de laquelle les comptes annuels de 2025 ont notamment été approuvés. L'Assemblée générale a notamment approuvé le versement d'un dividende de 1,768 EUR brut, soit 1,2376 EUR net¹³ par action (réparti entre les coupons n° 27 et n° 28).

Xior annonce le départ de son directeur financier

Le 14 septembre 2026, Xior a annoncé que le mandat de M. Frederik Snauwaert en tant que directeur financier et administrateur exécutif de Xior prendra fin le 31 décembre 2026. Le Conseil d'administration a entre-temps entamé la recherche d'un successeur et informera le marché de manière appropriée des développements ultérieurs dans ce processus.

Principales réalisations après les neuf premiers mois de 2026

Finalisation de l'acquisition de Boavista à Porto

Le 21 octobre 2026, Xior a finalisé l'acquisition de la participation restante de 75% dans la résidence étudiante Boavista à Porto, ce qui lui a permis d'obtenir le contrôle total du projet. La résidence, qui compte 532 chambres, a été développée dans le cadre d'une coentreprise dans laquelle Xior détenait déjà une participation de 25 + 1%. Avec la finalisation de cette transaction, Boavista est désormais entièrement intégrée au portefeuille de Xior. La résidence a ouvert ses portes le 1er septembre 2026 et connaît un démarrage prometteur.

9. Perspectives

Xior prévoit que le ratio d'endettement, qui dépasse actuellement temporairement les 50% en raison du versement intégral du dividende en espèces en mai 2026, repassera sous la barre des 50% d'ici la fin de l'exercice. Cette hausse temporaire ne reflète pas une modification de la solidité financière sous-jacente de la société. La baisse attendue s'appuie sur les solides flux de trésorerie opérationnels récurrents, les investissements restants limités dans le portefeuille de projets en développement et une gestion active du portefeuille, dans le cadre de laquelle des désinvestissements opportunistes sont envisagés s'ils contribuent à une optimisation accrue de la structure du capital.

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

- Une croissance structurelle des loyers, portée par une pénurie persistante de logements étudiants de qualité sur tous les marchés clés et soutenue par un pouvoir de fixation des prix. D'ici 2026, Xior prévoit une croissance des loyers à périmètre constant d'au moins 4,4%, soit au moins 1% de plus que l'inflation. Cette croissance sera également favorisée par une montée en puissance plus rapide et des initiatives supplémentaires telles que le lancement d'un service dédié aux revenus B2B.
- Effet de levier opérationnel : à partir de 2026, les économies d'échelle, la poursuite de la numérisation et un modèle de coûts allégé se traduiront par une baisse des coûts unitaires et une hausse des marges opérationnelles. La qualité du portefeuille et l'expérience des étudiants restent à cet égard une condition préalable essentielle à la création de valeur durable.

¹³ En tenant compte d'un précompte mobilier libératoire de 30%.

- Mise en œuvre du portefeuille de projets en cours, avec la livraison d'environ 1.100 nouveaux logements locatifs en 2026-2027, entièrement financée par les flux de trésorerie internes.

Pour l'exercice 2026, Xior confirme ses prévisions d'un résultat par action (EPS) de 2,30 EUR et d'un dividende par action (DPS) de 1,84 EUR, ce qui représente une hausse de 4% par rapport à 2025. Pour l'exercice 2027, Xior prévoit une nouvelle croissance du résultat par action (EPS) à 2,40 EUR et d'un dividende par action (DPS) de 1,92 EUR, soit une hausse de 4% par rapport à 2026.

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

10. Synthèse financier

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Actifs (en milliers d'€)	30/09/2026	31/12/2025
I. ACTIFS IMMOBILISÉS	3.773.399	3.635.198
B. Immobilisations incorporelles	7.132	6.471
C. Immeubles de placement	3.667.946	3.558.842
a. Propriétés disponibles à la location	3.234.058	3.148.319
b. Développements immobilier	433.888	410.524
D. Autres immobilisations corporelles	10.975	10.533
a. Immobilisations corporelles pour usage propre	10.975	10.533
E. Immobilisations financières	43.450	18.034
Instruments de couverture autorisés	41.382	16.384
Autres	2.068	1.650
G. Créances commerciales et autres immobilisations	6.200	6.245
H. Impôts différés - actifs	18.152	21.854
I. Participations dans des sociétés associées et coentreprises, variation des capitaux propres	19.544	13.220
II. ACTIFS CIRCULANTS	94.795	93.735
D. Créances commerciales	2.723	2.789
E. Créances fiscales et autres actifs courants	39.425	44.689
a. Impôts	5.154	10.812
c. Autres	34.271	33.877
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.236	4.756
G. Comptes de régularisation	48.411	41.500
Charges immobilières payées d'avance	7.399	7.409

Produits immobiliers courus, non échus	20.557	15.833
Autres	20.454	18.258
TOTAL DE L'ACTIF	3.868.194	3.728.933

Passif (en milliers d'€)	30/09/2026	31/12/2025
FONDS PROPRES	1.777.929	1.753.131
I. fonds propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1.775.810	1.751.575
A. Capital	829.543	829.644
a. Capital souscrit	840.512	840.512
b. Frais d'augmentation de capital (-)	-10.969	-10.868
B. Primes d'émission	821.273	821.273
C. Réserves	7.625	32.607
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	55.016	32.122
Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés en cas de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-43.542	-41.868
Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture telle que définie dans les normes IFRS	10.764	7.324
Réserves pour la part dans le résultat et dans les gains ou pertes non réalisés des filiales, des sociétés associées et des coentreprises qui sont traitées administrativement selon la méthode equity	-7.774	-7.774
Réserve pour les écarts de conversion résultant de la conversion d'une activité à l'étranger	-1.056	9.800
Autres réserves	102	89
Résultats reportés des exercices précédents	-5.885	32.914
D. Résultat net de l'exercice	117.369	68.051
II. Intérêts minoritaires	2.119	1.556
PASSIF	2.090.264	1.975.802
I. Passif non courant	1.916.204	1.780.588
B. Dettes financières non courantes	1.818.783	1.681.727
a. Établissements de crédit	1.583.552	1.445.977
b. Leasing financier	15.600	16.182
c. Autres	219.632	219.568

C. Autres passifs financiers non courants	63	6.354
Instruments de couverture autorisés	63	6.354
E. Autres passifs non courantes	0	0
F. Impôts différés - obligations	97.359	92.506
a. Taxe de sortie	0	0
b. Autres	97.359	92.506
II. Dettes à court terme	174.060	195.214
B. Dettes à court terme	78.912	109.394
a. Établissements de crédit	78.912	75.394
c. Autres	0	34.000
D. Dettes commerciales et autres passifs courants	40.871	34.045
a. Taxe de sortie	0	0
b. Autres	40.871	34.045
Fournisseurs	15.166	7.811
Locataires	4.621	3.404
Impôts, rémunérations et charges sociales	21.084	22.830
E. Autres passifs courants	29.134	28.142
Autres	29.134	28.142
F. Comptes de régularisation	25.143	23.633
a. Revenus de la propriété reçus d'avance	8.263	4.780
b. Intérêts courus non échus	3.980	2.940
c. Autres	12.900	15.913
TOTAL DES FONDS PROPRES ET DETTES	3.868.194	3.728.933

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Compte de résultat <i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2026	30/09/2025
I. (+) Revenus locatifs	143.521	129.761
(+ Revenus locatifs	131.866	119.789
(+ Garanties locatives	12.096	10.155
(-) Réductions locatives	-441	-183
Dépréciations sur créances commerciales	-428	-279

RÉSULTAT LOCATIF NET	143.093	129.482
V. (+) Récupération des charges locatives et des taxes normalement à la charge des locataires sur les immeubles loués	22.739	22.150
- Transmission des charges locatives à la charge du propriétaire	22.263	21.579
- Transmission des précomptes et des taxes sur les immeubles loués	476	570
VII. (-) Charges locatives et taxes normalement à la charge du locataire sur les immeubles loués	-26.148	-25.131
- Charges locatives à la charge du propriétaire	-25.621	-24.735
- Précomptes et taxes sur les immeubles loués	-528	-396
VIII. (+/-) Autres revenus et dépenses liées à la location	3.635	9.109
RÉSULTAT IMMOBILIER	143.319	135.609
IX. (-) Frais techniques	-7.117	-5.948
Frais techniques récurrentes	-7.175	-6.031
(-) Entretien et réparations	-6.216	-5.027
(-) Primes d'assurance	-959	-1.004
Frais techniques non récurrents	58	83
(-) Sinistres	58	83
X. (-) Frais commerciaux	-1.465	-918
(-) Publicité, etc.	-1.070	-587
(-) Frais juridiques	-395	-330
XI. (-) Frais et taxes relatifs aux immeubles non loués	-2	0
XII. (-) Frais de gestion de l'immobilier	-11.425	-10.158
(-) Frais de gestion (externes)	0	0
(-) Frais de gestion (internes)	-11.425	-10.158
XIII. (-) Autres frais immobiliers	-8.356	-8.327
(-) Honoraires d'architectes	0	0
(-) Honoraires des experts	-533	-501
(-) Autres frais immobiliers	-7.823	-7.826
(+/-) FRAIS IMMOBILIERS	-28.366	-25.350
RÉSULTAT IMMOBILIER OPÉRATIONNEL	114.954	110.259
XIV. (-) Frais généraux de la société	-9.630	-10.868
XV. (+/-) Autres produits et charges d'exploitation	26	402

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	105.349	99.793
XVI. (+/-) Résultat sur les cessions d'immeubles de placement	519	-500
(-) Cessions nettes de biens immobiliers (prix de vente – frais de transaction)	3.189	9.726
(+) Valeur comptable des biens immobiliers vendus	-2.670	-10.226
XVII. (+/-) Résultat sur les cessions d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. (+/-) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	33.836	58.892
(+) Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	77.684	98.407
(-) Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-43.849	-39.515
XIX. (+) Autres résultats du portefeuille	-11.594	-51.525
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	128.110	106.660
XX. (+) Produits financiers	8.517	3.330
(+) Intérêts et dividendes perçus	8.517	3.330
XXI. (-) Charges d'intérêts nettes	-33.700	-28.110
(-) Charges d'intérêts nominales sur les emprunts	-34.377	-31.866
(-) Reconstitution du montant nominal des dettes financières	-715	-614
(-) Coûts des instruments de couverture autorisés	1.393	4.370
XXII. (-) Autres charges financières	-3.103	-2.482
- Frais bancaires et autres commissions	-677	-537
- Autres	-2.425	-1.946
XXIII. (+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	31.290	-518
(+/-) RÉSULTAT FINANCIER	3.005	-27.780
XXIV Quote-part dans le résultat des sociétés associées et des coentreprises	0	0
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	131.115	78.880
XXV. Impôts sur les sociétés	-4.666	-4.190
XXVI. Taxe de sortie	0	734
XXVII. Impôts différés	-8.505	-6.241
(+/-) IMPÔTS	-13.171	-9.697
RÉSULTAT NET	117.944	69.183
RÉSULTAT EPRA APRÈS AJUSTEMENT IFRIC 21	74.572	70.545
RÉSULTAT EPRA APRÈS AJUSTEMENT IFRIC 21 – PART DU GROUPE	74.021	70.110

RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE	22.761	6.867
IMPÔTS DIFFÉRÉS LIÉS AUX CORRECTIONS IAS 40	-8.505	-5.507
VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	31.290	-518
RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION APRÈS AJUSTEMENT IFRIC 21 (en EUR)	1,60	1,53
RÉSULTAT EPRA  PAR ACTION APRÈS AJUSTEMENT IFRIC 21 – PART DU GROUPE (en EUR)	1,59	1,52

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

Résultat EPRA après ajustement IFRIC 21	30/09/2026	30/09/2025
Résultat net	117.944	69.183
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-33.836	-58.892
Autres résultats du portefeuille	11.594	51.525
Résultat sur les cessions d'immeubles de placement	-519	500
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-31.290	518
Impôts différés liés à la norme IAS 40	8.505	5.507
Résultat EPRA	72.398	68.341
Impact IFRIC 21	2.174	2.204
Résultat EPRA après ajustement IFRIC 21	74.572	70.545
Résultat EPRA après ajustement IFRIC 21 – part du groupe	74.021	70.110

Résultat du portefeuille	30/09/2026	30/09/2025
Résultat sur les cessions d'immeubles de placement	519	-500
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	33.836	58.892
Autre résultat du portefeuille	-11.594	-51.525
Résultat du portefeuille	22.761	6.867

Taux d'intérêt moyen	30/09/2026	30/09/2025
Intérêts nominaux payés sur les emprunts	34.380	31.866
Coûts des instruments de couverture autorisés	-1.393	-4.370
Intérêts capitalisés	11.773	10.697
Dette moyenne en cours au cours de la période	1.929.744	1.713.563

Taux d'intérêt moyen	3,09%	2,97%
Taux d'intérêt moyen hors coûts des instruments de couverture éligibles	3,19%	3,31%

Coût moyen de financement	30/09/2026	30/09/2025
Charges d'intérêts nominales sur les emprunts	34.380	31.866
Coûts des instruments de couverture éligibles	-1.393	-4.370
Intérêts capitalisés	11.773	10.697
Reconstitution du montant nominal des dettes financières	715	614
Frais bancaires et autres commissions	677	537
Dette moyenne en cours au cours de la période	1.929.744	1.713.563
Coût moyen de financement	3,19%	3,06%
Coût moyen de financement hors coûts des instruments de couverture éligibles	3,29%	3,40%

Au 30/09/2026	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	NAV EPRA	EPRA NNAV
IFRS fonds propres attribuables aux actionnaires, hors participations minoritaires	1.775.810	1.775.810	1.775.810	1.775.810	1.775.810
Participations minoritaires	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	2.119	2.119
À EXCLURE					
Impôts différés liés aux bénéfices FV sur l'IP	79.207	79.207	XXXXXXXXXX	79.207	XXXXXXXXXX
Valeur de marché des instruments financiers	-41.319	-41.319	XXXXXXXXXX	-41.319	XXXXXXXXXX
Immobilisations incorporelles selon les normes IFRS BS	XXXXXXXXXX	-7.132	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
À INCLURE					
FV des dettes à taux fixe	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	86.588	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Droits de mutation	179.459	N/A	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
NAV	1.993.157	1.806.566	1.862.398	1.815.817	1.777.929
Nombre d'actions entièrement dilué	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094
NAV par action	42,68	38,69	39,88	38,89	38,08
NAV par action – part du groupe	42,68	38,69	39,88	38,84	38,03

Au 30/09/2026	Juste valeur	% du portefeuille total	% hors impôts différés
Portefeuille soumis à des impôts différés, destiné à être détenu et non cédé à long terme	3.667.946	100	100
Portefeuille soumis à des impôts différés partiels et à une structuration fiscale			

Au 31/12/2025	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS fonds propres attribuables aux actionnaires, hors participations minoritaires	1.751.575	1.751.575	1.751.575	1.751.575	1.751.575
Participations minoritaires	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	1.556	1.556
À EXCLURE					
Impôts différés liés aux bénéfices FV sur l'IP	70.652	70.652	XXXXXXXXXXXX	70.652	XXXXXXXXXXXX
Valeur de marché des instruments financiers	-10.030	-10.030	XXXXXXXXXXXX	-10.030	XXXXXXXXXXXX
Immobilisations incorporelles selon les normes IFRS BS	XXXXXXXXXXXX	-6.471	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX
À INCLURE					
FV des dettes à taux fixe	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	75.994	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX
Droits de mutation	177.597	N/A	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX
NAV	1.989.794	1.805.726	1.827.569	1.813.753	1.753.131
Nombre d'actions entièrement dilué	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094	46.695.094

NAV par action	42,61	38,67	39,14	38,84	37,54
NAV par action – part du groupe	42,61	38,67	39,14	38,81	37,51

Au 31/12/2025	Juste valeur	% du portefeuille total	% hors impôts différés
Portefeuille soumis à des impôts différés, destiné à être détenu et non cédé à long terme	3.558.842	100	100
Portefeuille soumis à des impôts différés partiels et à une structuration fiscale	0	0	0

Dette nette/EBITDA (ajusté)

Le ratio dette nette/EBITDA (ajusté) est calculé comme suit sur la base des comptes consolidés : au dénominateur, l'EBITDA normalisé des 12 derniers mois (moyenne mobile sur 12 mois), en tenant compte de l'impact annualisé de la croissance externe ; au numérateur, la dette financière nette ajustée pour tenir compte des projets en cours, multipliée par le ratio prêt/valeur du groupe (étant donné que ces projets ne génèrent pas encore de revenus locatifs mais sont déjà (partiellement) financés au bilan).

En milliers d'€		30/09/2026
Dettes financières non courantes et courantes (IFRS)		1.882.095
- Liquidités et équivalents de liquidités (IFRS)		-4.236
Dette nette (IFRS)	A	1.877.859
Résultat opérationnel (avant résultat du portefeuille) (IFRS) 12M glissant	B	149.852
+ Part du résultat opérationnel des coentreprises		0
EBITDA (IFRS)	C	149.852
Dette nette/EBITDA	A/C	12,53

En milliers d'€		30/09/2026
Dettes financières non courantes et courantes (IFRS)		1.882.095
-Liquidités et équivalents de liquidités (IFRS)		-4.236
Dette nette (IFRS)	A	1.877.859
-Projets en cours x LTV		-222.628
-Financement des coentreprises x LTV		0
Dette nette (ajusté)	B	1.655.231
Résultat opérationnel (avant résultat du portefeuille) (IFRS) 12M glissant	C	149.852
+ Part du résultat opérationnel des coentreprises		0
Résultat opérationnel (avant résultat du portefeuille) (IFRS) 12M glissant	D	149.852
Bridge à l'EBITDA normalisé		-9.407
EBITDA (ajusté)	E	140.445
Dette nette/EBITDA (ajusté)	B/E	11,79

EPRA LTV

EPRA LTV			
30/09/2026	Part du groupe	Consolidation part proport. dans les JV	Combiné
Ajouter :			
Établissements de crédit	1.592.218	5.875	1.598.093
Commercial paper	70.246		70.246
Emprunts obligataires	219.632		219.632
(-) Créances commerciales à long terme	8.268		8.268
(-) Créances commerciales	2.723		2.723
(-) Créances fiscales et autres actifs courants	39.425	257	39.682
(+) Autres passifs non courants	0		0
(+) Dettes commerciales et autres dettes à court terme	40.871	79	40.950
(+) Autres passifs courants	29.134		29.134
Solde à payer	19.589	-178	19.411
Exclure :			
Argent liquide	4.236	465	4.701
Dettes nettes (a)	1.897.449	5.232	1.902.681
Ajouter :			
Biens immobiliers à usage propre*	10.975		10.975
Biens immobiliers disponibles à la location	3.234.058		3.234.058
Projets de développement	433.888	6.750	440.638
Actifs ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	0		0
Immobilisations incorporelles	7.132		7.132
Créances sur entreprises associées et des coentreprises	0		0
Valeur totale du patrimoine (b)	3.686.053	6.750	3.692.803
Droits de mutation immobilières	179.459		179.459
Valeur totale du patrimoine, droits de mutation inclus (c)	3.865.512	6.750	3.872.262
LTV (a/b)	51,48%		51,52%
LTV (droits de mutation inclus) (a/c)	49,09%		49,14%

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

EPRA LTV		Consolidation part proport. dans les JV	
31/12/2025	Part du groupe		Combiné
Ajouter :			
Établissements de crédit	1.455.055	2.618	1.457.673
Commercial paper	65.657		65.657
Emprunts obligataires	253.568		253.568
(-) Créances commerciales à long terme	7.895		7.895
(-) Créances commerciales	2.789	131	2.920
(-) Créances fiscales et autres actifs courants	44.689	114	44.803
(+) Autres passifs non courants	0		0
(+) Dettes commerciales et autres dettes à court terme	34.045	681	34.726
(+) Autres passifs courants	28.142		28.142
Solde à payer	6.814	437	7.251
Exclure :			
Argent liquide	4.756	365	5.121
Dettes nettes (a)	1.776.338	2.689	1.779.027
Ajouter :			
Biens immobiliers à usage propre*	10.533		10.533
Biens immobiliers disponibles à la location	3.148.319		3.148.319
Projets de développement	410.524	4.094	414.618
Actifs ou groupes d'actifs détenus en vue de la vente	0		0
Immobilisations incorporelles	6.471		6.471
Créances sur entreprises associées et des coentreprises	0	0	0
Valeur totale du patrimoine (b)	3.575.847	4.094	3.579.941
Droits de mutation immobilières	177.597		177.597
Valeur totale du patrimoine, droits de mutation inclus (c)	3.753.444	4.094	3.757.538
LTV (a/b)	49,68%		49,69%
LTV (droits de mutation inclus) (a/c)	47,33%		47,35%

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

Nom de l'IAP	Définition	Utilisation
Résultat EPRA	Résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- résultat sur les cessions d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers, +/- impôts différés relatifs à IAS 40	Mesure du résultat des activités opérationnelles stratégiques, à l'exclusion des variations de la juste valeur des immeubles de placement, des autres résultats du portefeuille, du résultat sur les cessions d'immeubles de placement, des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et des impôts différés relatifs à IAS 40. Cela indique dans quelle mesure les paiements de dividendes sont soutenus par les bénéfices.
Résultat du portefeuille	Résultat sur les cessions d'immeubles de placement +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement +/- autre résultat du portefeuille	Mesure des plus-values et moins-values réalisées et latentes sur les immeubles de placement
Taux d'intérêt moyen	Charges d'intérêts, y compris les charges d'intérêts liées aux IRS, divisées par la dette moyenne en cours au cours de la période	Mesure du coût d'intérêt moyen de la dette afin de permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans

Taux d'intérêt moyen hors frais d'intérêts IRS	Charges d'intérêts, hors charges d'intérêts liées aux IRS, divisées par l'encours moyen de la dette au cours de la période	Mesure du coût d'intérêt moyen de la dette afin de permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Coût de financement moyen	Charges d'intérêts, y compris les charges d'intérêts liées aux IRS, plus les frais d'arrangement et les frais d'engagement, divisés par la dette moyenne en cours pendant la période	Mesure du coût moyen de financement de la dette afin de permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Coût de financement moyen hors frais d'intérêt IRS	Coûts d'intérêt hors coûts d'intérêt liés aux IRS + frais d'arrangement et frais d'engagement divisés par la dette moyenne en cours pendant la période	Mesure du coût moyen de financement de la dette afin de permettre une comparaison avec les pairs + analyse de l'évolution au fil des ans
Résultat EPRA par action	Résultat net +/- résultat sur les cessions d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers +/- impôts différés liés aux ajustements IAS 40 divisé par le nombre moyen d'actions	Comparabilité avec d'autres sociétés de gestion immobilière et acteurs immobiliers internationaux
EPRA NAV	Il s'agit de la VNI qui a été ajustée afin d'inclure également les biens immobiliers et les autres investissements à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne devraient pas s'inscrire de manière permanente dans un modèle d'exploitation axé sur des investissements immobiliers à long terme.	Comparabilité avec d'autres sociétés de gestion immobilière et acteurs immobiliers internationaux
EPRA NNAV	EPRA NAV ajustée pour tenir compte (i) de la juste valeur des instruments financiers, (ii) de la juste valeur des dettes et (iii) des impôts différés.	Comparabilité avec d'autres sociétés d'investissement immobilier cotées (SII) et acteurs immobiliers internationaux. Les indicateurs EPRA NAV apportent des ajustements à la valeur liquidative (NAV) telle qu'elle figure dans les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs d'une société immobilière, selon différents scénarios.
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Part du principe que les entités ne vendent jamais de biens immobiliers et vise à représenter la valeur nécessaire pour reconstruire les biens immobiliers.	Comparabilité avec d'autres sociétés d'investissement immobilier cotées (SII) et acteurs immobiliers internationaux. Les indicateurs EPRA NAV apportent des ajustements à la valeur liquidative (NAV) telle qu'elle figure dans les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs d'une société immobilière, selon différents scénarios.
EPRA Net Tangible Asset (NTA)	Part du principe que les entités achètent et vendent des actifs, ce qui entraîne la cristallisation de certains niveaux d'impôts différés inévitables.	Comparabilité avec d'autres sociétés de gestion immobilière et acteurs immobiliers internationaux. Les indicateurs EPRA NAV apportent des ajustements à la valeur nette d'inventaire (VNI) telle qu'elle figure dans les états financiers IFRS afin de

		fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs d'une société immobilière, selon différents scénarios.
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Représente la valeur pour les actionnaires dans un « scénario de liquidation », dans lequel les impôts différés, les instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés dans leur intégralité, après déduction de l'impôt qui en résulte.	Comparabilité avec d'autres sociétés immobilières cotées et acteurs immobiliers internationaux. Les indicateurs EPRA NAV apportent des ajustements à la valeur liquidative (NAV) telle qu'elle figure dans les états financiers IFRS afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et des passifs d'une société immobilière, selon différents scénarios.
EPRA RIN (Rendement Initial Net)	Revenu locatif brut annualisé basé sur le loyer actuel à la date de clôture, hors frais immobiliers, divisé par la valeur de marché du portefeuille, augmentée des droits de mutation estimés et les frais liés à l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier
EPRA RIN ajusté (Rendement Initial Net ajusté)	La mesure intègre un ajustement du RIN EPRA pour l'expiration des périodes de franchise de loyer ou d'autres incitations locatives non expirées	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier
EPRA vide locatif	Valeur locative estimée des unités vacantes divisée par la valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier
Ratio des coûts EPRA (y compris frais liés au vide locatif)	Coûts EPRA (y compris les coûts liés au vide locatif) divisés par les revenus locatifs bruts, diminués du loyer à payer sur les terrains loués	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier
Ratio des coûts EPRA (hors frais liés au vide locatif)	Coûts EPRA (hors coûts liés au vide locatif) divisés par les revenus locatifs bruts, diminués du loyer à payer sur les terrains loués	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier
EPRA LTV (ratio prêt-valeur)	Une mesure clé pour déterminer le pourcentage de la dette par rapport à la valeur estimée des biens immobiliers. Le EPRA LTV est calculé en divisant la dette par la valeur de marché du bien immobilier	Comparabilité avec d'autres SIR et acteurs internationaux de l'immobilier

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter:

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

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

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



À propos de Xior Student Housing

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

Xior Student Housing est agréée en tant que SIR publique de droit belge depuis le 24 novembre 2015. Les actions de Xior Student Housing sont cotées sur Euronext Bruxelles (XIOR) depuis le 11 décembre 2015. Le 30 septembre 2026, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 3,7 milliards EUR. Vous trouverez plus d'informations sur www.xiorstudenthousing.eu.

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

Clause de non-responsabilité

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