

Xior kondigt de goedkeuring en publicatie aan van het Prospectus in verband met haar vrijwillig en voorwaardelijk openbaar bod in contanten op Quares Student Housing



Xior Student Housing NV ("Xior") heeft op 11 oktober 2021¹ een overeenkomst aangekondigd met betrekking tot de overname van 32,36% van de aandelen van Quares Student Housing NV ("Quares Student Housing") (de "Referentie Overdracht") alsook haar intentie kenbaar gemaakt om een vrijwillig openbaar overnamebod te lanceren op (i) alle bestaande aandelen van Quares Student Housing die nog niet in het bezit zijn van Xior en die evenmin het voorwerp uitmaken van de voornoemde bindende overeenkomst, alsook de 4 aandelen die door Quares Student Housing zullen worden uitgegeven ten gevolge van de conversie van 10 converteerbare obligaties die werden uitgegeven door Quares Student Housing overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden als bepaald in de informatienota d.d. 3 oktober 2020 (en die reeds de wens hebben uitgedrukt om te worden geconverteerd voor of op 15 september 2021) (samen de "Aandelen") en (ii) de 42 converteerbare obligaties die werden uitgegeven door Quares Student Housing en waarvoor geen wens tot conversie werd ontvangen voor of op 15 september 2021 (de "Uitstaande Obligaties") (het "Bod"). Vandaag kondigt Xior de publicatie aan van het prospectus met betrekking tot het Bod (na goedkeuring door de FSMA op 7 december 2021) (het "Prospectus").

Xior heeft de intentie om 100% van de aandelen van Quares Student Housing te verwerven. Een bijkomend mechanisme om deze doelstelling te verwezenlijken (naast het uitbrengen van het Bod), is de uitoefening van de volgplicht zoals voorzien in artikel 8 van de statuten van Quares Student Housing (de "Volgplicht"). Zodra Xior een akkoord heeft over de verwerving van 50% van de aandelen van Quares Student Housing, kunnen de aandeelhouders van Quares Student Housing die 50% of meer van de aandelen van Quares Student Housing bezitten de Volgplicht uitoefenen, waardoor Xior 100% van de aandelen van Quares Student Housing zal verwerven. Indien de Volgplicht wordt uitgeoefend, dienen de minderheidsaandeelhouders van Quares Student Housing al hun aandelen over te dragen aan Xior onder dezelfde voorwaarden en tegen dezelfde prijs als bepaald inzake de Referentie Overdracht, waarbij de nettoprijs voor de aandelen minimaal gelijk zal zijn aan de intrinsieke waarde van de aandelen vastgesteld op basis van de laatst bekende taxatiewaarde van de vastgoedportefeuille uitgevoerd door een door Quares Student Housing aangestelde vastgoeddeskundige. Voor meer gedetailleerde informatie aangaande de Volgplicht verwijzen we naar het Prospectus.

Indien de geplande overname succesvol is, zal deze strategische overname van Xior de absolute marktleider maken voor studentenhuysvesting in België.

1. Belangrijkste details van de transactie²

- Overname van 29 operationele studentenresidenties met 1.107 kamers in Antwerpen, Brussel, Gent & Luik en 2 gecommitteerde ontwikkelingsprojecten in Brussel met 181 kamers
- Totale investeringswaarde ca. 155,8 MEUR met een verwacht aanvangsrendement in lijn met de huidige waardering van de portefeuille in België
- Creatie van het grootste Belgische platform voor studentenhuysvesting

¹ Zie persbericht van 11 oktober 2021.

² Indien de overname en het openbaar bod met betrekking tot Quares Student Housing slaagt.

- Totale waarde Belgische portefeuille zal stijgen met meer dan 25%
 - Positieve impact op de winst & operationele marge door directe besparingen en schaalvoordelen
- Voor meer informatie, zie het eerdere [persbericht](#) van 11 oktober 2021.

2. Details en tijdslijn openbaar overnamebod

- Het Bod heeft betrekking op:
 - de Aandelen; en
 - de Uitstaande Obligaties
- Biedprijs Aandelen:
 - EUR 19.984 per Aandeel betaalbaar in cash (met dien verstande dat naast de voornoemde biedprijs twee prijssupplementen worden geboden ten belope van respectievelijk EUR 177 per Aandeel (in het kader van de incassogarantie voor academiejaar 2021-2022) en EUR 925 per Aandeel (in het kader van de incasso- en huurgarantie voor academiejaar 2022-2023), (desgevallend verhoogd zoals bepaald in het Prospectus), waarbij deze bedragen tijdelijk op een *escrow* rekening zullen worden geplaatst ter dekking van de incasso- en huurgaranties en in de mate dat er geen beroep moet worden gedaan op dergelijke incasso- en huurgaranties, zullen worden uitbetaald aan de houders van Aandelen); en
- Biedprijs Uitstaande Obligaties:
 - Een biedprijs die varieert tussen EUR 11.524 en 12.743 per Uitstaande Obligatie betaalbaar in cash (met dien verstande dat naast de voornoemde biedprijs twee prijssupplementen worden geboden ten belope van respectievelijk EUR 177 per “theoretisch nieuw aandeel” (op basis van een conversieratio zoals beschreven in het Prospectus) dat correspondeert met de Uitstaande Obligaties die worden overgedragen ingevolge het Bod (in het kader van de incassogarantie voor academiejaar 2021-2022) en EUR 925 per “theoretisch nieuw aandeel” (op basis van een conversieratio zoals gedefinieerd in het Prospectus) dat correspondeert met de Uitstaande Obligaties die worden overgedragen ingevolge het Bod (in het kader van de incasso- en huurgarantie voor academiejaar 2022-2023), (desgevallend verhoogd zoals bepaald in het Prospectus), waarbij deze bedragen tijdelijk op een *escrow* rekening zullen worden geplaatst ter dekking van de incasso- en huurgaranties en in de mate dat er geen beroep moet worden gedaan op dergelijke incasso- en huurgaranties, zullen worden uitbetaald aan de houders van de Uitstaande Obligaties.
- De aanvaardingsperiode van het Bod loopt van 8 december 2021 tot en met 22 december 2021 om 16u00.
- De aanvaardingsformulieren moeten rechtstreeks bij ING Bank NV in haar hoedanigheid van loketinstelling (de “Loketinstelling”) worden ingediend.

3. Prospectus en memorie van antwoord

Het Prospectus werd goedgekeurd door de FSMA op 7 december 2021. Het Prospectus heeft betrekking op het Bod.

Het Prospectus met aanvaardingsformulier kan kosteloos verkregen worden aan de loketten van de Loketinstelling en telefonisch bij de Loketinstelling op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 01 (NL) of op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 02 (FR), of op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 04 (ENG).

Een elektronische versie van het Prospectus (inclusief aanvaardingsformulier) is ook beschikbaar gesteld via volgende website www.ing.be/aandelentransacties (NL), www.ing.be/transactionsactions (FR) en www.ing.be/equitytransactions (ENG) en via de website van de Bieder (<http://xior.be/nl/investor/investor-relations/public-tender-offer-quares/2021>).

Zoals aangegeven in sectie 3.6 van het Prospectus werd bepaalde informatie opgenomen door middel van verwijzing.

Zowel de huidige aandeelhouders als obligatiehouders van Quares Student Housing zullen per e-mail (of, bij gebrek aan een gekend e-mailadres, per brief) een aanvaardingsformulier aangaande het Bod toegestuurd krijgen.

De enige bestuurder van Quares Student Housing heeft een memorie van antwoord opgesteld in overeenstemming met de Overnamewet van 1 april 2007 en het Overnamebesluit van 27 april 2007. Deze memorie van antwoord heeft als datum 7 december 2021 en is aangehecht als Bijlage 2 aan het Prospectus.

4. Voorwaarden Openbaar Bod

Het Bod is onderworpen aan volgende voorwaarden:

1. Xior zal ten gevolge van het Bod geldige aanvaardingsformulieren ontvangen hebben voor ten minste 641 van de aandelen in Quares Student Housing;
2. middels de aanvaardingsformulieren ingediend in het kader van het Bod zullen aandeelhouders van Quares Student Housing die ten minste 641 van de aandelen in Quares Student Housing aanhouden, hun goedkeuring hebben gegeven tot het instellen van de volgplicht (samen met de referentieaandeelhouders die 1.170 van de aandelen in Quares Student Housing aanhouden). Met dien verstande dat men bij aanvaarding van het Bod de mogelijkheid maar niet de verplichting heeft om de volgplicht uit te oefenen;
3. Gedurende de periode voorafgaand aan de datum waarop de resultaten van het Bod worden aangekondigd, doet zich geen materiële negatieve wijziging voor wat één of meer van de volgende situaties betekent: (i) een daling van het geconsolideerd netto huurinkomen (op jaarbasis) van Quares Student Housing ten belope van ten minste 20% (ten opzichte van het geconsolideerd netto huurinkomen (op jaarbasis) van Quares Student Housing op het einde van het academiejaar 2020-2021) op basis van de door Quares Student Housing aan te leveren informatie (zoals vast te stellen door een onafhankelijk expert), ofwel (ii) een verhoging van de lange termijn OLO-interest op 5 jaar ten belope van ten minste 300 basispunten in vergelijking met de lange termijn OLO-interest op 5 jaar op de dag voorafgaand aan de kennisgeving van het Bod (d.w.z. -0,46) ofwel (iii) een terugval in de slotkoers van de BEL20 index van meer dan 20% in vergelijking met de slotkoers van de BEL20 index op de dag voorafgaand aan de kennisgeving van het Bod in overeenstemming met artikel 5 van het Overnamebesluit (d.w.z. 4.152,40 punten op 7 oktober 2021). Indien Xior niet beslist om het Bod in te trekken op een ogenblik waarop de slotkoers van de BEL20 index daalt onder 3.321,76 punten en deze slotkoers vervolgens terug boven dit niveau uitstijgt, zal Xior zich nadien niet meer kunnen beroepen op deze eerdere en tijdelijke daling van de BEL20 index. De eventuele beslissing van Xior om het Bod te handhaven tijdens een periode waarin de slotkoers van de BEL20 index tijdelijk gedaald is onder 3.321,76 punten, doet geen afbreuk aan het recht van Xior om alsnog de voorwaarde in te roepen en het Bod in te trekken, indien de slotkoers van de BEL20 index, na een heropleving, vervolgens opnieuw onder 3.321,76 punten zou dalen;
4. een bijzondere algemene vergadering van Quares Student Housing heeft plaatsgevonden die (i) de toestemming van de enige bestuurder van Quares Student Housing (zijnde Quares REIM SH NV) met de uitoefening van de volgplicht overeenkomstig artikel 8.2 van de statuten van Quares Student Housing zal goedkeuren en (ii) alle andere beslissingen die op de agenda van deze bijzondere algemene vergadering zullen worden geplaatst, zal goedkeuren; en
5. er bestaat geen tijdelijk of definitief bevel of vonnis van een rechtbank of een overheidsinstantie die rechtsbevoegdheid heeft over een partij bij de voorafgaande overdracht van 1.170 van de

aandelen van Quares Student Housing (zijnde 32,36% van het totaal aantal aandelen van Quares Student Housing) ingevolge de koop-verkoopovereenkomst van 8 oktober 2021 gesloten tussen Xior enerzijds en de referentieaandeelhouders van Quares Student Housing anderzijds, die ertoe strekt de voltooiing van de transactie op grond van diezelfde overdracht te verbieden of aanzienlijk te beperken.

(elk afzonderlijk een “Voorwaarde” en samen de “Voorwaarden”)

Deze Voorwaarden zijn bepaald in het uitsluitend voordeel van Xior, die zich het recht voorbehoudt om daar, geheel of gedeeltelijk, afstand van te doen. Xior verbindt zich ertoe om geen afstand te doen van de vierde Voorwaarde mocht deze niet vervuld zijn.

Indien niet voldaan is aan één van de Voorwaarden, zal Xior zijn beslissing om hier al dan niet aan te verzaken, aankondigen ten laatste op het ogenblik dat de resultaten van het Bod worden aangekondigd, via een persbericht dat tevens op de website van de Loketinstelling (www.ing.be/aandelentransacties (NL), www.ing.be/transactionsactions (FR) en www.ing.be/equitytransactions (ENG)) en op de website van Xior (<http://xior.be/nl/investor/investor-relations/public-tender-offer-quares/2021>) ter beschikking zal zijn.

Voor meer informatie kan u contact opnemen met:

Xior Student Housing NV
Mechelsesteenweg 34, bus 108
2018 Antwerpen
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



Over Xior Student Housing

Xior Student Housing NV is de eerste Belgische openbare GVV, gespecialiseerd in het segment van de studentenhuysvesting in België, Nederland, Spanje en Portugal. 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 2021, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 1,741 miljard. Meer informatie is beschikbaar op www.xior.be.

Xior Student Housing NV, Openbare GVV naar Belgisch recht (BE-REIT)
Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen
BE 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

Disclaimer

Dit persbericht bevat vooruitziende informatie, voorspellingen, overtuigingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin zij actief is ('vooruitziende verklaringen'). Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, die gegrond leken op het moment dat ze werden gemaakt, maar die uiteindelijk wel of niet accuraat kunnen blijken en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop Xior geen vat heeft. Bovendien gelden de vooruitziende verklaringen enkel op de datum van dit persbericht. Verklaringen in dit persbericht die gaan over voorbij trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren. Noch Xior, noch diens vertegenwoordigers, functionarissen of adviseurs, garanderen dat de parameters waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt. De werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Xior kunnen bijgevolg aanzienlijk verschillen van de informatie vooropgesteld in of geïmpliceerd door vooruitziende verklaringen. Xior wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af om vooruitziende verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist. Dit persbericht werd opgesteld in het Nederlands en vertaald naar het Engels en Frans. In het geval van tegenstrijdigheden zal de Nederlandse versie primeren.

Dit persbericht is geen formele kennisgeving van een vrijwillig openbaar overnamebod, noch een aanbod, of een uitnodiging om een bod te doen, tot aankoop of inschrijving op effecten. Elk aanbod zal enkel worden gemaakt in overeenstemming met en door middel van een prospectus dat door de FSMA is goedgekeurd overeenkomstig de Belgische wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen. Deze mededeling mag niet uitgegeven, gepubliceerd of verspreid worden in of naar, rechtstreeks of onrechtstreeks, enig rechtsgebied waar dergelijke uitgifte, publicatie of verspreiding onwettig zou zijn. Elke niet-naleving van deze beperkingen kan een overtreding inhouden van de financiële wetgeving en regels in deze rechtsgebieden. Xior wijst uitdrukkelijk elke aansprakelijkheid af voor enige overtreding van deze beperkingen door om het even welke persoon.