

Xior annonce l'approbation et la publication du prospectus relatif à son offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle en cash sur Quares Student Housing



Xior Student Housing SA (« **Xior** »), a annoncé le 11 octobre 2021¹ un accord relatif à l'acquisition de 32,36 % des actions de Quares Student Housing SA (« **Quares Student Housing** ») (la « **Cession de référence** ») ainsi que son intention de lancer une offre publique d'acquisition volontaire sur (i) toutes les actions existantes de Quares Student Housing qui ne sont pas encore détenues par Xior et qui ne font pas l'objet de l'accord contraignant susmentionné ainsi que les 4 actions qui seront émises par Quares Student Housing suite à la conversion de 10 obligations convertibles émises par Quares Student Housing conformément aux conditions d'émission telles que définies dans la note d'information du 3 octobre 2020 (et qui ont déjà exprimé le souhait d'être converties au plus tard le 15 septembre 2021) (ensemble les « **Actions** ») et (ii) les 42 obligations convertibles émises par Quares Student Housing pour lesquelles aucun souhait de conversion n'a été reçu au plus tard le 15 septembre 2021 (les « **Obligations en circulation** ») (l'« **Offre** »). Aujourd'hui, Xior annonce la publication du prospectus relatif à l'Offre (après approbation par la FSMA le 7 décembre 2021) (le « **Prospectus** »).

Xior a l'intention d'acquérir 100 % des actions de Quares Student Housing. Un mécanisme supplémentaire pour atteindre cet objectif (en plus de la soumission de l'Offre), est l'exercice de l'obligation de suivi tel que prévu à l'article 8 des statuts de Quares Student Housing (l'« **Obligation de suivi** »). Une fois que Xior aura conclu un accord sur l'acquisition de 50 % des actions de Quares Student Housing, les actionnaires de Quares Student Housing détenant 50 % ou plus des actions de Quares Student Housing pourront exercer l'Obligation de suivi, à la suite de quoi Xior acquerra 100 % des actions de Quares Student Housing. En cas d'exercice de l'Obligation de suivi, les actionnaires minoritaires de Quares Student Housing devront céder la totalité de leurs actions à Xior dans les mêmes conditions et au même prix que ceux déterminés dans le cadre de la Cession de référence, le prix net des actions devant être au moins égal à la valeur intrinsèque des actions déterminée sur la base de la dernière valeur d'expertise connue du patrimoine immobilier réalisée par un expert immobilier mandaté par Quares Student Housing. Pour des informations plus détaillées concernant l'Obligation de suivi, nous nous référons au Prospectus.

Si l'offre d'acquisition prévue est réussie, cette acquisition stratégique fera de Xior le leader absolu du marché du logement étudiant en Belgique.

1. Détails clés de la transaction ²

- Acquisition de 29 résidences étudiantes opérationnelles avec 1 107 chambres à Anvers, Bruxelles, Gand et Liège et 2 projets de développement engagés à Bruxelles avec 181 chambres.
- Valeur d'investissement totale d'environ 155,8 MEUR avec un rendement initial attendu en ligne avec la valorisation actuelle du portefeuille en Belgique
- Création de la plus grande plateforme de logement étudiant en Belgique
- Augmentation de la valeur totale du portefeuille belge de plus de 25 %

¹ Voir le communiqué de presse du 11 octobre 2021.

² Si l'acquisition et l'offre publique concernant Quares Student Housing sont achevés avec succès.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Anvers, Belgique – 8 décembre 2021 – Embargo jusqu'à 8h00 (CET)

Informations réglementées

- Impact positif sur le résultat et la marge opérationnelle grâce aux économies directes et aux économies d'échelle
- Pour plus d'informations, voir le [communiqué de presse](#) précédent, daté du 11 octobre 2021.

2. Détails et calendrier de l'offre publique d'acquisition

- L'Offre concerne :
 - Les Actions ; et
 - Les Obligations en circulation
- Prix d'offre Actions :
 - EUR 19.984 par Action payable en espèces (étant entendu qu'en plus du prix d'offre susmentionné, deux suppléments de prix seront offerts, s'élevant respectivement à EUR 177 par Action (dans le cadre de la garantie d'encaissement pour l'année académique 2021-2022) et à EUR 925 par Action (dans le cadre de la garantie d'encaissement et de location pour l'année académique 2022-2023), (augmentée, le cas échéant, comme prévu dans le Prospectus), ces montants étant temporairement placés sur un compte *escrow* pour couvrir les garanties d'encaissement et de location et, dans la mesure où il n'est pas nécessaire de faire appel à ces garanties d'encaissement et de location, ils seront payés aux détenteurs d'Actions) ; et
- Prix d'offre Obligations en circulation :
 - Un prix d'offre compris entre EUR 11 524 et EUR 12 743 par Obligation en circulation payable en espèces (étant entendu qu'en plus du prix d'offre susmentionné, deux suppléments de prix sont offerts, s'élevant respectivement à EUR 177 par « nouvelle action théorique » (sur la base d'un ratio de conversion tel que décrit dans le Prospectus) correspondant aux Obligations en circulation transférées dans le cadre de l'Offre (dans le cadre de la garantie d'encaissement pour l'année académique 2021-2022) et 925 EUR par « nouvelle action théorique » (sur la base d'un ratio de conversion tel que défini dans le Prospectus) correspondant aux Obligations en circulation transférées dans le cadre de l'Offre (dans le cadre de la garantie d'encaissement et de location pour l'année académique 2022-2023), (augmentée, le cas échéant, comme prévu dans le Prospectus), ces montants étant temporairement placés sur un compte *escrow* pour couvrir les garanties d'encaissement et de location et dans la mesure où aucun recours à ces garanties d'encaissement et de location n'est nécessaire, ils seront versés aux détenteurs des Obligations en circulation.
- La période d'acceptation de l'Offre s'étendra du 8 décembre 2021 au 22 décembre 2021 à 16h00.
- Les formulaires d'acceptation doivent être soumis directement aux guichets de ING Bank SA en sa qualité de guichet (le « **Guichet** »).

3. Prospectus et mémorandum en réponse

Le Prospectus a été approuvé par la FSMA le 7 décembre 2021. Le Prospectus concerne l'Offre.

Le Prospectus avec formulaire d'acceptation peut être obtenu gratuitement au Guichet et par téléphone auprès du Guichet au numéro +32 (0)2 464 60 01 (NL), +32 (0)2 464 60 02 (FR), et +32 (0)2 464 60 04 (ENG).

Une version électronique de ce Prospectus (y compris le formulaire d'acceptation) est également disponible sur le site Internet suivant www.ing.be/aandelentransacties (NL), www.ing.be/transactionsdactions (FR) et www.ing.be/equitytransactions (ENG) et sur le site internet du Soumissionnaire (<http://xior.be/fr/investor/investor-relations/public-tender-offer-quares/2021>).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Anvers, Belgique – 8 décembre 2021 – Embargo jusqu'à 8h00 (CET)

Informations réglementées

Comme indiqué dans la section 3.6 du Prospectus, certaines informations sont incorporées par référence.

Un formulaire d'acceptation sera envoyé par e-mail (ou, en l'absence d'adresse e-mail connue, par lettre) aux actionnaires et aux obligataires actuels de Quares Student Housing.

Le seul administrateur de Quares Student Housing a préparé un mémorandum en réponse conformément à la Loi OPA du 1 avril 2007 et à l'Arrête OPA du 27 avril 2007. Ce mémorandum en réponse porte la date du 7 décembre 2021 et est joint en annexe 2 du Prospectus.

4. Conditions de l'Offre publique

L'Offre est soumise aux conditions suivantes :

1. À la suite de l'Offre, Xior aura reçu des formulaires d'acceptation valides pour au moins 641 des actions de Quares Student Housing ;
2. Au moyen des formulaires d'acceptation soumis dans le cadre de l'Offre, les actionnaires de Quares Student Housing détenant au moins 641 des actions de Quares Student Housing auront donné leur accord pour imposer l'obligation de suivi (ainsi que les actionnaires de référence détenant 1 170 des actions de Quares Student Housing). Étant entendu que lors l'acceptation de l'Offre, on a la possibilité, mais non l'obligation, d'exercer l'obligation de suivi ;
3. Durant la période préalable à la date d'annonce des résultats de l'Offre, il n'y aura pas de changement négatif matériel, ce qui signifie une ou plusieurs des situations suivantes : (i) une diminution des revenus locatifs nets consolidés (sur base annuelle) de Quares Student Housing d'au moins 20 % (par rapport aux revenus locatifs nets consolidés (sur base annuelle) de Quares Student Housing à la fin de l'année académique 2020-2021) sur la base des informations à fournir par Quares Student Housing (telles que déterminées par un expert indépendant), ou (ii) une augmentation du taux à long terme de l'OLO sur 5 ans d'au moins 300 points de base par rapport au taux à long terme de l'OLO sur 5 ans au jour préalablement à l'avis de l'Offre (soit -0,46) ou (iii) une baisse du cours de clôture de l'indice BEL20 de plus de 20% par rapport au cours de clôture de l'indice BEL20 au jour préalablement à l'avis de l'Offre conformément à l'article 5 de l'Arrêté OPA (soit 4 152,40 points le 7 octobre 2021). Si Xior ne décide pas de retirer l'Offre à un moment où le cours de clôture de l'indice BEL20 est inférieur à 3 321,76 points, et que ce cours de clôture repasse ensuite ce niveau, Xior ne pourra pas se prévaloir ultérieurement de cette baisse antérieure et temporaire de l'indice BEL20. L'éventuelle décision de Xior de maintenir l'Offre pendant une période où le cours de clôture de l'indice BEL20 a temporairement chuté en dessous de 3 321,76 points, ne porte pas préjudice au droit de Xior d'invoquer malgré tout la condition et de retirer l'Offre dans le cas où, après une reprise, le cours de clôture de l'indice BEL20 chute ensuite à nouveau en dessous de 3 321,76 points ;
4. une assemblée générale spéciale de Quares Student Housing a eu lieu qui (i) approuvera le consentement par le seul administrateur de Quares Student Housing (c'est à dire Quares REIM SH) pour exercer l'obligation de suivi conformément à l'article 8.2 des statuts de Quares Student Housing et (ii) approuvera toutes les autres résolutions qui seront inscrites à l'ordre du jour de cette assemblée générale spéciale ; et
5. il n'y a aucune ordonnance ou jugement temporaire ou définitif d'un tribunal ou d'une autorité gouvernementale ayant compétence sur une partie au pré-transfert de 1 170 des actions de Quares Student Housing (soit 32,36 % du nombre total d'actions de Quares Student Housing) en vertu du contrat d'achat-vente conclu le 8 octobre 2021 entre Xior d'une part et les actionnaires de référence de Quares Student Housing d'autre part, ayant pour objet d'interdire ou de restreindre considérablement la réalisation de la transaction en vertu de ce même pré-transfert.

(chacune séparément une « **condition** » et ensemble les « **conditions** »)



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Anvers, Belgique – 8 décembre 2021 – Embargo jusqu'à 8h00 (CET)

Informations réglementées

Les présentes Conditions sont stipulées au bénéfice exclusif de Xior, qui se réserve le droit d'y renoncer en tout ou en partie. Xior s'engage à ne pas renoncer à la quatrième Condition si elle n'est pas remplie.

Si l'une des Conditions n'est pas remplie, Xior annoncera sa décision d'y renoncer ou non, au plus tard au moment de l'annonce des résultats de l'Offre, au moyen d'un communiqué de presse qui sera également disponible sur le site Internet du Guichet (www.ing.be/aandelentransacties (NL), www.ing.be/transactionsdactions (FR) et www.ing.be/equitytransactions (ENG)) et sur le site Internet de Xior (<http://xior.be/fr/investor/investor-relations/public-tender-offer-quares/2021>).

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter:

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

Christian Teunissen, CEO
Frederik Snauwaert, 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. Le 30 septembre 2021, Xior Student Housing présente un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 1 741 MEUR. 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 générales que spécifiques, qui semblaient fondées au moment où elles ont été établies, qui pourront finalement se révéler exactes ou non, 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 annoncés dans de telles déclarations prospectives 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.

Le présent communiqué de presse ne constitue ni un avis officiel d'offre publique d'acquisition volontaire ni une offre, ou une invitation à faire une offre, d'acquisition ou de souscription de titres. Toute offre ne sera faite qu'en conformité avec et au moyen d'un prospectus approuvé par la FSMA conformément à la loi belge du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition. Cette annonce ne peut être émise, publiée ou distribuée dans ou vers, directement ou indirectement, toute juridiction dans laquelle une telle émission, publication ou distribution serait illégale. Tout manquement à ces restrictions peut constituer une violation des lois et règlements financiers de ces juridictions. Xior décline expressément toute responsabilité pour toute violation de ces restrictions par toute personne.