

Publication du Rapport Financier Annuel 2022 (inclusif le Rapport de durabilité)

Convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire
Mise à jour du programme de désinvestissement et de la
transaction Basecamp



Publication du Rapport Financier Annuel et du Rapport de durabilité 2022

Xior Student Housing NV, le BE-REIT spécialisé dans le logement étudiant en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne, au Portugal, en Allemagne, en Pologne, au Danemark et en Suède, annonce la publication de son Rapport Financier Annuel 2022 (y compris le Rapport de durabilité). Xior publie également la convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 19 mai 2023.

Le Rapport Annuel, y compris le Rapport de durabilité, est disponible sur le site web de Xior (en [néerlandais](#) et en [anglais](#)).

L'Assemblée Générale Ordinaire se tiendra le vendredi 19 mai 2023 à 10h au siège social de la société. La convocation, y compris l'ordre du jour et les modalités pratiques, ainsi qu'un formulaire de procuration, sont également disponibles sur le [site web de](#) la Société.

Mise à jour du programme de désinvestissement

Xior a annoncé l'année dernière un programme de désinvestissement de ses actifs les moins efficaces, les moins durables ou non stratégiques afin d'optimiser son portefeuille et de contrôler son effet de levier. La première phase de ce programme de désinvestissement, avec un total de 60 MEUR d'actifs identifiés, a déjà été entièrement réalisée. Ces actifs ont déjà été vendus, font l'objet d'un accord ou d'une offre contraignante, ou sont en exclusivité, et devraient être réalisés avant la fin de l'année avec une valeur de vente au moins équivalente à la valeur comptable.

Xior reste engagé dans son programme de désinvestissement et l'accélère en annonçant une deuxième phase plus substantielle avec environ 170 MEUR de désinvestissements supplémentaires identifiés. Afin de préserver la confidentialité de la procédure d'appel d'offres en cours, Xior ne peut pas fournir plus de détails sur les propriétés concernées pour le moment. Xior prévoit de fournir plus d'informations à ce sujet lors de la publication des résultats semestriels.

L'achèvement complet des deux phases du programme de désinvestissement est prévu avant la fin de 2023, ce qui aurait un impact positif sur le LTV d'environ 3,8% pro forma au 31 décembre 2022.

Mise à jour de Basecamp

Dans le cadre de l'acquisition de Basecamp, comme annoncé [précédemment](#), une augmentation de capital aura lieu le 25 avril 2023 pour un montant de 36 MEUR (encore à ajuster pour les ajustements habituels pour les montant estimés de trésorerie, de dette et de fonds de roulement net, entre autres) à un prix d'émission de 44

EUR. Le nombre exact de nouvelles actions qui seront émises (y compris le nouveau dénominateur) sera publié le 25 avril 2023.

Coupon ex-date n° 22 & 23

Dans le cadre de cette émission, Xior a demandé le détachement des coupons n° 22 et n° 23, avec effet au 21 avril 2023 (ex-date).

Le coupon n° 22 concerne le prorata du droit au dividende brut pour l'exercice 2022 précédent du 15 septembre 2022 (inclus) au 31 décembre 2022 (avec une valeur de 0,4900 EUR)¹ ;

Le coupon n° 23 concerne le prorata du droit au dividende brut pour l'exercice 2023 en cours de son début (1er janvier 2023) au 24 avril 2023 (inclus) (avec une valeur de 0,5497 EUR en tenant compte du dividende attendu de 1,7600 EUR pour l'exercice 2023 en cours).

Les nouvelles actions seront émises avec les coupons n° 24 et suivants attachés et donneront ainsi droit aux bénéficiaires à partir du 25 avril 2023 (inclus). La grande majorité de ces actions est également soumise à un lock-up de 6 mois, tel que décrit dans la note de transaction du 13 septembre 2022. Les actions existantes continueront à être négociées avec les coupons n° 22 et n° 23 attachés jusqu'au 20 avril 2023.

Earn-out Basecamp

Le prix total de l'acquisition des activités de gestion et de développement de Basecamp était composé du prix initial (mentionné ci-dessus) de 36 MEUR et d'un earn-out de 34 MEUR si les conditions d'earn-out étaient remplies (tel qu'il peut être ajusté conformément aux calculs des comptes de clôture pour les différences entre les montants estimés et les montants définitifs de la trésorerie, de la dette et du fonds de roulement net, entre autres). Entre-temps, 7 nouveaux dossiers d'investissement potentiels remplissant ces conditions d'earn-out ont été proposés par les équipes de Basecamp entraînant l'activation complète de l'earn-out. Le paiement effectif de ce earn-out se fera en plusieurs phases : 50 % le 31 mars 2024 et 50 % le 31 mars 2025 par le biais d'une émission d'actions nouvelles à un prix par action égal au VWAP de 30 jours par action sur Euronext Brussels immédiatement avant la date de paiement de la partie concernée de l'earn-out². Toutes ces actions seront soumises à une période de blocage de six mois.

Optimisation de la structure de gestion

En réponse à l'évolution des conditions du marché, Xior a déplacé son attention de la croissance externe vers la croissance interne, en mettant davantage l'accent sur l'endettement et le contrôle des coûts. La structure de gestion a été analysée en profondeur et rationalisée. En raison du nombre réduit d'investissements et de développements dans les mois à venir, le rôle de M. Armon Bar-Tur en tant que CGO (Chief Growth Officer) ne commencera pas. Ces responsabilités seront assumées par le CEO.

¹ Le dividende brut total pour 2022 est de 1,656 EUR par action, réparti entre le coupon n° 21 (1,1660 EUR), déjà détaché le 15 septembre 2022, et le coupon n° 22 (0,4900), soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 19 mai 2023.

² Moins le montant brut du coupon détaché des actions le jour précédant la date de paiement du montant du complément de prix (après échange).

Calendrier financier 2023

Vous trouverez ci-dessous le calendrier financier pour 2023.

Date*	Objet
21 avril 2023	Coupon ex-date no. 22 & 23
26 avril 2023	Annonce des résultats 1 ^e trimestre 2023 (avant bourse)
5 mai 2023	Date d'enregistrement de la participation à l'Assemblée Générale Ordinaire
13 mai 2023	Date limite de confirmation de la participation à l'Assemblée Générale Ordinaire (certificat bancaire/procuration)
19 mai 2023	Assemblée Générale Ordinaire
24 mai 2023	Date de paiement du dividende 2022 (coupons no. 21 et 22)
4 août 2023	Annonce des résultats semestriels 2023 et publication du rapport financier semestriel 2023 (avant bourse)
26 octobre 2023	Annonce des résultats 3 ^e trimestre 2023 (avant bourse)

*Ces dates sont susceptibles d'être modifiées.

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter:

Xior Student Housing SA
Frankrijklei 64-68
2000 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, au Portugal, en Allemagne, au Pologne, au Danemark et au Suède. 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 31 décembre 2022, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 3,0 milliards EUR. Vous trouverez plus d'informations sur www.xior.be.

Xior Student Housing SA, SIR publique de droit belge (BE-REIT)
Frankrijklei 64-68, 2000 Anvers, Belgique
BE 0547.972.794 (RPM Anvers, section Anvers)

Clause de non-responsabilité

Le présent communiqué de presse contient des informations, prévisions, opinions et estimations prospectives faites par Xior, relatives aux performances futures attendues de Xior et du marché dans lequel elle opère (« déclarations prospectives »). Par leur nature, les déclarations prospectives impliquent des risques inhérents, incertitudes et hypothèses, tant générales que spécifiques, qui semblaient fondées au moment où elles ont été établies, qui pourront finalement se révéler exactes ou non, et le risque existe que les déclarations prospectives ne se réalisent pas. Certains événements sont difficilement prévisibles et peuvent dépendre de facteurs sur lesquels Xior n'a aucune influence. De plus, les déclarations prospectives ne sont valables qu'à la date du présent communiqué de presse. Les déclarations contenues dans le présent communiqué de presse qui portent sur des tendances ou activités passées ne peuvent pas être considérées comme gage que ces tendances ou activités perdureront à l'avenir. Ni Xior, ni ses représentants, fonctionnaires ou conseillers, ne garantissent que les paramètres sur lesquels les déclarations prospectives sont basées sont exempts d'erreurs, et aucun d'eux ne peut suggérer, garantir ou prédire que les résultats annoncés dans de telles déclarations prospectives se réaliseront effectivement. Les bénéfices réels, la situation financière, les performances ou les résultats de Xior peuvent dès lors sensiblement s'écarter des informations avancées dans ou sous-entendues par ces déclarations prospectives. Xior refuse expressément toute obligation ou garantie de mettre à jour ou revoir les déclarations prospectives, sauf si la loi l'impose. 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.