

Xior Student Housing

Naamloze Vennootschap

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen (België)

Ondernemingsnummer: 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

(Xior of de Vennootschap)**KEUZEDIVIDEND OVER HET BOEKJAAR 2023
INFORMATIEMEMORANDUM**

Uitgifteprijs per nieuw aandeel	EUR 28,21
Inbrengverhouding	73 coupons nr. 23 voor één nieuw aandeel. 34 coupons nr. 24 voor één nieuw aandeel. Een bijstorting in geld voor ontbrekende coupons is niet mogelijk. Per nieuw aandeel waarop wordt ingeschreven, dienen ook steeds coupons met hetzelfde nummer te worden ingebracht. Een combinatie van coupons nr. 23 en/of coupons nr. 24 is dus niet mogelijk voor de inschrijving op een nieuw aandeel. De aandeelhouders ontvangen bovendien een cashcomponent ten belope van EUR 0,72 per nieuw aandeel waarop een aandeelhouder inschrijft met coupons nr. 24.
Keuzeperiode	21 mei 2024 tot en met 29 mei 2024 (16:00 uur CET)
Netto-dividendrecht	Netto-dividendvordering ten belope van – EUR 0,38654, vertegenwoordigd door coupon nr. 23 – EUR 0,85106, vertegenwoordigd door coupon nr. 24 Deze coupons zullen niet afzonderlijk kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels.
Levering nieuwe aandelen	6 juni 2024
Uitbetaling dividend in cash	6 juni 2024
Deelname in het resultaat	Vanaf 18 april 2024 (inclusief)

Naar verwachting zullen de nieuwe aandelen in de notering van Euronext Brussels worden opgenomen op 6 juni 2024

**INFORMATIEMEMORANDUM VAN 16 MEI 2024
MET BETREKKING TOT HET KEUZEDIVIDEND
KEUZEPERIODE VAN 21 MEI 2024 TOT EN MET 29 MEI 2024**

**DIT DOCUMENT IS NIET BESTEMD VOOR PUBLICATIE, DISTRIBUTIE OF GEBRUIK, DIRECT OF
INDIRECT, IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN, CANADA, JAPAN, ZUID-AFRIKA EN
AUSTRALIË OF ENIG ANDER RECHTSGEBIED IN STRIJD MET DE TOEPASSELIJKE
WETGEVING VAN DAT RECHTSGEBIED**

De gewone algemene vergadering (de **Jaarvergadering**) van de naamloze vennootschap "**Xior Student Housing NV**" (hierna **Xior** of de **Vennootschap**) heeft op 16 mei 2024 besloten om over het boekjaar 2023 een totaal dividend uit te keren van EUR 1,768 bruto (EUR 1,2376 netto, zijnde het netto-dividend per aandeel na afhouding van 30 % roerende voorheffing) per aandeel (het brutodividend van EUR 1,768 wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 23 (die reeds werd onthecht van het Xior aandeel¹ - ten belope van 0,5522 euro) en coupon nr. 24 (die reeds werd onthecht van het Xior aandeel² ten belope van 1,2158 euro). De raad van bestuur van Xior (de **Raad van Bestuur**) heeft op 15 mei 2024, in het kader van het toegestane kapitaal, besloten om in dit kader de aandeelhouders van Xior, bij wijze van keuzedividend, de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de winstuitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen, en de keuzemogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties).

Dit **Informatiememorandum** is bestemd voor de aandeelhouders van Xior, en biedt informatie omtrent het aantal en de aard van de nieuwe aandelen en de redenen voor en modaliteiten van dit keuzedividend. Het is opgesteld met toepassing van artikel 1, §4, (h) en §5, (g) 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 gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van richtlijn 2003/71/EG (de **Prospectusverordening**).

Dit Informatiememorandum mag enkel worden geraadpleegd door investeerders die hier in België toegang tot hebben. Het beschikbaar stellen op het internet van dit Informatiememorandum – dat enkel de Belgische markt viseert – is op geen enkele wijze bedoeld om een publiek aanbod uit te maken in enig rechtsgebied buiten België. Het reproduceren van deze elektronische versie op een andere website dan deze van de Vennootschap of op enige andere locatie in gedrukte vorm met het oog op de distributie daarvan op eender welke wijze, is uitdrukkelijk verboden.

¹ In het kader van de inbrengtransactie van de Basecamp management en ontwikkelingsactiviteiten voor een bedrag van ca. 38 miljoen euro, werd coupon nr. 23 onthecht. Zie in dit verband ook de in het kader van de kapitaalverhoging gepubliceerde persberichten (xior-press-release-capital-raise-phase2-basecamp-nl-25-04-2023.pdf).

² In het kader van de gefaseerde effectieve betaling van de earn-out van de Basecamp overname voor een bedrag van ca. 17 miljoen euro, werd coupon nr. 24 onthecht. Zie in dit verband ook de in het kader van de kapitaalverhoging gepubliceerde persberichten (<https://uploads.xior.be/website/66192f2f3687b/xior-press-release-pr1-capital-raise-earn-out-basecamp-nl-15-04-2024.pdf> en <https://uploads.xior.be/website/661fe8be7f801/xior-press-release-pr-2-capital-raise-earn-out-new-denominator-nl-18-04-2024.pdf>).

Er zal geen publiek aanbod van effecten van de Vennootschap of daaraan verbonden rechten in het kader van het keuzedividend (en de daaraan verbonden kapitaalverhoging) buiten België worden gedaan. Dit Informatiememorandum of enige andere informatie in verband met het keuzedividend (en de daaraan verbonden kapitaalverhoging) van de Vennootschap mag niet worden verspreid onder het publiek in rechtsgebieden andere dan België. De verspreiding van deze informatie kan onderworpen zijn aan wettelijke beperkingen en enige personen die de beschikking krijgen over deze informatie dienen zich te informeren over eventuele dergelijke beperkingen en deze na te leven.

Geen stappen werden of zullen worden genomen om de effecten en rechten waarnaar in dit Informatiememorandum wordt verwezen aan te bieden in enig rechtsgebied buiten België waar dergelijke stappen zouden zijn vereist. De uitgifte, uitoefening, aankoop, inschrijving op of de verkoop van de effecten en rechten waarnaar in dit Informatiememorandum wordt verwezen kan onderworpen zijn aan bijzondere wettelijke of reglementaire beperkingen in bepaalde rechtsgebieden.

Dit informatiememorandum mag niet worden beschouwd als een prospectus als bedoeld in de Prospectusverordening. De volgende informatie vormt geen aanbod of verzoek om in te schrijven op aandelen van Xior of deze aan te kopen in de Verenigde Staten, noch vormt ze een aanbod of verzoek om in te schrijven op aandelen van Xior of deze aan te kopen in eender welk rechtsgebied waar een dergelijk aanbod niet is toegelaten vooraleer het werd geregistreerd of gekwalificeerd onder de wetten van het betrokken rechtsgebied of er een schending van of een inbreuk op de toepasselijke wetgeving of regelgeving zou kunnen vormen, noch ten aanzien van enige staatsburger, inwoner of ingezetene van staat of rechtsgebied. Eveneens vormt het geen aanbod of verzoek aan eender welke persoon die een dergelijk aanbod of verzoek wettelijk gezien niet mag ontvangen. De aandelen van Xior werden, zijn en zullen niet worden geregistreerd onder de US Securities Act van 1933, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, of onder de effectenwetgeving van enige staat van de Verenigde Staten, en de effecten van Xior mogen niet worden aangeboden, verkocht of doorverkocht of geleverd, rechtstreeks of onrechtstreeks, in of naar de Verenigde Staten of aan "US persons" (zoals gedefinieerd in Regulation S van de US Securities Act van 1933) zonder registratie onder de US Securities Act van 1933 of registratievrijstelling en Xior is niet voornemens een aanbod van effecten te organiseren in de Verenigde Staten, Verenigd Koninkrijk, Zwitserland, Canada, Zuid-Afrika, Australië of Japan, of aan enige ingezetene, verblijfhouder of burger van de Verenigde Staten, Canada, Zuid-Afrika, Australië of Japan. Geen enkel element van de informatie opgenomen in dit Informatiememorandum of op de website van de Vennootschap noch een kopie ervan mag worden meegenomen of verzonden in of naar, of rechtstreeks of onrechtstreeks worden verspreid in, de Verenigde Staten, Verenigd Koninkrijk, Zwitserland, Australië, Zuid-Afrika, Canada of Japan, of elders buiten België. De Vennootschap is niet, en zij zal niet worden, geregistreerd onder de US Investment Company Act van 1940, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, en investeerders in effecten of rechten waarnaar in dit Informatiememorandum wordt verwezen zullen zich niet op de voordelen van de US Investment Company Act van 1940 kunnen beroepen. Xior is niet voornemens een aanbod van effecten te organiseren in de Verenigde Staten, Canada, Australië, Zwitserland, Zuid-Afrika, het Verenigd Koninkrijk of Japan, of aan enige ingezetene, verblijfhouder of burger daarvan. De verspreiding van deze informatie kan onderworpen zijn aan wettelijke beperkingen en enige personen die de beschikking krijgen over deze informatie dienen zich te informeren over eventuele dergelijke beperkingen en deze na te leven.

De Vennootschap aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor het gebruik van, noch verplichting tot het up-to-date houden na de keuzeperiode van, de informatie opgenomen in dit Informatiememorandum of op de website van de Vennootschap. Deze informatie mag niet worden begrepen als het geven van een advies (beleggings-, juridisch, belasting- of enige ander advies) of het doen van een aanbeveling en er mag niet op worden vertrouwd als basis voor enige beslissing of handeling. In het bijzonder kunnen de werkelijke resultaten en ontwikkelingen op materiële wijze afwijken van enig vooruitzicht, toekomstgerichte uitspraak, mening of verwachting uitgedrukt in dit Informatiememorandum of op de website van de Vennootschap.

Niets in dit Informatiememorandum is, of kan worden op vertrouwd als, een belofte of verklaring met betrekking tot de toekomst. In de mate dit Informatiememorandum stellingen, inschattingen en verwachtingen van de Vennootschap met betrekking tot de verwachte toekomstige prestaties van de Vennootschap bevat, zijn deze gebaseerd op verschillende veronderstellingen die wel of niet juist kunnen blijken te zijn. Er worden geen verklaringen en waarborgen verstrekt door enige persoon met betrekking tot de accuraatheid van dergelijke stellingen, inschattingen en verwachtingen. In het bijzonder kunnen de werkelijke resultaten en ontwikkelingen op materiële wijze afwijken van enig

voorzicht, toekomstgerichte uitspraak, mening of verwachting uitgedrukt in dit Informatiememorandum of op de website van de Vennootschap.

Er mogen geen geldmiddelen, aandelen of andere vergoedingen worden aangeboden of aangevraagd via de website van de Vennootschap of de informatie die ze bevat in eender welk rechtsgebied waarin een dergelijk aanbod of verzoek niet is toegelaten of indien het aanbod of verzoek wordt gericht aan eender welke persoon die een dergelijk aanbod of verzoek wettelijk gezien niet mag ontvangen. Dergelijke aandelen, vergoedingen of geldmiddelen die worden verstuurd als reactie op dit Informatiememorandum of de website van de Vennootschap, worden niet aanvaard.

Een aandeelhouder moet zelf onderzoeken, desgevallend samen met zijn adviseur, of hij recht heeft, en legaal kan inschrijven, op het keuzedividend. Het is zijn verantwoordelijkheid de wetten van het rechtsgebied waar hij woont of verblijft, of waarvan hij de nationaliteit heeft, volledig na te leven (met inbegrip van het bekomen van eender welke vergunningen van een overheid, regelgevende instantie of andere instantie die vereist zou kunnen zijn).

Geen overheid heeft zich uitgesproken over dit Informatiememorandum. Geen overheid heeft de opportuniteit en de kwaliteit van deze verrichting beoordeeld, noch de toestand van de personen die ze verwezenlijken.

I. OVERZICHT VAN DE VOORNAAMSTE KENMERKEN VAN HET KEUZEDIVIDEND

A. KEUZEMOGELIJKHEDEN VOOR DE AANDEELHOUDER

De aandeelhouder heeft in het kader van het keuzedividend dat betaalbaar zal worden gesteld op 6 juni 2024, de keuze tussen:

- de inbreng van zijn netto-dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe aandelen;
- uitbetaling van het dividend in geld; of
- een combinatie van beide voorgaande opties.

B. UITGIFTEPRIJS EN RATIO

De uitgifteprijs per nieuw aandeel bedraagt EUR 28,21, ongeacht of er wordt ingeschreven door middel van de netto-dividendrechten vertegenwoordigd door coupons nr. 23 of coupons nr. 24.

Om één nieuw aandeel te verkrijgen moeten de netto-dividendrechten verbonden aan ofwel 73 coupons nr. 23, ofwel 34 coupons nr. 24 worden ingebracht. Per nieuw aandeel waarop wordt ingeschreven, dienen er steeds coupons met hetzelfde nummer te worden ingebracht. Een combinatie van coupons nr. 23 en coupons nr. 24 is dus niet mogelijk voor de inschrijving op eenzelfde nieuw aandeel.

Aangezien het totale bedrag van de netto-dividendrechten, gekoppeld aan een welbepaald aantal coupons nr. 24, niet exact overeenstemt met de uitgifteprijs van één nieuw aandeel, zal het verschil tussen deze twee bedragen in cash worden uitbetaald. Per nieuw aandeel waarop een aandeelhouder intekent door middel van de inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan coupons nr. 24, zal de aandeelhouder nog een cashcomponent ontvangen gelijk aan het verschil tussen het totale bedrag van de netto-dividendrechten verbonden aan het aantal ingebrachte coupons van een bepaald couponnummer die recht geven op één nieuw aandeel en de uitgifteprijs van één nieuw aandeel. Deze cashcomponent bedraagt, naar beneden afgerond op twee decimalen na de komma, EUR 0,72 per nieuw aandeel waarop een aandeelhouder inschrijft met coupons nr. 24.

C. KEUZEPERIODE

- Aanvang keuzeperiode: 21 mei 2024
- Afsluiting keuzeperiode: 29 mei 2024 om 16:00 uur (CET)

Aandeelhouders die tijdens de keuzeperiode geen keuze kenbaar hebben gemaakt op de daartoe voorziene wijze, zullen het dividend in ieder geval in cash ontvangen.

D. AANTAL NIEUW UIT TE GEVEN AANDELEN

Er zullen maximum 1.600.408 nieuwe aandelen worden uitgegeven.

E. BEDRAG VAN DE KAPITAALVERHOOGING

De totale maximale uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen bedraagt EUR 45.147.509,68 (in de hypothese dat elke aandeelhouder exact een aantal coupons met eenzelfde couponnummer én verbonden aan aandelen van dezelfde vorm aanhoudt dat hem recht geeft op een geheel aantal nieuwe aandelen). Dit is het maximum aantal nieuwe aandelen maal de uitgifteprijs per nieuw aandeel. Dit maximum aantal nieuwe aandelen is de som van:

- 476.062 nieuwe aandelen, dit is het maximum aantal nieuwe aandelen dat kan worden uitgegeven ten gevolge van inbrengen van netto-dividendrechten verbonden aan coupons nr. 23.
Dit is het totaal aantal coupons nr. 23 (namelijk 34.752.543 coupons) gedeeld door het aantal coupons nr. 23 dat recht geeft op één nieuw aandeel (namelijk 73 coupons nr. 23 per nieuw aandeel), afgerond naar de lagere eenheid;
- 1.124.346 nieuwe aandelen, dit is het maximum aantal nieuwe aandelen dat kan worden uitgegeven ten gevolge van inbrengen van netto-dividendrechten verbonden aan coupons nr. 24.
Dit is het totaal aantal coupons nr. 24 (namelijk 38.227.797 coupons) gedeeld door het aantal coupons nr. 24 dat recht geeft op één nieuw aandeel (namelijk 34 coupons nr. 24 per nieuw aandeel), afgerond naar de lagere eenheid.

De fractiewaarde van de nieuw uit te geven aandelen bedraagt EUR 18 per aandeel, en is gelijk aan de fractiewaarde van de bestaande Xior-aandelen. Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen zal, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, worden geboekt als uitgiftepremie op een beschikbare rekening onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap.

Zoals reeds aangehaald, wordt het brutodividend van EUR 1,768 vertegenwoordigd door coupon nr. 23 (die reeds werd onthecht van het Xior aandeel - ten belope van 0,5522 euro) en coupon nr. 24 (die reeds werd onthecht van het Xior Aandeel - ten belope van 1,2158 euro). Aangezien een combinatie van coupons nr. 23 en/of coupons nr. 24 niet mogelijk is voor de inschrijving op een nieuw aandeel en het evenmin mogelijk is om bijkomende coupons nr. 23 of coupons nr. 24 te verwerven, zal een aandeelhouder dus meer coupons met hetzelfde nummer moeten inbrengen om te kunnen inschrijven op een nieuw aandeel.

F. WIE KAN INSCHRIJVEN?

Elke aandeelhouder die over een voldoende aantal coupons nr. 23 of coupons nr. 24, verbonden aan aandelen van dezelfde vorm, beschikt. Per nieuw aandeel waarop wordt ingeschreven, dienen steeds coupons met hetzelfde nummer te worden ingebracht. Een combinatie van coupons nr. 23, en coupons nr. 24 is dus niet mogelijk voor de inschrijving op een nieuw aandeel. De aandeelhouders die niet over het nodige aantal netto-dividendrechten vertegenwoordigd door coupons met eenzelfde couponnummer én verbonden aan aandelen van dezelfde vorm beschikken om op minstens één aandeel in te schrijven, zullen hun netto-dividendrechten in geld uitbetaald krijgen. Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nr. 23 of coupons nr. 24 te verwerven. De inbreng van netto-dividendrechten kan niet worden aangevuld door een inbreng in geld. De coupons verbonden aan aandelen in verschillende vormen (op naam of gedematerialiseerd) kunnen niet worden gecombineerd. Overeenkomstig artikel 8 van de statuten van de Vennootschap kan elke aandeelhouder op elk ogenblik, op zijn kosten, de omzetting vragen van zijn aandelen in aandelen op naam of gedematerialiseerde aandelen. De Vennootschap rekent zelf geen kosten aan voor zulke omzetting.

G. HOE INSCHRIJVEN?

Aandeelhouders die hun netto-dividendrechten (geheel of gedeeltelijk) wensen in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, dienen zich tijdens de keuzeperiode te wenden tot:

- de Vennootschap, voor wat de aandelen op naam betreft; en
- de financiële instelling waar zij hun aandelen in hun effectenrekening aanhouden of ING België, voor wat gedematerialiseerde aandelen betreft.

H. KAPITAALVERHOOGING EN UITBETALING

Op 4 juni 2024 zal de verwezenlijking van de kapitaalverhoging (in het kader van het toegestane kapitaal) en de uitgifte van nieuwe aandelen worden vastgesteld. Vanaf 6 juni 2024 zal het dividend in cash en/of aandelen worden uitbetaald.

Coupons nr. 23 en coupons nr. 24 van dezelfde vorm, die uiterlijk op 29 mei 2024 om 16:00 uur (CET) niet werden ingebracht op de daartoe voorziene wijze, met het oog op deelname aan de kapitaalverhoging (in het kader van het toegestane kapitaal), geven nadien niet langer recht op nieuwe aandelen.

I. BEURSNOTERING

De Vennootschap zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels voor de bijkomende notering van de nieuwe aandelen die worden uitgegeven ingevolge de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend en beoogt dat de nieuwe aandelen, met coupon nr. 26 aangehecht, vanaf 6 juni 2024 zullen kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels.

J. RESULTAATDEELNAME

De nieuwe aandelen, met coupon nr. 26 aangehecht, uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 18 april 2024 (inclusief).

Coupon nr. 25 vertegenwoordigt het pro rata temporis bruto dividend voor de periode van 1 januari 2024 tot en met 17 april 2024 en werd onthecht op 16 april 2024. Deze coupon is niet betrokken in het huidige voorstel met betrekking tot de dividenduitkering.

II. NADERE TOELICHTING**A. INLEIDING**

De Jaarvergadering van Xior van 16 mei 2024 keurde een dividend van EUR 1,768 bruto (EUR 1,2376 netto, zijnde het netto-dividend per aandeel na afhouding van 30 % roerende voorheffing) per aandeel goed (het brutodividend van EUR 1,768 wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 23 (ten belope van 0,5522 euro) en coupon nr. 24 (ten belope van 1,2158 euro)).

De Raad van Bestuur besliste op 15 mei 2024, in het kader van het toegestane kapitaal, onder opschortende voorwaarde van de beslissing tot uitkering van voormeld dividend door de Jaarvergadering van de Vennootschap, om de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun netto-schuldvordering, die ontstaat uit de winstuitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen, en de keuzemogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties).

De Raad van Bestuur zal, in het kader van het toegestane kapitaal³, overgaan tot een verhoging van het kapitaal door inbreng in natura van de netto-dividendvordering door de aandeelhouders die ervoor hebben geopteerd om in ruil voor de (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun netto-dividendrechten, aandelen te ontvangen. De concrete voorwaarden en modaliteiten van deze verrichting worden hieronder nader beschreven.

B. AANBOD

In het kader van het dividend over het boekjaar 2023 biedt de Vennootschap aan de aandeelhouders volgende keuzemogelijkheid:

³ 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 niet 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 vierenveertig miljoen vijftigduizend honderd drieënzeventig euro (EUR 344.050.173,00) (b) voor kapitaalverhogingen in het kader van uitkering van een keuzedividend, met een maximumbedrag van driehonderd vierenveertig miljoen vijftigduizend honderd drieënzeventig euro (EUR 344.050.173,00); (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 achtenzestigduizend miljoen achthonderd en tienduizend vierendertig euro zestig eurocent (EUR 68.810.034,60) 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 zeshonderdachtentachtig miljoen honderd duizend driehonderdzesenveertig euro (EUR 688.100.346) op datum van de buitengewone algemene vergadering van 19 februari 2024.. De Vennootschap heeft nog geen gebruik gemaakt van deze machtiging in het kader van een keuzedividend (artikel 7, eerste lid, (b)). Het beschikbare saldo van het toegestane kapitaal in het kader van de uitkering van een keuzedividend bedraagt dus op 15 mei 2024 driehonderd vierenveertig miljoen vijftigduizend honderd drieënzeventig euro (EUR 344.050.173,00).

- inbreng van de netto-dividendvordering in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe aandelen; of
- uitbetaling van het dividend in cash; of
- een combinatie van beide voorgaande opties.

C. BESCHRIJVING VAN DE VERRICHTING

De aandeelhouders die wensen te opteren voor de (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun netto-dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, kunnen inschrijven op de kapitaalverhoging gedurende een bepaalde keuzeperiode (zie verder).

Hierbij zal de netto-dividendvordering die gekoppeld is aan een welbepaald aantal coupons met eenzelfde couponnummer⁴ én verbonden aan aandelen van dezelfde vorm, recht geven op één nieuw aandeel, tegen een uitgifteprijs per aandeel die verder in dit Informatiememorandum wordt beschreven. Daarnaast ontvangt de aandeelhouder die intekent door middel van de inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan coupons nr. 24, per nieuw aandeel waarop hij intekent, nog een cashcomponent gelijk aan het verschil tussen het totale bedrag van de netto-dividendvorderingen verbonden aan het aantal ingebrachte coupons van een bepaald couponnummer die recht geven op één nieuw aandeel en de uitgifteprijs van één nieuw aandeel (deze cashcomponent bedraagt, naar beneden afgerond op twee decimalen na de komma, EUR 0,72 per nieuw aandeel waarop een aandeelhouder inschrijft met coupons nr. 24).

De coupons die recht geven op (een deel van) het dividend zijn coupons nr. 23 en coupons nr. 24. Enkel aandeelhouders die over een voldoende aantal coupons nr. 23 of coupons nr. 24, verbonden aan aandelen van dezelfde vorm beschikken, kunnen inschrijven op de kapitaalverhoging. De aandeelhouders die niet over het nodige aantal netto-dividendrechten vertegenwoordigd door coupons met eenzelfde couponnummer én verbonden aan aandelen van dezelfde vorm beschikken om op minstens één aandeel in te schrijven, zullen hun netto-dividendrechten in geld uitbetaald krijgen. Een combinatie van coupons nr. 23 en coupons nr. 24 is niet mogelijk. Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nr. 23 en/of coupons nr. 24 te verwerven. Coupons nr. 23 en coupons nr. 24 werden reeds onthecht. Coupons nr. 23 en coupons nr. 24 zijn/zullen dus ook niet worden genoteerd en verhandeld op de beurs. Het is evenmin mogelijk om de inbreng van netto-dividendrechten aan te vullen door een inbreng in geld. Indien een aandeelhouder niet het vereiste aantal coupons (met hetzelfde couponnummer) bezit om in te schrijven op een geheel aantal nieuwe aandelen, beschikt de aandeelhouder dus niet over de mogelijkheid om zijn inbreng in natura "aan te vullen" met een inbreng in geld om op het eerstvolgend geheel aantal nieuwe aandelen te kunnen inschrijven. In dergelijk geval zal het resterende saldo in cash worden uitbetaald. Indien een aandeelhouder aandelen bezit in verschillende vormen (een aantal op naam en een aantal in gedematerialiseerde vorm), kunnen de coupons verbonden aan deze verschillende vormen van aandelen niet worden gecombineerd om een nieuw aandeel te verwerven.

Overeenkomstig artikel 8 van de statuten van de Vennootschap kan elke aandeelhouder op elk ogenblik, op zijn kosten, de omzetting vragen van zijn aandelen in aandelen op naam of gedematerialiseerde aandelen. De Vennootschap rekent zelf geen kosten aan voor zulke omzetting.

⁴ Een combinatie van coupons nr. 23 en coupons nr. 24 is niet mogelijk.

D. DE UITGIFTEPRIJS

De uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen wordt als volgt berekend:

$\text{Uitgifteprijs} = \text{Gehanteerde Beurskoers} * (1 - \text{Korting})$

waarbij:

- Gehanteerde Beurskoers
= de "volume-gewogen gemiddelde beurskoers" van het aandeel Xior (de "Volume-Weighted Average Price" of "VWAP", zoals deze beschikbaar wordt gesteld via Bloomberg, hierna de "VWAP") berekend over een periode van drie (3) beursdagen voorafgaand aan de datum van het besluit tot kapitaalverhoging (d.i. de periode van 10 mei 2024 tot en met 14 mei 2024)
= EUR 29,1177
- (1 – Korting)
= de "factor" waarmee de Gehanteerde Beurskoers wordt vermenigvuldigd, om hierop de korting toe te passen waartoe werd besloten door de Raad van Bestuur die ongeveer 3,12% bedraagt (voorbeeld: een korting van 3,12%, leidt tot een "factor" van 0,9688)
= 0,9688
- Uitgifteprijs
= de uitgifteprijs die wordt berekend op basis van bovenstaande berekeningswijze, wordt vervolgens afgerond op twee decimalen.

→ De uitgifteprijs per nieuw aandeel dat wordt uitgegeven in ruil voor de inbreng van de netto-dividendvordering verbonden aan coupons nr. 23 of coupons nr. 24, bedraagt bijgevolg EUR 28,21.

De korting ten opzichte van de slotkoers van het aandeel Xior op 15 mei 2024, bedraagt ongeveer 6,12%.

Aangezien het totale bedrag van de netto-dividendrechten, gekoppeld aan een welbepaald aantal coupons nr. 24, niet exact overeenstemt met de uitgifteprijs van één nieuw aandeel, zal het verschil tussen deze twee bedragen in cash worden uitbetaald. Per nieuw aandeel waarop een aandeelhouder intekent door middel van de inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan coupons nr. 24, zal de aandeelhouder nog een cashcomponent ontvangen gelijk aan het verschil tussen het totale bedrag van de netto-dividendrechten verbonden aan het aantal ingebrachte coupons van een bepaald couponnummer die recht geven op één nieuw aandeel en de uitgifteprijs van één nieuw aandeel. Deze cashcomponent, naar beneden afgerond op twee decimalen na de komma, bedraagt EUR 0,72 per nieuw aandeel waarop een aandeelhouder inschrijft met coupons nr. 24.

De netto-waarde ("NW") van het aandeel Xior (IFRS) per 31 december 2023 bedraagt EUR 39,68 (zonder rekening te houden met het effect van de onthechting van coupon nr. 24), respectievelijk, op een pro forma basis, EUR 38,46 (indien rekening wordt gehouden met het effect van de onthechting van coupon nr. 24), zodat de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen lager is dan de NW.

Op basis van de veronderstelling dat 1.600.408 nieuwe aandelen zouden worden uitgegeven, zou de netto-waarde per aandeel wijzigen van EUR 39,68 (d.i. zonder rekening te houden met het effect van de onthechting van coupon nr.24) op 31 december 2023 naar EUR 38,09, dan wel, op een pro forma basis, van EUR 38,46 op 31 december 2023 (d.i. indien wel rekening wordt gehouden met het effect van de onthechting van coupon nr. 24) naar EUR 36,87.

De netto-waarde EPRA (“**NAW**”) van het aandeel Xior per 31 december 2023 bedraagt EUR 40,65 (zonder rekening te houden met het effect van de onthechting van coupon nr. 24), respectievelijk, op een pro forma basis, EUR 39,43 (indien rekening wordt gehouden met het effect van de onthechting van coupon nr. 24), zodat de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen lager is dan de NAW.

Op basis van de veronderstelling dat 1.600.408 nieuwe aandelen zouden worden uitgegeven, zou de NAW per aandeel wijzigen van EUR 40,65 (d.i. zonder rekening te houden met het effect van de onthechting van coupon nr.24) op 31 december 2023 naar EUR 39,02, dan wel, op een pro forma basis, van EUR 39,43 op 31 december 2023 (d.i. indien wel rekening wordt gehouden met het effect van de onthechting van coupon nr. 24) naar EUR 37,80.

De aandeelhouder die niet wenst over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van zijn netto-dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen, zal als gevolg van de uitgifte van nieuwe aandelen Xior aan de aandeelhouders die wel overgaan tot een inbreng van hun netto-dividendrechten:

- een toekomstige proportionele verwatering ondergaan van zijn financiële rechten (o.a. dividendrechten en deelname in het liquidatiesaldo) en lidmaatschapsrechten (o.a. stemrechten en voorkeurrecht) verbonden aan zijn bestaande participatie voor het boekjaar 2024 en volgende, in de hieronder beschreven verhouding;
- blootgesteld zijn aan financiële verwatering van zijn deelneming in de Vennootschap dewelke voortvloeit uit het feit dat de nieuwe aandelen worden uitgegeven tegen een uitgifteprijs die lager is dan de huidige beurskoers en lager dan de netto waarde van het aandeel (NW en NAW).

Deze verwatering is het gevolg van de uitgifte van nieuwe aandelen Xior aan aandeelhouders die wel overgaan tot een inbreng van hun netto-dividendrechten, en is beperkt tot de uitgifte van maximum 1.600.408 nieuwe aandelen Xior, die dezelfde kapitaalvertegenwoordigende waarde zullen hebben en dezelfde rechten zullen verlenen als de 38.904.674 bestaande aandelen Xior.

Daarnaast kan een aandeelhouder ook te maken krijgen met verwatering in de mate dat het aantal coupons met eenzelfde couponnummer, verbonden aan bestaande aandelen van dezelfde vorm, die hij houdt, hem geen recht geven op een geheel aantal nieuwe aandelen (rekening houdend met de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen, het feit dat coupons met nr. 23 en coupons met nr. 24 niet kunnen worden gecombineerd om op eenzelfde nieuw aandeel in te schrijven, en het feit dat het niet mogelijk is om coupons verbonden aan aandelen op naam te combineren met coupons verbonden aan gedematerialiseerde aandelen om op eenzelfde nieuw aandeel in te schrijven).

De gevolgen van de uitgifte van de nieuwe aandelen op de participatie in het kapitaal van een bestaande aandeelhouder die (per hypothese) vóór de uitgifte 1% van het kapitaal van de Vennootschap in handen

heeft (en die voor dat 1% dividendgerechtigd is over het volledige boekjaar 2023) en die niet overgaat tot een inbreng van zijn netto-dividendrechten⁵, worden hierna voorgesteld.

De berekening wordt uitgevoerd op basis van het aantal bestaande aandelen en een geschat aantal nieuwe aandelen van 1.600.408, rekening houdend met het maximumbedrag van de kapitaalverhoging van EUR 28.807.344,00, het aantal coupons nr. 23 en coupons nr. 24 dat aan een volledig dividendgerechtigd 1% van het kapitaal is verbonden en de maximale totale uitgifteprijs van EUR 45.147.509,68 (zijnde EUR 28,21 per aandeel).

	Participatie in het aandeelhouderschap
Vóór de uitgifte van de nieuwe aandelen	1,00%
Na de uitgifte van de nieuwe aandelen	0,96%

De aandeelhouders die niet overgaan tot een inbreng van hun dividendrechten zijn tevens blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun participatie. Dit risico vloeit voort uit het feit dat de nieuwe aandelen worden uitgegeven tegen een uitgifteprijs die lager is dan de huidige beurskoers.

E. DE KEUZEPERIODE

De keuzeperiode, gedurende dewelke de aandeelhouders kunnen inschrijven op de kapitaalverhoging, vangt aan op 21 mei 2024 en wordt afgesloten op 29 mei 2024 om 16:00 uur (CET).

Aandeelhouders die gedurende deze keuzeperiode geen keuze kenbaar hebben gemaakt op de daartoe voorziene wijze, zullen het dividend in ieder geval in cash ontvangen.

F. RUILVERHOUDING

Om één nieuw aandeel te verkrijgen moeten de volgende coupons worden ingebracht:

- ofwel 73 coupons nr. 23;
- ofwel 34 coupons nr. 24.

Het aantal coupons nr. 23 of coupons nr. 24 dat moet worden ingebracht, wordt berekend door de uitgifteprijs per nieuw aandeel te delen door de netto-dividendvordering per coupon nr. 23 of coupon nr. 24 en deze uitkomst af te ronden naar de hogere eenheid.

Per nieuw aandeel waarop wordt ingeschreven, dienen er steeds coupons met hetzelfde nummer te worden ingebracht. Een combinatie van coupons nr. 23 en coupons nr. 24 is dus niet mogelijk voor de inschrijving op eenzelfde nieuw aandeel.

Aangezien het totale bedrag van de netto-dividendrechten, gekoppeld aan een welbepaald aantal coupons nr. 24, niet exact overeenstemt met de uitgifteprijs van één nieuw aandeel, zal het verschil tussen deze twee bedragen in cash worden uitbetaald. Per nieuw aandeel waarop een aandeelhouder

⁵ Hierbij wordt abstractie gemaakt van het feit dat een aandeelhouder niet in staat zal zijn om zijn volledige netto-dividendrechten vertegenwoordigd door de coupons waarover deze aandeelhouder beschikt, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap (o.a. omwille van het feit dat het aantal coupons in handen van een aandeelhouder waarschijnlijk niet exact zullen overeenstemmen met een geheel aantal nieuwe aandelen waarop de coupons recht zouden geven en omdat aan elk nieuw aandeel waarop wordt ingeschreven door de inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan coupons nr. 23 en coupons nr. 24 een cashcomponent zal worden uitbetaald).

intekent door middel van de inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan coupons nr. 24, zal de aandeelhouder nog een cashcomponent ontvangen gelijk aan het verschil tussen het totale bedrag van de netto-dividendrechten verbonden aan het aantal ingebrachte coupons van een bepaald couponnummer die recht geven op één nieuw aandeel en de uitgifteprijs van één nieuw aandeel. Deze cashcomponent, naar beneden afgerond op twee decimalen na de komma, bedraagt EUR 0,72 per nieuw aandeel waarop een aandeelhouder inschrijft met coupons nr. 24.

G. KAPITAALVERHOOGING EN UITBETALING DIVIDEND

Op 4 juni 2024 zal de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen worden vastgesteld, onder voorbehoud van de verwezenlijking van de opschortende voorwaarde zoals bepaald in punt III van onderhavig informatiememorandum.

De totale maximale uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen bedraagt EUR 45.147.509,68 (in de hypothese dat elke aandeelhouder exact een aantal coupons met eenzelfde couponnummer én verbonden aan aandelen van dezelfde vorm aanhoudt dat hem recht geeft op een geheel aantal nieuwe aandelen). Dit is het maximum aantal nieuwe aandelen maal de uitgifteprijs per nieuw aandeel. Dit maximum aantal nieuwe aandelen is de som van:

- (i) 476.062 nieuwe aandelen, dit is het maximum aantal nieuwe aandelen dat kan worden uitgegeven ten gevolge van inbrengen van netto-dividendrechten verbonden aan coupons nr. 23.
Dit is het totaal aantal coupons nr. 23 (namelijk 34.752.543 coupons) gedeeld door het aantal coupons nr. 23 dat recht geeft op één nieuw aandeel (namelijk 73 coupons nr. 23 per nieuw aandeel), afgerond naar de lagere eenheid;
- (ii) 1.124.346 nieuwe aandelen, dit is het maximum aantal nieuwe aandelen dat kan worden uitgegeven ten gevolge van inbrengen van netto-dividendrechten verbonden aan coupons nr. 24.
Dit is het totaal aantal coupons nr. 24 (namelijk 38.227.797 coupons) gedeeld door het aantal coupons nr. 24 dat recht geeft op één nieuw aandeel (namelijk 34 coupons nr. 24 per nieuw aandeel), afgerond naar de lagere eenheid.

Voor de aandeelhouders die genieten van een verminderde roerende voorheffing of vrijstelling van roerende voorheffing, zal, de inbreng van de dividendvordering, net zoals voor de aandeelhouders die niet van dergelijke vermindering of vrijstelling genieten, EUR 0,38654 per coupon nr. 23 en EUR 0,85106 per coupon nr. 24, per aandeel bedragen, en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, eveneens betaalbaar worden gesteld in geld vanaf 6 juni 2024. De aandeelhouders die zich in dergelijke situatie bevinden, dienen het gebruikelijke attest via hun financiële instelling aan ING België (d.i. de hoofdbetaalagent) te bezorgen uiterlijk op 31 mei 2024 via lfm.coa.spa@ing.be.

Het (totale) bedrag van de kapitaalverhoging zal gelijk zijn aan het aantal nieuw uit te geven aandelen vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande Xior-aandelen (d.i. EUR 18 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op het relevante ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgeschakeld. Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs zal, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten

van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, worden geboekt als uitgiftepremie op een beschikbare rekening onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap.

Aangezien de aandeelhouders de vrije keuze hebben om te kiezen voor (i) uitbetaling van het dividend in cash, (ii) inbreng van de dividendvordering in ruil voor aandelen of (iii) een combinatie van beide, kan niet worden ingeschat hoeveel nieuwe aandelen precies zullen worden gecreëerd.

Het kapitaal zal slechts worden verhoogd met het bedrag van de (kapitaalwaarde van de) effectief ontvangen inschrijvingen. Indien de uitgifte niet volledig is geplaatst, behoudt de Vennootschap zich dus het recht voor om het kapitaal te verhogen met het bedrag van de (kapitaalwaarde van de) geplaatste inschrijvingen.

De toegewezen nieuwe aandelen zullen dezelfde vorm hebben als de reeds aangehouden bestaande aandelen. De aandeelhouders kunnen na de uitgifte, overeenkomstig artikel 8 van de statuten, op elk ogenblik schriftelijk en op eigen kosten de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd.

Vanaf 6 juni 2024 zal eveneens het cash dividend betaalbaar worden gesteld aan aandeelhouders die: (i) ervoor hebben geopteerd om hun dividendrechten in te brengen tegen uitgifte van nieuwe aandelen maar niet aan het volgend geheel aantal aandelen raakten (in welk geval het resterend saldo in cash zal worden uitbetaald); (ii) ervoor hebben gekozen het dividend in geld te ontvangen; (iii) voor een combinatie hebben gekozen; of (iv) geen keuze kenbaar hebben gemaakt. Op diezelfde datum zal eveneens de eventuele cashcomponent betaalbaar worden gesteld.

De nieuwe aandelen, met coupon nr. 26 aangehecht, uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 18 april 2024 (inclusief).

De Vennootschap zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels voor de bijkomende notering van de nieuwe aandelen die worden uitgegeven ingevolge de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend en beoogt dat de nieuwe aandelen, met coupon nr. 26 aangehecht, vanaf 6 juni 2024 zullen kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels.

H. VERANTWOORDING VAN DE VERRICHTING

De inbreng in natura van schuldvorderingen jegens de Vennootschap in het kader van het keuzedividend, en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging in het kader van het toegestane, versterkt het eigen vermogen van de Vennootschap en verlaagt derhalve haar (wettelijk begrensde) schuldgraad. Het keuzedividend leidt verder (*a rato* van de inbreng van de dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap) tot een retentie van middelen binnen de Vennootschap die de vermogenspositie versterken.

Bovendien worden zo de banden met de aandeelhouders versterkt.

Ten slotte zal de versterking van het eigen vermogen van de Vennootschap o.a. een rol spelen in de beoordeling van de financiële gezondheid van de Vennootschap door derden (kredietinstellingen, maar ook leveranciers en klanten).

III. OPSCHORTENDE VOORWAARDE EN SCHORSING EN/OF INTREKKING

De uitkering van het keuzedividend, en de daaraan verbonden kapitaalverhoging, is onderworpen aan de volgende opschortende voorwaarde: de goedkeuring van het dividend over het boekjaar 2023 door de Jaarvergadering. Indien de raad van bestuur vaststelt dat deze opschortende voorwaarde niet is vervuld, kan het tot de schorsing of intrekking van de uitkering van het keuzedividend (en de daaraan verbonden kapitaalverhoging) besluiten.

Daarenboven behoudt de Raad van Bestuur houdt zich de mogelijkheid voor om de uitkering van een keuzedividend (en de daaraan verbonden kapitaalverhoging) te schorsen of in te trekken indien op enig ogenblik in de periode vanaf de datum van de beslissing van de Raad van Bestuur van 15 mei 2024 tot en met 29 mei 2024:

(i) de koers van het aandeel Xior op de gereguleerde markt van Euronext Brussels aanzienlijk stijgt of daalt ten opzichte van de gehanteerde koers op basis waarvan de uitgifteprijs door de Raad van Bestuur werd vastgelegd;
en/of

(ii) een buitengewone gebeurtenis van politieke, militaire, economische of sociale aard zich voordoet (waaronder bv. ook een eventuele terroristische aanslag) die de economie en/of de effectenmarkten op een gevoelige wijze zou kunnen verstoren

De voorafgaande goedkeuring van de FSMA voor de voorgenomen kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend en de daarmee verband houdende statutenwijziging (overeenkomstig artikel 12 van de GVV-Wet) werd op 14 mei 2024 bekomen.

De eventuele intrekking van de aanbieding zal onmiddellijk aan het publiek worden gecommuniceerd door middel van een persbericht.

De uitoefening of niet-uitoefening van dit recht kan nooit aanleiding geven tot enige aansprakelijkheid van de Vennootschap.

A. FINANCIËLE DIENST

Aandeelhouders die hun dividendrechten (geheel of gedeeltelijk) wensen in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, dienen zich tijdens de Keuzeperiode te wenden tot:

- de Vennootschap, voor wat de aandelen op naam betreft. Zij zullen bij de start van de keuzeperiode een schrijven ontvangen waarmee zij hun keuze kunnen aangeven.; en
- de financiële instelling waar zij hun aandelen in hun effectenrekening aanhouden of ING België, met zetel te Marnixlaan 24, 1000 Brussel, met ondernemingsnummer 0403.200.393 (RPR Brussel)., voor wat gedematerialiseerde aandelen betreft.

Deze dienst is kosteloos voor de aandeelhouder op naam. Een financiële instelling kan voor deze dienst mogelijk een fee aanrekenen.

De paying agent van de Vennootschap in het kader van het keuzedividend is ING België, met zetel te Marnixlaan 24, 1000 Brussel, met ondernemingsnummer 0403.200.393 (RPR Brussel).

B. KOSTEN

Alle wettelijke en administratieve kosten met betrekking tot de kapitaalverhoging worden door de Vennootschap gedragen.

Bepaalde kosten, zoals die voor vormwijziging van aandelen, blijven voor rekening van de aandeelhouder. Aandeelhouders wordt aangeraden om hiervoor hun financiële instelling te raadplegen.

C. FISCALE GEVOLGEN

De paragrafen hieronder vatten de Belgische fiscale behandeling samen met betrekking tot het keuzedividend. Ze zijn gebaseerd op de Belgische fiscale wettelijke voorschriften en administratieve interpretaties die gelden op de datum van dit Informatiememorandum en worden verstrekt onder voorbehoud van wijzigingen in het toepasselijk fiscaal recht, met inbegrip van wijzigingen met terugwerkende kracht (voor de datum van dit Informatiememorandum).

Deze samenvatting houdt geen rekening met, en heeft geen betrekking op, belastingwetten in andere landen en houdt geen rekening met de individuele omstandigheden van individuele beleggers. De informatie opgenomen in dit Informatiememorandum mag niet worden beschouwd als beleggings-, juridisch of belastingadvies. De aandeelhouders wordt aangeraden om hun eigen belastingadviseur te raadplegen met betrekking tot de fiscale gevolgen in België en in andere landen rekening houdend met hun specifieke situatie.

Roerende voorheffing

De keuzemogelijkheid voor de aandeelhouders (m.n. de uitbetaling van het dividend in cash, de inbreng van hun dividendrechten tegen uitgifte van nieuwe aandelen of een combinatie van beide) heeft geen impact op de berekening van de roerende voorheffing. Er zal m.a.w. een roerende voorheffing van 30% worden ingehouden op het brutodividend van EUR 1,768 (of het brutodividend van EUR 0,5522 per coupon nr. 23 of van EUR 1,2158 per coupon nr. 24 (tenzij een vrijstelling of vermindering van roerende voorheffing van toepassing is)).

Natuurlijke personen die in België gevestigd zijn

Voorprivébeleggers die Belgische rijksinwoner zijn, is de roerende voorheffing op hun dividendinkomen in principe de eindbelasting in België. Het dividendinkomen hoeft niet te worden aangegeven in de aangifte in de personenbelasting. Niettemin, wanneer een privébelegger ervoor kiest om het dividendinkomen op te nemen in zijn/haar aangifte in de personenbelasting, wordt hij/zij belast op dit inkomen aan (het laagste van) het afzonderlijke tarief van 30% of, als dat zou resulteren in een lagere belasting, aan het progressieve tarief in de personenbelasting, rekening houdend met het andere aangegeven inkomen van de privébelegger. Privébeleggers kunnen een belastingvrijstelling genieten op de eerste schijf van EUR 800 voor ontvangen dividenden (artikel 21, eerste lid, 14° WIB92). Deze belastingvrijstelling wordt toegepast via de aangifte in de personenbelasting.

Indien deze inkomsten effectief aangegeven worden, kan de roerende voorheffing worden verrekend met de uiteindelijk verschuldigde personenbelasting en het eventuele overschot is in principe terugbetaalbaar op voorwaarde dat deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een waardevermindering of minderwaarde op de aandelen waarop het keuzedividend betrekking heeft. Deze voorwaarde wordt niet gesteld indien de privébelegger aantoont dat hij de volle eigendom heeft gehad van deze aandelen tijdens een ononderbroken periode van twaalf maanden voor de toekenning van de dividenden.

Voor professionele beleggers die Belgisch rijksinwoner zijn, is de roerende voorheffing niet de eindbelasting in België. Het dividendinkomen dient aangegeven te worden in de aangifte personenbelasting waar het zal belast worden tegen het progressieve tarief in de personenbelasting, verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen.

De roerende voorheffing kan worden verrekend met de personenbelasting en het eventuele overschot is terugbetaalbaar, op voorwaarde dat de professionele belegger volle eigenaar is van de aandelen waarop het keuzedividend betrekking heeft op het ogenblik dat het dividend wordt toegekend of betaalbaar gesteld en voor zover deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een waardevermindering of minderwaarde op deze aandelen. Deze laatste voorwaarde wordt niet gesteld indien de professionele belegger aantoont dat hij de volle eigendom heeft gehad van deze aandelen tijdens een ononderbroken periode van twaalf maanden voor de toekenning van de dividenden.

Belgische rechtspersonen

Voor belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting is de roerende voorheffing in principe de verschuldigde eindbelasting.

Belgische vennootschappen

Belgische vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting moeten de dividenden opnemen in hun aangifte vennootschapsbelastingen en worden in principe belast op het ontvangen brutodividend (inclusief de roerende voorheffing), aan het toepasselijke tarief van de vennootschapsbelasting (het basistarief van de vennootschapsbelasting bedraagt sinds aanslagjaar 2021 verbonden aan boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2020, 25%).

De door de Vennootschap uitgekeerde dividenden komen in principe niet in aanmerking voor de "DBI-aftrek" omdat de Vennootschap als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap van een afwijkend belastingregime geniet zodat niet voldaan is aan de zogenaamde 'taxatievoorwaarde' (artikel 203, §1, 2°bis WIB).

Echter, de door de Vennootschap uitgekeerde dividenden komen toch in aanmerking voor de DBI-aftrek, in de mate dat deze dividenden voortkomen uit verkregen inkomsten van onroerende goederen (i) die zich bevinden in een andere lidstaat van de Europese Unie of in een staat waarmee België een dubbelbelastingverdrag heeft gesloten, op voorwaarde dat deze overeenkomst of enig ander verdrag voorziet in een uitwisseling van inlichtingen die noodzakelijk is voor de toepassing van de nationale wettelijke bepalingen van de contracterende staten; en (ii) die onderworpen werden aan de

vennootschapsbelasting, aan de belasting van niet-inwoners, of aan een buitenlandse belasting die analoog is aan deze belastingen, en niet genieten van een belastingregeling die afwijkt van het gemeen recht (artikel 203, §2, zesde lid WIB 92). Daarenboven komen de door de Vennootschap uitgekeerde dividenden voor de DBI-aftrek in aanmerking, voor zover en in de mate dat deze dividenden voortkomen uit dividenden die zelf beantwoorden aan de zgn. taxatievoorwaarden opgesomd in artikel 203, §1, 1° tot 4° WIB 92 of uit meerwaarden op aandelen die in aanmerking komen voor de meerwaardevrijstelling van artikel 192, § 1 WIB 92, en op voorwaarde dat de statuten van de Vennootschap voorzien in een jaarlijkse uitkering van minstens 80% van de inkomsten die de Vennootschap heeft verkregen na aftrek van de bezoldigingen, commissies en kosten (artikel 203, § 2, tweede lid WIB 92). Deze laatste voorwaarde wordt geacht vervuld te zijn wanneer een GVV haar netto-opbrengst heeft uitgekeerd met toepassing van artikel 13, § 1 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen (artikel 203, § 5 WIB 92).

Voor de toepassing van de DBI-aftrek zoals hiervoor uiteengezet, gelden de zgn. kwantitatieve voorwaarden (i.e. participatievoorwaarde en detentievoorwaarde) van artikel 202, §2, eerste lid WIB 92 niet ten aanzien van dividenden uitgekeerd door de Vennootschap (cf. artikel 202, §2, derde lid, 3° WIB 92).

De vennootschap die het dividend ontvangt, kan de roerende voorheffing in principe verrekenen met de vennootschapsbelasting en het eventuele overschot is terugbetaalbaar op voorwaarde dat de vennootschap volle eigenaar is van de aandelen waarop het keuzedividend betrekking heeft, op het ogenblik dat het keuzedividend wordt toegekend of betaalbaar gesteld, en voor zover deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een minderwaarde of waardevermindering op deze aandelen. Deze laatste voorwaarde wordt niet gesteld indien (i) de vennootschap aantoont dat zij de volle eigendom heeft gehad van de aandelen waarop het keuzedividend betrekking heeft tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voorafgaand aan de toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden, of (ii) gedurende deze periode, deze aandelen op geen enkel ogenblik hebben toebehoord aan een belastingplichtige die geen vennootschap is die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of aan een buitenlandse vennootschap die deze aandelen op een ononderbroken wijze heeft belegd in een Belgische inrichting.

Belgische vennootschappen die op het ogenblik van de toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden een minimumdeelneming van 10% in het kapitaal van de Vennootschap aanhouden, kunnen onder bepaalde voorwaarden en mits het naleven van bepaalde formaliteiten, genieten van een vrijstelling van roerende voorheffing.

Niet-inwoners

Op dividenden uitbetaald aan niet-inwoners is de roerende voorheffing in principe de eindbelasting in België, tenzij in het geval dat de niet-inwoners de aandelen voor professionele doeleinden aanhouden in België door middel van een vaste inrichting in België of een Belgische inrichting.

Overeenkomstig artikel 106, § 7 KB/WIB 92 kan een deel van de dividenden uitgekeerd door de Vennootschap aan spaarders niet-inwoners onder bepaalde voorwaarden worden vrijgesteld van roerende voorheffing. Deze vrijstelling is niet van toepassing op het gedeelte van de uitgekeerde dividenden dat afkomstig is van inkomsten uit Belgisch vastgoed en van dividenden die de

Vennootschap zelf heeft verkregen van een binnenlandse vennootschap, tenzij deze laatste zelf (o.a.) een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is en de dividenden die zij uitkeert aan de Vennootschap niet afkomstig zijn van dividenden die zij zelf heeft ontvangen van een binnenlandse vennootschap of van inkomsten uit Belgisch vastgoed.

België heeft met talrijke landen dubbelbelastingverdragen afgesloten waardoor het tarief van de roerende voorheffing, onder bepaalde voorwaarden en mits naleving van bepaalde formaliteiten, kan worden verminderd indien de aandeelhouder inwoner is van het betrokken land waarmee België dergelijk verdrag heeft afgesloten.

Vrijstelling of vermindering van RV

Voor inwoners en niet-inwoners die krachtens de Belgische wetgeving of een (toepasselijk) verdrag tot vermijding van dubbele belasting een vrijstelling of vermindering van roerende voorheffing genieten, wordt de normale voorheffing van 30%, die in principe wordt ingehouden op het uitgekeerde brutodividend, niet (in geval van vrijstelling) of niet geheel (in geval van verminderde roerende voorheffing) ingehouden voor zover de nodige bewijsstukken tijdig worden voorgelegd.

De aandeelhouders die vrijgesteld zijn van roerende voorheffing of een vermindering van roerende voorheffing genieten, ontvangen dit fiscaal voordeel in cash vanaf 6 juni 2024. De aandeelhouders die genieten van een vrijstelling of van een verminderde roerende voorheffing ontvangen dus een surplus in cash (zie hoger, II.F "Kapitaalverhoging en uitbetaling dividend").

D. TER BESCHIKKING GESTELDE INFORMATIE

In beginsel dient in het kader van een openbare aanbieding van aandelen op het Belgische grondgebied, en voor de toelating van deze aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, een prospectus te worden gepubliceerd, met toepassing van de Prospectusverordening en de Wet van 11 juli 2018 op de aanbieding van beleggingsinstrumenten aan het publiek en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (de "**Prospectuswet**"). Op deze regel bestaat echter een uitzondering in het kader van het keuzedividend. Met toepassing van artikel 1, §4, (h) en §5, (g) van de Prospectusverordening, zal op de eerste dag van de keuzeperiode door de Vennootschap een vereenvoudigd document – met name dit Informatiememorandum - beschikbaar worden gesteld voor het publiek, dat informatie bevat over het aantal en de aard van de aandelen en de redenen voor en de modaliteiten van de aanbieding en de toelating.

Dit Informatiememorandum is, mits bepaalde gebruikelijke beperkingen, beschikbaar op de website van Xior (<https://www.xior.be/nl/investor/investor-relations/dividend>).

Het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur van 15 mei 2024 over de inbreng in natura opgesteld met toepassing van artikel 7:179, §1 en 7:197, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, alsook artikel 7 van de statuten van Xior, evenals het bijzonder verslag van de Commissaris over de inbreng in natura opgesteld met toepassing van artikel 7:179, §1 en 7:197, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, wordt eveneens ter beschikking gesteld op de website van Xior (<https://www.xior.be/nl/investor/investor-relations/dividend>).

E. CONTACT

Voor meer informatie omtrent de verrichting kunnen aandeelhouders met gedematerialiseerde aandelen terecht bij de financiële instelling waar zij hun aandelen in hun effectenrekening aanhouden of ING België (optredend als *paying agent* van de Vennootschap).

Houders van aandelen op naam kunnen voor meer informatie terecht bij de Vennootschap (op het nummer +32 3 257 04 89 of per e-mail op ir@xior.be).

IV. BIJLAGE: VOORBEELD

Hieronder volgt ter illustratie een voorbeeld in het kader van de uitkering van het keuzedividend. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele vrijstelling of vermindering van roerende voorheffing.

Het voorbeeld gaat uit van een aandeelhouder die ofwel 1.000 coupons nr. 23, ofwel 1.000 coupons nr. 24 van dezelfde vorm bezit.

De uitgifteprijs bedraagt EUR 28,21. Op elk nieuw uit te geven aandeel kan worden ingeschreven door inbreng van de netto-dividendrechten verbonden aan 73 coupons nr. 23 of 34 coupons nr. 24 van dezelfde vorm.

Aandeelhouders die een combinatie van coupons nr. 23 en/of coupons nr. 24 bezitten, kunnen met elk type coupon inschrijven, met dien verstande dat deze verschillende types coupons onderling niet kunnen worden gecombineerd voor de inschrijving op één nieuw aandeel.

Voor iedere inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 73 coupons nr. 23, aan 34 coupons nr. 24 zal de aandeelhouder met andere woorden één nieuw aandeel ontvangen. Een aandeelhouder ontvangt bovendien een cashcomponent, naar beneden afgerond op twee decimalen na de komma, ten belope van EUR 0,72 per nieuw aandeel waarop een aandeelhouder inschrijft met coupons nr. 24.

De aandeelhouder kan de netto-dividendrechten verbonden aan 1.000 coupons nr. 23 omruilen voor:

- Cash: $1000 \times \text{EUR } 0,38654 = \text{EUR } 386,54$;

OF

- Aandelen:
 - 13 nieuwe aandelen (in ruil voor 949 coupons nr. 23);
 - het saldo ten belope van (afgerond) EUR 19,71 in cash (in ruil voor de overige 51 coupons nr. 23, die niet volstaan om in te schrijven op een bijkomend aandeel);

OF

- Combinatie
 - (bijvoorbeeld) 1 nieuw aandeel (in ruil voor 73 coupons nr. 23);
 - (afgerond) EUR 358,32 in cash (in ruil voor de overige 927 coupons nr. 23).

De aandeelhouder kan de netto-dividendrechten verbonden aan 1.000 coupons nr. 24 omruilen voor:

- Cash: $1000 \times \text{EUR } 0,85106 = \text{EUR } 851,06$;

OF

- Aandelen:
 - 29 nieuwe aandelen (in ruil voor 986 coupons nr. 24);
 - het verschil tussen de uitgifteprijs en de waarde van de ingebrachte netto-dividendrechten (afgerond) = EUR 20,88; en
 - het saldo ten belope van (afgerond) EUR 11,92 in cash (in ruil voor de overige 14 coupons nr. 24, die niet volstaan om in te schrijven op een bijkomend aandeel);

OF

- Combinatie
 - (bijvoorbeeld) 1 nieuw aandeel (in ruil voor 34 coupons nr. 24);
 - het verschil tussen de uitgifteprijs en de waarde van de ingebrachte netto-dividendrechten (afgerond) = EUR 0,72 en
 - (afgerond) EUR 822,12 in cash (in ruil voor de overige 966 coupons nr. 24).