

**Xior kondigt voor ca. 129 MEUR nieuwe investeringsopportuniteiten aan  
Kapitaalverhoging voor een bedrag van maximaal ca. 134 MEUR ter financiering van  
groeistrategie.**

Niet voor verspreiding, publicatie of vrijgave, rechtstreeks of onrechtstreeks, naar of in de Verenigde Staten van Amerika, Canada, Australië, Japan, Zuid-Afrika of enig ander land of enige andere jurisdictie waar de verspreiding hiervan wettelijk niet is toegelaten.

**Openbare Aanbieding tot inschrijving op maximaal 4.322.938 Nieuwe Aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met Onherleidbare Toewijzingsrechten voor een bedrag van maximaal EUR 134.011.078,00  
Aanvraag tot toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels**

- Kapitaalverhoging voor een bedrag van ca. 134 MEUR om groeistrategie te financieren. 20,3 % van de kapitaalverhoging is pre-committed door de referentieaandeelhouder Aloxe NV
- Xior bevestigt voor boekjaar 2018 het vooruitzicht van een EPRA winst dat minstens stabiel blijft ten opzichte van 2017, zijnde EUR 1,43 per aandeel met een bruto-dividend dat minstens stabiel blijft ten opzichte van 2017, zijnde EUR 1,20 per aandeel
- Uitgifteprijs: EUR 31,00 per Nieuw Aandeel, wat een korting vertegenwoordigt van 10,6% ten opzichte van de slotkoers van de Aandelen op 29 mei 2018 die EUR 35,20 bedroeg, aangepast met de geschatte waarde van coupon nr. 7 die op 30 mei 2018 wordt onthecht (na sluiting van de markten), met name EUR 34,67 na deze aanpassing.
- 2 Onherleidbare Toewijzingsrechten geven het recht om in te schrijven op 1 Nieuw Aandeel.
- Onthechting van coupon nr. 6 die het Onherleidbaar Toewijzingsrecht vertegenwoordigt: 30 mei 2018 na sluiting van de markten.
- Onthechting van coupon nr. 7 die het recht op het *pro rata temporis* dividend over het lopende boekjaar 2018 tot en met 11 juni 2018 vertegenwoordigt, dat niet zal toekomen aan de Nieuwe Aandelen: 30 mei 2018 na sluiting van de markten.
- Inschrijvingsperiode: van 31 mei 2018 tot en met 7 juni 2018.
- De Onherleidbare Toewijzingsrechten zijn gedurende de volledige Inschrijvingsperiode verhandelbaar.
- Plaatsing van de Scrips zal in principe plaatsvinden op 8 juni 2018.
- ING België treedt op als Sole Global Coordinator en samen met Kempen & Co, Bank Degroof Petercam en Belfius Bank als Joint Bookrunners.

## Aankondiging nieuwe investeringsopportuniteiten voor een bedrag van ca. 129 MEUR

Xior zet haar groeistrategie met overtuiging verder en kondigt (na de reeds eerder bekendgemaakte projecten en acquisities) potentiële nieuwe projecten en acquisities aan voor een bedrag van ca. 129 MEUR<sup>1</sup>. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de pipeline zouden worden gerealiseerd, stijgt de portefeuille naar ca. 753 miljoen euro, met 6.672 units.

### *Herontwikkelingsproject Bonnefanten College Maastricht – 257 units*



De Vennootschap heeft een Koopovereenkomst afgesloten met betrekking tot de acquisitie van het Bonnefanten College, waarvoor reeds een omgevingsvergunning werd bekomen door de huidige eigenaar. Dit voormalige klooster heeft het statuut van Rijksmonument, en zal worden herontwikkeld tot een studentencomplex bestaande uit 257 zelfstandige studentenkamers en gemeenschappelijke ruimtes. Het pand is gelegen aan de Tongerseweg 135, vlakbij het andere monumentale studentencomplex van Xior in Maastricht (Carré gebouw). De totale

investeringswaarde (na reconversie) zal ca. EUR 34 miljoen bedragen (in lijn met de Reële Waarde zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van de Vennootschap) en het project heeft een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,25%.

Met de acquisitie van het Bonnefanten College voegt Xior opnieuw een karaktervol pand toe aan haar portefeuille, en biedt zo bijkomende kwaliteitsvolle studentenhuysvesting gelegen aan het centrum van de (internationale) studentenstad Maastricht, vlakbij diverse onderwijsinstellingen. De levering van het pand is voorzien in de tweede helft van juni, onder voorwaarde van het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van het gebouw en het bekomen



<sup>1</sup> Dit betreft het totaalbedrag na reconversie van de nieuw verworven of aangekondigde projecten en acquisities (de reeds aangekondigde of aangekochte acquisities, incl. de uitgaven voor reconversie ervan zijn in dit bedrag niet inbegrepen)

van formele goedkeuring door de gemeente Maastricht. Xior verwacht het gebouw in gebruik te kunnen nemen in september 2019.

### *Aankoopoptie (her)ontwikkelingsprojecten Amsterdam en Utrecht – 545 units*

Xior heeft een aankoopoptie (lopende tot 6 juli 2018) verworven op de aandelen van de betrokken vastgoedvennootschappen die eigenaar zijn van twee sites gelegen aan de Karspeldreef te Amsterdam respectievelijk Rotsoord, Utrecht. Op deze sites wordt de (her)ontwikkeling voorzien van in totaal 545 zelfstandige



units (339 te Amsterdam en 206 te Utrecht). Indien zij deze aankoopopties uitoefent (in voorkomend geval onder voorwaarde van het bekomen van een onherroepelijke omgevingsvergunning), kan Xior daarmee haar positie versterken in twee top 3-studentensteden in Nederland waarin de nood aan kwalitatieve studentenhuisvesting nog steeds zeer groot is. De totale investeringswaarde zal in dat geval ca. EUR 93 miljoen bedragen.

### *Verwerving pand te Leuven – 17 units*

Het pand gelegen te Tiensestraat 274 / Windmolenveldstraat 2-4, 3000 Leuven werd aangekocht van de heer Christian Teunissen. Het betreft een pand gelegen op een toplocatie in de studentenstad Leuven en beschikt over 17 studentenkamers en vier appartementen. De koopprijs bedroeg EUR 1,87 miljoen en stemt overeen met de waardering door de onafhankelijke waarderingsdeskundige. Dit project werd reeds aangekondigd in het kader van de IPO van de Vennootschap, maar werd toen niet ingebracht aangezien de vergunning nog niet voorhanden was, waardoor het niet aangewezen werd geacht om dit project toe te voegen aan de initiële vastgoedportefeuille ten tijde van de IPO. Aangezien de vergunning intussen werd bekomen, kan het pand nu worden toegevoegd aan de portefeuille en werd het overgedragen aan de Vennootschap. De heer Christian Teunissen had zich ertoe verbonden bij IPO, om het project aan te bieden voor een bedrag gelijk aan de Reële Waarde ervan op het moment van de overdracht aan Xior (zoals bepaald door de waarderingsdeskundige van de Vennootschap).

### *Evolutie externe financiering*

Xior heeft ter financiering van haar groeistrategie na het eerste kwartaal van 2018 bijkomende financieringen afgesloten: met Argenta voor een bedrag van EUR 25 miljoen, met Bank Nagelmackers voor een bedrag van EUR 10 miljoen, met Caisse d'épargne voor een bedrag van EUR 25 miljoen, met

ING België voor een bedrag van EUR 22 miljoen en met KBC voor een bedrag van EUR 10 miljoen. Zo heeft zij op datum van dit persbericht bevestigde kredietlijnen voor een bedrag van EUR 395 miljoen, waarvan EUR 66 miljoen nog niet werd opgenomen.

### **Aanbod**

Elke bestaande Aandeelhouder zal één Onherleidbaar Toewijzingsrecht krijgen per Bestaand Aandeel aangehouden bij sluiting van de markten op 30 mei 2018. Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht zal verhandelbaar zijn op Euronext Brussels gedurende de Inschrijvingsperiode, i.e. van 31 mei 2018 tot en met 7 juni 2018.

Bestaande Aandeelhouders die Onherleidbare Toewijzingsrechten aanhouden en andere houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen op de Nieuwe Aandelen inschrijven van 31 mei 2018 tot en met 7 juni 2018, onder de voorwaarden opgenomen in het Prospectus, tegen een Uitgifteprijs van EUR 31,00 per Nieuw Aandeel en aan een verhouding van 2 Onherleidbare Toewijzingsrechten voor 1 Nieuw Aandeel.

Het Aanbod heeft betrekking op maximaal 4.322.938 Nieuwe Aandelen die over dezelfde rechten beschikken als de Bestaande Aandelen, met dien verstande dat zij slechts *pro rata temporis*, te rekenen vanaf 12 juni 2018, zullen deelnemen in de resultaten van de Vennootschap over het lopende boekjaar 2018. De Nieuwe Aandelen zullen dus worden uitgegeven met coupons nr. 8 en volgende aangehecht. Tot de kapitaalverhoging werd beslist in het kader van het toegestaan kapitaal.

### **Redenen voor het Aanbod en bestemming van de opbrengsten**

De Vennootschap heeft de intentie om de netto-opbrengst volledig aan te wenden ter financiering van haar investeringspijplijn en verdere groei.

Voorafgaand aan de aankondiging van het Aanbod werd in 2018 reeds voor een bedrag van EUR 80,05 miljoen geïnvesteerd in bijkomende acquisities - d.i. inclusief de verwerving door (indirecte) inbreng in natura van het onroerend goed gelegen te Enschede, op 28 maart 2018) en ontwikkelingsprojecten. Tot op datum van de aankondiging van het Aanbod werd door de Vennootschap voor een totaalbedrag van circa EUR 215 miljoen aan potentiële bijkomende investeringen en ontwikkelingsprojecten aangekondigd (d.i. inclusief de nieuwe acquisities en projecten ten belope van ca 129 MEUR die hoger in dit persbericht worden beschreven), m.n.:

- Geplande bijkomende investeringsprojecten in 2018 (inclusief, in voorkomend geval, latere ontwikkelingskosten met betrekking tot (her)ontwikkelingsprojecten): ca. EUR 163 miljoen, m.n.:
  - o Joint venture met betrekking tot het herontwikkelingsproject te Brussel (Zaventem): EUR 36 miljoen;
  - o Herontwikkeling van het Bonnefanten College te Maastricht: EUR 34 miljoen;

- Verwerving van de sites te Utrecht (Rotsoord) en Amsterdam (Karspeldreef), voor zover de Vennootschap effectief besluit om de call optie die zij heeft op (de betrokken vastgoedvennootschappen die eigenaar zijn van) deze panden uit te oefenen: EUR 93 miljoen.
- Geplande uitgaven in het kader van de (her)ontwikkeling van gebouwen in portefeuille: ca. EUR 51,10 miljoen, waarvan
  - Ca. EUR 15,90 miljoen in 2018; en
  - Ca. EUR 35,20 miljoen in, c.q. na, 2019.

Naast de aangekondigde acquisities en ontwikkelingsprojecten, analyseert de Vennootschap op voortdurende wijze mogelijke investeringsopportuniteiten. Deze opportuniteiten kunnen bestaan uit acquisities van bestaande panden en herontwikkelingsprojecten (in eigen beheer dan wel door, of in samenwerking met, externe partners). De Vennootschap is niet zeker of enige van deze opportuniteiten zich op korte of middellange termijn zal materialiseren. In het bijzonder neemt de Vennootschap, als een van de geïnteresseerde partijen, ook deel aan publieke aanbestedingsprocedures die haar zouden kunnen gegund worden.

Om redenen van het doelmatig beheren van de liquiditeiten, en in afwachting van de effectieve aanwending ervan ter financiering van de groeistrategie, zal de netto-opbrengst van het Aanbod in eerste instantie gedeeltelijk worden aangewend om (althans tijdelijk) uitstaande leningen onder bestaande *revolving* kredietlijnen terug te betalen, met dien verstande dat de Vennootschap nieuwe leningen kan afroepen onder deze *revolving* kredietfaciliteiten zodra dit nodig zou zijn voor de financiering van haar groei in functie van de geplande investeringen (en de timing ervan). Op die wijze zal de netto-opbrengst van het Aanbod in combinatie met de bestaande niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen (EUR 66 miljoen) en bijkomende kredietlijnen die na voltrekking van het Aanbod zullen worden aangegaan, de Vennootschap in staat stellen haar groeistrategie verder te financieren.

Indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, zal het nettobedrag van de kapitaalverhoging tot gevolg hebben dat de schuldgraad van de Vennootschap, die op datum van de Verrichtingsnota pro-forma 57,50 % bedraagt, op pro-forma basis zal verlagen tot 38,74 %. Deze pro-forma berekening op basis van de schuldgraad per 31 maart 2018 houdt uitsluitend rekening met de overname van het Project Woodskot te Brussel (Camuselstraat), het pand gelegen te Leuven (Tiensestraat 274 / Windmolenveldstraat 2-4) en de site in Amsterdam (Naritaweg), en de dividenduitkering per 22 mei 2018, maar houdt geen rekening met enige evoluties aangaande werkkapitaalbehoeften, geplande andere (des)investeringen, de bedrijfsresultaten en de waardering van de vastgoedportefeuille, die een invloed kunnen hebben op de totale activa en op de schuldpositie van de Vennootschap, en bijgevolg op de schuldgraad.

### **Uitgifteprijs**

De Uitgifteprijs bedraagt EUR 31,00 en werd door de Vennootschap in overleg met de Joint Bookrunners vastgelegd op basis van de beurskoers van het Aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en rekening houdend met een korting die doorgaans voor dit type transactie wordt toegekend.

De Uitgifteprijs ligt 10,6 % lager dan de slotkoers van het Aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels op 29 mei 2018 (die EUR 35,20 bedroeg), aangepast om rekening te houden met de geraamde waarde van coupon nr. 7<sup>2</sup> die onthecht zal worden op 30 mei 2018 (na sluiting van de markten), hetzij EUR 34,67 na deze aanpassing.

### **Onherleidbare Toewijzingsrechten**

Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht, dat vertegenwoordigd wordt door coupon nr. 6 gehecht aan de Bestaande Aandelen, zal op 30 mei 2018 na de sluiting van Euronext Brussels worden onthecht van de Bestaande Aandelen. De Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen verhandeld kunnen worden op Euronext Brussels onder ISIN-code BE0970165685. De Aandeelhouders die geen gebruik hebben gemaakt van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten aan het einde van de Inschrijvingsperiode, namelijk uiterlijk op 7 juni 2018, zullen deze na deze datum niet langer kunnen uitoefenen.

### **Dividendgerechtigdheid**

Behoudens onvoorziene omstandigheden streeft de Vennootschap voor het boekjaar 2018 naar een brutodividend dat minstens stabiel blijft ten opzichte van 2017, zijnde EUR 1,20 per Aandeel. Xior verwacht daarmee haar resultaten minstens te kunnen bestendigen t.o.v. het vorige jaar, terwijl het aantal aandelen in 2017 reeds toenam met 54% als gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging van juni 2017, en opnieuw is toegenomen met 6,4% ingevolge de inbreng in natura van de schuldvordering die is ontstaan ingevolge de verwerving van het studentencomplex gelegen te Enschede (Nederland) en (in de hypothese van) een succesvolle afronding van de voorliggende kapitaalverhoging met 50%. Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van de resultaten en de goedkeuring door de gewone algemene vergadering met betrekking tot het boekjaar 2018. Het bedrag van het toe te kennen dividend over het boekjaar 2018 zal *pro rata temporis* worden verdeeld over coupon nr. 7 (m.n. voor de periode sedert de aanvang van het boekjaar 2018 tot en met 11 juni 2018) en coupon nr. 8 of, in voorkomend geval, een van de volgende coupons (m.n. voor de periode vanaf 12 juni 2018 tot en met het einde van het boekjaar 2018). De Vennootschap verwacht derhalve dat het Aanbod niet zal leiden tot een verwatering van de eerder aangekondigde dividendverwachting.

<sup>2</sup> De raad van bestuur van de Vennootschap schat coupon nr. 7 die het brutodividend over het lopende boekjaar 2018 tot en met 11 juni 2018 vertegenwoordigt, op EUR 0,53 per Aandeel. Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 16 mei 2019 die zal beslissen over het dividend dat uitgekeerd zal worden met betrekking tot het boekjaar 2017.



De Nieuwe Aandelen zullen derhalve pas deelnemen in het resultaat van het lopend boekjaar 2018 vanaf 12 juni 2018 omdat de Nieuwe Aandelen volgens het Tijdschema zullen worden uitgegeven op 12 juni 2018. Hiertoe zal coupon nr. 7 in principe op 30 mei 2018 (na beursluiting) worden onthecht van de Bestaande Aandelen. Deze coupon vertegenwoordigt het recht om het *pro rata temporis* deel van de dividenden, tot en met 11 juni 2018, die voor het lopende boekjaar 2018 zouden worden toegekend (en in voorkomend geval steeds onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering), te ontvangen. De betaling van de dividenden die zouden worden toegekend voor het boekjaar 2018 gebeurt, in principe, op of omstreeks dinsdag 21 mei 2019.

#### **Private plaatsing van Scrips**

De niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen op de sluitingsdatum van het Aanbod (7 juni 2018) automatisch worden omgezet in eenzelfde aantal Scrips. De Scrips zullen op 8 juni 2018 worden verkocht in het kader van een vrijgestelde private plaatsing zoals beschreven in punt 6.1.3 van de Verrichtingsnota. Kopers van Scrips moeten inschrijven op de resterende Nieuwe Aandelen aan dezelfde prijs en in dezelfde verhouding als degene die van toepassing is voor een inschrijving naar aanleiding van de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten. Indien de netto-opbrengst per Scrip minder bedraagt dan EUR 0,01, zal dit bedrag niet worden betaald aan de houders van niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten, maar zal dit worden overgedragen aan de Vennootschap. Indien de netto-opbrengst per Scrip meer bedraagt dan EUR 0,01, zal deze netto-opbrengst worden betaald aan de Bestaande Aandeelhouders die het Onherleidbaar Toewijzingsrecht tijdens de Inschrijvingsperiode niet hebben uitgeoefend of overgedragen, in principe vanaf 15 juni 2018.

#### **Notering van de Nieuwe Aandelen**

In principe zullen de Nieuwe Aandelen worden toegelaten tot de verhandeling op Euronext Brussels vanaf 12 juni 2018. De Nieuwe Aandelen zullen ISIN-code BE0974288202 hebben, i.e. dezelfde code als de Bestaande Aandelen.

#### **Openbaarmaking van de resultaten van het Aanbod**

Het resultaat van de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen als gevolg van de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten zal in principe op 8 juni 2018 worden bekend gemaakt via een persbericht op de website van de Vennootschap en via de pers. Op de dag van publicatie van dat persbericht zal de Vennootschap de schorsing van de verhandeling van het Aandeel aanvragen vanaf opening van de beurs, in principe 8 juni 2018, tot het tijdstip van publicatie van het persbericht over de resultaten van het Aanbod (dus met inbegrip van de resultaten van de private plaatsing van de Scrips) op de website van de Vennootschap en via de pers.

Het resultaat van de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen als gevolg van de uitoefening van de Scrips en het bedrag dat toekomt aan de houders van niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen naar verwachting op 8 juni 2018 middels een persbericht worden gepubliceerd.

### **Volstorting en levering van de Nieuwe Aandelen**

De betaling van de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen als gevolg van de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips, vindt plaats door debitering van de rekening van de inschrijvers, met valutatatum, in principe, op 12 juni 2018. De inschrijvingsvoorwaarden en uiterste datum van betaling zullen aan de Bestaande Aandeelhouders op naam worden meegedeeld door middel van een aan hen gerichte brief.

De Nieuwe Aandelen zullen geleverd worden in gedematerialiseerde vorm op of rond 12 juni 2018. Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven op basis van Onherleidbare Toewijzingsrechten die verbonden zijn aan aandelen op naam, zullen op of rond 12 juni 2018 als aandelen op naam in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap worden opgenomen.

### **Prospectus**

De Verrichtingsnota (met inbegrip van alle informatie die hierin werd opgenomen door middel van verwijzing), het Registratiedocument (met inbegrip van alle informatie die hierin werd opgenomen door middel van verwijzing) en de Samenvatting vormen het Prospectus voor de openbare aanbidding tot inschrijving op de Nieuwe Aandelen. De Nederlandstalige versie van het Registratiedocument werd door de FSMA goedgekeurd op 10 april 2018. De Nederlandstalige versie van de Verrichtingsnota en van de Samenvatting werd op 29 mei 2018 goedgekeurd door de FSMA. Deze goedkeuring houdt geen beoordeling door de FSMA van de opportuniteit en de kwaliteit van het aanbod, noch van de toestand van de Vennootschap.

De Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting mogen afzonderlijk worden verspreid. De Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting zijn beschikbaar in het Nederlands en het Engels. De Samenvatting is bovendien beschikbaar in het Frans. De Engelstalige en Franstalige versie van de Samenvatting zijn een vertaling van de Nederlandstalige versie van de Samenvatting en werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de Vennootschap. De Vennootschap is verantwoordelijk voor de consistentie van de Engelstalige vertaling van de Verrichtingsnota en het Registratiedocument met de goedgekeurde Nederlandse versie van de Verrichtingsnota en het Registratiedocument en voor de consistentie van de Engelstalige en Franstalige versie van de Samenvatting met de goedgekeurde Nederlandse versie van de Samenvatting en dient erop toe te zien dat de vertaalde versies een getrouwe vertaling zijn van de door de FSMA goedgekeurde taalversies. Indien er een inconsistentie bestaat tussen: (i) de Nederlandstalige versie van de Samenvatting en de Franstalige, respectievelijk Engelstalige versie van de Samenvatting; (ii) de Nederlandstalige versie van de Verrichtingsnota en de Engelstalige versie van



de Verrichtingsnota; of (iii) de Nederlandstalige versie van het Registratiedocument en de Engelstalige versie van het Registratiedocument, heeft de door de FSMA goedgekeurde taalversie, m.n. de Nederlandstalige versie, voorrang op de andere taalversies. Indien er een inconsistentie bestaat tussen de Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting, hebben de Verrichtingsnota en het Registratiedocument voorrang op de Samenvatting en heeft de Verrichtingsnota voorrang op het Registratiedocument. Het Prospectus zal vanaf 31 mei 2018 (voor beurs) gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen, België). Het Prospectus zal eveneens gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers bij ING België, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 01 (NL) of op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 02 (FR), of op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 04 (ENG) en op haar website [www.ing.be/aandelentransacties](http://www.ing.be/aandelentransacties) (NL), [www.ing.be/transactionsactions](http://www.ing.be/transactionsactions) (FR) en [www.ing.be/equitytransactions](http://www.ing.be/equitytransactions) (ENG), bij Kempen & Co, na aanvraag op het op het e-mailadres [equitycapitalmarkets@kempen.com](mailto:equitycapitalmarkets@kempen.com), bij Bank Degroof Petercam, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 287 97 11 (NL, FR en ENG) en op haar website [www.degroofpetercam.be/nl/nieuws/xior\\_2018](http://www.degroofpetercam.be/nl/nieuws/xior_2018) (NL), [www.degroofpetercam.be/fr/actualite/xior\\_2018](http://www.degroofpetercam.be/fr/actualite/xior_2018) (FR) en [www.degroofpetercam.be/en/news/xior\\_2018](http://www.degroofpetercam.be/en/news/xior_2018) (ENG) en bij Belfius Bank, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 222 12 02 (NL), +32 (0)2 222 12 01 (FR) en op haar website [www.belfius.com/xior2018](http://www.belfius.com/xior2018) (NL, FR en ENG). Het Prospectus kan vanaf 31 mei 2018 (voor beurs) eveneens worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap ([www.xior.be/kapitaalverhoging](http://www.xior.be/kapitaalverhoging)), waarbij de terbeschikkingstelling op voormelde website telkens onderhevig is aan de gebruikelijke beperkingen inzake de verspreiding van het Prospectus.

### **Inschrijvingen**

De inschrijvingsaanvragen kunnen rechtstreeks en kosteloos worden ingediend bij de loketten van ING België NV, Bank Degroof Petercam NV en Belfius Bank NV en/of via ieder andere financiële tussenpersoon. De beleggers worden uitgenodigd zich te informeren over de eventuele kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening worden gebracht.

### **Risico's**

Een belegging in aandelen houdt belangrijke risico's in. De beleggers worden verzocht om kennis te nemen van het Prospectus, en in het bijzonder de risicofactoren die worden beschreven in hoofdstuk 1 'Risicofactoren' van deze Verrichtingsnota, in het hoofdstuk 1 'Risicofactoren' van het Registratiedocument (p. 13-28) en in afdeling D 'Risico's' van de Samenvatting (p. 11-16), alvorens te beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips. Elke beslissing om te beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips in het kader van het Aanbod moet gebaseerd zijn op alle in het Prospectus gegeven informatie. Potentiële beleggers moeten in staat zijn om het economische risico van een belegging in aandelen te dragen en om een volledig of gedeeltelijk verlies van hun belegging te ondergaan.

### Verwacht Tijdschema van het Aanbod

Beslissing van de raad van bestuur om het kapitaal te verhogen	29 mei 2018
Vaststelling van de Uitgifteprijs / de inschrijvingsverhouding / het bedrag van het Aanbod door de raad van bestuur	29 mei 2018
Goedkeuring van de Verrichtingsnota en de Samenvatting door de FSMA	29 mei 2018
Persbericht ter aankondiging van het Aanbod, de modaliteiten van het Aanbod en de opening van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht (vóór beurs)	30 mei 2018
Onthechting van coupon nr. 6 voor de uitoefening van het Onherleidbaar Toewijzingsrecht (na beurs)	30 mei 2018
Onthechting van coupon nr. 7 die het recht op het pro rata temporis dividend van het lopend boekjaar 2018 tot en met 11 juni 2018 vertegenwoordigt, dat niet zal worden toegekend aan de Nieuwe Aandelen (na beurs)	30 mei 2018
Terbeschikkingstelling van het Prospectus aan het publiek op de website van de Vennootschap (vóór beurs)	31 mei 2018
Openingsdatum van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht	31 mei 2018
Sluitingsdatum van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht	7 juni 2018
Persbericht over de resultaten van de inschrijving met Onherleidbare Toewijzingsrechten (bekendgemaakt op de website van de Vennootschap) en schorsing van de notering van het aandeel (op aanvraag van de Vennootschap) tot de publicatie van het persbericht over de resultaten van het Aanbod	8 juni 2018
Versnelde private plaatsing van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten in de vorm van Scrips	8 juni 2018
Persbericht over de resultaten van het Aanbod en het verschuldigde bedrag aan de houders van niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten	8 juni 2018
Betaling van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven met Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scrips (vóór beurs)	12 juni 2018
Vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging (vóór beurs)	12 juni 2018
Levering van de Nieuwe Aandelen aan de inschrijvers	12 juni 2018
Toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels	12 juni 2018
Persbericht inzake de verhoging van het maatschappelijk kapitaal en de nieuwe noemer voor doeleinden van de transparantiereglementering	12 juni 2018
Betaling van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten (Excedentair Bedrag)	Vanaf 15 juni 2018

\*\*\*

**ING België treedt op als Sole Global Coordinator en samen met Kempen & Co, Bank Degroof Petercam en Belfius Bank als Joint Bookrunners.**

## Groeivoorzichten

Op basis van de huidige vooruitzichten en de hypothesen zoals uiteengezet in sectie 7.2.2 van de Verrichtingsnota, bevestigt de Vennootschap voor boekjaar 2018 haar vooruitzicht van een EPRA winst die minstens stabiel blijft ten opzichte van 2017, zijnde EUR 1,43 per aandeel met een bruto-dividend dat minstens stabiel blijft ten opzichte van 2017, zijnde EUR 1,20 per aandeel, steeds onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering.

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

**Xior Student Housing NV**  
Mechelsesteenweg 34, bus 108  
2018 Antwerpen  
[www.xior.be](http://www.xior.be)

**Christian Teunissen, CEO**  
**Frederik Snauwaert, CFO**  
**Arne Hermans, CIO**

[info@xior.be](mailto:info@xior.be)  
T +32 3 257 04 89

**Xior Investor Relations:**  
**Sandra Aznar**  
Head of Investor Relations

[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 en Nederland. 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 studentenhuisen voor studenten op zoek naar een plek waar ze in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven. Een kot met net dat beetje meer, waar elke student zich onmiddellijk thuis voelt.

Xior Student Housing is sedert 24 november 2015 vergund als openbare GVV naar Belgisch recht. De aandelen van Xior Student Housing zijn sedert 11 december 2015 genoteerd op Euronext Brussels (XIOR). Op datum van 31 maart 2018, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 512 miljoen. Meer informatie is beschikbaar op [www.xior.be](http://www.xior.be).

**Xior Student Housing NV**, Openbare GVV naar Belgisch recht (BE-REIT)  
Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 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 voorbije 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.