



11 octobre 2021

AVIS RENDU PUBLIC PAR LA FSMA EN APPLICATION DE L'ARTICLE 7 DE L'ARRÊTÉ ROYAL DU 27
AVRIL 2007 RELATIF AUX OFFRES PUBLIQUES D'ACQUISITION

Conformément à l'article 7 de l'arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition (l'« arrêté OPA »), la FSMA rend public l'avis qu'elle a reçu le 8 octobre 2021, conformément à l'article 5 de l'arrêté OPA et aux termes duquel XIOR Student Housing NV, une société immobilière réglementée publique sous la forme d'une société anonyme de droit belge ayant son siège social à Mechelsesteenweg 34 boîte 108, 2018 Anvers, inscrite au registre des personnes morales d'Anvers, division d'Anvers sous le numéro d'entreprise 0547.972.794 et dont les actions sont cotées sur Euronext Bruxelles (l'« Offrant »), a l'intention de faire une offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle en espèces (l'« Offre ») portant sur les actions et les obligations convertibles émises par Quares Student Housing NV, une société anonyme dont le siège social est situé Museumstraat 50, 2000 Anvers, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0518.932.083 (la « Société Visée »).

L'Offre concerne :

- (i) toutes les actions émises par la Société Visée et qui ne sont pas encore en la possession de l'Offrant (ni pour lesquelles elle a conclu un accord contraignant), soit 2.446 actions et toutes les actions de la Société Visée qui seront émises à la suite de la conversion d'obligations convertibles émises conformément aux conditions d'émission telles que déterminées dans la note d'information *dd.* 3 octobre 2020 (suite aux avis de conversion reçus par la Société Visée avant ou au 15 septembre 2021), soit 4 actions;
- (ii) toutes les obligations convertibles émises par la Société Visée conformément aux conditions d'émission telles que déterminées dans la note d'information *dd.* 3 octobre 2020 (et pour lesquelles la Société Visée n'a pas reçu de notification de conversion avant ou le 15 septembre 2021), soit 42 obligations convertibles.

Le prix de l'offre est de 19.984 euros par action (étant entendu qu'en plus du prix de l'offre par action susmentionné, deux compléments de prix sont offerts pour un montant de 177 euros par action et 925 euros par action respectivement, ces montants étant temporairement placés sur un compte escrow pour couvrir les garanties d'encaissement et de location, et qui seront payés aux actionnaires, dans la mesure où il n'y a pas lieu de faire appel aux garanties d'encaissement et de location) et de 10.000 euros, augmentés des intérêts restant dus à la date de paiement, par obligation convertible.

A la date de cette notification, la Société Visée n'a pas émis de titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote, autres que les titres mentionnés ci-dessus.

Au moment de cette notification, la Société Visée a conclu un accord contraignant avec les quatre principaux actionnaires de la Société Visée qui détiennent actuellement ensemble 1.170 actions ou 32,36 % des actions émises de la Société Visée, en vertu duquel les mêmes prix d'offre et compléments de prix ont été convenus (le « Transfert Préalable »).

L'Offre est soumise aux conditions suivantes :

1. que l'Offrant ait reçu des formulaires d'acceptation valables à la suite de l'Offre pour au moins 641 actions de la Société Visée ;
2. qu'au moyen des formulaires d'acceptation transmis dans le cadre de l'offre publique, des actionnaires de la Société Visée, détenant au moins 641 actions de la Société Visée, aient donné leur accord pour imposer l'obligation de suivi (ainsi que les quatre principaux actionnaires de la Société Visée détenant 1.170 actions de la Société Visée). Etant entendu que lors de l'acceptation de l'Offre, les actionnaires ont la possibilité mais non l'obligation d'exercer l'obligation de suivi ;
3. que durant la période préalable à la date d'annonce des résultats de l'Offre, il n'y ait pas de changement négatif significatif ce qui signifie une ou plusieurs des situations suivantes : (i) une diminution des revenus locatifs nets consolidés (sur base annuelle) de la Société Visée d'au moins 20 % (par rapport aux revenus locatifs nets consolidés (sur base annuelle) de la Société Visée à la fin de l'année académique 2020-2021) sur la base des informations à fournir par la Société Visée (telles que déterminées par un expert indépendant), ou (ii) une augmentation de l'intérêt à long terme de l'OLO sur 5 ans d'au moins 300 points de base par rapport à l'intérêt à long terme de l'OLO sur 5 ans la veille de la notification 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 du jour précédent la notification de l'Offre conformément à l'article 5 de l'Arrêté OPA (soit 4.152,40 points le 7 octobre 2021). Si l'Offrant 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, l'Offrant ne pourra plus se prévaloir ultérieurement de cette baisse antérieure et temporaire de l'indice BEL20. L'éventuelle décision de l'Offrant 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 l'Offrant 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. qu'une assemblée générale spéciale de la Société Visée ait eu lieu et (i) ait approuvé l'accord de l'administrateur unique de la Société Visée (c'est-à-dire Quares REIM SH NV) d'exercer l'obligation de suivi conformément à l'article 8.2 des statuts de la Société Visée et (ii) ait approuvé toutes les autres décisions inscrites à l'ordre du jour de cette assemblée générale spéciale; et
5. qu'il n'y ait aucune ordonnance ou jugement temporaire ou définitif d'un tribunal ou d'un organisme gouvernemental ayant compétence sur une partie au Transfert Préalable visant à interdire ou restreindre considérablement la réalisation de la transaction dans le cadre du Transfert Préalable.

Les conditions suspensives énoncées ci-dessus sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'Offrant qui se réserve le droit d'y renoncer, en tout ou partie. Si l'une des conditions suspensives n'est pas remplie, l'Offrant fera connaître sa décision d'y renoncer ou non au plus tard lorsque les résultats de l'Offre seront rendus publics.

Il est prévu qu'après l'offre publique d'achat, l'obligation de suivi prévue à l'article 8 des statuts de la Société Visée soit exercée (une fois les conditions remplies), permettant à l'Offrant d'acquérir 100 % des actions de la Société Visée, dans la mesure où elles n'auraient pas été apportées à l'Offre.



11 oktober 2021

KENNISGEVING BEKENDGEMAAKT DOOR DE FSMA MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 7 VAN HET
KONINKLIJK BESLUIT VAN 27 APRIL 2007 OP DE OPENBARE OVERNAMEBIEDINGEN

De FSMA maakt, met toepassing van artikel 7 van het koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen (het "Overnamebesluit"), de kennisgeving openbaar die zij, overeenkomstig artikel 5 van het Overnamebesluit, op 8 oktober 2021 heeft ontvangen en waaruit blijkt dat XIOR Student Housing NV, een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met statutaire zetel te Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Antwerpen, afdeling Antwerpen onder het ondernemingsnummer 0547.972.794 en waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (de "Bieder"), voornemens is om een vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod in contanten uit te brengen (het "Bod") op de aandelen en de converteerbare obligaties uitgegeven door Quares Student Housing NV, een naamloze vennootschap met zetel gelegen te Museumstraat 50, 2000 Antwerpen, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0518.932.083 (de "Doelvennootschap").

Het Bod heeft betrekking op:

- (i) alle aandelen die door de Doelvennootschap zijn uitgegeven en nog niet in het bezit zijn van de Bieder (noch waartoe zij een bindende overeenkomst heeft gesloten), zijnde 2.446 aandelen en alle aandelen van de Doelvennootschap die zullen worden uitgegeven ten gevolge van de conversie van converteerbare obligaties uitgegeven overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden als bepaald in de informatienota dd. 3 oktober 2020 (ingevolge kennisgevingen tot conversie ontvangen door de Doelvennootschap voor of op 15 september 2021), zijnde 4 aandelen;
- (ii) alle converteerbare obligaties uitgegeven door de Doelvennootschap overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden als bepaald in de informatienota dd. 3 oktober 2020 (en waarvoor de Doelvennootschap geen kennisgeving tot conversie heeft ontvangen voor of op 15 september 2021), zijnde 42 converteerbare obligaties.

De biedprijs bedraagt EUR 19.984 per aandeel (met dien verstande dat naast de voornoemde biedprijs per aandeel twee prijssupplementen worden geboden ten belope van respectievelijk EUR 177 per aandeel en EUR 925 per aandeel, waarbij deze bedragen tijdelijk op een escrow rekening zullen worden geplaatst ter dekking van de incasso- en huurgaranties en die, in de mate dat er geen beroep moet worden gedaan op dergelijke incasso- en huurgaranties, zullen worden uitbetaald aan de aandeelhouders) en EUR 10.000 vermeerderd met de uitstaande interest op de betaaldatum per converteerbare obligatie.

Op datum van deze kennisgeving heeft de Doelvennootschap geen effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht uitgegeven, anders dan de bovenvermelde effecten.

De Doelvennootschap heeft op het ogenblik van deze kennisgeving een bindende overeenkomst gesloten met de vier grootste aandeelhouders van de Doelvennootschap die samen momenteel 1.170 aandelen of 32,36% van de uitgegeven aandelen van de Doelvennootschap bezitten, waarbij dezelfde biedprijs en prijssupplementen werden afgesproken (de Voorafgaande Overdracht).

Het Bod is onderworpen aan de volgende voorwaarden:

1. De Bieder zal ten gevolge van het Bod geldige aanvaardingsformulieren ontvangen hebben voor ten minste 641 aandelen in de Doelvennootschap;
2. middels de aanvaardingsformulieren ingediend in het kader van het openbaar bod zullen aandeelhouders van de Doelvennootschap die ten minste 641 aandelen in de Doelvennootschap aanhouden, hun goedkeuring hebben gegeven tot het instellen van de volgplicht (samen met de vier grootste aandeelhouders van de Doelvennootschap die 1.170 aandelen in de Doelvennootschap aanhouden). Met dien verstande dat men bij aanvaarding van het Bod de mogelijkheid maar niet de verplichting heeft om de volgplicht uit te oefenen;
3. gedurende de periode voorafgaand aan de datum waarop de resultaten van het Bod worden aangekondigd, doet zich geen materiële negatieve wijziging wat één of meer van de volgende situaties betekent: (i) een daling van het geconsolideerd netto huurinkomen (op jaarbasis) van de Doelvennootschap ten belope van ten minste 20% (ten opzichte van het geconsolideerd netto huurinkomen (op jaarbasis) van de Doelvennootschap op het einde van het academiejaar 2020-2021) op basis van de door de Doelvennootschap 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 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 Bod in overeenstemming met artikel 5 van het Overnamebesluit (d.w.z. 4.152,40 punten op 7 oktober 2021). Indien de Bieder niet beslist om het 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 de Bieder zich nadien niet meer kunnen beroepen op deze eerdere en tijdelijke daling van de BEL20 index. De eventuele beslissing van de Bieder om het 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 de Bieder om alsnog de voorwaarde in te roepen en het Bod in te trekken, indien de slotkoers van de BEL20 index, na een heropleving, vervolgens opnieuw onder 3.321,76 punten zou dalen;
4. een bijzondere algemene vergadering van de Doelvennootschap heeft plaatsgevonden die (i) de toestemming van de enige bestuurder van de Doelvennootschap (zijnde Quares REIM SH NV) met de uitoefening van de volgplicht overeenkomstig artikel 8.2 van de statuten van de Doelvennootschap zal goedkeuren en (ii) alle andere beslissingen die op de agenda van deze bijzondere algemene vergadering zullen worden geplaatst, zal goedkeuren; en
5. 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, die ertoe strekt de voltooiing van de transactie op grond van de Voorafgaande Overdracht te verbieden of aanzienlijk te beperken.

De hierboven vermelde opschortende voorwaarden zijn bedongen in het uitsluitend belang van de Bieder die zich het recht voorbehoudt om daar, geheel of gedeeltelijk, afstand van te doen. Indien een van de opschortende voorwaarden niet vervuld is, zal de Bieder zijn beslissing om er al dan niet aan te verzaken, aankondigen ten laatste op het ogenblik dat de resultaten van het Bod worden aangekondigd.

Het is de intentie dat na afloop van het openbaar overnamebod de volgplicht zoals vervat in artikel 8 van de statuten van de Doelvennootschap zal worden uitgeoefend (zodra de voorwaarden daartoe vervuld zijn) waardoor de Bieder 100% van de aandelen van de Doelvennootschap zal kunnen verwerven, in de mate dat ze niet in het Bod werden ingebracht.