

DEZE AANKONDIGING VORMT GEEN AANBOD TOT VERKOOP OF INSCHRIJVING, NOCH EEN UITNODIGING TOT HET DOEN VAN EEN AANBOD TOT AANKOOP VAN OF INSCHRIJVING OP EFFECTEN. BELEGGERS MOETEN HUN BESLISSING OM TE INVESTEREN STEUNEN OP HET PROSPECTUS EN MEER IN HET BIJZONDER OP DE RISICOFACTOREN ZOALS BESCHREVEN IN HOOFDSTUK 2 VAN HET PROSPECTUS DAT XIOR STUDENT HOUSING NV VERWACHT TE PUBLICEREN NA GOEDKEURING DOOR DE BEVOEGDE BELGISCHE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN (DE "FSMA") EN DAT DAARNA ZAL TE VERKRIJGEN ZIJN OP DE MAATSCHAPPELIJKE ZETEL VAN XIOR STUDENT HOUSING NV EN OP WWW.XIOR.BE.



Persbericht

Xior kondigt intentie aan van een eerste openbare aanbieding op Euronext Brussels

ANTWERPEN, België, 5 november 2015- Xior Student Housing NV (de "Vennootschap" of "Xior"), een Belgische Naamloze Vennootschap die een aanvraag tot vergunning als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ("GVV") heeft ingediend, actief in het studentenvastgoedsegment, kondigt vandaag haar intentie aan om over te gaan tot een "initial public offering" (de "IPO" of het "Aanbod") op Euronext Brussels. De transactie is onder voorbehoud van de marktomstandigheden, het bekomen van de vergunning als openbare GVV en de goedkeuring van het IPO-prospectus door de FSMA. Xior focust specifiek op het segment van vastgoed bestemd voor studentenhuysvesting, een marktsegment dat gunstig beïnvloed wordt door onder meer de internationalisering van het hoger onderwijs, een toenemende vraag naar kwaliteitsvolle huysvesting en een voortgezette consolidatie en professionalisering van het vastgoedaanbod in dit segment.

Vastgoedportefeuille - Op datum van de IPO zal de vastgoedportefeuille 48 gebouwen omvatten (37 in België en 11 in Nederland), met een totale reële waarde van ca. EUR 196 miljoen (de "Initiële Vastgoedportefeuille"). 82% van de totale huuropbrengsten (d.i. aan 100% bezetting, inclusief activa in aanbouw) van de Initiële Vastgoedportefeuille wordt gegenereerd door de verhuring van studentenresidenties. De overige 18% procent vloeit grotendeels voort uit de verhuring van winkels, die zich meestal op het gelijkvloers bevinden, onder de studentenkamers. De gebouwen in portefeuille, goed voor iets meer dan 2.000 kamers, situeren zich in de belangrijkste studentensteden van België (85% van de Initiële Vastgoedportefeuille), waaronder Leuven, Gent en Antwerpen, evenals in Nederland (15% van de Initiële Vastgoedportefeuille, met name in Den Haag, Maastricht, Breda en Tilburg) en hebben een gemiddelde bezettingsgraad van 98%. Er wordt een mix van kamertypes aangeboden, gaande van studentenkamers met gezamenlijke voorzieningen tot volledig uitgeruste studio's. Er zijn tevens verbintenissen aangegaan om na de beursgang nog eens drie extra panden te verwerven (goed voor ca. 100 bijkomende kamers). Xior zal in 2016 naar verwachting ca. EUR 11m aan huurinkomsten genereren.

Missie - Xior is de eerste Belgische residentiële openbare GVV in het segment van de studentenhuysvesting, en zal een verdere uitbouw van de portefeuille nastreven op basis van

weloverwogen investeringscriteria. Xior hanteert een commerciële aanpak die gericht is op het creëren van optimale studie- en woonomstandigheden, het actief beheer van de vastgoedportefeuille en een directe interactie met de studenten via onder meer lokale verhuurkantoren.

Management & Raad van Bestuur - Het management team, bestaande uit Christian Teunissen (CEO), Frederik Snauwaert (CFO) en Arne Hermans (CIO), heeft uitgebreide ervaring in vastgoed en in het bijzonder in het segment van studentenhuisvesting. De raad van bestuur is samengesteld uit vier onafhankelijke bestuurders, met name Leen Van den Neste (CEO VDK Spaarbank), Joost Uwents (CEO WDP), Wouter De Maeseneire (Academic Dean Vlerick Business School) en Wilfried Neven (CEO Allianz Benelux - Belgium). Daarnaast zetelen ook de CEO en de CFO in de raad van bestuur.

Op datum van voltooiing van het Aanbod zal de portefeuille gevormd worden door een combinatie van inbrengen, fusies, overnames en asset deals. Aloxe NV, dat optreedt als promotor, zal haar activa gerelateerd aan studentenhuisvesting in Xior Student Housing NV inbrengen op datum van IPO. Aloxe NV verkoopt geen aandelen en wordt aldus referentieaandeelhouder binnen de GVV met een verwacht aandeelhouderschap van ca. 23% op datum van IPO. De free float zal op datum van IPO aldus ca. 77% bedragen. De netto-opbrengst van het Aanbod zal, in combinatie met nieuwe schuldfinanciering, aangewend worden om een gedeelte van de vastgoedportefeuille te verwerven en over te gaan tot een herfinanciering van de bestaande schulden. De netto waarde per aandeel zal lager zijn dan de inschrijvingsprijs ten gevolge van de kosten van het Aanbod en de verwerving van de portefeuille. Op IPO zal de schuldgraad, gebaseerd op het maximaal op te halen bedrag, naar verwachting iets minder dan 45% bedragen.

Ervan uitgaande dat de economische en financiële omstandigheden onveranderd zullen blijven en gebaseerd op de hypothese van de verwezenlijking van de gemaakte prognoses, schat het management dat, onder voorbehoud van goedkeuring van de algemene vergadering van aandeelhouders van Xior, het uit te keren dividend voor het boekjaar eindigend op 31 december 2016 een rendement van ca. 4,5% zal opleveren. Met betrekking tot het eerste boekjaar dat afsluit op 31 december 2015 verwacht de Vennootschap dat, gezien de Initiële Vastgoedportefeuille slechts op datum van voltooiing van het Aanbod zal worden verworven, geen dividend zal worden uitgekeerd.

Quote over de huidige aankondiging:

Christian Teunissen, Chief Executive Officer en Co-Founder van Xior: *“Reeds sedert 2007 is Xior actief in het segment van de studentenhuisvesting en sindsdien werd een kwalitatieve portefeuille uitgebouwd en een adequaat beheersmodel uitgerold. Deze beursgang en vergunning als GVV is de volgende stap in de ontwikkeling van Xior als referentiespeler in België en Nederland binnen dit vastgoedsegment, en stelt Xior in staat om de verdere groeiplannen vorm te geven.”*

Voor de voorgenomen IPO werden Bank Degroof Petercam NV en ING België NV aangesteld als Joint Global Coördinatoren en zullen zij tevens optreden als Joint Bookrunners.

Onder voorbehoud van de goedkeuring van het prospectus door de FSMA en afhankelijk van de marktomstandigheden, zal de omvang van het Aanbod alsook andere details over het Aanbod, worden gepubliceerd in de Belgische financiële pers op het moment dat de aanbodperiode zou starten.

Er wordt verwacht dat de IPO zal plaatsvinden in december 2015, onder voorbehoud van passende marktomstandigheden.

- Einde -

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Xior Student Housing NV

Christian Teunissen

CEO

+32 3 257 04 89

christian@xior.be

COMFI

Katrien Kiekens

+32 2 290 90 97

katrien.kiekens@comfi.be

Over Xior Student Housing

Xior Student Housing is een Belgische vastgoedspeler gespecialiseerd in het segment van de studentenhuisvesting in België en Nederland. 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 heeft een aanvraag tot vergunning als openbare GVV naar Belgisch recht ingediend. In geval van een succesvolle IPO, zal Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking stellen ter waarde van ca. EUR 196 miljoen, die ca. EUR 11 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten zal genereren. Meer informatie is beschikbaar op Xior.be.

Xior Student Housing NV, Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen BE 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

Belangrijke informatie

De informatie in deze aankondiging dient enkel als algemene informatie en pretendeert niet exhaustief of volledig te zijn. Deze aankondiging maakt geen aanbod uit, en vormt geen deel van, een aanbod of uitnodiging om aandelen te verkopen of uit te geven, noch een sollicitatie van een aanbod om aandelen aan te kopen of om erop in te schrijven, en elke aankoop van, inschrijving op of verzoek om, uit te geven aandelen in de Vennootschap in het kader van het Aanbod mogen enkel worden gedaan op basis van informatie opgenomen in het prospectus dat zal worden opgemaakt door de Vennootschap te zijner tijd in verband met het Aanbod en enige eventuele supplementen daarbij. Deze aankondiging is geen prospectus. Het prospectus zal gedetailleerde informatie bevatten over de Vennootschap en haar management, risico's verbonden met het beleggen in de Vennootschap, alsook de jaarrekeningen en andere financiële gegevens.

Deze aankondiging is niet voor verspreiding, rechtstreeks of onrechtstreeks, in of naar de Verenigde Staten en is geen, of maakt geen deel uit van, enig aanbod of sollicitatie tot aankoop van of inschrijving op effecten in de Verenigde Staten. De effecten waarnaar hierin wordt verwezen, werden niet en zullen niet worden geregistreerd onder de United States Securities Act van 1933, zoals gewijzigd (de "US Securities Act") en mogen niet aangeboden of verkocht worden in de Verenigde Staten behalve overeenkomstig een vrijstelling van de registratieverplichtingen van de US Securities Act. De Vennootschap heeft geen enkel deel van het Aanbod of de aandelen geregistreerd in de

Verenigde Staten, heeft niet de intentie om tot dergelijke registratie over te gaan en heeft niet de intentie om over te gaan tot een openbaar aanbod van effecten in de Verenigde Staten. Elke openbaar aanbod van effecten die zou worden gedaan in de Verenigde Staten, zou worden gedaan door middel van een prospectus dat zou kunnen worden verkregen van de Vennootschap en dat gedetailleerde informatie over de Vennootschap en haar management, alsook jaarrekeningen zou bevatten.

Deze aankondiging is uitsluitend bestemd voor en gericht aan personen in lidstaten van de Europese Economische Ruimte ("EER" andere dan België die 'gekwalificeerde beleggers' zijn in de zin van artikel 2(1)(e) van de Prospectusrichtlijn (Richtlijn 2003/71/EG zoals gewijzigd, inclusief door Richtlijn 2010/73/EU, voor zover omgezet in de relevante Lidstaat van de Europese Economische Ruimte) en enige omzettingsmaatregel in elke relevante Lidstaat van de EER (de "Prospectusrichtlijn") ("Gekwalificeerde Beleggers").

Bovendien wordt in het Verenigd Koninkrijk deze aankondiging enkel verspreid onder, en is zij enkel gericht aan, Gekwalificeerde Beleggers (i) die professionele ervaring hebben met zaken die betrekking hebben op beleggingen die ressorteren onder artikel 19(5) van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, zoals gewijzigd (het "Order") en Gekwalificeerde Beleggers die ressorteren onder artikel 49(2)(a) tot (d) van het Order, en (ii) aan wie ze anderszins op rechtmatige wijze kan worden gecommuniceerd (naar al zulke personen samen wordt verwezen als "relevante personen"). Het Aanbod, al naargelang het geval, zal enkel ter beschikking zijn van, en elke uitnodiging, aanbod of overeenkomst om in te schrijven op effecten, om deze aan te kopen, of deze op enige andere manier te verkrijgen zal enkel worden aangegaan met relevante personen. Elke persoon die geen relevante persoon is, mag niet handelen op basis van of vertrouwen op deze mededeling of haar inhoud.

Deze aankondiging en de daarin opgenomen informatie zijn niet bestemd voor publicatie, verspreiding of vrijgave in of naar de Verenigde Staten, Australië, Canada of Japan.

De inhoud van deze aankondiging bevat mededelingen die 'toekomstgerichte mededelingen' zijn, of geacht kunnen worden te zijn. Deze toekomstgerichte mededelingen kunnen worden geïdentificeerd aan de hand van het gebruik van toekomstgerichte terminologie, met inbegrip van de woorden 'meent', 'raamt', 'anticipeert', 'verwacht', 'neemt voor', 'kan', 'zal', 'is van plan', 'blijft', 'doorlopend', 'mogelijk', 'voorspellen', 'plannen', 'doel', 'zoeken', 'zouden' of 'dienen', en omvatten mededelingen die de Vennootschap maakt over de beoogde resultaten van haar strategie. Door hun aard houden toekomstgerichte verklaringen risico's en onzekerheden in en lezers worden gewaarschuwd dat elk van deze toekomstgerichte verklaringen geen waarborg bieden voor toekomstige prestaties. De eigenlijke resultaten van de Vennootschap kunnen aanzienlijk verschillen van diegene die door de toekomstgerichte mededelingen worden voorspeld. De Vennootschap gaat geen enkele verbintenis aan om toekomstgerichte mededelingen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist. De datum van voltooiing van de notering tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels kan onder meer worden beïnvloed door marktomstandigheden. Er is geen enkele garantie dat dergelijke notering zal plaatsvinden en u mag uw financiële beslissingen niet baseren op de intenties van de Vennootschap met betrekking tot dergelijke toelating tot de verhandeling in deze fase. Het verwerven van beleggingen waarop deze aankondiging betrekking heeft, kan een belegger blootstellen aan een belangrijk risico op verlies van het volledig belegd bedrag. Personen die dergelijke beleggingen overwegen, moeten advies vragen aan een erkend persoon gespecialiseerd in zulke beleggingen. Deze aankondiging houdt geen aanbeveling in van het Aanbod. De waarde van de aandelen kan zowel dalen als stijgen. Geen enkele aankondiging of informatie met betrekking tot het Aanbod of de aandelen waarnaar hierboven wordt verwezen, mag worden verspreid onder het publiek in jurisdicties buiten België waar een voorafgaande registratie of goedkeuring hiervoor vereist is. Er werden geen stappen ondernomen, en er zullen er geen ondernomen worden, voor het Aanbod van aandelen van de Vennootschap in enige jurisdictie buiten België waar dergelijke stappen vereist zouden zijn. De uitgifte van, de inschrijving op of de aankoop

van aandelen van de Vennootschap zijn in bepaalde jurisdicties onderhevig aan bijzondere juridische of wettelijke beperkingen. De Vennootschap is niet aansprakelijk indien de voormelde beperkingen door enige persoon niet worden nageleefd. Bank Degroef Petercam NV/SA en ING België NV/SA handelen voor de Vennootschap en niemand anders met betrekking tot het Aanbod, en zullen ten opzichte van niemand anders dan de Vennootschap verantwoordelijk zijn voor het verstrekken van de bescherming geboden aan hun respectieve cliënten noch voor het verstrekken van advies in het kader van het Aanbod. De Vennootschap is aansprakelijk voor de informatie opgenomen in deze aankondiging. Geen van Bank Degroef Petercam NV/SA en ING België NV/SA of enige van hun respectieve bestuurders, kaderleden, werknemers, adviseurs of vertegenwoordigers aanvaarden enige verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor of verstrekken enige expliciete of impliciete verklaring of garantie over de waarheid, nauwkeurigheid of volledigheid van de informatie in deze aankondiging (of dat geen informatie werd weggelaten uit deze aankondiging) of enige andere informatie met betrekking tot de Vennootschap, haar respectieve dochtervennootschappen of verbonden vennootschappen, hetzij schriftelijk, mondeling of in een visuele of elektronische vorm, en op welke wijze dan ook overgebracht of beschikbaar gesteld of voor enig verlies dat op enige wijze ontstaat uit enig gebruik van deze aankondiging of de inhoud ervan of die op andere wijze ontstaat in verband daarmee.