

## **Xior kondigt voor ca. 110 MEUR nieuwe projecten en acquisities aan Kapitaalverhoging voor een bedrag van maximaal ca. EUR 84 miljoen 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. Er gelden ook andere beperkingen.

### **Openbare Aanbieding tot inschrijving op maximaal 2.709.416 Nieuwe Aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met Onherleidbare Toewijzingsrechten voor een bedrag van maximaal EUR 83.991.896,00**

### **Aanvraag tot toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels**

- Xior zet haar groeistrategie met overtuiging verder en kondigt nieuwe projecten en acquisities aan voor een bedrag van ca. 110 MEUR. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de pipeline zouden worden gerealiseerd, stijgt de portefeuille naar ca. 485 MEUR, met ca. 4.500 units
- Kapitaalverhoging voor een bedrag van ca. 84 MEUR om groeistrategie te financieren. 23% van de kapitaalverhoging is *pre-committed* door de referentieaandeelhouder Aloxe NV
- Xior bevestigt voor boekjaar 2017 het vooruitzicht van een EPRA winst van EUR 1,40 per aandeel met een bruto-dividend van EUR 1,20 per aandeel
- Uitgifteprijs: EUR 31,00 per Nieuw Aandeel, wat een korting vertegenwoordigt van 14,7 % ten opzichte van de slotkoers van de Aandelen op 6 juni 2017 die EUR 36,90 bedroeg, aangepast met de geschatte waarde van coupon nr. 4 die op 7 juni 2017 wordt onthecht (na sluiting van de markten), met name EUR 36,33 na deze aanpassing
- 2 Onherleidbare Toewijzingsrechten geven het recht om in te schrijven op 1 Nieuw Aandeel
- Onthechting van coupon nr. 3 die het Onherleidbaar Toewijzingsrecht vertegenwoordigt: 7 juni 2017 na sluiting van de markten
- Onthechting van coupon nr. 4 die het recht op het pro rata temporis dividend over het lopende boekjaar 2017 tot en met 21 juni 2017 vertegenwoordigt, dat niet zal toekomen aan de Nieuwe Aandelen: 7 juni 2017 na sluiting van de markten
- Inschrijvingsperiode: van 8 juni 2017 tot en met 19 juni 2017
- De Onherleidbare Toewijzingsrechten zijn gedurende de volledige Inschrijvingsperiode verhandelbaar
- Plaatsing van de Scrips zal in principe plaatsvinden op 20 juni 2017
- ING België en Bank Degroof Petercam treden op als Joint Global Coordinators en Joint Bookrunners. KBC Securities en Kempen & Co treden op als Co-Managers

7 juni 2017 – Embargo tot 8u00 (CET)

Gereguleerde informatie - Voorwetenschap

**Aankondiging nieuwe projecten en acquisities voor een bedrag van ca. 110 MEUR**

Xior zet haar groeistrategie met overtuiging verder en kondigt (na de reeds eerder bekendgemaakte projecten en acquisities) nieuwe projecten en acquisities aan voor een bedrag van ca. 110 MEUR<sup>1</sup>. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de pipeline zouden worden gerealiseerd, stijgt de portefeuille naar ca. 485 miljoen euro, met ca. 4.500 units.

*Project Bokelweg (Rotterdam) – Burgwal (Den Haag) – ca. 500 units*

Xior heeft 55% van de aandelen<sup>2</sup> in de vastgoedvennootschap die eigenaar is van twee te reconverteren kantorencomplexen in Den Haag (Burgwal) en Rotterdam (Bokelweg) verworven. Deze transactie heeft een verwacht aanvangsrendement na reconversie van ca. 7% en zal (in de hypothese van 100% eigendom van de vastgoedvennootschap), na het bekomen van de vergunning en de uitvoering van de voorgenomen herontwikkeling, leiden tot een toename met ca. 500 units met een totale investeringswaarde na reconversie van ca. EUR 67,4 miljoen. Naar verwachting van de Vennootschap zullen beide gebouwen vanaf september 2019 in exploitatie gaan. Een gedeelte van zowel het gebouw in Rotterdam als in Den Haag is nog voor langere tijd verhuurd waardoor er vanaf acquisitiedatum reeds inkomsten worden gegenereerd ten belope van in totaal EUR 2,11 miljoen op jaarbasis.

Het pand te Rotterdam is gelegen aan de Heer Bokelweg in het centrum van deze studentenstad, op 200m van het centraal station. De Vennootschap beoogt de ontwikkeling van een 350-tal units in dit pand, dat een perfecte aanvulling vormt op het ontwikkelingsproject met 280 units dat gelegen is aan Campus van de Erasmusuniversiteit. De oplevering wordt beoogd voor september 2019.

Het pand in Den Haag is gelegen aan de Lutherse Burgwal, en ligt op de verbinding tussen de bestaande panden in de Eisenhowerlaan enerzijds en het project aan de Waldorpstraat anderzijds. Xior beoogt de ontwikkeling van 182 units in dit pand, wat het totaal aantal units in deze studentenstad op 450 zou brengen.

De investeringswaarde ligt in lijn met de schattingen bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

*Bokelweg Rotterdam**Burgwal Den Haag*

<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).

<sup>2</sup> De Vennootschap heeft tevens gedurende 18 maanden een call-optie voor de verwerving van de overige 45% van de aandelen in deze vennootschap.

### *Joint Venture met betrekking tot een ontwikkelingsproject te Etterbeek – 115 units*

Xior is een Joint Venture aangegaan in samenwerking met een private ontwikkelaar met betrekking tot een ontwikkelingsproject te Etterbeek m.o.o. de realisatie van 115 units, met een totale investeringswaarde (na reconversie) ten belope van ca. EUR 11,7 miljoen (in de hypothese van 100% eigendom van de vastgoedvennootschap) en een verwacht aanvangsrendement van ca. 6%. Het bestaande pand gelegen aan de Oudergemlaan te Etterbeek zal na het bekomen van de vergunning worden omgevormd tot een complex met 115 zelfstandige studio's en zes parkeerplaatsen, waardoor de positie van de Vennootschap in de grootste studentenstad van België wordt versterkt. De ingebruikname van dit studentenpand is voorzien voor het academiejaar dat aanvangt in september 2018.

### *Acquisitie van te herontwikkelen kantoorpand te Delft (Phoenix) – ca. 100 units*

Xior zal een te herontwikkelen kantoorpand te Delft (Phoenix) verwerven<sup>3</sup> m.o.o. de realisatie van een 100-tal units en met een totale investeringswaarde (na reconversie) ten belope van ca. EUR 8,6 miljoen. Dit pand is gelegen op een toplocatie in Delft, op slechts een boogscheut van het pand gelegen aan de Barbarasteeg, vlakbij het station van Delft, een omgeving die in volle vernieuwing is. Na het bekomen van de vergunning en de uitvoering van de voorgenomen herontwikkeling, stelt de Vennootschap een aanvangsrendement voorop van 6,5%. Naar verwachting van de Vennootschap zal dit gebouw vanaf september 2019 in exploitatie gaan.

### *Acquisitie van twee panden gelegen te Utrecht resp. Venlo – 244 units*

Xior zal de aandelen verwerven in de vastgoedvennootschappen die eigenaar zijn van twee panden gelegen te Utrecht en Venlo, met een investeringswaarde van in totaal ca. EUR 21,5 miljoen en een beoogd aanvangsrendement van ca. 6,5% (Utrecht) resp. 7% (Venlo). Deze acquisities zullen plaatsvinden onder opschortende voorwaarde van voltooiing van het Aanbod, en zijn tevens onderhevig aan due diligence en een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden. De Vennootschap verwacht de overname van deze studentenpanden te voltooien medio 2017. Er wordt door de overdrager een huurgarantie verschaft voor een termijn van twee jaar.



Utrecht

Het pand gelegen te Utrecht, nabij diverse onderwijsinstellingen, bestaat uit 134 onzelfstandige units en biedt zo een complementaire mix in de portefeuille van de Vennootschap naast de zelfstandige units.

In het kader van de acquisitie te Utrecht, wordt tevens een pand verworven gelegen in het centrum van Venlo, vlakbij het station, bestaande uit 110 zelfstandige units. De gelijkvloerse verdieping is verhuurd aan een financiële instelling.

### *Evolutie externe financiering*

De Vennootschap heeft ter financiering van haar groeistrategie na het eerste kwartaal van 2017 bijkomende financieringen afgesloten met KBC Bank NV en Argenta Spaarbank NV telkens voor een bedrag van EUR 25 miljoen. Zo heeft de Vennootschap op datum van dit Persbericht bevestigde kredietlijnen voor een bedrag van EUR 225 miljoen, waarvan EUR 17,8 miljoen nog niet werd opgenomen.

<sup>3</sup> Dit project maakt het voorwerp uit van een gunningsprocedure van de Gemeente Delft. Het project werd voorlopig gegund onder bepaalde formele administratieve voorwaarden. De Vennootschap heeft er vertrouwen in dat deze formele procedure zal uitmonden in een definitieve gunning en overdracht aan de Vennootschap. Mocht dit onverhoopt niet het geval zijn, is de Vennootschap van oordeel dat dit geen significante impact zou hebben op de toestand van de Vennootschap.

**Aanbod**

Elke Bestaande Aandeelhouder zal 1 Onherleidbaar Toewijzingsrecht krijgen per Bestaand Aandeel aangehouden bij sluiting van de markten op 7 juni 2017. Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht zal verhandelbaar zijn op Euronext Brussels gedurende de Inschrijvingsperiode, i.e. van 8 juni 2017 tot en met 19 juni 2017.

Bestaande Aandeelhouders die Onherleidbare Toewijzingsrechten aanhouden en andere houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen op de Nieuwe Aandelen inschrijven van 8 juni 2017 tot en met 19 juni 2017, 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 2.709.416 Nieuwe Aandelen die over dezelfde rechten beschikken als de Bestaande Aandelen, met dien verstande dat zij slechts *pro rata temporis*, te rekenen vanaf 22 juni 2017, zullen deelnemen in de resultaten van de Vennootschap over het lopende boekjaar 2017. De Nieuwe Aandelen zullen dus worden uitgegeven met coupons nr. 5 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 investeringspijn en verdere groei.

Voorafgaand aan de aankondiging van het Aanbod werd in 2017 reeds voor een bedrag van EUR 73,93 miljoen geïnvesteerd in bijkomende acquisities (d.i. exclusief de verwerving door inbreng in natura van de panden gelegen te Brussel, in januari 2017) en ontwikkelingsprojecten. Tot op datum van de aankondiging van het Aanbod werd door de Vennootschap voor een totaalbedrag van circa EUR 137,87 miljoen aan bijkomende investeringen en ontwikkelingsprojecten aangekondigd (d.i. inclusief de nieuwe acquisities en projecten ten belope van ca. 110MEUR die hoger in dit persbericht worden beschreven): m.n.

- Geplande investeringsprojecten in 2017: EUR 95 miljoen, waarvan
  - o Acquisitie van in totaal 190 studentenunits in Den Haag (Waldorpstraat) (72 units) en Delft (Antonia Veerstraat) (118 units), met een totale investeringswaarde van ca. EUR 26,3 miljoen; en
  - o Acquisitie van 280 studentenunits in Rotterdam (campus Erasmus), met een investeringswaarde van ca. EUR 30 miljoen;
  - o Joint Venture in ontwikkelingsproject te Etterbeek m.o.o. de realisatie van 115 units, ten belope van EUR 6,3 miljoen;
  - o Acquisitie van te herontwikkelen kantoorpand te Delft (Phoenix) m.o.o. de realisatie van een 100-tal units, ten belope van een bedrag van EUR 5,3 miljoen;
  - o Acquisitie van twee panden gelegen te Utrecht resp. Venlo, met een investeringswaarde van ca. EUR 21,5 miljoen;
  - o Verwerving van de overige 45% van de aandelen in het herontwikkelingsproject Burgwal (Den Haag) en Bokelweg (Rotterdam), indien de Vennootschap effectief besluit om de call optie uit te oefenen (EUR 5,6 miljoen).

7 juni 2017 – Embargo tot 8u00 (CET)

Gereguleerde informatie - Voorwetenschap

- Geplande uitgaven in het kader van de (her)ontwikkeling van gebouwen in portefeuille: ca. EUR 42,9 miljoen, waarvan
  - o Ca. EUR 4 miljoen in 2017; en
  - o Ca. EUR 38,9 miljoen in, c.q. na, 2018.

Om redenen van het doelmatig beheer 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 de Vennootschap niet alleen in staat stellen haar balansstructuur te versterken maar zal ze in combinatie met de bestaande niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen (EUR 17,8 miljoen) en een verhoogde ontleningscapaciteit na voltrekking van het Aanbod de Vennootschap bijkomend in staat stellen haar lopende investeringsprojecten te ondersteunen en 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 59,44% bedraagt, op pro-forma basis verlagen tot 38,65%. Deze pro-forma berekening op basis van de schuldgraad per 31/03/2017 houdt uitsluitend rekening met de impact van het Aanbod en met de acquisities van Amstelveen, begin april 2017 en de twee projecten te Den Haag (Burgwal) en Rotterdam (Bokelweg), eind mei 2017 en de dividenduitkering per 19/05/2017, 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 EUR31,00 en werd door de Vennootschap in overleg met de Joint Bookrunners vastgelegd op basis van de beurskoers van het Aandeel op Euronext Brussels en rekening houdend met een korting die doorgaans voor dit type transactie wordt toegekend.

De Uitgifteprijs ligt 14,7% lager dan de slotkoers van het Aandeel op Euronext Brussels op 6 juni 2017 (die EUR 36,90 bedroeg), aangepast om rekening te houden met de geraamde waarde van coupon nr. 4<sup>4</sup> die onthecht zal worden op 7 juni 2017 (na sluiting van de markten), hetzij EUR 36,33 na deze aanpassing.

<sup>4</sup> De raad van bestuur van de Vennootschap schat coupon nr. 4 die het brutodividend over het gedeelte van het lopend boekjaar 2017 tot en met 21 juni 2017 vertegenwoordigt, op EUR 0,57 per Aandeel. Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 17 mei 2018 die zal beslissen over het dividend dat uitgekeerd zal worden met betrekking tot het boekjaar 2017.

7 juni 2017 – Embargo tot 8u00 (CET)

Gereguleerde informatie - Voorwetenschap

**Onherleidbare Toewijzingsrechten**

Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht, dat wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 3 gehecht aan de Bestaande Aandelen, zal op 7 juni 2017 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 BE0970156593. De Aandeelhouders die geen gebruik hebben gemaakt van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten aan het einde van de Inschrijvingsperiode, namelijk uiterlijk op 19 juni 2017, zullen deze na deze datum niet langer kunnen uitoefenen.

**Dividendgerechtigdheid**

Behoudens onvoorziene omstandigheden stelt de raad van bestuur van de Vennootschap (zoals reeds aangekondigd in het jaarlijks financieel verslag 2016 en in de tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over het eerste kwartaal van het boekjaar 2017) voor het boekjaar 2017 een bruto dividend van EUR 1,20 per aandeel voorop, waarbij het bedrag van het toe te kennen dividend over het boekjaar 2017 *pro rata temporis* zal worden verdeeld over coupon nr. 4 (m.n. voor de periode sedert de aanvang van het boekjaar 2017 tot en met 21 juni 2017) en coupon nr. 5 (m.n. voor de periode vanaf 22 juni 2017 tot en met het einde van het boekjaar 2017), wat een verhoging inhoudt ten opzichte van het bruto dividend dat werd toegekend voor het boekjaar 2016 (EUR 1,15 per Aandeel). Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering die in principe op donderdag 17 mei 2018 zal beslissen over het dividend dat uitgekeerd zal worden met betrekking tot het boekjaar 2017. De Vennootschap verwacht derhalve dat het Aanbod niet zal leiden tot een verwatering van deze dividendverwachting.

De Nieuwe Aandelen zullen derhalve pas deelnemen in het resultaat van het lopend boekjaar 2017 vanaf 22 juni 2017 omdat de Nieuwe Aandelen volgens het Tijdschema zullen worden uitgegeven op 22 juni 2017. Hiertoe zal coupon nr. 4 in principe op 7 juni 2017 (na sluiting van de markten) worden onthecht van de Bestaande Aandelen. De Nieuwe Aandelen zullen dus worden uitgegeven met coupons nr. 5 en volgende aangehecht. De betaling van de dividenden die zouden worden toegekend voor het boekjaar 2017 gebeurt, in principe, op of omstreeks vrijdag 18 mei 2018.

**Private plaatsing van Srips**

De niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen op de sluitingsdatum van het Aanbod (19 juni 2017) automatisch worden omgezet in eenzelfde aantal Srips. De Srips zullen op 20 juni 2017 worden verkocht in het kader van een vrijgestelde private plaatsing zoals beschreven in punt 6.1.3 van de Verrichtingsnota. Kopers van Srips 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 Srip 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 Srip 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 27 juni 2017.



**Notering van de Nieuwe Aandelen**

In principe zullen de Nieuwe Aandelen worden toegelaten tot de verhandeling op Euronext Brussels vanaf 22 juni 2017. 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 20 juni 2017 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 20 juni 2017, 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 20 juni 2017 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 22 juni 2017. 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 22 juni 2017. Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven op basis van Onherleidbare Toewijzingsrechten die verbonden zijn aan aandelen op naam, zullen op of rond 22 juni 2017 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 aanbieder tot inschrijving op de Nieuwe Aandelen. De Nederlandstalige versie van het Registratiedocument werd door de FSMA goedgekeurd op 10 april 2017. De Nederlandstalige versie van de Verrichtingsnota en van de Samenvatting werd op 6 juni 2017 goedgekeurd door de FSMA.

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

7 juni 2017 – Embargo tot 8u00 (CET)

Gereguleerde informatie - Voorwetenschap

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 8 juni 2017 (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 Bank Degroef Petercam, na aanvraag op het telefoonnummer +32 2 287 95 34 (NL, FR en ENG) en op haar website [www.degroofpetercam.be/nl/nieuws/xior\\_2017](http://www.degroofpetercam.be/nl/nieuws/xior_2017) (NL, FR en ENG), 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 KBC Securities op het telefoonnummer +32 2 429 37 05, KBC Bank NV, na aanvraag op het telefoonnummer +32 3 283 29 70 (NL, FR en ENG), CBC Banque SA, na aanvraag op het telefoonnummer +32 800 90 020 (NL, FR en ENG) en via Bolero, na aanvraag op het telefoonnummer 0800 628 16 (NL, FR en ENG) en op haar websites [www.kbcsecurities.com](http://www.kbcsecurities.com) (NL, FR en ENG), [www.kbc.be/xior](http://www.kbc.be/xior) (NL, FR en ENG), [www.cbc.be/corporateactions](http://www.cbc.be/corporateactions) (NL, FR en ENG), [www.bolero.be/nl/xior](http://www.bolero.be/nl/xior) (NL) en [www.bolero.be/fr/xior](http://www.bolero.be/fr/xior) (FR) en bij Kempen & Co na aanvraag op het e-mailadres [equitycapitalmarkets@kempen.com](mailto:equitycapitalmarkets@kempen.com). Het Prospectus kan vanaf 8 juni 2017 (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 Degroef Petercam NV, KBC Bank NV en CBC Banque 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 van de risicofactoren die worden beschreven in hoofdstuk 1 'Risicofactoren' van de Verrichtingsnota, in het hoofdstuk 'Risicofactoren' van het Registratiedocument en in afdeling D van de Samenvatting 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                                                                                                                                                                                                                                   | 6 juni 2017        |
| Vaststelling van de Uitgifteprijs / de inschrijvingsverhouding / het bedrag van het Aanbod door de raad van bestuur                                                                                                                                                                              | 6 juni 2017        |
| Goedkeuring van de Verrichtingsnota en de Samenvatting door de FSMA                                                                                                                                                                                                                              | 6 juni 2017        |
| Persbericht ter aankondiging van het Aanbod, de modaliteiten van het Aanbod en de opening van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht (vóór beurs)                                                                                                                                         | 7 juni 2017        |
| Onthechting van coupon nr. 3 voor de uitoefening van het Onherleidbaar Toewijzingsrecht (na beurs)                                                                                                                                                                                               | 7 juni 2017        |
| Onthechting van coupon nr. 4 die het recht op het pro rata temporis dividend van het lopend boekjaar 2017 tot en met 21 juni 2017 vertegenwoordigt, dat niet zal worden toegekend aan de Nieuwe Aandelen (na beurs)                                                                              | 7 juni 2017        |
| Terbeschikkingstelling van het Prospectus aan het publiek op de website van de Vennootschap (vóór beurs)                                                                                                                                                                                         | 8 juni 2017        |
| Openingsdatum van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht                                                                                                                                                                                                                                  | 8 juni 2017        |
| Sluitingsdatum van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht                                                                                                                                                                                                                                 | 19 juni 2017       |
| 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 | 20 juni 2017       |
| Versnelde private plaatsing van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten in de vorm van Scrips                                                                                                                                                                                      | 20 juni 2017       |
| Persbericht over de resultaten van het Aanbod en het verschuldigde bedrag aan de houders van niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten                                                                                                                                                  | 20 juni 2017       |
| Betaling van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven met Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scrips (vóór beurs)                                                                                                                                                                               | 22 juni 2017       |
| Vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging (vóór beurs)                                                                                                                                                                                                                        | 22 juni 2017       |
| Levering van de Nieuwe Aandelen aan de inschrijvers                                                                                                                                                                                                                                              | 22 juni 2017       |
| Toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels                                                                                                                                                                                              | 22 juni 2017       |
| Persbericht inzake de verhoging van het maatschappelijk kapitaal en de nieuwe noemer voor doeleinden van de transparantieregulering                                                                                                                                                              | 22 juni 2017       |
| Betaling van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten (Excedentair Bedrag)                                                                                                                                                                                                          | Vanaf 27 juni 2017 |

\*\*\*\*\*

**ING België en Bank Degroof Petercam treden op als Joint Global Coordinators en Joint Bookrunners.  
KBC Securities en Kempen & Co treden op als Co-Managers.**

7 juni 2017 – Embargo tot 8u00 (CET)

Gereguleerde informatie - Voorwetenschap

## 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 2017 haar vooruitzicht van een EPRA winst van EUR 1,40 per aandeel met een bruto-dividend van 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**  
T +32 3 257 04 89

**Frederik Snauwaert, CFO**  
T +32 3 257 04 89

---

## Over Xior Student Housing

Xior Student Housing NV is de eerste Belgische openbare GVV, gespecialiseerd in het segment van de studentenhuysvesting in België 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 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 31 maart 2017, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 289 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 voorbij trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren. Noch Xior, noch diens vertegenwoordigers, functionarissen of adviseurs, garanderen dat de parameters waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt. De werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Xior kunnen bijgevolg aanzienlijk verschillen van de informatie vooropgesteld in of geïmpliceerd door vooruitziende verklaringen. Xior wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af om vooruitziende verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist.