

Xior annonce une augmentation de capital au moyen d'un placement privé accéléré (« accelerated bookbuild »)



Émission d'un maximum de 2.525.572 Nouvelles Actions par le biais d'un placement privé accéléré (« accelerated bookbuild ») auprès d'investisseurs institutionnels internationaux

Xior poursuit son expansion

- Pour 2021, de nouveaux investissements d'une valeur d'environ 332 MEUR ont déjà été annoncés. Si l'offre publique d'acquisition de Quares Student Housing est achevée avec succès, ce montant passera à près de 500 MEUR.
- La valeur totale du pipeline engagé jusqu'en 2026 s'élève aujourd'hui à environ 782,5 MEUR¹, dont environ 510 MEUR doivent encore être investis afin de le réaliser complètement.
- Environ 160 MEUR de ce pipeline seront réalisés en 2022, pour lesquels 95,5 MEUR doivent encore être investis l'année prochaine. Il s'agit de 8 nouvelles résidences avec plus de 1 500 chambres louables supplémentaires qui généreront des revenus dès la prochaine année académique.
- Après la réalisation de l'ensemble du pipeline engagé et si l'offre public d'acquisition de Quares Student Housing est achevé avec succès, le portefeuille passera à plus de 2,5 milliards EUR, avec plus de 20 000 unités étudiantes louables.

Raisons de l'Offre

- Aspirer de manière permanente à une structure de financement équilibrée par le biais d'un financement par des fonds propres et du financement crédit.
- Financement du pipeline et les investissements annoncés précédemment.
- Une capacité supplémentaire pour de nouvelles opportunités d'investissement dans le cadre de la stratégie de croissance internationale de Xior.

Principaux détails du placement privé accéléré

- Augmentation de capital par l'émission d'un maximum de 2 525 572 nouvelles actions (les « **Nouvelles Actions** ») par le biais d'un placement privé accéléré exempté (« **accelerated bookbuild** ») auprès d'investisseurs institutionnels.
- Aloxe SA s'est irrévocablement et inconditionnellement engagée à souscrire à l'augmentation de capital pour 432 000 Nouvelles Actions (soit environ 17,1 % de l'Offre).
- Compte tenu des Nouvelles Actions de cette augmentation de capital envisagée, Xior réaffirme pour l'ensemble de l'exercice 2021 les prévisions du résultat annoncées précédemment de 1,80

¹ À l'exclusion du pipeline de développement dans le portefeuille de Quares Student Housing.

EUR par action et donc le dividende brut envisagé de 1,44 EUR par action (tous deux une augmentation de 6 % par rapport à 2020). Pour l'exercice 2022, Xior prévoit également de pouvoir réaliser une augmentation d'au moins 10% du résultat par action par rapport à 2021 (en tenant compte d'une réussite de l'acquisition envisagé de Quares Student Housing et de la poursuite de la stratégie de croissance).

- Le taux d'endettement pro forma baisse à environ 48 % à la fin de 2021 (en tenant compte de la reprise réussie envisagée de Quares Student Housing).
- Détachement du coupon : le coupon n°19 qui représente le droit au dividende du 9 mars 2021 jusqu'au 6 décembre 2021 inclus sera détaché des actions existantes le 3 décembre 2021 avant bourse, de sorte que les Nouvelles Actions auront droit à un dividende *pro rata temporis* à compter dès leur émission à partir du 7 décembre 2021.
- 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.

1. Offre

La Société lance une augmentation de capital en émettant jusqu'à 2 525 572 Nouvelles Actions par le biais d'un placement privé accéléré exempté (« accelerated bookbuild ») avec composition d'un livre d'ordres auprès d'investisseurs institutionnels (« l'ABB » ou l'« l'Offre »).

L'ABB débutera immédiatement après la publication de ce communiqué de presse.

Xior a donc demandé la suspension de la cotation de l'action Xior sur le marché réglementé d'Euronext Brussels jusqu'à la publication des résultats de l'ABB.

Sous réserve d'une prolongation, le livre d'ordres sera fermé aujourd'hui, le 2 décembre 2021. Les résultats de l'ABB seront publiés dans un communiqué de presse le ou vers le 3 décembre 2021.

2. Raisons de l'Offre et utilisation du produit

L'objectif principal de l'Offre est d'aspirer de manière permanente à une structure de financement équilibrée et consiste à permettre à la Société d'acquérir de nouvelles ressources financières, de renforcer ses fonds propres afin qu'elle puisse continuer à mettre en œuvre sa stratégie de croissance et de renforcer son bilan.

La Société a l'intention d'utiliser le produit net de l'Offre, le cas échéant, en combinaison avec du financement par crédit, pour financer les investissements annoncés précédemment, pour financer le pipeline ainsi que pour avoir une capacité suffisante pour de nouveaux projets d'investissement dans le cadre de la stratégie d'expansion internationale de Xior.

Investissements

Pour 2021, de nouveaux investissements d'une valeur d'environ 332 MEUR ont déjà été annoncés. Si l'offre publique d'acquisition de Quares Student Housing est achevée avec succès, ce montant passe à près de 500 MEUR. Le 11 octobre 2021, la Société a annoncé son intention de lancer une offre publique d'acquisition pour Quares Student Housing. Il s'agit d'un vaste portefeuille opérationnel de plus de 1 100 chambres d'étudiants et de deux projets de développement de 181 chambres, ce qui représente une valeur d'investissement totale d'environ 156 MEUR. La Société dispose d'un financement suffisant pour cette offre publique d'acquisition. Toutefois, l'Offre permet à la Société de maintenir un ratio d'endettement suffisamment bas même après la réalisation de cette offre publique d'acquisition, et donc de disposer de capacité suffisante pour de nouveaux projets.

Pipeline

La valeur totale du pipeline engagé jusqu'en 2026 s'élève aujourd'hui à environ 782,5 MEUR², dont environ 510 MEUR doivent encore être investis afin de le réaliser complètement. Environ 160 MEUR de ce pipeline seront complétées en 2022, pour lesquels encore 95,5 MEUR devront être investis l'année prochaine. Il s'agit de 8 nouvelles résidences avec plus de 1 500 chambres louables supplémentaires qui généreront des revenus dès la prochaine année académique.

En Belgique et aux Pays-Bas, les projets suivants seront complétés en 2022 :

- Voskenslaan à Gand (110 chambres)
- Marivaux à Bruxelles (135 chambres)
- Rue Mélot à Namur (> 206 chambres)
- Ariënsplein à Enschede (122 chambres)

En Espagne et au Portugal, les projets suivants seront complétés en 2022 :

- Collblanc à Barcelona (128 chambres)
- Lamas à Lisbonne (124 chambres)
- Lumiar à Lisbonne (498 chambres)
- Granjo à Porto (211 chambres)

Après la réalisation de l'ensemble du pipeline engagé et si l'offre public d'acquisition de Quares Student Housing est achevé avec succès, le portefeuille passera à plus de 2,5 milliards EUR, avec plus de 20 000 unités étudiantes louables.

Ambitions de croissance

Actuellement, la Société est également en train de négocier activement diverses opportunités d'investissement de tailles diverses et à différentes stades d'un processus d'investissement commun. La Société n'est pas en mesure de fournir des informations plus précises à cet égard, compte tenu de leur état d'avancement, et en particulier du fait qu'aucune de ces opportunités d'investissement potentiel ne constitue actuellement un engagement irrévocable et inconditionnel (matériel) de la part de la Société aujourd'hui. La Société est active en permanence sur le marché pour identifier des opportunités d'investissement dans le domaine du logement étudiant. Ces investissements représentent la majorité des investissements immobiliers réalisés par la Société au cours des 7 dernières années.

Impact de l'Offre

Le ratio d'endettement consolidé de la Société au 30 septembre 2021 était de 50,71 %. Si l'offre publique d'acquisition envisagée pour Quares Student Housing est achevé avec succès, ce ratio d'endettement passerait à environ 53,5 %. Le produit net de l'augmentation de capital a un impact pro forma d'environ 5,5 % et ramène le ratio d'endettement à 48 % sur la base du bilan au 30 septembre 2021 et en tenant compte de l'offre publique d'acquisition réussi de Quares Student Housing.

Sur la base du cours de clôture de l'action Xior le 1 décembre 2021 (49,70 EUR/action), l'émission du nombre maximum de Nouvelles Actions permettrait de dégager un produit brut d'environ 125 MEUR. Toutefois, le nombre final d'actions émises et le prix d'émission final des Nouvelles Actions seront déterminés par la Société en consultation avec les banques accompagnatrices sur la base des résultats de l'ABB.

² À l'exclusion du pipeline de développement dans le portefeuille de Quares Student Housing.

3. Caractéristiques de l'Offre

Structure

L'Offre prendra la forme d'un ABB par l'intermédiaire des banques accompagnatrices en dehors des États-Unis, sur base de Regulation S du US Securities Act de 1933, telle que mise à jour (la « US Securities Act »), dans :

- (w) les États membres de l'EEE, aux investisseurs qualifiés (tels que définis à l'article 2(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, telle que modifiée (le **Règlement Prospectus**)), conformément à l'exemption de prospectus prévue à l'article 1.4(a) du Règlement Prospectus ;
- (x) le Royaume-Uni, à (i) des « *qualified investors* » tels que définis à l'article 2(e) du Règlement Prospectus, tel que modifié et transposé en droit britannique par la « *European Union (Withdrawal) Act 2018* » et la « *European Union (Withdrawal Agreement) Act 2020* » (**Législation Britannique sur les Prospectus**), (ii) les personnes ayant une expérience professionnelle en matière d'investissement et qualifiées de « *investment professionals* » en vertu de l'article 19(5), du « *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005* », tel que modifié (**FPO 2005**), (ii) les « *high net worth companies, unincorporated associations, etc.* », qui relèvent du champ d'application de la section 49(2)(a) à (d) du FPO 2005, et (iii) toute autre personne à laquelle elle peut être légalement communiquée) (toutes ces personnes étant des **Personnes Concernées RU**) ;
- (y) la Suisse, aux investisseurs qualifiés de « clients professionnels » conformément à l'article 4 en liaison avec l'article 36 de la loi suisse sur les services financiers (« *Finanzdienstleistungsgesetz* ») du 15 juin 2018, telle que mise à jour (« **FinSA** ») ; et
- (z) d'autres juridictions sélectionnées en dehors des États-Unis, à certains investisseurs qualifiés et/ou institutionnels, sous réserve des restrictions applicables.

Cette augmentation de capital aura lieu dans le cadre du capital autorisé, avec suppression du droit de préférence légal des actionnaires existants et sans octroi d'un droit d'allocation irréductible aux actionnaires existants.

Prix d'émission final et nombre final de Nouvelles Actions

Le prix d'émission final et le nombre définitif de Nouvelles Actions à émettre seront déterminés par la Société en consultation avec les banques accompagnatrices, en tenant compte du résultat de l'ABB.

Montant disponible au titre du capital autorisé

Dans le cadre de l'ABB il est fait usage du capital autorisé, qui a été approuvée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 juin 2021. En vertu de cette autorisation, le Conseil d'administration de Xior est autorisé (entre autres) à augmenter le capital de Xior au moyen de :

- Augmentations de capital par apport en nature d'un montant maximum de 10 % du capital en circulation au moment où l'autorisation a été accordée (soit une augmentation de maximum 45 460 312,20 EUR ou à la valeur actuelle du capital représenté par les actions (18,00 EUR), maximum 2 525 572 nouvelles actions à émettre) ; et
- Augmentations de capital par apport en cash (l'ABB sans possibilité pour les actionnaires de Xior d'exercer leur droit de préférence légal ou leur droit d'allocation irréductible) d'un montant maximum de 10 % du capital en circulation au moment où l'autorisation a été accordée (soit une augmentation de maximum 45 460 312,20 EUR ou à la valeur actuelle du capital représentée par les actions (18,00 EUR), au maximum 2 525 572 nouvelles actions à émettre).

Aucune de ces options n'a été utilisée à ce jour, de sorte que la totalité du montant maximal, soit 2 525 572 actions, peut encore être émise en vertu de l'autorisation capital autorisé en cash (ABB).

Nouvelles actions

Les Nouvelles Actions seront émises conformément au droit belge et sont des actions ordinaires, entièrement libérées, avec droit de vote et sans valeur nominale. Elles conféreront les mêmes droits que les actions existantes. Voir la section « Dividendes » ci-dessous en ce qui concerne les droits aux dividendes des Nouvelles Actions.

Dividende

Afin de permettre l'émission des Nouvelles Actions avec droit au dividende à la date d'émission, la Société a demandé, en vertu de l'ABB, le détachement du coupon n°19 des actions existantes à compter du 3 décembre 2021 avant bourse.

Sauf circonstances imprévues, la Société vise un dividende brut de 1,44 EUR par action pour l'exercice 2021 (soit une augmentation de 6 % par rapport à 2020). La Société prévoit donc une augmentation de son résultat par action par rapport à l'année précédente, nonobstant le fait que le nombre d'actions a augmenté de 32% au cours des années 2020 et 2021 suite à, entre autres, l'augmentation de capital réussie de mars 2021.

Le montant du dividende brut prévu à distribuer au cours de l'exercice 2021 sera distribué *pro rata temporis* entre :

- (i) le coupon n°17, représentant le droit au dividende brut *pro rata temporis* pour l'exercice financier 2021 en cours depuis son début (1^{er} janvier 2021) jusqu'au 8 mars 2021 inclus, qui a déjà été détaché des actions existantes le 25 février 2021 (0,2643³ EUR compte tenu du dividende prévu pour l'exercice 2021 en cours) ;
- (ii) Coupon n°19, représentant le droit au dividende brut *pro rata temporis* pour l'exercice financier 2021 en cours pour la période allant du 9 mars 2021 (inclus) jusqu'à et y compris 6 décembre 2021 (avec une valeur estimée de 1,0770² EUR compte tenu du dividende prévu pour l'exercice 2021 en cours) ;
- (iii) le coupon n°20, représentant le dividende brut *pro rata temporis* pour l'exercice en cours à partir de 7 décembre 2021 (inclus) jusqu'à la fin de l'exercice financier en cours (avec une valeur estimée à 0,0987² EUR compte tenu du dividende prévu pour l'exercice en cours 2021).

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 (inclus). Cela signifie que, bien que l'ABB porte sur des Nouvelles Actions sans coupon n°19 attaché, les actions existantes continueront à être négociées avec le coupon n°19 attaché jusqu'au 2 décembre 2021. Lors de l'émission effective des Nouvelles Actions (prévue 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.

Actionnaire de référence

L'actionnaire de référence actuel de Xior, à savoir Aloxe SA, s'est engagé de manière irrévocable et inconditionnelle vis-à-vis de la Société à souscrire aux nouvelles actions placées dans l'ABB pour 432 000 Nouvelles Actions (soit environ 17,1 % de l'Offre) par leur prix d'émission final. Ce faisant, l'actionnaire

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

historique de référence souligne une nouvelle fois sa confiance dans Xior et ses perspectives d'avenir. Aloxe SA a subordonné cet engagement de souscription fixe à l'obtention de l'engagement par Xior d'attribuer 432 000 Nouvelles Actions, garanti à Aloxe SA dans l'ABB, naturellement au prix d'émission final déterminé dans le cadre de l'ABB (par les autres investisseurs qualifiés et/ou institutionnels participant à l'ABB). Xior s'est engagée à effectuer cette pré-allocation à l'égard d'Aloxe SA. Compte tenu de cette pré-allocation, le droit de préférence légal est donc supprimé, conformément à l'article 7:193 du Code des sociétés et associations, en partie en faveur d'Aloxe SA. Les règles légales en matière de conflit d'intérêts (conformément aux articles 7:96 et 7:97 du Code belge des sociétés et associations, ainsi qu'à l'article 37 de la loi SIR) sont appliquées pour M. Christian Teunissen et M. Frederik Snauwaert, actionnaires ultimes d'Aloxe SA et administrateurs de la Société. Aloxe SA est une partie liée à Xior au sens de l'article 7:97 du Code belge des sociétés et associations. Dans le cadre de la pré-allocation et par extension (et dans la mesure nécessaire) de l'Augmentation de Capital, un comité d'administrateurs indépendants de Xior a donc émis un avis indépendant. En outre, le commissaire a examiné les données financières et comptables figurant dans les procès-verbaux pertinents de l'organe directeur de Xior et dans l'avis du comité mentionné ci-dessus. Les conclusions de l'avis du comité et de l'évaluation du commissaire figurent à la fin du présent communiqué de presse, de même que la notification dans le cadre de l'article 37 de la loi SIR.

Standstill et lock-up

Dans le cadre de l'ABB, la société s'est engagée à respecter un « standstill » de 90 jours en ce qui concerne l'émission de Nouvelles Actions, sous réserve des exceptions habituelles.

En outre, Aloxe NV s'est engagée à respecter un « lock-up » de 90 jours en ce qui concerne le transfert des actions qu'elle détient à des tiers, sous réserve des exceptions habituelles.

Admission à la négociation des Nouvelles Actions

Une demande a été faite pour l'admission à la cotation des Nouvelles Actions sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, qui devrait avoir lieu le 7 décembre 2021. Les Nouvelles Actions porteront le code ISIN BE0974288202, le même code que les actions existantes.

Paiement et livraison des Nouvelles Actions

Les souscripteurs doivent payer le prix d'émission en totalité, en euros, ainsi que les taxes boursières et les frais de bourse applicables.

Calendrier prévisionnel de l'Offre

Communiqué de presse annonçant l'ABB (début de l'ABB et suspension de la cotation des actions de la Société) (pendant les heures d'ouverture de la bourse)	2 décembre 2021
ABB (pendant la journée)	2 décembre 2021
Attribution définitive des Nouvelles Actions	Au plus tard 3 décembre 2021
Communiqué de presse sur le résultat de l'ABB, le prix d'émission et le nombre de Nouvelles Actions à émettre - reprise de la cotation des actions de la Société	Au plus tard 3 décembre 2021
Détachement effectif du coupon n° 19 représentant le droit au dividende du 9 mars 2021 jusqu'à et y compris le 6 décembre 2021 (avant bourse).	3 décembre 2021
Début de la négociation de l'action Xior ex-coupon n° 19 (dès l'ouverture des marchés)	3 décembre 2021
Paiement des Nouvelles Actions souscrites lors de l'ABB	7 décembre 2021

Constatation de la réalisation de l'augmentation de capital et livraison des Nouvelles Actions aux souscripteurs	7 décembre 2021
Admission à la négociation des Nouvelles Actions sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles	7 décembre 2021

La Société peut reporter, prolonger, raccourcir et/ou mettre fin de manière anticipée aux dates et heures du placement privé accéléré et aux périodes indiquées dans le calendrier ci-dessus. Dans ce cas, la Société en informera Euronext Brussels et l'investisseur par le biais d'un communiqué de presse et du site Internet de la Société.

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.

4. Perspectives

Dans le cadre de cette augmentation de capital envisagée, Xior confirme ses prévisions de résultat annoncées précédemment, soit 1,80 EUR par action (une augmentation de 6 % par rapport à 2020) et donc le dividende brut prévu de 1,44 EUR par action (soit une augmentation de 6 % par rapport à 2020) avec un *payout* minimum de 80 %. Xior s'attend donc à une nouvelle augmentation de ses résultats par action par rapport à l'année précédente, malgré le fait que le nombre d'actions ait augmenté de 32 % au cours des années 2020 et 2021, notamment en raison de l'augmentation de capital réussie de mars 2021. En partie grâce à cette augmentation de capital, Xior a pu s'assurer un solide pipeline de développement de projets qui, au cours des années 2021 et 2022, sera en mesure de contribuer pleinement au rendement et à la croissance prévue du portefeuille, du résultat EPRA et du dividende. Xior prévoit de pouvoir réaliser une augmentation d'au moins 10 % du résultat par action pour l'exercice 2022 par rapport à 2021 (en tenant compte de l'acquisition envisagée réussie de Quares Student Housing et de la poursuite de la stratégie de croissance).

Pour la croissance prévue en 2021 sur la base de la poursuite de la mise en œuvre du programme de projets de développement, en tenant compte d'un projet d'acquisition réussi de Quares Student Housing, et en incluant cette augmentation de capital, un taux d'endettement prévu d'environ 48 % à la fin de 2021 est pris en compte.

Ces perspectives sont fondées sur les connaissances et la situation actuelles et sont soumises à des circonstances imprévues (par exemple, l'évolution et les conséquences de la pandémie de Covid-19).

Communication à la FSMA conformément à l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

Conformément à l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la "Loi SIR"), les opérations envisagées par la Société doivent être portées à la connaissance de la FSMA, et les informations y afférentes doivent également être rendues publiques si une ou plusieurs personnes déterminées, telles que définies à l'article 37, § 1 de la loi SIR, agissent directement ou indirectement comme contreparties dans ces opérations ou en tirent un quelconque avantage patrimonial.

En vertu de l'article 37, § 1 de la loi SIR, nous vous faisons savoir par la présente que les personnes suivantes, visées à l'article 37, §1 précité, agissent ou peuvent agir comme contreparties dans l'opération envisagée ou en tirent ou peuvent en tirer un avantage patrimonial :

- Christian Teunissen, qui est d'une part administrateur et dirigeant effectif de la Société et d'autre part actionnaire d'Aloxe NV ;
- Frederik Snauwaert, qui est d'une part administrateur et dirigeant effectif de la Société et d'autre part actionnaire d'Aloxe NV.

Aloxe NV détient actuellement environ 17,11% des actions de la Société⁴ et a donc une participation dans la Société au sens de la loi SIR.

L'avantage en capital pour Christian Teunissen et Frederik Snauwaert dans l'Augmentation de Capital consiste en ce que la société Aloxe NV, dont ils sont tous deux les actionnaires de contrôle (ultime), s'est irrévocablement et inconditionnellement engagée envers la Société à souscrire à 432 000 nouvelles actions, soit environ 17,1% des nouvelles actions émises dans le cadre de l'offre à leur prix d'émission final (**l'Engagement de Souscription Ferme**) tel que déterminé par le conseil d'administration de la Société (ou, le cas échéant, par le conseil d'administration, les administrateurs spécialement habilités et/ou les membres de la direction exécutive, à l'exception de Christian Teunissen et Frederik Snauwaert, et/ou Andries De Smet), en concertation avec les institutions financières qui agissent en tant que coordinateurs globaux conjoints dans cette transaction, en tenant compte de divers paramètres, dont, entre autres, les résultats de l'ABB susmentionnée et le cours de l'action de la Société. Ce faisant, le conseil d'administration de la Société prendra également en compte l'évaluation des actifs détenus par la Société (et ses sociétés du périmètre), conformément à l'article 48, premier alinéa de la Loi SIR. Aloxe NV a rendu l'Engagement de Souscription Ferme conditionnel à l'obtention par la Société d'un engagement d'allouer le nombre de nouvelles actions qu'elle s'est engagée à émettre dans le cadre de l'Engagement de Souscription Ferme, en tenant compte du prix d'émission final, à Aloxe NV (la Pré-allocation).

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 nouveaux moyens financiers et de renforcer ses fonds propres afin de poursuivre la mise en œuvre de sa stratégie de croissance et de renforcer le bilan réduisant le ratio d'endettement. La Société a l'intention d'utiliser le produit net de l'offre, le cas échéant, en combinaison avec un financement par crédit, pour financer son portefeuille d'investissements et sa croissance future.

L'Engagement de Souscription Ferme sous-jacent à la Pré-allocation donne à la Société la certitude que (si elle choisit de procéder à l'Augmentation de capital) environ 17,1% des nouvelles actions offertes (soit 432 000 nouvelles actions), dans le cadre de l'offre seront souscrites, au prix d'émission final. Par ailleurs,

⁴ Sur la base de l'avis de transparence du 12 décembre 2018 et des informations publiquement connues (y compris le dénominateur au 9 mars 2021 (25.255.729).

Aloxe NV, en tant qu'actionnaire historique de référence de la Société, démontre une nouvelle fois sa confiance dans la Société et ses perspectives d'avenir à travers son Engagement de Souscription Ferme. Le conseil d'administration de la Société estime que cela favorisera le succès et la fixation du prix de l'offre.

Le conseil d'administration souhaite soutenir l'octroi de la Pré-allocation et la suppression consécutive du droit de préférence légal des actionnaires existants (et sans octroi d'un droit d'attribution irréductible à ces derniers) en partie en faveur d'Aloxe NV (et dans le prolongement de la Pré-allocation, la détermination du prix d'émission) dans le cadre de l'Augmentation de capital, notamment au vu des circonstances suivantes :

- (i) l'Engagement de Souscription Ferme sous-jacent à la Pré-allocation favorisera le succès et la fixation du prix de l'Augmentation de capital ;
- (ii) l'Engagement de Souscription Ferme sous-jacent à la Pré-allocation donne à la Société la certitude que (si elle choisit de mettre en œuvre l'augmentation de capital) environ 17,1% des nouvelles actions (soit 432 000 nouvelles actions) seront souscrites, au prix d'émission final. Aloxe NV n'interviendra en aucune manière dans la formation du carnet d'ordres ou du prix d'émission ; elle placera son ordre "at strike" ;
- (iii) Aloxe NV, en tant qu'actionnaire historique de référence de la Société, démontre une fois de plus sa confiance dans la Société et ses perspectives futures par son Engagement de Souscription Ferme;
- (iv) la Pré-allocation n'entraîne pas, en elle-même, une dilution supplémentaire des droits des actionnaires existants de la Société (autres qu'Aloxe NV). Elle n'entraîne pas non plus de dilution financière supplémentaire, Aloxe NV s'étant engagée dans le cadre de l'Engagement de Souscription Ferme à souscrire de nouvelles actions au prix d'émission final.

Comme expliqué dans le rapport spécial du conseil d'administration de la Société concernant l'Augmentation de capital, la transaction prévue est dans l'intérêt de la Société et s'inscrit dans sa stratégie.

Ces informations seront divulguées conformément à l'article 37, § 2, 4e alinéa de la loi SIR en liaison avec l'article 8 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. Les données visées à l'article 37, § 2 de la loi SIR seront également expliquées dans le rapport financier annuel de l'exercice 2021 et dans le rapport du commissaire.

Avis du comité d'administrateurs indépendants de Xior et évaluation par le commissaire conformément à l'article 7 : 97 du Code des sociétés et des associations

Avis du comité d'administrateurs indépendants

"Compte tenu de ce qui précède, le Comité indique au conseil d'administration de la Société que l'Augmentation de Capital envisagée, qui aura lieu dans le cadre de l'ABB, ainsi que l'Engagement de Souscription Ferme y afférent et la Pré-allocation concernant Aloxe NV, n'est pas contraire aux intérêts de la Société et n'est pas illégale.

Le Comité est également d'avis qu'il est très peu probable que l'Engagement de Souscription Ferme et/ou la Pré-allocation entraînent des inconvénients pour la Société qui ne seraient pas compensés par les avantages énoncés dans l'avis ci-dessus. "

Évaluation par le commissaire de la Société

« Conclusion

Sur la base de notre examen, aucun élément n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que les informations comptables et financières - incluses dans l'avis du Comité des administrateurs indépendants du 2 décembre 2021 et dans le procès-verbal du Conseil d'administration du 2 décembre 2021 - ne sont pas, à tous égards importants, fidèles et cohérentes avec les informations que nous avons obtenues dans le cadre de notre mission.

Étant donné que les données comptables et financières prospectives et les hypothèses sur lesquelles elles sont fondées se rapportent à l'avenir et peuvent donc être affectées par des événements imprévus, nous n'exprimons pas d'opinion sur le fait que les résultats réels rapportés correspondront à ceux inclus dans les informations financières futures et les différences peuvent être importantes.

Notre mission a été effectuée uniquement dans le cadre des dispositions de l'article 7:97 du Code des sociétés et associations et notre rapport ne peut donc être utilisé dans un autre contexte.

Accentuation d'un certain sujet

Le nombre d'actions nouvelles n'étant pas connu à la date du présent rapport, aucune estimation précise ne peut être faite de l'effet de dilution financière exact qui sera causé par l'Augmentation de Capital pour les actionnaires existants. Nous avons déterminé que, à partir de la valeur nette d'inventaire par action donnée (IFRS), telle que déterminée par le conseil d'administration, les calculs de dilution inclus dans le rapport spécial sont arithmétiquement corrects. »

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 situées, résidant, domiciliées ou physiquement présentes aux États-Unis d'Amérique, en Australie, au Canada, au Japon, en Afrique du Sud ou 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.