



Xior Student Housing SA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge
ayant son siège social à Mechelsesteenweg 34 boîte 108, 2018 Anvers (Belgique) et portant le
numéro d'entreprise 0547.972.794 (RPM Anvers, division Anvers)
(« Xior Student Housing » ou « Xior » ou la « Société »)

**RÉSUMÉ DE L'OFFRE PUBLIQUE DE SOUSCRIPTION DE NOUVELLES ACTIONS DANS LE
CADRE D'UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMÉRAIRE DANS LES LIMITES DU
CAPITAL AUTORISÉ AVEC DROIT D'ALLOCATION IRRÉDUCTIBLE POUR UN MONTANT
MAXIMAL DE 134 011 078,00 EUR**

**L'OFFRE CONSISTE EN UNE OFFRE PUBLIQUE DE SOUSCRIPTION AUX NOUVELLES
ACTIONS EN BELGIQUE ET EST SUIVIE D'UN PLACEMENT PRIVÉ DES SCRIPS DANS UN «
ACCELERATED BOOKBUILDING » (UN PLACEMENT PRIVÉ ACCÉLÉRÉ AVEC COMPOSITION
D'UN CARNET D'ORDRES)**

**DEMANDE D'ADMISSION À LA NÉGOCIATION DES NOUVELLES ACTIONS SUR LE MARCHÉ
RÉGLÉMENTÉ D'EURONEXT BRUXELLES**

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 31 mai 2018 au 7 juin 2018 inclus aux conditions fixées dans le Prospectus à un Prix d'émission de 31,00 EUR et selon une proportion d' 1 Nouvelle Action pour 2 Droits d'Allocation Irréductibles représentés par le coupon n° 6. Les Droits d'Allocation Irréductibles sont négociables sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles pendant toute la Période de souscription.

AVERTISSEMENT : 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 relative aux valeurs mobilières (p. 7-23), au chapitre 1 « Facteurs de risque » du Document d'Enregistrement (p. 13-28) et à la section D « Risques » du présent Résumé, avant d'investir dans les Nouvelles Actions, les Droits d'Allocation Irréductibles ou les Scrrips. Toute décision d'investir dans les Nouvelles Actions, les Droits d'Allocation Irréductibles ou les Scrrips 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.

SOLE GLOBAL COORDINATOR



JOINT BOOKRUNNERS



Résumé du 29 mai 2018

Le Résumé constitue, avec le Document d'Enregistrement et la Note relative aux valeurs mobilières, y compris les informations incluses par référence, le Prospectus d'offre publique de souscription aux Nouvelles Actions.

La version néerlandaise de ce Résumé et de la Note relative aux valeurs mobilières a été approuvée le 29 mai 2018 par la FSMA, conformément à l'article 23 de la Loi du 16 juin 2006. L'approbation de la FSMA ne préjuge pas de l'opportunité ou de la qualité de l'Offre, ni de la situation de la Société.

La Note relative aux valeurs mobilières, le Document d'Enregistrement et le Résumé peuvent être distribués séparément. La Note relative aux valeurs mobilières, 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 relative aux valeurs mobilières et du Document d'Enregistrement avec la version néerlandaise approuvée de la Note relative aux valeurs mobilières 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 les versions française et anglaise du Résumé ; (ii) la version néerlandaise de la Note relative aux valeurs mobilières et la version anglaise de la Note relative aux valeurs mobilières ; ou (iii) la version néerlandaise du Document d'Enregistrement et la version 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 relative aux valeurs mobilières, le Document d'Enregistrement et le Résumé, la Note relative aux valeurs mobilières et le Document d'Enregistrement prévalent sur le Résumé et la Note relative aux valeurs mobilières prévaut sur le Document d'Enregistrement.

Le Résumé a été préparé conformément aux exigences en matière d'informations à fournir et de forme stipulées dans le Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004 relatif à l'exécution de la directive Prospectus. Selon ledit Règlement, et en particulier l'annexe XXII à ce Règlement, les résumés sont établis conformément aux exigences de publicité appelées « Éléments ». Ces éléments sont numérotés dans les Sections A à E (A.1 - E.7).

Le Résumé contient tous les Éléments qui doivent obligatoirement faire partie d'un résumé pour ce type de valeurs mobilières et d'émetteur. Etant donné que certains Éléments ne doivent pas être repris, il peut y avoir des discontinuités dans la numérotation des Éléments.

Même s'il existe une obligation d'insérer un Éléments déterminé dans le Résumé en raison de la nature des valeurs mobilières et de l'émetteur, il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être donnée sur l'Éléments en question. Dans ce cas, le Résumé comprend une brève description de l'Éléments avec la mention que ledit Éléments est sans objet.

Le Prospectus sera mis gratuitement à la disposition des investisseurs à partir du 31 mai 2018 (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 chez ING Belgique, sur demande au numéro de téléphone +32 (0)2 464 60 01 (NL), +32 (0)2 464 60 02 (FR) ou +32 (0)2 464 60 04 (EN) et sur son site Internet www.ing.be/aandelentransacties (NL), www.ing.be/transactionsdactions (FR) et www.ing.be/equitytransactions (EN), chez Kempen & Co, sur demande et à l'adresse e-mail equitycapitalmarkets@kempen.com, à la Banque Degroof Petercam, sur demande au numéro de téléphone +32 2 287 97 11 (NL, FR et EN) et sur son site Internet www.degroofpetercam.be/nl/nieuws/xior_2018 (NL), www.degroofpetercam.be/fr/actualite/xior_2018 (FR) en www.degroofpetercam.be/en/news/xior_2018 (ENG) et chez Belfius Banque, sur demande au numéro de téléphone +32 (0)2 222 12 02 (NL), +32 (0)2 222 12 01 (FR) et sur son site Internet www.belfius.com/xior2018 (NL, FR et EN). Le Prospectus peut également être consulté à partir du 31 mai 2018 (avant bourse) sur le site Internet de la Société (www.xior.be/augmentationdecapital).

Section A. Introduction et avertissements

Élément	
A.1	<p>Introduction et avertissements</p> <ul style="list-style-type: none">• Le présent Résumé contient une brève description des principaux éléments de l'opération et de la Société. Il doit être lu comme une introduction au Prospectus relatif à l'offre publique de souscription aux Nouvelles Actions et à l'acquisition ou au transfert de Droits d'Allocation Irréductibles et à la demande d'admission à la négociation des Nouvelles Actions et des Droits d'Allocation Irréductibles sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles.• Toute décision d'investir dans les Nouvelles Actions, Droits d'Allocation Irréductibles ou Scrips dans le cadre de l'Offre doit être fondée sur l'examen par l'investisseur du Prospectus dans son ensemble, y compris toute information fournie dans le Prospectus (y compris par référence) et pas seulement sur les informations contenues dans ce Résumé.• Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus intentée auprès d'un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale de l'État membre concerné, avoir à supporter les éventuels frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.• Seules les personnes qui ont communiqué le Résumé, y compris sa traduction, peuvent être tenues légalement responsables si le Résumé, lorsqu'il est lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, est trompeur, inexact ou contradictoire, ou si le Résumé, lorsqu'il est lu conjointement avec les autres parties du Prospectus, ne contient pas les données clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans les Nouvelles Actions, Droits d'Allocation Irréductibles ou Scrips.
A.2	<p>Autorisation d'utilisation du Prospectus en vue d'une revente ultérieure</p> <p>Sans objet. La Société n'a pas autorisé l'utilisation du Prospectus en vue d'une revente ultérieure ou du placement final des Nouvelles Actions, Droits d'Allocation Irréductibles ou Scrips par des intermédiaires financiers.</p>

Section B. Émetteur

Élément	
B.1	<p>Dénomination sociale et commerciale</p> <p>Xior Student Housing.</p>
B.2	<p>Siège social, forme juridique, droit applicable aux activités de la Société et pays d'origine</p> <p>Xior Student Housing est une société anonyme de droit belge. Son siège social est situé Mechelsesteenweg 34, boîte 108, à 2018 Anvers (Belgique). En tant que SIR publique, Xior Student Housing est soumise à la Loi SIR du 12 mai 2014, tel que modifiée par la Loi du 22 octobre 2017, et à l'AR SIR du 13 juillet 2014.</p>

Élément	
B.3	<p>Description de, et information clé concernant la nature des opérations et de ses principales activités</p> <p>Xior est la première et unique SIR publique belge dans le secteur des logements pour étudiants, active en Belgique et aux Pays-Bas. Dans cette catégorie immobilière, Xior propose une grande diversité d'immeubles, allant de chambres avec facilités communs à des studios entièrement équipés, en passant par des chambres avec sanitaires privatifs. Les résidences pour étudiants de Xior offrent un environnement confortable, parfaitement adapté aux besoins des étudiants d'aujourd'hui. Elles bénéficient d'une localisation centrale de premier ordre, à proximité des établissements d'enseignement et au maximum à une dizaine de minutes à pied du centre-ville. Qualité et sécurité sont les mots d'ordre de la Société, raison pour laquelle toutes les chambres d'étudiants sont rénovées à temps et équipées d'une protection incendie. Ces normes de qualité sont bien entendu complétées d'autres besoins de base, comme un garage à vélos et une connexion à Internet de qualité. Xior offre également des facilités supplémentaires (qui peuvent varier d'un immeuble à l'autre), parmi lesquelles l'accès à certains bâtiments par un système de badges (qui sera à l'avenir la norme de base de Xior), un confort accru, des équipements de détente communs tels que des espaces TV et détente, une disponibilité 24 heures sur 24, des distributeurs automatiques, des lave-linge, un système de clé automatisé, etc.</p> <p>Le public cible de la Société comprend les étudiants, assistants et doctorants, aussi bien nationaux qu'internationaux.</p> <p>En sa qualité de propriétaire et d'exploitant, Xior Student Housing se constitue depuis 2007 un portefeuille de logements qualitatifs et fiables qu'il 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.</p> <p>Xior aspire à poursuivre avec conviction sa stratégie de croissance, à travers l'extension de son portefeuille immobilier composé exclusivement de logements de qualité pour étudiants.</p>
B.4a	<p>Description des principales tendances ayant des répercussions sur la Société et ses secteurs d'activité</p> <p>Les prévisions mentionnées ci-après (voir Élément B.9) ont été établies par le Conseil d'Administration en vue d'une actualisation du budget pour l'exercice 2018, compte tenu de l'Offre et des tendances opérationnelles identifiées jusqu'ici, sur une base comparable à celle des informations financières historiques.</p> <p>Les principales tendances économiques pouvant influencer les prévisions de la Société sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'évolution du marché immobilier en Belgique et aux Pays-Bas, en particulier le marché du logement pour étudiants, dont la consolidation et la professionnalisation se poursuivent. - La hausse de l'offre de chambres d'étudiants suite à de nouveaux projets de promotion immobilière. - La future demande de chambres d'étudiants, notamment influencée par le nombre de 18-25 ans, le nombre d'inscriptions dans l'enseignement supérieur, la poursuite de la démocratisation de l'enseignement supérieur, la qualité de l'enseignement, le nombre d'étudiants étrangers, notamment sous l'impulsion de programmes d'échange européens et internationaux, les droits d'inscription, l'éventuel soutien financier du gouvernement, et le choix de prendre une chambre d'étudiant ou de rester au domicile des parents. Certaines de ces évolutions pourraient avoir un impact sur les revenus locatifs ou sur la valorisation du portefeuille tels que déterminés par l'expert en valorisation. La législation locale et régionale qui impose notamment différentes normes de

Élément													
	<p>sécurité, de santé et de qualité de logement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'évolution des taux d'intérêt et des marges des banques. - L'impact de certains événements politiques, comme les résultats d'élections nationales, les relations internationales entre les États membres par rapport à l'UE, etc. 												
B.5	<p>Description du groupe dont la Société fait partie et place qu'elle y occupe</p> <p>À la date du présent Résumé, Xior a un actionnaire de référence, à savoir la société Aloxe NV (de concert avec MM. Christian Teunissen et Frederik Snauwaert), qui détient 20,33 %¹ des actions de Xior.</p> <p>À la date du présent Résumé, la Société a deux filiales belges, à savoir Stubis BVBA (100 %) et Promiris Student NV (50 % des actions, qui ne sont libérées que de moitié). En outre, Xior a une filiale néerlandaise (100 %), Stu Project – Naritaweg Amsterdam BV, qui, à son tour, a trois filiales à 100 %, Barajasweg 60-70 BV, Connect Development BV et Naritaweg 151-161 BV.</p>												
B.6	<p>Actionnariat sur la base des déclarations de transparence</p> <p>Sur la base des déclarations de transparence reçues jusqu'à la date du présent Résumé et en supposant que le nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés n'ait pas été modifié depuis les déclarations de transparence respectives, les parties suivantes sont les seuls actionnaires de la Société qui détiennent 5 % ou plus des Actions Existantes :</p> <table border="1" data-bbox="352 1055 1390 1317"> <thead> <tr> <th>Actionnaire</th> <th>Nombre d'actions</th> <th>% actions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aloxe NV – M. C. Teunissen et M. Frederik Snauwaert²</td> <td>1 757 997</td> <td>20,33 %</td> </tr> <tr> <td>Public (free float)³</td> <td>6 887 880</td> <td>79,67 %</td> </tr> <tr> <td>Total (dénominateur)</td> <td>8 645 877</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Chaque Action donne droit à une voix, sauf dans les cas de suspension du droit de vote prévus par la loi.</p>	Actionnaire	Nombre d'actions	% actions	Aloxe NV – M. C. Teunissen et M. Frederik Snauwaert ²	1 757 997	20,33 %	Public (free float) ³	6 887 880	79,67 %	Total (dénominateur)	8 645 877	100%
Actionnaire	Nombre d'actions	% actions											
Aloxe NV – M. C. Teunissen et M. Frederik Snauwaert ²	1 757 997	20,33 %											
Public (free float) ³	6 887 880	79,67 %											
Total (dénominateur)	8 645 877	100%											
B.7	<p>Informations financières historiques importantes</p> <p>Les chiffres ci-dessous proviennent des comptes annuels consolidés audités au 31 décembre 2017 et au 31 décembre 2016.</p> <table border="1" data-bbox="352 1615 1390 1798"> <thead> <tr> <th>Compte de résultats consolidé en KEUR</th> <th>31/12/2017</th> <th>31/12/2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Revenus locatifs</td> <td>18 285</td> <td>10 969</td> </tr> <tr> <td>Charges inhérentes à la location</td> <td>-91</td> <td>-57</td> </tr> </tbody> </table>	Compte de résultats consolidé en KEUR	31/12/2017	31/12/2016	Revenus locatifs	18 285	10 969	Charges inhérentes à la location	-91	-57			
Compte de résultats consolidé en KEUR	31/12/2017	31/12/2016											
Revenus locatifs	18 285	10 969											
Charges inhérentes à la location	-91	-57											

¹ Notification de transparence du 17 octobre 2016 (1 255 332 actions) et les modifications publiées depuis lors.

² Notification de transparence du 17 octobre 2016 (1 255 332 actions) et les modifications publiées depuis lors.

³ Cela inclut la participation d'Axa Investment Managers SA qui, sur la base de la notification de transparence du 21 décembre 2016 et le dénominateur du 21 décembre 2016 (5 270 501), s'élève à 5,19 %. La Société n'a pas reçu de notification de transparence supplémentaire d'AXA Investment Managers SA depuis le 21 décembre 2016.

Élément		
Résultat locatif net	18 194	10 912
Résultat immobilier	18 533	11 349
Charges immobilières	-3 295	-1 981
Résultat immobilier des immeubles	15 238	9 368
Résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille	13 245	7 580
Résultat financier avant variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2 692	-1 597
Impôts	-782	-209
Résultat EPRA⁴	9 772	5 774
Résultat sur désinvestissements	31	106
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3 803	1 112
Autre résultat du portefeuille	-2 112	-110
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1 136	-1 866
Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	-1 674	0
Erreur d'arrondi	-2	1
Résultat net	10 954	5 016
Bilan consolidé	31/12/2017	31/12/2016
En KEUR		
Immeubles de placement	488 762	265 873
Autres actifs	15 225	7 634
Total de l'actif	503 987	273 507
Fonds propres	223 291	131 630
Dettes et obligations reprises dans le ratio de dette	270 239	138 627
Autres obligations	10 457	-3 250
Total des fonds propres et des dettes	503 987	273 507
Taux d'endettement (%)	53,62 %	50,69 %
Les chiffres ci-dessous proviennent des comptes trimestriels consolidés au 31 mars 2018.		
Compte de résultats consolidé	31/03/2018	31/03/2017
en KEUR		
Revenus locatifs	6 355	3 509
Charges inhérentes à la location	0	0
Résultat locatif net	6 355	3 509
Résultat immobilier	5 916	3 352
Charges immobilières	-1 523	-1 109
Résultat immobilier des immeubles	4 392	2 243

⁴ Le résultat EPRA est un indicateur alternatif de performance (IAP) : résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- résultat sur les ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers.

Élément			
	Résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille	3 646	1 726
	Résultat financier avant variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-828	-654
	Impôts	-355	-206
	Résultat EPRA ⁵	2 463	866
	Résultat sur désinvestissements	0	0
	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1 413	-907
	Autre résultat du portefeuille	-35	8
	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-582	-722
	Impôts différés relatifs aux corrections IAS 40	-1 243	-30
	Erreur d'arrondi		
	Résultat net	2 016	2 457
	Bilan consolidé	31/03/2018	
	En KEUR		
	Immeubles de placement	511 861	
	Autres actifs	16 675	
	Total de l'actif	528 536	
	Fonds propres	243 416	
	Dettes et obligations reprises dans le ratio de dette	273 112	
	Autres obligations	12 008	
	Total des fonds propres et des dettes	528 536	
	Taux d'endettement (%)	51,69 %	
	Les résultats historiques de la Société ne constituent pas nécessairement une indication de ses futurs résultats.		
B.8	L'annexe XXII du Règlement relatif à la communication d'informations financières pro forma importantes ne s'applique pas.		
B.9	<p>Prévision ou estimation du bénéfice</p> <p>Les prévisions mentionnées ci-après ont été établies par le Conseil d'Administration en vue d'une actualisation du budget pour l'exercice 2018, compte tenu de l'Offre et des tendances opérationnelles identifiées jusqu'ici, sur une base comparable à celle des informations financières historiques.</p> <p>Sur la base des prévisions actuelles et des hypothèses émises par la Société, la Société confirme ses prévisions pour l'exercice 2018 d'un résultat EPRA par action qui reste au moins stable par rapport à 2017, soit 1,43 EUR par action avec un dividende brut qui reste au moins stable par rapport à 2017, soit 1,20 EUR par action, toujours sous réserve d'approbation de l'assemblée générale. Xior s'attend ainsi à pouvoir au moins confirmer ses résultats par rapport à l'année précédente, alors que le nombre d'actions en 2017 a déjà augmenté de 54 % à la suite de l'augmentation de capital réussie de juin 2017, puis</p>		

⁵ Le résultat EPRA est un indicateur alternatif de performance (IAP) : indicateur alternatif de performance (IAP) : résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- résultat sur les ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers.

	<p>a à nouveau augmenté de 6,4 % à la suite de l'apport en nature de la créance résultant de l'acquisition du complexe pour étudiants situé à Enschede (Pays-Bas) et (dans l'hypothèse) d'une clôture réussie de la présente augmentation de capital, à une hausse de 50 %. Les Nouvelles Actions participeront au prorata temporis au résultat de l'exercice 2018, à partir de la date d'émission. Les Nouvelles Actions seront donc émises avec les coupons n° 8 et suivants attachés. Le coupon n° 8 ou, le cas échéant, un des coupons suivants, représente le droit de recevoir la partie prorata temporis du dividende à partir du 12 juin 2018 pour l'exercice 2018 en cours.</p> <p>Le dividende brut annoncé de 1,20 EUR par action reste inchangé par rapport à la prévision du bénéficiaire reprise dans le Document d'Enregistrement. Les hypothèses sous-jacentes concernant la composition du portefeuille immobilier, le nombre d'actions et le taux d'endettement ont en revanche changé, conformément à ce qui est décrit dans le présent Résumé.</p>
B.10	L'annexe XXII du Règlement relatif à la description de la nature de toute réserve dans la remise de la déclaration sur les informations financières historiques ne s'applique pas.
B.11	<p>Déclaration relative au fonds de roulement</p> <p>La Société estime qu'à la date du présent Résumé, le fonds de roulement est suffisant pour qu'elle puisse respecter ses engagements pour une période de 12 mois, à compter de la date du présent Résumé.</p>

Section C. Valeurs mobilières

Élément	
C.1	<p>Description de la nature et de la catégorie des valeurs mobilières offertes et/ou admises à la négociation, y compris l'éventuel numéro d'identification (security identification number)</p> <p>Toutes les Nouvelles Actions sont émises conformément au droit belge et sont des actions ordinaires qui représentent le capital, entièrement libérées, conférant le droit de vote et sans valeur nominale. Elles disposeront des mêmes droits que les Actions Existantes, étant entendu qu'elles participeront seulement au prorata temporis aux résultats de la Société pour l'exercice 2018 en cours à compter du 12 juin 2018.</p> <p>Le code ISIN BE0974288202 est attribué aux Nouvelles Actions, soit le même code que les Actions Existantes. Les Droits d'Allocation Irréductibles portent le code ISIN BE0970165685.</p>
C.2	<p>Monnaie dans laquelle les valeurs mobilières seront émises</p> <p>EUR.</p>
C.3	<p>Nombre d'actions émises entièrement libérées et nombre d'actions émises non entièrement libérées. Valeur nominale par action ou mention de leur absence de valeur nominale</p> <p>À la date du Prospectus, le capital social de la Société est représenté par 8 645 877 Actions Existantes avant l'émission des Nouvelles Actions, sans mention de valeur nominale et entièrement libérées.</p>
C.4	<p>Description des droits attachés aux valeurs mobilières</p> <p><u>Dividendes :</u> Toutes les Actions participent, de la même manière, aux résultats de la Société et donnent droit aux dividendes octroyés par la Société. Les Nouvelles Actions seront</p>

Élément	
	<p>néanmoins émises sans le coupon n° 7, qui donne droit à un dividende prorata temporis pour l'exercice 2018 en cours, jusqu'au 11 juin 2018 inclus. Les Nouvelles Actions ne participeront au résultat de l'exercice 2018 en cours qu'à partir du 12 juin 2018 car les Nouvelles Actions seront émises le 12 juin 2018 selon le Calendrier.</p> <p><u>Dividendes concernant l'exercice 2018</u> Sauf circonstances imprévues, la Société vise pour l'exercice 2018 un dividende brut qui reste au moins stable par rapport à 2017, soit EUR 1,20 par Action. Cette estimation reste bien entendu soumise aux résultats et à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire portant sur l'exercice 2018. Le montant du dividende à allouer sur l'exercice 2018 sera réparti au prorata temporis sur le coupon n° 7 (à savoir pour la période allant du début de l'exercice 2018 au 11 juin 2018 inclus) et le coupon n° 8 ou, le cas échéant, l'un des coupons suivants (à savoir pour la période allant du 12 juin 2018 à la fin de l'exercice 2018). Dès lors, la Société ne s'attend pas à ce que l'Offre entraîne une dilution des prévisions de dividende précédemment annoncées.</p> <p><u>Droits en cas de liquidation :</u> Le produit de la liquidation sera, après apurement de l'ensemble des dettes, charges et frais de liquidation, réparti entre tous les Actionnaires proportionnellement à leur participation.</p> <p><u>Droit de vote :</u> Chaque Action donne droit à une voix. Les Actionnaires peuvent voter par procuration. À la date du présent Résumé, la Société ne détient pas d'Actions propres, et aucune action propre n'a été mise en gage en faveur de la Société.</p> <p>Les copropriétaires, usufruitiers et nus-propriétaires et les débiteurs et créanciers gagistes doivent respectivement se faire représenter par une seule personne.</p> <p><u>Droit de préférence et droit d'allocation irréductible en cas d'augmentation de capital en numéraire :</u> En principe, les Actions de la Société sont assorties, dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire, d'un droit de préférence, conformément aux articles 592 et suivants du Code des sociétés. À l'occasion d'une augmentation de capital en numéraire, la Société peut également supprimer ou limiter le droit de préférence des Actionnaires, à condition qu'un droit d'allocation irréductible soit octroyé aux Actionnaires lors de l'attribution de nouvelles valeurs mobilières, conformément à l'article 26, §1er de la Loi SIR et aux articles 7 et 11.1 des statuts de la Société.</p> <p>Ce droit d'allocation irréductible doit satisfaire au moins aux conditions suivantes : (i) il porte sur toutes les nouvelles valeurs mobilières émises, (ii) il est accordé aux Actionnaires proportionnellement à la partie du capital que leurs Actions représentent au moment de l'opération, (iii) un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique et (iv) la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois jours de bourse.</p> <p>Sans préjudice des articles 595 à 599 du Code des sociétés, ce qui précède n'est pas applicable dans le cadre d'un apport en numéraire lors d'un apport en nature avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les Actionnaires.</p> <p><u>Conditions de conversion :</u> Conformément à l'article 8 des statuts de la Société, chaque Actionnaire peut à tout moment, à ses frais, demander la conversion de ses Actions en actions nominatives ou en actions dématérialisées.</p>
C.5	Description des éventuelles restrictions imposées à la libre négociabilité des valeurs mobilières

Élément	
	<p>Sous réserve des restrictions générales relatives à l'Offre et la diffusion du Prospectus et des restrictions spécifiques auxquelles la Société et l'Actionnaire Existant Aloxe NV se sont engagés, telles que décrites au point E.5 ci-après, aucune restriction n'est imposée à la libre négociabilité des Actions Existantes et des Nouvelles Actions autres que celles qui s'appliquent de plein droit.</p>
C.6	<p>Admission à la négociation et lieu de cotation</p> <p>Une demande de cotation et d'admission à la négociation des Nouvelles Actions sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles a été introduite. L'admission devrait avoir lieu le 12 juin 2018. Les Nouvelles Actions seront cotées et négociées sous le code ISIN BE0974288202.</p>
C.7	<p>Description de la politique en matière de dividendes</p> <p>Conformément à l'AR SIR et à l'article 34 des statuts de la Société, la Société doit, à titre de rémunération du capital, verser un montant au moins égal à la différence positive entre les montants suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 80 % du montant égal à la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes à la réalisation de l'immobilier non exemptées de distribution obligatoire, telle que déterminée selon le schéma du chapitre III de l'annexe C de l'AR SIR ; et - la réduction nette au cours de l'exercice de la charge d'endettement de la Société, telle que visée à l'article 13 de l'AR SIR. <p>L'assemblée générale décide, sur proposition du conseil d'administration, de l'affectation du solde.</p> <p>Bien que la Société jouisse du statut de SIR publique, elle reste soumise à l'article 617 du Code des sociétés, qui stipule qu'un dividende ne peut être distribué que si l'actif net à la clôture de l'exercice concerné, suite à cette distribution, ne passe pas sous le montant du capital libéré, majoré de toutes les réserves qui, selon la loi ou les statuts, ne peuvent être distribuées.</p> <p>Le conseil d'administration peut, sous sa responsabilité, décider de payer des acomptes sur dividendes conformément au Code des sociétés et à l'article 35 des statuts. Sans préjudice des dispositions de la loi du 14 décembre 2005 portant suppression des titres au porteur, le droit de recevoir des dividendes sur des actions ordinaires ordonnancées en vertu du droit belge expire cinq ans après la date de distribution; à partir de cette date, la Société ne doit plus verser ces dividendes.</p>

Section D. Risques

Élément	
D.1	<p>Risques principaux relatifs à la Société et à ses activités</p> <p>La Société estime que si les risques énumérés ci-après venaient à effectivement se produire, ils pourraient avoir une influence négative sur les activités, les résultats d'exploitation, la situation financière et les prévisions de la Société et, ce faisant, sur la valeur des Actions et du dividende. Il est indiqué aux investisseurs que la liste des risques énumérés ci-après n'est pas exhaustive et qu'elle est basée sur les informations connues en date du présent Résumé et de la Note relative aux valeurs mobilières. Il est également possible qu'il existe d'autres risques actuellement inconnus, invraisemblables ou pour lesquels il est actuellement estimé qu'ils n'auront pas d'influence négative sur la Société, ses activités ou sa situation financière.</p>

Élément	
	<p>L'ordre dans lequel les facteurs de risque sont présentés ci-après n'a aucun rapport avec la probabilité qu'ils se réalisent ou l'impact potentiel de leurs conséquences financières.</p> <p>Risques de marché</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risques liés à la conjoncture économique et au climat politique – Une régression générale de l'économie peut mener à une diminution de la demande du type de biens immobiliers que la Société détient en portefeuille et/ou à la mise en défaut d'un ou de plusieurs locataires ou à des retards de paiement des loyers. L'instabilité politique nationale et internationale peut avoir une influence négative sur ce climat. - Risques liés au marché immobilier dans son ensemble – Le marché immobilier se caractérise par des risques importants auxquels la Société est exposée, comme l'éventualité d'une offre excédentaire. <p>Risques liés aux populations étudiantes, à l'offre d'enseignement et aux mesures de soutien – La demande en chambres d'étudiants peut être négativement influencée par une éventuelle diminution des populations estudiantines, la présence (durable) et la qualité des établissements d'enseignement, la baisse du soutien financier des autorités aux étudiants, l'augmentation des frais d'inscription, une descente dans les classements internationaux ou la hausse des formations en ligne.</p> <p>Risques liés au marché immobilier</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risques liés à la réalisation de travaux, entretien et réparations – Les programmes de rénovation et d'investissement (qu'il s'agisse ou non d'exigences imposées par les autorités au sujet de l'état technique du bien immobilier, comme les normes en matière de sécurité incendie) ou de plus petites réparations (p. ex. suite à une détérioration) peuvent entraîner des coûts importants et une incapacité temporaire et/ou permanente de louer le bien immobilier concerné. - Risques liés à la construction, au développement et à la réaffectation – Les projets de développement et de réaffectation comportent différents risques, notamment le risque de refus ou de contestation des permis nécessaires, de retard du projet ou de dépassement du budget en raison de frais imprévus. - Risques liés aux permis et autres autorisations et exigences auxquelles le bien immobilier doit satisfaire – La valeur du bien immobilier de la Société est dans une large mesure déterminée par la présence (ou l'absence) de tous les permis d'urbanisme et toutes les autorisations nécessaires. En outre, les exigences réglementaires locales peuvent différer et leur interprétation et/ou mise en œuvre peut également dépendre des autorités concernées, ce qui peut constituer un facteur d'incertitude quant à la satisfaction à ces exigences réglementaires. - Risques liés à la réglementation relative à l'environnement – Le respect de la réglementation relative à l'environnement est complexe et prend du temps. La Société est en outre exposée à des risques liés à la présence éventuelle de matériaux nocifs et de produits interdits par la loi. - Risques liés à l'évolution de la valeur réelle du portefeuille immobilier – La Société est exposée à des fluctuations de la juste valeur de son portefeuille immobilier, ce qui peut notamment avoir un impact sur son taux d'endettement. La Société est également exposée au risque de dépréciation suite à l'usure et/ou à des dommages causés par les locataires, à l'inoccupation croissante, aux loyers impayés, à la baisse des loyers et à des plans et/ou mesures erronés. - Risques liés à la valorisation des biens immobiliers – La valorisation de biens immobiliers est, dans une certaine mesure, subjective, et se base sur des hypothèses qui peuvent s'avérer incorrectes. La valorisation d'un bien immobilier ne correspond donc pas nécessairement à sa juste valeur. - Risques liés à l'immobilier commercial, aux activités d'hôtellerie et à l'immobilier de bureaux – La Société possède quelques surfaces commerciales, un hôtel et des immeubles de bureaux (pour la plupart en attente

Élément	
	<p>de réaffectation), exposés aux risques spécifiques propres à ce type d'immobilier.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risques liés à l'expropriation - Risques liés à la copropriété <p><u>Risques opérationnels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Risques liés aux contrats de bail, à l'inoccupation et à la perte de revenus locatifs – La Société est exposée au risque de perte de revenus locatifs en cas de départ de locataires avant ou à l'expiration des contrats de bail en cours. Qui plus est, un risque supplémentaire de non-location ou de relocation se pose pour les logements destinés aux étudiants : en effet, les contrats de bail conclus avec des étudiants portent en général sur une courte durée, ce qui est propre au secteur des logements pour étudiants. - Risques liés aux revenus locatifs – Il existe un risque que le niveau des revenus locatifs ne puisse pas être maintenu en raison notamment de l'inoccupation, de la qualité du bien immobilier ou du locataire ou d'une offre excédentaire. Les Pays-Bas appliquent un système de points, ce qui peut avoir un impact négatif sur les revenus locatifs de la Société. - Risques liés au défaut des locataires - Risques liés aux sinistres et à la couverture des assurances - Risques liés aux nuisances provoquées par les locataires - Risques liés aux ventes historiques – Il existe un risque que la Société soit rendue responsable en tant que vendeur professionnel en raison d'obligations de garantie, pour des opérations effectuées dans le passé.. - Risques liés à des opérations de fusion, de scission ou d'acquisition – À la suite d'opérations de fusion, de scission ou d'acquisition, des passifs (latents) peuvent être transférés à la Société. - Risques liés à la diversification et à la concentration de l'immobilier – Comme la Société se spécialise dans les biens immobiliers destinés aux étudiants, ses résultats peuvent être sensibles à l'évolution de ce segment immobilier et elle pourrait, en outre, être confrontée à des risques de concentration. - Risques liés à la direction exécutive, au personnel et aux prestataires de services externes - Risques liés aux actionnaires de référence – Des actionnaires de référence, comme Aloxe NV (qui dispose en outre d'un droit de proposition pour certains administrateurs), pourraient exercer une influence importante sur la gestion et la politique de la Société. - Risques liés à des procédures judiciaires - Risques liés à la(l') (impossibilité de) distribution de dividendes – Les restrictions prévues par la loi en matière de distribution des dividendes (comme la disposition de l'article 617 du Code des sociétés) peuvent avoir pour conséquence que la Société ne soit pas en mesure de distribuer de dividendes, ou d'en distribuer uniquement pour des montants limités (. <p><u>Risques financiers</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Risques liés à la hausse des taux d'intérêt et variations de la juste valeur des instruments de couverture – Le rendement de la Société dépend notamment de l'évolution des taux d'intérêt sur le financement par l'emprunt auquel elle a recours. Des instruments de couverture peuvent subir une variation en cas de modification du taux d'intérêt. - Risque de contrepartie - Risques liés au financement – dépassement du ratio d'endettement – La Société est limitée dans sa capacité d'emprunt par le taux d'endettement légal maximal de 65 % consenti par la Législation SIR. En outre, des seuils sont prévus dans les contrats de financement conclus avec les institutions financières. Le taux d'endettement maximal fixé par les institutions financières s'élève à 60 %. En général, il est possible que la Société ne soit plus en mesure d'obtenir le financement externe nécessaire à sa stratégie de croissance à des

Élément	
	<p>conditions favorables, ou que les conditions de marché soient de nature telle qu'il est impossible de trouver le financement externe nécessaire aux activités de la Société. La Société risque que les conventions de financement soient rompues, renégociées, résiliées ou contiennent l'obligation de remboursement anticipé si certains engagements, tels que le respect des ratios financiers, ne sont pas tenus. En tenant compte des acquisitions postérieures au 31 mars 2018, le taux d'endettement pro forma⁶ en date du présent Résumé s'élève à 57,50%. Il peut être conclu, sur cette base pro forma, que le taux d'endettement devrait atteindre 65% si la Société contracte un crédit supplémentaire à concurrence de 124 millions EUR ou 60 % si la Société contracte un crédit supplémentaire de 36 millions EUR. La valeur du portefeuille immobilier a également un impact sur le taux d'endettement. Compte tenu de la valeur du portefeuille immobilier au 31 mars 2018 et des investissements jusqu'à la date du présent Résumé, le taux d'endettement maximum de 65% ne sera dépassé qu'en cas d'éventuelle dépréciation du portefeuille immobilier⁷ d'environ 66 millions EUR soit 12% de la valeur pro forma du portefeuille immobilier de 565 millions EUR à la date du présent Résumé. En cas de dépréciation d'environ 23 millions EUR, soit 4% de la valeur pro forma du portefeuille immobilier en date du présent Résumé, le taux d'endettement de 60% serait dépassé.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risques liés au financement – liquidité La Société est exposée à un risque de liquidité dans l'éventualité où ses conventions de financement, lignes de crédit existantes comprises, ne seraient pas renouvelées (à temps) ou seraient résiliées. À la date du présent Résumé, la Société a des engagements d'investissement d'un montant de 82,95 millions EUR, à l'exclusion des engagements pouvant être tenus par apport en nature. - Risques de budgétisation et de planification financière - Risques liés à l'inflation et à la dissociation entre les loyers indexés et les loyers sur le marché <p>Risques réglementaires et autres</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risques liés au statut de SIR publique – En sa qualité de SIR publique, la Société est soumise à la Législation SIR, qui implique des restrictions à l'égard, entre autres, des activités, du taux d'endettement, de l'affectation des résultats, des conflits d'intérêts et de la gouvernance d'entreprise. Le respect (permanent) de ces exigences spécifiques dépend notamment de la capacité de la Société à gérer fructueusement ses actifs et sa position de dette et du respect de procédures de contrôle interne strictes. La Société pourrait ne pas être en mesure de répondre à ces exigences en cas de modification significative de sa situation financière ou pour toute autre raison. Si la Société perd son agrégation SIR, elle ne pourra plus bénéficier du régime fiscal particulier des SIR. En outre, la perte de l'agrégation du statut de SIR est considérée, dans les conventions de crédit de la Société, comme un événement pouvant entraîner l'exigibilité anticipée des crédits contractés par la Société. - Risques liés à la législation et à la fiscalité – Les modifications futures de la législation c.q. la modification de l'application et/ou de l'interprétation de cette législation peuvent exercer une influence négative considérable sur les activités et la valeur de la Société. La taxe de sortie, due par les sociétés dont le patrimoine est repris par une SIR lors (entre autres) d'une fusion, est calculée

⁶ Ce calcul pro forma effectué sur la base du taux d'endettement au 31 mars 2018 tient uniquement compte des acquisitions clôturées après le 31 mars 2018 (Amsterdam Naritaweg, Leuven Tiensestraat 274 / Windmolenveldstraat 2-4 et Bruxelles Woodskot) (voir Chapitre 7.1.2 de la Note relative aux valeurs mobilières), et de la distribution des dividendes au 22 mai 2018, mais ne tient pas compte des évolutions relatives aux besoins en fonds de roulement, aux autres (dés)investissements prévus, aux résultats d'exploitation et à la valorisation du portefeuille immobilier, qui peuvent influencer le total des actifs et la position de dette de la Société et, dès lors, le taux d'endettement.

⁷ Le portefeuille pro forma tient compte des acquisitions clôturées après le 31 mars 2018 (Amsterdam Naritaweg, Leuven Tiensestraat 274 / Windmolenveldstraat 2-4 et Bruxelles Woodskot).

Élément	
	<p>en tenant compte de la Circulaire Ci.RH.423/567.729 de l'administration fiscale belge du 23 décembre 2004, dont l'interprétation ou l'application pratique peuvent à tout moment être modifiées. Le secteur des logements pour étudiants est en outre caractérisé par un cadre réglementaire fragmenté, avec des différences tant nationales que régionales ou locales. Le résultat des activités de la Société dans des pays autres que la Belgique n'est pas soumis à un régime fiscal transparent. Il existe le risque que le résultat (en particulier le calcul des bénéficiaires et la répartition des coûts), le cas échéant, la base imposable (y compris les provisions pour les impôts (différés)), dans ces pays doit être calculé différemment par rapport à l'heure actuelle ou que l'interprétation ou l'application pratique des règles fondamentales change.</p>
D.3	<p>Principaux risques liés à l'Offre et aux valeurs mobilières offertes</p> <p>Risques liés aux investissements dans les Nouvelles Actions : investir dans les actions offertes comporte des risques qui peuvent mener à une perte de l'intégralité du montant investi dans les actions offertes.</p> <p>Liquidité de l'Action : les Actions offrent une liquidité relativement limitée.</p> <p>Faible liquidité du marché des Droits d'Attribution Irréductibles : il n'existe aucune garantie de développement d'un marché pour les Droits d'Allocation Irréductibles. Il est dès lors possible que la liquidité sur ce marché soit particulièrement limitée et que cela ait une influence négative sur le cours boursier des Droits d'Allocation Irréductibles.</p> <p>Risques liés au cours du marché des Actions qui peut sensiblement osciller suite à divers facteurs : le cours du marché des actions peut osciller fortement à cause de divers facteurs.</p> <p>Dilution des Actionnaires Existants qui n'exercent pas (pleinement) leurs Droits d'Allocation Irréductibles : les Actionnaires Existants qui n'exercent pas (pleinement) leurs Droits d'Allocation Irréductibles subiront une dilution.</p> <p>Si les Droits d'Allocation Irréductibles ne sont pas exercés au cours de la Période de souscription, ces Droits d'Allocation Irréductibles ne seront plus valables.</p> <p>Future dilution possible pour les Actionnaires: les émissions futures d'actions peuvent influencer le cours du marché des actions et diluer les intérêts des actionnaires existants.</p> <p>Baisse du cours boursier des Actions – Retrait de l'Offre – Absence de montant minimal pour l'Offre : une baisse substantielle du cours boursier des Actions peut avoir une influence négative significative sur la valeur des Droits d'Allocation Irréductibles. De même, toute volatilité du cours boursier des Actions influence le cours boursier des Droits d'Allocation Irréductibles, pouvant faire perdre de leur valeur à ces derniers. L'offre peut être retirée ou suspendue si l'Underwriting Agreement n'est pas signé ou est dissous.</p> <p>Retrait de la souscription : en cas de retrait d'ordres de souscription après clôture de la Période de souscription, et si la loi le permet suite à la publication d'un supplément au Prospectus, les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductibles ne pourront se partager le Montant Excédentaire et ne pourront être dédommagés autrement, en ce compris du prix d'achat (et de tous les coûts y afférent) payé pour acquérir les Droits d'Allocation Irréductibles ou les Scripts.</p> <p>Risques liés aux analystes en valeurs mobilières et du secteur : si des analystes en valeurs mobilières ou des analystes du secteur ne publient plus, ou pas régulièrement, de rapports sur Xior, ou s'ils modifient leurs recommandations à propos des actions de manière défavorable, le prix de marché et le volume de négociation des</p>

Élément	
	<p>actions peuvent chuter.</p> <p>Risques liés à la solvabilité et la liquidité du Promoteur : un manque de solvabilité ou de liquidité du promoteur pourrait mener à ce que, en cas de dissolution et de liquidation de Xior, le promoteur ne soit pas en mesure de respecter ses obligations, conformément à l'article 23, §2, de la Loi SIR.</p> <p>Vente des Actions par les Actionnaires et fluctuations du cours boursier des Actions et des Droits d'Allocation Irréductibles : la vente en bourse d'un certain nombre d'Actions ou de Droits d'Allocation Irréductibles, ou même la perception qu'une pareille vente pourrait avoir lieu, pourrait avoir un impact défavorable sur le cours boursier des Actions ou sur la valeur des Droits d'Allocation Irréductibles. La valeur des Actions sur le marché pourrait même tomber en dessous du Prix d'émission. Une baisse du cours boursier des Actions au cours de la Période de souscription pourrait également influencer négativement la valeur des Droits d'Allocation Irréductibles.</p> <p>Risques liés à la liquidation et au règlement (<i>clearing and settlement</i>) : une exécution incorrecte des ordres pourrait mener à ce que les candidats investisseurs ne reçoivent pas ou ne reçoivent que partiellement les actions offertes.</p> <p>Investisseurs ressortissants de pays autres que la Belgique : les actionnaires ressortissants de territoires hors Belgique qui ne sont pas capables de ou non autorisés à exercer leurs droits de préférence ou leurs droits d'allocation irréductibles en cas d'offre ultérieure d'actions en application de leurs droits de préférence ou droits d'allocation irréductibles peuvent être soumis à la dilution de leurs participations.</p> <p>Risques liés aux taux de change : les investisseurs dont la devise principale n'est pas l'euro sont soumis au risque de change lorsqu'ils investissent dans les actions.</p> <p>Risques liés à la taxe sur les transactions financières : la vente, l'achat ou l'échange d'actions peuvent être soumis à la taxe sur les transactions financières.</p> <p>Risques que les droits des actionnaires en droit belge puissent différer des droits d'autres juridictions : les droits des détenteurs d'actions de Xior sont soumis à la législation belge et peuvent différer considérablement des droits des détenteurs d'actions dans des sociétés établies ailleurs qu'en Belgique.</p> <p>Risques liés aux dispositions de reprise dans la législation belge : différentes dispositions du Code des sociétés et certaines autres dispositions du droit belge susceptibles de s'appliquer à la Société rendent difficile la réalisation d'une offre d'acquisition non sollicitée, d'une fusion, d'une modification du management ou d'autres changements de contrôle.</p> <p>Risques liés à certaines restrictions de transfert et de vente : Certaines restrictions à la vente et au transfert, qui s'appliquent du fait que Xior n'a pas enregistré les actions sous le US Securities Act ou les lois relatives aux valeurs mobilières d'autres juridictions, peuvent limiter la capacité des actionnaires à vendre leurs Actions ou à les transférer d'une autre manière.</p>

Section E. Offre

Élément	
E.1	<p>Montant total net du produit de l'Offre et estimation des dépenses totales liées à l'Offre, y compris une estimation des dépenses facturées à l'investisseur par la Société</p> <p>Les frais de l'Offre à charge de la Société sont estimés à environ 2 866 KEUR et se composent des indemnités dues à la FSMA et à Euronext Bruxelles, de la rémunération</p>

Élément	
	<p>des Underwriters, des frais de traduction et de mise à disposition du Prospectus, des frais juridiques et administratifs et des frais de publication.</p> <p>La rémunération des Underwriters est fixée à environ 2,3 millions EUR en cas de souscription intégrale à l'Offre, indemnité discrétionnaire éventuelle comprise.</p> <p>Le produit net de l'Offre est dès lors estimé à environ 131,1 millions EUR.</p>
E.2a	<p>Raisons de l'Offre, utilisation prévue produit de celle-ci et montant net estimé du produit</p> <p>Préalablement à l'annonce de l'Offre, un montant de 80,05 millions EUR avait déjà été investi en 2018 dans de nouvelles acquisitions (pour un montant de 70,99 millions EUR – c.-à-d. à l'inclusion de l'acquisition par apport (indirect) en nature des immeubles situés à Enschede, le 28 mars 2018) et des projets de développement ((il s'agit d'un montant déjà affecté de 9,06 millions EUR), à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'acquisition (par apport (indirect) en nature du terrain et des constructions existantes) du projet situé à Enschede (Ariënsplein) le 12 mars 2018 ; ○ L'acquisition du Projet Woodskot, à Bruxelles ; ○ L'acquisition du site à Amsterdam (Naritaweg), par acquisition de 100 % des actions des sociétés immobilières concernées le 25 avril 2018 ; ○ L'acquisition d'un immeuble situé à Louvain (Tiensestraat 274/Windmolenveldstraat 2-4) ; ○ Les dépenses dans le cadre de projets de développement. <p>La Société a l'intention d'affecter l'intégralité du produit net, le cas échéant combiné au financement de crédit, au financement des investissements qu'elle envisage et à la poursuite de sa croissance. Jusqu'à la date de l'annonce de l'Offre, la Société avait déjà annoncé un montant total d'environ 215 millions EUR de potentiels investissements nouveaux et projets de développement, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Projets d'investissement supplémentaires planifiés en 2018 (y compris, le cas échéant, les coûts de développement ultérieurs relatifs à des projets de (re)développement) : environ 163 millions EUR, à savoir : <ul style="list-style-type: none"> ○ Joint Venture relative à un projet de redéveloppement à Bruxelles (Zaventem) : 36 millions EUR ; ○ Redéveloppement du Bonnefanten College à Maastricht : 34 millions EUR ; ○ Acquisition des sites à Utrecht (Rotsoord) et Amsterdam (Karspeldreef), pour autant que la Société décide effectivement d'exercer l'option d'achat dont elle dispose sur (les sociétés immobilières propriétaires de) ces immeubles : 93 millions EUR. - Dépenses prévues dans le cadre de l'aménagement/du réaménagement des bâtiments en portefeuille : environ 51,10 millions EUR, dont : <ul style="list-style-type: none"> ○ environ 15,90 millions EUR en 2018 ; et ○ environ 35,20 millions EUR en 2019 ou après, le cas échéant. <p>Outre les acquisitions et les projets de développement annoncés, la Société analyse continuellement les éventuelles opportunités d'investissement. Ces opportunités peuvent consister en des acquisitions d'immeubles existants et de projets de redéveloppement (soit en gestion propre, soit par, ou en collaboration avec, des partenaires externes). La Société n'a aucune certitude quant à la réalisation de ces opportunités à court ou à moyen terme. En particulier, la Société, en tant qu'une des parties intéressées, participe aussi à des procédures d'appel d'offres qui pourraient lui être attribuées.</p>

Élément	
	<p>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 au début affecté en partie (du moins temporairement) au remboursement des prêts en cours selon les lignes de crédit <i>revolving</i> existantes, tout en sachant que la Société pourra recourir à de nouveaux prêts selon ces lignes de crédit <i>revolving</i> 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, combiné aux lignes de crédit disponibles non utilisées (66 millions EUR) et aux lignes de crédit supplémentaires qui seront contractées après achèvement de l'Offre, permettra à la Société de continuer à financer sa stratégie de croissance.</p> <p>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 57,50 % pro forma à la date du Résumé, à 38,74%. Ce calcul pro forma sur la base du taux d'endettement au 31 mars 2018 tient exclusivement compte de la reprise du Projet Woodskot à Bruxelles (rue Camusel), l'immeuble situé à Louvain, Tiensestraat 274 / Windmolenveldstraat 2-4, l'acquisition du site à Amsterdam (Naritaweg) et la distribution de dividendes le 22 mai 2018, mais ne tient pas compte des évolutions relatives aux besoins en fonds de roulement, aux autres (dés)investissements prévus, aux résultats d'exploitation et à la valorisation du portefeuille immobilier, qui peuvent influencer le total des actifs et la position de dette de la Société et, dès lors, le taux d'endettement.</p> <p>Le produit de l'Offre, combiné à l'augmentation de la capacité d'emprunt suite à l'Offre, permettra à la Société de poursuivre le financement de sa croissance.</p> <p>Non seulement l'Offre soutiendra la réalisation des projets d'investissement en cours, mais elle permettra également à la Société de renforcer la structure de son bilan afin de poursuivre sa croissance à travers des nouvelles acquisitions de biens immobiliers destinés aux étudiants.</p> <p>La Société affinera encore les montants et le calendrier des dépenses effectives selon, notamment, l'évolution du taux d'endettement de la Société, la disponibilité d'opportunités d'investissement adéquates, la conclusion de conventions à des conditions satisfaisantes avec des vendeurs potentiels, le produit net de l'Offre et les coûts opérationnels et les dépenses de la Société.</p>
E.3	<p>Description des conditions de l'Offre</p> <p>1. Généralités</p> <p>Le 29 mai 2018, le conseil d'administration de la Société a décidé d'augmenter le capital de la Société dans le cadre du capital autorisé, conformément à l'article 603 du Code des sociétés et à l'article 7 des statuts, au moyen d'un apport en numéraire d'un montant maximal de 134 011 078,00 EUR, prime d'émission éventuelle comprise, avec suppression du droit légal de privilège, mais avec octroi du Droit d'Allocation Irréductible aux Actionnaires Existants à raison d'1 Nouvelle Action pour 2 Droits d'Allocation Irréductibles.</p> <p>L'article 26, §1^{er} de l'AR SIR stipule que le droit de préférence lors d'une augmentation de capital en numéraire ne peut être limité ou supprimé que si un droit d'allocation irréductible est octroyé aux actionnaires existants lors de l'octroi des nouvelles valeurs mobilières. Ce droit d'allocation irréductible doit satisfaire au moins aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • il porte sur l'entièreté des valeurs mobilières nouvellement émises ; • il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que leurs actions représentent au moment de l'opération ; • un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de

Élément	
	<p>la période de souscription publique ; et</p> <ul style="list-style-type: none"> • la période de souscription publique doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse. <p>Le Droit d'Allocation Irréductible octroyé aux Actionnaires Existants répond à ces conditions.</p> <p>Sur le plan pratique, les Droits d'Allocation Irréductibles diffèrent, tels que modalisés dans cette Offre, dans une moindre mesure seulement, du droit légal de préférence. La procédure de l'Offre ne diffère pas significativement de la procédure qui aurait été applicable si l'Offre avait eu lieu avec le droit légal de préférence tel que prévu dans le Code des sociétés. Plus précisément, les Droits d'Allocation Irréductibles sont détachés des Actions Existantes sous-jacentes et, comme tel est également le cas lors d'une émission avec droit légal de préférence, ils seront négociables librement et séparément sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles pendant la Période de souscription. Par dérogation à la procédure qui aurait été applicable si l'Offre avait eu lieu avec le droit légal de préférence, la Période de souscription ne comptera que 8 jours calendrier au lieu de 15. En outre, la Société n'a pas publié de convocation au Moniteur belge ni dans la presse financière belge pour annoncer l'échéance de la Période de souscription huit jours avant son début, tel que l'article 593 du Code des sociétés l'aurait exigé en cas d'émission avec droit légal de préférence.</p> <p>L'augmentation de capital sera fonction de la mesure dans laquelle il a été souscrit aux Nouvelles Actions. La souscription aux Nouvelles Actions peut découler de l'exercice des Droits d'Allocation Irréductibles ou des Scrips.</p> <p>La décision d'augmenter le capital est en outre prise sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes, entre autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'approbation du Prospectus et de la modification des statuts de la Société par la FSMA ; • la signature de l'Underwriting Agreement et l'absence de résiliation de cette convention par application de l'une de ses dispositions (voir point 13 ci-après) ; • qu'Aloxe NV, monsieur Christian Teunissen et/ou monsieur Frederik Snauwaert, individuellement, conjointement ou d'un commun accord, ne détiennent, directement ou indirectement, pas plus de 30 % des valeurs mobilières conférant un droit de vote de la Société immédiatement après la réalisation de l'augmentation de capital ; • la confirmation de l'admission à la négociation des Droits d'Allocation Irréductibles et des Nouvelles Actions sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles après leur détachement ou leur émission. <p>2. Fixation du Prix d'émission</p> <p>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 le marché réglementé d'Euronext Bruxelles et en tenant compte d'une réduction généralement octroyée pour ce type de transaction.</p> <p>Le Prix d'émission est 10,6% inférieur au prix de clôture de l'Action sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles le 29 mai 2018 (qui s'élevait à 35,20 EUR), adapté pour tenir compte de la valeur estimée du coupon n° 7⁸ détaché le 30 mai 2018 (après</p>

⁸ Le conseil d'administration de la Société estime le coupon n° 7 qui représente le dividende brut pour l'exercice 2018 en cours jusqu'au 11 juin 2018 à 0,53 EUR par Action. Cette estimation reste bien entendu sous réserve des résultats de l'exercice 2018 et de l'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 16 mai 2019 qui décidera du dividende octroyé portant sur l'exercice 2018.

Élément	
	<p>clôture de la bourse), soit 34,67 EUR après cette adaptation. Sur la base de ce prix de clôture, le cours théorique ex-droit (« CTED ») est de 33,45 EUR, la valeur théorique d'un Droit d'Allocation Irréductible de 1,22 EUR et la réduction du Prix d'émission par rapport au CTED de 7,3%.</p> <p>Une partie du Prix d'émission par Nouvelle Action égal au pair comptable des Actions, à savoir 18,00 EUR, sera affectée au capital social de la Société. La partie du Prix de souscription supérieur au pair comptable des Actions, à savoir 13,00 EUR, sera comptabilisée en tant que prix d'émission.</p> <p>3. Montant maximal de l'Offre</p> <p>Le montant maximal de l'Offre est de 134 011 078,00 EUR, prime d'émission comprise. Aucun montant minimal n'est fixé pour l'Offre. Si l'Offre n'a pas été entièrement souscrite, la Société se réserve le droit de procéder à une augmentation de capital pour un montant inférieur.</p> <p>4. Modalités de souscription</p> <ul style="list-style-type: none"> - Période de souscription La période de souscription court du 31 mai 2018 au 7 juin 2018 inclus. - Rapport de souscription Les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductibles peuvent, au cours de la Période de souscription, souscrire aux Nouvelles Actions selon le rapport suivant : 1 Nouvelle Action pour 2 Droits d'Allocation Irréductibles. - Négociation des Droits d'Allocation Irréductibles Le Droit d'Allocation Irréductible est représenté par le coupon n° 6 attaché aux Actions Existantes. Le 30 mai 2018, après clôture d'Euronext Bruxelles, le Droit d'Allocation Irréductible sera détaché et pourra être négocié pendant toute la Période de souscription sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles. <p>Les Actionnaires Existants qui ne disposent pas du nombre exact de Droits d'Allocation Irréductibles nécessaires à la souscription d'un nombre total de Nouvelles Actions peuvent, au cours de la Période de souscription, soit acheter les Droits d'Allocation Irréductibles manquants pour souscrire à une ou plusieurs Nouvelles Actions supplémentaires, soit vendre les Droits d'Allocation Irréductibles qui représentent une partie des actions ou les conserver afin de pouvoir les proposer à la vente sous la forme de Scrips au terme de la Période de souscription. Les souscriptions indivisibles ne sont pas possibles : la Société ne reconnaît qu'un seul propriétaire par Action.</p> <p>Les investisseurs qui souhaitent souscrire à l'Offre peuvent, pendant toute la Période de souscription, acquérir des Droits d'Allocation Irréductibles par un ordre d'achat et introduire un ordre de souscription auprès de leur institution financière.</p> <p>Les Actionnaires qui n'ont pas utilisé leurs Droits d'Allocation Irréductibles à la fin de la Période de souscription, c'est-à-dire au plus tard le 7 juin 2018, ne pourront plus les exercer au-delà de cette date.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Placement privé des Scrips Les Droits d'Allocation Irréductibles non exercés seront représentés par des Scrips qui seront proposés à la vente par les Joint Bookrunners à des investisseurs belges et internationaux à travers un placement privé exempté sous la forme d'un « accelerated bookbuilding » (placement privé accéléré avec composition d'un carnet d'ordres).

Élément	
	<p>Le placement privé des Scrips se fera au plus vite après la clôture de la Période de souscription et, en principe, le 8 juin 2018. Le jour de la publication du communiqué de presse relatif aux résultats de la souscription avec Droits d'Allocation Irréductibles, prévu le 8 juin 2018, la Société demandera la suspension de la négociation de l'Action dès l'ouverture de la bourse jusqu'au moment de la publication du communiqué de presse relatif aux résultats de l'Offre.</p> <p>Les acheteurs de Scrips devront souscrire aux Nouvelles Actions encore disponibles au même prix et dans la même proportion que pour la souscription par exercice des Droits d'Allocation Irréductibles.</p> <p>Le prix de vente des Scrips sera fixé en concertation avec la Société et les Joint Bookrunners, sur la base des résultats de la procédure bookbuilding. Le produit net de la vente de ces Scrips, après déduction des coûts, dépenses et charges de toute nature encourus par la Société (le « Montant Excédentaire ») sera déposé par la Société en faveur des détenteurs du coupon n° 6 qui n'ont pas exercé ou transféré leur Droit d'Allocation Irréductible au cours de la Période de souscription et leur sera payé sur présentation du coupon n° 6, en principe dès le 15 juin 2018. Si le Montant Excédentaire divisé par le nombre de Droits d'Allocation Irréductibles non exercés est inférieur à 0,01 EUR, il ne sera pas octroyé aux détenteurs des Droits d'Allocation Irréductibles non exercés, mais transféré à la Société. Le Montant Excédentaire devrait être publié le 8 juin 2018 par communiqué de presse.</p> <p>5. Retrait ou suspension de l'Offre</p> <p>La Société se réserve le droit de retirer ou de suspendre l'Offre avant, pendant ou après la période de Souscription si aucun Underwriting Agreement n'a été signé ou si un événement qui permet aux Underwriters de mettre un terme à leur engagement dans le cadre de l'Underwriting Agreement se produit, à condition que la suite de cet événement ait vraisemblablement une influence négative considérable sur la réussite de l'Offre ou la négociation des Nouvelles Actions sur le marché secondaire (voir également ci-après au point 13).</p> <p>Suite à la décision de retrait de l'Offre, les Souscriptions aux Nouvelles Actions expireront automatiquement et resteront sans suite. Les Droits d'Allocation Irréductibles (et les Scrips, selon le cas) seront dans ce cas nuls et sans valeur. Les investisseurs ne recevront alors aucune compensation. Il en va de même pour le prix d'achat (et les frais ou impôts y afférents) payé pour l'achat des Droits d'Allocation Irréductibles sur le marché secondaire. Les investisseurs qui ont acheté ces Droits d'Allocation Irréductibles sur le marché secondaire essuieront dès lors une perte, étant donné que la négociation des Droits d'Allocation Irréductibles ne sera pas annulée au retrait de l'Offre.</p> <p>En cas de décision de retrait, de suspension ou de révocation de l'Offre, la Société publiera un supplément au Prospectus.</p> <p>6. Diminution de la souscription</p> <p>Sauf en cas de retrait de l'Offre, les demandes de souscription à travers l'exercice des Droits d'Allocation Irréductibles seront intégralement octroyées. La Société n'a pas la possibilité de diminuer ces souscriptions. Par conséquent, il n'existe aucune procédure de remboursement des montants payés en trop par les souscripteurs.</p> <p>7. Révocation des ordres de souscription</p> <p>Les ordres de souscription sont irrévocables, sauf dans la mesure prévue par l'article 34, §3 de la Loi du 16 juin 2006 qui prévoit que les souscriptions peuvent être révoquées en cas de publication d'un supplément au Prospectus, dans un délai de deux jours</p>

Élément									
	<p>ouvrables suivant cette publication, à condition que le nouveau développement important, l'erreur matérielle ou l'inexactitude visé(e) à l'article 34, §1^{er} de la Loi du 16 juin 2006 soit antérieur(e) à la clôture définitive de l'offre publique ou antérieur(e) à la livraison des valeurs mobilières si ce moment est postérieur à la clôture de l'Offre.</p> <p>Tout Droit d'Allocation Irréductible pour lequel la Souscription a été révoquée, conformément à ce qui précède, sera supposé ne pas avoir été exercé dans le cadre de l'Offre. Par conséquent, les détenteurs de ces Droits d'Allocation Irréductibles pourront se partager tout Montant Excédentaire du placement privé des Scrips. Cependant, les souscripteurs qui révoquent leur ordre après la fin du placement privé des Scrips ne pourront plus se partager tout Montant Excédentaire du placement privé des Scrips et ne pourront donc être indemnisés de quelque manière que ce soit, ni du prix d'achat (coûts ou impôts y afférent non plus) payé pour acquérir des Droits d'Allocation Irréductibles.</p> <p>8. Libération et livraison des actions offertes</p> <p>Le Prix d'émission doit être entièrement payé par les investisseurs, en euros, ainsi que toutes les éventuelles taxes boursières et autres frais applicables.</p> <p>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 le 12 juin 2018. Les conditions de souscription et la date limite de paiement seront communiquées aux Actionnaires Existants nominatifs par un courrier qui leur sera adressé.</p> <p>Les Nouvelles Actions seront livrées sous forme dématérialisée le ou aux alentours du 12 juin 2018. 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 12 juin 2018.</p> <p>9. Publication des résultats</p> <p>Le résultat des souscriptions aux Nouvelles Actions résultant de l'exercice des Droits d'Allocation Irréductibles sera publié le 8 juin 2018 par communiqué de presse sur le site Internet de la Société. 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 le 8 juin 2018 jusqu'au moment de la publication du communiqué de presse relatif aux résultats de l'Offre.</p> <p>Le résultat des souscriptions aux Nouvelles Actions résultant de l'exercice des Scrips et le Montant Excédentaire qui revient aux détenteurs de Droits d'Allocation Irréductibles non exercés seront publiés le 8 juin 2018 par communiqué de presse.</p> <p>10. Calendrier prévu de l'Offre</p> <table border="1" data-bbox="355 1749 1385 1995"> <tbody> <tr> <td data-bbox="355 1749 1129 1778">Décision du conseil d'administration d'augmenter le capital</td> <td data-bbox="1129 1749 1385 1778">29 mai 2018</td> </tr> <tr> <td data-bbox="355 1778 1129 1843">Fixation du Prix d'émission/du rapport de souscription/du montant de l'Offre par le conseil d'administration</td> <td data-bbox="1129 1778 1385 1843">29 mai 2018</td> </tr> <tr> <td data-bbox="355 1843 1129 1908">Approbation de la Note relative aux valeurs mobilières et du Résumé par la FSMA</td> <td data-bbox="1129 1843 1385 1908">29 mai 2018</td> </tr> <tr> <td data-bbox="355 1908 1129 1995">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)</td> <td data-bbox="1129 1908 1385 1995">30 mai 2018</td> </tr> </tbody> </table>	Décision du conseil d'administration d'augmenter le capital	29 mai 2018	Fixation du Prix d'émission/du rapport de souscription/du montant de l'Offre par le conseil d'administration	29 mai 2018	Approbation de la Note relative aux valeurs mobilières et du Résumé par la FSMA	29 mai 2018	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)	30 mai 2018
Décision du conseil d'administration d'augmenter le capital	29 mai 2018								
Fixation du Prix d'émission/du rapport de souscription/du montant de l'Offre par le conseil d'administration	29 mai 2018								
Approbation de la Note relative aux valeurs mobilières et du Résumé par la FSMA	29 mai 2018								
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)	30 mai 2018								

Élément		
	Détachement du coupon n° 6 pour l'exercice du Droit d'Allocation Irréductible (après bourse)	30 mai 2018
	Détachement du coupon n° 7 qui représente le droit au dividende prorata temporis de l'exercice 2018 en cours jusqu'au 11 juin 2018 inclus, qui ne sera pas octroyé aux Nouvelles Actions (après bourse)	30 mai 2018
	Mise à disposition du Prospectus au public sur le site Internet de la Société (avant bourse)	31 mai 2018
	Date d'ouverture de l'Offre avec Droit d'Allocation Irréductible	31 mai 2018
	Date de clôture de l'Offre avec Droit d'Allocation Irréductible	7 juin 2018
	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	8 juin 2018
	Placement privé accéléré des Droits d'Allocation Irréductibles non exercés sous la forme de Scrips	8 juin 2018
	Communiqué de presse relatif aux résultats de l'Offre et du montant dû aux détenteurs de Droits d'Allocation Irréductibles non exercés	8 juin 2018
	Paiement des Nouvelles Actions souscrites avec Droits d'Allocation Irréductibles et Scrips (avant bourse)	12 juin 2018
	Constataion de la réalisation de l'augmentation de capital (avant bourse)	12 juin 2018
	Livraison des Nouvelles Actions aux souscripteurs	12 juin 2018
	Admission à la négociation des Nouvelles Actions sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles	12 juin 2018
	Communiqué de presse relatif à l'augmentation du capital social et au nouveau dénominateur aux fins de la réglementation de transparence	12 juin 2018
	Paiement des Droits d'Allocation Irréductibles non exercés (Montant Excédentaire)	À partir du 15 juin 2018

La Société peut modifier les dates et heures de l'augmentation de capital et la période indiquées dans le Calendrier ci-dessus et dans le Prospectus. Dans ce cas, la Société en informera Euronext Bruxelles et les investisseurs par communiqué de presse et sur son site Internet. Pour autant que la loi l'exige, la Société publiera en outre un supplément au Prospectus, conformément au point 7 ci-dessus.

11. Programme de mise sur le marché et d'allocation des Nouvelles Actions

- Catégorie d'investisseurs potentiels

Étant donné que l'Offre comprend un droit d'allocation irréductible, les Droits d'Allocation Irréductibles sont octroyés à tous les Actionnaires Existants. Peuvent souscrire aux Nouvelles Actions : (i) les Actionnaires Existants, détenteurs de Droits d'Allocation Irréductibles ; (ii) les personnes qui ont acquis des Droits d'Allocation Irréductibles sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles ou par placement privé ; (iii) les investisseurs qui ont acquis des Scrips dans le cadre du placement privé décrit ci-après.

- Pays dans lequel l'Offre sera ouverte

L'Offre sera exclusivement ouverte au public en Belgique. L'Offre consiste en une offre publique de Nouvelles Actions en Belgique et d'un placement privé exonéré des Scrips sous la forme d'un « accelerated bookbuilding » (un placement privé accéléré avec composition d'un carnet d'ordres) en Belgique, en Suisse et dans l'Espace économique européen, conformément à la Regulation S de l'US Securities Act.

Élément	
	<p>- Intention des Actionnaires de la Société L'actionnaire de référence de Xior, Aloxe NV, a informé la Société de son intention de souscrire pleinement à l'Offre pour un nombre de 875 663 Nouvelles Actions par l'exercice des Droits d'Allocation Irréductibles liés aux Actions Existantes actuellement en sa possession. Pour le reste, la Société n'est pas au courant (sauf comme indiqué au paragraphe suivant) de l'intention des Actionnaires Existants de souscrire ou non à l'Offre.</p> <p>- Intention des membres du conseil d'administration et de l'équipe de direction Tous les membres de l'équipe de direction et du Conseil d'Administration qui détiennent des Actions Existantes dans la Société ont indiqué souscrire pleinement au prorata des Actions Existantes qu'ils détiennent personnellement.</p> <p>- Notification aux souscripteurs Étant donné que l'Offre comprend un droit d'allocation irréductible, seuls les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductibles qui ont exercé leurs droits, sous réserve d'achèvement de l'Offre, sont assurés de recevoir le nombre de Nouvelles Actions auxquelles ils ont souscrit. Les résultats de l'Offre seront publiés par communiqué de presse le 8 juin 2018.</p> <p>12. Placement</p> <p>Les demandes de souscription peuvent être déposées directement et gratuitement aux guichets d'ING Belgique, Bank Degroof Petercam et Belfius Banque et/ou via tout autre intermédiaire financier. Les investisseurs sont invités à se renseigner sur les frais éventuels pratiqués par ces autres intermédiaires financiers.</p> <p>13. Underwriting Agreement</p> <p>Les Underwriters de la Société se sont engagés à négocier de bonne foi un accord (l'« Underwriting Agreement ») qui contiendra les accords contractuels entre les deux parties relatifs à l'Offre. Selon la pratique courante du marché, ce type d'accord n'est conclu qu'au terme de la clôture du placement privé des Scrips et avant la Date de livraison. Dès lors, les Underwriters et la Société ne sont actuellement nullement obligés de conclure cet accord, de souscrire aux Nouvelles Actions ou de les émettre.</p> <p>En cas de conclusion entre les Underwriters et la Société, cet accord, outre plusieurs autres éléments, devrait inclure les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un engagement des Underwriters, chacun individuellement et non solidairement, de souscrire chacun à un nombre de Nouvelles Actions, dans la mesure de la souscription des investisseurs qui ont exercé leurs Droits d'Allocation Irréductibles au cours de la Période de souscription et des investisseurs qui ont exercé les Scrips, à l'exception des Nouvelles Actions offertes auxquelles Aloxe NV souscrira du fait de son engagement inconditionnel et irrévocable, tel qu'exposé au point 11 ci-dessus ; • la souscription aux Nouvelles Actions se fera en vue de leur allocation immédiate aux investisseurs concernés, assortie de la garantie du paiement du Prix d'émission des Nouvelles Actions souscrites par les investisseurs autres qu'Aloxe NV, qui ont exercé leurs Droits d'Allocation Irréductibles au cours de la Période de souscription et par les investisseurs qui ont exercé leurs Scrips, mais qui n'ont pas encore été payés à la date de l'augmentation de capital (« Soft Underwriting ») ; • les Nouvelles Actions auxquelles les investisseurs susmentionnés ont souscrit seront « soft underwritten » par les Underwriters dans les proportions suivantes:

Élément											
	<table data-bbox="448 264 906 421"> <tr> <td>ING Belgique :</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>Kempen & Co:</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>Bank Degroof Petercam</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>Belfius Banque:</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>TOTAL :</td> <td>100 %</td> </tr> </table> <ul data-bbox="403 450 1390 667" style="list-style-type: none"> • dans l'accord, la Société devra faire certaines déclarations, donner certaines garanties et dégager les Underwriters de certaines responsabilités ; • une disposition selon laquelle chaque Joint Bookrunner a le droit, et ce dans la mesure du possible après consultation préalable de la Société et de l'autre Joint Bookrunners, de mettre fin à l'accord entre la date de signature et la Date de livraison, dans l'éventualité où une ou plusieurs des circonstances décrites dans l'Underwriting Agreement se produirai(en)t. <p data-bbox="352 696 1366 757">Les indemnités des Underwriters seront payées par la Société. La Société a accepté de rembourser certains frais encourus dans le cadre de l'Offre aux Underwriters.</p>	ING Belgique :	30%	Kempen & Co:	30%	Bank Degroof Petercam	20%	Belfius Banque:	20%	TOTAL :	100 %
ING Belgique :	30%										
Kempen & Co:	30%										
Bank Degroof Petercam	20%										
Belfius Banque:	20%										
TOTAL :	100 %										
E.4	<p data-bbox="352 792 1390 853">Description de tous les intérêts, y compris les intérêts conflictuels, qui peuvent influencer sur l'Offre</p> <p data-bbox="352 882 1390 1003">ING Belgique est désignée en tant que Sole Global Coordinator et conjointement avec Kempen & Co, Bank Degroof Petercam et Belfius Banque en tant que Joint Bookrunners et en tant qu'Underwriters dans le cadre de l'Offre et concluront, sous certaines conditions, un Underwriting Agreement avec la Société (voir à ce sujet le point E.3.13).</p> <p data-bbox="352 1032 472 1061">En outre :</p> <ul data-bbox="403 1068 1390 1339" style="list-style-type: none"> - ING Belgique a conclu avec la Société des conventions de crédit à long terme; - ING Belgique a conclu avec la Société des contrats pour instruments de couverture; - la Banque Degroof Petercam a signé avec la Société un contrat de liquidité ; - Belfius Banque a conclu avec la Société des conventions de crédit ; - les institutions financières susmentionnées ont fourni à la Société différents services bancaires, services de placement, services commerciaux ou autres services dans le cadre desquels elles ont reçu une rémunération et pourraient à l'avenir également fournir ces services et être rémunérées pour cela. <p data-bbox="352 1368 1390 1554">L'actionnaire de référence de Xior, Aloxe NV, a informé la Société de son intention de souscrire pleinement à l'Offre pour un nombre de 875 663 Nouvelles Actions par l'exercice des Droits d'Allocation Irréductibles liés aux Actions Existantes actuellement en sa possession. Pour le reste, la Société n'est pas au courant de l'intention des Actionnaires Existants de souscrire ou non à l'Offre autrement qu'indiqué au point E.3.11.</p>										
E.5	<p data-bbox="352 1592 1390 1621">Nom de la personne ou de l'entité offrant les Actions en vente. Lock-up – Standstill</p> <p data-bbox="352 1650 1107 1680">Aucune personne ou entité ne proposent les Actions à la vente.</p> <p data-bbox="352 1709 1390 1798">Dans le cadre de l'Offre, ING Belgique est désignée en tant que Sole Global Coordinator et conjointement avec Kempen & Co, Bank Degroof Petercam et Belfius Banque en tant que Joint Bookrunners et les Joint Bookrunners ensemble en tant qu'Underwriters.</p> <p data-bbox="352 1827 1390 2040">L'Underwriting Agreement devrait prévoir que la Société ne puisse émettre, vendre ou proposer, pendant une période de 90 jours calendrier à partir de la date d'admission à la négociation des Nouvelles Actions sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles, d'Actions, de warrants, de titres convertibles, d'options ou d'autres droits de souscription ou d'acquisition d'Actions, sauf (i) l'émission de Nouvelles Actions, (ii) en cas d'autorisation écrite préalable du Sole Global Coordinator, ne sera pas refusée sans justification, (iii) aux travailleurs, consultants, administrateurs et autres prestataires de</p>										

Élément	
	<p>services comme faisant partie du plan de recrutement, d'incentive et de rémunération, et (iv) en vue de l'acquisition de biens immobiliers (ou d'apport de créances résultant d'acquisitions de biens immobiliers non payées) par apport en nature, fusions et/ou scissions (partielles).</p> <p>L'Underwriting Agreement devrait également prévoir que la Société ne pourra acquérir d'Actions propres (ou éventuels warrants, titres convertibles, options ou autres droits de souscription ou d'acquisition d'Actions) sur la bourse ou réduire son capital pendant une période de 90 jours calendrier à partir de la date d'admission à la négociation des Nouvelles Actions sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles, sauf en cas d'autorisation écrite préalable du Sole Global Coordinator.</p> <p>L'actionnaire de référence de la Société, Aloxe NV, s'est engagé à ne pas vendre les Actions qu'il détient dans la Société à la date d'achèvement de l'Offre pendant une période de 90 jours calendrier à compter de l'admission à la négociation des Nouvelles Actions. L'interdiction ci-dessus d'aliénation des Actions pertinentes ne s'applique pas en cas de (i) cession des Actions à des successeurs ou légataires dans le cadre du décès d'une personne physique ou en cas de dissolution, liquidation ou concours (à condition que le successeur ou légataire respecte les dispositions de la convention de lock-up et les restrictions de cession et délais y afférents), (ii) fusion, scission (partielle), transfert ou apport d'une branche d'activité, transfert ou apport d'une universalité (à condition que le successeur ou légataire respecte les dispositions de la convention de lock-up et les restrictions de cession et délais y afférents), (iii) cession d'Actions entre la personne (morale) et la/les société(s) liée(s) à cette personne (morale) (à condition que les sociétés liées concernées respectent les dispositions de la convention de lock-up et les restrictions de cession et délais y afférents et que le cédant et le repreneur conviennent que les Actions retournent au cédant au moment où la société liée cesse d'être une société liée du cédant), (iv) acceptation d'une offre publique d'acquisition ou conclusion d'un engagement (conditionnel ou non) irrévocable préalablement à l'émission d'une offre publique d'acquisition, (v) toute cession d'Actions résultant d'une décision de justice ou de toute autre manière obligatoire en vertu de la législation en vigueur, ou (vi) toute cession d'Actions dans le cadre d'un apport direct ou indirect d'immobilier dans la Société par des tiers.</p>
E.6	<p>Dilution pour les Actionnaires Existants qui ne souscrivent pas à l'Offre avec exercice de tous leurs Droits d'Allocation Irréductibles</p> <p>Les Actionnaires Existants qui exercent tous leurs Droits d'Allocation Irréductibles ne subiront pas de dilution du droit de vote et du droit au dividende.</p> <p>Les Actionnaires Existants qui décideraient de ne pas exercer (en tout ou en partie) les Droits d'Allocation Irréductibles qui leur ont été octroyés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - subiront une future dilution du droit de vote concernant l'exercice 2018 et suivant selon les proportions décrites ci-après ; - sont exposés à un risque de dilution financière de leur participation. Ce risque résulte du fait que l'Offre est réalisée à un Prix d'émission inférieur au cours boursier actuel. En théorie, la valeur des Droits d'Allocation Irréductibles octroyés aux Actionnaires Existants devrait compenser la dépréciation financière résultant de la dilution par rapport au cours boursier actuel. Les Actionnaires Existants subiront donc une perte de valeur s'ils ne parviennent pas à transférer leurs Droits d'Allocation Irréductibles à leur valeur théorique (ou si le prix de vente des Scrips n'entraîne pas le paiement pour les Droits d'Allocation Irréductibles non exercés d'un montant égal à leur valeur théorique). <p>Les conséquences de la publication de la participation au capital d'un Actionnaire Existant qui détient 1 % du capital social de la Société avant l'émission et qui ne souscrit pas à l'Offre sont exposées ci-après.</p>

Élément										
	<p>Le calcul est réalisé sur la base du nombre d'Actions Existantes et d'un nombre estimé de 4 322 938 Nouvelles Actions, en tenant compte du montant maximal de l'Offre de 134 011 078,00 EUR et du Prix d'émission de 31,00 EUR.</p> <table border="1" data-bbox="355 421 1385 577"> <thead> <tr> <th data-bbox="355 421 868 454"></th> <th data-bbox="868 421 1385 454">Participation à l'actionnariat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="355 454 868 488">Avant l'émission des Nouvelles Actions</td> <td data-bbox="868 454 1385 488">1 %</td> </tr> <tr> <td data-bbox="355 488 868 521">Après l'émission des Nouvelles Actions</td> <td data-bbox="868 488 1385 521">0,67%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="355 521 868 555"></td> <td data-bbox="868 521 1385 555"></td> </tr> </tbody> </table>			Participation à l'actionnariat	Avant l'émission des Nouvelles Actions	1 %	Après l'émission des Nouvelles Actions	0,67%		
	Participation à l'actionnariat									
Avant l'émission des Nouvelles Actions	1 %									
Après l'émission des Nouvelles Actions	0,67%									
E.7	<p>Estimation des dépenses facturées à l'investisseur par l'émetteur ou l'offreur</p> <p>Les Underwriters, établissements guichets et la Société n'imputent aucuns frais à l'investisseur pour les souscriptions à l'Offre. L'investisseur doit se renseigner sur les frais éventuels que les intermédiaires financiers autres que les Underwriters et établissements guichets pratiqueraient pour la souscription à l'Offre. Ils doivent eux-mêmes payer ces frais.</p>									