

Xior kondigt kapitaalverhoging van max. 80 MEUR aan via versnelde private plaatsing ter financiering uitbreiding Polen

2024: EPS en DPS bevestigd op 2,21 EUR en 1,768 EUR

2025: EPS en DPS guidance minimaal 2,21 EUR en 1,768 EUR



## Kapitaalverhoging van maximaal 80 MEUR via een versnelde private plaatsing aan institutionele beleggers

### Belangrijkste details van de versnelde private plaatsing

- ◆ **Kapitaalverhoging:** Uitgifte van nieuwe aandelen (de “Nieuwe Aandelen”) voor een bedrag van maximaal 80 MEUR 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 (de “ABB” of het “Aanbod”).
- ◆ **Redenen voor het Aanbod:** De netto-opbrengst van het Aanbod zal worden aangewend om Xior’s positie in Polen te versterken via de geplande acquisitie van 2 operationele eersteklas studentenresidenties in Wroclaw en Warschau voor ca. 67 MEUR. Het resterende bedrag zal gebruikt worden om schulden terug te betalen voor ca. 11,5 MEUR.
- ◆ **Coupononthechting:** Coupon nr. 26 die het dividendrecht vertegenwoordigt van 18 april 2024 tot en met 31 december 2024 met een waarde van 1,2463 EUR bruto, zal op 17 januari 2025 voor beurs worden onthecht van de bestaande aandelen. De Nieuwe Aandelen zullen uitgegeven worden met coupon nr. 27 en volgende aangehecht en zullen vanaf hun uitgifte recht hebben op het dividend vanaf 1 januari 2025.
- ◆ **Winstverwachting (EPS) 2024:** In het kader van deze beoogde kapitaalverhoging heeft de commissaris een verslag uitgebracht met betrekking tot de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur handelend over de beoogde kapitaalverhoging. Xior bevestigt zijn eerder aangekondigde winstverwachting voor het boekjaar 2024 van 2,21 EUR per aandeel (deel van de groep), evenals het voorgenomen bruto-dividend van 1,768 EUR per aandeel.
- ◆ **De kapitaalverhoging, indien succesvol, zal leiden tot een verlaging van schuldgraad met behoud van winst**
  - **EPS 2025:** In de veronderstelling van een succesvol afronden van de beoogde kapitaalverhoging, en dankzij de toename van het resultaat als gevolg van de recente en vandaag aangekondigde acquisities, de oplevering van meer dan 1.000 nieuwe studentenkamers in 2024 en de like-for-like huurgroei van 6,52% per Q4 2024 die het prijszettingsvermogen van studentenhuisvesting bevestigt, verwacht Xior voor 2025 een winst per aandeel (deel van de groep) van minimaal 2,21 EUR en dividend per aandeel van minimaal 1,768 EUR te kunnen realiseren (i.e. minimaal stabiel t.o.v. 2024)<sup>1</sup>. Dit houdt rekening met het

<sup>1</sup> Met inbegrip van de geplande kapitaalverhoging voor de betaling van de tweede earn-out in het kader van de Basecamp transactie op of rond 31 maart 2025.

Antwerpen, België | 16 januari 2025 | 14h30 CET  
**Gereguleerde informatie**  
**Voorkennis**

- o gerealiseerde desinvesteringsplan en het maximale bedrag van de beoogde kapitaalverhoging ten bedrage van ca. 80 MEUR<sup>2</sup>.
- o **Schuldgraad:** Met inbegrip van de beoogde kapitaalverhoging, indien succesvol, en de vandaag aangekondigde Poolse acquisities zou Xior ook haar doelstelling realiseren om de schuldgraad en LTV onder 50% te brengen<sup>3</sup>.
- ♦ **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 en treden op als Joint Bookrunners in deze transactie.

## 1. Aanbod

Xior Student Housing NV (de “**Vennootschap**” of “**Xior**”) lanceert een kapitaalverhoging voor een beoogd bedrag van maximaal 80 MEUR 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 (de “**ABB**” of het “**Aanbod**”).

De ABB zal onmiddellijk starten na de publicatie van dit persbericht. Xior heeft daarom verzocht de handel in het aandeel Xior op de gereguleerde markt van Euronext Brussel op te schorten tot het ogenblik van bekendmaking van de resultaten van de ABB. Onder voorbehoud van verlenging zal het orderboek vandaag, op 16 januari 2025, worden afgesloten en zullen vervolgens de resultaten van de ABB worden gepubliceerd in een persbericht ten laatste op 17 januari 2025.

## 2. Reden voor het Aanbod en gebruik van de opbrengsten

### Uitbreiding van de portefeuille in Polen

De netto-opbrengst van het Aanbod zal worden aangewend om Xior’s positie in Polen te versterken via de geplande acquisitie van 2 operationele eersteklas studentenresidenties in Wroclaw en Warschau. Hierdoor kan Xior haar aanbod in één keer uitbreiden met ca. 900 bedden, wat resulteert in een totaal van ca. 3.600 bedden in Polen.

- ♦ Wroclaw: 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 Wroclaw. De residentie wordt verworven met een erfpachtrecht op het land tot 2089.
- ♦ 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. De residentie wordt verworven in volle eigendom met vaste jaarlijkse conversievergoeding voor de omzetting van erfpacht naar volle eigendom.

Het toevoegen van deze nieuwe residenties in Polen alsook het toevoegen van een vierde stad (Wroclaw) versterken Xior’s aanwezigheid in Polen, gekenmerkt door populaire studentensteden met een grote studentenpopulatie maar met tevens een groot tekort aan studentenresidenties wat Polen tot een van de meest veelbelovende markten maakt voor verdere groei.

Voor een gedetailleerde beschrijving van deze gebouwen verwijst Xior naar het [persbericht](#) van 16 januari 2025.

<sup>2</sup> Maximaal 3.466.204 Nieuwe Aandelen conform bijzonder verslag van de Raad van Bestuur.

<sup>3</sup> Met inbegrip van de positieve impact van ca.-0,5% op de schuldgraad na de tweede earn-out betaling in het kader van de Basecamp transactie op of rond 31 maart 2025.

### Terugbetaling van schulden

Het resterende bedrag van de netto-opbrengst van het Aanbod zal aangewend worden om schulden terug te betalen voor ca. 11,5 MEUR.

### Versterking balans en verlaging LTV (incl. Aanbod)

Door de financiering van deze nieuwe investeringsopportuniteiten via de uitgifte van nieuwe aandelen middels de kapitaalverhoging en door de terugbetaling van schulden, zal niet alleen een verdere groei van de portefeuille, met behoud van winstgevendheid gerealiseerd worden, maar ook een versterking van het eigen vermogen en verlaging van de schuldgraad, indien de kapitaalverhoging succesvol wordt afgerond.

De met aandelen gefinancierde acquisities zullen leiden tot een verlaging van schuldgraad en LTV tot onder de beoogde 50% rekening houdend met het maximale bedrag van de beoogde kapitaalverhoging ten bedrage van ca. 80 MEUR<sup>4</sup>:

- ◆ Schuldgraad zal dalen per Q4 2024 naar ca. 49,03% pro forma<sup>5</sup> t.o.v. 50,64% per Q4 2024 (zonder de acquisities en beoogde kapitaalverhoging)
- ◆ LTV zal dalen per Q4 2024 naar ca. 49,64% pro forma to.v. 50,99% per Q4 2024 (zonder de acquisities en beoogde kapitaalverhoging)

### Bevestiging winst en dividend 2024 en aankondiging nieuwe guidance 2025 (incl. Aanbod)

**2024:** Xior bevestigt haar eerder aangekondigde winstverwachting (deel van de groep) voor 2024 van 2,21 EUR per aandeel en daarmee het voorgenomen bruto dividend van 1,768 EUR per aandeel. Het dividend zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Jaarlijkse Algemene Vergadering op 15 mei 2025.

**2025:** Met inbegrip van het maximale bedrag van de beoogde kapitaalverhoging ten bedrage van ca. 80 MEUR<sup>4</sup> en dankzij de toename van het resultaat als gevolg van de recente en vandaag aangekondigde acquisities, de oplevering van meer dan 1.000 nieuwe studentenkamers in 2024 en de like-for-like huurgroei van 6,52% per Q4 2024 die het prijszettingsvermogen van studentenhuysvesting bevestigt, verwacht Xior een winst per aandeel (deel van de groep) van minimaal 2,21 EUR en dividend per aandeel van minimaal 1,768 EUR te kunnen realiseren voor het boekjaar 2025 (i.e. minimaal stabiel t.o.v. 2024)<sup>6</sup>, rekening houdend met het gerealiseerde desinvesteringsplan van ca. 245 MEUR sinds 2023. Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en in de context van de huidige volatiele macro-economische omgeving.

## 3. Kerncijfers 2024

In het kader van deze kapitaalverhoging heeft de commissaris van Xior een verslag opgemaakt met betrekking tot de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur handelend over de beoogde kapitaalverhoging. In overeenstemming met het toepasselijk normatief kader, heeft de commissaris in het kader van zijn werkzaamheden een beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410 ("*limited review*") van de historische boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het verslag van het Raad van Bestuur die de uitgifteprijs verantwoordt en/of die de beschrijving van de impact van de voorgestelde verrichting op de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders onderbouwen. Wij verwijzen naar het beschikbare verslag van de commissaris. Voor de verdere toelichting van deze kerncijfers, wordt verwezen naar het [persbericht](#) dat ook op heden werd gepubliceerd.

## 4. Kenmerken van het Aanbod

### Structuur

Het Aanbod zal plaatsvinden in de vorm van een ABB uitgevoerd door de begeleidende banken:

<sup>4</sup> Maximaal 3.466.204 Nieuwe Aandelen conform bijzonder verslag van de Raad van Bestuur.

<sup>5</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 transactie en inclusief de beoogde kapitaalverhoging.

<sup>6</sup> Met inbegrip van de geplande kapitaalverhoging voor de betaling van de tweede earn-out in het kader van de Basecamp transactie op of rond 31 maart 2025.

- (i) buiten de Verenigde Staten van Amerika, in "offshore transacties" zoals gedefinieerd in, en op basis van, Regulation S onder de U.S. Securities Act van 1933, zoals gewijzigd ("**U.S. Securities Act**"), in:
- (w) de lidstaten van de Europese Economische Ruimte, aan "gekwalficeerde beleggers" zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat gepubliceerd 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, zoals gewijzigd (de "**Prospectusverordening**"), in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 1.4(a) van de Prospectusverordening;
  - (x) het Verenigd Koninkrijk, aan "gekwalficeerde beleggers" zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Prospectusverordening, zoals gewijzigd en omgezet in het recht van het Verenigd Koninkrijk door de "*European Union (Withdrawal) Act 2018*" in de "*European Union (Withdrawal Agreement) Act 2020*", 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) "*ondernemingen met een hoge nettowaarde, verenigingen zonder rechtspersoonlijkheid*" enz." die binnen het toepassingsgebied van artikel 49 (2) onder (a) tot en met (d), van het Order, en (iii) andere personen aan wie een aanbod van de Nieuwe Aandelen anderszins rechtmatig mag worden meegedeeld en die rechtmatig kunnen deelnemen aan de ABB;
  - (y) Zwitserland, aan investeerders die kwalificeren als "professionele cliënten" zoals gedefinieerd in artikel 4 van de Zwitserse Wet op de financiële diensten ("*Finanzdienstleistungsgesetz*") van 15 juni 2018, zoals gewijzigd ("**FinSA**"), in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 36 FinSA; alsmede
  - (z) andere geselecteerde rechtsgebieden buiten de Verenigde Staten van Amerika, aan bepaalde gekwalficeerde en/of institutionele beleggers, met inachtneming van de geldende beperkingen; en
- (ii) in de Verenigde Staten van Amerika, aan investeerders waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat het "gekwalficeerde institutionele kopers" zijn, zoals gedefinieerd in Rule 144A onder de US Securities Act ("**Rule 144A**") die een US investor representation letter hebben ontvangen.

#### **Definitieve uitgifteprijs en definitief aantal Nieuwe Aandelen**

De finale uitgifteprijs en het finaal aantal uit te geven Nieuwe Aandelen zal worden vastgesteld door de Vennootschap in overleg met de begeleidende banken, rekening houdend met verschillende parameters waaronder het resultaat van de ABB.

#### **Beschikbaar bedrag onder het toegestane kapitaal**

In het kader van de ABB wordt gebruik gemaakt van het toegestane kapitaal, dat werd goedgekeurd op de Buitengewone Algemene Vergadering van 12 september 2024 (zie [statuten](#)). Krachtens deze machtiging is het de Raad van Bestuur van Xior toegestaan om (onder andere) het kapitaal van Xior te verhogen via een kapitaalverhoging door middel van (i) inbreng in geld zonder mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de vennootschap en (ii) inbreng in natura, tot een maximumbedrag van 76.219.709,40 EUR, of een maximum van 4.234.428 nieuw uit te geven aandelen tegen de huidige fractiewaarde van de aandelen (18,00 EUR). Onder deze machtiging kan nog het volledige en maximaal aantal aandelen (4.234.428 aandelen) worden uitgegeven.

#### **Nieuwe Aandelen**

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven in overeenstemming met de Belgische wet en zijn gewone aandelen, volledig volstort, met stemrecht en zonder nominale waarde. Ze zullen dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen. Zie de sectie 'Dividend' hieronder met betrekking tot het dividendrecht van de Nieuwe Aandelen.

Antwerpen, België | 16 januari 2025 | 14h30 CET  
Gereguleerde informatie  
Voorkennis

### Dividend

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 op coupon nr. 26 te onthechten van de bestaande aandelen, met ingang van 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). Het totale bruto dividend over 2024 bedraagt 1,768 EUR (onder voorbehoud van goedkeuring van de Jaarlijkse Algemene Vergadering) en zal *pro rata temporis* worden verdeeld over:

- (i) Coupon nr. 25, die het *pro rata temporis* bruto dividendrecht voor het voorgaande boekjaar 2024 vanaf haar start (1 januari 2024) tot en met 17 april 2024 vertegenwoordigt en reeds op 16 april 2024 van de bestaande aandelen werd onthecht in het kader van de inbreng in natura in het kader van de Basecamp transactie (0,5217 EUR rekening houdend met het voorgenomen dividend voor het voorgaande boekjaar 2024);
- (ii) Coupon nr. 26, die het *pro rata temporis* bruto dividendrecht voor het voorgaande boekjaar 2024 voor de periode startend vanaf 18 april 2024 (inclusief) tot en met 31 december 2024 vertegenwoordigt (1,2463 EUR rekening houdend met het voorgenomen dividend voor het voorgaande boekjaar 2024);

De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven met coupon nr. 27 en volgende aangehecht en hebben dus recht op winstdeelname vanaf 1 januari 2025 (inclusief). Dat betekent dat, hoewel de ABB betrekking heeft op Nieuwe Aandelen zonder coupon nr. 26 aangehecht, de bestaande aandelen zullen blijven handelen met coupon nr. 26 aangehecht tot en met 16 januari 2025. Bij de eigenlijke uitgifte van 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.

### Referentieaandeelhouder Aloxe NV

Gezien de gesloten periode in het kader van de voorgenomen publicatie van de FY cijfers 2024 op 4 februari 2025, overeenkomstig de MAR<sup>7</sup>, is Aloxe NV niet in de mogelijkheid om deel te nemen aan deze kapitaalverhoging.

### 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](#)).

### Toelating tot de handel van de Nieuwe Aandelen

Er is een verzoek ingediend voor de toelating tot de handel van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussel, die naar verwachting zal plaatsvinden op 21 januari 2025 (T+2). De Nieuwe Aandelen zullen ISIN-code BE0974288202 hebben, dezelfde code als de bestaande aandelen.

### Betaling en levering van de Nieuwe Aandelen

Inschrijvers moeten de uitgifteprijs volledig betalen, in euro's, samen met alle toepasselijke beurstaksen en kosten.

<sup>7</sup> Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik (Verordening marktmisbruik) en houdende intrekking van Richtlijn 2003/6/EG van het Europees Parlement en de Raad en Richtlijnen 2003/124, 2003/125/EG en 2004/72/EG van de Commissie.

Antwerpen, België | 16 januari 2025 | 14h30 CET  
**Gereguleerde informatie**  
**Voorkennis**

### Verwacht tijdschema van het Aanbod

Persbericht met aankondiging uitbreiding in Polen, kerncijfers 2024 en EPS en DPS guidance 2025	16 januari 2025
Persbericht met aankondiging van de ABB (aanvang van de ABB en opschorting van de handel in aandelen van de Vennootschap) (tijdens beursuren)	16 januari 2025
ABB (intradag)	16 januari 2025
Definitieve toewijzing van de Nieuwe Aandelen	Uiterlijk 17 januari 2025
Persbericht over het resultaat van de ABB, de uitgifteprijs en het aantal uit te geven Nieuwe Aandelen en hervatting van de handel in aandelen van de Vennootschap	Uiterlijk 17 januari 2025
Effectieve onthechting van coupon nr. 26, die het dividendrecht vertegenwoordigt van 18 april 2024 tot en met 31 december 2024 (voor opening van de markten)	17 januari 2025
Bevestiging van de realisatie van de kapitaalverhoging en levering van de Nieuwe Aandelen aan de inschrijvers	21 januari 2025
Toelating tot verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels	21 januari 2025

De Vennootschap kan de data en tijdstippen van de versnelde private plaatsing en de periodes die in het bovenstaande tijdschema zijn aangegeven uitstellen, verlengen, verkorten en/of vervroegen. In dat geval zal de Vennootschap Euronext Brussels en de belegger hiervan op de hoogte brengen via een persbericht en de website van de Vennootschap.

### Verwatering

In de theoretische situatie dat het maximale aantal Nieuwe Aandelen van de beoogde kapitaalverhoging onder de machtiging van de Raad van Bestuur wordt uitgegeven bedraagt de impact op de deelneming in het kapitaal van de Vennootschap van een bestaande aandeelhouder ca. 7,6%.

### 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.

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

**Xior Student Housing NV**  
Frankrijklei 64-68  
2000 Antwerpen  
www.xior.be

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

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





Antwerpen, België | 16 januari 2025 | 14h30 CET  
Gereguleerde informatie  
Voorkennis



## 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 Venootschap 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

Antwerpen, België | 16 januari 2025 | 14h30 CET  
**Gereguleerde informatie**  
**Voorkennis**

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 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 entities", 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 distributiekkanalen 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.





Antwerpen, België | 16 januari 2025 | 14h30 CET  
**Gereguleerde informatie**  
**Voorkennis**

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.