

Xior kondigt kapitaalverhoging aan via een versnelde private plaatsing

EPS guidance 2024: Minimaal 2,20 EUR

Update desinvesteringsprogramma



Uitgifte van maximaal 2.609.636 Nieuwe Aandelen via een versnelde private plaatsing aan institutionele beleggers

Redenen voor het Aanbod

De netto-opbrengst van het Aanbod zal worden gebruikt om:

- De volledig operationele en verhuurde residentie Lumiar in Lissabon in zijn geheel te verwerven en de ontwikkeling van Boavista in Porto op te starten voor een totale investeringswaarde voor beide residenties van ca. 81 MEUR tegen een initieel bruto rendement van ca. 9%.¹ De cash out op heden bedraagt ca. 26,4 MEUR;
- Voor ca. 51,5 MEUR op korte termijn schulden af te lossen. Met inbegrip van de verwachte realisatie van ca. 48 MEUR van het totale desinvesteringsprogramma², leidt dit tot een fundamentele versterking van de balans met een verwachte verlaging van de pro forma LTV met ca. 3,12% van 54,91% per 30 september 2023 naar ca. 51,80% per 31 december 2023. Na realisatie van het saldo van de gecommitteerde verkopen (ca. 62 MEUR) en de gebudgetteerde capex in Q1 2024 zal de verwachte pro forma LTV (rekening houdend met het operationele resultaat) verder verlagen naar ca. 50,7% in Q1 2024.

Belangrijkste details van de versnelde private plaatsing

- Kapitaalverhoging door de uitgifte van maximaal 2.609.636 nieuwe aandelen (de “Nieuwe Aandelen”) via een vrijgestelde versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek aan institutionele beleggers (de “ABB” of het “Aanbod”).
- De referentieaandeelhouder Aloxe NV heeft zijn intentie geuit om een order in te dienen van 3 MEUR zonder gegarandeerde toewijzing en tegen de finale uitgifteprijs.
- In het kader van deze beoogde kapitaalverhoging herbevestigt Xior zijn eerder aangekondigde winstverwachting voor het boekjaar 2023 van 2,20 EUR per aandeel en daarmee het voorgenomen bruto-dividend van 1,76 EUR per aandeel. Beide betekenen een stijging van 6,3% ten opzichte van 2022.
- Bovendien verwacht Xior, dankzij de toename van het resultaat als gevolg van de overname van Lumiar, de oplevering van ca. 3.500 nieuwe studentenkamers in 2023 & 2024 en de record like-for-like huurgroei die het prijszettingsvermogen van studentenhuisvesting bevestigt, een winst per aandeel van minimaal 2,20 EUR te kunnen realiseren voor boekjaar 2024. Dit houdt rekening met ca. 110 MEUR aan

¹ Dankzij eerder gemaakte afspraken met partner Uhub.

² Onder voorbehoud van de tijdige finalisering van de in Q4 2023 geplande verkopen en beperkte variaties in de waarderingen per 31 december 2023.

Antwerpen, België | 13 december 2023 | 13h00 CET
Gereguleerde informatie
Voorkennis

desinvesteringen, gestegen rentetarieven en inclusief het maximale aantal Nieuwe Aandelen van deze beoogde kapitaalverhoging.

- Geen onthechting van coupon: de Nieuwe Aandelen worden uitgegeven met coupon nr. 24 en volgende aangehecht en hebben daarmee recht op winstdeelname vanaf 25 april 2023.
- ABN AMRO Bank N.V., in samenwerking met ODDO BHF SCA, en KBC Securities treden op als Joint Global Coordinators en Belfius Bank NV in samenwerking met Kepler Cheuvreux S.A., BNP Paribas Fortis en Natixis treden op als Joint Bookrunners in deze transactie. ING treedt op als Adviseur van de Vennootschap.

Xior's belangrijkste focus blijft lange termijn balansdiscipline

- Ca. één derde van het desinvesteringsprogramma van 340 MEUR dat werd aangekondigd op 26 oktober 2023 werd op heden gerealiseerd voor een totaalbedrag van ca. 110 MEUR.
- Opbrengsten van desinvesteringen zullen worden gebruikt om het overbruggingskrediet terug te betalen, wat een positief effect heeft op de financieringskost, de convenanten en de hedge ratio.
- Xior blijft zich inzetten voor een verdere verlaging van de LTV tot onder 50% door verdere uitvoering van het desinvesteringsprogramma en door actief te streven naar een strategische JV-partnership.

1. Aanbod

De Vennootschap lanceert een kapitaalverhoging via de uitgifte van maximaal 2.609.636 Nieuwe Aandelen geplaatst via een vrijgestelde versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek aan institutionele beleggers (de "ABB" of het "Aanbod").

De ABB zal onmiddellijk starten na de publicatie van dit persbericht. Xior heeft daarom verzocht de handel in het aandeel Xior op de gereguleerde markt van Euronext Brussel op te schorten tot het ogenblik van bekendmaking van de resultaten van de ABB. Onder voorbehoud van verlenging zal het orderboek vandaag, op 13 december 2023, worden afgesloten. De resultaten van de ABB zullen worden gepubliceerd in een persbericht dat wordt verwacht op of rond 14 december 2023.

2. Reden voor het Aanbod en gebruik van de opbrengsten

De Vennootschap heeft de intentie om de netto-opbrengst van het Aanbod te gebruiken voor volgende doelen:

1. Financiering van de overname van Lumiar en start van de ontwikkeling van Boavista

- Volledig verwerven van de recent opgeleverde, volledig operationele en volledig verhuurde (100% bezetting) residentie Lumiar met 498 units in Lissabon met een totale investeringswaarde van ca. 39 MEUR tegen een initieel bruto investeringsrendement van ca. 9%. De resterende acquisitiewaarde voor de overname van de resterende 75% bedraagt ca. 15,9 MEUR. De huidige waardering van Lumiar in afgewerkte toestand bedraagt reeds ca. 47,8 MEUR, waarbij de ontwikkelingsmeerwaarde zal worden erkend op het ogenblik van overname.
- Start van het ontwikkelingsproject Boavista in Porto, een residentie met ca. 532 units. De ontwikkeling start in Q1 2024 en de oplevering wordt verwacht in Q1 2026. De totale investeringswaarde bedraagt ca. 42 MEUR met een bruto investeringsrendement van ca. 9%. De initiële investering bedraagt ca. 10,5 MEUR (voor de verwerving van 25%) en het resterende bedrag is te betalen bij oplevering van de residentie. Residenties Lumiar en Boavista zullen Xior's aanwezigheid in haar tweede thuismarkt, het Iberisch schiereiland, verder versterken.

Antwerpen, België | 13 december 2023 | 13h00 CET
Gereguleerde informatie
Voorkennis



Lumiar – Lissabon



Boavista – Porto

2. Versterking balans en verlaging LTV

De verwachte verlaging van de schuld met ca. 51,5 MEUR op korte termijn leidt tot een verlaging van de pro forma LTV met ca. 3,12% van 54,91% per 30 september 2023 naar ca. 51,80% per 31 december 2023 rekening houdend met het maximale aantal Nieuwe Aandelen van deze beoogde kapitaalverhoging en de verwachte realisatie van ca. 48 MEUR van het totale desinvesteringsprogramma³. Na realisatie van het saldo van de gecommiteerde verkopen (ca. 62 MEUR) en de gebudgetteerde capex in Q1 2024 zal de verwachte pro forma LTV (rekening houdend met het operationele resultaat) verder verlagen naar ca. 50,7% in Q1 2024.

Bevestiging van vooruitzichten inclusief het Aanbod en nieuwe guidance

In het kader van deze beoogde kapitaalverhoging, herbevestigt Xior haar eerder aangekondigde winstverwachting van 2,20 EUR per aandeel (+ 6,3% t.o.v. 2022) en daarmee het beoogde brutodividend van 1,76 EUR per aandeel (+ 6,3% t.o.v. 2022). Xior handhaaft haar prognoses van een stijging van het resultaat per aandeel ten opzichte van vorig jaar, ondanks het feit dat het aantal aandelen naar verwachting in de loop van 2022 en 2023 met ca. 37,6% zal zijn gestegen.

Dankzij de toename van het resultaat als gevolg van de acquisitie van Lumiar, de oplevering van ca. 3.500 nieuwe studentenkamers in 2023 & 2024 en de record like-for-like huurgroei die het prijszettingsvermogen van student housing bevestigt, verwacht Xior een winst per aandeel van minimaal 2,20 EUR te kunnen realiseren voor het boekjaar 2024, rekening houdend met ca. 110 MEUR desinvesteringen, stijgende rentetarieven en inclusief het maximale aantal Nieuwe Aandelen van deze beoogde kapitaalverhoging. Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en in de context van de huidige volatiele macro-economische omgeving met verhoogde rentetarieven.

3. Update over financiering, desinvesteringsprogramma en pijlijn

Update financiering

Xior's aflopende schuld in Q1 2024 wordt gedekt door terugbetaling, verlenging en roll-over van looptijden:

- Succesvolle onderhandelingen met ABN AMRO Bank N.V. hebben geresulteerd in een overeenkomst voor de verlenging van het overbruggingskrediet tot september 2024 voor 200 MEUR. Als gevolg van de ABB (indien succesvol) zal deze aan het eind van Q1 2024 worden verlaagd naar 150 MEUR.
- Lopende onderhandelingen met BNP Paribas en ING om aflopende leningen van respectievelijk 15 MEUR en 35 MEUR te verlengen.

³ Onder voorbehoud van de tijdige finalisering van de in Q4 2023 geplande verkopen en beperkte variaties in de waarderingen per 31 december 2023.

Voor de resterende schuld die afloopt in 2024 zijn actieve onderhandelingen gaande met bestaande kredietverstrekkers. Daarnaast wordt actief onderhandeld over nieuwe kredietlijnen met nieuwe kredietverstrekkers in de toegevoegde regio's.

Update over het desinvesteringsprogramma

Om de leverage onder controle te houden, voert Xior een desinvesteringsprogramma uit van in totaal ca. 340 MEUR aangekondigd op 26 oktober 2023. De huidige status van het desinvesteringsprogramma is als volgt:

- Activa ter waarde van ca. 40 MEUR zijn volledig afgerond en betaald, deze omvatten voornamelijk kleine panden (19 verschillende activa) waardoor de algehele kwaliteit van de portefeuille is verbeterd.
- Ca. 70 MEUR aan activa zijn onderhevig aan een overeenkomst of exclusiviteit⁴ maar verkoop nog niet afgerond. De verwachte closing is in Q4 2023 - Q1 2024.
- De resterende ca. 230 MEUR bevindt zich momenteel in een verkoopproces met lopende onderhandelingen, maar er is nog geen bindende overeenkomst getekend. De portefeuilledaal Zernike/Narita/Barajas vertegenwoordigt het grootste deel van dit bedrag.

De verkoopwaarden waren over het algemeen in lijn met de waardering van de onafhankelijke schatters van Xior, wat de veerkracht van de studentenhuisvestingssector onderstreept, dankzij het positieve effect van prijszettingsvermogen en huurgroei.

Land	Activa	(Verwachte) Closing	Waarde
Totaal verkochte en betaalde activa per 12.12.2023			ca. 40 MEUR
Totaal activa onder overeenkomst of exclusiviteit maar verkoop nog niet afgerond			ca. 70 MEUR
België	Project Roosevelt (Antwerpen)	Q1 2024	
	KVS I & KVS II (Brussel)	Q1 2024	
	Universiteitsstraat (Gent)	Q4 2023	
	Bogaardenstraat (Leuven)	Q1 2024	
	Frederik Lintstraat 9 (Leuven)	Q1 2024	
	Justius Lipsiusstraat (Leuven)	Q1 2024	
	Ravenstraat (Leuven)	Q1 2024	
	Oude Beestenmarkt (Gent)	Q1 2024	
	Brusselsepoortstraat (Gent)	Q1 2024	
	Hoogstraat (Gent)	Q1 2024	
Nederland	Klapdorp (Antwerpen)	Q1 2024	
	Nieuwlandstraat (Tilburg)	Q1 2024	
	Mariastraat (Tilburg)	Q1 2024	
	Kapelhof (Tilburg)	Q1 2024	
	Korenbloemstraat (Tilburg)	Q1 2024	
Portugal	Enschotsestraat (Tilburg)	Q1 2024	
	Alvalade (Lissabon)	Q4 2023 - Q1 2024	
	Appartementen Granjo (Porto)	Q1 2024	
	Odalys Lamas (Lissabon)	Q4 2023 – Q1 2024	
Totaal te verkopen activa (verkoopproces loopt, maar zonder overeenkomst)			ca. 230 MEUR
Totaal desinvesteringsprogramma			ca. 340 MEUR

⁴ De ondertekende overeenkomsten zijn bindende overeenkomsten of aanbiedingen, afhankelijk van de gebruikelijke (juridische) voorwaarden, zoals due diligence, financiering, administratieve controles, wettelijke voorkeuren, etc.

Update over actieve pijplijn investeringen

Exclusief Lumiar en Boavista is de resterende investering voor de actieve pijplijn ca. 38,4 MEUR (per 30 september 2023).

4. Kenmerken van het aanbod

Structuur

Het Aanbod zal plaatsvinden in de vorm van een ABB uitgevoerd door de begeleidende banken:

- (i) buiten de Verenigde Staten, in "offshore transacties" zoals gedefinieerd in, en op basis van, Regulation S onder de U.S. Securities Act van 1933, zoals gewijzigd ("**U.S. Securities Act**"), in:
 - (w) de lidstaten van de Europese Economische Ruimte, aan "gekwalificeerde beleggers" zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden 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, zoals gewijzigd (de "**Prospectusverordening**"), in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 1.4(a) van de Prospectusverordening;
 - (x) het Verenigd Koninkrijk, aan "gekwalificeerde beleggers" zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Prospectusverordening, zoals gewijzigd en omgezet in het recht van het Verenigd Koninkrijk door de "*European Union (Withdrawal) Act 2018*" in de "*European Union (Withdrawal Agreement) Act 2020*", die zich ook kenmerken als (i) personen met professionele ervaring inzake investeringen die kwalificeren als "*beleggingsprofessionals*" overeenkomstig artikel 19 (5) van de "*Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005*", zoals gewijzigd (het "**Order**"), "(ii) "*ondernemingen met een hoge nettowaarde, verenigingen zonder rechtspersoonlijkheid*" enz." die binnen het toepassingsgebied van artikel 49 (2) onder (a) tot en met (d), van het Order, en (iii) andere personen aan wie een aanbod van de Nieuwe Aandelen anderszins rechtmatig mag worden meegedeeld en die rechtmatig kunnen deelnemen aan de ABB;
 - (y) Zwitserland, aan investeerders die kwalificeren als "professionele cliënten" zoals gedefinieerd in artikel 4 van de Zwitserse Wet op de financiële diensten ("*Finanzdienstleistungsgesetz*") van 15 juni 2018, zoals gewijzigd ("**FinSA**"), in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 36 FinSA; alsmede
 - (z) andere geselecteerde rechtsgebieden buiten de Verenigde Staten, aan bepaalde gekwalificeerde en/of institutionele beleggers, met inachtneming van de geldende beperkingen; en
- i. in de Verenigde Staten, aan "gekwalificeerde institutionele kopers" zoals gedefinieerd in Rule 144A onder de US Securities Act ("**Rule 144A**") die een US investor representation letter hebben ontvangen.

Definitieve uitgifteprijs en definitief aantal Nieuwe Aandelen

De finale uitgifteprijs en het finaal aantal uit te geven Nieuwe Aandelen zal worden vastgesteld door de Vennootschap in overleg met de begeleidende banken, rekening houdend met verschillende parameters waaronder het resultaat van de ABB.

Beschikbaar bedrag onder het toegestane kapitaal

In het kader van de ABB wordt gebruik gemaakt van het toegestane kapitaal, dat werd goedgekeurd op de Buitengewone Algemene Vergadering van 15 september 2022 (zie [statuten](#)). Krachtens deze machtiging is het de Raad van Bestuur van Xior toegestaan om (onder andere) het kapitaal van Xior te verhogen via een kapitaalverhoging door middel van (i) inbreng in geld zonder mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de vennootschap en (ii) inbreng

Antwerpen, België | 13 december 2023 | 13h00 CET
Gereguleerde informatie
Voorkennis

in natura, tot een maximumbedrag van 62.554.577 EUR, of een maximum van 3.475.254 nieuw uit te geven aandelen tegen de huidige kapitaalsvertegenwoordigde waarde van de aandelen (18,00 EUR) waarvan de Raad van Bestuur gedeeltelijk gebruik heeft gemaakt door 865.618 aandelen uit te geven op 25 april 2023 in verband met het laatste deel van de Basecamp transactie. Onder deze machtiging kunnen nog maximaal 2.609.636 aandelen worden uitgegeven.

Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven in overeenstemming met de Belgische wet en zijn gewone aandelen, volledig volstort, met stemrecht en zonder nominale waarde. Ze zullen dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen. Zie de sectie 'Dividend' hieronder met betrekking tot het dividendrecht van de Nieuwe Aandelen.

Dividend

Geen onthechting van coupon: de Nieuwe Aandelen worden uitgegeven met coupon nr. 24 en volgende aangehecht en hebben dus recht op winstdeelname vanaf 25 april 2023 (inclusief).

Behoudens onvoorziene omstandigheden mikt de Vennootschap op een bruto dividend van 1,76 EUR per aandeel voor het boekjaar 2023 (+6,3% t.o.v. 2022). De Vennootschap handhaaft dus haar verwachting van een stijging van de winst per aandeel in vergelijking met het voorgaande jaar, ondanks het feit dat het aantal aandelen naar verwachting in de loop van 2022 en 2023 met 37,6% zal zijn gestegen. De geschatte waarde van coupon nr. 24 bedraagt zodus 1,2103 EUR.

Referentie Aandeelhouder

De huidige referentieaandeelhouder Aloxe NV heeft de intentie geuit om een order in te dienen van 3 MEUR zonder gegarandeerde allocatie en tegen de finale uitgifteprijs (de "Inschrijvingsintentie"). Hiermee onderstreept de historische referentieaandeelhouder nogmaals zijn vertrouwen in Xior en zijn toekomstperspectieven. In het kader van de ABB wordt het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders opgeheven (voor zover als nodig, deels ten gunste van Aloxe NV).

Aloxe NV is een verbonden partij van Xior in de zin van artikel 7:97 van het Belgische Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. In het kader van (de mogelijke deelname van Aloxe aan) de ABB heeft een comité van onafhankelijke bestuurders van Xior een onafhankelijk advies uitgebracht. Daarnaast heeft de commissaris de financiële en boekhoudkundige gegevens beoordeeld die zijn opgenomen in de betrokken notulen van het bestuursorgaan van Xior en in het hierboven vermelde advies van het comité. Het besluit van het advies van het comité en van de beoordeling door de commissaris zijn opgenomen aan het einde van dit persbericht.

De belangenconflictregering (overeenkomstig de artikelen 7:96 en 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, alsook artikel 37 van de GVV-wet) wordt toegepast in hoofde van de heer Christian Teunissen en de heer Frederik Snauwaert, uiteindelijke aandeelhouders van Aloxe NV en bestuurders van de Vennootschap.

Standstill

In het kader van de ABB heeft de Vennootschap zich verbonden tot een standstill van 90 dagen met betrekking tot de uitgifte van Nieuwe Aandelen, behoudens de gebruikelijke en marktconforme uitzonderingen.

Toelating tot de handel van de Nieuwe Aandelen

Er is een verzoek ingediend voor de toelating tot de handel van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussel, die naar verwachting zal plaatsvinden op 18 december 2023 (T+2). De Nieuwe Aandelen zullen ISIN-code BE0974288202 hebben, dezelfde code als de bestaande aandelen.

Betaling en levering van de Nieuwe Aandelen

Inschrijvers moeten de uitgifteprijs volledig betalen, in euro's, samen met alle toepasselijke beurstaksen en kosten.

Verwacht tijdschema van het Aanbod

Persbericht met aankondiging van de ABB (aanvang van de ABB en opschorting van de handel in aandelen van de Vennootschap) (tijdens beursuren)	13 december 2023
ABB (intradag)	13 december 2023
Definitieve Toewijzing van de Nieuwe Aandelen	Uiterlijk 14 december 2023
Persbericht over het resultaat van de ABB, de uitgifteprijs en het aantal uit te geven Nieuwe Aandelen en hervatting van de handel in aandelen van de Vennootschap	Uiterlijk 14 december 2023
Bevestiging van de realisatie van de kapitaalverhoging en levering van de Nieuwe Aandelen aan de inschrijvers	18 december 2023
Toelating tot verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussel	18 december 2023

De Vennootschap kan de data en tijdstippen van de versnelde private plaatsing en de periodes die in het bovenstaande tijdschema zijn aangegeven uitstellen, verlengen, verkorten en/of vervroegen. In dat geval zal de Vennootschap Euronext Brussels en de belegger hiervan op de hoogte brengen via een persbericht en de website van de Vennootschap.

ABN AMRO Bank N.V., in samenwerking met ODDO BHF SCA, en KBC Securities treden op als Joint Global Coordinators en Belfius Bank NV in samenwerking met Kepler Cheuvreux S.A., BNP Paribas Fortis en Natixis treden op als Joint Bookrunners in deze transactie. ING treedt op als Adviseur van de Vennootschap.

5. Advies door het comité van onafhankelijke Xior-bestuurders en beoordeling door de commissaris bij de toepassing van artikel 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen

Advies van het comité van onafhankelijke bestuurders van Xior

"Gelet op het voorgaande, adviseert het Comité aan de raad van bestuur van de Vennootschap dat de beoogde Kapitaalverhoging, die zal plaatsvinden in het kader van de ABB, niet strijdig is met het belang van de Vennootschap en niet onrechtmatig is.

Het Comité is eveneens van mening dat het hoogst onwaarschijnlijk is de Inschrijvingsintentie zou leiden tot nadelen voor de Vennootschap die niet zouden worden gecompenseerd door de voordelen uiteengezet in bovenstaand advies."

Beoordeling door de commissaris van Xior

"Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de boekhoudkundige en financiële gegevens - opgenomen in het advies van het Comité van onafhankelijke bestuurders dd. 11 december 2023 en in de notulen van de Raad van Bestuur dd. 11 december 2023 - niet in alle materiële opzichten getrouw en consistent zijn ten opzichte van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Antwerpen, België | 13 december 2023 | 13h00 CET
Gereguleerde informatie
Voorkennis

Aangezien de prospectieve boekhoudkundige en financiële gegevens en de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd betrekking hebben op de toekomst en daarom beïnvloed kunnen worden door onvoorziene gebeurtenissen, brengen wij geen oordeel tot uitdrukking over de vraag of de gerapporteerde eigenlijke resultaten zullen overeenkomen met die opgenomen in de toekomstige financiële informatie en de verschillen kunnen van materieel belang zijn.

Onze opdracht werd uitsluitend uitgevoerd in het kader van de bepalingen van artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en ons verslag kan daardoor geenszins gebruikt worden in een andere context.”

Voor meer informatie kan u contact opnemen met:

Xior Student Housing NV
Frankrijklei 64-68
2000 Antwerpen
www.xior.be

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

Xior Investor Relations
Sandra Aznar
IR & ESG Director
ir@xior.be
T +32 3 257 04 89



Over Xior Student Housing

Xior Student Housing NV is de eerste Belgische openbare GVV, gespecialiseerd in het segment van de studentenhuisvesting in België, Nederland, Duitsland, Polen, Portugal, Spanje, Denemarken en Zweden. Binnen dit vastgoedsegment biedt Xior Student Housing een variëteit aan panden aan, gaande van kamers met gemeenschappelijke voorzieningen, kamers met eigen sanitair tot volledig uitgeruste studio's. Xior Student Housing bouwt reeds sinds 2007 als eigenaar en exploitant aan kwalitatieve en betrouwbare studentenhuizen voor studenten op zoek naar een plek waar ze in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven. Een kot met net dat beetje meer, waar elke student zich onmiddellijk thuis voelt.

Xior Student Housing is sedert 24 november 2015 vergund als openbare GVV naar Belgisch recht. De aandelen van Xior Student Housing zijn sedert 11 december 2015 genoteerd op Euronext Brussels (XIOR). Op datum van 30 september 2023, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. 3,17 miljard EUR. Meer informatie is beschikbaar op www.xior.be.

Xior Student Housing NV, Openbare GVV naar Belgisch recht (BE-REIT)
Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen
BE 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

Antwerpen, België | 13 december 2023 | 13h00 CET
Gereguleerde informatie
Voorkennis

Disclaimer

Dit schriftelijke materiaal en kopieën daarvan mogen niet direct of indirect worden verspreid in of aan personen die gevestigd, woonachtig of ingezet zijn in Australië, Canada, Japan, Zuid-Afrika of enig ander rechtsgebied waar een dergelijke verspreiding een overtreding van de toepasselijke wetgeving van een dergelijk rechtsgebied zou kunnen vormen.

Dit schriftelijke materiaal dient uitsluitend ter informatie en is niet bedoeld als, en mag niet worden opgevat als, een aanbod tot verkoop van of inschrijving op, of de aankondiging van een komend aanbod tot verkoop van of inschrijving op, of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot aankoop van of inschrijving op, of de aankondiging van een komend verzoek tot het doen van een aanbod tot aankoop van of inschrijving op, bestaande of nieuwe aandelen van de Vennootschap in, of ten aanzien van ingezetenen, inwoners of burgers van de Verenigde Staten van Amerika, Australië, Canada, Japan, Afrika, Zwitserland of het Verenigd Koninkrijk. Er zal geen aanbod tot verkoop van of inschrijving op aandelen, of aankondiging van een aanstaand aanbod tot verkoop van of inschrijving op aandelen, worden gedaan in België, de Verenigde Staten, Australië, Canada, Japan, Zuid-Afrika, Zwitserland, het Verenigd Koninkrijk of in enig ander rechtsgebied waarin een dergelijk aanbod, uitnodiging of verkoop onwettig zou zijn voorafgaand aan registratie, vrijstelling van registratie of kwalificatie onder de effectenwetgeving van een dergelijk rechtsgebied, en de verspreiding van deze mededeling in dergelijke rechtsgebieden kan op vergelijkbare wijze worden beperkt. Personen die in het bezit komen van deze mededeling dienen zich op de hoogte te stellen van dergelijke beperkingen en deze na te leven. Het niet naleven van deze beperkingen kan een overtreding van de effectenwetgeving van een dergelijk rechtsgebied inhouden.

Dit persbericht bevat toekomstgerichte verklaringen of verklaringen die als zodanig kunnen worden beschouwd. Deze toekomstgerichte verklaringen zijn herkenbaar aan het gebruik van toekomstgerichte terminologie, waaronder de woorden "geloven", "schatten", "anticiperen", "verwachten", "voornemen", "kunnen", "zullen", "voortzetten", "aan de gang", "mogelijk", "voorspellen", "plannen", "voornemen", "nastreven", "zouden moeten" of "dienen", en bevatten verklaringen van de onderneming over de beoogde resultaten van haar strategie. Door hun aard houden toekomstgerichte verklaringen risico's en onzekerheden in en lezers worden gewaarschuwd dat geen van deze toekomstgerichte verklaringen een garantie biedt voor toekomstige prestaties. De werkelijke resultaten van de onderneming kunnen wezenlijk verschillen van de resultaten die door de toekomstgerichte verklaringen worden voorspeld. Het bedrijf onderneemt geen actie om updates of wijzigingen van deze toekomstgerichte verklaringen te publiceren, tenzij dit wettelijk verplicht is.

Deze aankondiging is niet bestemd voor publicatie, distributie of vrijgave, direct of indirect, in of naar de Verenigde Staten van Amerika. Deze aankondiging is geen aanbod van effecten voor verkoop in de Verenigde Staten. De effecten waarnaar hierin wordt verwezen zijn niet en zullen niet worden geregistreerd onder de U.S. Securities Act of 1933, zoals gewijzigd (de "**US Securities Act**") en mogen niet worden aangeboden of verkocht in de Verenigde Staten, behalve krachtens een toepasselijke vrijstelling van de registratievereisten van de US Securities Act. De uitgever van de effecten heeft geen enkel deel van de transactie in de Verenigde Staten geregistreerd en is ook niet van plan dit te doen. Er wordt geen openbaar aanbod van effecten gedaan in de Verenigde Staten van Amerika. Met betrekking tot elke lidstaat van de Europese Economische Ruimte (elk een "**Relevante Lidstaat**"), is een aanbod van effecten waarop deze mededeling betrekking heeft alleen gericht aan en uitsluitend gericht op gekwalificeerde beleggers in die Relevante Lidstaat in de zin van Verordening ((EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden 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, en alle uitvoeringsmaatregelen in elke betrokken lidstaat van de EER (de "**Prospectusverordening**") ("**Gekwalificeerde Beleggers**").

In het Verenigd Koninkrijk is dit persbericht alleen gericht aan "Gekwalificeerde Beleggers" zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Prospectusverordening zoals gewijzigd en omgezet in het recht van het Verenigd Koninkrijk onder de European Union (Withdrawal) Act van 2018 en de European Union (Withdrawal Agreement) Act 2020 (de "**Prospectuswetgeving van het Verenigd Koninkrijk**"), die zich ook kenmerken als (i) personen met professionele ervaring inzake investeringen die kwalificeren als "beleggingsprofessionals" overeenkomstig artikel 19(5) van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, zoals gewijzigd (het "**Order**"), (ii) zogenaamde "high net worth entities", bedrijven en verenigingen zonder rechtspersoonlijkheid en dergelijke die vallen onder artikel 49(2)(a) tot (d) van het Order, en (iii) andere personen aan wie een aanbod van nieuwe aandelen anderszins rechtmatig mag gecommuniceerd worden en die rechtmatig kunnen deelnemen aan de ABB (al deze personen samen zijn "**UK Relevante Personen**"). Elke beleggingsactiviteit waarop de volgende informatie betrekking heeft zal alleen beschikbaar zijn voor, en zal alleen worden ondernomen met, UK Relevante Personen. Personen die geen Relevante UK Personen zijn, dienen geen actie te ondernemen op basis van deze aankondiging en dienen er niet naar te handelen of op te vertrouwen. In Zwitserland is een aanbod van effecten waarop deze mededeling betrekking heeft alleen gericht aan "professionele cliënten" in de zin van artikel 4 van de Zwitserse wet op financiële diensten ("**Finanzdienstleistungsgesetz**") van 15 juni 2018 ("**FinSa**"). Elke beleggingsactiviteit waarop dit persbericht betrekking heeft, is alleen beschikbaar voor, en wordt alleen ondernomen met, professionele cliënten. De verspreiding van dit persbericht in andere rechtsgebieden kan wettelijk beperkt zijn en personen die in het bezit komen van dit persbericht dienen zich op de hoogte te stellen van dergelijke beperkingen en deze na te leven. Het aanbod is daarom vrijgesteld van de verplichting om een prospectus op te stellen en te publiceren onder artikel 36 FinSa en de effecten zullen niet worden toegelaten tot de handel op enig Zwitsers handelsplatform. Deze mededeling vormt geen prospectus in overeenstemming met FinSa en de Vennootschap zal een dergelijk prospectus niet opstellen in het licht van de aanbieding van effecten waarnaar hierin wordt verwezen. Dit persbericht werd opgesteld in het Nederlands en vertaald naar het Engels en Frans. In het geval van tegenstrijdigheden zal de Nederlandse versie primeren.

Antwerpen, België | 13 december 2023 | 13h00 CET
Gereguleerde informatie
Voorkennis

Informatie voor distributeurs

De Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners hebben de Vennootschap meegedeeld dat de volgende informatie alleen bestemd is voor distributeurs. De informatie wordt verstrekt door de Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners en de Vennootschap aanvaardt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid.

Uitsluitend ten behoeve van de "product governance" vereisten vervat in: (a) EU-Richtlijn 2014/65/EU betreffende markten voor financiële instrumenten, zoals gewijzigd ("MiFID II"); (b) artikelen 9 en 10 van Gedelegeerde Richtlijn (EU) 2017/593 van de Commissie tot aanvulling van MiFID II; en (c) lokale uitvoeringsmaatregelen (samen de "**MiFID II Product Governance Vereisten**"), hebben de Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners de Vennootschap geïnformeerd dat zij de nieuwe aandelen die het voorwerp uitmaken van de voorgestelde Aanbieding hebben onderworpen aan een zgn. productgoedkeuringsproces, op basis waarvan werd bepaald dat dergelijke nieuwe aandelen: (i) verenigbaar zijn met een einddoelmarkt van retailbeleggers en beleggers die voldoen aan de criteria van professionele cliënten en in aanmerking komende tegenpartijen, elk zoals gedefinieerd in MiFID II; en (ii) in aanmerking komen voor distributie via alle distributiekanaal zoals toegestaan door MiFID II (de "**Doelmarktbeoordeling**"). Niettegenstaande de Doelmarktbeoordeling dienen distributeurs er rekening mee te houden dat: de prijs van de nieuwe aandelen kan dalen en beleggers hun belegging geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen; de nieuwe aandelen geen gegarandeerde inkomsten en geen kapitaalbescherming bieden; en een belegging in de nieuwe aandelen alleen verenigbaar is met beleggers die geen gegarandeerde inkomsten of kapitaalbescherming nodig hebben, die (alleen of samen met een geschikte financiële of andere adviseur) in staat zijn de verdiensten en de risico's van een dergelijke belegging te beoordelen en die over voldoende middelen beschikken om eventuele verliezen die eruit kunnen voortvloeien, te kunnen dragen. De Doelmarktbeoordeling doet geen afbreuk aan de vereisten van enige contractuele, wettelijke of reglementaire verkoopbeperkingen met betrekking tot de voorgestelde Aanbieding. Voorts wordt opgemerkt dat, niettegenstaande de Doelmarktbeoordeling, de Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners alleen investeerders zullen aantrekken die voldoen aan de criteria van professionele cliënten en in aanmerking komende tegenpartijen.

Om twijfel te vermijden, de Doelmarktbeoordeling vormt geen: (a) beoordeling van de geschiktheid of passendheid voor de doeleinden van MiFID II; of (b) aanbeveling aan enige belegger of groep van beleggers om te beleggen in, of over te gaan tot de aankoop van, of enige andere actie te ondernemen met betrekking tot de nieuwe aandelen.

Elke distributeur is verantwoordelijk voor het uitvoeren van zijn eigen doelmarktbeoordeling met betrekking tot de nieuwe aandelen en voor het bepalen van geschikte distributiekanaal.