

XIOR STUDENT HOUSING NV

Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen (België)
Ondernemingsnummer: 0547.972.794
RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen
(de “**Vennootschap**”)

**VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 7:179 JO 7:191 VAN
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN (“WVV”) EN
OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 26, §1, 3^{DE} LID VAN DE WET VAN 12 MEI 2014 BETREFFENDE
DE GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN (“GVV-WET”) MET
BETREKKING TOT EEN KAPITAALVERHOOGING IN GELD BINNEN HET TOEGESTANE
KAPITAAL MET OPHEFFING VAN HET WETTELIJK VOORKEURRECHT EN ZONDER
TOEKENNING VAN EEN ONHERLEIDBAAR TOEWIJZINGSRECHT AAN BESTAANDE
AANDEELHOUDERS**

De raad van bestuur van de Vennootschap (de **Raad**) legt hierbij, overeenkomstig artikel 7:179 jo. 7:191 WVV en overeenkomstig artikel 26, §1, 3^{de} lid GVV-Wet, zijn verslag voor met betrekking tot de in dit verslag beschreven beoogde kapitaalverhoging in geld door uitgifte van maximaal 3.466.204 nieuwe aandelen binnen het toegestane kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders (de **Kapitaalverhoging**).

De Kapitaalverhoging zal plaatsvinden in het kader van:

- i. een vrijgestelde private aanbieding van de nieuwe aandelen door middel van een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek (“*accelerated bookbuilding*”):
 - A. buiten de Verenigde Staten, in “offshore transactions” zoals gedefinieerd in en op basis van Regulation S onder de U.S. Securities Act of 1933, zoals gewijzigd (de **US Securities Act**), in:
 - a. 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 moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een geregementeerde 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;
 - b. het Verenigd Koninkrijk, aan “qualified investors” zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Prospectusverordening, zoals gewijzigd en omgezet in het recht van het Verenigd Koninkrijk ingevolge de “European Union (Withdrawal) Act 2018” en de “European Union (Withdrawal Agreement) Act 2020”, die zich ook kenmerken als (i) personen met professionele ervaring inzake investeringen die kwalificeren als “investment professionals” overeenkomstig artikel 19(5) van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, zoals gewijzigd (het **Order**), (ii) “high net worth companies”, “unincorporated associations”, etc., die vallen binnen het toepassingsgebied van artikel 49(2)(a) tot (d) van het Order, of (iii) andere personen zijn aan wie een aanbod van nieuwe aandelen anderszins rechtmatig mag gecommuniceerd worden en die rechtmatig kunnen deelnemen aan de ABB;

- c. Zwitserland, aan investeerders die kwalificeren als “professionele cliënten” zoals gedefinieerd in artikel 4 van de Zwitserse wet op financiële diensten (“Finanzdienstleistungsgesetz”) van 15 juni 2018, zoals gewijzigd (de **FinSA**), in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 36 FinSA; alsook
- d. andere geselecteerde rechtsgebieden buiten de Verenigde Staten, aan bepaalde gekwalificeerde en/of institutionele beleggers, met inachtneming van de geldende beperkingen; en
- B. in de Verenigde Staten, aan investeerders die redelijkerwijs geacht worden te kwalificeren als “gekwalificeerde institutionele kopers” (“QIBs”) zoals gedefinieerd in Rule 144A onder de US Securities Act, die een US investor representation letter zullen ontvangen;
(de **ABB**); en
- ii. waarbij de toelating tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels van de in dit kader uitgegeven nieuwe aandelen zal worden aangevraagd in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 1.5, a) Prospectusverordening (de **Aanbieding**).

De ABB zal plaatsvinden via ING Belgium NV/SA en Van Lanschot Kempen N.V. (samen, de **Joint Global Coordinators**) en ABN AMRO Bank N.V. (samen handelend met zijn onderaannemer ODDO BHF SCA), KBC Securities NV en BNP Paribas Fortis SA/NV (samen met de Joint Global Coordinators, de **Joint Bookrunners**).

In dit verslag licht de Raad zijn voorstel toe om in het kader van de Kapitaalverhoging (i) het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen overeenkomstig artikel 7:191 WvV en (ii) geen onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders toe te kennen overeenkomstig artikel 26, §1, 3^{de} lid GVV-Wet.

Dit verslag (i) verantwoordt tevens, overeenkomstig artikel 7:179 jo. 7:191 WvV, de Aanbieding en de uitgifteprijs die daarin wordt overwogen in het vennootschapsbelang, gelet in het bijzonder de financiële toestand van de Vennootschap, de redenen voor de opheffing van het voorkeurrecht, de identiteit van de begunstigen van de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en de aard en omvang van hun inbreng, en (ii) beschrijft, overeenkomstig artikel 7:179 jo. 7:191 WvV, de gevolgen op de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de bestaande aandeelhouders uit hoofde van de Kapitaalverhoging en de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht.

Dit verslag dient gelezen te worden in samenhang met het door de commissaris, PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV, met zetel te Culliganlaan 5, 1831 Diegem, RPR Brussel (Nederlandstalig) 0429.501.944, overeenkomstig artikel 7:179 jo. 7:191 WvV, opgestelde verslag, waarin deze beoordeelt of er iets onder hun aandacht is gekomen dat hun ertoe aanzet van mening te zijn dat de boekhoudkundige en financiële gegevens, opgenomen in dit verslag van de Raad en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders, niet in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn om de Raad, optredend in het kader van het toegestane kapitaal, en *per ultimo* de aandeelhouders, voor te lichten.

1 TOEGESTANE KAPITAAL

1.1 BESCHRIJVING VAN HET TOEGESTANE KAPITAAL

De Raad wenst in het kader van deze verrichting gebruik te maken van de machtiging met betrekking tot het toegestane kapitaal, zoals voorzien in artikel 7 van de statuten van de Vennootschap, en hierbij het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen.

De huidige tekst van artikel 7 van de statuten van de Vennootschap luidt als volgt:

“De raad van bestuur is gemachtigd om het kapitaal, in één of meerdere malen, te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren:

(a) voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap met een maximumbedrag van driehonderd eenentachtig miljoen achtennegentigduizend vijfhonderd zevenenveertig euro (EUR 381.098.547,00);

(b) voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend, met een maximumbedrag van driehonderd eenentachtig miljoen achtennegentigduizend vijfhonderd zevenenveertig euro (EUR 381.098.547,00);

(c) voor kapitaalverhogingen bij wijze van (i) inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap en (ii) inbreng in natura, met een maximumbedrag van zesenzeventig miljoen tweehonderd negentienduizend zevenhonderd en negen euro veertig cent (EUR 76.219.709,40) in totaal,

met dien verstande dat de raad van bestuur in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het wettelijke maximumbedrag, zijnde 100% van het bedrag van het kapitaal van zevenhonderd tweeënzestig miljoen honderd zevenennegentig duizend vierennegentig euro (EUR 762.197.094,00) op datum van de buitengewone algemene vergadering van 12 september 2024. Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 12 september 2024.

Deze machtiging is hernieuwbaar.

[...].”

Deze machtiging, beslist door de buitengewone algemene vergadering van 12 september 2024, werd op 18 september 2024 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad gepubliceerd, en werd toegekend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 12 september 2024 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

De techniek van het toegestane kapitaal staat een zekere mate van flexibiliteit, soepelheid, vertrouwelijkheid, efficiëntie, kostenbeperking en/of snelheid van uitvoering toe.

1.2 BESCHIKBAAR BEDRAG ONDER HET TOEGESTANE KAPITAAL

De Raad heeft sinds 18 september 2024 (d.i. de publicatiedatum van de machtiging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad) nog geen gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen.

Op heden bedraagt het beschikbare saldo van het toegestane kapitaal aldus:

(a) EUR 381.098.547,00 voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,

(b) EUR 381.098.547,00 voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend,

(c) EUR 76.219.709,40 voor kapitaalverhogingen bij wijze van (i) inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap en (ii) inbreng in natura.

Bijgevolg kan nog EUR 76.219.709,40 worden aangewend binnen de aan de Raad verleende machtiging onder punt (c).

De Kapitaalverhoging kadert binnen de aan de Raad verleende machtiging onder punt (c), (i) hierboven. De voorziene termijn van vijf jaar om het kapitaal te verhogen, toegestaan door het huidige artikel 7 van de statuten van de Vennootschap, is niet verstreken.

Indien het maximale aantal aandelen van 3.466.204 zou worden uitgegeven, zou EUR 62.391.672,00 (exclusief uitgiftepremie) van het toegestane kapitaal worden gebruikt, met inachtneming van de huidige fractiewaarde per aandeel van EUR 18,00, zodat na de verrichting nog maximaal EUR 13.828.037,40 zou kunnen worden aangewend voor een kapitaalverhoging binnen de aan de Raad verleende machtiging onder punt (c).

2 BESCHIKBARE RUIMTE ONDER ARTIKEL 26, §1, 3^{DE} LID GVV-WET

Overeenkomstig artikel 26, §1, 1^{ste} en 2^{de} lid GVV-Wet kan een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap het wettelijk voorkeurrecht bij een kapitaalverhoging in geld enkel beperken of opheffen indien aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht (dat voldoet aan de modaliteiten bepaald in artikel 26, §1, 2^{de} lid GVV-Wet) wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

Artikel 26, §1, 3^{de} lid GVV-Wet voorziet echter in een uitzondering op deze verplichting tot toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders indien het wettelijk voorkeurrecht wordt beperkt of opgeheven, indien:

1. de desbetreffende kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestane kapitaal; en
2. het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig artikel 26, §1, 3^{de} lid GVV-Wet, zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, niet meer bedraagt dan 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Gedurende de periode van 12 maanden voorafgaand aan de datum van dit verslag werd geen gebruik gemaakt van deze uitzondering en op datum van dit verslag bedraagt het kapitaal van de Vennootschap EUR 762.197.094. Aangezien (i) de Kapitaalverhoging plaatsvindt binnen het toegestane kapitaal en (ii) de Raad het maximale bedrag waarmee het kapitaal zal worden verhoogd (excl. uitgiftepremies) heeft bepaald op EUR 62.391.672,00 (*i.e.*, niet meer dan 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging over een periode van 12 maanden), wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 26, §1, 3^{de} lid GVV-Wet, en kan de Kapitaalverhoging plaatsvinden zonder dat, naar aanleiding van de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders dient te worden toegekend.

3 MODALITEITEN VAN DE AANBIEDING

3.1 3.23.2 FOUT! VERWIJZINGSBRON NIET GEVONDEN. STRUCTUUR VAN DE AANBIEDING

Het maximum aantal nieuwe aandelen dat kan worden uitgegeven in de context van de Kapitaalverhoging is gelijk aan 3.466.204 nieuwe aandelen. Dit aantal werd berekend door het maximumbedrag van de Kapitaalverhoging (exclusief uitgiftepremies) te delen door de huidige fractiewaarde van de bestaande aandelen (waarbij dit aantal nieuwe aandelen werd afgerond naar het lagere gehele getal).

De Aanbieding zal bij wijze van ABB plaatsvinden door de Joint Bookrunners:

- A. buiten de Verenigde Staten, in "offshore transactions" zoals gedefinieerd in en op basis van Regulation S onder de US Securities Act, in:
 - a. de lidstaten van de Europese Economische Ruimte, aan "gekwalificeerde beleggers" zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Prospectusverordening, in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 1.4, a) van de Prospectusverordening;
 - b. het Verenigd Koninkrijk, aan "qualified investors" zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Prospectusverordening, zoals gewijzigd en omgezet in het recht van het Verenigd Koninkrijk ingevolge de "European Union (Withdrawal) Act 2018" en de "European Union

- (Withdrawal Agreement) Act 2020”, die zich ook kenmerken als (i) personen met professionele ervaring inzake investeringen die kwalificeren als “investment professionals” overeenkomstig artikel 19(5) van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, zoals gewijzigd (het **Order**), (ii) “high net worth companies”, “unincorporated associations”, etc.”, die vallen binnen het toepassingsgebied van artikel 49(2)(a) tot (d) van het Order, of (iii) andere personen zijn aan wie een aanbod van nieuwe aandelen anderszins rechtmatig mag gecommuniceerd worden en die rechtmatig kunnen deelnemen aan de ABB;
- c. Zwitserland, aan investeerders die kwalificeren als “professionele cliënten” zoals gedefinieerd in artikel 4 van de FinSA, in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 36 FinSA; alsook
 - d. andere geselecteerde rechtsgebieden buiten de Verenigde Staten, aan bepaalde gekwalificeerde en/of institutionele beleggers, met inachtneming van de geldende beperkingen; en
- B. in de Verenigde Staten, aan investeerders die redelijkerwijs geacht worden te kwalificeren als “gekwalificeerde institutionele kopers” (“QIBs”) zoals gedefinieerd in Rule 144A onder de US Securities Act, die een US investor representation letter zullen ontvangen.

Voormelde investeerders (samen **Gekwalificeerde Investeerders**) zullen, op basis van op voorhand door de Joint Global Coordinators met de Raad besproken en overeengekomen “*solicitation, allocation and pricing protocol*”, worden aangesproken om hun interesse in de nieuwe aandelen die de Vennootschap in het kader van de Aanbieding zal uitgeven te laten blijken, en hen de mogelijkheid te geven daarop in te schrijven.

De Raad wijst erop dat de uiteindelijke verwezenlijking van de Kapitaalverhoging afhankelijk zal zijn van de ontvangst, omvang en kwaliteit van de inschrijvingsaanvragen voor de uit te geven nieuwe aandelen in het kader van de Aanbieding via de Joint Bookrunners.

Indien de ontvangen en, rekening houdend met (i) de finale uitgifteprijs, en/of (ii) andere redelijke overwegingen (zoals onder meer de omvang en de kwaliteit van de inschrijvingsaanvragen), aanvaardbaar geachte inschrijvingsaanvragen voor de nieuwe aandelen, een bedrag betreffen dat lager ligt dan het door de Raad bepaalde maximumbedrag van de Kapitaalverhoging, dan heeft de Raad (of de, desgevallend, door de raad van bestuur bijzonder gevolmachtigde bestuurders en/of leden van het uitvoerend management) het recht (maar niet de verplichting) om, overeenkomstig artikel 7:181 WWV, de Kapitaalverhoging door te voeren voor een lager bedrag (en tegen de uitgifte van een aantal nieuwe aandelen dat lager is dan het door de Raad bepaalde maximum aantal uit te geven nieuwe aandelen).

Zelfs indien de ontvangen en, rekening houdend met de finale uitgifteprijs, aanvaardbaar geachte inschrijvingsaanvragen voor de nieuwe aandelen, betrekking hebben op een bedrag gelijk aan of hoger dan het door de Raad bepaalde maximumbedrag van de Kapitaalverhoging, dan heeft de Raad (of de, desgevallend, door de Raad bijzonder gevolmachtigde bestuurders en/of leden van het uitvoerend management) het recht om het aantal inschrijvingen, op basis van andere redelijke overwegingen (zoals onder meer de omvang en de kwaliteit van de inschrijvingsaanvragen), te beperken of de inschrijvingen te verminderen en de Kapitaalverhoging door te voeren voor een lager bedrag (en tegen de uitgifte van een aantal nieuwe aandelen dat lager is dan het door de Raad bepaalde maximum aantal uit te geven nieuwe aandelen).

De inschrijvingsperiode begint in principe op 16 januari 2025 omstreeks 15 uur en eindigt in principe uiterlijk op dezelfde dag omstreeks 18 uur. De Raad (of de, desgevallend, door de Raad bijzonder gevolmachtigde bestuurders en/of leden van het uitvoerend management) is bevoegd om de inschrijvingsperiode naar eigen goeddunken uit te stellen, te verlengen, te verkorten en/of vervroegd te beëindigen, zelfs indien er niet of slechts gedeeltelijk op de uit te geven nieuwe aandelen is ingeschreven. Daarenboven heeft de Raad (of de, desgevallend, door de Raad bijzonder

gevolmachtigde bestuurders en/of leden van het uitvoerend management) de mogelijkheid om de Aanbieding, afhankelijk van de omstandigheden, uit te stellen of te annuleren.

3.2 UITGIFTEPRIJS – RECHTVAARDIGING

De Gekwalificeerde Investeerders zullen hun inschrijvingsaanvragen in de ABB op basis van een veelheid aan parameters (waaronder in principe tevens de waardering van de activa aangehouden door de Vennootschap (en haar perimetervennootschappen)) bepalen. De finale uitgifteprijs en het finale aantal uit te geven nieuwe aandelen zal, in overeenstemming met de “*solicitation, allocation and pricing protocol*”, worden vastgesteld door de Raad (of de, desgevallend, door de Raad bijzonder gevolmachtigde bestuurders en/of leden van het uitvoerend management) in overleg met de Joint Global Coordinators, rekening houdend met diverse parameters, waaronder onder meer de resultaten van de hierboven vermelde ABB en de beurskoers van het Xior-aandeel. De Raad houdt daarbij, met toepassing van artikel 48, eerste lid GVV-Wet, tevens rekening met de waardering van de door de Vennootschap (en haar perimetervennootschappen) aangehouden activa (*in casu* per 31 december 2024, 2 januari 2025, 10 januari 2025 en 13 januari 2025). De door de Raad bijzonder gevolmachtigde bestuurders en/of leden van het uitvoerend management, zullen de finale uitgifteprijs in ieder geval niet mogen vaststellen op een niveau dat een korting van meer dan 20% vertegenwoordigt ten opzichte van de slotkoers van het aandeel de dag voorafgaand aan de ABB (verminderd met de geschatte waarde van coupon nr. 26).

De finale uitgifteprijs zal minstens gelijk zijn aan de exacte fractiewaarde van de bestaande aandelen, zijnde EUR 18,00.

Tijdens de inschrijvingsperiode kunnen in aanmerking komende geïnteresseerde Gekwalificeerde Investeerders aan de Joint Bookrunners hun belangstelling om in te schrijven op de uit te geven nieuwe aandelen kenbaar maken, evenals het aantal aandelen en de uitgifteprijs waartegen zij bereid zijn in te schrijven op deze aandelen. Naar de mening van de Raad is deze ABB een eerlijke en objectieve methode op basis waarvan een verantwoorde uitgifteprijs kan worden bepaald.

Een deel van de totale finale uitgifteprijs van alle nieuwe aandelen gelijk aan de huidige fractiewaarde van de bestaande aandelen vermenigvuldigd met het aantal nieuwe aandelen (en desgevallend afgerond naar boven tot op de eurocent) zal als kapitaal worden ingebracht. Het saldo zal op een beschikbare reserverekening onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap worden geboekt. Tegelijkertijd met de uitgifte zal de fractiewaarde van alle (bestaande en nieuwe) aandelen worden gelijkgeschakeld, zodat alle (bestaande en nieuwe) aandelen vanaf dan dezelfde waarde in het kapitaal vertegenwoordigen en dezelfde rechten hebben.

3.3 OPHEFFING VAN HET WETTELIJK VOORKEURRECHT VAN DE BESTAANDE AANDEELHOUDERS – VERANTWOORDING

De Raad is voornemens om in het kader van de Aanbieding het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen, zonder daarbij onherleidbare toewijzingsrechten toe te kennen aan de bestaande aandeelhouders, teneinde de Joint Bookrunners in staat te stellen de Aanbieding bij wijze van ABB te laten plaatsvinden.

Ten eerste stelt deze werkwijze de Vennootschap in staat om via een versneld proces een aanzienlijk bedrag aan middelen op te halen om haar eigen vermogen te versterken en haar (wettelijk begrensde) schuldgraad te verlagen, hetgeen de Vennootschap de mogelijkheid biedt om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren.

Ten tweede biedt deze werkwijze de Vennootschap de mogelijkheid om haar aandeelhoudersstructuur zowel nationaal als internationaal uit te breiden, wat zowel de stabiliteit en diversiteit van de aandeelhoudersstructuur van de Vennootschap alsook de liquiditeit van de aandelen in de Vennootschap op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels kan bevorderen. Dit is zowel in het belang van de bestaande aandeelhouders als in het belang van de Vennootschap met het oog op toekomstige transacties op de financiële markten.

Ten derde stelt deze werkwijze de Vennootschap in staat om haar imago bij investeerders, zowel nationaal als internationaal, verder te versterken. Dit is in het belang van de verdere ontwikkeling van de activiteiten van de Vennootschap.

Ten vierde laat een ABB de Vennootschap toe om, in vergelijking met een publieke kapitaalverhoging zonder opheffing van voorkeurrecht, dan wel met opheffing van voorkeurrecht en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten, sneller en tegen lagere kosten nieuwe financiële middelen aan te trekken.

Om de bovenvermelde redenen, is de Raad van oordeel dat de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan, de bestaande aandeelhouders, op de lange termijn in het belang is van de Vennootschap en de bestaande aandeelhouders.

3.2 Fout! Verwijzingsbron niet gevonden. Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

3.4 RECHTEN VERBONDEN AAN DE NIEUWE AANDELEN

De nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht en zijn gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, van dezelfde soort als de bestaande aandelen, volledig volgestort, stemgerechtigd en zonder nominale waarde. Ze zullen over dezelfde rechten beschikken als de bestaande aandelen, inclusief het dividendrecht vanaf 1 januari 2025 (inclusief) (coupon 27).

Coupon nummer 26 verbonden aan de bestaande aandelen zal worden onthecht op 17 januari 2025 voor beurs. Coupon nummer 26 zal recht geven op het *pro rata temporis* dividend voor het boekjaar van 18 april 2024 tot en met 31 december 2024, met een geschatte waarde van EUR 1,2463. De volgende dividendcoupon (met name coupon nr. 27) zal het recht vertegenwoordigen op het dividend voor het lopende boekjaar vanaf 1 januari 2025 tot het einde van het lopende boekjaar.

De nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven met coupon nr. 27 en volgende aangehecht. De bestaande aandelen zullen verder worden verhandeld met coupon nr. 26 tot en met 16 januari 2025. Vanaf de eigenlijke uitgifte van de nieuwe aandelen (verwacht op 21 januari 2025) zullen zowel de bestaande aandelen als de nieuwe aandelen worden verhandeld met coupon nr. 27 en volgende aangehecht en dus dezelfde dividendrechten hebben.

3.5 TOELATING VAN DE NIEUWE AANDELEN TOT DE VERHANDELING OP DE GERELEMENTEERDE MARKT VAN EURONEXT BRUSSELS

De Vennootschap zal in het kader van de Aanbieding een aanvraag richten tot Euronext Brussels voor de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen die worden uitgegeven ingevolge de Kapitaalverhoging, en beoogt dat de nieuwe aandelen onmiddellijk na hun uitgifte tot de verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels zullen worden toegelaten.

3.6 AANWENDING NETTO-OPBRENGSTEN AANBIEDING

De voornaamste doelstelling van de Aanbieding kadert in de financiering van de acquisitie van 2 operationele eersteklas studentenresidenties in Polen (in Wroclaw van een erfpachtrecht op het land tot

2089 (circa 55 miljoen euro) en in Warschau in volle eigendom met vaste jaarlijkse conversievergoeding voor de omzetting van erfpacht naar volle eigendom (circa 12 miljoen euro)) voor een totaalbedrag van circa 67 miljoen euro en de terugbetaling van schulden voor een bedrag van circa 11,5 miljoen euro. Het toevoegen van deze nieuwe residenties in Polen alsook het toevoegen van een vierde stad (Wroclaw) versterken Xior's aanwezigheid in Polen, die gekenmerkt wordt door populaire studentensteden met een grote studentenpopulatie maar tevens met een groot tekort aan studentenresidenties wat Polen tot een van de meest veelbelovende markten maakt voor verdere groei.

Door de verwerving van deze nieuwe investeringsopportuniteiten via de uitgifte van nieuwe aandelen, wordt niet alleen een verdere groei van de portefeuille, met behoud van winstgevendheid (meer bepaald verwacht de Raad van Bestuur, met inbegrip van de beoogde Kapitaalverhoging en het effect van de acquisities die erdoor worden mogelijk gemaakt, voor 2025 een EPRA EPS te realiseren van minimaal EUR 2,21, daarmee minimaal de EPRA EPS van 2024 van EUR 2,21 evenarend), gerealiseerd, maar ook een versterking van het eigen vermogen, verlaging van de schuldgraad en LTV tot onder de beoogde 50% rekening houdend met het maximale streefbedrag van deze beoogde Kapitaalverhoging (meer bepaald gaat de schuldgraad van 50,64% per 31/12/2024 naar 49,03%¹ en de LTV van 50,99% per 31/12/2024 naar 49,64%, telkens *pro forma* aangepast voor het effect van de beoogde Kapitaalverhoging en acquisities) .

Daarnaast streeft de Vennootschap naar een evenwichtige financieringsstructuur en laat de Aanbieding de Vennootschap toe nieuwe financiële middelen te verwerven en haar eigen vermogen te versterken zodat zij de uitvoering van haar groeistrategie kan verderzetten en de balans te versterken door het verlagen van de schuldgraad.

Gelet op voorgaande, is de Aanbieding aldus in het belang van de Vennootschap.

Zoals in detail uiteengezet in punt 3.4 van dit verslag, is de Raad van mening dat de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan, de bestaande aandeelhouders, en de Aanbieding verantwoord zijn in het belang van de Vennootschap.

4 FINANCIËLE GEVOLGEN VOOR DE AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP

De Kapitaalverhoging zal ertoe leiden dat de bestaande aandeelhouders:

- een toekomstige verwatering van stemrecht, dividendrecht, de opbrengst uit de vereffening van de Vennootschap en andere aan de aandelen van de Vennootschap verbonden rechten (zoals het wettelijk voorkeurrecht dan wel onherleidbaar toewijzingsrecht in geval van een kapitaalverhoging in geld, voor zover van toepassing) zullen ondergaan, in de hierna beschreven verhoudingen; en
- worden blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun aandelenbezit, aangezien het risico bestaat dat de finale uitgifteprijs lager zal liggen dan de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap op dat tijdstip.

Aangezien het finale aantal nieuwe aandelen dat zal worden uitgegeven in het kader van de Aanbieding op dit ogenblik nog niet vaststaat, is het op datum van dit verslag niet mogelijk om de exacte verwatering te berekenen die zal worden veroorzaakt door de Kapitaalverhoging. Het uiteindelijk aantal uit te geven nieuwe aandelen en hun finale uitgifteprijs zal worden bepaald door de Raad (of de, desgevallend, door de raad van bestuur bijzonder gevolmachtigde bestuurders en/of leden van het uitvoerend management) in samenspraak met de Joint Global Coordinators op basis van de ABB, daarbij rekening

¹ Inclusief de positieve impact van ca. -0,5% op de schuldgraad na de tweede earn-out betaling op of rond 31 maart 2025 in het kader van de Basecamp overname.

houdend met diverse relevante kwalitatieve en kwantitatieve elementen uiteengezet in de “*solicitation, allocation and pricing protocol*”, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, het aantal nieuwe aandelen waarvoor inschrijvingsorders werden ontvangen, de omvang van de ontvangen inschrijvingsorders, de kwaliteit van de investeerders die dergelijke inschrijvingsorders hebben ingediend en de prijzen waartegen deze orders werden ingediend, alsook de marktomstandigheden en de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap op dat ogenblik. Bovendien kan de Aanbieding, eenmaal gelanceerd, afhankelijk van de omstandigheden, nog steeds worden uitgesteld of geannuleerd.

Rekening houdend met bovenstaande, zijn volgende berekeningen betreffende de financiële gevolgen van de Aanbieding voor de bestaande aandeelhouders louter illustratief en hypothetisch en zijn ze gebaseerd op louter indicatieve financiële parameters. De finale uitgifteprijs en het uiteindelijke aantal nieuwe aandelen dat in het kader van de Aanbieding zal worden uitgegeven, kunnen aanzienlijk afwijken van de in dit verslag gebruikte hypothetische waarden.

De Vennootschap streeft ernaar om de finale uitgifteprijs van de nieuwe aandelen te laten aansluiten op de slotkoers van de dag voorafgaand aan de ABB verminderd met de geschatte waarde van coupon nr. 26 en de korting ten opzichte van deze slotkoers (verminderd met de geschatte waarde van coupon nr. 26) bijgevolg minimaal te houden.

In de veronderstelling dat er 2.772.964 nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven tegen een finale uitgifteprijs gelijk aan de slotkoers van EUR 28,85 van 15 januari 2025 (verminderd met de geschatte waarde van coupon nr. 26), zal de netto-waarde per aandeel (IFRS) *pro forma* wijzigen van EUR 38,60 op 31 december 2024 naar EUR 37,97 met inbegrip van de Aanbieding.

Louter bij wijze van voorbeeld: indien de finale uitgifteprijs 1% minder zou bedragen dan de slotkoers van EUR 28,85 van 15 januari 2025 (verminderd met de geschatte waarde van coupon nr. 26), zal de netto-waarde per aandeel (IFRS) op *pro forma* basis wijzigen van EUR 38,60 op 31 december 2024 naar EUR 37,88 met inbegrip van de Aanbieding.

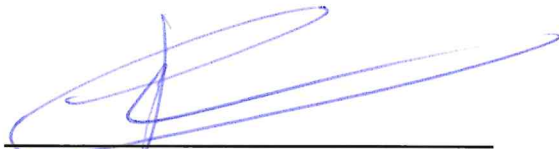
Louter bij wijze van voorbeeld: per percent dat de finale uitgifteprijs minder zou bedragen dan de slotkoers van EUR 28,85 van 15 januari 2025 (verminderd met de geschatte waarde van coupon nr. 26), zal de relatieve impact van de Aanbieding tot gevolg hebben dat de netto-waarde per aandeel (IFRS) op 31 december 2024 op *pro forma* basis vermindert met EUR 0,10 per aandeel met inbegrip van de Aanbieding.

De onderstaande tabel geeft de impact van de Aanbieding weer op de deelneming in het kapitaal van een bestaande aandeelhouder die vóór de uitgifte 1% van het kapitaal van de Vennootschap in handen had in de veronderstelling dat 2.772.964 nieuwe aandelen worden uitgegeven:

	Participatie in het aandeelhouderschap
Vóór de uitgifte van de nieuwe aandelen	1,00%
Na de uitgifte van de nieuwe aandelen	0,94%

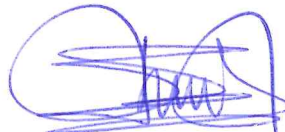
Goedgekeurd en getekend in één origineel exemplaar op 16 januari 2025 te Antwerpen

Voor de raad van bestuur van Xior Student Housing NV,



Naam: Christian Teunissen

Functie: Lid van de Raad van Bestuur



Frederik Snoeuwgeest

Lid vld Raad van Bestuur

