

Xior kondigt de overeenkomst aan met betrekking tot de overname van 32,36% van Quares Student Housing alsook haar intentie om een vrijwillig openbaar overnamebod te lanceren op de resterende aandelen van Quares Student Housing

Marktleiders in België hebben de intentie om hun krachten te bundelen en het grootste Belgisch platform voor studentenhuysvesting te creëren: win-win voor de student en de aandeelhouder

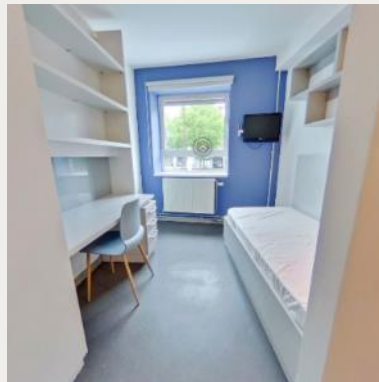
Groei verwachte EPRA winst 2022 zal toenemen van 10% naar 15%



Xior kondigt de overeenkomst aan met betrekking tot de overname van 32,36% van de aandelen Quares Student Housing alsook haar intentie om een openbaar bod op Quares Student Housing te lanceren

- Intentie tot overname van uitgebreide up and running portefeuille met ontwikkelingspipeline
- Referentieaandeelhouders (32,36%) hebben een overeenkomst gesloten tot verkoop van hun aandelen Quares Student Housing aan Xior
- Indien de overname en het openbaar bod met betrekking tot Quares Student Housing slaagt:
 - Totale investeringswaarde ca. 155,8 MEUR met een verwacht aanvangsrendement in lijn met de huidige waardering van de portefeuille in België
 - Creatie van grootste Belgische platform voor studentenhuysvesting
 - Totale waarde Belgische portefeuille zal stijgen met meer dan 25%
 - Positieve impact op de winst & operationele marge door directe besparingen en schaalvoordelen
 - Groei verwachte EPRA winst 2022 neemt toe van 10% naar 15%

Xior Student Housing NV (“Xior”) en Quares Student Housing NV (“Quares Student Housing”), de marktleiders in België gespecialiseerd in studentenhuysvesting, bundelen hun krachten. Xior heeft de intentie om een vrijwillig openbaar overnamebod te lanceren op alle resterende aandelen van Quares Student Housing (zijnde 67,64%). Indien de geplande overname succesvol is, zal deze strategische overname van Xior de absolute marktleider maken voor studentenhuysvesting in België.



Christian Teunissen, CEO Xior: “Wij blijven sterk geloven in onze thuismarkt en zijn zeer blij dat we de mogelijkheid krijgen om met maar liefst een kwart verder te groeien in de top studentensteden van België. Deze strategische transactie is een unieke opportuniteit om de krachten van twee van de grootste professionele spelers te bundelen en vanuit deze synergie een nog krachtiger, rendabeler en professioneler platform te creëren. Door de geplande overname van de Quares Student Housing portefeuille breiden we ons aanbod aan kwaliteitsvolle kamers verder uit, steeds vanuit de visie en het engagement om studenten en hun ouders te ontzorgen en hen de ideale plek te bieden om te wonen, te studeren en te ontspannen. Kortom, een transactie met vele voordelen voor zowel de student als de aandeelhouder.”

Herman Du Bois, CEO Quares Student Housing: *"Het plan om de teams van Quares Student Housing en Xior samen te brengen zal resulteren in een verdere verbetering van onze dienstverlening aan nationale en internationale kotstudenten en maakt ons sterker om de uitdaging van het nijpende tekort aan betaalbare, kwalitatieve studentenkamers in België aan te gaan. Het creëren van een tweede thuis voor onze studenten verdient de nodige aandacht en een professionele omkadering. Dat is net hetgeen waar Xior en Quares Student Housing voor staan."*

1. Belangrijkste details van deze transactie:

Quares Student Housing heeft momenteel een uitgebreide *up and running* portefeuille van 1.107 kamers in de belangrijkste studentensteden van België: Antwerpen, Brussel, Gent en Luik, twee gecommiteerde ontwikkelingsprojecten in Brussel met een totaal van 181 units en beschikt ook over een potentiële pipeline. De totale investeringswaarde van deze portefeuille bedraagt 155,8 MEUR met een verwacht aanvangsrendement in lijn met de huidige waardering van de portefeuille in België.

De geplande overname van operationele assets die vanaf dag één huurinkomsten genereren, samen met de onmiddellijke besparingen en schaalvoordelen van het samenvoegen van het beheer van beide portefeuilles zullen leiden tot een directe positieve impact op de winst voor de aandeelhouders en op de operationele marge van Xior. De groei van de verwachte EPRA winst zal verder toenemen van 10% naar maar liefst 15% voor boekjaar 2022 indien de geplande overname kan doorgaan.

Door deze intentie tot overname bundelen twee marktleiders hun krachten en creëren ze het grootste Belgische platform voor studentenhuysvesting. De waarde van de totale Belgische portefeuille stijgt met meer dan 25% en het aantal verhuurbare units stijgt met maar liefst 30%, een onmiddellijke win-win, ook voor de student gezien het nijpend tekort aan kwaliteitsvolle studentenkamers in België.

De referentieaandeelhouders, die instaan voor (32,36% van de aandelen in Quares Student Housing), hebben een bindende overeenkomst gesloten met Xior tot verkoop van al hun aandelen in Quares Student Housing, mits vervulling van een aantal opschortende voorwaarden. Dit zijn KBC Asset Management, familie Costermans, Argenta Verzekeringen en familie Essers. Het is de intentie dat na afloop van het openbaar bod de volgplicht zoals vervat in artikel 8 van de statuten van Quares Student Housing zal worden uitgeoefend (zodra de voorwaarden daartoe vervuld zijn) waardoor Xior 100% van de aandelen van Quares Student Housing zal kunnen verwerven.

Voor meer informatie inzake de details van het vrijwillig overnamebod wordt er verwezen naar het prospectus dat in dit kader door Xior zal worden gepubliceerd (onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA) en anderzijds de memorie van antwoord die door de enige bestuurder van Quares Student Housing zal worden gepubliceerd aangaande het bod. Beide documenten zullen kunnen worden geconsulteerd op de website van Xior (<https://www.xior.be/nl/investor/investor-relations>).

2. Portefeuille van Quares Student Housing

Quares Student Housing, opgericht in 2013 bezit vandaag 29 operationele studentenhuizen: 5 in Brussel, 19 in Antwerpen, 4 in Gent en 1 in Luik. Deze worden onder andere uitgebaat onder de merknamen "Room to Bloom" en "Quares Student Housing". Het betreft in totaal 1.107 verhuurbare units met een huidige bezettingsgraad van meer dan 99% en met een verwachte inkomstenstroom van 6,4 MEUR voor academiejaar 2021-2022 en 6,7 MEUR voor academiejaar 2022-2023. De aandeelhouders van Quares Student Housing geven bovendien met betrekking tot het lopende academiejaar 2021 – 2022 een incassogarantie op respectievelijk 10% en voor het volgend academiejaar een incasso- en huurgarantie van 100% op de bovenvermelde gebudgetteerde huurinkomsten. Indien en in de mate er geen beroep dient te worden gedaan op deze garanties, zullen de aandeelhouders recht hebben op een prijssupplement (zie sectie 5 van dit persbericht voor meer informatie). Naast deze operationele assets worden ook twee gecommiteerde projecten in Brussel overgenomen, namelijk Brouck'R en Dansaert met

in totaal 181 units. Quares Student Housing beschikt ook nog over een potentiële bijkomende niet-gecommiteerde pipeline.

Quares Student Housing heeft ook enkele langetermijncontracten lopen in Brussel voor de residenties Zavelput 20 en Bisschofsheimlaan 38 met BRIK en voor residentie Méridien en Ommegang met Universit  Saint-Louis Bruxelles.

Net zoals Xior biedt Quares Student Housing ook een antwoord op de nood van net afgestudeerden aan betaalbare huisvesting door een deel van haar kamers aan young professionals te verhuren (ca. 5%).

Portefeuille Quares Student Housing

Stad	Operationele kamers
Antwerpen	364
Brussel	267
Gent	330
Luik	146
Totaal	1.107

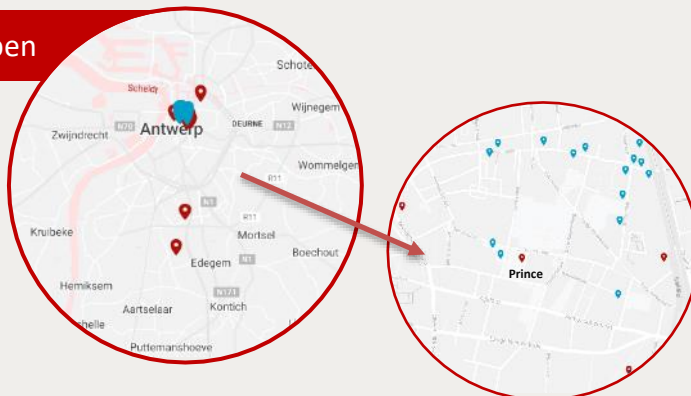


Voor meer informatie over Quares Student Housing zie website <https://www.qshf.be/>.

3. Impact van deze geplande mijlpaal transactie op Xior

De portefeuille van Quares Student Housing vormt een perfecte aanvulling op het huidige aanbod van Xior en ligt perfect in lijn met Xior's groeistrategie als pure player in studentenhuisvesting. Xior is momenteel al de grootste aanbieder van studentenhuisvesting in België. Met dit gepland overnamebod versterkt Xior haar leiderspositie in de Belgische markt. Concreet staat dit voor een totaal van meer dan 6.000 kamers, waarvan ca. 1.200 kamers binnen de twee jaar zullen worden opgeleverd. Indien de geplande overname kan doorgaan, stijgt de waarde van de totale Belgische portefeuille met meer dan 25% en stijgt het aantal verhuurbare units met maar liefst 30%, een onmiddellijke win-win, ook voor de student gezien het nijpend tekort aan kwaliteitsvolle studentenkamers in België.

Antwerpen



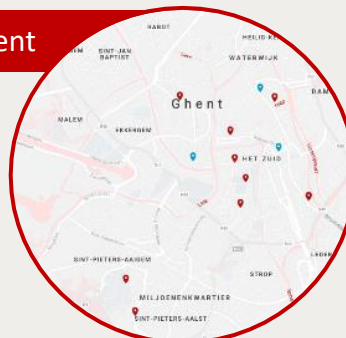
Xior locaties

Quares Student Housing locaties

Brussel



Gent



Luik



De overgenomen units zullen probleemloos ingepast kunnen worden in Xior's reeds uitgebouwde beheerapparaat, hetgeen aanzienlijke schaalvoordelen tot gevolg heeft en een positieve impact zal hebben op de operationele marge in België. Bovendien biedt de portefeuille een interessante mix van operationele en nog te ontwikkelen projecten waardoor er, indien de geplande overname kan doorgaan, onmiddellijk extra huurinkomsten worden gegenereerd en de verwachte EPRA winst vanaf 2022 maar liefst 5% hoger zullen liggen dan eerder aangekondigd. Concreet zal de verwachte EPRA winst voor 2022 in totaal 15% hoger liggen dan de verwachte EPRA winst in 2021 indien de geplande overname kan doorgaan.

De pro forma schuldgraad zal na deze transactie (indien deze kan doorgaan) toenemen tot 53,5%.

XIOR + QUARES STUDENT HOUSING

Aantal operationele units	Antwerpen	995
	Brussel	1.239
	Gent	988
	Hasselt	193
	Leuven	1.016
	Luik	378
	Namen	-
	Totaal	4.809
Aantal units pipeline	België	1.211
Totaal incl. pipeline	België	6.020

4. De Belgische studentenmarkt

België telt in totaal 450.000 studenten en 30.000 doctoraatstudenten, aantallen die jaarlijks blijven groeien, met name in Vlaanderen met 1,5% en in Brussel/Wallonië met 2,25% per jaar. Verwacht wordt dat er tegen 2030 ca. 134.000 studenten zullen bijkomen, een mix van nationale (74.000) en internationale studenten (60.000). Hierdoor zal er tegen 2030 in België nog nood zijn aan 95.000 nieuwe studentenkamers, wat ook aangetoond wordt door de enorme toevloed aan aanvragen dit academiejaar.

Voor het lopend academiejaar startte het verhuurseizoen nagenoeg in alle steden een maand vroeger op, bovendien werd een hogere retentie waargenomen en dit in combinatie met een hoger aantal aanvragen zorgde voor een veel vroegere totale bezetting en een ongeziene rush naar de laatst beschikbare kamers. Kortom, de Belgische studentenhuusvestingsmarkt wordt gekenmerkt door een nijpend tekort aan studentenkamers.

5. Vrijwillig openbaar overnamebod

Xior heeft de intentie om een vrijwillig openbaar overnamebod te lanceren op de aandelen van Quares Student Housing alsook op alle converteerbare obligaties die door Quares Student Housing zijn uitgegeven overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden als bepaald in de informatienota dd. 3 oktober 2020. De lancering van dit bod, de publicatie van het prospectus en gedetailleerde tijdslijn zullen zo spoedig mogelijk gecommuniceerd worden.

Belangrijkste details van het voorgenomen overnamebod¹

¹ Onder voorbehoud van goedkeuring van het prospectus door de FSMA.

- Biedprijs: 19.984 EUR per aandeel voor alle aandelen van Quares Student Housing (inclusief de aandelen die zullen worden uitgegeven ten gevolge van de voornoemde converteerbare obligaties die de wens hebben uitgedrukt om te worden geconverteerd)
- Naast de voornoemde biedprijs per aandeel worden twee prijssupplementen geboden ten belope van respectievelijk EUR 177 per aandeel (in het kader van de incassogarantie voor academiejaar 2021-2022, die pro rata gedragen wordt) en EUR 925 per aandeel (in het kader van de incasso- en huurgarantie voor academiejaar 2022-2023, die pro rata gedragen wordt), waarbij deze bedragen tijdelijk op een escrow rekening zullen worden geplaatst ter dekking van de incasso- en huurgaranties en in de mate dat er geen beroep moet worden gedaan op dergelijke incasso- en huurgaranties, zullen worden uitbetaald aan de aandeelhouders
- Daarnaast is er een preferente uitkering verschuldigd door de overdragers van de aandelen aan Quares Reim SH, enige bestuurder van Quares Student Housing.
- Investeringswaarde van het portfolio: 155,8 MEUR
- Referentieaandeelhouders: KBC Asset Management, familie Costermans, Argenta Verzekeringen en familie Essers (32,36%) hebben een overeenkomst gesloten tot verkoop van hun aandelen Quares Student Housing aan Xior
- Het is de intentie dat na afloop van het openbaar bod de volgplicht zoals vervat in artikel 8 van de statuten van Quares Student Housing zal worden uitgeoefend (zodra de voorwaarden daartoe vervuld zijn) waardoor Xior 100% van de aandelen van Quares Student Housing zal kunnen verwerven
- Het bod is onderworpen aan volgende voorwaarden:
 - Xior zal ten gevolge van het bod geldige aanvaardingsformulieren ontvangen hebben voor ten minste 641 van de aandelen in Quares Student Housing
 - middels de aanvaardingsformulieren ingediend in het kader van het openbaar bod zullen aandeelhouders van Quares Student Housing die ten minste 641 van de aandelen in Quares Student Housing aanhouden, hun goedkeuring hebben gegeven tot het instellen van de volgplicht (samen met de referentieaandeelhouders die 1.170 van de aandelen in Quares Student Housing aanhouden). Met dien verstande dat men bij aanvaarding van het openbaar bod de mogelijkheid maar niet de verplichting heeft om de volgplicht uit te oefenen
 - gedurende de periode voorafgaand aan de datum waarop de resultaten van het openbaar bod worden aangekondigd, doet zich geen materiële negatieve wijziging voor wat één of meer van de volgende situaties betekent: (i) een daling van het geconsolideerd netto huurinkomen (op jaarbasis) van Quares Student Housing ten belope van ten minste 20% (ten opzichte van het geconsolideerd netto huurinkomen (op jaarbasis) van Quares Student Housing op het einde van het academiejaar 2020-2021) op basis van de door Quares Student Housing aan te leveren informatie (zoals vast te stellen door een onafhankelijk expert), ofwel (ii) een verhoging van de lange termijn OLO-interest op 5 jaar ten belope van ten minste 300 basispunten in vergelijking met de lange termijn OLO-interest op 5 jaar op de dag voorafgaand aan de kennisgeving van het openbaar bod (d.w.z. -0,46 ofwel (iii) een terugval in de slotkoers van de BEL20 index van meer dan 20% in vergelijking met de slotkoers van de BEL20 index op de dag voorafgaand aan de kennisgeving van het openbaar bod in overeenstemming met artikel 5 van het Overnamebesluit (d.w.z. 4.152,40 punten op 7 oktober 2021). Indien Xior niet beslist om het openbaar bod in te trekken op een ogenblik waarop de slotkoers van de BEL20 index daalt onder 3.321,76 punten en deze slotkoers vervolgens terug boven dit niveau uitstijgt, zal Xior zich nadien niet meer kunnen beroepen op deze eerdere en tijdelijke daling van de Bel 20 index. De eventuele beslissing van Xior om het openbaar bod te handhaven tijdens een periode waarin de slotkoers van de BEL20 index tijdelijk gedaald is onder 3.321,76 punten, doet geen afbreuk aan het recht van Xior om alsnog de voorwaarde in te roepen en het openbaar bod in te trekken, indien de

- slotkoers van de BEL20 index, na een heropleving, vervolgens opnieuw onder 3.321,76 punten zou dalen;
- o een bijzondere algemene vergadering van Quares Student Housing heeft plaatsgevonden die (i) de toestemming van de enige bestuurder van Quares Student Housing (zijnde Quares REIM SH NV) met de uitoefening van de verplicht overeenkomstig artikel 8.2 van de statuten van Quares Student Housing zal goedkeuren en (ii) alle andere beslissingen die op de agenda van deze bijzondere algemene vergadering zullen worden geplaatst, zal goedkeuren; en
 - o er bestaat geen tijdelijk of definitief bevel of vonnis van een rechtbank of een overheidsinstantie die rechtsbevoegdheid heeft over een partij bij de voorafgaande overdracht van de aandelen van voornoemde referentie aandeelhouders, die ertoe strekt de voltooiing van de transactie op grond van diezelfde overdracht te verbieden of aanzienlijk te beperken.

Voor meer informatie inzake de details van het vrijwillig overnamebod wordt er verwezen naar de kennisgeving die op 11 oktober 2021 werd gepubliceerd door de FSMA. Meer informatie over het vrijwillig openbaar bod zal eveneens kunnen worden teruggevonden in enerzijds de prospectus die in dit kader door Xior zal worden gepubliceerd (en welke voorafgaandelijk zal worden goedgekeurd door de FSMA) en anderzijds de memorie van antwoord die door de enige bestuurder van Quares Student Housing zal worden gepubliceerd aangaande het bod. Beide documenten zullen kunnen worden geconsulteerd op de website van Xior (<https://www.xior.be/nl/investor/investor-relations>).

Adviseurs

De ondernemingen hebben volgende adviseurs aangesteld: ING voor Xior en KBC Securities voor Quares Student Housing.

Voor meer informatie kan u contact opnemen met:

Xior Student Housing NV
Mechelsesteenweg 34, bus 108
2018 Antwerpen
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



Over Xior Student Housing

Xior Student Housing NV is de eerste Belgische openbare GVV, gespecialiseerd in het segment van de studentenhuisvesting in België, Nederland, Spanje en Portugal. 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 juni 2021, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 1,602 miljard. Meer informatie is beschikbaar op www.xior.be.

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

Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen

BE 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

Disclaimer

Dit persbericht bevat vooruitziende informatie, voorspellingen, overtuigingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin zij actief is ('vooruitziende verklaringen'). Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, die gegrond leken op het moment dat ze werden gemaakt, maar die uiteindelijk wel of niet accuraat kunnen blijken en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop Xior geen vat heeft. Bovendien gelden de vooruitziende verklaringen enkel op de datum van dit persbericht. Verklaringen in dit persbericht die gaan over voorbij trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren. Noch Xior, noch diens vertegenwoordigers,

functionarissen of adviseurs, garanderen dat de parameters waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt. De werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Xior kunnen bijgevolg aanzienlijk verschillen van de informatie vooropgesteld in of geïmpliceerd door vooruitziende verklaringen. Xior wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af om vooruitziende verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist. Dit persbericht werd opgesteld in het Nederlands en vertaald naar het Engels en Frans. In het geval van tegenstrijdigheden zal de Nederlandse versie primeren.

Dit persbericht is geen formele kennisgeving van een vrijwillig openbaar overnamebod, noch een aanbod, of een uitnodiging om een bod te doen, tot aankoop of inschrijving op effecten. Elk aanbod zal enkel worden gemaakt in overeenstemming met en door middel van een prospectus dat door de FSMA is goedgekeurd overeenkomstig de Belgische wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen. Deze mededeling mag niet uitgegeven, gepubliceerd of verspreid worden in of naar, rechtstreeks of onrechtstreeks, enig rechtsgebied waar dergelijke uitgifte, publicatie of verspreiding onwettig zou zijn. Elke niet-naleving van deze beperkingen kan een overtreding inhouden van de financiële wetgeving en regels in deze rechtsgebieden. Xior wijst uitdrukkelijk elke aansprakelijkheid af voor enige overtreding van deze beperkingen door om het even welke persoon.