



Xior Student Housing NV

Naamloze vennootschap

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen (België), ondernemingsnummer 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) ("**Xior Student Housing**" of "**Xior**" of de "**Vennootschap**")

SAMENVATTING VAN DE OPENBARE AANBIEDING TOT INSCHRIJVING OP NIEUWE AANDELEN IN HET KADER VAN EEN KAPITAALVERHOOGING IN GELD BINNEN HET TOEGESTAAN KAPITAAL MET ONHERLEIDBAAR TOEWIJZINGSRECHT VOOR EEN BEDRAG VAN MAXIMAAL EUR 134.011.078,00

HET AANBOD BESTAAT UIT EEN OPENBARE AANBIEDING TOT INSCHRIJVING OP DE NIEUWE AANDELEN IN BELGIË, EN WORDT GEVOLGD DOOR EEN PRIVATE PLAATSING VAN DE SCRIPS IN EEN "ACCELERATED BOOKBUILDING" (EEN VERSNELDE PRIVATE PLAATSING MET SAMENSTELLING VAN EEN ORDERBOEK)

AANVRAAG TOT TOELATING TOT DE VERHANDELING VAN DE NIEUWE AANDELEN OP DE GERELEMENTEERDE MARKT VAN EURONEXT BRUSSELS

De Bestaande Aandeelhouders die Onherleidbare Toewijzingsrechten bezitten en de andere houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen van 31 mei 2018 tot en met 7 juni 2018 inschrijven op de Nieuwe Aandelen onder de voorwaarden bepaald in het Prospectus tegen een Uitgifteprijs van EUR 31,00 en aan de verhouding van 1 Nieuw Aandeel voor 2 Onherleidbare Toewijzingsrechten vertegenwoordigd door coupon nr. 6. De Onherleidbare Toewijzingsrechten zijn tijdens de volledige Inschrijvingsperiode verhandelbaar op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

WAARSCHUWING: Een belegging in aandelen houdt belangrijke risico's in. De beleggers worden verzocht om kennis te nemen van het Prospectus, en in het bijzonder de risicofactoren die worden beschreven in hoofdstuk 1 'Risicofactoren' van de Verrichtingsnota (p. 7-23), in het hoofdstuk 1 'Risicofactoren' van het Registratiedocument (p. 13-28) en in afdeling D 'Risico's' van deze Samenvatting, alvorens te beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrrips. Elke beslissing om te beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrrips in het kader van het Aanbod moet gebaseerd zijn op alle in het Prospectus gegeven informatie. Potentiële beleggers moeten in staat zijn om het economische risico van een belegging in aandelen te dragen en om een volledig of gedeeltelijk verlies van hun belegging te ondergaan.

SOLE GLOBAL COORDINATOR



JOINT BOOKRUNNERS



Samenvatting van 29 mei 2018

De Samenvatting vormt, samen met het Registratiedocument en de Verrichtingsnota, met inbegrip van alle door verwijzing opgenomen informatie, het Prospectus voor de openbare aanbieding tot inschrijving op Nieuwe Aandelen.

De Nederlandstalige versie van deze Samenvatting en de Verrichtingsnota werd op 29 mei 2018 goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig artikel 23 van de Wet van 16 juni 2006. De goedkeuring van de FSMA houdt geen beoordeling in van de opportuniteit of de kwaliteit van het Aanbod, noch van de toestand van de Vennootschap.

De Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting mogen afzonderlijk worden verspreid. De Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting zijn beschikbaar in het Nederlands en het Engels. De Samenvatting is bovendien beschikbaar in het Frans. De Engelstalige en Franstalige versie van de Samenvatting zijn een vertaling van de Nederlandstalige versie van de Samenvatting en werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de Vennootschap. De Vennootschap is verantwoordelijk voor de consistentie van de Engelstalige vertaling van de Verrichtingsnota en het Registratiedocument met de goedgekeurde Nederlandse versie van de Verrichtingsnota en het Registratiedocument en voor de consistentie van de Engelstalige en Franstalige versie van de Samenvatting met de goedgekeurde Nederlandse versie van de Samenvatting en dient erop toe te zien dat de vertaalde versies een getrouwe vertaling zijn van de door de FSMA goedgekeurde taalversies. Indien er een inconsistentie bestaat tussen (i) de Nederlandstalige versie van de Samenvatting en de Franstalige, respectievelijk Engelstalige, versie van de Samenvatting; (ii) de Nederlandstalige versie van de Verrichtingsnota en de Engelstalige versie van de Verrichtingsnota; of (iii) de Nederlandstalige versie van het Registratiedocument en de Engelstalige versie van het Registratiedocument, heeft de door de FSMA goedgekeurde taalversie, m.n. de Nederlandstalige versie, voorrang op de andere taalversies. Indien er een inconsistentie bestaat tussen de Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting, hebben de Verrichtingsnota en het Registratiedocument voorrang op de Samenvatting en heeft de Verrichtingsnota voorrang op het Registratiedocument.

De Samenvatting werd opgesteld overeenkomstig de vereisten inzake te verstrekken informatie en de vormgeving als bepaald in de Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Europese Commissie van 29 april 2004 ter uitvoering van de Prospectusrichtlijn. Overeenkomstig deze Verordening, en met name bijlage XXII bij deze Verordening, worden samenvattingen opgemaakt conform de openbaarmakingsvereisten gekend als "Elementen". Deze elementen zijn genummerd in de Afdelingen A tot en met E (A.1 - E.7).

De Samenvatting bevat alle Elementen die verplicht deel moeten uitmaken van een samenvatting voor dit type van effecten en emittent. Aangezien sommige Elementen niet moeten worden opgenomen, kunnen er leemtes voorkomen in de nummering van de Elementen.

Zelfs als er een verplichting zou bestaan om een bepaald Element in de Samenvatting op te nemen gelet op het type van effecten en emittent, is het mogelijk dat geen enkele relevante informatie kan worden gegeven aangaande het desbetreffende Element. In dat geval wordt een korte beschrijving van het Element weergegeven in de Samenvatting met de vermelding dat dit Element niet van toepassing is.

Het Prospectus zal vanaf 31 mei 2018 (voor beurs) gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen, België). Het Prospectus zal eveneens gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers bij ING België, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 01 (NL) of op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 02 (FR), of op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 04 (ENG) en op haar website www.ing.be/aandelentransacties (NL), www.ing.be/transactionsdactions (FR) en www.ing.be/equitytransactions (ENG), bij Kempen & Co, na aanvraag op het op het e-mailadres equitycapitalmarkets@kempen.com, bij Bank Degroof Petercam, na aanvraag op het telefoonnummer +32 2 287 97 11 (NL, FR en ENG) en op haar website 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) en bij Belfius Bank, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 222 12 02 (NL), +32 (0)2 222 12 01 (FR) en op haar website www.belfius.com/xior2018 (NL, FR en ENG). Het Prospectus kan vanaf 31 mei 2018 (voor beurs) eveneens worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (www.xior.be/kapitaalverhoging).

Afdeling A. Inleidingen en waarschuwingen

Element	
A.1	<p>Inleiding en waarschuwingen</p> <ul style="list-style-type: none">• Deze Samenvatting bevat een korte beschrijving van de belangrijkste elementen van de verrichting en van de Vennootschap, en moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus met betrekking tot de openbare aanbidding tot inschrijving op Nieuwe Aandelen en verwerving of overdracht van Onherleidbare Toewijzingsrechten en de aanvraag tot toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen en van de Onherleidbare Toewijzingsrechten op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.• Elke beslissing om te beleggen in de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips in het kader van de verrichting, moet gebaseerd zijn op de bestudering door de belegger van het gehele Prospectus en alle in het Prospectus verschaft informatie (inclusief via opname door verwijzing), en niet uitsluitend op de informatie vervat in deze Samenvatting.• Wanneer een vordering met betrekking tot de informatie opgenomen in het Prospectus bij een gerechtelijke instantie aanhangig wordt gemaakt, dient de belegger die als eiser optreedt volgens de nationale wetgeving van de desbetreffende lidstaat eventueel de kosten voor de vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld.• Alleen de personen die de Samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend, kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de Samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips te investeren.
A.2	<p>Toestemming voor het gebruik van het Prospectus voor latere wederverkoop</p> <p>Niet van toepassing. Er werd geen enkele toestemming verleend door de Vennootschap om het Prospectus te gebruiken met het oog op een verdere doorverkoop of definitieve plaatsing van de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips door financiële tussenpersonen.</p>

Afdeling B. Uitgevende instelling

Element	
B.1	<p>Officiële en handelsnaam</p> <p>Xior Student Housing.</p>
B.2	<p>Vestigingsplaats, rechtsvorm, wetgeving waaronder de Vennootschap werkt en land van oprichting</p> <p>Xior Student Housing is een naamloze vennootschap opgericht onder Belgisch recht. Haar maatschappelijke zetel is gevestigd te Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen (België). Als Openbare GVV valt Xior Student Housing onder de GVV-Wet van 12 mei 2014, zoals gewijzigd door de Wet van 22 oktober 2017 en het GVV-KB van 13 juli 2014.</p>

Element	
B.3	<p>Beschrijving van, en kerngegevens die verband houden met, de aard van de huidige werkzaamheden en belangrijkste activiteiten</p> <p>Xior is de eerste en enige Belgische openbare GVV in de sector van de studentenhuysvesting, actief in België en Nederland. Binnen dit vastgoedsegment biedt Xior een variëteit aan panden aan, gaande van kamers met gemeenschappelijke voorzieningen, kamers met eigen sanitair tot volledig uitgeruste studio's. De studentenhuizen van Xior bieden een comfortabele omgeving, volledig afgestemd op wat studenten vandaag nodig hebben. Ze zijn centraal gelegen op "triple A-locaties", in de nabijheid van de onderwijsinstelling en op maximaal een 10-tal minuten lopen van het stadscentrum. Kwaliteit en veiligheid zijn speerpunten voor de Vennootschap, en daarom worden alle studentenhuizen tijdig gerenoveerd en zijn zij uitgerust met brandbeveiliging. Deze kwaliteitsnormen worden uiteraard aangevuld door andere "basisonoden", zoals een fietsenstalling en een goede internetverbinding. Daarnaast biedt Xior ook bijkomende faciliteiten aan (soms afhankelijk van gebouw tot gebouw), waaronder een toegang tot bepaalde gebouwen via een badgesysteem (wat door Xior als basisstandaard wordt gehanteerd naar de toekomst toe), verhoogd comfort, gemeenschappelijke ontspanningsvoorzieningen zoals TV- en ontspanningsruimtes, 24 uur per dag beschikbaarheid voor noodgevallen, verdeelautomaten, wasmachines, geautomatiseerd sleutel systeem, etc.</p> <p>Zowel binnenlandse als buitenlandse studenten, assistenten, jonge post-graduates en doctoraatstudenten behoren tot het doelpubliek van de Vennootschap.</p> <p>Xior bouwt reeds sinds 2007 als eigenaar en exploitant aan kwalitatieve en betrouwbare studentenhuizen voor studenten op zoek naar een plek waar ze in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven. Een kot met net dat beetje meer, waar elke student zich onmiddellijk thuis voelt.</p> <p>Xior beoogt ook in de toekomst haar groeistrategie met overtuiging voort te zetten, door de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille met kwalitatieve studentenpanden.</p>
B.4a	<p>Beschrijving van de belangrijkste tendensen die zich voordoen voor de Vennootschap en de sectoren waarin zij werkzaam is</p> <p>De hierna vermelde vooruitzichten (zie Element B.9) werden opgesteld door de raad van bestuur met het oog op een actualisering van het budget voor het boekjaar 2018, rekening houdende met het Aanbod en de operationele trends tot dusver geïdentificeerd op vergelijkbare basis met de historische financiële informatie.</p> <p>De belangrijkste economische trends die de vooruitzichten van de Vennootschap kunnen beïnvloeden, zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De evolutie van de vastgoedmarkt in België en Nederland, in het bijzonder de markt van studentenhuysvesting, die een verdere consolidatie en professionalisering doormaakt. - De toename van het aanbod aan studentenkamers ingevolge nieuwe projectontwikkelingen. - De toekomstige vraag naar studentenkamers, die onder meer beïnvloed wordt door het aantal 18 tot 25-jarigen, het aantal inschrijvingen in het hoger onderwijs, de verdere democratisering van het hoger onderwijs, de kwaliteit van het onderwijs, het aantal buitenlandse studenten o.m. onder impuls van Europese en internationale uitwisselingsprogramma's, het inschrijvingsgeld, de eventuele financiële ondersteuning door de overheid en de afweging van op een studentenkamer dan wel thuis te studeren. Enige van deze evoluties zou een impact kunnen hebben op de huuropbrengsten of op de waardering van de portefeuille zoals bepaald door de waarderingdeskundige. - De lokale en regionale wetgeving die naast regels inzake huurwetgeving onder

Element													
	<p>meer een aantal veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen oplegt</p> <ul style="list-style-type: none"> - De evolutie van de interestvoeten en de marges van de banken. - De impact van bepaalde politieke gebeurtenissen, zoals nationale verkiezingsuitslagen, internationale betrekkingen tussen lidstaten onderling resp. ten opzichte van de EU, etc.). 												
B.5	<p>Beschrijving van de groep waarvan de Vennootschap deel uitmaakt en de plaats die zij daarin inneemt.</p> <p>Xior heeft op datum van deze Samenvatting een referentieaandeelhouder, m.n. de vennootschap Aloxe NV (in onderling overleg met Dhr. C. Teunissen en Dhr. Frederik Snauwaert) die 20,33%¹ van de aandelen in Xior aanhoudt.</p> <p>Op datum van deze Samenvatting, heeft de Vennootschap twee Belgische dochtervennootschappen, Stubis BVBA (100%) en Promiris Student NV (50% van de aandelen, die slechts voor de helft volgestort zijn). Daarnaast heeft Xior één Nederlandse dochtervennootschap (100%), Stu Project – Naritaweg Amsterdam B.V., die op haar beurt drie 100% dochtervennootschappen heeft, Barajasweg 60-70 B.V., Connect Development B.V. en Naritaweg 151-161 B.V.</p>												
B.6	<p>Aandeelhouderschap op grond van de transparantieverklaringen</p> <p>Op basis van de tot op datum van deze Samenvatting ontvangen transparantieverklaringen en ervan uitgaand dat het aantal aandelen dat door de desbetreffende aandeelhouders wordt aangehouden niet is gewijzigd sinds de respectieve transparantieverklaringen, zijn de volgende partijen de enige aandeelhouders van de Vennootschap die 5% of meer van de Bestaande Aandelen bezitten:</p> <table border="1" data-bbox="352 1144 1391 1406"> <thead> <tr> <th data-bbox="352 1144 703 1189">Aandeelhouder</th> <th data-bbox="703 1144 1043 1189">Aantal aandelen</th> <th data-bbox="1043 1144 1391 1189">% aandelen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="352 1189 703 1290">Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. Frederik Snauwaert²</td> <td data-bbox="703 1189 1043 1290">1.757.997</td> <td data-bbox="1043 1189 1391 1290">20,33%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 1290 703 1361">Publiek (free float)³</td> <td data-bbox="703 1290 1043 1361">6.887.880</td> <td data-bbox="1043 1290 1391 1361">79,67%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 1361 703 1406">Totaal (noemer)</td> <td data-bbox="703 1361 1043 1406">8.645.877</td> <td data-bbox="1043 1361 1391 1406">100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Elk Aandeel geeft recht op één stem, behoudens de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien door de wet.</p>	Aandeelhouder	Aantal aandelen	% aandelen	Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. Frederik Snauwaert ²	1.757.997	20,33%	Publiek (free float) ³	6.887.880	79,67%	Totaal (noemer)	8.645.877	100%
Aandeelhouder	Aantal aandelen	% aandelen											
Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. Frederik Snauwaert ²	1.757.997	20,33%											
Publiek (free float) ³	6.887.880	79,67%											
Totaal (noemer)	8.645.877	100%											
B.7	<p>Belangrijke historische financiële informatie</p> <p>De onderstaande cijfers vloeien voort uit de geauditeerde geconsolideerde jaarrekeningen per 31 december 2017 en per 31 december 2016.</p>												

¹ Transparantiekennisgeving van 17 oktober 2016 (1.255.332 aandelen) en de sindsdien publiek gemaakte wijzigingen.

² Transparantiekennisgeving van 17 oktober 2016 (1.255.332 aandelen) en de sindsdien publiek gemaakte wijzigingen.

³ D.i. inclusief de participatie van Axa Investment Managers S.A. die op basis van een transparantieverklaring per 21 december 2016 en de noemer per 21 december 2016 (5.270.501), een participatie aanhoudt ten belope van 5,19%. De Vennootschap heeft sinds 21 december 2016 geen bijkomende transparantieverklaring meer ontvangen van AXA Investment Managers S.A.

Element			
Geconsolideerde resultatenrekening in KEUR		31/12/2017	31/12/2016
Huurinkomsten		18.285	10.969
Met verhuur verbonden kosten		-91	-57
Netto huurrresultaat		18.194	10.912
Vastgoedresultaat		18.533	11.349
Vastgoedkosten		-3.295	-1.981
Operationeel vastgoedresultaat		15.238	9.368
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		13.245	7.580
Financieel resultaat vóór variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-2.692	-1.597
Belastingen		-782	-209
EPRA winst⁴		9.772	5.774
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		31	106
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		3.803	1.112
Andere portefeuilleresultaat		-2.112	-110
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		1.136	-1.866
Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties		-1.674	0
Afrondingsverschil		-2	1
Nettoresultaat		10.954	5.016
Geconsolideerde balans		31/12/2017	31/12/2016
In KEUR			
Vastgoedbeleggingen		488.762	265.873
Andere activa		15.225	7.634
Totaal activa		503.987	273.507
Eigen vermogen		223.291	131.630
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio		270.239	138.627
Andere verplichtingen		10.457	-3.250
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen		503.987	273.507
Schuldratio (%)		53,62%	50,69%
De onderstaande cijfers vloeien voort uit de geconsolideerde kwartaalcijfers per 31 maart 2018.			
Geconsolideerde resultatenrekening in KEUR		31/03/2018	31/03/2017
Huurinkomsten		6.355	3.509
Met verhuur verbonden kosten		0	0

⁴ EPRA winst is een alternatieve prestatie indicator (APM): Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- ander portefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

Element			
	Netto huurresultaat	6.355	3.509
	Vastgoedresultaat	5.916	3.352
	Vastgoedkosten	-1.523	-1.109
	Operationeel vastgoedresultaat	4.392	2.243
	Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	3.646	1.726
	Financieel resultaat vóór variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-828	-654
	Belastingen	-355	-206
	EPRA winst ⁵	2.463	866
	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.413	907
	Andere portefeuilleresultaat	-35	-8
	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-582	722
	Uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	-1.243	-30
	Afrondingsverschil		
	Nettoresultaat	2.016	2.457
	Geconsolideerde balans	31/03/2018	
	In KEUR		
	Vastgoedbeleggingen	511.861	
	Andere activa	16.675	
	Totaal activa	528.536	
	Eigen vermogen	243.416	
	Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	273.112	
	Andere verplichtingen	12.008	
	Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	528.536	
	Schuldratio (%)	51,69%	
	De historische resultaten van de Venootschap zijn niet noodzakelijk een indicatie van de toekomstige resultaten.		
B.8	Bijlage XXII van de Verordening inzake mededeling van belangrijke pro forma financiële informatie is niet van toepassing.		
B.9	Winstprognose of –raming		
	De hierna vermelde vooruitzichten werden opgesteld door de Raad van Bestuur met het oog op een actualisering van het budget voor het boekjaar 2018, rekening houdende met het Aanbod en de operationele trends tot dusver geïdentificeerd, op vergelijkbare basis met de historische financiële informatie.		

⁵ EPRA winst is een alternatieve prestatie indicator (APM): Alternatieve prestatie indicator (APM): Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- ander portefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

	<p>Op basis van de huidige vooruitzichten en de door de Vennootschap gemaakte hypothesen, bevestigt de Vennootschap voor boekjaar 2018 haar vooruitzicht van een EPRA winst per aandeel die minstens stabiel blijft ten opzichte van 2017, zijnde EUR 1,43 per aandeel met een brutodividend dat minstens stabiel blijft ten opzichte van 2017, zijnde EUR 1,20 per aandeel, steeds onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering. Xior verwacht daarmee haar resultaten minstens te kunnen bestendigen t.o.v. het vorige jaar, terwijl het aantal aandelen in 2017 reeds toenam met 54% als gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging van juni 2017, en opnieuw is toegenomen met 6,4% ingevolge de inbreng in natura van de schuldvordering die is ontstaan ingevolge de verwerving van het studentencomplex gelegen te Enschede (Nederland) en (in de hypothese van) een succesvolle afronding van de voorliggende kapitaalverhoging zou toenemen met 50%. De Nieuwe Aandelen zullen <i>pro rata temporis</i> delen in het resultaat van het boekjaar 2018, vanaf de datum van uitgifte. De Nieuwe Aandelen zullen dus worden uitgegeven met coupons nr. 8 en volgende aangehecht. Coupon nr. 8, of, in voorkomend geval, een van de volgende coupons, vertegenwoordigt het recht om het <i>pro rata temporis</i> deel vanaf 12 juni 2018 van het dividend voor het lopende boekjaar 2018 te ontvangen.</p> <p>Het vooropgestelde brutodividend van EUR 1,20 per aandeel is ongewijzigd t.o.v. de winstprognose die in het Registratiedocument werd opgenomen. De onderliggende assumpties m.b.t. de samenstelling van de vastgoedportefeuille, het aantal aandelen en de schuldgraad is echter wel gewijzigd, overeenkomstig hetgeen wordt beschreven in deze Samenvatting.</p>
B.10	Bijlage XXII van de Verordening inzake de beschrijving van de aard van enig voorbehoud in de afgifte van de verklaring betreffende de historische financiële informatie is niet van toepassing.
B.11	<p>Verklaring over het werkkapitaal</p> <p>Naar het oordeel van de Vennootschap is het werkkapitaal op datum van deze Samenvatting toereikend om haar huidige verbintenissen na te komen voor een periode van 12 maanden vanaf de datum van deze Samenvatting.</p>

Afdeling C. Effecten

Element	
C.1	<p>Beschrijving van het type en de categorie effecten die worden aangeboden en/of tot de handel worden toegelaten, inclusief enig security identification number</p> <p>Alle Nieuwe Aandelen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht en zijn gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, volledig volgestort, stemgerechtigd en zonder nominale waarde. Ze zullen over dezelfde rechten beschikken als de Bestaande Aandelen, met dien verstande dat zij slechts <i>pro rata temporis</i> zullen deelnemen in de resultaten van de Vennootschap over het lopend boekjaar 2018 te rekenen vanaf 12 juni 2018.</p> <p>Aan de Nieuwe Aandelen zal de ISIN-code BE0974288202 worden toegekend, die dezelfde code is als deze voor de Bestaande Aandelen. De Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben de ISIN-code BE0970165685.</p>
C.2	<p>Munteenheid waarin de effecten worden uitgegeven</p> <p>EUR.</p>
C.3	<p>Aantal uitgegeven, volgestorte aandelen en aantal uitgegeven, niet-volgestorte aandelen. Nominale waarde per aandeel of vermelding dat de aandelen geen nominale waarde hebben</p>

Element	
	<p>Op datum van het Prospectus wordt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigd door 8.645.877 Bestaande Aandelen vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen, zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort.</p>
C.4	<p>Beschrijving van de aan de effecten verbonden rechten</p> <p><u>Dividenden:</u> Alle Aandelen nemen deel, op dezelfde wijze, in de resultaten van de Vennootschap en geven recht op de dividenden die door de Vennootschap zouden worden toegekend. De Nieuwe Aandelen zullen evenwel worden uitgegeven zonder coupon nr. 7, die recht geeft op een <i>pro rata temporis</i> dividend voor het lopend boekjaar 2018, tot en met 11 juni 2018. De Nieuwe Aandelen zullen derhalve pas deelnemen in het resultaat van het lopend boekjaar 2018 vanaf 12 juni 2018 omdat de Nieuwe Aandelen volgens het Tijdschema zullen worden uitgegeven op 12 juni 2018.</p> <p><u>Dividenden met betrekking tot het boekjaar 2018</u> Behoudens onvoorziene omstandigheden, streeft de Vennootschap voor het boekjaar 2018 naar een brutodividend dat minstens stabiel blijft ten opzichte van 2017, zijnde EUR 1,20 per Aandeel. Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van de resultaten en de goedkeuring door de gewone algemene vergadering met betrekking tot het boekjaar 2018. Het bedrag van het toe te kennen dividend over het boekjaar 2018 zal <i>pro rata temporis</i> worden verdeeld over coupon nr. 7 (m.n. voor de periode sedert de aanvang van het boekjaar 2018 tot en met 11 juni 2018) en coupon nr. 8 of, in voorkomend geval, een van de volgende coupons (m.n. voor de periode vanaf 12 juni 2018 tot en met het einde van het boekjaar 2018). De Vennootschap verwacht derhalve dat het Aanbod niet zal leiden tot een verwatering van de eerder aangekondigde dividendverwachting.</p> <p><u>Rechten bij vereffening:</u> De opbrengst van de vereffening wordt, na de aanzuivering van alle schulden, lasten en vereffeningskosten, evenredig verdeeld over alle Aandeelhouders naar rato van hun participatie.</p> <p><u>Stemrecht:</u> Elk Aandeel geeft recht op één stem. De Aandeelhouders kunnen stemmen bij volmacht. Op datum van deze Samenvatting is de Vennootschap geen eigenaar van eigen Aandelen, noch werden er eigen aandelen ten voordele van de Vennootschap in pand gegeven.</p> <p>De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars en de pandgevende schuldenaars en de pandhoudende schuldeisers moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door één persoon.</p> <p><u>Voorkeurrecht en onherleidbaar toewijzingsrecht bij kapitaalverhoging in geld:</u> In principe beschikken de Aandeelhouders van de Vennootschap in het kader van een kapitaalverhoging door inbreng in geld over een voorkeurrecht overeenkomstig de artikelen 592 en volgende van het Wetboek van vennootschappen. De Vennootschap kan evenwel naar aanleiding van een kapitaalverhoging door inbreng in geld het voorkeurrecht van de Aandeelhouders uitsluiten of beperken op voorwaarde dat aan de Aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten overeenkomstig artikel 26, §1 van de GVV-Wet en artikelen 7 en 11.1 van de statuten van de Vennootschap.</p> <p>Dat onherleidbaar toewijzingsrecht moet voldoen aan de volgende voorwaarden: (i) het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten, (ii) het wordt aan de Aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun Aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting, (iii) uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd, en (iv) de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen</p>

Element	
	<p>bedragen.</p> <p>Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, is het voorgaande niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle Aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.</p> <p><u>Conversievoorwaarden:</u> Overeenkomstig artikel 8 van de statuten van de Vennootschap kan elke Aandeelhouder op elk ogenblik, op zijn kosten, de omzetting vragen van zijn Aandelen in aandelen op naam of gedematerialiseerde aandelen.</p>
C.5	<p>Beschrijving van eventuele beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de effecten</p> <p>Behoudens de algemene beperkingen met betrekking tot het Aanbod en de verspreiding van het Prospectus en de specifieke beperkingen waartoe de Vennootschap en de Bestaande Aandeelhouder Aloxe NV zich hebben verbonden zoals beschreven in punt E.5 hierna, bestaat er geen beperking op de vrije overdraagbaarheid van de Bestaande Aandelen en de Nieuwe Aandelen, andere dan deze die van rechtswege gelden.</p>
C.6	<p>Toelating tot de handel en plaats van de notering</p> <p>Een aanvraag voor de notering en de toelating tot de handel van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels werd ingediend. De toelating wordt verwacht plaats te vinden op 12 juni 2018. De Nieuwe Aandelen zullen genoteerd zijn en verhandeld worden onder ISIN-code BE0974288202.</p>
C.7	<p>Beschrijving van het dividendbeleid</p> <p>Overeenkomstig het GVV-KB en artikel 34 van de statuten van de Vennootschap, dient de Vennootschap, als vergoeding van het kapitaal, een bedrag uit te keren dat minstens gelijk is aan het positieve verschil tussen de volgende bedragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 80% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerde resultaat en de nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld, zoals bepaald in overeenstemming met het schema in hoofdstuk III van de bijlage C bij het GVV-KB; en - de nettovermindering in het boekjaar van de schuldenlast van de Vennootschap, zoals bedoeld in artikel 13 van het GVV-KB. <p>De algemene vergadering beslist, op voorstel van de raad van bestuur, over de aanwending van het saldo.</p> <p>Hoewel de Vennootschap het statuut van Openbare GVV geniet, blijft zij onderworpen aan artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen, waarin wordt bepaald dat een dividend slechts kan worden uitgekeerd indien de netto-activa bij de afsluiting van het betreffende boekjaar, als gevolg van een dergelijke uitkering, niet dalen tot onder het bedrag van het volgestorte kapitaal verhoogd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd.</p> <p>De raad van bestuur kan, op zijn verantwoordelijkheid, beslissen om interimdividenden te betalen, overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en artikel 35 van de statuten. Onverminderd de bepalingen van de wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder, verjaart het recht om betaalbaar gestelde dividenden op gewone aandelen te ontvangen krachtens het Belgisch recht vijf jaar na</p>

Element	
	de uitkeringsdatum; vanaf die datum hoeft de Vennootschap dergelijke dividenden niet langer uit te betalen.

Afdeling D. Risico's

Element	
D.1	<p>Voornaamste risico's in verband met de Vennootschap en haar activiteiten</p> <p>De Vennootschap is van oordeel dat de hierna opgesomde risico's, indien ze zich daadwerkelijk zouden voordoen, de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële situatie en de vooruitzichten van de Vennootschap negatief kunnen beïnvloeden en dus ook de waarde van de Aandelen en het dividend. Beleggers worden erop gewezen dat de hierna opgesomde lijst van de risico's, niet exhaustief is, en dat deze lijst gebaseerd is op de informatie die gekend is op datum van deze Samenvatting en de Verrichtingsnota. Het is mogelijk dat er eveneens andere risico's bestaan die momenteel onbekend zijn, die onwaarschijnlijk zijn, of waarvan momenteel gemeend wordt dat ze in de toekomst geen negatieve invloed zullen hebben op de Vennootschap, haar activiteiten of haar financiële toestand.</p> <p>De volgorde waarin de risicofactoren hierna worden gepresenteerd houdt geen verband met de mate van waarschijnlijkheid dat zij voorkomen of de potentiële impact van hun financiële gevolgen.</p> <p><u>Marktrisico's</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Risico's verbonden aan de economische conjunctuur en het politiek klimaat – Een algemene achteruitgang van de economie kan leiden tot een vermindering van de vraag naar het type vastgoed dat de Vennootschap in portefeuille houdt en/of tot het in gebreke blijven van één of meerdere huurders of het niet tijdig betalen van huurgelden. Ook een nationale of internationale politieke instabiliteit kunnen dit klimaat negatief beïnvloeden. - Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in haar geheel – De vastgoedmarkt wordt gekenmerkt door belangrijke risico's waaraan de Vennootschap is blootgesteld zoals een eventueel overaanbod. - Risico's verbonden aan studentenpopulaties, onderwijsaanbod en steunmaatregelen – De vraag naar studentenkamers kan negatief beïnvloed worden door een eventuele terugval in studentenpopulaties, de (blijvende) aanwezigheid en kwaliteit van onderwijsinstellingen, het terugschroeven van financiële overheidssteun aan studenten, het verhogen van inschrijvingsgelden, een daling op de internationale rankings, of de toename van onlineopleidingen. <p><u>Vastgoedgebonden risico's</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Risico's verbonden aan de uitvoering van werken, onderhoud en herstellingen – Renovatie- en investeringsprogramma's (al dan niet omdat van overheidswege eisen worden gesteld met betrekking tot de technische staat van vastgoed zoals brandveiligheidsnormen) of kleinere herstellingen (bvb. ingevolge beschadiging) kunnen aanleiding geven tot substantiële kosten en tot een tijdelijke en/of gedeeltelijke onverhuurbaarheid van het betrokken vastgoed. - Bouw-, ontwikkelings- en reconversierisico's – Ontwikkelings- en reconversieprojecten houden verschillende risico's in, onder andere het risico dat de nodige vergunningen niet toegekend worden dan wel aangevochten worden, dat het project vertraging oploopt of dat het budget wordt overschreden omwille van onvoorziene kosten. - Risico's verbonden aan vergunningen en andere machtigingen en vereisten waaraan het vastgoed dient te voldoen – De waarde van het vastgoed van de Vennootschap wordt in aanzienlijke mate bepaald door het al dan niet aanwezig zijn van alle vereiste stedenbouwkundige vergunningen en machtigingen. Bovendien kunnen reglementaire vereisten lokale verschillen

Element	
	<p>vertonen en kan de interpretatie en/of toepassing ervan eveneens afhankelijk zijn van de betrokken overheden, wat een onzekere factor kan inhouden voor het beantwoorden aan dergelijke reglementaire vereisten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risico's verbonden aan de milieureglementering – De naleving van milieureglementering is complex en tijdrovend en de Vennootschap is bovendien blootgesteld aan risico's verbonden aan de eventuele aanwezigheid van schadelijke materialen en wettelijk verboden producten. - Risico's in verband met de evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille – De Vennootschap is blootgesteld aan waardeschommelingen in de reële waarde van haar vastgoedportefeuille wat onder meer een impact zal hebben op de schuldgraad. De Vennootschap is tevens blootgesteld aan het risico van waardevermindering ingevolge slijtage en/of schade veroorzaakt door huurders, toenemende leegstand, onbetaalde huurprijzen, een daling van de huurprijzen, en ten gevolge van foutieve plannen en/of opmetingen. - Risico's verbonden aan de vastgoedwaardering – Waardering van vastgoed is in zekere mate subjectief en gebaseerd op hypothesen die onjuist kunnen blijken, waardoor de waardering niet noodzakelijk overeenstemt met de reële waarde van het vastgoed. - Risico's verbonden aan winkelvastgoed, hostelactiviteit en kantoorvastgoed – De Vennootschap bezit een beperkt aantal winkelruimtes, een hostel en (voor het merendeel in afwachting van hun reconversie) kantoorpanden, die blootgesteld zijn aan specifieke risico's eigen aan dit type vastgoed. - Risico's verbonden aan onteigening - Risico's verbonden aan mede-eigendom <p>Operationele risico's</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risico's in verband met huurovereenkomsten, leegstand en huurdering – De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van huurdering verbonden aan het vertrek van huurders vóór of bij het verstrijken van lopende huurovereenkomsten, waarbij zich bij studentenhuisvesting een bijkomend risico op niet (weder-)verhuring stelt: in het algemeen is het kortlopend karakter van de huurovereenkomsten die worden afgesloten met studenten, immers eigen aan de sector van de studentenhuisvesting. - Risico's in verband met de huuropbrengsten – Er bestaat een risico dat de huuropbrengsten niet op peil kunnen worden gehouden ingevolge o.m. leegstand, de kwaliteit van het vastgoed, de kwaliteit van de huurder of ingevolge een overaanbod. In Nederland bestaat een nationaal opgelegd puntensysteem, hetgeen een negatieve impact kan hebben op de huuropbrengsten van de Vennootschap. - Risico's in verband met het in gebreke blijven van huurders - Risico's verbonden aan schadegevallen en de dekking van de verzekeringen - Risico's in verband met overlast veroorzaakt door huurders - Risico's verbonden aan historische verkopen – Voor historische handelingen die werden gesteld als professionele verkoper, bestaat het risico dat de Vennootschap aansprakelijk zou kunnen worden gesteld ingevolge vrijwaringsverplichtingen. - Risico's verbonden aan fusie-, splitsings- of overnameverrichtingen – Ingevolge fusie-, splitsings- of overnameverrichtingen kunnen (latente) passiva worden overgedragen aan de Vennootschap. - Risico's verbonden aan diversificatie en de concentratie van vastgoed – Door de focus van de Vennootschap op studentenvastgoed, kunnen de resultaten van de Vennootschap gevoelig zijn voor de evolutie van dit vastgoedsegment en zou zij bovendien kunnen worden geconfronteerd met concentratierisico's. - Risico's verbonden aan het uitvoerend management, personeel en externe dienstverleners

Element	
	<ul style="list-style-type: none"> - Risico's verbonden aan referentieaandeelhouders – Referentieaandeelhouders, zoals Aloxe NV (die tevens over een voordrachtsrecht voor bepaalde bestuurders beschikt), zouden een belangrijke invloed kunnen uitoefenen op het beheer en de beleidsvorming van de Vennootschap. - Risico's in verband met rechtszaken - Risico's verbonden aan de (onmogelijkheid tot) dividenduitkering – Wettelijke beperkingen inzake dividenduitkering (zoals de bepaling van artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen) kunnen ertoe leiden dat de Vennootschap niet in staat zal zijn een dividend uit te keren of slechts voor beperkte bedragen. <p><u>Financiële risico's</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Risico's verbonden aan de stijgende rentevoeten en schommelingen van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten – Het rendement van de Vennootschap is mede afhankelijk van de ontwikkeling van de rentevoeten op de financiering met vreemd vermogen door de Vennootschap. Afdekkingsinstrumenten kunnen een variatie ondergaan indien de rentevoet wijzigt. - Tegenpartijrisico - Risico's met betrekking tot financiering – overschrijding schuldratio – De Vennootschap is in haar ontleningscapaciteit beperkt door de wettelijke maximale schuldgraad van 65% die wordt toegestaan door de GVV-Wetgeving. Tevens zijn er drempels voorzien in de financieringscontracten die zijn afgesloten met financiële instellingen. De maximale schuldgraad die opgelegd wordt door de financiële instellingen bedraagt 60%. In het algemeen is het mogelijk dat de Vennootschap niet meer in staat zou zijn om de voor haar groeistrategie noodzakelijke externe financiering te krijgen aan gunstige voorwaarden, of dat de marktvoorwaarden van dien aard zijn dat de voor de activiteiten van de Vennootschap noodzakelijke externe financiering niet meer kan worden gevonden. De Vennootschap loopt het risico dat financieringsovereenkomsten zouden worden beëindigd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting bevatten om vervroegd terug te betalen, indien bepaalde verbintenissen zoals de naleving van financiële ratio's niet zouden worden nagekomen. Rekening houdend met de acquisities na 31 maart 2018, bedraagt de pro-forma⁶ schuldgraad op de datum van deze Samenvatting 57,50%. Op deze pro-forma basis kan worden geconcludeerd dat de schuldgraad 65% zou bereiken indien de Vennootschap bijkomend krediet ten belope van EUR 124 miljoen zou aangaan respectievelijk 60% indien de Vennootschap bijkomend krediet ten belope van EUR 36 miljoen zou aangaan. De waarde van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de waarde van de vastgoedportefeuille per 31 maart 2018 en met de investeringen tot op de datum van deze Samenvatting, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille⁷ van ongeveer EUR 66 miljoen of 12% van de pro-forma waarde van de vastgoedportefeuille van EUR 565 miljoen op datum van deze Samenvatting. Bij een waardedaling van ongeveer EUR 23 miljoen of 4% van de pro-forma waarde van de vastgoedportefeuille op datum van deze Samenvatting, zou de

⁶ Deze pro-forma berekening op basis van de schuldgraad per 31 maart 2018 houdt enkel rekening met de acquisities die werden afgerond na 31 maart 2018 (Amsterdam Naritaweg, Leuven Tiensestraat 274 / Windmolenveldstraat 2-4 en Brussel Woodskot) en de dividenduitkering per 22 mei 2018, maar houdt geen rekening met enige evoluties aangaande werkkapitaalbehoeften, geplande andere (des)investeringen, de bedrijfsresultaten en de waardering van de vastgoedportefeuille, die een invloed kunnen hebben op de totale activa en op de schuldpositie van de Vennootschap, en bijgevolg op de schuldgraad.

⁷ De pro-forma vastgoedportefeuille houdt rekening met de acquisities die werden afgerond na 31 maart 2018 (Amsterdam Naritaweg, Leuven Tiensestraat 274 / Windmolenveldstraat 2-4 en Brussel Woodskot).

Element	
	<p>schulddraad van 60% overschreden worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risico's met betrekking tot financiering – liquiditeit De Vennootschap is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval haar financieringsovereenkomsten, bestaande kredietlijnen inbegrepen, niet of niet tijdig zouden worden vernieuwd of zouden worden opgezegd. Op datum van deze Samenvatting heeft de Vennootschap investeringsverbintenissen voor een bedrag van EUR 82,95 miljoen exclusief verbintenissen die via inbreng in natura kunnen worden nagekomen). - Risico's van budgettering en financiële planning - Risico's verbonden aan inflatie en de ontkoppeling van de geïndexeerde huurprijzen en huurprijzen op de markt <p><u>Reglementaire en andere risico's</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Risico's verbonden aan het statuut van Openbare GVV – Als Openbare GVV is de Vennootschap onderworpen aan de GVV-Wetgeving, die beperkingen inhoudt ten aanzien van o.m. de activiteiten, de schulddraad, de resultaatverwerking, belangenconflicten en corporate governance. Het (blijvend) beantwoorden aan deze specifieke vereisten is onder meer afhankelijk van het vermogen van de Vennootschap om op succesvolle wijze haar activa en schulddraai te beheren, en van de naleving van strikte interne controleprocedures. De Vennootschap zou mogelijk niet in staat kunnen zijn om aan deze vereisten te beantwoorden in geval van een significante wijziging in haar financiële situatie of anderszins. Indien de Vennootschap haar vergunning als GVV zou verliezen, zou ze niet langer van het afwijkend fiscaal stelsel voor GVV's genieten. Bovendien wordt het verlies van de vergunning voor het GVV-statuut in de regel in de kredietovereenkomsten van de Vennootschap aangemerkt als een gebeurtenis waardoor de kredieten die de Vennootschap heeft afgesloten vervroegd opeisbaar kunnen worden gesteld. - Risico's verbonden aan de regelgeving en fiscaliteit – Toekomstige wijzigingen in de regelgeving c.q. een gewijzigde toepassing en/of interpretatie van dergelijke regelgeving kunnen de werking en de waarde van de Vennootschap aanzienlijk negatief beïnvloeden. De exit tax, verschuldigd door vennootschappen waarvan het vermogen door een GVV wordt overgenomen bij (o.m.) fusie, wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De sector van de studentenhuisvesting wordt bovendien gekenmerkt door een gefragmenteerd regelgevend kader, dat zowel nationale, regionale, als lokale verschillen kent. Het resultaat uit de activiteiten van de Vennootschap in andere landen dan België wordt niet onderworpen aan een fiscaal transparant regime. Het risico bestaat dat het resultaat (in het bijzonder de winstberekening en kostenallocatie), c.q. de belastbare basis (met inbegrip van voorzieningen voor (uitgestelde) belastingen) in deze landen op een andere wijze dient te worden berekend dan op heden het geval is of dat de interpretatie of praktische toepassing van de onderliggende regels zou wijzigen.
D.3	<p>Voornaamste risico's met betrekking tot het Aanbod en de aangeboden effecten</p> <p>Risico's verbonden aan het beleggen in de Nieuwe Aandelen: Beleggen in de aangeboden aandelen houdt risico's in die kunnen leiden tot een verlies van de gehele investering in de aangeboden aandelen.</p> <p>Liquiditeit van het Aandeel: De Aandelen bieden een relatief beperkte liquiditeit.</p> <p>Geringe liquiditeit van de markt van de Onherleidbare Toewijzingsrechten: Er bestaat geen zekerheid dat er zich een markt voor de Onherleidbare Toewijzingsrechten zal ontwikkelen. Het is derhalve mogelijk dat de liquiditeit op deze markt bijzonder beperkt is en dat zulks de beurskoers van de Onherleidbare Toewijzingsrechten negatief beïnvloedt.</p>

Element	
	<p>Risico's verbonden aan de marktkoers van de Aandelen die aanzienlijk kan schommelen ingevolge verschillende factoren: De marktkoers van de aandelen kan door verschillende factoren aanzienlijk schommelen.</p> <p>Verwatering van de Bestaande Aandeelhouders die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet (volledig) uitoefenen: De Bestaande Aandeelhouders die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet (volledig) uitoefenen, zullen een verwatering ondergaan.</p> <p>Indien Onherleidbare Toewijzingsrechten niet tijdens de Inschrijvingsperiode worden uitgeoefend, worden die Onherleidbare Toewijzingsrechten ongeldig</p> <p>Mogelijkheid tot toekomstige verwatering voor de Aandeelhouders: Toekomstige uitgiften van aandelen kunnen een invloed hebben op de marktkoers van de aandelen en de belangen van bestaande aandeelhouders verwateren.</p> <p>Daling van de beurskoers van de Aandelen – Intrekking van het Aanbod – Geen minimumbedrag voor het Aanbod: Indien er een substantiële daling plaatsvindt in de beurskoers van de Aandelen kan dat een significante nadelige invloed hebben op de waarde van de Onherleidbare Toewijzingsrechten. Elke volatiliteit in de beurskoers van de Aandelen heeft ook een invloed op de beurskoers van de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Onherleidbare Toewijzingsrechten zouden daardoor hun waarde kunnen verliezen. Het aanbod kan worden ingetrokken of opgeschort indien de Underwriting Agreement niet wordt ondertekend of zou worden ontbonden.</p> <p>Intrekking van de inschrijving: Indien inschrijvingsorders worden ingetrokken na de sluiting van de Inschrijvingsperiode, wanneer toegelaten door de wet volgend op een bekendmaking van een aanvulling op het Prospectus, zullen de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten niet kunnen delen in het Excedentair Bedrag en zullen zij niet op andere wijze gecompenseerd worden, met inbegrip van de aankoopprijs (en alle aanverwante kosten) betaald om Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips te verwerven.</p> <p>Risico's verbonden aan effecten- en sectoranalisten: Indien effecten- of sectoranalisten niet langer of niet regelmatig onderzoeksrapporten over Xior publiceren of indien zij hun aanbevelingen over de aandelen in ongunstige zin wijzigen, kan de marktprijs en het handelsvolume van de aandelen dalen.</p> <p>Risico's verbonden aan solvabiliteit en liquiditeit van de Promotor: Een gebrek aan solvabiliteit of liquiditeit van de promotor zou ertoe kunnen leiden dat bij ontbinding en vereffening van Xior, de promotor niet in de mogelijkheid is om haar verplichtingen, overeenkomstig artikel 23, §2 van de GVV-Wet, na te komen.</p> <p>Verkoop van de Aandelen door de Aandeelhouders en schommelingen van de beurskoers van de Aandelen en de Onherleidbare Toewijzingsrechten: De verkoop op de beurs van een zeker aantal Aandelen of Onherleidbare Toewijzingsrechten, of zelfs de perceptie dat een dergelijke verkoop zou kunnen plaatsvinden, zou een ongunstige impact kunnen hebben op de beurskoers van de Aandelen of op de waarde van de Onherleidbare Toewijzingsrechten. De waarde van de Aandelen op de markt zou zelfs kunnen dalen onder de Uitgifteprijs. Een daling van de beurskoers van de Aandelen tijdens de Inschrijvingsperiode zou eveneens de waarde van de Onherleidbare Toewijzingsrechten negatief kunnen beïnvloeden.</p> <p>Risico's verbonden aan de vereffening en de verrekening (clearing and settlement): Een niet correcte uitvoering van orders zou ertoe kunnen leiden dat kandidaat-beleggers de aangeboden aandelen niet of slechts gedeeltelijk verkrijgen.</p> <p>Beleggers die ingezetenen zijn van andere landen dan België: De aandeelhouders</p>

Element	
	<p>in rechtsgebieden buiten België die niet in staat zijn of voor wie het niet is toegestaan om hun voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten uit te oefenen in geval van een toekomstige aanbieding van aandelen met toepassing van voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten, kunnen onderhevig zijn aan verwatering van hun aandelenparticipaties.</p> <p>Risico's verbonden aan wisselkoersen: Beleggers wiens belangrijkste valuta niet de euro is, worden onderhevig aan het wisselkoersrisico wanneer ze in de aandelen beleggen.</p> <p>Risico's verbonden aan de financiële transactietaks: De verkoop, aankoop of ruil van aandelen kan onderworpen zijn aan de financiële transactietaks.</p> <p>Risico dat rechten van aandeelhouders onder het Belgisch recht verschillend kunnen zijn van rechten onder andere jurisdicties: De rechten van houders van aandelen van Xior zijn onderworpen aan de Belgische wetgeving en kunnen in belangrijke mate verschillen van de rechten van aandeelhouders in vennootschappen die buiten België zijn opgericht.</p> <p>Risico's verbonden aan overnamebepalingen in de Belgische wetgeving: Er bestaan verschillende bepalingen in het Wetboek van vennootschappen en bepaalde andere bepalingen van Belgisch recht die op de Vennootschap van toepassing kunnen zijn en die een ongevraagd overnamebod, fusie, wijziging in het management of andere controlewijzigingen, moeilijker maken.</p> <p>Risico's verbonden aan bepaalde overdrachts- en verkoopbeperkingen: Bepaalde overdracht- en verkoopbeperkingen, die van toepassing zijn ingevolge het feit dat Xior de aandelen niet heeft geregistreerd onder de US Securities Act of de effectenwetten van andere jurisdicties, kunnen het vermogen van de aandeelhouders beperken om hun aandelen te verkopen of op een andere manier over te dragen.</p>

Afdeling E. Aanbieding

Element	
E.1	<p>Totale netto-opbrengsten en geraamde totale kosten van het Aanbod, met inbegrip van de geraamde kosten die door de Vennootschap aan de belegger worden aangerekend</p> <p>De kosten van het Aanbod ten laste van de Vennootschap worden geschat op circa kEUR 2.866 en bestaan uit de vergoedingen die verschuldigd zijn aan de FSMA en aan Euronext Brussels, de vergoeding van de Underwriters, de kosten voor de vertaling en de terbeschikkingstelling van het Prospectus, de juridische en administratieve kosten en de publicatiekosten.</p> <p>De vergoeding van de Underwriters is vastgesteld op circa EUR 2,3 miljoen indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven en inclusief een mogelijke discretionaire vergoeding.</p> <p>De netto-opbrengst van het Aanbod wordt bijgevolg geschat op circa EUR 131,1.</p>
E.2a	<p>Redenen voor het Aanbod, bestemming van de opbrengsten, geraamde netto-opbrengsten</p> <p>Voorafgaand aan de aankondiging van het Aanbod werd in 2018 reeds voor een bedrag van EUR 80,05 miljoen geïnvesteerd in bijkomende acquisities (ten belope van EUR 70,99 miljoen - d.i. inclusief de verwerving door (indirecte) inbreng in natura van het onroerend goed gelegen te Enschede, op 28 maart 2018) en ontwikkelingsprojecten (dit betreft een reeds aangewend bedrag ten belope van EUR 9,06 miljoen), m.n.:</p>

Element	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Acquisitie (via (indirecte) inbreng in natura van de grond en bestaande constructies) van het project te Enschede (Ariënsplein) op 12 maart 2018; ○ Acquisitie van het Project Woodskot, Brussel; ○ Acquisitie van de site te Amsterdam (Naritaweg), via verwerving van 100% van de aandelen van de betrokken vastgoedvennootschappen op 25 april 2018; ○ Acquisitie van een pand gelegen te Leuven (Tiensestraat 274 / Windmolenveldstraat 2-4); ○ uitgaven in het kader van ontwikkelingsprojecten. <p>De Vennootschap heeft de intentie om de netto-opbrengst, in voorkomend geval in combinatie met kredietfinanciering, volledig aan te wenden ter financiering van haar investeringspijplijn en verdere groei. Tot op datum van de aankondiging van het Aanbod werd door de Vennootschap voor een totaalbedrag van circa EUR 215 miljoen aan potentiële bijkomende investeringen en ontwikkelingsprojecten aangekondigd, m.n.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geplande bijkomende investeringsprojecten in 2018 (inclusief, in voorkomend geval, latere ontwikkelingskosten met betrekking tot (her)ontwikkelingsprojecten): ca. EUR 163 miljoen, m.n.: <ul style="list-style-type: none"> ○ Joint venture met betrekking tot het herontwikkelingsproject te Brussel (Zaventem): EUR 36 miljoen; ○ Herontwikkeling van het Bonnefantien College te Maastricht: EUR 34 miljoen; ○ Verwerving van de sites te Utrecht (Rotsoord) en Amsterdam (Karspeldreef), voor zover de Vennootschap effectief besluit om de call optie die zij heeft op (de betrokken vastgoedvennootschappen die eigenaar zijn van) deze panden uit te oefenen: EUR 93 miljoen. - Geplande uitgaven in het kader van de (her)ontwikkeling van gebouwen in portefeuille: ca. EUR 51,10 miljoen, waarvan <ul style="list-style-type: none"> ○ Ca. EUR 15,90 miljoen in 2018; en ○ Ca. EUR 35,20 miljoen in, c.q. na, 2019. <p>Naast de aangekondigde acquisities en ontwikkelingsprojecten, analyseert de Vennootschap op voortdurende wijze mogelijke investeringsopportuniteiten. Deze opportuniteiten kunnen bestaan uit acquisities van bestaande panden en herontwikkelingsprojecten (in eigen beheer dan wel door, of in samenwerking met, externe partners). De Vennootschap is niet zeker of enige van deze opportuniteiten zich op korte of middellange termijn zal materialiseren. In het bijzonder neemt de Vennootschap, als een van de geïnteresseerde partijen, ook deel aan publieke aanbestedingsprocedures die haar zouden kunnen gegund worden.</p> <p>Om redenen van het doelmatig beheren van de liquiditeiten, en in afwachting van de effectieve aanwending ervan ter financiering van de groeistrategie, zal de netto-opbrengst van het Aanbod in eerste instantie gedeeltelijk worden aangewend om (althans tijdelijk) uitstaande leningen onder bestaande <i>revolving</i> kredietlijnen terug te betalen, met dien verstande dat de Vennootschap nieuwe leningen kan afroepen onder deze <i>revolving</i> kredietfaciliteiten zodra dit nodig zou zijn voor de financiering van haar groei in functie van de geplande investeringen (en de timing ervan). Op die wijze zal de netto-opbrengst van het Aanbod in combinatie met de bestaande niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen (EUR 66 miljoen) en bijkomende kredietlijnen die na voltrekking van het Aanbod zullen worden aangegaan, de Vennootschap in staat stellen haar groeistrategie verder te financieren.</p> <p>Indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, zal het nettobedrag van de kapitaalverhoging tot gevolg hebben dat de schuldgraad van de Vennootschap, die op datum van de Samenvatting pro-forma 57,50 % bedraagt, op pro-forma basis zal verlagen tot 38,74 %. Deze pro-forma berekening op basis van de schuldgraad per 31</p>

Element	
	<p>maart 2018 houdt uitsluitend rekening met de overname van het Project Woodskot te Brussel (Camuselstraat), het pand gelegen te Leuven Tiensestraat 274 / Windmolenveldstraat 2-4 en de acquisitie van de site in Amsterdam (Naritaweg) en de dividenduitkering per 22 mei 2018, maar houdt geen rekening met enige evoluties aangaande werkkapitaalbehoeften, geplande andere (des)investeringen, de bedrijfsresultaten en de waardering van de vastgoedportefeuille, die een invloed kunnen hebben op de totale activa en op de schuldpositie van de Vennootschap, en bijgevolg op de schuldgraad.</p> <p>De opbrengst van het Aanbod, gecombineerd met de verhoogde ontleningscapaciteit naar aanleiding van het Aanbod, zal de Vennootschap in staat stellen om de groei van de Vennootschap verder te financieren.</p> <p>Het Aanbod zal niet alleen de uitvoering van de lopende investeringsprojecten ondersteunen, maar zal de Vennootschap tevens in staat stellen haar balansstructuur te versterken om haar groei door nieuwe acquisities in studentenvastgoed voort te zetten.</p> <p>De Vennootschap zal de bedragen en timing van de daadwerkelijke uitgaven van de Vennootschap verder verfijnen, naargelang onder meer de evolutie van de schuldgraad van de Vennootschap, de beschikbaarheid van passende investeringsmogelijkheden, het bereiken van overeenkomsten tegen passende voorwaarden met potentiële verkopers, de netto-opbrengst van het Aanbod en de operationele kosten en uitgaven van de Vennootschap.</p>
E.3	<p>Beschrijving van de voorwaarden van het Aanbod</p> <p>1. Algemeen</p> <p>De raad van bestuur van de Vennootschap heeft op 29 mei 2018 beslist om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal, overeenkomstig artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 7 van de statuten, via een inbreng in geld ten bedrage van maximaal EUR 134.011.078,00, inclusief een eventuele uitgiftepremie, met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, maar met toekenning van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht aan de Bestaande Aandeelhouders a rato van 1 Nieuw Aandeel voor 2 Onherleidbare Toewijzingsrechten.</p> <p>Artikel 26, §1 van de GVV-Wet bepaalt dat het voorkeurrecht bij een kapitaalverhoging in geld enkel kan worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht moet voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten; • het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting; • uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en • de openbare inschrijvingsperiode moet minimaal drie beursdagen bedragen. <p>Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht dat aan de Bestaande Aandeelhouders wordt toegekend, voldoet aan die voorwaarden.</p> <p>Vanuit praktisch oogpunt verschillen de Onherleidbare Toewijzingsrechten, zoals gemodaliseerd in dit Aanbod, slechts in beperkte mate van het wettelijk voorkeurrecht. De procedure van het Aanbod verschilt niet wezenlijk van de procedure die van toepassing zou zijn geweest als het Aanbod had plaatsgevonden met het wettelijk voorkeurrecht zoals voorzien in het Wetboek van vennootschappen. Meer bepaald</p>

Element	
	<p>zullen de Onherleidbare Toewijzingsrechten worden onthecht van de onderliggende Bestaande Aandelen en, zoals dat ook het geval is bij een uitgifte met wettelijk voorkeurrecht, en zullen zij vrij en afzonderlijk verhandelbaar zijn op de gereguleerde markt van Euronext Brussels tijdens de Inschrijvingsperiode. Als uitzondering op de procedure die van toepassing zou zijn geweest indien het Aanbod had plaatsgevonden met het wettelijk voorkeurrecht, zal de Inschrijvingsperiode slechts 8 kalenderdagen in plaats van 15 kalenderdagen bedragen. Verder heeft de Vennootschap geen oproeping gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en de Belgische financiële pers om de termijn van de Inschrijvingsperiode acht dagen voorafgaand aan de aanvang daarvan aan te kondigen, zoals artikel 593 van het Wetboek van vennootschappen wel zou vereist hebben bij een uitgifte met wettelijk voorkeurrecht.</p> <p>De kapitaalverhoging zal plaatsvinden in de mate waarin er op de Nieuwe Aandelen wordt ingeschreven. De inschrijving op de Nieuwe Aandelen kan voortvloeien uit de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips.</p> <p>De beslissing tot kapitaalverhoging is bovendien genomen onder voorbehoud van de verwezenlijking van onder meer de volgende opschortende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de goedkeuring van het Prospectus en van de wijziging van de statuten van de Vennootschap door de FSMA; • de ondertekening van de Underwriting Agreement en de afwezigheid van de beëindiging van deze overeenkomst door de toepassing van een van haar bepalingen (zie punt 13 hierna); • dat, Aloxe NV, de heer Christian Teunissen en/of de heer Frederik Snauwaert, individueel, gezamenlijk of in onderling overleg, niet rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 30% van de effecten met stemrecht van de Vennootschap zouden aanhouden onmiddellijk na de verwezenlijking van de kapitaalverhoging; • de bevestiging van de toelating tot de verhandeling van de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels na hun onthechting of hun uitgifte. <p>2. Vaststelling van de Uitgifteprijs</p> <p>De Uitgifteprijs bedraagt EUR 31,00 en werd door de Vennootschap in overleg met de Joint Bookrunners vastgelegd op basis van de beurskoers van het Aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en rekening houdend met een korting die doorgaans voor dit type transactie wordt toegekend.</p> <p>De Uitgifteprijs ligt 10,6 % lager dan de slotkoers van het Aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels op 29 mei 2018 (die EUR 35,20 bedroeg), aangepast om rekening te houden met de geraamde waarde van coupon nr. 7⁸ die onthecht werd op 30 mei 2018 (na beurssluiting), hetzij EUR 34,67 na deze aanpassing. Op basis van die slotkoers, is de theoretische ex-recht prijs ('TERP') EUR 33,45, de theoretische waarde van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht EUR 1,22, en de korting van de Uitgifteprijs ten opzichte van TERP 7,3 %.</p> <p>Een deel van de Uitgifteprijs per Nieuw Aandeel gelijk aan de fractiewaarde van de Aandelen, d.i. EUR 18,00, zal worden toegewezen aan het maatschappelijk kapitaal van</p>

⁸ De raad van bestuur van de Vennootschap schat coupon nr. 7 die het brutodividend over het lopend boekjaar 2018 tot en met 11 juni 2018 vertegenwoordigt op EUR 0,53 per Aandeel. Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van de resultaten van het boekjaar 2018 en de goedkeuring door de gewone algemene vergadering op of omstreeks 16 mei 2019 die zal beslissen over het dividend dat uitgekeerd zal worden met betrekking tot het boekjaar 2018.

Element	
	<p>de Vennootschap. Het deel van de Inschrijvingsprijs boven de fractiewaarde van de Aandelen, d.i. EUR 13,00, zal worden geboekt als uitgiftepremie.</p> <p>3. Maximumbedrag van het Aanbod</p> <p>Het maximumbedrag van het Aanbod is EUR 134.011.078,00, inclusief uitgiftepremie. Voor het Aanbod is geen minimumbedrag bepaald. Indien er niet volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, behoudt de Vennootschap zich het recht voor om de kapitaalverhoging te verwezenlijken voor een lager bedrag.</p> <p>4. Inschrijvingsmodaliteiten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inschrijvingsperiode De inschrijvingsperiode loopt van 31 mei 2018 tot en met 7 juni 2018. - Inschrijvingsratio De houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen, tijdens de Inschrijvingsperiode, inschrijven op de Nieuwe Aandelen in de volgende verhouding: 1 Nieuw Aandeel voor 2 Onherleidbare Toewijzingsrechten. - Verhandeling van de Onherleidbare Toewijzingsrechten Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 6 gehecht aan de Bestaande Aandelen. Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht zal op 30 mei 2018 na de sluiting van Euronext Brussels worden onthecht, en zal gedurende de volledige Inschrijvingsperiode verhandeld kunnen worden op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. De Bestaande Aandeelhouders die niet over het precieze aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten beschikken dat vereist is om in te schrijven op een geheel aantal Nieuwe Aandelen, kunnen tijdens de Inschrijvingsperiode ofwel de ontbrekende Onherleidbare Toewijzingsrechten kopen om in te schrijven op een of meer bijkomende Nieuwe Aandelen, ofwel de Onherleidbare Toewijzingsrechten die een aandelenfractie vertegenwoordigen, verkopen of ze bewaren opdat zij na de Inschrijvingsperiode in de vorm van Scrips te koop zouden worden aangeboden. Onverdeelde inschrijvingen zijn niet mogelijk: de Vennootschap erkent slechts één eigenaar per Aandeel. De beleggers die wensen in te schrijven op het Aanbod kunnen gedurende de volledige Inschrijvingsperiode Onherleidbare Toewijzingsrechten verwerven door een aankooporder en een inschrijvingsorder in te dienen bij hun financiële instelling. De Aandeelhouders die geen gebruik hebben gemaakt van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten aan het einde van de Inschrijvingsperiode, namelijk uiterlijk op 7 juni 2018, zullen deze na deze datum niet langer kunnen uitoefenen. - Private plaatsing van de Scrips De niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen vertegenwoordigd worden door Scrips die door de Joint Bookrunners te koop zullen worden aangeboden aan Belgische en internationale beleggers via een vrijgestelde private plaatsing in de vorm van een 'accelerated bookbuilding' (versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek). De private plaatsing van de Scrips zal zo snel mogelijk na de afsluiting van de Inschrijvingsperiode plaatsvinden, en in principe op 8 juni 2018. Op de dag van publicatie van het persbericht over de resultaten van de inschrijving met Onherleidbare Toewijzingsrechten, voorzien op 8 juni 2018, zal de Vennootschap de schorsing van de

Element	
	<p>verhandeling van het Aandeel aanvragen vanaf de opening van de beurs tot het tijdstip van publicatie van het persbericht over de resultaten van het Aanbod.</p> <p>De kopers van Scrips zullen op de nog beschikbare Nieuwe Aandelen moeten inschrijven tegen dezelfde prijs en in dezelfde verhouding als geldt voor de inschrijving door de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten.</p> <p>De verkoopprijs van de Scrips zal worden vastgelegd in overleg tussen de Vennootschap en de Joint Bookrunners, op basis van de resultaten van de boekbuildingprocedure. De netto-opbrengst van de verkoop van deze Scrips, na aftrek van de kosten, uitgaven en lasten van alle aard die door de Vennootschap worden gemaakt (het "Excedentair Bedrag"), zal door de Vennootschap in bewaring worden gegeven ten gunste van de houders van coupon nr. 6 die het Onherleidbaar Toewijzingsrecht niet hebben uitgeoefend of overgedragen tijdens de Inschrijvingsperiode, en zal hen worden betaald tegen overlegging van coupon nr. 6, in principe vanaf 15 juni 2018. Indien het Excedentair Bedrag gedeeld door het totaal aantal niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten minder bedraagt dan EUR 0,01, zal het niet worden uitgekeerd aan de houders van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten, maar zal het worden overgedragen aan de Vennootschap. Het Excedentair Bedrag zal in principe op 8 juni 2018 via een persbericht worden gepubliceerd.</p> <p>5. Intrekking of opschorting van het Aanbod</p> <p>De Vennootschap behoudt zich het recht voor om het Aanbod voor, tijdens of na de Inschrijvingsperiode in te trekken of op te schorten indien er geen Underwriting Agreement wordt ondertekend of er een gebeurtenis plaatsvindt die de Underwriters toelaat om hun verbintenis in het kader van de Underwriting Agreement te beëindigen, op voorwaarde dat het gevolg van dergelijke gebeurtenis waarschijnlijk het slagen van het Aanbod of de handel in de Nieuwe Aandelen op de secundaire markt aanzienlijk en negatief zal beïnvloeden (zie ook verder onder punt 13).</p> <p>Als gevolg van de beslissing om het Aanbod in te trekken zullen de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen automatisch vervallen en zonder gevolg blijven. De Onherleidbare Toewijzingsrechten (en Scrips, naargelang het geval) worden in dergelijk geval nietig en zonder waarde. Beleggers ontvangen in dergelijk geval geen enkele compensatie, ook niet voor de aankoopprijs (en gerelateerde kosten of belastingen) die werd betaald om Onherleidbare Toewijzingsrechten aan te kopen op de secundaire markt. Beleggers die dergelijke Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben gekocht in de secundaire markt zullen bijgevolg een verlies lijden, aangezien de handel in Onherleidbare Toewijzingsrechten niet zal worden ongedaan gemaakt wanneer het Aanbod wordt ingetrokken.</p> <p>Indien zou worden beslist om over te gaan tot de intrekking, de opschorting of de herroeping van het Aanbod, zal door de Vennootschap een aanvulling op het Prospectus worden gepubliceerd.</p> <p>6. Verlaging van de inschrijving</p> <p>Behoudens bij intrekking van het Aanbod, zullen de inschrijvingsaanvragen via de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten integraal worden toegewezen. De Vennootschap heeft niet de mogelijkheid om deze inschrijvingen te verminderen. Bijgevolg is er geen procedure georganiseerd om enige te veel betaalde bedragen van inschrijvers terug te betalen.</p> <p>7. Herroeping van de inschrijvingsorders</p>

Element					
	<p>De inschrijvingsorders zijn onherroepelijk, behoudens in zoverre bepaald in artikel 34, §3 van de Wet van 16 juni 2006, dat voorziet dat inschrijvingen kunnen worden herroepen in geval van publicatie van een aanvulling op het Prospectus, binnen een termijn van twee werkdagen na deze publicatie, op voorwaarde dat de belangrijke nieuwe ontwikkeling, materiële vergissing of onjuistheid bedoeld in artikel 34, §1 van de Wet van 16 juni 2006 zich heeft voorgedaan voor de definitieve afsluiting van de openbare aanbidding of voor de levering van de effecten indien dit tijdstip na de afsluiting van het Aanbod is gesitueerd.</p> <p>Enig Onherleidbaar Toewijzingsrecht waarvoor de inschrijving werd herroepen, in overeenstemming met het bovenstaande, zal verondersteld zijn niet te zijn uitgeoefend in het kader van het Aanbod. Als gevolg hiervan zullen de houders van dergelijke Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen delen in enig Excedentair Bedrag van de private plaatsing van de Scrips. Echter, inschrijvers die hun order herroepen na het einde van de private plaatsing van de Scrips zullen niet kunnen delen in enig Excedentair Bedrag van de private plaatsing van de Scrips en zullen dus op geen enkele andere wijze vergoed worden, ook niet voor de aankoopprijs (en enige verwante kosten of belastingen) die is betaald om enige Onherleidbare Toewijzingsrechten te verwerven.</p> <p>8. Volstorting en levering van de aangeboden aandelen</p> <p>De Uitgifteprijs moet door de beleggers volledig worden betaald, in euro, samen met alle eventuele toepasselijke beurstaksen en kosten.</p> <p>De betaling van de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen als gevolg van de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips, vindt plaats door debitering van de rekening van de inschrijvers, met valutadatum op 12 juni 2018. De inschrijvingsvoorwaarden en uiterste datum van betaling zullen aan de Bestaande Aandeelhouders op naam worden meegedeeld door middel van een aan hen gerichte brief.</p> <p>De Nieuwe Aandelen zullen geleverd worden in gedematerialiseerde vorm op of rond 12 juni 2018. Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven op basis van Onherleidbare Toewijzingsrechten die verbonden zijn aan aandelen op naam, zullen op of rond 12 juni 2018 als aandelen op naam in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap worden opgenomen.</p> <p>9. Openbaarmaking van de resultaten</p> <p>Het resultaat van de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen als gevolg van de uitoefening van de Onherleidbare Toewijzingsrechten zal op 8 juni 2018 worden bekend gemaakt via een persbericht op de website van de Vennootschap. Op de dag van publicatie van dit persbericht zal de Vennootschap de schorsing van de verhandeling van het Aandeel aanvragen vanaf opening van de beurs op 8 juni 2018 tot het tijdstip van publicatie van het persbericht over de resultaten van het Aanbod.</p> <p>Het resultaat van de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen als gevolg van de uitoefening van de Scrips en het Excedentair Bedrag dat toekomt aan de houders van niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen op 8 juni 2018 via een persbericht worden gepubliceerd.</p> <p>10. Geplande kalender van het Aanbod</p> <table border="1" data-bbox="352 1928 1385 2020"> <tbody> <tr> <td data-bbox="352 1928 1134 1962">Beslissing van de raad van bestuur om het kapitaal te verhogen</td> <td data-bbox="1134 1928 1385 1962">29 mei 2018</td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 1962 1134 2020">Vaststelling van de Uitgifteprijs / de inschrijvingsverhouding / het bedrag van het Aanbod door de raad van bestuur</td> <td data-bbox="1134 1962 1385 2020">29 mei 2018</td> </tr> </tbody> </table>	Beslissing van de raad van bestuur om het kapitaal te verhogen	29 mei 2018	Vaststelling van de Uitgifteprijs / de inschrijvingsverhouding / het bedrag van het Aanbod door de raad van bestuur	29 mei 2018
Beslissing van de raad van bestuur om het kapitaal te verhogen	29 mei 2018				
Vaststelling van de Uitgifteprijs / de inschrijvingsverhouding / het bedrag van het Aanbod door de raad van bestuur	29 mei 2018				

Element		
	Goedkeuring van de Verrichtingsnota en de Samenvatting door de FSMA	29 mei 2018
	Persbericht ter aankondiging van het Aanbod, de modaliteiten van het Aanbod en de opening van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht (vóór beurs)	30 mei 2018
	Onthechting van coupon nr. 6 voor de uitoefening van het Onherleidbaar Toewijzingsrecht (na beurs)	30 mei 2018
	Onthechting van coupon nr. 7 die het recht op het pro rata temporis dividend van het lopend boekjaar 2018 tot en met 11 juni 2018 vertegenwoordigt, dat niet zal worden toegekend aan de Nieuwe Aandelen (na beurs)	30 mei 2018
	Terbeschikkingstelling van het Prospectus aan het publiek op de website van de Vennootschap (vóór beurs)	31 mei 2018
	Openingsdatum van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht	31 mei 2018
	Sluitingsdatum van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht	7 juni 2018
	Persbericht over de resultaten van de inschrijving met Onherleidbare Toewijzingsrechten (bekendgemaakt op de website van de Vennootschap) en schorsing van de notering van het aandeel (op aanvraag van de Vennootschap) tot de publicatie van het persbericht over de resultaten van het Aanbod	8 juni 2018
	Versnelde private plaatsing van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten in de vorm van Scrips	8 juni 2018
	Persbericht over de resultaten van het Aanbod en het verschuldigde bedrag aan de houders van niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten	8 juni 2018
	Betaling van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven met Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scrips (vóór beurs)	12 juni 2018
	Vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging (vóór beurs)	12 juni 2018
	Levering van de Nieuwe Aandelen aan de inschrijvers	12 juni 2018
	Toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels	12 juni 2018
	Persbericht inzake de verhoging van het maatschappelijk kapitaal en de nieuwe noemer voor doeleinden van de transparantieregulering	12 juni 2018
	Betaling van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten (Excedentair Bedrag)	Vanaf 15 juni 2018

De Vennootschap kan de data en tijdstippen van de kapitaalverhoging en de periode die in het bovenstaande Tijdschema en in het Prospectus zijn aangegeven, aanpassen. In dat geval zal de Vennootschap Euronext Brussels hiervan op de hoogte brengen en beleggers hierover informeren via een persbericht en op de website van de Vennootschap. Voor zover wettelijk vereist, zal de Vennootschap bovendien een aanvulling op het Prospectus publiceren in overeenstemming met punt 7 hierboven.

11. Plan voor het op de markt brengen en de toewijzing van de Nieuwe Aandelen

- Categorie potentiële beleggers

Aangezien het Aanbod wordt gedaan met onherleidbaar toewijzingsrecht, worden Onherleidbare Toewijzingsrechten toegekend aan alle Bestaande Aandeelhouders. Kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen: (i) de Bestaande Aandeelhouders, houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten; (ii) de personen die Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben verworven op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels of onderhands; (iii) beleggers die Scrips hebben verworven in het kader van

Element	
	<p>de hierna beschreven vrijgestelde private plaatsing.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landen waarin het Aanbod zal openstaan Het Aanbod zal uitsluitend openstaan voor het publiek in België. Het Aanbod bestaat uit een openbaar aanbod van Nieuwe Aandelen in België en uit een vrijgestelde private plaatsing van de Scrips in de vorm van een “accelerated bookbuilding” (een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek) uitgevoerd in België, Zwitserland en de Europese Economische Ruimte in overeenstemming met Regulation S van de US Securities Act. - Voornemen van de Aandeelhouders van de Vennootschap De referentieaandeelhouder van Xior, Aloxe NV, heeft de Vennootschap laten weten dat zij de intentie heeft om voor 875.663 Nieuwe Aandelen door middel van de uitoefening van de Onherleidbare Toewijzingsrechten verbonden aan de Bestaande Aandelen die zij nu bezit, maximaal in te zullen schrijven op het Aanbod. De Vennootschap is er (behoudens zoals vermeld in volgende paragraaf) verder niet van op de hoogte of Bestaande Aandeelhouders al dan niet op het Aanbod zullen inschrijven. - Voornemen van de leden van de raad van bestuur en van het management team Alle leden van het management team en van de Raad van Bestuur die Bestaande Aandelen aanhouden in de Vennootschap, hebben aangegeven om volledig in verhouding tot hun Bestaande Aandelen die zij persoonlijk aanhouden, op het Aanbod in te schrijven. - Kennisgeving aan de inschrijvers Aangezien het Aanbod wordt gedaan met onherleidbaar toewijzingsrecht, zijn alleen de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten die hun rechten hebben uitgeoefend, onder voorbehoud van voltooiing van het Aanbod, verzekerd dat zij het aantal Nieuwe Aandelen waarop zij hebben ingeschreven, zullen ontvangen. De resultaten van het Aanbod zullen via een persbericht worden gepubliceerd op 8 juni 2018. <p>12. Plaatsing</p> <p>De inschrijvingsaanvragen kunnen rechtstreeks en kosteloos worden ingediend bij de loketten van ING België, Bank Degroof Petercam en Belfius Bank en/of via ieder andere financiële tussenpersoon. De beleggers worden uitgenodigd zich te informeren over de eventuele kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening worden gebracht.</p> <p>13. Underwriting agreement</p> <p>De Underwriters en de Vennootschap hebben zich geëngageerd om te goeder trouw een overeenkomst (de “Underwriting Agreement”) te onderhandelen die de contractuele afspraken tussen hen omtrent het Aanbod zal bevatten. Conform de gangbare marktpraktijk wordt een dergelijke overeenkomst pas aangegaan na de afsluiting van de private plaatsing van de Scrips en vóór de Leveringsdatum. Op dit ogenblik hebben de Underwriters en de Vennootschap bijgevolg geen verplichting om dergelijke overeenkomst af te sluiten, om in te schrijven op Nieuwe Aandelen of om deze uit te geven.</p> <p>Indien dergelijke overeenkomst tussen de Underwriters en de Vennootschap wordt afgesloten, dan zal deze, naast een aantal andere elementen, naar verwachting de volgende principes bevatten:</p>

Element											
	<ul style="list-style-type: none"> • een verbintenis van de Underwriters, elk afzonderlijk en niet hoofdelijk, om elk in te schrijven op een aantal Nieuwe Aandelen, in de mate van de inschrijving door de beleggers die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode en door de beleggers die de Scrips hebben uitgeoefend, met uitzondering van de aangeboden Nieuwe Aandelen waarop Aloxe NV zal inschrijven ingevolge haar onvoorwaardelijke en onherroepelijke verbintenis zoals uiteengezet in punt 11 hierboven; • de inschrijving op de Nieuwe Aandelen zal gebeuren met het oog op de onmiddellijke toewijzing ervan aan de betrokken beleggers, met garantie van de betaling van de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven door de beleggers andere dan Aloxe NV, die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten tijdens de Inschrijvingsperiode hebben uitgeoefend en door de beleggers die hun Scrips hebben uitgeoefend, maar die op datum van de kapitaalverhoging nog niet werd betaald (“Soft Underwriting”); • de Nieuwe Aandelen waarop door de bovenvermelde beleggers wordt ingeschreven, zullen door de Underwriters worden ‘soft onderwitten’ in de volgende verhoudingen: <table data-bbox="437 790 900 943" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>ING België:</td> <td style="text-align: right;">30 %</td> </tr> <tr> <td>Kempen & Co:</td> <td style="text-align: right;">30 %</td> </tr> <tr> <td>Bank Degroof Petercam:</td> <td style="text-align: right;">20 %</td> </tr> <tr> <td>Belfius Bank:</td> <td style="text-align: right;">20 %</td> </tr> <tr> <td>TOTAAL:</td> <td style="text-align: right;">100%</td> </tr> </table> • in de overeenkomst zal de Vennootschap bepaalde verklaringen moeten doen, bepaalde garanties moeten geven en de Underwriters moeten vrijwaren tegen bepaalde aansprakelijkheden; • een bepaling dat elke Joint Bookrunner het recht heeft om, en dit voor zover mogelijk na voorafgaande consultatie van de Vennootschap en de andere Joint Bookrunners, de overeenkomst te beëindigen tussen de datum van ondertekening en de Leveringsdatum indien één of meerdere van in de Underwriting Agreement beschreven omstandigheden zich voordoen. <p data-bbox="352 1252 1362 1346">De vergoedingen van de Underwriters zullen worden betaald door de Vennootschap. De Vennootschap heeft er mee ingestemd om aan de Underwriters bepaalde onkosten die zij hebben gemaakt in verband met het Aanbod terug te betalen.</p>	ING België:	30 %	Kempen & Co:	30 %	Bank Degroof Petercam:	20 %	Belfius Bank:	20 %	TOTAAL:	100%
ING België:	30 %										
Kempen & Co:	30 %										
Bank Degroof Petercam:	20 %										
Belfius Bank:	20 %										
TOTAAL:	100%										
E.4	<p data-bbox="352 1375 1386 1435">Beschrijving van alle belangen, met inbegrip van tegenstrijdige belangen, die van betekenis zijn voor het Aanbod</p> <p data-bbox="352 1467 1386 1588">ING België treedt op als Sole Global Coordinator en samen met Kempen & Co, Bank Degroof Petercam en Belfius Bank als Joint Bookrunners en Underwriters in het kader van het Aanbod en zullen, tegen bepaalde voorwaarden, een Underwriting Agreement met de Vennootschap sluiten (zie hierover punt E.3.13).</p> <p data-bbox="352 1621 496 1648">Bovendien :</p> <ul style="list-style-type: none"> - heeft ING België met de Vennootschap langlopende kredietovereenkomsten gesloten; - heeft ING België met de Vennootschap contracten voor indekkingsinstrumenten gesloten; - heeft Bank Degroof Petercam met de Vennootschap een liquiditeitscontract ondertekend; - heeft Belfius Bank met de Vennootschap financieringsovereenkomsten gesloten; - hebben de hoger vermelde financiële instellingen aan de Vennootschap verschillende bankdiensten, beleggingsdiensten, commerciële diensten of andere diensten geleverd in het kader waarvan zij vergoedingen hebben ontvangen, en zouden zij dergelijke diensten ook in de toekomst kunnen leveren 										

Element	
	<p>en daarvoor vergoedingen kunnen ontvangen.</p> <p>De referentieaandeelhouder van Xior, Aloxe NV, heeft de Vennootschap laten weten dat zij de intentie heeft om voor 875.663 Nieuwe Aandelen door middel van de uitoefening van de Onherleidbare Toewijzingsrechten verbonden aan de Bestaande Aandelen die zij nu bezit, maximaal in te zullen schrijven op het Aanbod. De Vennootschap is er verder niet van op de hoogte of Bestaande Aandeelhouders al dan niet op het Aanbod zullen inschrijven, anders dan wordt vermeld onder punt E.3.11.</p>
E.5	<p>Naam van de persoon of entiteit die aanbiedt de Aandelen te verkopen. Lock-up – Standstill</p> <p>Er zijn geen personen of entiteiten die aanbieden de Aandelen te verkopen.</p> <p>In het kader van het Aanbod, treedt ING België op als Sole Global Coordinator en samen met Kempen & Co, Bank Degroof Petercam en Belfius Bank als Joint Bookrunners; en de Joint Bookrunners tezamen als Underwriters.</p> <p>De Underwriting Agreement zal naar verwachting erin voorzien dat de Vennootschap gedurende een periode van 90 kalenderdagen vanaf de datum van de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels geen Aandelen, warrants, converteerbare effecten, opties of andere rechten op de inschrijving of verwerving van Aandelen mag uitgeven, verkopen of aanbieden, behalve (i) de uitgifte van de Nieuwe Aandelen, (ii) in geval van voorafgaande schriftelijke toestemming van de Sole Global Coordinator, die niet onredelijk zal worden geweigerd, (iii) aan werknemers, consultants, bestuurders of andere dienstverleners als een deel van het aanwervings-, incentive of beloningsplan en, (iv) met het oog op de verwerving van onroerende goederen (of inbreng van schuldvorderingen uit hoofde van onbetaalde verwervingen van onroerende goederen) door inbreng in natura, fusies en/of (partiële) splitsingen.</p> <p>De Underwriting Agreement zou er ook in moeten voorzien dat de Vennootschap geen eigen Aandelen (of eventuele warrants, converteerbare effecten, opties of andere rechten op inschrijving of verwerving van Aandelen) op de beurs mag verwerven of haar kapitaal mag verminderen gedurende een periode van 90 kalenderdagen vanaf de datum van de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, tenzij in geval van voorafgaande schriftelijke toestemming van de Sole Global Coordinator.</p> <p>De referentieaandeelhouder van de Vennootschap, Aloxe NV, heeft zich ertoe verbonden om de Aandelen in de Vennootschap die zij aanhoudt op datum van voltooiing van het Aanbod niet te verkopen gedurende een periode van 90 kalenderdagen te rekenen vanaf de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen.</p> <p>Voormeld verbod tot vervreemding van de relevante Aandelen is niet van toepassing in geval van (i) een overdracht van Aandelen aan rechtsopvolgers of legatarissen in het kader van het overlijden van een natuurlijke persoon of in geval van ontbinding, vereffening of samenloop (op voorwaarde dat de rechtsopvolger of legataris zich houdt aan de bepalingen van de lock-up overeenkomst en daarbij de relevante overdrachtsbepalingen en termijnen respecteert), (ii) fusie, (partiële) splitsing, overdracht of inbreng van bedrijfstak of overdracht van inbreng van algemeenheid (op voorwaarde dat de rechtsopvolger zich houdt aan de bepalingen van de lock-up overeenkomst en daarbij de relevante overdrachtsbepalingen en termijnen respecteert), (iii) de overdracht van Aandelen tussen de betrokken (rechts)persoon en (een) met deze (rechts)persoon verbonden vennootschap(pen) (op voorwaarde dat de betrokken verbonden vennootschappen zich houden aan de bepalingen van de lock-up overeenkomst en daarbij de relevante overdrachtsbepalingen en termijnen respecteren en dat de overdrager en overnemer overeenkomen dat de Aandelen zullen terugkeren</p>

Element							
	<p>naar de overdrager op het ogenblik dat de verbonden vennootschap ophoudt een verbonden vennootschap van de overdrager te zijn), (iv) het aanvaarden van een openbaar overnamebod of het aangaan van een onherroepelijke (al dan niet voorwaardelijke) verbintenis voorafgaand aan het uitbrengen van een openbaar overnamebod, (v) enige overdracht van Aandelen als gevolg van een rechterlijk bevel of op enige andere verplichte wijze krachtens de geldige wetgeving, of (vi) enige overdracht van Aandelen in het kader van een rechtstreekse of onrechtstreekse inbreng van vastgoed in de Vennootschap door derden.</p>						
E.6	<p>Verwatering voor de Bestaande Aandeelhouders die niet inschrijven op het Aanbod met uitoefening van al hun Onherleidbare Toewijzingsrechten</p> <p>De Bestaande Aandeelhouders die al hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefenen, zullen geen verwatering van stemrecht en dividendrecht ondergaan.</p> <p>De Bestaande Aandeelhouders die zouden beslissen om de aan hen toegekende Onherleidbare Toewijzingsrechten (geheel of gedeeltelijk) niet uit te oefenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zullen een toekomstige verwatering van stemrecht en dividendrecht ondergaan voor wat betreft het boekjaar 2018 en volgende in de hierna beschreven verhoudingen; - zijn blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun participatie. Dit risico vloeit voort uit het feit dat het Aanbod wordt uitgevoerd tegen een Uitgifteprijs die lager is dan de huidige beurskoers. In theorie zou de waarde van de Onherleidbare Toewijzingsrechten die aan de Bestaande Aandeelhouders worden toegekend, de financiële waardevermindering als gevolg van de verwatering ten opzichte van de huidige beurskoers moeten compenseren. De Bestaande Aandeelhouders zullen dus een waardeverlies kennen indien zij er niet in slagen hun Onherleidbare Toewijzingsrechten over te dragen tegen de theoretische waarde ervan (of als de verkoopprijs van de Scrips niet zou leiden tot een betaling voor de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten voor een bedrag dat gelijk is aan deze theoretische waarde). <p>De gevolgen van de uitgifte op de participatie in het kapitaal van een Bestaande Aandeelhouder die vóór de uitgifte 1% van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in handen heeft en die niet inschrijft op het Aanbod, wordt hierna voorgesteld.</p> <p>De berekening wordt uitgevoerd op basis van het aantal Bestaande Aandelen en een geschat aantal Nieuwe Aandelen van 4.322.938, rekening houdend met het maximumbedrag van het Aanbod van EUR 134.011.078,00 en de Uitgifteprijs van EUR 31,00.</p> <table border="1" data-bbox="355 1581 1385 1742"> <thead> <tr> <th data-bbox="355 1581 858 1619"></th> <th data-bbox="858 1581 1385 1619">Participatie in het aandeelhouderschap</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="355 1619 858 1675">Vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen</td> <td data-bbox="858 1619 1385 1675">1 %</td> </tr> <tr> <td data-bbox="355 1675 858 1742">Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen</td> <td data-bbox="858 1675 1385 1742">0,67 %</td> </tr> </tbody> </table>		Participatie in het aandeelhouderschap	Vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	1 %	Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	0,67 %
	Participatie in het aandeelhouderschap						
Vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	1 %						
Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	0,67 %						
E.7	<p>Geraamde kosten die door de uitgevende instelling of de aanbieder aan de belegger worden aangerekend</p> <p>De Underwriters, de loketinstellingen en de Vennootschap rekenen aan de belegger geen kosten aan voor inschrijvingen op het Aanbod. De belegger dient zich te informeren over eventuele kosten die andere financiële tussenpersonen dan de Underwriters en de loketinstellingen in rekening zouden brengen bij inschrijving op het Aanbod. Deze kosten dienen zij zelf te betalen.</p>						