

Xior kondigt kapitaalverhoging aan via een versnelde private plaatsing (“accelerated bookbuild”)



Uitgifte van maximaal 2.525.572 Nieuwe Aandelen via een versnelde private plaatsing (“accelerated bookbuild”) bij internationale institutionele beleggers

Xior werkt verder aan haar expansie

- Over 2021 werden reeds voor ca. 332 MEUR aan nieuwe investeringen aangekondigd. Indien het openbaar overnamebod op Quares Student Housing succesvol wordt afgerond stijgt dit bedrag naar bijna 500 MEUR.
- De totale waarde van de gecommitteerde pijplijn tot in 2026 bedraagt op vandaag ca. 782,5 MEUR¹ waarvoor nog ca. 510 MEUR geïnvesteerd moet worden om deze volledig te realiseren.
- Van deze pijplijn zal in 2022 ca. 160 MEUR opgeleverd worden, waarvoor volgend jaar nog 95,5 MEUR geïnvesteerd moet worden. Dit betreft 8 nieuwe residenties met meer dan 1.500 extra verhuurbare kamers die vanaf volgend academiejaar inkomsten zullen genereren.
- Na realisatie van de volledige gecommitteerde pijplijn en indien het bod op Quares Student Housing succesvol wordt afgerond, stijgt de portefeuille naar meer dan 2,5 miljard EUR, met meer dan 20.000 verhuurbare studentenunits.

Redenen voor het Aanbod

- Permanent streven naar een evenwichtige financieringsstructuur via eigen vermogen en schuldfinanciering.
- Financiering van de pijplijn en eerder aangekondigde investeringen.
- Extra slagkracht voor potentiële nieuwe investeringsopportuniteiten in het kader van de internationale groeistrategie van Xior.

Belangrijkste details van de versnelde private plaatsing

- Kapitaalverhoging door de uitgifte van maximaal 2.525.572 nieuwe aandelen (de “**Nieuwe Aandelen**”) via een vrijgestelde versnelde private plaatsing (“**accelerated bookbuild**”) bij institutionele beleggers.
- Aloxe NV heeft zich er onherroepelijk en onvoorwaardelijk toe verbonden in te schrijven op de kapitaalverhoging voor 432.000 Nieuwe Aandelen (d.i. ongeveer 17,1% van het Aanbod).
- Rekening houdend met de Nieuwe Aandelen van deze beoogde kapitaalverhoging herbevestigt Xior voor het volledige boekjaar 2021 de eerder aangekondigde winstverwachting van 1,80 EUR per aandeel en daarmee het beoogde bruto-dividend van 1,44 EUR per aandeel (beide een

¹ Exclusief de ontwikkelingspijplijn in de portefeuille van Quares Student Housing

stijging van 6% ten opzichte van 2020). Ook voor boekjaar 2022 voorziet Xior een stijging van minstens 10% te kunnen realiseren in de winst per aandeel t.o.v. 2021 (rekening houdend met de beoogde succesvolle overname van Quares Student Housing en de verdere groeistrategie).

- Verwachte pro forma schuldgraad daalt naar ca. 48% per einde 2021 (rekening houdend met de beoogde succesvolle overname van Quares Student Housing).
- Coupononthechting: coupon nr. 19 die het dividendrecht vertegenwoordigt van 9 maart 2021 tot en met 6 december 2021, zal worden onthecht van de bestaande aandelen op 3 december 2021 voor beurs, zodat de Nieuwe Aandelen vanaf hun uitgifte recht zullen hebben op het *pro rata temporis* dividend vanaf 7 december 2021.
- ABN AMRO - ODDO BHF, Belfius / Kepler Cheuvreux, BNP Paribas Fortis, KBC Securities en ING treden op als Joint Global Coordinators en Joint Bookrunners in deze transactie.

1. Aanbod

De Vennootschap lanceert een kapitaalverhoging door de uitgifte van maximaal 2.525.572 Nieuwe Aandelen via een vrijgestelde versnelde private plaatsing ("accelerated bookbuild") met samenstelling van een orderboek bij institutionele beleggers (de "ABB" of het "Aanbod").

De ABB start onmiddellijk na de publicatie van dit persbericht.

Xior heeft derhalve de schorsing aangevraagd van de verhandeling van het Xior aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels tot het ogenblik van bekendmaking van de resultaten van de ABB.

Onder voorbehoud van verlenging zal het orderboek vandaag, op 2 december 2021, worden afgesloten. De resultaten van de ABB zullen op of rond 3 december 2021 worden gepubliceerd in een persbericht.

2. Redenen voor het Aanbod en bestemming van de opbrengsten

De voornaamste doelstelling van het Aanbod kadert in het permanent streven naar een evenwichtige financieringsstructuur en bestaat erin de Vennootschap toe te laten nieuwe financiële middelen te verwerven, haar eigen vermogen te versterken zodat zij de uitvoering van haar groeistrategie kan verderzetten en de balans te versterken.

De Vennootschap heeft de intentie om de netto-opbrengst van het Aanbod, in voorkomend geval in combinatie met kredietfinanciering, aan te wenden ter financiering van eerder aangekondigde investeringen, ter financiering van de pijplijn alsook om voldoende slagkracht te hebben voor nieuwe investeringsprojecten in het kader van Xior's internationale expansiestrategie.

Investerings

Over 2021 werden reeds voor ca. 332 MEUR aan nieuwe investeringen aangekondigd. Indien het openbaar overnamebod op Quares Student Housing succesvol wordt afgerond stijgt dit bedrag naar bijna 500 MEUR. De Vennootschap heeft op 11 oktober 2021 haar intentie bekendgemaakt om een openbaar overnamebod te doen op Quares Student Housing. Dit betreft een uitgebreide up and running portefeuille van meer dan 1.100 studentenkamers en 2 ontwikkelingsprojecten met 181 kamers - dit voor een totale investeringswaarde van ca. 156 MEUR. De Vennootschap beschikt over voldoende financiering voor dit overnamebod. Het Aanbod laat haar echter toe om ook na afronding van dit overnamebod een voldoende lage schuldgraad te behouden, en aldus voldoende slagkracht te hebben voor nieuwe projecten.

Pijplijn

De totale waarde van de gecommitteerde pijplijn tot in 2026 bedraagt op vandaag ca. 782,5² MEUR waarvoor nog ca. 510 MEUR geïnvesteerd moet worden om deze volledig te realiseren. Van deze pijplijn zal in 2022 ca. 160 MEUR opgeleverd worden, waarvoor volgend jaar nog 95,5 MEUR geïnvesteerd moet worden. Dit betreft 8 nieuwe residenties met meer dan 1.500 extra verhuurbare kamers die vanaf volgend academiejaar inkomsten zullen genereren.

In België en Nederland worden volgende projecten in 2022 opgeleverd:

- Voskenslaan te Gent (110 kamers)
- Marivaux te Brussel (135 kamers)
- Rue Mélot te Namen (> 206 kamers)
- Ariënsplein te Enschede (122 kamers)

In Spanje en Portugal worden volgende projecten in 2022 opgeleverd:

- Collblanc te Barcelona (128 kamers)
- Lamas te Lissabon (124 kamers)
- Lumiar te Lissabon (498 kamers)
- Granjo te Porto (211 kamers)

Na realisatie van de volledige gecommitteerde pijplijn en indien het bod op Quares Student Housing succesvol wordt afgerond, stijgt de portefeuille naar meer dan 2,5 miljard EUR, met meer dan 20.000 verhuurbare studentenunits.

Verdere groeiambities

De Vennootschap is op dit ogenblik ook actief in onderhandeling met betrekking tot verschillende investeringsopportuniteiten van diverse omvang en in diverse stadia van een gebruikelijk investeringstraject. De Vennootschap kan hierover geen precieze informatie geven, gelet op hun stand van zaken, en in het bijzonder omdat geen van de mogelijke investeringsdossiers vandaag reeds onherroepelijk en onvoorwaardelijke (materiële) verbintenissen van de Vennootschap uitmaken. De Vennootschap is permanent in de markt actief om investeringsopportuniteiten te identificeren die betrekking hebben op studentenkamers. Dergelijke investeringen vormen het grootste deel van de vastgoedinvesteringen die de Vennootschap in de voorbije 7 jaar heeft verricht.

Impact Aanbod

De geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap bedroeg 50,71% op 30 september 2021. Bij een succesvolle afronding van het beoogde openbaar bod op Quares Student Housing zou deze schuldgraad stijgen naar ca. 53,5%. De netto-opbrengsten van de kapitaalsverhoging hebben een pro forma impact van ca. 5,5% en brengen de schuldgraad op 48% op basis van de balans per 30 september 2021 en rekening houdend met de beoogde succesvolle overname van Quares Student Housing.

Op basis van de slotkoers van het Xior aandeel op 1 december 2021 (49,70 EUR/aandeel), zou de uitgifte van het maximum aantal Nieuwe Aandelen een bruto-opbrengst van ca. 125 MEUR opleveren. Het definitief aantal uitgegeven aandelen en de definitieve uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen zullen echter bepaald worden door de Vennootschap in overleg met de begeleidende banken op basis van de resultaten van de ABB.

² Exclusief de ontwikkelingspijplijn in de portefeuille van Quares Student Housing.

3. Kenmerken van het Aanbod

Structuur

Het Aanbod zal plaatsvinden in de vorm van een ABB via de begeleidende banken buiten de Verenigde Staten van Amerika op basis van de Regulation S onder de U.S. Securities Act of 1933, zoals gewijzigd (de "US Securities Act"), in:

- (w) de lidstaten van de EER, bij 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 moet worden gepubliceerd 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 (i) "*qualified investors*" zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Prospectusverordening, zoals gewijzigd en omgezet in het recht van het Verenigd Koninkrijk ingevolge de "*European Union (Withdrawal) Act 2018*" en de "*European Union (Withdrawal Agreement) Act 2020*" (de **UK Prospectusverordening**), (ii) personen met professionele ervaring inzake investeringen die kwalificeren als "*investment professionals*" overeenkomstig artikel 19(5) van de "*Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005*", zoals gewijzigd (**FPO 2005**), (ii) "*high net worth companies, unincorporated associations, etc.*", die vallen binnen het toepassingsgebied van artikel 49(2)(a) tot (d) van FPO 2005, en (iii) iedere andere persoon aan wie dit rechtmatig mag gecommuniceerd worden) (al deze personen **Relevante UK Personen**);
- (y) Zwitserland, aan investeerders die kwalificeren als "professionele cliënten" overeenkomstig artikel 4 juncto 36 van de Zwitserse wet op financiële diensten ("*Finanzdienstleistungsgesetz*") van 15 juni 2018, zoals gewijzigd ("**FinSA**"); alsook
- (z) andere geselecteerde rechtsgebieden buiten de Verenigde Staten van Amerika, aan bepaalde gekwalificeerde en/of institutionele beleggers met inachtneming van de geldende beperkingen.

Deze kapitaalverhoging zal plaatsvinden binnen het toegestane kapitaal, met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders.

Finale uitgifteprijs en finaal aantal Nieuwe Aandelen

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

Beschikbaar bedrag onder het toegestane kapitaal

In het kader van de ABB wordt gebruik gemaakt van de machtiging toegestane kapitaal, die werd goedgekeurd op de Buitengewone Algemene Vergadering van 24 juni 2021. Onder deze machtiging is de raad van bestuur van Xior (onder meer) toegestaan om het kapitaal van Xior te verhogen door middel van:

- Kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura met een maximumbedrag van 10% van het uitstaande kapitaal op het ogenblik dat de machtiging werd verleend (i.e., een verhoging met maximum 45.460.312,20 EUR of aan de huidige kapitaalvertegenwoordigde waarde van de aandelen (18,00 EUR), maximaal 2.525.572 nieuw uit te geven aandelen); en
- Kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld (ABB's, zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van Xior) met een maximumbedrag van 10% van het uitstaande kapitaal op het ogenblik dat de machtiging werd verleend (i.e., een verhoging met maximum 45.460.312,20 EUR

of aan de huidige kapitaalvertegenwoordigde waarde van de aandelen (18,00 EUR), maximaal 2.525.572 nieuw uit te geven aandelen)

Van beide mogelijkheden werd tot op heden nog geen gebruik gemaakt, zodat onder de machtiging toegestane kapitaal via geld (ABB's) nog het volledige maximale bedrag kan worden uitgegeven, zijnde 2.525.572 aandelen.

Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven in overeenstemming met het Belgisch recht en zijn gewone aandelen, volledig volgestort, stemgerechtigd en zonder nominale waarde. Ze zullen over dezelfde rechten beschikken als de bestaande aandelen. Zie het hoofdstuk 'Dividend' hieronder in verband met de dividendrechten van de Nieuwe Aandelen.

Dividend

Om de uitgifte van de Nieuwe Aandelen mogelijk te maken met recht op dividend vanaf de uitgiftedatum, heeft de Vennootschap in het kader van de ABB verzocht op coupon nr. 19 te onthechten van de bestaande aandelen, met ingang van 3 december 2021 voor beurs.

Behoudens onvoorziene omstandigheden streeft de Vennootschap over het boekjaar 2021 naar een bruto-dividend van 1,44 EUR per aandeel (een stijging van 6% ten opzichte van 2020). De Vennootschap verwacht daarmee een stijging in haar resultaten per aandeel t.o.v. het vorige jaar, niettegenstaande het feit dat het aantal aandelen in de loop van 2020 en 2021 toenam met 32% o.a. als gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging van maart 2021.

Het bedrag van het verwacht toe te kennen bruto-dividend over het boekjaar 2021 zal *pro rata temporis* worden verdeeld over:

- (i) Coupon nr. 17, die het *pro rata temporis* bruto dividendrecht voor het lopende boekjaar 2021 vanaf haar start (1 januari 2021) tot en met 8 maart 2021 vertegenwoordigt en reeds op 25 februari 2021 van de bestaande aandelen werd onthecht (0,2643³ EUR rekening houdend met het verwachte dividend voor het lopende boekjaar 2021));
- (ii) Coupon nr. 19, die het *pro rata temporis* bruto dividendrecht voor het lopende boekjaar 2021 voor de periode startend vanaf 9 maart 2021 (inclusief) tot en met 6 december 2021 vertegenwoordigt (met een geschatte waarde van 1,0770² EUR rekening houdend met het verwachte dividend voor het lopende boekjaar 2021);
- (iii) Coupon nr. 20, die het *pro rata temporis* bruto dividend voor het lopende boekjaar vanaf 7 december 2021 (inclusief) tot op het einde van het lopende boekjaar zal vertegenwoordigen (met een geschatte waarde van 0,0987² EUR rekening houdend met het verwachte dividend voor het lopende boekjaar 2021).

De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven met coupons nr. 20 en volgende aangehecht. De Nieuwe Aandelen geven daarmee recht op de winst vanaf 7 december 2021 (inclusief). Dat betekent dat, hoewel de ABB betrekking heeft op Nieuwe Aandelen zonder coupon nr. 19 aangehecht, de bestaande aandelen zullen blijven handelen met coupon nr. 19 aangehecht tot en met 2 december 2021. Bij de eigenlijke uitgifte van Nieuwe Aandelen (naar verwachting op 7 december 2021) zullen de bestaande aandelen en de Nieuwe Aandelen allemaal worden verhandeld met coupon nr. 20 en volgende aangehecht en dus dezelfde dividendrechten hebben.

³ Dit bedrag is gebaseerd op de dividendverwachting voor het boekjaar 2021 met een geschatte waarde van 1,44 EUR bruto per aandeel met een minimale payout van 80%, zoals opgenomen in het jaarverslag dat werd gepubliceerd op 20 april 2021 en zoals recentelijk herbevestigd in de op 26 oktober 2021 gepubliceerde tussentijdse mededeling inzake de 9M resultaten per 30 september 2021.

Referentieaandeelhouder

De huidige referentieaandeelhouder van Xior, met name Aloxe NV, heeft er zich ten aanzien van de Vennootschap onherroepelijk en onvoorwaardelijk toe verbonden om voor 432.000 Nieuwe Aandelen (d.i. ongeveer 17,1% van het Aanbod) in te schrijven op de in de ABB geplaatste nieuwe aandelen tegen hun finale uitgifteprijs. Hiermee onderstreept de historische referentieaandeelhouder nogmaals het vertrouwen in Xior en zijn toekomstperspectieven. Aloxe NV heeft deze vaste inschrijvingsverbintenis afhankelijk gemaakt van het bekomen van de verbintenis van Xior om 432.000 nieuwe aandelen, gegarandeerd aan Aloxe NV in de ABB te alloceren, uiteraard tegen de in het kader van de ABB (door de andere in de ABB participerende gekwalificeerde en/of institutionele investeerders) bepaalde finale uitgifteprijs. Xior heeft zich tot deze pre-allocatie verbonden ten aanzien van Aloxe NV. Gelet op deze pre-allocatie, wordt het wettelijk voorkeurrecht dus, met toepassing van artikel 7:193 Wetboek van vennootschappen en verenigingen, opgeheven deels ten gunste van Aloxe NV. De wettelijke belangenconflictheregelingen (met toepassing van de artikelen 7:96 en 7:97 Wetboek van vennootschappen en verenigingen, alsook artikel 37 van de GVV Wet) worden in hoofdte van de heer Christian Teunissen en de heer Frederik Snauwaert, ultieme aandeelhouders van Aloxe NV en bestuurders van de Vennootschap, toegepast. Aloxe NV is een met Xior verbonden partij in de zin van artikel 7:97 Wetboek van vennootschappen en verenigingen. In het kader van de pre-allocatie en bij uitbreiding (en voor zover als nodig) de Kapitaalverhoging, heeft een comité van onafhankelijke bestuurders van Xior derhalve een onafhankelijk advies uitgebracht. Daarnaast heeft de commissaris de financiële en boekhoudkundige gegevens beoordeeld die vermeld staan in de betrokken notulen van het bestuursorgaan van Xior en in het voormelde advies van het comité. Het besluit van het advies van het comité en van de beoordeling van de commissaris wordt op het einde van dit persbericht opgenomen, alsook de melding in het kader van artikel 37 GVV Wet.

Standstill en lock-up

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, onder voorbehoud van de gebruikelijke uitzonderingen.

Daarnaast heeft Aloxe NV zich verbonden tot een “lock-up” van 90 dagen met betrekking tot de overdracht van de aandelen in haar bezit aan derden, onder voorbehoud van de gebruikelijke uitzonderingen.

Toelating tot de handel van de Nieuwe Aandelen

Er is een aanvraag ingediend voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, die naar verwachting zal plaatsvinden op 7 december 2021. De Nieuwe Aandelen zullen ISIN-code BE0974288202 hebben, dezelfde code als de bestaande aandelen.

Volstorting en levering van de Nieuwe Aandelen

De inschrijvers moeten de uitgifteprijs volledig betalen, in euro, samen met alle eventuele toepasselijke beurstaksen en kosten.

Verwacht tijdsschema van het Aanbod

Persbericht ter aankondiging van de ABB (start van de ABB en opschorting van de handel in de aandelen van de Vennootschap) (tijdens beursuren)	2 december 2021
ABB (intradag)	2 december 2021
Definitieve toewijzing van de Nieuwe Aandelen	Ten laatste 3 december 2021

Persbericht over het resultaat van de ABB, de uitgifteprijs en het aantal uit te geven Nieuwe Aandelen – hervatting van de handel in de aandelen van de Vennootschap	Ten laatste 3 december 2021
Effectieve onthechting van coupon nr. 19, die het dividendrecht vertegenwoordigt van 9 maart 2021 tot en met 6 december 2021 (voor opening van de markten)	3 december 2021
Begin van de verhandeling van het Xior-aandeel ex-coupon nr. 19 (vanaf de opening van de markten)	3 december 2021
Betaling van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven in de ABB	7 december 2021
Vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en levering van de Nieuwe Aandelen aan de intekenaars	7 december 2021
Toelating tot de verhandeling van de Nieuwe aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels	7 december 2021

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

ABN AMRO - ODDO BHF, Belfius / Kepler Chevreux, BNP Paribas Fortis, KBC Securities en ING treden op als Joint Global Coordinators en Joint Bookrunners in deze transactie.

4. Vooruitzichten

In de context van de beoogde kapitaalverhoging herbevestigt Xior haar eerder aangekondigde winstverwachting van 1,80 EUR per aandeel (een stijging van 6% ten opzichte van 2020) en daarmee het beoogde bruto dividend van 1,44 EUR per aandeel (een stijging van 6% ten opzichte van 2020) met minimale payout van 80%. Xior verwacht daarmee opnieuw een stijging in haar resultaten per aandeel t.o.v. het vorige jaar, niettegenstaande het feit dat het aantal aandelen in de loop van 2020 en 2021 toenam met 32% o.a. als gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging van maart 2021. Mede dankzij deze kapitaalverhoging wist Xior zich te verzekeren van een sterke projectontwikkelingspijplijn, die in de loop van 2021 en 2022 volop zal kunnen bijdragen tot het rendement en de beoogde verdere groei van de portefeuille, de EPRA winst en het dividend. Xior voorziet voor boekjaar 2022 door uitvoering van de groeistrategie een stijging van minstens 10% te kunnen realiseren in de winst per aandeel t.o.v. 2021 (rekening houdend met de beoogde succesvolle overname van Quares Student Housing en de verdere groeistrategie).

Voor de verwachte groei in 2021 op basis van de verder uitvoering van de ontwikkelingspijplijn, rekening houdend met de beoogde succesvolle overname van Quares Student Housing, en inclusief de kapitaalverhoging, wordt rekening gehouden met een verwachte schuldgraad van ca. 48% per einde 2021.

Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld de verdere evolutie en gevolgen van de Covid-19-pandemie).

Mededeling aan FSMA conform art. 37 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen

Overeenkomstig artikel 37 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de **GVV Wet**) dienen de door de Vennootschap geplande verrichtingen ter kennis te worden gebracht van de FSMA, en moeten de desbetreffende gegevens eveneens openbaar worden gemaakt, als bepaalde personen, zoals nader omschreven in artikel 37, §1 van de GVV Wet, rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen.

Conform artikel 37, §1 van de GVV Wet wordt hierbij meegedeeld dat de volgende door voormeld artikel 37, §1 geviseerde personen als tegenpartij bij de geplande verrichting optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen:

- Christian Teunissen, die enerzijds bestuurder en effectieve leider van de Vennootschap is en anderzijds aandeelhouder is van Aloxe NV;
- Frederik Snauwaert, die enerzijds bestuurder en effectieve leider van de Vennootschap is en anderzijds aandeelhouder is van Aloxe NV.

Aloxe NV bezit op heden afgerond 17,11% van de aandelen van de Vennootschap⁴ en heeft bijgevolg een deelneming in de Vennootschap in de zin van de GVV Wet.

Het vermogensvoordeel voor Christian Teunissen en Frederik Snauwaert bij de Kapitaalverhoging bestaat erin dat de vennootschap Aloxe NV, waarvan zij beide de (ultieme) controlerende aandeelhouders zijn, zich er ten aanzien van de Vennootschap onherroepelijk en onvoorwaardelijk toe heeft verbonden om in te schrijven op 432.000 nieuwe aandelen, zijnde ongeveer 17,1% van de in het kader van de aanbidding aangeboden nieuwe aandelen tegen hun finale uitgifteprijs (de **Vaste Inschrijvingsverbintenis**) zoals deze zal worden bepaald door de raad van bestuur van de Vennootschap (of de, desgevallend, door de raad van bestuur bijzonder gevolmachtigde bestuurders en/of leden van het uitvoerend management, met uitzondering van Christian Teunissen en Frederik Snauwaert, en/of Andries De Smet) in overleg met de financiële instellingen die optreden als zogenaamde “joint global coordinators” bij deze verrichting, rekening houdende met diverse parameters, waaronder onder meer de resultaten van de hierboven vermelde ABB en de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap. De raad van bestuur van de Vennootschap houdt daarbij, met toepassing van artikel 48, eerste lid GVV Wet, tevens rekening met de waardering van de door de Vennootschap (en haar perimervennootschappen) aangehouden activa. Aloxe NV heeft de Vaste Inschrijvingsverbintenis daarbij afhankelijk gemaakt van het bekomen van de verbintenis van de Vennootschap om het aantal nieuwe aandelen waartoe zij zich onder de Vaste Inschrijvingsverbintenis heeft verbonden, rekening houdend met de finale uitgifteprijs, gegarandeerd aan Aloxe NV te alloceren in de ABB (de **Pre-Allocatie**).

De voornaamste doelstelling van de Kapitaalverhoging kadert in het streven naar een evenwichtige financieringsstructuur en bestaat erin de Vennootschap toe te laten nieuwe financiële middelen te verwerven en haar eigen vermogen te versterken zodat zij de uitvoering van haar groeistrategie kan verderzetten en zodat de balans versterkt kan worden door het verlagen van de schuldgraad. De Vennootschap heeft de intentie om de netto-opbrengst van de Aanbidding, in voorkomend geval in

⁴ Op basis van de transparantiekennisgeving per 12 december 2018 en publiek bekende informatie (met inbegrip van de noemer per 9 maart 2021 (25.255.729)).

combinatie met kredietfinanciering, aan te wenden ter financiering van haar investeringspijplijn en verdere groei.

De Vaste Inschrijvingsverbintenis die aan de basis ligt van de Pre-Allocatie, biedt de Vennootschap de zekerheid dat (als zij ervoor kiest de Kapitaalverhoging te verwezenlijken) op ongeveer 17,1% van de in de aanbieding aangeboden nieuwe aandelen (zijnde 432.000 nieuwe aandelen), tegen de finale uitgifteprijs, zal worden ingeschreven. Bovendien toont Aloxe NV, als historische referentieaandeelhouder van de Vennootschap, met haar Vaste Inschrijvingsverbintenis nogmaals haar vertrouwen in de Vennootschap en haar toekomstperspectieven. De raad van bestuur van de Vennootschap is van mening dat dit het succes en de prijszetting van de aanbieding zal ondersteunen.

De Raad van Bestuur wenst de toekenning van de Pre-Allocatie en de daaruit voortvloeiende opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van (en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan) de bestaande aandeelhouders deels ten gunste van Aloxe NV (en in het verlengde van de Pre-Allocatie, de bepaling van de uitgifteprijs) in het kader van de Kapitaalverhoging, gesteund dient te worden, en dit in het bijzonder gelet op volgende omstandigheden:

- (i) de Vaste Inschrijvingsverbintenis die aan de basis ligt van de Pre-Allocatie zal het succes en de prijszetting van de Kapitaalverhoging ondersteunen;
- (ii) de Vaste Inschrijvingsverbintenis die aan de basis ligt van de Pre-Allocatie biedt de Vennootschap de zekerheid dat (als zij ervoor kiest de Kapitaalverhoging te verwezenlijken) op ongeveer 17,1% van de nieuwe aandelen (zijnde 432.000 nieuwe aandelen), tegen de finale uitgifteprijs, zal worden ingeschreven. Aloxe NV komt daarbij op geen enkele manier tussen in de vorming van het orderboek of de uitgifteprijs; zij legt haar order in “at strike”;
- (iii) Aloxe NV, als historische referentieaandeelhouder van de Vennootschap, toont met haar Vaste Inschrijvingsverbintenis nogmaals haar vertrouwen in de Vennootschap en haar toekomstperspectieven;
- (iv) de Pre-Allocatie heeft, op zichzelf, geen bijkomende verwatering van de rechten van de bestaande aandeelhouders van de Vennootschap (andere dan Aloxe NV) tot gevolg. Zij heeft evenmin een bijkomende financiële verwatering tot gevolg, aangezien Aloxe NV er zich in het kader van de Vaste Inschrijvingsverbintenis toe heeft verbonden om op nieuwe aandelen in te zullen schrijven tegen de finale uitgifteprijs.

Zoals uiteengezet in het bijzonder verslag van de raad van bestuur van de Vennootschap aangaande de Kapitaalverhoging, is de geplande verrichting in het belang van de Vennootschap, en kadert deze verrichting binnen de strategie van de Vennootschap.

Deze gegevens worden overeenkomstig artikel 37, § 2, 4de lid van de GVV Wet juncto artikel 8 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen openbaar gemaakt. De in artikel 37, § 2 van de GVV Wet bedoelde gegevens zullen ook worden toegelicht in het jaarlijks financieel verslag over het boekjaar 2021 en in het verslag van de commissaris.

Advies comité van onafhankelijke bestuurders van Xior en beoordeling door de commissaris in toepassing van artikel 7: 97 WVV

Advies door het comité van onafhankelijke bestuurders

“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, alsook de bijhorende Vaste Inschrijvingsverbintenis en de Pre-Allocatie ten aanzien van Aloxe NV, 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 Vaste Inschrijvingsverbintenis en/of de Pre-Allocatie zou leiden tot nadelen voor de Vennootschap die niet zouden worden gecompenseerd door de voordelen uiteengezet in bovenstaand advies.”

Beoordeling door de commissaris van de Vennootschap

“Conclusie

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. 2 december 2021 en in de notulen van de Raad van Bestuur dd. 2 december 2021 - niet in alle materiële opzichten getrouw en consistent zijn ten opzichte van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

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.

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid

Doordat het aantal nieuwe aandelen op datum van dit verslag nog niet gekend is, kan er geen precieze inschatting worden gemaakt van het exacte financiële verwateringseffect dat zal worden veroorzaakt door de Kapitaalverhoging voor de bestaande aandeelhouders. Wij hebben vastgesteld dat, vertrekkende van de gegeven netto-waarde per Aandeel (IFRS), zoals vastgesteld door de Raad van Bestuur, de berekeningen inzake de verwatering opgenomen in het Bijzonder Verslag, rekenkundig correct 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 schriftelijk materiaal, en enige kopie ervan, mogen niet direct of indirect worden verspreid in of bij personen die gevestigd, woonachtig, gedomicilieerd of fysiek aanwezig zijn in de Verenigde Staten van Amerika, Australië, Canada, Japan, Zuid-Afrika of in enige andere jurisdictie waar dergelijke verspreiding een inbreuk zou uitmaken op de toepasselijke wetgeving van zulke jurisdictie.

Dit schriftelijk materiaal is alleen voor informatieve doeleinden en is niet bedoeld als, en mag niet worden opgevat als, een aanbod om te verkopen of in te schrijven op, of de aankondiging van een aanstaande aanbieding om te verkopen of in te schrijven op, of een uitnodiging voor een aanbod om te kopen of in te schrijven op, of de aankondiging van een aanstaande uitnodiging tot het kopen van of inschrijven op bestaande of nieuwe aandelen van de Vennootschap in , of ten aanzien van bewoners, inwoners of burgers van de Verenigde Staten van Amerika, Australië, Canada, Japan, Zuid-Afrika, Zwitserland of het Verenigd Koninkrijk. Geen aanbod tot verkoop van of inschrijving op aandelen, of aankondiging van een aanstaand aanbod tot verkoop van of inschrijving op aandelen, zal worden gedaan in de Verenigde Staten van Amerika, Australië, Canada, Japan, Zuid-Afrika, Zwitserland, het Verenigd Koninkrijk of in enig rechtsgebied waar dergelijk aanbod, verzoek of verkoop onwettig zou zijn voorafgaand aan registratie, vrijstelling van registratie of kwalificatie onder de effectenwetgeving van dat rechtsgebied, en de verspreiding van dit bericht in zulke rechtsgebieden kan op dezelfde manier worden beperkt. Personen die dit bericht in bezit krijgen, dienen zich te informeren over dergelijke beperkingen en deze in acht te nemen. Elke niet-naleving van deze beperkingen kan een schending van de effectenwetgeving van dergelijke rechtsgebieden uitmaken.

Dit persbericht bevat toekomstgerichte verklaringen of verklaringen die in die zin kunnen worden aanzien. Deze toekomstgerichte verklaringen kunnen geïdentificeerd worden door het gebruik van toekomstgerichte terminologie, zoals de woorden 'menen', 'schatten', 'anticiperen', 'verwachten', 'van plan zijn', 'kunnen', 'zullen', 'blijven', 'doorlopend', 'mogelijk', 'voorspellen', 'plannen', 'beogen', 'streven naar', 'zouden' of 'dienen', en bevatten verklaringen door de Vennootschap ten aanzien van de beoogde resultaten van haar strategie. Door hun aard houden toekomstgerichte verklaringen risico's en onzekerheden in en lezers worden erop gewezen dat geen enkele van deze toekomstgerichte verklaringen een garantie biedt voor toekomstige prestaties. De feitelijke resultaten van de Vennootschap kunnen wezenlijk verschillen van de resultaten voorspeld in de toekomstgerichte verklaringen. De Vennootschap onderneemt geen enkele actie om updates of aanpassingen van deze toekomstgerichte verklaringen te publiceren, tenzij dit wettelijk vereist is.

Dit bericht is geen, of maakt geen deel uit van een aanbieding van effecten in de Verenigde Staten, en is ook geen uitnodiging tot de aankoop van effecten in de Verenigde Staten van Amerika. De in dit bericht vermelde effecten zijn niet, en zullen niet, worden geregistreerd onder de US Securities Act van 1933, zoals gewijzigd (de "**US Securities Act**"), of bij een andere effectenregulerende instantie van eender welke staat of andere jurisdictie van de Verenigde Staten van Amerika. De effecten van de Vennootschap mogen niet worden aangeboden, verkocht of geleverd in de Verenigde Staten van Amerika, behalve krachtens een vrijstelling van, of in een transactie die onderworpen is aan, de registratievereisten van de US Securities Act en de toepasselijke effectenwetgeving van de staat. Er zal geen aanbod van effecten worden gedaan in de Verenigde Staten.

Met betrekking tot elke Lidstaat van de Europese Economische Ruimte (elk een "**Relevante Staat**") is een aanbieding van effecten zoals vermeld in dit bericht enkel gericht tot, en enkel bestemd voor, gekwalificeerde beleggers in die Relevante Staat in de zin van artikel 2(e) van Verordening ((EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd 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 elke implementatiemaatregel in elke Relevante Lidstaat van de EER (de "**Prospectusverordening**") ("**Gekwalificeerde beleggers**").

In het Verenigd Koninkrijk is dit persbericht enkel gericht (i) "**Gekwalificeerde Beleggers**" in de zin van artikel 2(e) van de Prospectusverordening zoals gewijzigd en omgezet in wetgeving van het Verenigd Koninkrijk onder de European Union (Withdrawal) Act of 2018 en de European Union (Withdrawal Agreement) Act 2020 (de "**UK Prospectus Wetgeving**"), en (ii) personen met professionele ervaring in aangelegenheden met betrekking tot investeringen die onder de definitie vallen van "investment professionals" onder artikel 19(5) van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, zoals gewijzigd (de "**Order**"), (iii) zogenaamde "high net worth" entiteiten, vennootschappen verenigingen zonder rechtspersoonlijkheid en dergelijke die vallen onder artikels 49(2)(a) tot (d) van de Order, en (iv) enige andere persoon aan wie het wettelijk mag worden meegedeeld (al deze personen samen zijn "**Relevante VK Personen**"). Elke investeringsactiviteit waarop de volgende informatie betrekking heeft, zal alleen beschikbaar zijn voor, en zal alleen worden ondernomen met Relevante VK Personen. Personen die geen Relevante VK Personen zijn, dienen geen actie te ondernemen op basis van dit persbericht en dienen niet te handelen of te vertrouwen op dit persbericht.

In Zwitserland is een aanbieding van effecten zoals vermeld in dit bericht enkel gericht tot “professionele cliënten” in de zin van artikel 4 *juncto* 36 van de Zwitserse wet op financiële diensten (“Finanzdienstleistungsgesetz”) van 15 juni 2018 (“FINSÄ”). Elke investeringsactiviteit waarop dit persbericht betrekking heeft, zal alleen beschikbaar zijn voor, en zal alleen worden ondernomen met professionele cliënten. De verspreiding van dit persbericht in andere rechtsgebieden kan bij wet beperkt zijn en personen die dit persbericht in hun bezit krijgen, dienen zich te informeren over dergelijke beperkingen en deze na te leven. De aanbieding is derhalve vrijgesteld van de verplichting om een prospectus op te stellen en te publiceren onder FINSÄ en de effecten zullen niet toegelaten worden tot verhandeling op enig handelsplatform in Zwitserland. Dit bericht is geen prospectus overeenkomstig FINSÄ en de Vennootschap zal dergelijk prospectus evenmin opstellen in het kader van het aanbod van effecten zoals hierin vermeld.

Het niet-naleven van die bepalingen kan een inbreuk vormen op de toepasselijke wetgeving in de Verenigde Staten van Amerika, Australië, Canada, Japan, Zuid-Afrika, Zwitserland, het Verenigd Koninkrijk of enige andere toepasselijke jurisdictie. De verspreiding van informatie uit dit persbericht of de website van de Vennootschap, in andere rechtsgebieden dan België, kan onderworpen zijn aan wettelijke beperkingen en personen die kennisnemen van dergelijke informatie en/of deze ontvangen, moeten zichzelf informeren over de toepasselijke wettelijke beperkingen en moeten zich aan die beperkingen houden.