

CETTE ANNONCE NE CONSTITUE NULLEMENT UNE OFFRE DE VENTE OU DE SOUSCRIPTION, NI UNE INVITATION À FORMULER UNE OFFRE D'ACHAT OU UNE SOUSCRIPTION DE TITRES. LES INVESTISSEURS DOIVENT APPUYER LEUR DÉCISION D'INVESTIR SUR LE PROSPECTUS ET PLUS PARTICULIÈREMENT SUR LES FACTEURS DE RISQUE TELS QUE DÉCRITS AU CHAPITRE 2 DU PROSPECTUS QUE XIOR STUDENT HOUSING NV PRÉVOIT DE PUBLIER APRÈS APPROBATION DE L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS BELGE COMPÉTENTE (LA « FSMA ») ET QUI SERA DISPONIBLE ULTÉRIEUREMENT AU SIÈGE SOCIAL DE XIOR STUDENT HOUSING NV ET SUR WWW.XIOR.BE.



Communiqué de presse

Xior annonce son intention d'émettre une première offre publique sur Euronext Brussels

ANVERS, Belgique, le 5 novembre 2015 - Xior Student Housing NV (la « Société » ou « Xior »), une société anonyme belge qui a introduit une demande d'agrément en tant que société immobilière réglementée (« SIR ») publique, active dans le segment du logement étudiant, annonce aujourd'hui son intention d'émettre une « initial public offering » (l'« IPO » ou l'« Offre ») sur Euronext Brussels. La transaction est soumise aux conditions du marché, à l'obtention de l'agrément en tant que SIR publique et à l'approbation du prospectus de l'IPO par la FSMA. Xior se concentre spécifiquement sur le segment de l'immobilier destiné au logement étudiant, un segment du marché favorablement influencé par l'internationalisation de l'enseignement supérieur, une augmentation de la demande en matière de logements de qualité, ainsi qu'une consolidation et une professionnalisation continue de l'offre de l'immobilier dans ce segment, entre autres.

Portefeuille immobilier - À la date de l'IPO, le portefeuille immobilier contiendra 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 % du montant total des revenus locatifs (à savoir selon un taux d'occupation de 100 %, immobilisations en cours y comprises) du Portefeuille immobilier initial sera généré par la location de résidences étudiantes. Les 18 % restants sont principalement issus de la location de commerces, qui se situent généralement au rez-de-chaussée, sous les chambres d'étudiants. Les bâtiments en portefeuille, qui représentent un peu plus de 2 000 chambres, se situent dans les principales villes estudiantines de Belgique (85 % du Portefeuille immobilier initial), parmi lesquelles Louvain, Gand et Anvers, et des Pays-Bas (15 % du Portefeuille immobilier initial), à savoir La Haye, Maastricht, Bréda et Tilbourg) et affichent un taux d'occupation moyen de 98 %. Une combinaison de types de chambres, allant de chambres d'étudiants avec espaces communs à des studios entièrement équipés, est offerte. En outre, des engagements ont été pris pour acquérir trois nouveaux immeubles après l'introduction en Bourse (représentant 100 chambres supplémentaires environ). Selon les estimations, Xior générera 11 millions EUR de revenus locatifs en 2016.

Mission - Xior est la première SIR publique résidentielle belge dans le domaine du logement étudiant et aspire au développement du portefeuille sur la base de critères d'investissement réfléchis. Xior adopte une approche commerciale axée sur la création de conditions d'étude et de logement optimales, la gestion active du portefeuille immobilier et une interaction directe avec les étudiants par

le biais d'agences immobilières locales, entre autres.

Management & Conseil d'administration - L'équipe de management, composée de Christian Teunissen (CEO), Frederik Snauwaert (CFO) et Arne Hermans (CIO), possède une vaste expérience dans l'immobilier et en particulier dans le segment du logement étudiant. Le conseil d'administration est composé de quatre administrateurs indépendants : Leen Van den Neste (CEO VDK Spaarbank), Joost Uwents (CEO WDP), Wouter De Maeseneire (Academic Dean Vlerick Business School) et Wilfried Neven (CEO Allianz Benelux – Belgium). En outre, le CEO et le CFO siègent également au conseil d'administration.

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. Aloxe NV, qui intervient en tant que promoteur, apportera ses actifs liés au logement étudiant à Xior Student Housing NV à la date de l'IPO. Aloxe NV ne cèdera aucune action dans le cadre de l'Offre et devient ainsi actionnaire de référence dans la SIR, en détenant environ 23 % du capital à l'issue de l'IPO. Par conséquent, le flottant s'élèvera à environ 77 % à l'issue de l'IPO. Le produit net de l'Offre sera, en association avec le nouveau financement par endettement, destiné à l'acquisition d'une partie du portefeuille immobilier et à un refinancement des dettes existantes. La valeur nette par action sera moins que le prix d'inscription à cause des frais de l'Offre et de l'acquisition de la portefeuille. À la réalisation de l'IPO, le taux d'endettement, sur la base du montant maximum à atteindre, devrait être inférieur à 45 %.

Partant du principe que les conditions économiques et financières resteront inchangées et sur la base de l'hypothèse de la réalisation des prévisions établies, le management estime que, sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires de Xior, le dividende à distribuer pour l'exercice se clôturant le 31 décembre 2016 fournira un rendement d'environ 4,5 %.. 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.

Déclaration à propos de l'annonce actuelle :

Christian Teunissen, Chief Executive Officer et Co-Founder de Xior : « *Depuis 2007 déjà, Xior est actif dans le domaine du logement étudiant et a entre-temps développé un portefeuille de qualité et déployé un modèle de gestion approprié. L'introduction en Bourse et l'agrément en tant que SIR constituent la prochaine étape de l'évolution de Xior en tant qu'acteur de référence en Belgique et aux Pays-Bas dans ce segment immobilier et permet à Xior de concrétiser ses plans de croissance.* »

Pour l'IPO envisagée, la Banque Degroof Petercam SA et ING Belgique SA ont été désignés en tant que Joint Global Coordinators et interviendront également comme Joint Bookrunners.

Sous réserve de l'approbation du prospectus par la FSMA et selon les conditions du marché, l'étendue de l'Offre ainsi que les détails concernant l'Offre seront publiés dans la presse financière belge au moment du lancement de la période d'offre.

Il est prévu que l'IPO ait lieu en décembre 2015, sous réserve de conditions de marché appropriées.

- Fin -

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter:

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

À propos de Xior Student Housing

Xior Student Housing est un acteur immobilier belge spécialisé 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 destinés 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 a introduit une demande d'agrément en tant que SIR publique de droit belge. En cas d'IPO fructueuse, Xior Student Housing mettra à disposition un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 196 millions EUR, qui générera environ 11 millions EUR de revenus locatifs annuels. Vous trouverez plus d'informations sur Xior.be.

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 qui sera rédigé par la Société en temps utile en rapport avec l'Offre et dans les éventuels suppléments au prospectus. Cette annonce n'est pas un prospectus. Le prospectus contiendra 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. Toute offre

publique de titres éventuellement émise aux États-Unis le serait par le biais d'un prospectus disponible auprès de la Société et contenant des informations détaillées sur la Société et son management ainsi que les comptes annuels.

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.

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 varier sensiblement 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 la cotation ou de la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels peut en outre 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 est nécessaire 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.