

CETTE ANNONCE N'EST PAS DESTINÉE À ÊTRE DISTRIBUÉE, PUBLIÉE OU DIFFUSÉE, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, AU CANADA, EN AUSTRALIE, AU JAPON, NI À DESTINATION DE CES PAYS OU DE TOUTE JURIDICTION OÙ UNE TELLE DIFFUSION SERAIT INTERDITE PAR LA LÉGISLATION APPLICABLE.

XIOR STUDENT HOUSING **COMMUNIQUE**

26 novembre 2015

Antwerpen

**Embargo jusqu'à jeudi 26 novembre 2015, 8u**

## Xior Student Housing lance son introduction en bourse sur Euronext Bruxelles

**ANVERS, Belgique, le 26 novembre 2015 – Xior Student Housing NV (la « Société » ou « Xior »), une société belge agréée en tant que société immobilière réglementée (« SIR ») publique, annonce aujourd'hui les modalités de sa première offre au public (l'« IPO » ou l'« Offre ») sur Euronext Brussels.**

### Lignes de force de la Société

- Xior est la première SIR publique belge résidentielle à se spécialiser dans le segment des logements pour étudiants. Xior adopte une approche commerciale axée sur la création de conditions d'étude et de logement optimales pour les étudiants, la gestion active du portefeuille immobilier et une interaction directe avec les étudiants par le biais d'agences immobilières locales, entre autres. La Société aspire à poursuivre le développement de son portefeuille immobilier sur la base de critères d'investissement bien réfléchis.
- À la date de l'IPO, à savoir le 11 décembre 2015 selon les prévisions, le portefeuille immobilier contiendra en principe 48 bâtiments (37 en Belgique et 11 aux Pays-Bas), d'une valeur totale réelle s'élevant à environ 196 millions EUR (le « Portefeuille immobilier initial »).
- 82 % des revenus locatifs totaux (selon un taux d'occupation de 100 % incluant les actifs en construction) du Portefeuille immobilier initial sont générés par la location de résidences pour étudiants. Les 18 % restants sont principalement issus de la location de commerces, qui se situent généralement au rez-de-chaussée de ces résidences.
- Les bâtiments en portefeuille, qui représentent un peu plus de 2 000 chambres, se situent dans les principales villes estudiantines de Belgique (85 % de la valeur réelle du Portefeuille immobilier initial), parmi lesquelles Louvain, Gand et Anvers, et des Pays-Bas (15 % du Portefeuille immobilier initial), à savoir La Haye, Maastricht, Breda et Tilbourg). Ce portefeuille affiche un taux d'occupation moyen de 97,8 %.
- Xior offre une combinaison de types de chambres, allant de chambres d'étudiants avec espaces communs à des studios entièrement équipés.
- À la date de réalisation de l'Offre, le portefeuille sera constitué par une combinaison d'apports, de fusions, de rachats et de cessions d'actifs. En outre, des engagements ont été pris pour acquérir trois nouveaux immeubles après l'IPO (représentant 100 chambres supplémentaires environ).

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter

#### Xior Student Housing NV

Christian Teunissen  
CEO  
+32 3 257 04 89  
christian@xior.be

#### Comfi

Gunther De Backer  
Public Relations  
+32 2 290 90 90  
debacker@comfi.be

CETTE ANNONCE N'EST PAS DESTINÉE À ÊTRE DISTRIBUÉE, PUBLIÉE OU DIFFUSÉE, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, AU CANADA, EN AUSTRALIE, AU JAPON, NI À DESTINATION DE CES PAYS OU DE TOUTE JURIDICTION OÙ UNE TELLE DIFFUSION SERAIT INTERDITE PAR LA LÉGISLATION APPLICABLE.

**XIOR STUDENT HOUSING COMMUNIQUE**

26 novembre 2015

Antwerpen

**Embargo jusqu'à jeudi 26 novembre 2015, 8u**

## Xior Student Housing lance son introduction en bourse sur Euronext Bruxelles

- À la réalisation de l'IPO, le taux d'endettement, sur la base du montant maximum à atteindre, devrait s'élever selon les attentes à 43,94 %.

### Principales conditions de l'Offre

- L'Offre se compose (i) d'une offre de minimum 2 859 550 et maximum 3 373 016 actions nouvelles de la Société, qui proviendront de l'augmentation de capital projetée à un prix inférieur à la valeur nominale par voie d'apport en numéraire et (ii) d'une offre à la vente de 140 450 actions existantes, représentant un montant total de minimum 75 000 000 EUR et maximum 87 836 650 EUR.
- Le produit de l'offre sera en premier lieu affecté à l'offre d'actions existantes, puis à l'offre d'actions nouvelles.
- L'Offre se compose :
  - d'une offre publique aux investisseurs particuliers et institutionnels en Belgique ; et
  - de placements privés auprès de certains investisseurs qualifiés et/ou institutionnels conformément à la législation applicable des juridictions pertinentes, en dehors des États-Unis comme le stipule le Règlement S du US Securities Act.
- Le prix de l'offre est de 25,00 EUR (le « Prix d'offre ») par action offerte. Sur la base du montant maximal levé et compte tenu des frais inhérents à l'Offre (à savoir 6 960 638,39 EUR) ainsi que du résultat négatif du portefeuille dû à la composition du Portefeuille immobilier initial, la valeur nette de l'actif par Action sera, après réalisation de l'Offre, de 6,9 % inférieure au prix de l'Offre, à savoir 23,28 EUR. La capitalisation de marché implicite de Xior s'élèvera à environ 115 millions EUR. Si le montant maximal est levé, le free float avoisinera les 75 %.
- La Banque Degroof Petercam et ING Belgique ont été désignées en tant que Joint Global Coordinators et Joint Bookrunners.

### Calendrier de l'Offre

- La période de souscription (la « Période de souscription ») débutera le 26 novembre 2015 et s'achèvera selon les attentes à 16.00 heures (CEST) le 8 décembre 2015, sauf clôture anticipée, étant entendu que la Période de souscription durera en tout état de cause au moins six jours ouvrables à compter de la date de mise à disposition du Prospectus (tel que défini ci-après). La Période de souscription pourra donc au plus tôt être clôturée le 3 décembre 2015 à 16.00 heures (CEST).
- Les résultats de l'Offre, l'allocation à des investisseurs particuliers et la clé de répartition éventuelle pour les investisseurs particuliers seront publiés dans la presse financière belge, selon les prévisions actuelles le 10 décembre 2015.
- Le Prix d'offre des actions offertes et les taxes éventuelles applicables doivent être intégralement payés en euros à la date de paiement. La date de règlement, qui est également la date de clôture, est, selon les prévisions, le 11

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter

#### Xior Student Housing NV

Christian Teunissen  
CEO  
+32 3 257 04 89  
christian@xior.be

#### Comfi

Gunther De Backer  
Public Relations  
+32 2 290 90 90  
debacker@comfi.be

CETTE ANNONCE N'EST PAS DESTINÉE À ÊTRE DISTRIBUÉE, PUBLIÉE OU DIFFUSÉE, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, AU CANADA, EN AUSTRALIE, AU JAPON, NI À DESTINATION DE CES PAYS OU DE TOUTE JURIDICTION OÙ UNE TELLE DIFFUSION SERAIT INTERDITE PAR LA LÉGISLATION APPLICABLE.

**XIOR STUDENT HOUSING COMMUNIQUE**

26 novembre 2015

Antwerpen

**Embargo jusqu'à jeudi 26 novembre 2015, 8u**

## Xior Student Housing lance son introduction en bourse sur Euronext Bruxelles

décembre 2015, soit 2 jours ouvrables après la date d'allocation, sauf clôture anticipative de la Période de souscription. Les actions offertes seront livrées sous forme dématérialisée.

- Il est prévu que la négociation des actions sur le marché réglementé d'Euronext Brussels débute le 11 décembre 2015 ou aux alentours de cette date (la « Date de cotation »). Les actions seront cotées sous le code ISIN BE0974288202.

### Allocation

- Le Prix d'offre est de 25,00 EUR. Les candidats investisseurs peuvent soumettre leurs ordres sans frais auprès de la Banque Degroof Petercam et d'ING. Les candidats investisseurs qui veulent déposer un ordre pour les actions offertes via d'autres intermédiaires financiers sont invités à se renseigner sur les frais éventuels pratiqués par ces intermédiaires financiers. Contrairement à l'acquisition d'actions existantes dans le cadre de l'Offre, l'acquisition dans le sillage de l'Offre d'actions nouvelles émises dans le cadre de l'augmentation de capital de la Société ne donnera pas lieu au prélèvement d'une taxe sur les opérations de bourse. Les actions nouvelles seront allouées par priorité aux personnes physiques résidant en Belgique et aux investisseurs soumis à l'impôt belge des personnes morales, dans cet ordre de priorité.
- Conformément à la réglementation belge, un minimum de 10 % des actions offertes doivent effectivement être attribuées à des investisseurs particuliers en Belgique, à condition que la demande des investisseurs particuliers soit suffisante. La part des actions offertes qui est attribuée à des investisseurs particuliers peut toutefois être augmentée ou réduite selon que les ordres de souscription reçus d'investisseurs particuliers excèdent 10 % des actions offertes effectivement attribuées ou n'atteignent pas ce seuil.
- Certaines parties se sont engagées inconditionnellement (autrement dit, à la seule condition de la réalisation de l'Offre) et irrévocablement à souscrire aux actions nouvelles à concurrence de 700 000 EUR (au total). Ces parties se verront, même en cas de sursouscription, attribuer toutes les actions auxquelles elles se sont engagées à souscrire.
- En cas de sursouscription aux actions offertes qui sont réservées aux investisseurs particuliers, l'attribution aux investisseurs particuliers se fera sur la base de critères d'attribution objectifs. Les montants payés en excédent par les candidats investisseurs seront remboursés dans les trois jours ouvrables, sans que ces candidats puissent toutefois revendiquer un intérêt sur ce montant ni aucune forme d'indemnisation, pour quelque raison que ce soit.

### Politique en matière de dividendes

- Partant du principe que les conditions économiques et financières resteront inchangées et sur la base de l'hypothèse de la réalisation des prévisions établies, la Société estime (sans que ce point ne puisse être considéré comme certain), que, sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires de Xior, le dividende

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter

#### Xior Student Housing NV

Christian Teunissen  
CEO  
+32 3 257 04 89  
christian@xior.be

#### Comfi

Gunther De Backer  
Public Relations  
+32 2 290 90 90  
debacker@comfi.be

CETTE ANNONCE N'EST PAS DESTINÉE À ÊTRE DISTRIBUÉE, PUBLIÉE OU DIFFUSÉE, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, AU CANADA, EN AUSTRALIE, AU JAPON, NI À DESTINATION DE CES PAYS OU DE TOUTE JURIDICTION OÙ UNE TELLE DIFFUSION SERAIT INTERDITE PAR LA LÉGISLATION APPLICABLE.

**XIOR STUDENT HOUSING COMMUNIQUE**

26 novembre 2015

Antwerpen

**Embargo jusqu'à jeudi 26 novembre 2015, 8u**

## Xior Student Housing lance son introduction en bourse sur Euronext Bruxelles

à distribuer pour l'exercice se clôturant le 31 décembre 2016 s'élèvera à 1,13 EUR par action, soit un rendement brut (avant précompte mobilier) sur le capital investi d'environ 4,54 %.

- Si des réserves distribuables sont disponibles, la Société a l'intention de laisser croître le dividende chaque année à partir de l'exercice 2017.
- Concernant le premier exercice qui se termine le 31 décembre 2015, la Société prévoit qu'aucun dividende ne sera distribué étant donné que le Portefeuille immobilier initial ne sera acquis qu'à la date de réalisation de l'Offre.

### Engagements de lock-up et de standstill

- Certaines parties, dont le promoteur, se sont engagées à ne pas vendre leurs actions dans la Société à la date de la réalisation de l'Offre (les « Actions Bloquées ») pendant une période de 365 jours calendrier après la date de réalisation de l'Offre, sauf exceptions d'usage.
- À partir de la date de la réalisation de l'Offre, et jusqu'à 365 jours calendrier après la date de la réalisation de l'Offre, Xior s'engagera à un standstill à l'égard de l'émission d'actions nouvelles et de warrants, sauf exceptions d'usage. La disposition qui précède ne l'empêche cependant pas d'émettre des titres dans le cadre d'une fusion, d'une scission (partielle), d'une cession ou d'un apport d'une universalité, d'une cession ou d'un apport d'une branche d'activité ou encore d'un apport d'actifs.

### Composition du Portefeuille initial et affectation des produits de l'Offre

- À la date du présent communiqué de presse, Xior ne possède encore aucun bien immobilier. À la date de réalisation de l'Offre, Xior acquerra le Portefeuille immobilier initial par le biais d'un certain nombre d'apports, de fusions, de rachats et de cessions d'actifs.
- Aloxe NV, qui intervient en qualité de promoteur, apportera à la date de la réalisation de l'Offre 23 bâtiments par le biais d'une série de fusions. Aloxe NV ne vend pas d'actions et devient ainsi actionnaire de référence de la SIR, avec un actionariat estimé à environ 23 % à la date de la réalisation de l'Offre.
- Un certain nombre de tierces parties (les « Parties à la fusion-acquisition »), n'étant liées ni à Xior ni à Aloxe, apporteront 2 bâtiments à la date de réalisation de l'Offre par le biais d'une série de fusions. Les Parties à la fusion-acquisition ont l'intention de vendre dans le cadre de l'Offre 140 450 actions existantes pour un montant d'environ 3,5 millions d'euros. Le produit de la vente des actions existantes reviendra aux Parties à la fusion-acquisition.
- En supposant qu'il sera souscrit au nombre maximal d'actions nouvelles, le produit net de l'Offre d'actions nouvelles pour Xior est estimé à environ 77,4 millions d'euros. Le produit de l'Offre d'actions nouvelles sera affecté comme suit :

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter

#### Xior Student Housing NV

Christian Teunissen  
CEO  
+32 3 257 04 89  
christian@xior.be

#### Comfi

Gunther De Backer  
Public Relations  
+32 2 290 90 90  
debacker@comfi.be

CETTE ANNONCE N'EST PAS DESTINÉE À ÊTRE DISTRIBUÉE, PUBLIÉE OU DIFFUSÉE, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, AU CANADA, EN AUSTRALIE, AU JAPON, NI À DESTINATION DE CES PAYS OU DE TOUTE JURIDICTION OÙ UNE TELLE DIFFUSION SERAIT INTERDITE PAR LA LÉGISLATION APPLICABLE.

XIOR STUDENT HOUSING **COMMUNIQUE**

26 novembre 2015

Antwerpen

**Embargo jusqu'à jeudi 26 novembre 2015, 8u**

## Xior Student Housing lance son introduction en bourse sur Euronext Bruxelles

- À concurrence d'environ 19,4 millions d'euros, à l'acquisition à la date de la réalisation de l'Offre de 10 bâtiments du Portefeuille immobilier initial
- À concurrence d'environ 15,8 millions d'euros, à l'acquisition à la date de la réalisation de l'Offre des actions de trois sociétés immobilières détenant ensemble 13 bâtiments du Portefeuille immobilier initial
- En outre, le produit de l'Offre d'actions nouvelles sera utilisé à concurrence d'environ 40,0 millions d'euros pour un refinancement de la dette qui est à présent contractée par les sociétés qui seront acquises ou avec lesquelles Xior fusionnera à la date de la réalisation de l'Offre.

### Récapitulation du calendrier

Début de la Période de souscription	26 novembre 2015
Fin prévue de la Période de souscription	8 décembre 2015 (16.00 heures CEST) <sup>1</sup>
Date d'allocation prévue	9 décembre 2015
Date prévue de publication des résultats de l'Offre	10 décembre 2015
Date attendue de réalisation de l'Offre (paiement, règlement et livraison)	11 décembre 2015
Date de cotation prévue et début des négociations	11 décembre 2015

<sup>1</sup>Sauf clôture anticipée qui peut avoir lieu au plus tôt le 3 décembre 2015 à 16h00 (CEST).

### Prospectus

Un prospectus daté du 24 novembre 2015 a été approuvé par l'Autorité des services et marchés financiers (le « Prospectus »). Ce Prospectus est uniquement disponible en néerlandais. Le Résumé est disponible en néerlandais, avec une traduction en français et en anglais. Le Prospectus sera mis gratuitement à la disposition des investisseurs à partir du 26 novembre 2015 au siège social de la Société, Mechelsesteenweg 34 boîte 108, à 2018 Anvers, Belgique. Le Prospectus peut également être obtenu sans frais auprès de la Banque Degroof Petercam et d'ING Belgique sur demande. De même, le Prospectus est disponible sur les sites Internet suivants : [www.xior.be](http://www.xior.be), <https://degroofpetercam.com/xior>, [www.ing.be/equitytransactions](http://www.ing.be/equitytransactions), [www.ing.be/aandelentransacties](http://www.ing.be/aandelentransacties), et [www.ing.be/transactiesdactions](http://www.ing.be/transactiesdactions) et sur demande aux numéros de téléphone +32 2 287 91 56 (Banque Degroof Petercam) et +32 2 464 60 04 (EN), +32 2 464 60 01 (NL) ou +32 2 464 60 02 (FR) (ING Belgique).

### Souscriptions

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter

#### Xior Student Housing NV

Christian Teunissen  
CEO  
+32 3 257 04 89  
[christian@xior.be](mailto:christian@xior.be)

#### Comfi

Gunther De Backer  
Public Relations  
+32 2 290 90 90  
[debacker@comfi.be](mailto:debacker@comfi.be)

CETTE ANNONCE N'EST PAS DESTINÉE À ÊTRE DISTRIBUÉE, PUBLIÉE OU DIFFUSÉE, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, AU CANADA, EN AUSTRALIE, AU JAPON, NI À DESTINATION DE CES PAYS OU DE TOUTE JURIDICTION OÙ UNE TELLE DIFFUSION SERAIT INTERDITE PAR LA LÉGISLATION APPLICABLE.

XIOR STUDENT HOUSING **COMMUNIQUE**

26 novembre 2015

Antwerpen

**Embargo jusqu'à jeudi 26 novembre 2015, 8u**

## Xior Student Housing lance son introduction en bourse sur Euronext Bruxelles

Les ordres peuvent être introduits directement et gratuitement auprès de la Banque Degroof Petercam NV/SA ou d'ING Belgique NV/SA. Les candidats investisseurs qui veulent déposer un ordre pour les actions offertes via d'autres intermédiaires financiers sont invités à se renseigner sur les frais éventuels pratiqués par ces intermédiaires financiers.

### Risques

Un investissement en actions implique des risques. Investir dans les actions offertes comporte des risques qui peuvent mener à une perte de l'intégralité du montant investi dans les actions offertes. Il est recommandé aux investisseurs de lire attentivement le Prospectus, et en particulier les parties traitant des facteurs de risque, avant de décider de souscrire aux actions offertes.

Vous trouverez de plus amples informations au sujet des risques dans le Prospectus, dans les parties D1 et D3 du Résumé et dans le chapitre 2 intitulé « Facteurs de risque ».

Produit	Actions Xior Student Housing NV (BE)
Juridiction applicable	Belgique
Échéance	Indéterminée
Objectif d'investissement	Une action s'assortit d'une échéance indéterminée et n'offre aucun remboursement planifié du capital. Ces actions se négocieront selon les prévisions sur le marché réglementé d'Euronext Brussels, ce qui peut engendrer des gains ou des pertes de capital. Ces actions peuvent donner droit à des dividendes. En cas de liquidation de la Société, l'actionnaire ne pourra faire valoir ses droits qu'après tous les autres créanciers. Généralement, l'actionnaire ne récupère rien. En votre qualité d'actionnaire de la Société, vos droits seront définis par le droit belge.

-ENDS-

### À propos de Xior Student Housing

Xior Student Housing est une agence immobilière 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 privatifs. 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. En cas d'IPO fructueuse, Xior Student Housing mettra à disposition un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 196 millions EUR, qui génèrera environ 11 millions EUR de revenus locatifs annuels. Vous trouverez plus d'informations sur [www.xior.be](http://www.xior.be).

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter

#### Xior Student Housing NV

Christian Teunissen  
CEO  
+32 3 257 04 89  
[christian@xior.be](mailto:christian@xior.be)

#### Comfi

Gunther De Backer  
Public Relations  
+32 2 290 90 90  
[debacker@comfi.be](mailto:debacker@comfi.be)

CETTE ANNONCE N'EST PAS DESTINÉE À ÊTRE DISTRIBUÉE, PUBLIÉE OU DIFFUSÉE, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, AU CANADA, EN AUSTRALIE, AU JAPON, NI À DESTINATION DE CES PAYS OU DE TOUTE JURIDICTION OÙ UNE TELLE DIFFUSION SERAIT INTERDITE PAR LA LÉGISLATION APPLICABLE.

**XIOR STUDENT HOUSING COMMUNIQUE**

26 novembre 2015

Antwerpen

**Embargo jusqu'à jeudi 26 novembre 2015, 8u**

## Xior Student Housing lance son introduction en bourse sur Euronext Bruxelles

Xior Student Housing NV, Mechelsesteenweg 34, boîte 108, 2018 Anvers  
BE 0547.972.794 (RPM Anvers, section Anvers)

### Informations importantes

Les informations contenues dans cette annonce servent uniquement d'informations générales et ne se prétendent ni exhaustives, ni complètes. Cette annonce ne constitue pas une offre, ni ne fait partie d'une offre, elle ne constitue pas une offre ou une invitation à vendre ou à émettre des actions, ni une demande d'offre visant à acheter des actions ou à y souscrire. Tout achat, souscription ou demande d'émission d'actions dans la Société dans le cadre de l'Offre ne peuvent se faire que sur la base des informations reprises dans le prospectus se rapportant à l'Offre et dans les éventuels suppléments au prospectus. Cette annonce n'est pas un prospectus. Le prospectus contient des informations détaillées sur la Société et son management, les risques liés à l'investissement dans la Société ainsi que les comptes annuels et d'autres données financières.

Il est interdit de diffuser, directement ou indirectement, la présente annonce aux États-Unis ou à destination de ce pays et celle-ci ne constitue pas, dans son intégralité ou en partie, une offre ou une demande d'achat ou de souscription de titres aux États-Unis. Les titres auxquels il est fait référence dans le présent document n'ont pas été et ne seront pas enregistrés sous le United States Securities Act de 1933, tel que modifié (le « US Securities Act ») et ne peuvent être ni offerts ni vendus aux États-Unis, sauf en cas d'exemption des obligations d'enregistrement du US Securities Act. La Société n'a enregistré aucune partie de l'Offre ni les actions aux États-Unis, n'a pas l'intention de procéder à un tel enregistrement ni d'émettre une offre publique de titres aux États-Unis.

La présente annonce est exclusivement destinée et adressée aux personnes résidant dans les États membres de l'Espace économique européen (« EEE ») autres que la Belgique qui sont des « investisseurs qualifiés » au sens de l'article 2(1)(e) de la directive portant sur les prospectus (Directive 2003/71/CE telle que modifiée, incluse dans la Directive 2010/73/UE, pour autant qu'elle ait été transposée dans l'État membre de l'Espace économique européen concerné) et de toute mesure de transposition dans chaque État membre de l'EEE concerné (la « Directive prospectus ») (« Investisseurs qualifiés »).

En outre, au Royaume-Uni, cette annonce n'est diffusée que parmi, et ne s'adresse qu'à, les Investisseurs qualifiés (i) qui ont une expérience professionnelle en matière d'investissements relevant de l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, tel que modifié (l'« Ordonnance ») et les Investisseurs qualifiés relevant de l'article 49(2)(a) à (d) de l'Ordonnance, et (ii) auxquels elle peut être communiquée de quelque autre manière légitime (ces personnes sont appelées « personnes concernées »). L'Offre, selon le cas, sera uniquement mise à la disposition des personnes concernées, et toute invitation, offre ou accord de souscription de titres, que ce soit pour les acheter ou pour les acquérir de toute autre façon, sera uniquement soumise aux personnes concernées. Toute personne autre que concernée ne peut agir en fonction de la présente communication ou de son contenu, ni s'y fier.

Cette annonce et les informations qui y sont reprises ne sont pas destinées à la publication, la diffusion ou la distribution aux États-Unis, en Australie, au Canada ou au Japon, ni à destination de ces pays.

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter

#### Xior Student Housing NV

Christian Teunissen  
CEO  
+32 3 257 04 89  
christian@xior.be

#### Comfi

Gunther De Backer  
Public Relations  
+32 2 290 90 90  
debacker@comfi.be

CETTE ANNONCE N'EST PAS DESTINÉE À ÊTRE DISTRIBUÉE, PUBLIÉE OU DIFFUSÉE, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE, AU CANADA, EN AUSTRALIE, AU JAPON, NI À DESTINATION DE CES PAYS OU DE TOUTE JURIDICTION OÙ UNE TELLE DIFFUSION SERAIT INTERDITE PAR LA LÉGISLATION APPLICABLE.

**XIOR STUDENT HOUSING COMMUNIQUE**

26 novembre 2015

Antwerpen

**Embargo jusqu'à jeudi 26 novembre 2015, 8u**

## Xior Student Housing lance son introduction en bourse sur Euronext Bruxelles

Le contenu de la présente annonce contient des « communications prospectives » ou qui peuvent être considérées comme telles. Ces communications prospectives sont identifiables par l'utilisation d'une terminologie tournée vers l'avenir, notamment les mots « estime », « évalue », « anticipe », « attend », « suppose », « peut », « pourra », « a l'intention de », « continue », « permanent », « probable », « prévoir », « envisager », « objectif », « rechercher », « devraient » ou « doivent » et incluent les communications de la Société à propos des résultats escomptés de sa stratégie. Par leur nature, les déclarations prospectives comportent des risques et des incertitudes et les lecteurs sont avertis que toute déclaration prospective ne constitue pas une garantie quant à des prestations futures. Les résultats effectifs de la Société peuvent sensiblement varier de ceux prévus par les communications prospectives. La Société ne s'engage nullement à la mise à jour ni à la révision de communications prospectives, sauf en cas d'obligation légale. La date de réalisation de l'admission à la cote sur le marché réglementé d'Euronext Brussels peut notamment être influencée par les conditions du marché. Il n'existe aucune garantie quant au fait qu'une telle cotation aura lieu et vous ne pouvez baser vos décisions financières sur les intentions de la Société liées à cette admission à la cote dans cette phase. L'acquisition d'investissements sur lesquels porte cette annonce peut exposer un investisseur à un risque majeur de perte de l'intégralité du montant investi. Les personnes qui envisagent de tels placements doivent prendre avis auprès d'une personne agréée, spécialisée dans ce type d'investissements. Cette annonce ne constitue pas une recommandation de l'Offre. La valeur des actions peut aussi bien diminuer qu'augmenter. Aucune annonce ou information en rapport avec l'Offre ou les actions dont il est fait référence ci-dessus ne peut être diffusée au public dans les juridictions extérieures à la Belgique où un enregistrement ou une approbation préalables sont nécessaires à cet effet. Aucune démarche n'a été et ne sera entreprise concernant l'Offre d'actions de la Société dans une quelconque juridiction extérieure à la Belgique où de telles démarches seraient obligatoires. L'émission, la souscription ou l'achat d'actions de la Société sont soumis dans certaines juridictions à des restrictions juridiques ou légales particulières. La Société n'est pas responsable en cas de non-respect des restrictions précitées par une personne. La Banque Degroof Petercam NV/SA et ING Belgique NV/SA agissent pour la Société et personne d'autre en ce qui concerne l'Offre, et ne seront responsables vis-à-vis de personne d'autre que la Société pour la fourniture de la protection offerte à leurs clients respectifs, ni pour la fourniture de conseils dans le cadre de l'Offre. La Société est responsable des informations mentionnées dans la présente annonce. La Banque Degroof Petercam NV/SA et ING Belgique NV/SA, ainsi que leurs administrateurs, cadres, collaborateurs, conseillers ou représentants respectifs déclinent toute responsabilité ou obligation de fournir une déclaration explicite ou implicite ou une garantie quant à la véracité, l'exactitude ou le caractère complet des informations contenues dans la présente annonce (ou en cas d'omission d'informations contenues dans la présente annonce) ou à toute autre information concernant la Société, ses filiales ou sociétés liées respectives, que ce soit par écrit, oralement ou sous forme visuelle ou électronique, et transmise ou mise à disposition de quelque façon que ce soit, ni en cas de perte résultant de l'utilisation de cette annonce ou de son contenu, de quelque façon que ce soit.

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter

**Xior Student Housing NV**

Christian Teunissen  
CEO  
+32 3 257 04 89  
christian@xior.be

**Comfi**

Gunther De Backer  
Public Relations  
+32 2 290 90 90  
debacker@comfi.be