

Xior finalise l'apport en nature du site Annadal à Maastricht et renforce ses fonds propres de 30 MEUR

Publications dans le cadre de la Loi sur la transparence

Anvers, Belgique – 12 décembre 2018 – Xior Student Housing NV, le BE-REIT spécialisé dans le segment du logement étudiant en Belgique et aux Pays-Bas, a réalisé aujourd'hui l'apport en nature dans le cadre de l'acquisition annoncée du « site Annadal » à Maastricht. Le Conseil d'administration a approuvé aujourd'hui l'augmentation de capital de 30 millions d'euros et l'émission de 800.000 nouvelles actions Xior. Ces actions seront cotées à partir de demain, jeudi 13 décembre 2018. Le prix d'émission s'élève à 37,50 euros par action.

Achèvement de l'acquisition « site Annadal » et augmentation de capital de 30 millions d'euros

Xior a réalisé aujourd'hui l'apport en nature dans le cadre de l'acquisition annoncée du « site Annadal » à Maastricht (Pays-Bas), avec (notamment) 723 unités pour étudiants non indépendantes¹. Le site a été repris de All-In Real Estate, dont Xior a également repris le collège Bonnefanten de Maastricht.

L'acquisition s'est déroulée en partie au moyen d'un apport en nature des actions de la société immobilière concernée (paiement via l'émission de nouvelles actions Xior). Les nouvelles actions ont été émises à la suite d'une augmentation de capital, en vertu d'une décision du Conseil d'administration de Xior avec utilisation du capital autorisé. La transaction a permis un renforcement des fonds propres de 30.000.000 euros, dont un montant de 14.400.000,00 euros a été affecté au poste Capital et le solde, à savoir un montant de 15.230.000 euros, déduction faite des frais de l'augmentation de capital (soit 370.000 euros) au poste de Primes d'émission Indisponibles.

Grâce à la possibilité de payer en actions, Xior est en mesure de gérer de manière proactive sa structure de capital et de conserver un tampon de facilités de crédit, ce qui lui donnera la possibilité de réaliser à l'avenir d'autres transactions financées par dettes. L'impact de la réalisation de la transaction susmentionnée sur le taux d'endettement de Xior (sur une base *pro forma*, à partir de la situation au 30 septembre 2018 et en tenant uniquement compte de l'impact de cette transaction) permet de maintenir un taux d'endettement presque stable à 48,70 % (par rapport à 48,50 % au 30 septembre 2018).

Prix d'émission, admission à la négociation et participation bénéficiaire des nouvelles actions

L'apport des actions dans la société immobilière concernée a été indemnisé par 800.000 nouvelles actions Xior, pour un montant total de 30 millions d'euros. Le prix d'émission des nouvelles actions appliqué dans le cadre de cette transaction s'élève à 37,50 euros par action, ce qui correspond au prix de placement des actions existantes de l'actionnaire de référence, Aloxe NV, dans le cadre d'un placement privé qui a été effectué le 5 décembre 2018. À la suite de la réalisation de l'apport en nature, l'apporteur a revendu les nouvelles actions obtenues à Aloxe NV à un prix égal à leur prix d'émission. En raison de l'assimilation du prix de placement au prix d'émission, aucun gain d'arbitrage n'a été réalisé sur le prix des actions. Les 800.000 nouvelles actions Xior qui ont été émises sont des actions ordinaires, qui octroient les mêmes droits que les actions existantes, étant entendu qu'elles ne donnent droit (à la suite du détachement du coupon n° 8 le 6 décembre 2018) que *pro rata temporis* (sous réserve d'approbation par l'assemblée générale) au dividende pour l'exercice 2018 et ne participent au résultat éventuel de Xior qu'à partir du 5 décembre 2018. Xior a l'intention d'autoriser la négociation de ces nouvelles actions sur Euronext Bruxelles à partir de demain, le 13 décembre 2018, avec coupon numéro 9 attaché.²

¹ Voir à cet égard le communiqué de presse précédent du 5 décembre 2018.

² Voir à cet égard les communiqués de presse précédents du 5 décembre 2018.

Publication conformément à l'article 15 de la loi du 2 mai 2007 (Loi sur la transparence)

À la suite de l'augmentation de capital et de l'émission de nouvelles actions le 12 décembre 2018 dans le cadre de cette transaction, Xior Student Housing NV publie les informations suivantes, conformément à l'article 15 de la loi du 2 mai 2007 sur la publicité des participations importantes (loi Transparence), le 12 décembre 2018 :

- Capital total : 247.838.670,00 EUR
- Nombre total de titres conférant le droit de vote : 13.768.815 (toutes des actions ordinaires)
- Nombre total de droits de vote (= dénominateur) : 13.768.815 (tous liés à des actions ordinaires)

Chacune de ces actions est assortie d'un droit de vote à l'assemblée générale des actionnaires de Xior, et ces actions représentent donc le dénominateur à des fins de notification, dans le cadre de la réglementation relative à la transparence (notifications en cas d'atteinte, de dépassement ou de dépassement négatif des seuils statutaires ou légaux). Les statuts de Xior ne prévoient pas de seuils statutaires supplémentaires. Il n'y a pas d'options ni de warrants en circulation donnant droit à des actions, ni d'actions privilégiées, ni d'actions sans droit de vote.

Publication conformément à l'article 14 de la Loi sur la transparence

Conformément à l'article 14, alinéa premier de la loi Transparence, Xior Student Housing NA publie les informations suivantes. Xior Student Housing NV a reçu une notification de transparence le 10 décembre 2018 respectivement le 12 décembre 2018. Les notifications contiennent les informations suivantes :

Événement	Information				
Raison de la notification	Transfert des titres conférant le droit de vote ou des droits de vote			Acquisition des titres conférant le droit de vote ou des droits de vote	
Notification par	Une personne de contrôle - Personnes agissant d'un commun accord				
Personnes soumises à l'obligation de notification	M. Christian Teunissen, Aloxe NV (Mechelsesteenweg 34, boîte 101, 2018 Anvers), et M. Frederik Snauwaert				
Date de la transaction	5 décembre 2018			12 décembre 2018	
Seuil (en %)	< 15%			> 15%	
Dénominateur	12.968.815			13.768.815	
Détails de la notification - Droits de vote liés aux titres					
	Notification au 5 décembre 2018			Notification au 12 décembre 2018	
<i>Détenteurs de droits de vote</i>	<i># TRP précédent</i>	<i># droit de vote</i>	<i>% de droit de vote</i>	<i># droit de vote</i>	<i>% de droit de vote</i>
M. Christian Teunissen	0	0	0,00%	0	0,00%
Aloxe SA	1.250.885	1.826.990	14,09%	2.626.990	19,08%
Sous total	1.250.885	1.826.990	14,09%	2.626.990	19,08%
M. Frederik Snauwaert	4.447	10.005	0,08%	10.005	0,07%
TOTAL		1.836.995	14,16%	2.636.995	19,15%
Chaîne de sociétés contrôlées à travers lesquelles la participation est réellement détenue	La participation dans Xior Student Housing NV à hauteur de 1.826.990 actions (au 5 décembre 2018) et de 2.626.990 (au 12 décembre 2018) est directement détenue par Aloxe NV. Aloxe NV est contrôlée par monsieur Christian Teunissen (directement et par le biais de Nevi BVBA, une société elle-même également contrôlée par monsieur Christian Teunissen).				

Le dépassement négatif du seuil était due à un transfert par Aloxe NV dans le cadre de, et préalablement à, l'apport prévu en nature d'une société immobilière (par un tiers) dans Xior Student Housing NV. Le dépassement du seuil était dû à une reprise par Aloxe NV dans le cadre de, et préalablement à, l'apport

prévu en nature d'une société immobilière (par un tiers) dans Xior Student Housing NV. Avant cet apport, Aloxe NV avait vendu 800.000 actions, puis a encore racheté 800.000 actions à l'apporteur, si bien que le nombre total d'actions qu'Aloxe NV détient dans Xior dans le cadre (et à l'issue) de cette transaction globale est resté inchangé (voir à cet égard également les communiqués de presse de Xior du 5 décembre 2018). Les actions directement détenues par M. Frederik Snauwaert (10.005) et la participation d'Aloxe NV font l'objet d'un accord conclu d'un commun accord entre les deux parties.

Pour plus d'informations sur cette transaction, vous pouvez prendre contact avec :

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

Christian Teunissen, CEO
Frederik Snauwaert, CFO
Arne Hermans, CIO
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

Pour plus d'informations sur la location des chambres d'étudiants, vous pouvez contacter :

Xior Student Housing – Maastricht
T +31 88 6000 185 | E maastricht@xior.nl

À propos de Xior Student Housing

Xior Student Housing NV est la première SIR publique belge spécialisée dans le segment du logement étudiant en Belgique et aux Pays-Bas. Dans cette catégorie, Xior Student Housing propose une grande diversité d'immeubles, allant de chambres avec espaces communs à des studios entièrement équipés, en passant par des chambres avec sanitaires privés. En sa qualité de propriétaire et d'exploitant, Xior Student Housing se constitue depuis 2007 un portefeuille de logements qualitatifs et fiables qu'elle destine aux étudiants à la recherche d'un endroit idéal pour étudier, habiter et vivre. 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. Au 30 septembre 2018, Xior Student Housing détient un portefeuille immobilier d'une valeur d'environ 716 millions d'euros. Vous trouverez plus d'informations sur www.xior.be.

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

Disclaimer

Le présent communiqué de presse contient des informations, des prévisions, des affirmations, des opinions et des estimations à caractère prospectif préparées par Xior en relation avec les attentes actuelles concernant les performances futures de Xior et du marché sur lequel la société opère (les « déclarations prospectives »). De par leur nature, les déclarations prospectives impliquent des risques, incertitudes et hypothèses, d'ordre général et spécifique, qui bien que semblant raisonnables au moment de leur formulation, peuvent ou non se révéler correctes. Il existe un risque que les déclarations prospectives ne se vérifient pas. Certains événements sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs qui échappent au contrôle de Xior. De plus, ces déclarations prospectives sont valables uniquement à la date de publication du présent communiqué de presse. Les déclarations contenues dans le présent communiqué de presse concernant les tendances ou les activités passées ne préjugent pas de l'évolution ultérieure desdites tendances ou activités. Ni Xior, ni ses représentants, agents ou conseillers ne garantissent que les hypothèses qui sous-tendent ces déclarations prospectives sont exemptes d'erreurs et aucun d'eux ne déclare, garantit ou prédit que les résultats anticipés dans lesdites déclarations prospectives seront effectivement réalisés. En conséquence, les bénéfices, la situation financière, les performances ou les résultats effectifs de Xior peuvent se révéler significativement différents des prévisions présentées à cet égard de manière explicite ou implicite dans les présentes déclarations prospectives. Sauf si requis par la réglementation en vigueur, Xior décline expressément toute obligation ou garantie d'actualiser ou de réviser publiquement les déclarations prospectives.