

Xior kondigt succesvolle kapitaalverhoging via versnelde private plaatsing aan voor een totaalbedrag van ca. 80 MEUR met een korting van minder dan 2%



Op 16 januari 2025 lanceerde Xior Student Housing NV (de “**Vennootschap**” of “**Xior**”) een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het statutaire voorkeurrecht van, en zonder toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan de bestaande aandeelhouders, door middel van een vrijgestelde versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek aan institutionele beleggers (“**ABB**”).<sup>1</sup>

Xior maakt bekend dat ze de ABB met succes heeft afgerond en dat 2.877.698 nieuwe aandelen (ca. 6,80% t.o.v. de bestaande aandelen) (de “**Nieuwe Aandelen**”) zijn geplaatst bij institutionele beleggers tegen een uitgifteprijs van 27,80 EUR per aandeel. Deze uitgifteprijs houdt een korting in van minder dan 2% ten opzichte van de laatste beschikbare beurskoers voorafgaand aan de aankondiging van de ABB op donderdag 16 januari 2025 van 28,3537 EUR (verminderd met de waarde van coupon nr. 26, zie verder). Gelet op de uitgifteprijs en het aantal Nieuwe Aandelen, resulteert de kapitaalverhoging in een bruto-opbrengst van 80.000.004 EUR. De totale vraag overschreed meerdere malen het maximum aantal aangeboden aandelen.

#### Redenen van de ABB

De Vennootschap heeft de intentie om de netto-opbrengst van de ABB te gebruiken om haar positie in Polen te versterken via de geplande acquisitie van 2 eersteklas operationele studentenresidenties in Wrocław en Warschau voor een totale investeringswaarde van 67 MEUR en een gemiddeld initieel bruto rendement van 10,5% zoals aangekondigd op 16 januari 2025. Het resterende bedrag zal gebruikt worden om schulden terug te betalen ten bedrage van ca. 11,5 MEUR (zie [persbericht](#)).

- ♦ Wrocław: De volledig operationele residentie heeft een totale investeringswaarde van ca. 55 MEUR en initieel bruto rendement van ca. 11,1%. Deze gloednieuwe residentie, opgeleverd in Q2 2022, beschikt over 775 bedden en is gelegen op een toplocatie nabij de universiteit van Wrocław
- ♦ Warschau: De volledig operationele residentie heeft een totale investeringswaarde van ca. 12 MEUR en initieel bruto rendement van ca. 8,0%. Deze recent opgeleverde residentie (Q4 2022), is gelegen op een zeer gunstige locatie en beschikt over 117 units voor één of twee bewoners

Hiermee realiseert Xior niet alleen een verdere groei van de portefeuille met behoud van winstgevendheid, maar ook een versterking van het eigen vermogen en verlaging van de schuldgraad tot onder 50%.

- ♦ Impact schuldgraad: Pro forma daalt de schuldgraad per Q4 2024 naar ca. 49,03%<sup>2</sup> en daalt de LTV naar ca. 49,64% en t.o.v. resp. 50,64% en 50,99% per Q4 2024 (zonder de acquisities en kapitaalverhoging)

#### Dividend en coupononthechting

Om de uitgifte van de Nieuwe Aandelen mogelijk te maken met recht op dividend vanaf 1 januari 2025, heeft de Vennootschap in het kader van de ABB verzocht om coupon nr. 26 te onthechten van de bestaande aandelen,

<sup>1</sup> Zie eerdere persberichten van 16 januari 2025.

<sup>2</sup> De pro forma schuldgraad per Q4 2024 werd berekend inclusief de positieve impact van ca. -0,5% van de tweede earn-out betaling in het kader van de Basecamp overname en inclusief de beoogde kapitaalverhoging.

Antwerpen, België | 17 januari 2025 | 7h30 CET  
**Gereguleerde informatie**  
**Voorkennis**

met ingang vanaf 17 januari 2025 voor beurs. Coupon nr. 26 betreft het *pro rata temporis* bruto dividendrecht voor het voorgaande boekjaar 2024 vanaf 18 april 2024 (inclusief) tot en met 31 december 2024 (met een waarde van 1,2463 EUR). De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven met coupon nr. 27 en volgende aangehecht en geven daarmee recht op de winst vanaf 1 januari 2025. Bij de eigenlijke uitgifte van de Nieuwe Aandelen (naar verwachting op 21 januari 2025) zullen de bestaande aandelen en de Nieuwe Aandelen allemaal worden verhandeld met coupon nr. 27 en volgende aangehecht en dus dezelfde dividendrechten hebben.

#### **Toelating tot de handel van de Nieuwe Aandelen**

De uitgifte, levering en toelating tot de handel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels van de Nieuwe Aandelen zal naar verwachting plaatsvinden op 21 januari 2025 (T+2). De Nieuwe Aandelen zullen ISIN-code BE0974288202 hebben, dezelfde code als de bestaande aandelen.

De handel in het Xior aandeel is als gevolg van deze ABB tijdelijk opgeschort en zal vandaag, bij opening van de beurs, worden hervat.

#### **Syndicaat**

ING Belgium NV/SA en Van Lanschot Kempen N.V. treden op als Joint Global Coordinators en ABN AMRO Bank N.V. in samenwerking met ODDO BHF SCA, BNP Paribas Fortis NV/SA en KBC Securities NV/SA treden op als Joint Bookrunners in deze transactie.

#### **Standstill**

In het kader van de ABB heeft de Vennootschap zich verbonden tot een standstill van 90 dagen met betrekking tot de uitgifte van Nieuwe Aandelen, behoudens de gebruikelijke en marktconforme uitzonderingen, met inbegrip van de geplande kapitaalverhoging voor de betaling van de tweede earn-out in het kader van de Basecamp transactie (zie [persbericht](#)).

---

#### **Voor meer informatie kan u contact opnemen met:**

**Xior Student Housing NV**  
Frankrijklei 64-68  
2000 Antwerpen  
[www.xior.be](http://www.xior.be)

**Christian Teunissen, CEO**  
**Frederik Snauwaert, CFO**  
[info@xior.be](mailto:info@xior.be)  
T +32 3 257 04 89

**Xior Investor Relations**  
**Sandra Aznar**  
IR & ESG Director  
[ir@xior.be](mailto:ir@xior.be)  
T +32 3 257 04 89



## Over Xior Student Housing

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

Xior Student Housing is sedert 24 november 2015 vergund als openbare GVV naar Belgisch recht. De aandelen van Xior Student Housing zijn sedert 11 december 2015 genoteerd op Euronext Brussels (XIOR). Op datum van 30 september 2024, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. 3,3 miljard EUR. Meer informatie is beschikbaar op [www.xior.be](http://www.xior.be).

**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 schriftelijke materiaal en kopieën daarvan mogen niet direct of indirect worden verspreid in of aan personen die gevestigd, woonachtig of ingezet zijn in Australië, Canada, Japan, Zuid-Afrika of enig ander rechtsgebied waar een dergelijke verspreiding een overtreding van de toepasselijke wetgeving van een dergelijk rechtsgebied zou kunnen vormen.

Dit schriftelijke materiaal dient uitsluitend ter informatie en is niet bedoeld als, en mag niet worden opgevat als, een aanbod tot verkoop van of inschrijving op, of de aankondiging van een komend aanbod tot verkoop van of inschrijving op, of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot aankoop van of inschrijving op, of de aankondiging van een komend verzoek tot het doen van een aanbod tot aankoop van of inschrijving op, bestaande of nieuwe aandelen van de Vennootschap in, of ten aanzien van ingezetenen, inwoners of burgers van de Europese Economische Ruimte (met uitzondering in het kader van de ABB enkel aan Gekwalificeerde Beleggers zoals hieronder gedefinieerd), de Verenigde Staten van Amerika, Australië, Canada, Japan, Zuid-Afrika, Zwitserland (met uitzondering in het kader van de ABB enkel aan professionele cliënten), het Verenigd Koninkrijk (met uitzondering in het kader van de ABB enkel aan UK Relevante Personen zoals hieronder gedefinieerd) of enig ander rechtsgebied waar een dergelijk aanbod of aankondiging een overtreding van de toepasselijke wetgeving van een dergelijk rechtsgebied zou kunnen vormen. Er zal geen aanbod tot verkoop van of inschrijving op aandelen, of aankondiging van een aanstaand aanbod tot verkoop van of inschrijving op aandelen, worden gedaan in de Europese Economische Ruimte, de Verenigde Staten van Amerika, Australië, Canada, Japan, Zuid-Afrika, Zwitserland, het Verenigd Koninkrijk of in enig ander rechtsgebied waarin een dergelijk aanbod, uitnodiging of verkoop onwettig zou zijn voorafgaand aan registratie, vrijstelling van registratie of kwalificatie onder de effectenwetgeving van een dergelijk rechtsgebied, en de verspreiding van deze mededeling in dergelijke rechtsgebieden kan op vergelijkbare wijze worden beperkt. Personen die in het bezit komen van deze mededeling dienen zich op de hoogte te stellen van dergelijke beperkingen en deze na te leven. Het niet naleven van deze beperkingen kan een overtreding van de effectenwetgeving van een dergelijk rechtsgebied inhouden.

Dit persbericht bevat toekomstgerichte verklaringen of verklaringen die als zodanig kunnen worden beschouwd. Deze toekomstgerichte verklaringen zijn herkenbaar aan het gebruik van toekomstgerichte terminologie, waaronder de woorden "geloven", "schatten", "anticiperen", "verwachten", "voornemen", "kunnen", "zullen", "voortzetten", "aan de gang", "mogelijk", "voorspellen", "plannen", "voornemen", "nastreven", "zouden moeten" of "dienen", en bevatten verklaringen van de onderneming over de beoogde resultaten van haar strategie. Toekomstgerichte verklaringen zijn gebaseerd op huidige verwachtingen en omvatten een aantal gekende en ongekende risico's, onzekerheden en andere factoren waardoor de werkelijke resultaten, activiteitsniveaus, prestaties of verwezenlijkingen van Xior Student Housing NV (of haar marktsegment) wezenlijk verschillend zou kunnen zijn van toekomstige resultaten, activiteitsniveaus, prestaties of verwezenlijkingen uitgedrukt of geïmpliceerd door zulke toekomstgerichte verklaringen. Men mag niet onterecht vertrouwen op toekomstgerichte verklaringen en Xior Student Housing NV engageert zich niet om updates of wijzigingen van deze toekomstgerichte verklaringen te publiceren (tengevolge van nieuwe informatie, toekomstige gebeurtenissen of enige andere wijze).

Deze aankondiging is niet bestemd voor publicatie, distributie of vrijgave, direct of indirect, in of naar de Verenigde Staten van Amerika. Deze aankondiging is geen aanbod van effecten voor verkoop in de Verenigde Staten van Amerika. De effecten waarnaar hierin wordt verwezen zijn niet en zullen niet worden geregistreerd onder de U.S. Securities Act of 1933, zoals gewijzigd (de "US Securities Act") en mogen niet worden aangeboden of verkocht in de Verenigde Staten van Amerika, behalve krachtens een toepasselijke vrijstelling van de registratievereisten van de US Securities Act. De uitgever van de effecten heeft geen enkel deel van de transactie in de Verenigde Staten van Amerika geregistreerd en is ook niet van plan dit te doen. Er wordt geen openbaar aanbod van effecten gedaan in de Verenigde Staten van Amerika.

Met betrekking tot elke lidstaat van de Europese Economische Ruimte (elk een "Relevante Lidstaat"), is een aanbod van effecten waarop deze mededeling betrekking heeft alleen gericht aan en uitsluitend gericht op gekwalificeerde beleggers in die Relevante Lidstaat in de zin van Verordening ((EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat gepubliceerd

Antwerpen, België | 17 januari 2025 | 7h30 CET  
**Gereguleerde informatie**  
**Voorkennis**

moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten, en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, en alle uitvoeringsmaatregelen in elke betrokken lidstaat van de EER (de "Prospectusverordening") ("Gekwalificeerde Beleggers").

In het Verenigd Koninkrijk is dit persbericht alleen gericht aan "Gekwalificeerde Beleggers" zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Prospectusverordening zoals gewijzigd en omgezet in het recht van het Verenigd Koninkrijk onder de European Union (Withdrawal) Act van 2018 en de European Union (Withdrawal Agreement) Act 2020 (de "Prospectuswetgeving van het Verenigd Koninkrijk"), die zich ook kenmerken als (i) personen met professionele ervaring inzake investeringen die kwalificeren als "beleggingsprofessionals" overeenkomstig artikel 19(5) van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, zoals gewijzigd (het "Order"), (ii) zogenaamde "high net worth entitie", bedrijven en verenigingen zonder rechtspersoonlijkheid en dergelijke die vallen onder artikel 49(2)(a) tot (d) van het Order, en (iii) andere personen aan wie een aanbod van nieuwe aandelen anderszins rechtmatig mag gecommuniceerd worden en die rechtmatig kunnen deelnemen aan de ABB (al deze personen samen zijn "UK Relevante Personen"). Elke beleggingsactiviteit waarop de volgende informatie betrekking heeft zal alleen beschikbaar zijn voor, en zal alleen worden ondernomen met, UK Relevante Personen. Personen die geen Relevante UK Personen zijn, dienen geen actie te ondernemen op basis van deze aankondiging en dienen er niet naar te handelen of op te vertrouwen. In Zwitserland is een aanbod van effecten waarop deze mededeling betrekking heeft alleen gericht aan "professionele cliënten" in de zin van artikel 4 van de Zwitserse wet op financiële diensten ("Finanzdienstleistungsgesetz") van 15 juni 2018 ("FinSa"). Elke beleggingsactiviteit waarop dit persbericht betrekking heeft, is alleen beschikbaar voor, en wordt alleen ondernomen met, professionele cliënten. De verspreiding van dit persbericht in andere rechtsgebieden kan wettelijk beperkt zijn en personen die in het bezit komen van dit persbericht dienen zich op de hoogte te stellen van dergelijke beperkingen en deze na te leven. Het aanbod is daarom vrijgesteld van de verplichting om een prospectus op te stellen en te publiceren onder artikel 36 FinSa en de effecten zullen niet worden toegelaten tot de handel op enig Zwitsers handelsplatform. Deze mededeling vormt geen prospectus in overeenstemming met FinSa en de Vennootschap zal een dergelijk prospectus niet opstellen in het licht van de aanbieding van effecten waarnaar hierin wordt verwezen. Dit persbericht werd opgesteld in het Nederlands en vertaald naar het Engels en Frans. In het geval van tegenstrijdigheden zal de Nederlandse versie primeren.

## Informatie voor distributeurs

De Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners hebben de Vennootschap meegedeeld dat de volgende informatie alleen bestemd is voor distributeurs. De informatie wordt verstrekt door de Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners en de Vennootschap aanvaardt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid.

Uitsluitend ten behoeve van de "product governance" vereisten vervat in: (a) EU-Richtlijn 2014/65/EU betreffende markten voor financiële instrumenten, zoals gewijzigd ("MiFID II"); (b) artikelen 9 en 10 van Gedelegeerde Richtlijn (EU) 2017/593 van de Commissie tot aanvulling van MiFID II; en (c) lokale uitvoeringsmaatregelen (samen de "MiFID II Product Governance Vereisten"), hebben de Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners de Vennootschap geïnformeerd dat zij de nieuwe aandelen die het voorwerp uitmaken van de voorgestelde Aanbieding hebben onderworpen aan een zgn. productgoedkeuringsproces, op basis waarvan werd bepaald dat dergelijke nieuwe aandelen: (i) verenigbaar zijn met een einddoelmarkt van retailbeleggers en beleggers die voldoen aan de criteria van professionele cliënten en in aanmerking komende tegenpartijen, elk zoals gedefinieerd in MiFID II; en (ii) in aanmerking komen voor distributie via alle distributiekanaalen zoals toegestaan door MiFID II (de "Doelmarktbeoordeling"). Niettegenstaande de Doelmarktbeoordeling dienen distributeurs er rekening mee te houden dat: de prijs van de nieuwe aandelen kan dalen en beleggers hun belegging geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen; de nieuwe aandelen geen gegarandeerde inkomsten en geen kapitaalbescherming bieden; en een belegging in de nieuwe aandelen alleen verenigbaar is met beleggers die geen gegarandeerde inkomsten of kapitaalbescherming nodig hebben, die (alleen of samen met een geschikte financiële of andere adviseur) in staat zijn de verdiensten en de risico's van een dergelijke belegging te beoordelen en die over voldoende middelen beschikken om eventuele verliezen die eruit kunnen voortvloeien, te kunnen dragen. De Doelmarktbeoordeling doet geen afbreuk aan de vereisten van enige contractuele, wettelijke of reglementaire verkoopbeperkingen met betrekking tot de voorgestelde Aanbieding. Voorts wordt opgemerkt dat, niettegenstaande de Doelmarktbeoordeling, de Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners alleen investeerders zullen aantrekken die voldoen aan de criteria van professionele cliënten en in aanmerking komende tegenpartijen.

Om twijfel te vermijden, de Doelmarktbeoordeling vormt geen: (a) beoordeling van de geschiktheid of passendheid voor de doeleinden van MiFID II; of (b) aanbeveling aan enige belegger of groep van beleggers om te beleggen in, of over te gaan tot de aankoop van, of enige andere actie te ondernemen met betrekking tot de nieuwe aandelen.

Elke distributeur is verantwoordelijk voor het uitvoeren van zijn eigen doelmarktbeoordeling met betrekking tot de nieuwe aandelen en voor het bepalen van geschikte distributiekanaalen.