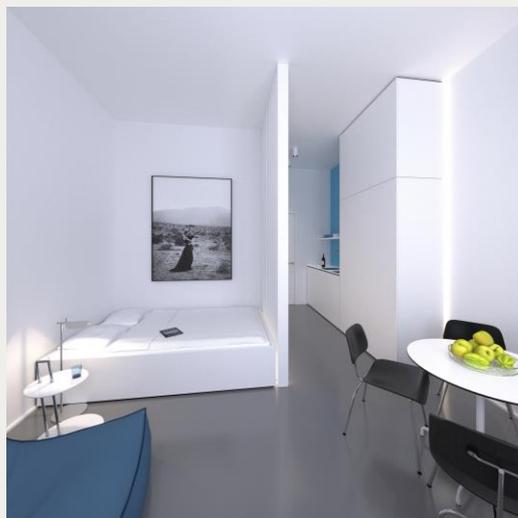


**Acquisition d'un projet immobilier à Bruxelles par apport en nature
Augmentation de capital et renforcement des fonds propres à concurrence de ca. 5 millions d'euros**

Informations relatives au nombre total de droits de vote (dénominateur)
(Article 15 de la loi sur la transparence)

Anvers, Belgique – 17 janvier 2017 – Xior Student Housing NV, le BE-REIT spécialisé dans le segment du logement étudiant en Belgique et aux Pays-Bas, a augmenté son capital avec succès dans le cadre de l'acquisition précédemment annoncée d'un projet immobilier à Bruxelles, grâce à l'apport du terrain et des constructions existantes. Suite à cet apport qui a généré une augmentation de capital de 5 millions d'euros environ (prime d'émission comprise), 148.332 nouvelles actions Xior ont été émises. Le prix d'émission s'élève à (montant arrondi) 34,14 euros par action.



Acquisition d'un projet immobilier à Bruxelles par augmentation de capital de ca. 5 millions d'euros

Le 9 juin 2016, Xior a annoncé avoir conclu un accord sur l'acquisition d'un complexe pour étudiants situé rue de Laeken dans le centre de Bruxelles, composé de 69 unités pour étudiants meublées.¹

Les bâtiments se situent au cœur de la capitale. Ils sont desservis par divers moyens de transport en commun accessibles à pied (gare de Bruxelles-Nord, arrêts de tram/bus/métro) et se trouvent à deux pas de différents établissements d'enseignement (notamment Vlerick Business School, Odisee Campus, Université Saint-Louis).

Ce nouveau complexe est actuellement en construction et devrait être livré pour l'année académique 2017-2018. À la réception, ce site abritera 39 unités individuelles pour étudiants avec salle de bains (douche, toilettes et lavabo) et kitchenette privées, et 30 unités avec salle de bains privative.

L'acquisition du terrain et des constructions existantes a été finalisée ce matin par un apport en nature dans le capital de Xior. La valeur d'apport a été définie sur la base de la valeur du terrain et des constructions (à concurrence des constructions déjà achevées) et s'élève à 5.064.067 EUR.

¹ Voir le communiqué de presse du 9 juin 2016.

Ce projet est redéveloppé et apporté par L.I.F.E., à qui Xior a récemment racheté 143 unités pour étudiants à Maastricht.² L.I.F.E. sera responsable de l'achèvement du complexe pour étudiants, conformément aux accords conclus entre les parties.

Augmentation de capital et émission de nouvelles actions

L'apport a été indemnisé par 148.332 nouvelles actions Xior, pour un montant total de 5.064.067 euros.

Les nouvelles actions Xior ont été émises en ce jour, 17 janvier 2017, suite à une augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé en vertu d'une décision du conseil d'administration de Xior. La transaction a permis un renforcement des fonds propres de 5.064.067 euros, dont un montant de 2.669.976,00 euros a été affecté au poste capital et un montant de 2.394.091,00 euros au poste primes d'émission.

Le prix d'émission des nouvelles actions s'élève à (montant arrondi) 34,14 EUR par action et est basé sur le cours boursier moyen pondéré (VWAP ou Volume Weighted Average Price) de l'action Xior, sur Euronext Brussels pendant cinq jours de bourse précédant le 17 janvier 2017, déduction faite (de la partie pro rata temporis) du dividende prévu de l'exercice 2016 représenté par le coupon n° 2, auquel les nouvelles actions Xior ne donnent pas droit (arrondi à 0,25 EUR),³ moins une réduction de 1,07 EUR. Les nouvelles actions Xior participeront au résultat de la Société à partir du 1^{er} janvier 2017 (voir ci-après les droits au dividende).

Christian Teunissen, CEO de Xior : « *L'acquisition de ce projet, par apport en nature, permet de faire croître le portefeuille, au moyen d'une combinaison saine de plusieurs sources de financement permettant de garder l'endettement sous contrôle. En outre, nous élargissons notre portefeuille dans la principale ville étudiante du pays, ce qui signifie une opération gagnante pour Xior.* »

Détachement du coupon numéro 2 (valeur estimée à 0,25 EUR environ) – cotation des nouvelles actions

Les 148.332 nouvelles actions Xior sont de la même nature et octroient les mêmes droits que les actions existantes, étant entendu qu'elles seront émises sans le coupon n° 2. Les nouvelles actions Xior participeront au résultat de la Société à partir du 1^{er} janvier 2017 et seront émises avec le coupon n° 3 et suivants attachés.

Étant donné que les nouvelles actions Xior ne participeront (toujours sous réserve d'approbation par l'Assemblée générale) au résultat de la Société qu'à partir du 1^{er} janvier 2017 (et non pour l'exercice 2016), le coupon numéro 2 des actions existantes devra être détaché avant la cotation des nouvelles actions sur Euronext Brussels, le 17 janvier 2017, après les heures de bourse.⁴ Les actions Xior existantes seront cotées à partir du 18 janvier 2017 ex-coupon numéro 2.

Xior a l'intention de faire coter les nouvelles actions sur Euronext Brussels à partir du 18 janvier 2017, avec coupon numéro 3 et suivants attachés.

² Voir le communiqué de presse du 1^{er} septembre 2016.

³ Le montant (arrondi) estimé de 0,25 EUR se base sur le dividende brut escompté pour l'exercice 2016 de 1,13 EUR (voir à cet effet les informations précédemment publiées par la Société dans le cadre des Perspectives de la Société), déduction faite du droit au dividende représenté par le coupon n° 1 (valeur estimée à 0,88 EUR environ), déjà détaché le 11 octobre 2016.

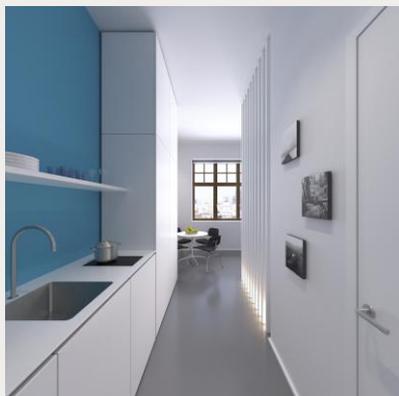
⁴ Le versement relatif à ce coupon n'aura lieu qu'après, et sous réserve de, l'approbation de l'assemblée générale du 18 mai 2017.

Publication conformément à l'article 15 de la loi du 2 mai 2007 (loi sur la transparence)

Suite à l'augmentation de capital et à l'émission de nouvelles actions le 17 janvier 2017 dans le cadre de cette transaction, Xior Student Housing SA publie les informations suivantes, conformément à l'article 15 de la loi du 2 mai 2007 sur la publicité des participations importantes :

- Capital total : EUR 97.538.994,00
- Nombre total de titres conférant le droit de vote : 5.418.833 (toutes les actions ordinaires)
- Nombre total de droits de vote (= dénominateur) : 5.418.833 (tout ce qui est lié aux actions ordinaires)

Chacune de ces actions confère un vote à l'assemblée générale et ces actions représentent donc le dénominateur à des fins de notification dans le cadre de la réglementation sur la transparence (c'est-à-dire les notifications en cas (entre autres) d'atteinte, de dépassement ou de dépassement négatif des seuils statutaires ou légaux). Les statuts de XiorStudent Housing SA ne prévoient pas de seuils statutaires supplémentaires. Il n'y a pas d'options, de warrants en circulation donnant droit à des actions, d'actions privilégiées, ni d'actions sans droit de vote.



Pour plus d'informations sur cette transaction, vous pouvez prendre contact avec :

Xior Student Housing NV
Mechelsesteenweg 34, boîte 108
2018 Anvers
www.xior.be | info@xior.be

Christian Teunissen, CEO
Frederik Snauwaert, CFO
Arne Hermans, CIO
T +32 3 257 04 89

Pour plus d'informations concernant la location des chambres d'étudiants à Bruxelles, vous pouvez contacter :

Xior Student Housing
T +32 (0) 16 41 43 43
brussel@xior.be

À propos de Xior Student Housing

Xior Student Housing NV est la première SIR publique belge spécialisée dans le segment du logement étudiant en Belgique et aux Pays-Bas. Dans cette catégorie, Xior Student Housing propose une grande diversité d'immeubles, allant de chambres avec espaces communs à des studios entièrement équipés, en passant par des chambres avec sanitaires privés. En sa qualité de propriétaire et d'exploitant, Xior Student Housing se constitue depuis 2007 un portefeuille de logements qualitatifs et fiables qu'elle destine aux étudiants à la recherche d'un endroit idéal pour étudier, habiter et vivre. Une chambre d'étudiant offrant ce petit plus qui permettra à chaque étudiant de se sentir immédiatement chez lui.

Xior Student Housing est agréée en tant que SIR publique de droit belge depuis le 24 novembre 2015. Les actions de Xior Student Housing sont cotées sur Euronext Bruxelles (XIOR) depuis le 11 décembre 2015. Au 30 septembre 2016, Xior Student Housing détient un portefeuille immobilier d'une valeur d'environ 255 millions EUR. Vous trouverez plus d'informations sur www.xior.be.

Xior Student Housing NV, SIR publique de droit belge (BE-REIT)

Mechelsesteenweg 34, boîte 108, 2018 Anvers

BE 0547.972.794 (RPM Anvers, section Anvers)

Disclaimer

Le présent communiqué de presse contient des informations, des prévisions, des affirmations, des opinions et des estimations à caractère prospectif préparées par Xior en relation avec les attentes actuelles concernant les performances futures de Xior et du marché sur lequel la Société opère (les « déclarations prospectives »). De par leur nature, les déclarations prospectives impliquent des risques, incertitudes et hypothèses, d'ordre général et spécifique, qui bien que semblant raisonnables au moment de leur formulation, peuvent ou non se révéler correctes. Il existe un risque que les déclarations prospectives ne se vérifient pas. Certains événements sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs qui échappent au contrôle de Xior. De plus, ces déclarations prospectives sont valables uniquement à la date de publication du présent communiqué de presse. Les déclarations contenues dans le présent communiqué de presse concernant les tendances ou les activités passées ne préjugent pas de l'évolution ultérieure desdites tendances ou activités. Ni Xior, ni ses représentants, agents ou conseillers ne garantissent que les hypothèses qui sous-tendent ces déclarations prospectives sont exemptes d'erreurs et aucun d'eux ne déclare, garantit ou prédit que les résultats anticipés dans lesdites déclarations prospectives seront effectivement réalisés. En conséquence, les bénéfices, la situation financière, les performances ou les résultats effectifs de Xior peuvent se révéler significativement différents des prévisions présentées à cet égard de manière explicite ou implicite dans les présentes déclarations prospectives. Sauf si requis par la réglementation en vigueur, Xior décline expressément toute obligation ou garantie d'actualiser ou de réviser publiquement les déclarations prospectives. Le présent document a été rédigé en néerlandais et a été traduit en anglais et en français. En cas de divergence entre les différentes versions de ce document, la version néerlandaise prévaut.