

## **Xior annonce de nouveaux projets et acquisitions pour environ 110 MEUR Augmentation de capital de ca. 84 MEUR pour le financement de la stratégie de croissance**

Ce document n'est pas destiné à être diffusé, publié ou distribué, directement ou indirectement, aux États-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie, au Japon, en Afrique du Sud, ni à destination de ces pays ou de tout autre pays ou juridiction où cette diffusion serait interdite par la loi. D'autres restrictions s'appliquent également.

**Offre Publique de souscription de maximum 2.709.416 Nouvelles Actions dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire, dans le cadre du capital autorisé, avec Droits d'Allocation Irréductibles pour un montant maximal de 83.991.896 EUR**

**Demande d'admission à la négociation des Nouvelles Actions sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles**

- Xior poursuit avec conviction sa stratégie de croissance et annonce de nouveaux projets et acquisitions pour un montant approximatif de 110 MEUR. Si toutes les acquisitions et tous les réaménagements prévus sont réalisés, le portefeuille évoluera à environ 485 MEUR, avec approximativement 4 500 unités.
- Augmentation de capital pour un montant approximatif de 84 MEUR pour le financement de la stratégie de croissance. 23% de l'augmentation de capital est *pre-committed* par l'actionnaire de référence Aloxe SA.
- Xior confirme la prévision pour l'exercice 2017 d'un résultat EPRA de 1,40 EUR par action, avec un dividende brut de 1,20 EUR par action
- Prix d'émission : 31,00 EUR par Nouvelle Action, soit une réduction de 14,7% par rapport au cours de clôture des Actions le 6 juin 2017, qui s'élevait à 36,90 EUR, adapté à la valeur estimée du coupon n° 4 détaché le 7 juin 2017 (après clôture des marchés), à savoir 36,33 EUR après cette adaptation.
- 2 Droits d'Allocation Irréductibles donnent droit à la souscription à 1 Nouvelle Action
- Détachement du coupon n° 3 qui représente le Droit d'Allocation Irréductible : 7 juin 2017 après clôture des marchés
- Détachement du coupon n° 4 qui représente le droit au dividende prorata temporis de l'exercice 2017 en cours jusqu'au 21 juin 2017 inclus, qui ne reviendra pas aux Nouvelles Actions : 7 juin 2017 après clôture des marchés
- Période de souscription : du 8 juin 2017 au 19 juin 2017 inclus
- Les Droits d'Allocation Irréductibles seront négociables durant toute la période de souscription
- Le placement de Scrips se fera en principe le 20 juin 2017
- ING Belgique et la Banque Degroof Petercam ont été désignées en tant que Joint Global Coordinators et Joint Bookrunners ; KBC Securities et Kempen & Co interviennent en tant que Co-Managers.

7 juin 2017 – Embargo jusqu'à 8 h 00 (HEC)

Informations réglementées – Informations privilégiées

## Annonce de nouveaux projets et acquisitions pour un montant approximatif de 110 MEUR

Xior poursuit avec conviction sa stratégie de croissance et annonce (après les annonces d'autres projets et acquisitions déjà faites) de nouveaux projets et acquisitions pour un montant approximatif de 110 MEUR<sup>1</sup>. Si toutes les acquisitions et tous les réaménagements prévus sont réalisés, le portefeuille évoluera à environ 485 millions EUR, avec approximativement 4 500 unités.

### *Projet Bokelweg (Rotterdam) – Burgwal (La Haye] – approximativement 500 unités*

Xior a acquis 55 % des parts<sup>2</sup> dans la société immobilière propriétaire de deux complexes de bureaux à réaffecter à La Haye (Burgwal) et Rotterdam (Bokelweg). Cette transaction a un rendement initial escompté d'environ 7 % après réaffectation et entraînera (dans l'hypothèse d'une détention à 100 % de la société immobilière), après obtention de l'agrément et réalisation du réaménagement prévu, une augmentation d'environ 500 unités, pour une valeur totale d'investissement approximative de 67,4 millions EUR, après réaffectation. Selon les prévisions de la Société, les deux bâtiments devraient être exploités à partir de septembre 2019. Une partie du bâtiment situé à Rotterdam et à La Haye a une durée de location plus longue, ce qui générera déjà des revenus à partir de la date d'acquisition pour un montant total de 2,11 millions EUR sur base annuelle.

L'immeuble situé à Rotterdam se trouve Heer Bokelweg, au cœur de la ville étudiante, à 200 m de la gare centrale. La Société vise le développement de quelque 350 unités dans cet immeuble, soit un complément parfait au projet de développement de 280 unités situé sur le Campus de l'Université Érasme. Ce projet devrait être réceptionné en septembre 2019.

L'immeuble situé à La Haye se trouve Lutherse Burgwal, sur la ligne entre les immeubles existants sis Eisenhowerlaan, d'une part, et le projet sis Waldorpstraat, d'autre part. Xior vise le développement de 182 unités dans cet immeuble, ce qui porterait à 450 le nombre total d'unités dans cette ville étudiante.

Les montants d'investissement sont en ligne avec les estimations de l'expert immobilier indépendant.



Bokelweg Rotterdam



Burgwal La Haye

### *Joint Venture relative à un projet de développement à Etterbeek – 115 unités*

Xior a conclu une Joint Venture en collaboration avec un développeur privé pour un projet de développement situé à Etterbeek en vue de la réalisation de 115 unités, pour une valeur totale d'investissement (après réaffectation) d'environ 11,7 millions EUR (dans l'hypothèse d'une détention à

<sup>1</sup> Il s'agit du montant total après reconversion des projets ou acquisitions nouvellement annoncés (les projets ou acquisitions déjà annoncés, en ce inclus les dépenses de reconversions, n'y sont pas inclus).

<sup>2</sup> La Société bénéficie en outre d'une option call pendant 18 mois pour l'acquisition des 45 % de parts restantes dans cette société.

7 juin 2017 – Embargo jusqu'à 8 h 00 (HEC)

Informations réglementées – Informations privilégiées

100 % de la société immobilière) et un rendement initial escompté d'environ 6 %. L'immeuble actuel situé Oudergemlaan à Etterbeek sera transformé, après obtention de l'agrément, en un complexe de 115 studios indépendants et six places de parking, ce qui renforcera la position de la Société dans la principale ville étudiante de Belgique. La mise en service de cet immeuble pour étudiants est prévue pour l'année académique qui débute en septembre 2018.

#### *Acquisition d'un immeuble de bureaux à réaménager à Delft (Phoenix) – environ 100 unités*

Xior va acquérir un immeuble de bureaux à réaménager à Delft (Phoenix)<sup>3</sup> en vue de la réalisation d'une centaine d'unités, pour une valeur totale d'investissement (après réaffectation) d'environ 8,6 millions EUR. La situation de cet immeuble est de premier choix, à un jet de pierre à peine de l'immeuble situé Barbarasteeeg et à proximité de la gare de Delft, un environnement en pleine transformation. Après obtention de l'agrément et réalisation du réaménagement prévu, la Société mise sur un rendement initial de 6,5 %. Selon les prévisions de la Société, ce bâtiment devrait être exploité à partir de septembre 2019.

#### *Acquisition de deux immeubles, situés à Utrecht et Venlo – 244 unités*

Xior va acquérir les parts dans les sociétés immobilières propriétaires de deux immeubles situés à Utrecht et Venlo, pour une valeur totale d'investissement d'environ 21,5 millions EUR et un rendement initial escompté d'environ 6,5 % (Utrecht) et 7 % (Venlo). Ces acquisitions se feront à la condition suspensive de l'achèvement de l'Offre et sont également soumises à une due diligence et à plusieurs conditions suspensives d'usage. La Société prévoit de conclure l'acquisition de ces immeubles pour étudiants mi-2017. Le cédant offre une garantie locative pour une période de deux ans.



*Utrecht*

L'immeuble situé à Utrecht, à proximité de plusieurs établissements d'enseignement, est composé de 134 unités dépendantes et offre ainsi une combinaison complémentaire dans le portefeuille de la Société, outre les unités indépendantes.

Dans le cadre de l'acquisition à Utrecht, un immeuble sera également acquis dans le centre de Venlo, à proximité de la gare. Il est composé de 110 unités indépendantes. Le rez-de-chaussée est loué à une institution financière.

#### *Evolution de financement externe*

Pour financer sa stratégie de croissance après le premier trimestre de 2017, la Société a conclu des financements supplémentaires avec KBC Bank SA et Argenta Spaarbank SA, chacun pour un montant de 25 millions EUR. Il en résulte qu'à la date de ce Communiqué, la Société dispose de 225 MEUR en lignes de crédit, dont 17,8 MEUR n'ont pas encore été tirés.

<sup>3</sup> Ce projet fait l'objet d'une procédure d'adjudication de la Commune de Delft. Il a été provisoirement adjugé sous certaines conditions administratives formelles. La Société est convaincue que cette procédure formelle débouchera sur une adjudication définitive et la remise à la Société. Dans le cas contraire, la Société estime que cela n'aurait pas d'impact significatif sur sa situation.

7 juin 2017 – Embargo jusqu'à 8 h 00 (HEC)

Informations réglementées – Informations privilégiées

## Offre

Chaque Actionnaire Existant recevra 1 Droit d'Allocation Irréductible par Action Existante détenue à la clôture des marchés le 7 juin 2017. Le Droit d'Allocation Irréductible pourra être négocié sur Euronext Bruxelles pendant la Période de souscription, soit du 8 juin 2017 au 19 juin 2017 inclus.

Les Actionnaires Existants qui possèdent des Droits d'Allocation Irréductibles et les autres détenteurs de Droits d'Allocation Irréductibles peuvent souscrire aux Nouvelles Actions du 8 juin 2017 au 19 juin 2017 inclus aux conditions fixées dans le Prospectus à un Prix d'émission de 31,00 EUR par Nouvelle Action et selon un rapport de 2 Droits d'Allocation Irréductibles pour 1 Nouvelle Action.

L'Offre porte sur un maximum de 2.709.416 Nouvelles Actions qui disposent des mêmes droits que les Actions Existantes, étant entendu qu'elles participeront seulement *au prorata temporis*, à compter du 22 juin 2017, aux résultats de la Société pour l'exercice 2017 en cours. Les Nouvelles Actions seront donc émises avec les coupons n° 5 et suivants attachés. Il a été décidé de procéder à l'augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé.

## Raisons de l'Offre et destination du produit

La Société a l'intention d'affecter l'intégralité du revenu net au financement des investissements envisagés et à la poursuite de sa croissance.

Préalablement à l'annonce de l'Offre, un montant de 73,93 millions EUR avait déjà été investi en 2017 dans de nouvelles acquisitions (c.-à-d. à l'exclusion de l'acquisition par apport en nature des immeubles situés à Bruxelles, en janvier 2017) et des projets de développement. Jusqu'à la date de l'annonce de l'Offre, la Société avait déjà annoncé un montant total d'environ 137,87 millions EUR de nouveaux investissements et projets de développement (c.-à-d. à l'inclusion des nouveaux projets et acquisitions décrits ci-dessus pour un montant approximatif de 110 MEUR), à savoir :

- Projets d'investissement prévus en 2017 : 95 millions EUR, dont :
  - o Acquisition d'un total de 190 unités pour étudiants à La Haye (Waldorpstraat) (72 unités) et Delft (Antonia Veerstraat) (118 unités), pour une valeur d'investissement totale d'environ 26,3 millions EUR ; et
  - o Acquisition de 280 unités pour étudiants à Rotterdam (campus Érasme), pour une valeur d'investissement d'environ 30 millions EUR ;
  - o Joint Venture dans un projet de développement à Etterbeek en vue de la réalisation de 115 unités, pour un montant de 6,3 millions EUR ;
  - o Acquisition d'un immeuble de bureaux à réaménager à Delft (Phoenix) en vue de la réalisation d'une centaine d'unités, pour un montant de 5,3 millions EUR ;
  - o Acquisition de deux immeubles, situés à Utrecht et Venlo, pour une valeur d'investissement d'environ 21,5 millions EUR ;
  - o Acquisition des 45 % de parts restantes dans le projet de réaménagement Burgwal (La Haye) et Bokelweg (Rotterdam), si la Société décide effectivement d'exercer l'option call (5,6 millions EUR).

7 juin 2017 – Embargo jusqu'à 8 h 00 (HEC)

Informations réglementées – Informations privilégiées

- Dépenses prévues dans le cadre de l'aménagement/du réaménagement des bâtiments en portefeuille : environ 42,9 millions EUR, dont :
  - o environ 4 millions EUR en 2017 ; et
  - o environ 38,9 millions EUR en, le cas échéant après, 2018.

Pour des raisons de bonne gestion des liquidités, et dans l'attente de leur affectation effective au financement de la stratégie de croissance, le produit net de l'Offre sera premièrement affecté en partie (du moins temporairement) au remboursement des prêts en cours selon les lignes de crédit *revolving* existantes, pour autant que la Société puisse recourir à de nouveaux prêts selon ces lignes de crédit *revolving* dès que cela s'avérerait nécessaire au financement de sa croissance en fonction des investissements prévus (et de leur calendrier). Ainsi, le produit net de l'Offre de la Société lui permettra non seulement de renforcer la structure de son bilan, mais aussi, combiné aux lignes de crédit disponibles non comptabilisées (17,8 millions EUR) et un relèvement de la capacité d'emprunt après réalisation de l'Offre, de continuer à soutenir ses projets d'investissement en cours et financer sa stratégie de croissance.

En cas de souscription totale à l'Offre, le montant net de l'augmentation de capital entraînera une baisse du taux d'endettement de la Société, qui s'élève à 59,44 % pro forma à la date de la Note d'Opération, à 38,65 %. Ce calcul pro forma effectué sur la base du taux d'endettement au 31/03/2017 tient uniquement compte de l'impact de l'Offre et des acquisitions d'Amstelveen, début avril 2017, et des deux projets à La Haye (Burgwal) et Rotterdam (Bokelweg), fin mai 2017, ainsi que de la distribution de dividendes au 19/05/2017, mais ne tient pas compte des évolutions relatives aux besoins en fonds de roulement, aux (dés)investissements prévus, aux résultats d'exploitation et à la valorisation du portefeuille immobilier, qui peuvent influencer le total des actifs et la position courte de la Société et, dès lors, le taux d'endettement.

#### Prix d'émission

Le Prix d'émission s'élève à 31,00 EUR et est fixé par la Société en concertation avec les Joint Bookrunners sur la base du cours boursier de l'Action sur Euronext Bruxelles et en tenant compte d'une réduction généralement octroyée pour ce type de transaction.

Le Prix d'émission est 14,7 % inférieur au prix de clôture de l'Action sur Euronext Bruxelles le 6 juin 2017 (qui s'élevait à 36,90 EUR), adapté pour tenir compte de la valeur estimée du coupon n° 4<sup>4</sup> qui sera détaché le 7 juin 2017 (après clôture des marchés), soit 36,33 EUR après cette adaptation.

#### Droits d'Allocation Irréductibles

Le 7 juin 2017, après clôture d'Euronext Bruxelles, le Droit d'Allocation Irréductible représenté par le coupon n° 3 sera détaché des Actions Existantes. Les Droits d'Allocation Irréductibles pourront être négociés sur Euronext Bruxelles, sous le code ISIN BE0970156593. Les Actionnaires n'ayant pas fait usage de leur Droit d'Allocation Irréductible à la fin de la Période de Souscription, c'est-à-dire le 19 juin 2017, ne pourront plus l'exercer après cette date.

<sup>4</sup> Le conseil d'administration de la Société estime le coupon n° 4 qui représente le dividende brut pour la partie de l'exercice 2017 en cours jusqu'au 21 juin 2017 à 0,57 EUR par Action. Cette estimation reste bien entendu sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale ordinaire qui décidera, en principe le 17 mai 2018, du dividende octroyé portant sur l'exercice 2017.

7 juin 2017 – Embargo jusqu'à 8 h 00 (HEC)

Informations réglementées – Informations privilégiées

### Droit au dividende

Sous réserve de circonstances imprévues, le conseil d'administration de la Société (comme précédemment annoncé dans le rapport financier annuel de 2016 et dans la communication intérimaire du conseil d'administration sur le premier trimestre 2017) propose pour l'exercice 2017 un dividende brut de 1,20 EUR par action, où le montant du dividende à allouer pour l'exercice 2017 sera réparti au prorata temporis sur le coupon n° 4 (à savoir pour la période allant du début de l'exercice 2017 au 21 juin 2017 inclus) et le coupon n° 5 (à savoir pour la période allant du 22 juin 2017 à la fin de l'exercice 2017), soit une augmentation par rapport au dividende brut alloué pour l'exercice 2016 (1,15 EUR par Action). Cette estimation reste bien entendu sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale ordinaire qui décidera en principe le 17 mai 2018 du dividende octroyé portant sur l'exercice 2017. Dès lors, la Société ne s'attend pas à ce que l'Offre entraîne une dilution du dividende escompté.

Les Nouvelles Actions ne participeront au résultat de l'exercice 2017 en cours qu'à partir du 22 juin 2017 car les Nouvelles Actions seront émises le 22 juin 2017, selon le Calendrier. À cet effet, le coupon n°4 devrait être détaché des Actions Existantes le 7 juin 2017 (après clôture des marchés). Les Nouvelles Actions seront donc émises avec les coupons n° 5 et suivants attachés. Le paiement des dividendes alloués pour l'exercice 2017 aura lieu, en principe, le ou aux alentours du 18 mai 2018.

### Placement privé de Scrips

Les Droits d'Allocation Irréductibles non exercés seront automatiquement convertis le jour de clôture de l'Offre (19 juin 2017) en un nombre identique de Scrips. Les Scrips seront vendus le 20 juin 2017 dans le cadre d'un placement privé exonéré, tel que décrit dans le point 6.1.3 de la Note d'Opération. Les acheteurs de Scrips doivent souscrire aux Nouvelles Actions restantes au même prix et dans la même proportion que pour une souscription résultant de l'exercice de Droits d'Allocation Irréductibles. Si le produit net par Script est inférieur à 0,01 EUR, ce montant ne sera pas payé aux détenteurs de Droits d'Allocation Irréductibles non exercés, mais transféré à la Société. Dans l'éventualité où le produit net de la vente s'élève à plus de 0,01 EUR par Scrip, celui-ci sera payé aux Actionnaires Existantes qui n'auraient pas exercé ou transféré leur Droit D'allocation Irréductible, et ce en principe à partir du 27 juin 2017.

### Cotation des Nouvelles Actions

Les Nouvelles Actions seront en principe admises à la négociation sur Euronext Bruxelles à partir du 22 juin 2017. Les Nouvelles Actions porteront le code ISIN BE0974288202, soit le même que les Actions Existantes.

### Publication des résultats de l'Offre

Le résultat des souscriptions aux Nouvelles Actions résultant de l'exercice de Droits d'Allocation Irréductibles devrait être publié le 20 juin 2017 par communiqué de presse sur le site Internet de la Société et par la presse. Le jour de la publication du communiqué de presse, la Société demandera la suspension de la négociation de l'Action dès l'ouverture de la bourse, en principe le 20 juin 2017, jusqu'au moment de la publication du communiqué de presse relatif aux résultats de l'Offre (autrement dit, à l'inclusion des résultats du placement privé des Scrips) sur le site Internet de la Société et par la presse.

7 juin 2017 – Embargo jusqu'à 8 h 00 (HEC)

Informations réglementées – Informations privilégiées

Le résultat des souscriptions aux Nouvelles Actions résultant de l'exercice des Scrips et le montant qui revient aux détenteurs de Droits d'Allocation Irréductibles non exercés devraient être publiés le 20 juin 2017 par communiqué de presse.

#### **Libération et livraison des Nouvelles Actions**

Le paiement des souscriptions aux Nouvelles Actions résultant de l'exercice des Droits d'Allocation Irréductibles ou Scrips se fait par débit du compte des souscripteurs, avec pour date valeur escomptée le 22 juin 2017. Les conditions de souscription et la date limite de paiement seront communiquées au nom des Actionnaires Existants par un courrier qui leur sera adressé.

Les Nouvelles Actions seront livrées sous forme dématérialisée le ou aux alentours du 22 juin 2017. Les Nouvelles Actions émises sur la base des Droits d'Allocation Irréductibles liés à des actions nominatives seront inscrites dans le registre des actionnaires de la Société comme actions nominatives le ou aux alentours du 22 juin 2017.

#### **Prospectus**

La Note d'Opération (y compris toutes les informations incluses par référence), le Document d'enregistrement (y compris toutes les informations incluses par référence) et le Résumé constituent le Prospectus d'offre publique de souscription aux Nouvelles Actions. La version néerlandophone du Document d'enregistrement a été approuvée par la FSMA le 10 avril 2017. Les versions néerlandophones de la Note de Transaction et du Résumé ont été approuvées par la FMSA le 6 juin 2017.

La Note d'Opération, le Document d'Enregistrement et le Résumé peuvent être distribués séparément. La Note d'Opération, le Document d'Enregistrement et le Résumé sont disponibles en néerlandais et en anglais. Le Résumé est également disponible en français. Les versions anglaise et française du Résumé sont une traduction de la version néerlandaise du Résumé, qui a été effectuée sous la responsabilité de la Société. La Société est responsable de la cohérence de la traduction anglaise de la Note d'Opération et du Document d'Enregistrement avec la version néerlandophone approuvée de la Note d'Opération et du Document d'Enregistrement et de la cohérence des versions anglaise et française du Résumé et doit veiller à ce que les versions traduites soient fidèles aux versions linguistiques approuvées par la FSMA. En cas d'incohérence entre: (i) la version néerlandaise du Résumé et la version française, soit anglaise du résumé ; (ii) les versions néerlandaise et anglaise de la Note d'Opération ; ou (iii) les versions néerlandaise et anglaise du Document d'enregistrement, la version linguistique approuvée par la FSMA, à savoir la version néerlandaise, prévaut sur les autres versions linguistiques. En cas d'incohérence entre la Note d'Opération, le Document d'Enregistrement et le Résumé, la Note d'Opération et le Document d'Enregistrement prévalent sur le Résumé et la Note d'Opération prévaut sur le Document d'Enregistrement. Le Prospectus sera mis gratuitement à la disposition des investisseurs à partir du 8 juin 2017 (avant bourse) au siège social de la Société (Mechelsesteenweg 34 boîte 108, 2018 Anvers, Belgique). Le Prospectus sera également mis gratuitement à la disposition des investisseurs à la Banque Degroof Petercam, après demande au numéro de téléphone +32 2 287 95 34 (NL, FR et EN) et sur son site Internet [www.degroofpetercam.be/fr/actualite/xior\\_2017](http://www.degroofpetercam.be/fr/actualite/xior_2017) (NL, FR et EN), chez ING Belgique, après demande au numéro de téléphone +32 (0)2 464 60 01 (NL) ou au +32 (0)2 464 60 02 (FR), ou au +32 (0)2 464 60 04 (EN) et sur son site Internet [www.ing.be/aandelentransacties](http://www.ing.be/aandelentransacties) (NL), [www.ing.be/transactionsactions](http://www.ing.be/transactionsactions) (FR) et [www.ing.be/equitytransactions](http://www.ing.be/equitytransactions) (EN), chez KBC Securities au +32

7 juin 2017 – Embargo jusqu'à 8 h 00 (HEC)

Informations réglementées – Informations privilégiées

2 429 37 05, KBC Bank NV, après demande au +32 3 283 29 70 (NL, FR ou EN), CBC Banque SA, après demande au +32 800 90 020 (NL, FR ou EN) et par Bolero, après demande au 0800 628 16 (NL, FR ou EN) et sur ses sites Internet [www.kbcsecurities.com](http://www.kbcsecurities.com) (NL, FR et EN), [www.kbc.be/xior](http://www.kbc.be/xior) (NL, FR et EN), [www.cbc.be/corporateactions](http://www.cbc.be/corporateactions) (NL, FR et EN), [www.bolero.be/nl/xior](http://www.bolero.be/nl/xior) (NL) et [www.bolero.be/fr/xior](http://www.bolero.be/fr/xior) (FR) et chez Kempen & Co suraprès demande à l'adresse [equitycapitalmarkets@kempen.com](mailto:equitycapitalmarkets@kempen.com). Le Prospectus peut également être consulté à partir du 8 juin 2017 (avant bourse) sur le site Internet de la Société ([www.xior.be/augmentationdecapital](http://www.xior.be/augmentationdecapital)), la mise à disposition sur ledit site Internet étant soumise aux restrictions usuelles en matière de publication du Prospectus.

### Souscriptions

Les demandes de souscription peuvent être déposées directement et gratuitement aux guichets de ING Belgique SA, Banque Degroof Petercam SA, KBC Bank SA et CBC Banque SA et/ou via tout autre intermédiaire financier. Les investisseurs sont invités à se renseigner sur les frais éventuels pratiqués par ces autres intermédiaires financiers.

### Risques

Tout investissement en actions implique des risques importants. Les investisseurs sont priés de prendre connaissance du Prospectus, en particulier des facteurs de risque décrits au chapitre 1 « Facteurs de risque » de la Note d'Opération et aux chapitres « Facteurs de risque » du Document d'enregistrement et sous section D du Résumé avant d'investir dans les Nouvelles Actions, les Droits d'Allocation Irréductibles ou les Scrips. Toute décision d'investir dans les Nouvelles Actions, les Droits d'Allocation Irréductibles ou les Scrips dans le cadre de l'Offre doit être basée sur l'ensemble des informations fournies dans le Prospectus. Les investisseurs potentiels doivent être en mesure de supporter le risque économique d'un placement en actions et de subir la perte totale ou partielle de leur placement.

7 juin 2017 – Embargo jusqu'à 8 h 00 (HEC)

Informations réglementées – Informations privilégiées

### Calendrier prévu de l'Offre

Décision du conseil d'administration d'augmenter le capital	6 juin 2017
Fixation du Prix d'émission/du rapport de souscription/du montant de l'Offre par le conseil d'administration	6 juin 2017
Approbation de la Note d'Opération et du Résumé par la FSMA	6 juin 2017
Communiqué de presse relatif à l'annonce de l'Offre, aux modalités de l'Offre et à l'ouverture de l'Offre avec Droit d'Allocation Irréductible (avant bourse)	7 juin 2017
Détachement du coupon n° 3 pour l'exercice du Droit d'Allocation Irréductible (après bourse)	7 juin 2017
Détachement du coupon n° 4 qui représente le droit au dividende prorata temporis de l'exercice 2017 en cours jusqu'au 21 juin 2017 inclus, qui ne sera pas octroyé aux Nouvelles Actions (après bourse)	7 juin 2017
Mise à disposition du Prospectus au public sur le site Internet de la Société (avant bourse)	8 juin 2017
Date d'ouverture de l'Offre avec Droit d'Allocation Irréductible	8 juin 2017
Date de clôture de l'Offre avec Droit d'Allocation Irréductible	19 juin 2017
Communiqué de presse relatif aux résultats de l'Offre avec Droits d'Allocation Irréductibles (publiés sur le site Internet de la Société) et suspension de la cotation de l'action (à la demande de la Société) jusqu'à la publication du communiqué de presse relatif aux résultats de l'Offre	20 juin 2017
Placement privé accéléré des Droits d'Allocation Irréductibles non exercés sous la forme de Scrips	20 juin 2017
Communiqué de presse relatif aux résultats de l'Offre et du montant dû aux détenteurs de Droits d'Allocation Irréductibles non exercés	20 juin 2017
Paiement des Nouvelles Actions souscrites avec Droits d'Allocation Irréductibles et Scrips (avant bourse)	22 juin 2017
Constatation de la réalisation de l'augmentation de capital (avant bourse)	22 juin 2017
Livraison des Nouvelles Actions aux souscripteurs	22 juin 2017
Admission à la négociation des Nouvelles Actions sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles	22 juin 2017
Communiqué de presse relatif à l'augmentation du capital social et au nouveau dénominateur aux fins de la réglementation de transparence	22 juin 2017
Paiement des Droits d'Allocation Irréductibles non exercés (Montant Excédentaire)	À partir du 27 juin 2017

\*\*\*\*\*

**ING Belgique et la Banque Degroof Petercam ont été désignées en tant que Joint Global Coordinators et Joint Bookrunners ; KBC Securities et Kempen & Co interviennent en tant que Co-Managers.**

7 juin 2017 – Embargo jusqu'à 8 h 00 (HEC)

Informations réglementées – Informations privilégiées

## Prévisions de croissance

Sur la base des prévisions actuelles et des hypothèses formulées à la section 7.2.2 de la Note d'Opération, la Société confirme pour l'exercice 2017 sa prévision d'un résultat EPRA de 1,40 EUR par action, avec un dividende brut de 1,20 EUR par action, toujours sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale.

## Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :

**Xior Student Housing SA**  
Mechelsesteenweg 34, boîte 108  
2018 Anvers  
[www.xior.be](http://www.xior.be)

**Christian Teunissen, CEO**  
T +32 3 257 04 89

**Frederik Snaauwaert, CFO**  
T +32 3 257 04 89

## À propos de Xior Student Housing

Xior Student Housing NV est la première SIR publique 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. Un kot avec ce petit plus qui permettra à chaque étudiant de se sentir 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 31 mars 2017, Xior Student Housing détient un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 289 millions EUR. Vous trouverez plus d'informations sur [www.xior.be](http://www.xior.be).

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

7 juin 2017 – Embargo jusqu'à 8 h 00 (HEC)

Informations réglementées – Informations privilégiées

## Disclaimer

Le présent communiqué de presse contient des informations, des prévisions, des affirmations, des opinions et des estimations à caractère prospectif préparées par Xior en relation avec les attentes actuelles concernant les performances futures de Xior et du marché sur lequel la Société opère (les « déclarations prospectives »). De par leur nature, les déclarations prospectives impliquent des risques, incertitudes et hypothèses, d'ordre général et spécifique, qui bien que semblant raisonnables au moment de leur formulation, peuvent ou non se révéler correctes. Il existe un risque que les déclarations prospectives ne se vérifient pas. Certains événements sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs qui échappent au contrôle de Xior. De plus, ces déclarations prospectives sont valables uniquement à la date de publication du présent communiqué de presse. Les déclarations contenues dans le présent communiqué de presse concernant les tendances ou les activités passées ne préjugent pas de l'évolution ultérieure desdites tendances ou activités. Ni Xior, ni ses représentants, agents ou conseillers ne garantissent que les hypothèses qui sous-tendent ces déclarations prospectives sont exemptes d'erreurs et aucun d'eux ne déclare, garantit ou prédit que les résultats anticipés dans lesdites déclarations prospectives seront effectivement réalisés. En conséquence, les bénéfices, la situation financière, les performances ou les résultats effectifs de Xior peuvent se révéler significativement différents des prévisions présentées à cet égard de manière explicite ou implicite dans les présentes déclarations prospectives. Sauf si requis par la réglementation en vigueur, Xior décline expressément toute obligation ou garantie d'actualiser ou de réviser publiquement les déclarations prospectives. 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.