

Xior kondigt succesvolle versnelde private plaatsing aan voor een totaalbedrag van ca. 75,7 MEUR met een korting onder 4%



Op 13 december 2023 lanceerde Xior (de "**Vennootschap**") een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het statutaire voorkeurrecht van (voor zover nodig, gedeeltelijk ten gunste van Aloxe NV), en zonder toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan, de bestaande aandeelhouders, door middel van een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij institutionele beleggers met de samenstelling van een orderboek ("**ABB**").¹

Xior maakt bekend dat ze de ABB met succes heeft afgerond en dat 2.609.636 nieuwe aandelen (ca. 7,3% t.o.v. de bestaande aandelen) (de "**Nieuwe Aandelen**") zijn geplaatst bij institutionele beleggers tegen een uitgifteprijs van 29,00 EUR per aandeel. Deze uitgifteprijs vertegenwoordigt een korting van minder dan 4 % ten opzichte van de laatst beschikbare beurskoers voorafgaand aan de aankondiging van de ABB op woensdag 13 december 2023 van 30,20 EUR. Gezien de uitgifteprijs en het aantal Nieuwe Aandelen, resulteert de kapitaalverhoging in een bruto-opbrengst van 75.679.444 EUR. De totale vraag overschreed meerdere malen het maximum aantal aangeboden aandelen.

De Vennootschap heeft de intentie om de netto-opbrengst van de ABB te gebruiken om:

- De volledig operationele en verhuurde residentie Lumiar in Lissabon in zijn geheel te verwerven en de ontwikkeling van Boavista in Porto op te starten voor een totale investeringswaarde voor beide residenties van ca. 81 MEUR tegen een initieel bruto rendement van ca. 9%.² De onmiddellijke cash out bedraagt ca. 26,4 MEUR;
- Voor ca. 49 MEUR op korte termijn schulden af te lossen. Met inbegrip van de verwachte realisatie van ca. 48 MEUR van het totale desinvesteringsprogramma³, leidt dit tot een fundamentele versterking van de balans met een verwachte verlaging van de pro forma LTV met ca. 3,12% van 54,91% per 30 september 2023 naar ca. 51,80% per 31 december 2023. Na realisatie van het saldo van de gecommitteerde verkopen (ca. 62 MEUR) en de gebudgetteerde capex in Q1 2024 zal de verwachte pro forma LTV (rekening houdend met het operationele resultaat) verder verlagen naar ca. 50,7% in Q1 2024.

Geen onthechting van coupon: op het moment van uitgifte van de Nieuwe Aandelen (die naar verwachting zal plaatsvinden op 18 december 2023), zullen de bestaande aandelen en de Nieuwe Aandelen allemaal verhandeld worden met coupon nr. 24 en volgende aangehecht en zullen daarom dezelfde dividendrechten hebben. Coupon nr. 24 vertegenwoordigt het pro rata temporis dividend voor het lopende boekjaar van 25 april 2023 (inclusief) tot 31 december 2023, met een geschatte waarde van 1,2103 EUR⁴. De uitgifte, levering en toelating tot de

¹ Zie eerder persbericht van 13 december 2023.

² Als resultaat van de eerder gemaakte afspraken met partner Uhub.

³ Onder voorbehoud van de tijdige finalisering van de in Q4 2023 geplande verkopen en beperkte variaties in de waarderingen per 31 december 2023.

⁴ Dit bedrag is gebaseerd op de dividendverwachting voor het boekjaar 2023 met een geschatte waarde van 1,76 EUR bruto per aandeel, zoals opgenomen in het jaarverslag gepubliceerd op 19 april 2023 en zoals recentelijk herbevestigd in de tussentijdse

Antwerpen, België | 13 december 2023 | 21h00 CET
Gereguleerde informatie
Voorkennis

handel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels van de Nieuwe Aandelen zal naar verwachting plaatsvinden op 18 december 2023.

De handel in het Xior aandeel is als gevolg van deze ABB tijdelijk opgeschort en zal morgen, 14 december 2023, bij opening van de beurs, worden hervat.

ABN AMRO Bank N.V., in samenwerking met ODDO BHF SCA, en KBC Securities treden op als Joint Global Coordinators en Belfius Bank NV in samenwerking met Kepler Cheuvreux S.A., BNP Paribas Fortis en Natixis treden op als Joint Bookrunners in deze transactie. ING treedt op als Adviseur van de Vennootschap.

Standstill

In het kader van de ABB heeft de Vennootschap zich verbonden tot een standstill van 90 dagen met betrekking tot de uitgifte van Nieuwe Aandelen, behoudens de gebruikelijke en marktconforme uitzonderingen.

Referentie aandeelhouder

Met betrekking tot de ABB had Aloxe NV haar intentie geuit om een order van 3 MEUR in te dienen om in te schrijven op nieuwe aandelen in de ABB, zonder enige garantie van allocatie en tegen de finale uitgifteprijs ("de **Inschrijvingsintentie**"). Aloxe NV diende de Inschrijvingsintentie in tijdens de ABB. De Inschrijvingsintentie werd - aangezien de totale vraag naar de nieuwe aandelen het streefbedrag van de kapitaalverhoging overschreed - gedeeltelijk toegewezen.

Aloxe NV is een verbonden partij van Xior in de zin van artikel 7:97 van het Belgische Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. In het kader van (de mogelijke deelname van Aloxe NV aan) de ABB heeft een comité van onafhankelijke bestuurders van Xior een onafhankelijk advies uitgebracht. Daarnaast heeft de commissaris de financiële en boekhoudkundige gegevens beoordeeld die zijn opgenomen in de betrokken notulen van het bestuursorgaan van Xior en in het hierboven vermelde advies van het comité. Het besluit van het advies van het comité en van de beoordeling door de commissaris zijn opgenomen aan het einde van dit persbericht.

De wettelijke belangenconflictregering (overeenkomstig de artikelen 7:96 en 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, alsook artikel 37 van de GVV-wet) wordt toegepast in hoofde van de heer Christian Teunissen en de heer Frederik Snauwaert, uiteindelijke aandeelhouders van Aloxe NV en bestuurders van de Vennootschap.

Advies van het comité van onafhankelijke Xior-bestuurders (het Comité)

"Gelet op het voorgaande, adviseert het Comité aan de raad van bestuur van de Vennootschap dat de beoogde kapitaalverhoging, die zal plaatsvinden in het kader van de ABB, niet strijdig is met het belang van de Vennootschap en niet onrechtmatig is.

Het Comité is eveneens van mening dat het hoogst onwaarschijnlijk is dat de Inschrijvingsintentie zou leiden tot nadelen voor de Vennootschap die niet zouden worden gecompenseerd door de voordelen uiteengezet in bovenstaand advies."

Beoordeling door de commissaris van Xior

"Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de boekhoudkundige en financiële gegevens - opgenomen in het advies van het Comité van onafhankelijke bestuurders dd. 11 december 2023 en in de notulen van de Raad van Bestuur dd. 11 december 2023 - niet in alle materiële opzichten getrouw en consistent zijn ten opzichte van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Antwerpen, België | 13 december 2023 | 21h00 CET

Gereguleerde informatie

Voorkennis

Aangezien de prospectieve boekhoudkundige en financiële gegevens en de veronderstellingen waarop deze zijn gebaseerd betrekking hebben op de toekomst en daarom beïnvloed kunnen worden door onvoorziene gebeurtenissen, brengen wij geen oordeel tot uitdrukking over de vraag of de gerapporteerde eigenlijke resultaten zullen overeenkomen met die opgenomen in de toekomstige financiële informatie en de verschillen kunnen van materieel belang zijn.

Onze opdracht werd uitsluitend uitgevoerd in het kader van de bepalingen van artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en ons verslag kan daardoor geenszins gebruikt worden in een andere context.”

Voor meer informatie kan u contact opnemen met:

Xior Student Housing NV

Frankrijklei 64-68

2000 Antwerpen

www.xior.be

Christian Teunissen, CEO

Frederik Snauwaert, CFO

info@xior.be

T +32 3 257 04 89

Xior Investor Relations

Sandra Aznar

IR & ESG Director

ir@xior.be

T +32 3 257 04 89



Over Xior Student Housing

Xior Student Housing NV is de eerste Belgische openbare GVV, gespecialiseerd in het segment van de studentenhuysvesting in België, Nederland, Duitsland, Polen, Portugal, Spanje, Denemarken en Zweden. Binnen dit vastgoedsegment biedt Xior Student Housing een variëteit aan panden aan, gaande van kamers met gemeenschappelijke voorzieningen, kamers met eigen sanitair tot volledig uitgeruste studio's. Xior Student Housing bouwt reeds sinds 2007 als eigenaar en exploitant aan kwalitatieve en betrouwbare studentenhuizen voor studenten op zoek naar een plek waar ze in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven. Een kot met net dat beetje meer, waar elke student zich onmiddellijk thuis voelt.

Xior Student Housing is sedert 24 november 2015 vergund als openbare GVV naar Belgisch recht. De aandelen van Xior Student Housing zijn sedert 11 december 2015 genoteerd op Euronext Brussels (XIOR). Op datum van 30 september 2023, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. 3,17 miljard EUR. Meer informatie is beschikbaar op www.xior.be.

Xior Student Housing NV, Openbare GVV naar Belgisch recht (BE-REIT)

Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen

BE 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

Antwerpen, België | 13 december 2023 | 21h00 CET
Gereguleerde informatie
Voorkennis

Disclaimer

Dit schriftelijke materiaal en kopieën daarvan mogen niet direct of indirect worden verspreid in of aan personen die gevestigd, woonachtig of ingezet zijn in Australië, Canada, Japan, Zuid-Afrika of enig ander rechtsgebied waar een dergelijke verspreiding een overtreding van de toepasselijke wetgeving van een dergelijk rechtsgebied zou kunnen vormen.

Dit schriftelijke materiaal dient uitsluitend ter informatie en is niet bedoeld als, en mag niet worden opgevat als, een aanbod tot verkoop van of inschrijving op, of de aankondiging van een komend aanbod tot verkoop van of inschrijving op, of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot aankoop van of inschrijving op, of de aankondiging van een komend verzoek tot het doen van een aanbod tot aankoop van of inschrijving op, bestaande of nieuwe aandelen van de Vennootschap in, of ten aanzien van ingezetenen, inwoners of burgers van de Verenigde Staten, Australië, Canada, Japan, Afrika, Zwitserland of het Verenigd Koninkrijk. Er zal geen aanbod tot verkoop van of inschrijving op aandelen, of aankondiging van een aanstaand aanbod tot verkoop van of inschrijving op aandelen, worden gedaan in België, de Verenigde Staten, Australië, Canada, Japan, Zuid-Afrika, Zwitserland, het Verenigd Koninkrijk of in enig ander rechtsgebied waarin een dergelijk aanbod, uitnodiging of verkoop onwettig zou zijn voorafgaand aan registratie, vrijstelling van registratie of kwalificatie onder de effectenwetgeving van een dergelijk rechtsgebied, en de verspreiding van deze mededeling in dergelijke rechtsgebieden kan op vergelijkbare wijze worden beperkt. Personen die in het bezit komen van deze mededeling dienen zich op de hoogte te stellen van dergelijke beperkingen en deze na te leven. Het niet naleven van deze beperkingen kan een overtreding van de effectenwetgeving van een dergelijk rechtsgebied inhouden.

Dit persbericht bevat toekomstgerichte verklaringen of verklaringen die als zodanig kunnen worden beschouwd. Deze toekomstgerichte verklaringen zijn herkenbaar aan het gebruik van toekomstgerichte terminologie, waaronder de woorden "geloven", "schatten", "anticiperen", "verwachten", "voornemen", "kunnen", "zullen", "voortzetten", "aan de gang", "mogelijk", "voorspellen", "plannen", "voornemen", "nastreven", "zouden moeten" of "dienen", en bevatten verklaringen van de onderneming over de beoogde resultaten van haar strategie. Door hun aard houden toekomstgerichte verklaringen risico's en onzekerheden in en lezers worden gewaarschuwd dat geen van deze toekomstgerichte verklaringen een garantie biedt voor toekomstige prestaties. De werkelijke resultaten van de onderneming kunnen wezenlijk verschillen van de resultaten die door de toekomstgerichte verklaringen worden voorspeld. Het bedrijf onderneemt geen actie om updates of wijzigingen van deze toekomstgerichte verklaringen te publiceren, tenzij dit wettelijk verplicht is.

Deze aankondiging is niet bestemd voor publicatie, distributie of vrijgave, direct of indirect, in of naar de Verenigde Staten van Amerika. Deze aankondiging is geen aanbod van effecten voor verkoop in de Verenigde Staten. De effecten waarnaar hierin wordt verwezen zijn niet en zullen niet worden geregistreerd onder de U.S. Securities Act of 1933, zoals gewijzigd (de "US Securities Act") en mogen niet worden aangeboden of verkocht in de Verenigde Staten, behalve krachtens een toepasselijke vrijstelling van de registratievereisten van de US Securities Act. De uitgever van de effecten heeft geen enkel deel van de transactie in de Verenigde Staten geregistreerd en is ook niet van plan dit te doen. Er wordt geen openbaar aanbod van effecten gedaan in de Verenigde Staten van Amerika. Met betrekking tot elke lidstaat van de Europese Economische Ruimte (elk een "Relevante Lidstaat"), is een aanbod van effecten waarop deze mededeling betrekking heeft alleen gericht aan en uitsluitend gericht op gekwalificeerde beleggers in die Relevante Lidstaat in de zin van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten, en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, en alle uitvoeringsmaatregelen in elke betrokken lidstaat van de EER (de "Prospectusverordening") ("Gekwalificeerde Beleggers").

In het Verenigd Koninkrijk is dit persbericht alleen gericht aan "Gekwalificeerde Beleggers" zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Prospectusverordening zoals gewijzigd en omgezet in het recht van het Verenigd Koninkrijk onder de European Union (Withdrawal) Act van 2018 en de European Union (Withdrawal Agreement) Act 2020 (de "Prospectuswetgeving van het Verenigd Koninkrijk"), die zich ook kenmerken als (i) personen met professionele ervaring inzake investeringen die kwalificeren als "beleggingsprofessionals" overeenkomstig artikel 19(5) van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, zoals gewijzigd (het "Order"), (ii) zogenaamde "high net worth entities", bedrijven en verenigingen zonder rechtspersoonlijkheid en dergelijke die vallen onder artikel 49(2)(a) tot (d) van het Order, en (iii) andere personen aan wie een aanbod van nieuwe aandelen anderszins rechtmatig mag gecommuniceerd worden en die rechtmatig kunnen deelnemen aan de ABB (al deze personen samen zijn "UK Relevante Personen"). Elke beleggingsactiviteit waarop de volgende informatie betrekking heeft zal alleen beschikbaar zijn voor, en zal alleen worden ondernomen met, UK Relevante Personen. Personen die geen Relevante UK Personen zijn, dienen geen actie te ondernemen op basis van deze aankondiging en dienen er niet naar te handelen of op te vertrouwen. In Zwitserland is een aanbod van effecten waarop deze mededeling betrekking heeft alleen gericht aan "professionele cliënten" in de zin van artikel 4 van de Zwitserse wet op financiële diensten ("Finanzdienstleistungsgesetz") van 15 juni 2018 ("FinSa"). Elke beleggingsactiviteit waarop dit persbericht betrekking heeft, is alleen beschikbaar voor, en wordt alleen ondernomen met, professionele cliënten. De verspreiding van dit persbericht in andere rechtsgebieden kan wettelijk beperkt zijn en personen die in het bezit komen van dit persbericht dienen zich op de hoogte te stellen van dergelijke beperkingen en deze na te leven. Het aanbod is daarom vrijgesteld van de verplichting om een prospectus op te stellen en te publiceren onder artikel 36 FinSa en de effecten zullen niet worden toegelaten tot de handel op enig Zwitsers handelsplatform. Deze mededeling vormt geen prospectus in overeenstemming met FinSa en de Vennootschap zal een dergelijk prospectus niet opstellen in het licht van de aanbesteding van effecten waarnaar hierin wordt verwezen.

Dit persbericht werd opgesteld in het Nederlands en vertaald naar het Engels en Frans. In het geval van tegenstrijdigheden zal de Nederlandse versie primeren.

Antwerpen, België | 13 december 2023 | 21h00 CET
Gereguleerde informatie
Voorkennis

Informatie voor distributeurs

De Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners hebben de Vennootschap meegedeeld dat de volgende informatie alleen bestemd is voor distributeurs. De informatie wordt verstrekt door de Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners en de Vennootschap aanvaardt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid.

Uitsluitend ten behoeve van de "product governance" vereisten vervat in: (a) EU-Richtlijn 2014/65/EU betreffende markten voor financiële instrumenten, zoals gewijzigd ("MiFID II"); (b) artikelen 9 en 10 van Gedelegeerde Richtlijn (EU) 2017/593 van de Commissie tot aanvulling van MiFID II; en (c) lokale uitvoeringsmaatregelen (samen de "**MiFID II Product Governance Vereisten**"), hebben de Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners de Vennootschap geïnformeerd dat zij de nieuwe aandelen die het voorwerp uitmaken van de voorgestelde Aanbieding hebben onderworpen aan een zgn. productgoedkeuringsproces, op basis waarvan werd bepaald dat dergelijke nieuwe aandelen: (i) verenigbaar zijn met een einddoelmarkt van retailbeleggers en beleggers die voldoen aan de criteria van professionele cliënten en in aanmerking komende tegenpartijen, elk zoals gedefinieerd in MiFID II; en (ii) in aanmerking komen voor distributie via alle distributiekkanalen zoals toegestaan door MiFID II (de "**Doelmarktbeoordeling**"). Niettegenstaande de Doelmarktbeoordeling dienen distributeurs er rekening mee te houden dat: de prijs van de nieuwe aandelen kan dalen en beleggers hun belegging geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen; de nieuwe aandelen geen gegarandeerde inkomsten en geen kapitaalbescherming bieden; en een belegging in de nieuwe aandelen alleen verenigbaar is met beleggers die geen gegarandeerde inkomsten of kapitaalbescherming nodig hebben, die (alleen of samen met een geschikte financiële of andere adviseur) in staat zijn de verdiensten en de risico's van een dergelijke belegging te beoordelen en die over voldoende middelen beschikken om eventuele verliezen die eruit kunnen voortvloeien, te kunnen dragen. De Doelmarktbeoordeling doet geen afbreuk aan de vereisten van enige contractuele, wettelijke of reglementaire verkoopbeperkingen met betrekking tot de voorgestelde Aanbieding. Voorts wordt opgemerkt dat, niettegenstaande de Doelmarktbeoordeling, de Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners alleen investeerders zullen aantrekken die voldoen aan de criteria van professionele cliënten en in aanmerking komende tegenpartijen.

Om twijfel te vermijden, de Doelmarktbeoordeling vormt geen: (a) beoordeling van de geschiktheid of passendheid voor de doeleinden van MiFID II; of (b) aanbeveling aan enige belegger of groep van beleggers om te beleggen in, of over te gaan tot de aankoop van, of enige andere actie te ondernemen met betrekking tot de nieuwe aandelen.

Elke distributeur is verantwoordelijk voor het uitvoeren van zijn eigen doelmarktbeoordeling met betrekking tot de nieuwe aandelen en voor het bepalen van geschikte distributiekkanalen.