

Succès du placement privé accéléré de 2.525.572 Nouvelles Actions à un prix d'émission de 46,00 EUR par action



Le 2 décembre 2021¹, Xior a lancé une augmentation de capital en cash dans le cadre du capital autorisé avec suppression du droit préférentiel de souscription statutaire (en partie en faveur de Aloxe SA) des actionnaires existants et sans leur accorder de droit d'attribution irréductible, par le biais d'un placement privé accéléré exempté avec composition d'un livre d'ordres auprès d'investisseurs institutionnels (« *accelerated bookbuild* » ou « **ABB** »).

Xior (la « **Société** ») annonce maintenant qu'elle a réalisé avec succès l'ABB et que les 2.525.572 nouvelles actions (les « **Nouvelles Actions** ») ont été placées auprès d'investisseurs institutionnels à un prix d'émission de 46,00 EUR par action. Ce prix d'émission représente une décote de 4,2% par rapport au dernier cours de l'action Xior au 2 décembre 2021 de 49,10 EUR (moins la valeur estimée du coupon n°19, voir ci-dessous). Dans le cadre de l'ABB, 432.000 Nouvelles Actions (environ 17,1% du nombre total de Nouvelles Actions) ont été attribuées à Aloxe SA, l'actionnaire de référence actuel de Xior, suite à la pré-allocation conformément à l'engagement de souscription ferme d'Aloxe SA².

Compte tenu du prix d'émission et du nombre de Nouvelles Actions, le montant brut de l'augmentation de capital s'élève à 116,2 MEUR. L'objectif principal de l'augmentation de capital s'inscrit dans le cadre de la recherche d'une structure de financement équilibrée et consiste à permettre à la Société d'obtenir de nouvelles ressources financières et de renforcer ses fonds propres afin de poursuivre la mise en oeuvre de sa stratégie de croissance.

Afin de permettre l'émission des Nouvelles Actions avec droit au dividende à partir de la date d'émission, la Société a demandé, dans le cadre de l'ABB, le détachement du coupon n° 19 des actions existantes à compter du 3 décembre 2021 avant bourse. Le coupon n° 19 représentant le droit au dividende *pro rata temporis* pour l'exercice financier en cours du 9 mars 2021 (inclus) jusqu'à et y compris 6 décembre 2021, d'une valeur estimée à 1,0770³ EUR. Les Nouvelles Actions seront émises avec les coupons n° 20 et suivants attachés. Les Nouvelles Actions donneront donc droit aux bénéficiaires à partir du 7 décembre 2021. Lors de l'émission effective des Nouvelles Actions (prévue pour le 7 décembre 2021), les actions existantes et les Nouvelles Actions seront toutes négociées avec les coupons n° 20 et suivants attachés et auront donc les mêmes droits au dividende.

L'émission ainsi que la livraison et l'admission à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels des Nouvelles Actions sont attendues avoir lieu le 7 décembre 2021.

¹ Voir le communiqué de presse précédent du 2 décembre 2021.

² Voir le communiqué de presse précédent du 2 décembre 2021.

³ Ce montant est basé sur le dividende attendu pour l'exercice financier 2021 avec une valeur estimée à 1,44 EUR brut par action avec un *payout* minimum de 80%, tel qu'inclus dans le rapport annuel publié le 20 mai 2021 et tel que récemment reconfirmé dans la communication intermédiaire sur les résultats 9M au 30 septembre 2021 publiée le 26 octobre 2021.

La négociation de l'action Xior a été temporairement suspendue suite au placement privé et reprendra aujourd'hui, 3 décembre 2021, à l'ouverture de la bourse.

ABN AMRO – ODDO BHF, Belfius/Kepler Cheuvreux, BNP Paribas Fortis, KBC Securities et ING interviendront comme Joint Global Coordinators et Joint Bookrunners dans cette transaction.

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter:

Xior Student Housing SA
Mechelsesteenweg 34, boîte 108
2018 Anvers, Belgique
www.xior.be

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

Xior Investor Relations
Sandra Aznar
Head of Investor Relations
ir@xior.be
T +32 3 257 04 89



À propos de Xior Student Housing

Xior Student Housing SA est la première SIR publique de droit belge, spécialisée dans le segment du logement étudiant en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne et au Portugal. Dans ce segment immobilier, Xior Student Housing offre une variété d'immeubles, allant de chambres avec installations communes, chambres avec sanitaires privés, à des studios entièrement équipés. Xior Student Housing construit depuis 2007, en tant que propriétaire et exploitante, des logements de qualité et fiables pour des étudiants à la recherche d'un endroit où ils peuvent étudier et vivre dans des conditions idéales. 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. Le 30 septembre 2021, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 1 741 MEUR. Vous trouverez plus d'informations sur www.xior.be.

Xior Student Housing SA, SIR publique de droit belge (BE-REIT)
Mechelsesteenweg 34, boîte 108, 2018 Anvers, Belgique
BE 0547.972.794 (RPM Anvers, section Anvers)

Clause de non-responsabilité

Ce matériel écrit, et toute copie de celui-ci, ne peut être distribué directement ou indirectement dans ou à des personnes résidant aux États-Unis, en Australie, au Canada, au Japon, en Afrique du Sud, en Suisse ou dans toute autre juridiction où une telle distribution serait en violation des lois applicables dans cette juridiction.

Ces documents sont fournis à titre d'information uniquement et ne constituent pas, et ne doivent pas être interprétés comme une offre de vente ou de souscription, ou l'annonce d'une offre imminente de vente ou de souscription, ou la sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription, ou l'annonce d'une sollicitation imminente d'achat ou de souscription, d'actions existantes ou nouvelles de la société en Belgique, aux États-Unis, en Australie, au Canada, au Japon, en Afrique du Sud ou en Suisse. Aucune offre de vente ou de souscription d'actions, ni aucune annonce d'une offre imminente de vente ou de souscription d'actions, ne sera faite en Belgique, aux États-Unis, en Australie, au Canada, au Japon, en Afrique du Sud, en Suisse ou dans toute juridiction dans laquelle une telle offre, sollicitation ou vente serait illégale avant l'enregistrement, l'exemption d'enregistrement ou la qualification en vertu des lois sur les valeurs mobilières de cette juridiction, et la distribution de cet avis dans ces juridictions peut faire l'objet de restrictions similaires. Les personnes en possession du présent communiqué sont tenues de s'informer de ces restrictions et de les respecter. Tout manquement à ces restrictions peut constituer une violation des lois sur les valeurs mobilières de ces juridictions.

Le présent communiqué de presse contient des déclarations prospectives ou des déclarations qui peuvent être considérées comme telles. Ces déclarations prospectives peuvent être identifiées par l'utilisation de termes prospectifs, tels que les mots "croire", "estimer", "anticiper", "s'attendre", "avoir l'intention", "pouvoir", "continuer", "continu", "possible", "prédire", "planifier", "avoir l'intention", "chercher", "devoir" ou "servir", et comprennent des déclarations de la société concernant les résultats escomptés de sa stratégie. De par leur nature, les déclarations prévisionnelles comportent des risques et des incertitudes et les lecteurs sont avertis qu'aucune de ces déclarations prévisionnelles ne garantit les performances futures. Les résultats réels de la société peuvent différer sensiblement de ceux prévus dans les déclarations prévisionnelles. La société ne prend aucune mesure pour publier des mises à jour ou des modifications de ces déclarations prévisionnelles, sauf si la loi l'exige.

Cette annonce n'est pas, et ne fait pas partie, d'une offre de titres aux États-Unis, ni d'une invitation à acheter des titres aux États-Unis. Les titres mentionnés dans cette annonce n'ont pas été et ne seront pas enregistrés en vertu de la loi américaine sur les valeurs mobilières de 1933, telle que modifiée (la "**loi américaine sur les valeurs mobilières**"), ou en vertu des lois sur les valeurs mobilières de tout État ou juridiction des États-Unis, et ne peuvent être offerts, vendus, revendus, transférés ou livrés, directement ou indirectement, aux États-Unis, sauf en vertu d'une exemption applicable aux exigences d'enregistrement en vertu de la loi américaine sur les valeurs mobilières et en conformité avec toute loi sur les valeurs mobilières applicable de tout État ou juridiction des États-Unis. L'émetteur des titres n'a pas enregistré, et n'a pas l'intention d'enregistrer, une partie quelconque de la transaction aux États-Unis. Aucune offre de titres dans le cadre de cette transaction n'a été ou ne sera faite aux États-Unis.

En ce qui concerne chaque État membre de l'Espace économique européen et le Royaume-Uni (chacun, un "**État pertinent**"), l'offre de titres telle qu'elle est présentée dans le présent communiqué est uniquement adressée à, et destinée uniquement à, investisseurs qualifiés dans cet État pertinent au sens de l'article 2, point e), du règlement ((UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE ainsi que toute mesure d'exécution pertinente dans chaque État membre pertinent de l'EEE (le "**règlement sur les prospectus**")). ("**Investisseurs qualifiés**").

Au Royaume-Uni, le présent communiqué de presse s'adresse exclusivement, et tout investissement ou activité d'investissement auquel il se rapporte n'est accessible qu'aux, et ne sera entrepris que par, (i) des personnes ayant une expérience professionnelle en matière d'investissements répondant à la définition de "professionnels de l'investissement" au sens de l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, tel qu'amendé ("**Ordonnance**"), (ii) les entités à valeur nette élevée et autres entités similaires relevant de l'article 49(2)(a) à (d) de l'Ordonnance, et (iii) toute autre personne à laquelle il peut être légalement divulgué (toutes ces personnes étant ensemble des "Personnes concernées"). Les personnes qui ne sont pas des

Personnes Concernées ne doivent prendre aucune mesure sur la base de ce communiqué de presse et ne doivent pas agir ou se fonder sur ce communiqué de presse.

En Suisse, une offre de titres telle que mentionnée dans le présent avis est uniquement adressée et destinée à des " clients professionnels " au sens de l'article 4 *en relation avec* 36 de la loi suisse sur les services financiers (" Finanzdienstleistungsgesetz ") du 15 juin 2018 (" **FINSA** "). L'Offre est donc exemptée de l'obligation d'établir et de publier un prospectus selon la FINSA et les titres ne seront pas admis à la négociation sur une plateforme de négociation en Suisse. Cette annonce n'est pas un prospectus en vertu de la FINSA et la société ne préparera pas un tel prospectus dans le cadre de l'offre de titres comme indiqué dans le présent document.

Ce matériel écrit, et toute copie de celui-ci, ne peut être distribué, directement ou indirectement, dans ou à des personnes situées, résidant, domiciliées ou physiquement présentes aux États-Unis d'Amérique, en Australie, au Canada, au Japon, en Afrique du Sud dans toute autre juridiction où une telle distribution violerait les lois applicables de cette juridiction.

Ces documents écrits sont uniquement destinés à des fins d'information et ne sont pas destinés à être, et ne doivent pas être interprétés comme, une offre de vente ou de souscription, ou l'annonce d'une offre imminente de vente ou de souscription, ou une invitation à une offre d'achat ou de souscription, ou l'annonce d'une invitation imminente à acheter ou à souscrire des actions existantes ou nouvelles de la Société, en ce qui concerne les résidents, habitants ou citoyens des États-Unis d'Amérique, d'Australie, du Canada, du Japon, d'Afrique du Sud, de Suisse ou du Royaume-Uni. Aucune offre de vente ou de souscription d'actions, ou annonce d'une offre imminente de vente ou de souscription d'actions, ne sera faite aux États-Unis d'Amérique, en Australie, au Canada, au Japon, en Afrique du Sud, en Suisse, au Royaume-Uni ou dans toute juridiction dans laquelle une telle offre, sollicitation ou vente serait illégale avant l'enregistrement, la dispense d'enregistrement ou la qualification en vertu des lois sur les valeurs mobilières de cette juridiction, et la diffusion du présent avis dans ces juridictions peut être restreinte de manière similaire. Les personnes en possession de cet avis doivent s'informer quant à ces restrictions et les respecter. Tout manquement à ces restrictions peut constituer une violation des lois sur les valeurs mobilières de ces juridictions.

Le présent communiqué de presse contient des déclarations prospectives ou des déclarations qui pourraient être considérées comme telles. Ces énoncés prospectifs peuvent être identifiés par l'utilisation de termes prospectifs, tels que les mots " croire ", " estimer ", " anticiper ", " s'attendre ", " avoir l'intention ", " pouvoir ", " continuer ", " en cours ", " possible ", " prédire ", " planifier ", " avoir l'intention ", " chercher ", " devoir " ou " servir ", et comprennent des déclarations de la Société concernant les résultats escomptés de sa stratégie. De par leur nature, les déclarations prospectives comportent des risques et des incertitudes et les lecteurs sont avertis qu'aucune de ces déclarations prospectives ne constitue une garantie de performances futures. Les résultats réels de la Société peuvent différer sensiblement de ceux prévus dans les déclarations prospectives. La Société ne prendra aucune mesure pour mettre à jour ou modifier ces déclarations prospectives, sauf si la loi l'exige.

Le présent avis ne constitue ni ne fait partie d'une offre de valeurs mobilières aux États-Unis, ni une invitation à acheter des valeurs mobilières aux États-Unis d'Amérique. Les valeurs mobilières mentionnées dans le présent communiqué n'ont pas été et ne seront pas enregistrées en vertu du US Securities Act de 1933, tel que mis à jour (le « **US Securities Act** »), ou auprès de toute autre autorité de réglementation des valeurs mobilières d'un État ou d'une autre juridiction des États-Unis d'Amérique.

Les titres de la Société ne peuvent être offerts, vendus ou livrés aux États-Unis d'Amérique, sauf en vertu d'une exemption ou dans le cadre d'une transaction assujettie aux exigences d'enregistrement en vertu de l'US Securities Act et des lois sur les valeurs mobilières applicables de l'État. Aucune offre de titres ne sera faite aux États-Unis.

Pour chaque État membre de l'Espace économique européen (chacun étant un « **État membre concerné** »), une offre de valeurs mobilières telle que mentionnée dans le présent avis est uniquement adressée et destinée aux investisseurs qualifiés dans cet État membre concerné au sens de l'article 2, point e), du Règlement (UE) n° 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la cotation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE, et de toute mesure d'exécution dans tout État membre concerné de l'EEE (le « **Règlement sur les prospectus** ») (« **Investisseurs qualifiés** »).

Au Royaume-Uni, le présent communiqué de presse s'adresse uniquement (i) aux " investisseurs qualifiés " au sens de l'article 2(e) de l'ordonnance sur les prospectus, telle que modifiée et transposée en droit britannique en vertu de la loi sur le retrait de l'Union européenne de 2018 et de la loi sur l'accord de retrait de l'Union européenne de 2020 (la " législation britannique sur les prospectus "). et (ii) aux personnes ayant une expérience professionnelle en matière d'investissements répondant à la définition de " professionnels de l'investissement " au sens de l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, telle que mise à jour (l'" Ordonnance "), et (iii) à toutes autres entités à valeur nette élevée, aux sociétés de personnes et autres entités similaires relevant de l'article 49(2)(a) à (d) de l'Ordonnance, et (ivii) à toute autre personne à laquelle elle peut être légalement divulguée (toutes ces personnes étant ensemble des " personnes britanniques concernées "). Toute activité d'investissement à laquelle les informations suivantes se rapportent ne sera accessible qu'aux personnes britanniques concernées et ne sera entreprise qu'avec elles. Les personnes autres que des " personnes britanniques concernées " ne doivent prendre aucune mesure sur la base de ce communiqué de presse et ne doivent pas agir ou se fonder sur ce communiqué de presse.

En Suisse, une offre de titres telle que mentionnée dans le présent avis est uniquement adressée à des « clients professionnels » au sens de l'article 4 juncto l'article 36 de la Loi suisse sur les services financiers (« Finanzdienstleistungsgesetz ») du 15 juin 2018 (« **FINSA** »). Toute activité d'investissement à laquelle ce communiqué de presse se rapporte ne sera accessible qu'aux clients professionnels et ne sera entreprise qu'avec eux. La distribution de ce communiqué de presse dans d'autres juridictions peut être limitée par la loi et les personnes en possession de ce communiqué de presse doivent s'informer de ces restrictions et s'y conformer. L'offre est donc exemptée de l'obligation d'établir et de publier un prospectus en vertu de la FINSA et les titres ne seront pas admis à la cotation sur une quelconque place de marché en Suisse. Le présent communiqué ne constitue pas un prospectus au sens de la FINSA et la Société n'établira pas ce prospectus dans le cadre de l'offre de valeurs mobilières qui y est mentionnée.

Tout manquement à cette obligation peut constituer une violation des lois applicables aux États-Unis d'Amérique, en Australie, au Canada, au Japon, en Afrique du Sud, en Suisse, au Royaume-Uni ou dans toute autre juridiction applicable. La diffusion des informations contenues dans ce communiqué de presse ou sur le site web de la Société dans des juridictions autres que la Belgique peut faire l'objet de restrictions légales et les personnes qui prennent connaissance et/ou reçoivent ces informations doivent s'informer des restrictions légales applicables et les respecter. 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 prévaudra.