

Xior annonce l'acquisition du site étudiant « 365 Rooms » à Bruxelles par apport en nature

Valeur d'investissement totale d'environ EUR 34 millions pour 323 unités
Publication du nouveau dénominateur – nombre d'actions

Anvers, Belgique – 7 Octobre 2020 – Xior Student Housing SA, le BE-REIT spécialisée dans le logement étudiant en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne et au Portugal, annonce un accord relatif à l'acquisition de la résidence étudiante « 365 Rooms » à Ixelles (Bruxelles), en Belgique. Cette résidence pleinement opérationnelle et durable a été livrée en 2014 en collaboration avec la VUB/ULB et est située dans un endroit exceptionnellement favorable à Bruxelles, la plus grande ville étudiante de Belgique. La résidence comprend, outre 323 chambres d'étudiants, 5 studios, 9 appartements et 1 000 m² d'espaces polyvalents. Le contributeur offre une garantie locative pour une période de 3 ans sur la base d'un taux d'occupation complète.

La valeur d'investissement totale de cette acquisition s'élève à environ EUR 34 millions, avec un rendement initial attendu de 5,5 %, Xior payant la totalité du prix d'achat par le biais d'un apport en nature. Suite à cet apport, qui a généré une augmentation de capital d'environ EUR 33.883.013 (prime d'émission comprise), 657.539 nouvelles actions de Xior Student Housing ont été émises. Les actions seront cotées au plus tard à partir du 13 octobre 2020. Le prix d'émission s'élève à (montant arrondi) EUR 51,53 par action.



I. Acquisition de la résidence d'étudiants « 365 Rooms » à Bruxelles

Xior Student Housing est fière de pouvoir annoncer qu'elle a conclu un accord pour l'acquisition de la résidence étudiante « 365 Rooms », située à Ixelles (Bruxelles), comprenant 323 chambres d'étudiants, 5 studios, 9 appartements et 1.000 m² d'espaces polyvalents qui servent actuellement de bureaux, de snack-bar et de crèche suffisamment séparée de l'espace étudiant. La valeur d'investissement totale de cette acquisition s'élève à environ EUR 34 millions, avec un rendement initial attendu de 5,5 %. Le contributeur offre une garantie locative pour une période de 3 ans sur la base d'un taux d'occupation complète. Cette résidence a été développée en collaboration avec la VUB/ULB dans un optique de durabilité et de sécurité pour les étudiants, ce qui a permis d'obtenir un bâtiment économe en énergie équipé de panneaux solaires, d'une isolation supplémentaire, d'un toit vert et de fenêtres avec du verre à haute efficacité.

Ce complexe étudiant moderne et pleinement opérationnel, réalisé en 2014, est idéalement situé à proximité des universités VUB et ULB et de l'hôpital Chirec récemment construit. En outre le complexe est situé en plein cœur du quartier étudiant animé de Bruxelles, où Xior est déjà présente avec sa résidence dans l'avenue d'Auderghem, qui a été entièrement louée chaque année académique depuis son achèvement en 2018.

La résidence est facilement accessible par les transports publics et se trouve à seulement 5 minutes à pied de la gare d'Etterbeek. Il y a également un arrêt de bus juste devant le bâtiment qui permet aux étudiants de se rendre facilement dans le centre de Bruxelles et d'en revenir. La résidence



se compose d'un mélange de chambres indépendantes et non indépendantes et offre divers espaces et équipements communs :

- Espace d'étude motivant de 300m².
- Cuisines collectives
- Terrasse verte intérieure
- Wifi dans la chambre
- Buanderie commune
- Nettoyage hebdomadaire
- Parking à vélos couvert
- 52 places de parking

Avec cette acquisition, Xior ajoute un huitième site à son portefeuille à Bruxelles et renforce ainsi sa position dans la plus grande ville étudiante de Belgique caractérisée par une pénurie de chambres d'étudiants de qualité. Grâce à ces acquisitions, le nombre total de chambres d'étudiants exploitées sous la bannière de Xior à Bruxelles s'élève à un peu moins de 1 000 unités, créant ainsi des économies d'échelle supplémentaires.

Cet investissement a été réalisé ce matin par l'acquisition de 100% des actions de la société immobilière concernée par un apport en nature.

II. La transaction et l'augmentation de capital/l'émission de nouvelles actions

Dans le cadre de cette transaction, Xior Student Housing a acquis 100% des actions de Patrimonia Couronne-Franck SA. Xior a ainsi payé le prix d'achat des actions en nouvelles actions à émettre dans Xior Student Housing, au moyen d'un apport en nature des actions de Patrimonia Couronne-Franck dans Xior Student Housing dans le cadre du capital autorisé.

L'apport des actions a été rémunéré par l'émission de 657.539 nouvelles actions Xior, pour un montant total de EUR 33.883.013.

Les nouvelles actions Xior ont été émises en ce jour, 7 octobre 2020, à la suite d'une augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé en vertu d'une décision du conseil d'administration de Xior. La transaction a permis un renforcement des fonds propres de EUR 33.883.013, dont un montant de EUR 11.835.702 a été affecté au poste capital et un montant de EUR 22.047.311 (après déduction, d'un montant égal au coût de l'augmentation de capital au sens des règles IFRS applicables) au poste primes d'émission.

Le prix d'émission des nouvelles actions s'élève à (montant arrondi) EUR 51,53 et correspond au cours boursier moyen pondéré (Volume Weighted Average Price (VWAP)) de Xior Student Housing pendant les 5 jours de bourse précédant le 7 octobre 2020 (la date d'apport non comprise), déduction faite de la partie pro rata temporis du dividende brut prévu de l'exercice 2020 (1.04 EUR par action¹ (montant arrondi)) et déduction faite d'une réduction de 5 %, ou d'une réduction de 5,2 % par rapport au cours de clôture d'hier soir, le 6 octobre 2020 moins la part pro rata temporis du dividende brut prévu pour l'exercice 2020.

III. Détachement du coupon n°14 (le dividende proratisé à hauteur de EUR 1,04 (montant arrondi)) - cotation des nouvelles actions

Les 657.539 nouvelles actions Xior sont de la même nature et octroient les mêmes droits que les actions existantes, étant entendu qu'elles seront émises avec le coupon n° 15 et suivants attachés et ne participeront donc au résultat de l'exercice en cours qu'à compter du 7 octobre 2020 (jusqu'au 31 décembre 2020 inclus).

Étant donné que les nouvelles actions Xior Student Housing ne participeront au résultat de la Société qu'à partir du 7 octobre 2020 (et non au résultat du 1er janvier 2020 au 6 octobre 2020 inclus), le coupon n° 14 des actions sera détaché avant la cotation des nouvelles actions sur Euronext Brussels, qui devrait avoir lieu le 8 octobre 2020, après les heures de bourse. Les actions existantes Xior Student Housing seront cotées à partir du 9 octobre 2020 ex coupon n° 14.

Xior a l'intention de faire coter les nouvelles actions sur Euronext Brussels au plus tard à partir du 13 octobre 2020, avec le coupon n° 15 et suivants attachés.

IV. Publication conformément à l'article 15 de la Loi du 2 mai 2007 relative à la publicité de participations importantes (loi Transparence)

À la suite de l'augmentation de capital et à l'émission de nouvelles actions le 7 octobre 2020 dans le cadre de cette opération, Xior Student Housing SA publie les informations suivantes conformément à l'article 15 de la loi du 2 mai 2007 sur la publicité des participations importantes :

¹ Voir aussi le Rapport financier semestriel du 5 août 2020.

- Le capital total : EUR 359.150.940
- Nombre total de titres avec droit de vote : 19.952.830 (toutes les actions ordinaires)
- Nombre total de droits de vote (= dénominateur) : 19.952.830 (tous droits de vote attachés aux actions ordinaires)

Chacune de ces actions confère un vote à l'assemblée générale et ces actions représentent donc le dénominateur aux fins des notifications dans le cadre des règlements de transparence (c'est-à-dire les notifications en cas (entre autres) d'atteinte, de dépassement ou de dépassement négatif des seuils statutaires ou légaux). Les statuts de Xior Student Housing NV ne prévoient pas de seuils statutaires supplémentaires. Il n'y a pas d'options ni de warrants en circulation donnant droit à des actions, ni d'actions privilégiées, ni des actions sans droit de vote.

Pour en savoir plus sur cette transaction, veuillez contacter:

Xior Student Housing SA
Mechelsesteenweg 34, boîte 108
2018 Anvers, Belgique
www.xior.be

Christian Teunissen, CEO
Frederik Snaauwaert, 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



À propos de Xior Student Housing

Xior Student Housing SA est la première SIR publique de droit belge, spécialisée dans le segment du logement étudiant en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne et au Portugal. Dans ce segment immobilier, Xior Student Housing offre une variété d'immeubles, allant de chambres avec installations communes, chambres avec sanitaires privés, à des studios entièrement équipés. Xior Student Housing construit depuis 2007, en tant que propriétaire et exploitante, des logements de qualité et fiables pour des étudiants à la recherche d'un endroit où ils peuvent étudier et vivre dans des conditions idéales. 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. Les actions de Xior Student Housing sont cotées sur Euronext Bruxelles (XIOR) depuis le 11 décembre 2015. Au 30 juin 2020, Xior Student Housing détenait un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 1,37 milliard EUR. Vous trouverez plus d'informations sur www.xior.be.

Xior Student Housing SA, SIR publique de droit belge (BE-REIT)
Mechelsesteenweg 34, boîte 108, 2018 Anvers, Belgique
BE 0547.972.794 (RPM Anvers, section Anvers)

Clause de non-responsabilité

Le présent communiqué de presse contient des informations, prévisions, opinions et estimations prospectives faites par Xior, relatives aux performances futures attendues de Xior et du marché dans lequel elle opère (« déclarations prospectives »). Par leur nature, les déclarations prospectives impliquent des risques inhérents, incertitudes et hypothèses, tant généraux que spécifiques, qui semblaient fondés au moment où ils ont été établis, qui pourront finalement se révéler exacts ou erronés, et le risque existe que les déclarations prospectives ne se réalisent pas. Certains événements sont difficilement prévisibles et peuvent dépendre de facteurs sur lesquels Xior n'a aucune influence. De plus, les déclarations prospectives ne sont valables qu'à la date du présent communiqué de presse. Les déclarations contenues dans le présent communiqué de presse qui portent sur des tendances ou activités passées ne peuvent pas être considérées comme gage que ces tendances ou activités perdureront à l'avenir. Ni Xior, ni ses représentants, fonctionnaires ou conseillers, ne garantissent que les paramètres sur lesquels les déclarations prospectives sont basées sont exempts d'erreurs, et aucun d'eux ne peut suggérer, garantir ou prédire que les résultats attendus par cette déclaration prospective se réaliseront effectivement. Les bénéfices réels, la situation financière, les performances ou les résultats de Xior peuvent dès lors sensiblement s'écarter des informations avancées dans ou sous-entendues par ces déclarations prospectives. Xior refuse expressément toute obligation ou garantie de mettre à jour ou revoir les déclarations prospectives, sauf si la loi l'impose. 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.