

**Xior Student Housing**

Société Anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

Mechelsesteenweg 34 boîte 108, 2018 Anvers (Belgique)

Numéro d'entreprise : 0547.972.794 (RPM Anvers, section Anvers)

(la **Société** ou **Xior**)

---

**Mise à disposition d'informations équivalentes dans le cadre de l'admission à la négociation de 339.678 actions supplémentaires, conformément à l'article 18, § 2, d) de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés**

---

**1. Introduction**

Xior Student Housing SA, société immobilière réglementée publique de droit belge, dont le siège social est situé à 2018 Anvers, Mechelsesteenweg 34 boîte 108, numéro d'entreprise 0547.972.794 (RPM Anvers, section Anvers) (la **Société**) a émis 339.678 nouvelles actions le 11 octobre 2016, en vertu d'une décision de son conseil d'administration, dans le cadre d'une augmentation de capital moyennant l'apport en nature dans le cadre du capital autorisé.

La Société prévoit de demander l'admission à la négociation de 339.678 nouvelles actions sur Euronext Brussels à partir du 12 octobre 2016.

En vertu de l'article 18, § 2, d) de la loi du 16 juin relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés (la **loi prospectus**), l'admission à la négociation de nouvelles actions attribuées en contrepartie d'apports autres qu'en numéraire ne requiert pas de prospectus, pour autant que des informations considérées par la l'Autorité des Services et Marchés Financiers (**FSMA**) comme équivalentes à celles que doit contenir le prospectus soient mises à disposition du public.

**2. Description de l'émission**

Le 11 octobre 2016, la société B&S Projectontwikkeling III B.V., de droit néerlandais, établie statutairement à Vught, dont les bureaux sont situés à De Ring 12, 5261 LM Vught, Pays-Bas et inscrite au registre de commerce sous le numéro de dossier 6463269, a contribué 100 actions (qui représentent ensemble l'intégralité du capital) qu'elle détenait dans la société Woonfront – Tramsingel Breda B.V., de droit néerlandais, établie statutairement à Vught, dont les bureaux sont situés à De Ring 12, 5261 LM Vught, Pays-Bas et inscrite au registre de commerce sous le numéro de dossier 65519809 (**Woonfront – Tramsingel Breda**) contre des nouvelles actions de la Société. L'opération a été annoncée le 11 octobre 2016.

Le conseil d'administration de la Société a décidé de procéder à l'augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé. Suite à celle-ci, 339.678 nouvelles actions ont été émises dans la Société. Le prix d'émission des nouvelles actions s'élevait à EUR 31,30 par nouvelle action.

Conformément à l'article 26, § 2, 2° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, ce prix d'émission est supérieur à la valeur la plus faible entre (a) la valeur nette par action de 23,71 EUR au 30 juin 2016, ne datant pas plus de quatre mois avant le 11 octobre 2016 qui est la date de l'acte de l'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture de l'action Xior (code ISIN BE0974288202) sur le marché réglementé Euronext Brussels, des trente jours calendrier précédant la date du 11 octobre 2016 de 34,64 EUR, déduction faite d'un montant arrondi de 0,88 EUR par action (i.e. la partie *pro rata temporis* du dividende prévu pour l'exercice 2016 jusqu'à la date d'émission auquel les nouvelles actions Xior ne donnent pas droit).

Les 339.678 nouvelles actions sont des actions ordinaires, nominatives, qui représentent le capital (en euros) de même nature que les actions existantes, conférant le droit de vote, sans désignation de la valeur nominale. Elles ont les mêmes droits annexes que les actions existantes de la Société, à la date d'émission des nouvelles actions Xior, en ce compris des droits au dividende, étant entendu qu'elles donnent droit à un dividende prorata temporis sur l'exercice 2016 à partir de la date d'émission. Elles sont émises sans coupon n° 1. Les nouvelles actions Xior participeront au résultat de la Société à partir du 11 octobre 2016.

L'augmentation de capital a été dûment exposée et justifiée dans le rapport spécial du conseil d'administration relatif à l'apport en nature, conformément à l'article 602 du Code des sociétés du 11 octobre 2016 et dans le rapport spécial du commissaire relatif à l'apport en nature, conformément à l'article 602 du Code des sociétés du 10 octobre 2016, c'est-à-dire PwC Réviseurs d'entreprises SCRL, dont le siège social est situé à 1932 Woluwe-Saint-Étienne, Woluwedal 18, portant le numéro d'entreprise 0429.501.944 (RPM Bruxelles, néerlandophone), représentée par Monsieur Damien Walgrave, réviseur d'entreprise.

### **3. Structure des actionnaires**

Suite à l'augmentation de capital et à l'émission de nouvelles actions le 11 octobre 2016 dans le cadre de cette transaction, le nombre total de titres conférant le droit de vote (et le nombre total de droits de vote, c'est-à-dire le "dénominateur") est représenté par 5.270.501 actions.

Le tableau ci-dessous, basé sur les informations dont la société dispose, illustre la structure des actionnaires de Xior. Cet aperçu donne aussi bien le pourcentage des actionnaires sur la base de l'ancien dénominateur que le nouveau dénominateur suite à l'augmentation de capital du 11 octobre 2016, étant entendu que le nombre d'actions détenu par ces actionnaires est resté inchangé. Si, suite à cette transaction, la Société perçoit des nouvelles notifications de transparence, elle les publiera, conformément à la réglementation en vigueur.

Actionnaire	# actions (ancien dénominateur)	% actions (ancien dénominateur)	# actions (nouveau dénominateur)	% actions (nouveau dénominateur)
Aloxe SA	1.250.885	25,37 %	1.250.885	23,73%
Actions bloquées*	74.472	1,51 %	74.472	1,41%
Public ( <i>free float</i> )	3.605.466	73,12 %	3.945.144	74,85%
<b>Total (dénominateur)</b>	4.930.823	100 %	5.270.501	100%

\* Il s'agit d'actions détenues par certaines personnes qui ont contracté, dans le cadre de l'IPO de la Société du 11 décembre 2015, certains engagements lock-up.

L'émission de 339.678 nouvelles actions conduit à une dilution arithmétique des actionnaires existants, à concurrence de 6,44% sur le plan du capital, de la participation bénéficiaire et des droits de vote.

Le prix d'émission des nouvelles actions, fixé à EUR 31,30 par action, est supérieur à la valeur nette par action de 23,71 EUR au 30 juin 2016, ce qui n'implique aucune dilution financière par rapport à la valeur nette des actions existantes pour les actionnaires existants.

#### 4. Composition du Conseil d'administration et direction effective

La composition du conseil d'administration de la Société et la direction effective n'ont pas été modifiées par rapport à la composition décrite dans le Rapport financier annuel 2015.

#### 5. Référence aux documents mis à disposition

En vertu de l'article 18, § 2, d) de la loi sur le prospectus, les informations ci-dessous sont mises à disposition :

- **Documents corporate et financiers**
  - o Statuts coordonnés du 1<sup>er</sup> août 2016
  - o Rapport spécial du conseil d'administration concernant l'apport en nature, conformément à l'article 602 du Code des sociétés du 11 octobre 2016
  - o Rapport spécial du commissaire concernant l'apport en nature, conformément à l'article 602 du Code des sociétés du 10 octobre 2016
  - o Projet d'acte notarié organisant l'augmentation de capital du 11 octobre 2016
  - o Rapport financier annuel 2015
  - o Rapport financier semestriel 1<sup>er</sup> semestre 2016
  - o Prospectus IPO du 24 novembre 2015
- **Communiqués de presse**
  - o Communiqué de presse du 2 juin 2016 : *Xior Student Housing conclut un accord concernant l'acquisition de 122 logements d'étudiants à Breda*
  - o Communiqué de presse du 3 août 2016: *Annonce relative aux Promoteurs - Le CEO et le CFO renforcent leur engagement dans la Société - Publication relative à une notification de transparence (article 14 & 15 de la Loi sur la transparence)*

- Communiqué de presse du 11 octobre 2016: *Acquisition d'un complexe d'étudiants à Breda comprenant 122 logements clôturée avec succès – Augmentation de capital et renforcement des fonds propres de 10,6 euros environ – Informations relatives au nombre total de droits de vote (dénominateur) (Article 15 de la loi sur la transparence)*

Les documents auxquels il est fait référence ci-dessus peuvent être consultés sur le site web de la Société (<http://www.xior.be/nl/investor>), ainsi qu'au siège social de la Société (2018 Anvers, Mechelsesteenweg 34 boîte 108) ou peuvent être obtenus sur simple demande à l'adresse suivante :

Arne Hermans  
Chief Investment Officer  
Mechelsesteenweg 34 boîte 108  
2018 Anvers  
T +32 3 257 04 89  
E-mail : arne@xior.be

*Le présent document a été rédigé en néerlandais et a été traduit en anglais et en français. En cas de divergence entre les différentes versions de ce document, la version néerlandaise prévaudra.*