



Xior Student Housing SA

Société anonyme

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

RÉSUMÉ DE L'OFFRE PUBLIQUE DE SOUSCRIPTION DE NOUVELLES ACTIONS DANS LE CADRE D'UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMÉRAIRE DANS LES LIMITES DU CAPITAL AUTORISÉ AVEC DROIT D'ALLOCATION IRRÉDUCTIBLE POUR UN MONTANT MAXIMAL DE 83.991.896,00 EUR

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

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

Les Actionnaires Existants qui possèdent des Droits d'Allocation Irréductibles et les autres détenteurs de Droits d'Allocation Irréductibles peuvent souscrire aux Nouvelles Actions du 8 juin 2017 au 19 juin 2017 inclus aux conditions fixées dans le Prospectus à un Prix d'émission de 31,00 EUR et selon une proportion de 1 Nouvelle Action pour 2 Droits d'Allocation Irréductibles représentés par le coupon n° 3. Les Droits d'Allocation Irréductibles sont négociables sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles pendant toute la Période de souscription.

AVERTISSEMENT : Tout investissement en actions implique des risques importants. Les investisseurs sont priés de prendre connaissance du Prospectus, en particulier des facteurs de risque décrits au chapitre 1 « Facteurs de risque » de la Note d'Opération et au chapitre « Facteurs de risque » du Document d'enregistrement avant d'investir dans les Nouvelles Actions, les Droits d'Allocation Irréductibles ou les Scrips. Toute décision d'investir dans les Nouvelles Actions, les Droits d'Allocation Irréductibles ou les Scrips dans le cadre de l'Offre doit être basée sur l'ensemble des informations fournies dans le Prospectus. Les investisseurs potentiels doivent être en mesure de supporter le risque économique d'un placement en actions et de subir la perte totale ou partielle de leur placement.

JOINT GLOBAL COORDINATORS & JOINT BOOKRUNNERS



CO-MANAGERS



Résumé du 6 juin 2017

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

La version néerlandaise de ce Résumé et de la Note d'Opération a été approuvée le 6 juin 2017 par la FSMA, conformément à l'article 23 de la Loi du 16 juin 2006. L'approbation de la FSMA ne préjuge pas de l'opportunité ou de la qualité de l'Offre, ni de la situation de la Société.

La Note d'Opération, le Document d'Enregistrement et le Résumé peuvent être distribués séparément. La Note d'Opération, le Document d'Enregistrement et le Résumé sont disponibles en néerlandais et en anglais. Le Résumé est également disponible en français. Les versions anglaise et française du Résumé sont une traduction de la version néerlandaise du Résumé, qui a été effectuée sous la responsabilité de la Société. La Société est responsable de la cohérence de la traduction anglaise de la Note d'Opération et du Document d'Enregistrement avec la version néerlandophone approuvée de la Note d'Opération et du Document d'Enregistrement et de la cohérence des versions anglaise et française du Résumé et doit veiller à ce que les versions traduites soient fidèles aux versions linguistiques approuvées par la FSMA. En cas d'incohérence entre (i) la version néerlandaise du Résumé et les versions française et anglaise du Résumé ; (ii) la version néerlandaise de la Note d'Opération et la version anglaise de la Note d'Opération ; ou (iii) la version néerlandaise du Document d'Enregistrement et la version anglaise du Document d'Enregistrement, la version linguistique approuvée par la FSMA, à savoir la version néerlandaise, prévaut sur les autres versions linguistiques. En cas d'incohérence entre la Note d'Opération, le Document d'Enregistrement et le Résumé, la Note d'Opération et le Document d'Enregistrement prévalent sur le Résumé et la Note d'Opération prévaut sur le Document d'Enregistrement.

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

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

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

Le Prospectus sera mis gratuitement à la disposition des investisseurs à partir du 8 juin 2017 (avant bourse) au siège social de la Société (Mechelsesteenweg 34 boîte 108, 2018 Anvers, Belgique). Le Prospectus sera également mis gratuitement à la disposition des investisseurs à la Banque Degroof Petercam, après demande au numéro de téléphone +32 2 287 95 34 (NL, FR et EN) et sur son site internet www.degroofpetercam.be/fr/actualite/xior_2017 (NL, FR et EN), chez ING Belgique, après demande au numéro de téléphone +32 (0)2 464 60 01 (NL), au +32 (0)2 464 60 02 (FR) ou au +32 (0)2 464 60 04 (EN) et sur son site internet www.ing.be/aandelentransacties (NL), www.ing.be/transactiesdactions (FR) et www.ing.be/equitytransactions (EN), chez KBC Securities, après demande au numéro de téléphone +32 2 429 37 05 (NL, FR et EN), KBC Bank SA, après demande au numéro de téléphone +32 3 283 29 70 (NL, FR et ENG), CBC Banque SA, après demande au numéro de téléphone +32 800 90 020 (NL, FR et ENG) et par l'intermédiaire de Bolero, après demande au numéro de téléphone 0800 628 16 (NL, FR et ENG) et sur leurs sites internet www.kbcsecurities.com (NL, FR et ENG), www.kbc.be/xior (NL, FR et ENG), www.cbc.be/corporateactions (NL, FR et ENG), www.bolero.be/nl/xior (NL) et www.bolero.be/fr/xior (FR) et chez Kempen & Co SA, après demande à l'adresse e-mail equitycapitalmarkets@kempen.com. Le Prospectus peut également être consulté à partir du 8 juin 2017 (avant bourse) sur le site Internet de la Société (www.xior.be/augmentationdecapital).

Section A. Introduction et avertissements

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

Section B. Émetteur

Élément	
B.1	<p>Dénomination sociale et commerciale</p> <p>Xior Student Housing.</p>
B.2	<p>Siège social, forme juridique, droit applicable aux activités de la Société et pays d'origine</p> <p>Xior Student Housing est une société anonyme de droit belge. Son siège social est situé Mechelsesteenweg 34, boîte 108, à 2018 Anvers (Belgique). En tant que SIR publique, Xior Student Housing est soumise à l'AR SIR du 12 mai 2014 et à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.</p>
B.3	<p>Description et informations clés de la nature des opérations et de ses activités principales</p> <p>Xior est la première et unique SIR publique belge dans le secteur des logements pour étudiants, active en Belgique et aux Pays-Bas. Dans cette catégorie immobilière, Xior propose une grande diversité d'immeubles, allant de chambres avec espaces communs à des studios entièrement équipés, en passant par des chambres avec sanitaires privés. Les résidences pour étudiants de Xior offrent un environnement confortable, parfaitement adapté aux besoins des étudiants d'aujourd'hui. Elles bénéficient d'une localisation centrale de premier ordre, à proximité des établissements d'enseignement et au maximum à une dizaine de minutes à pied du centre-ville. Qualité et sécurité sont les mots d'ordre de la Société, raison pour laquelle toutes les chambres d'étudiants sont rénovées à temps et équipées d'une protection incendie. Ces normes de qualité sont bien entendu complétées d'autres besoins de base, comme un garage à vélos et une connexion à Internet de qualité. Xior offre également des facilités supplémentaires (qui</p>

Élément	
	<p>peuvent varier d'un immeuble à l'autre), parmi lesquelles l'accès à certains bâtiments par un système de badges (qui sera à l'avenir la norme de base de Xior), un confort accru, des équipements de détente communs tels que des espaces TV et détente, une disponibilité 24 heures sur 24, des distributeurs automatiques, des lave-linge, un système de clé automatisé, etc.</p> <p>Le public cible de la Société comprend les étudiants, assistants et doctorants, aussi bien locaux qu'étrangers.</p> <p>En sa qualité de propriétaire et d'exploitant, Xior Student Housing se constitue depuis 2007 un portefeuille de logements qualitatifs et fiables qu'il destine aux étudiants à la recherche d'un endroit idéal pour étudier, habiter et vivre. Un kot avec ce petit plus qui permettra à chaque étudiant de se sentir chez lui.</p> <p>Xior aspire à poursuivre avec conviction sa stratégie de croissance, à travers l'extension de son portefeuille immobilier composé exclusivement de logements de qualité pour étudiants.</p>
B.4a	<p>Description des principales tendances ayant des répercussions sur la Société et ses secteurs d'activité</p> <p>Les principales tendances qui ont eu une influence sur la Société depuis le début de l'exercice 2017 et qui peuvent raisonnablement avoir une influence considérable sur les perspectives de la Société sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'évolution du marché immobilier en Belgique et aux Pays-Bas, en particulier le marché du logement pour étudiants, dont la consolidation et la professionnalisation se poursuivent. - La hausse de l'offre de chambres d'étudiants suite à de nouveaux projets de promotion immobilière. - La future demande de chambres d'étudiants, notamment influencée par le nombre de 18-25 ans, le nombre d'inscriptions dans l'enseignement supérieur, la poursuite de la démocratisation de l'enseignement supérieur, la qualité de l'enseignement, le nombre d'étudiants étrangers, notamment sous l'impulsion de programmes d'échange européens et internationaux, les droits d'inscription et l'éventuel soutien financier du gouvernement, le choix de prendre une chambre d'étudiant ou de rester au domicile des parents. - Évolutions de la législation (locale et régionale) ainsi que des exigences de qualité et de sécurité. - L'évolution des taux d'intérêt et des marges des banques. - L'impact de certains événements politiques, comme les résultats d'élections nationales, les relations internationales entre les États membres par rapport à l'UE, etc.).
B.5	<p>Description du groupe dont la Société fait partie et place qu'elle y occupe</p> <p>À la date du présent Résumé, Xior a un actionnaire de référence, à savoir la société Aloxé NV, qui détient 23,08 % des actions de Xior.</p> <p>À la date du présent Résumé, la Société a une filiale belge, Stubis BVBA (100 %), et trois filiales néerlandaises : Amstelveen Keesomlaan 6-10 B.V. (100 %), Bokelweg B.V. (Rotterdam) (55 %) et Burgwal B.V. (La Haye) (55 %).</p>
B.6	<p>Actionnariat sur la base des déclarations de transparence</p> <p>Sur la base des déclarations de transparence reçues jusqu'à la date du présent Résumé et en supposant que le nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés n'ait pas été modifié depuis les déclarations de transparence respectives, les parties suivantes sont les seuls actionnaires de la Société qui détiennent 5 % ou plus des Actions Existantes :</p>

Élément																																																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Actionnaire</th> <th>Nombre d'actions</th> <th>% actions (arrondi)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aloxe NV – M. C. Teunissen et M. Frederik Snauwaert</td> <td>1 255 332</td> <td>23,17 %</td> </tr> <tr> <td>AXA Investment Managers S.A.</td> <td>273 348</td> <td>5,04 %</td> </tr> <tr> <td>Free float</td> <td>3 890 153</td> <td>71,79 %</td> </tr> <tr> <td>Total (dénominateur)</td> <td>5 418 833</td> <td>100 %</td> </tr> </tbody> </table>	Actionnaire	Nombre d'actions	% actions (arrondi)	Aloxe NV – M. C. Teunissen et M. Frederik Snauwaert	1 255 332	23,17 %	AXA Investment Managers S.A.	273 348	5,04 %	Free float	3 890 153	71,79 %	Total (dénominateur)	5 418 833	100 %																																						
Actionnaire	Nombre d'actions	% actions (arrondi)																																																				
Aloxe NV – M. C. Teunissen et M. Frederik Snauwaert	1 255 332	23,17 %																																																				
AXA Investment Managers S.A.	273 348	5,04 %																																																				
Free float	3 890 153	71,79 %																																																				
Total (dénominateur)	5 418 833	100 %																																																				
	Chaque Action donne droit à une voix, sauf dans les cas de suspension du droit de vote prévus par la loi.																																																					
B.7	<p>Informations financières historiques importantes Les chiffres ci-dessous proviennent des comptes annuels consolidés audités au 31 décembre 2016 et au 31 décembre 2015¹.</p> <table> <thead> <tr> <th>Compte de résultats consolidé en KEUR</th> <th>31/12/2016</th> <th>31/12/2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Revenus locatifs</td> <td>10 969</td> <td>563</td> </tr> <tr> <td>Charges inhérentes à la location</td> <td>-57</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Résultat locatif net</td> <td>10 912</td> <td>563</td> </tr> <tr> <td>Résultat immobilier</td> <td>11 349</td> <td>627</td> </tr> <tr> <td>Charges immobilières</td> <td>-1 981</td> <td>-159</td> </tr> <tr> <td>Résultat immobilier des immeubles</td> <td>9 368</td> <td>468</td> </tr> <tr> <td>Résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille</td> <td>7 580</td> <td>132</td> </tr> <tr> <td>Résultat financier avant variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers</td> <td>-1 598</td> <td>-54</td> </tr> <tr> <td>Impôts</td> <td>-209</td> <td>-64</td> </tr> <tr> <td>Résultat EPRA²</td> <td>5 773</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>Résultat sur désinvestissements</td> <td>106</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Variations de la juste valeur des immeubles de placement</td> <td>1 112</td> <td>-149</td> </tr> <tr> <td>Autre résultat du portefeuille</td> <td>-110</td> <td>-379</td> </tr> <tr> <td>Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers</td> <td>-1 866</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Erreur d'arrondi</td> <td>1</td> <td>-1</td> </tr> <tr> <td>Résultat net</td> <td>5 016</td> <td>-515</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bilan consolidé 31/12/2016 31/12/2015 En KEUR</p>			Compte de résultats consolidé en KEUR	31/12/2016	31/12/2015	Revenus locatifs	10 969	563	Charges inhérentes à la location	-57	0	Résultat locatif net	10 912	563	Résultat immobilier	11 349	627	Charges immobilières	-1 981	-159	Résultat immobilier des immeubles	9 368	468	Résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille	7 580	132	Résultat financier avant variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 598	-54	Impôts	-209	-64	Résultat EPRA²	5 773	14	Résultat sur désinvestissements	106	0	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1 112	-149	Autre résultat du portefeuille	-110	-379	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 866	0	Erreur d'arrondi	1	-1	Résultat net	5 016	-515
Compte de résultats consolidé en KEUR	31/12/2016	31/12/2015																																																				
Revenus locatifs	10 969	563																																																				
Charges inhérentes à la location	-57	0																																																				
Résultat locatif net	10 912	563																																																				
Résultat immobilier	11 349	627																																																				
Charges immobilières	-1 981	-159																																																				
Résultat immobilier des immeubles	9 368	468																																																				
Résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille	7 580	132																																																				
Résultat financier avant variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 598	-54																																																				
Impôts	-209	-64																																																				
Résultat EPRA²	5 773	14																																																				
Résultat sur désinvestissements	106	0																																																				
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1 112	-149																																																				
Autre résultat du portefeuille	-110	-379																																																				
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 866	0																																																				
Erreur d'arrondi	1	-1																																																				
Résultat net	5 016	-515																																																				

¹ Au 31/12/2015, le premier exercice de Xior a été clôturé. Les résultats du premier exercice de Xior en tant que SIR publique cotée en bourse ont trait à la période du 11 décembre 2015 au 31 décembre 2015, c'est-à-dire 21 jours seulement.

² Le résultat EPRA est un indicateur alternatif de performance (IAP) : résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- résultat sur les ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers.

Élément		
Immeubles de placement	265 873	194 753
Autres actifs	7 634	8 578
Total de l'actif	273 507	203 331
Fonds propres	131 630	108 382
Dettes et obligations reprises dans le ratio de dette	138 627	91 516
Autres obligations	3 250	3 433
Total des fonds propres et des dettes	273 507	203 331
Taux d'endettement (%)	50,68 %	45,01 %
Les chiffres ci-dessous proviennent des comptes trimestriels consolidés au 31 mars 2017.		
Compte de résultats consolidé en KEUR	31/03/2017	31/03/2016
Revenus locatifs	3 509	2 132
Charges inhérentes à la location	0	0
Résultat locatif net	3 509	2 132
Résultat immobilier	3 352	1 964
Charges immobilières	-1 109	-1 054
Résultat immobilier des immeubles	2 243	910
Résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille	1 726	422
Résultat financier avant variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-654	-270
Impôts	-236	-115
Résultat EPRA ³	836	36
Résultat sur désinvestissements	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	907	1 244
Autre résultat du portefeuille	-8	-34
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	722	-1 112
Erreur d'arrondi		
Résultat net	2 457	134
Bilan consolidé En KEUR	31/03/2017	
Immeubles de placement	288 721	
Autres actifs	4 124	
Total de l'actif	292 845	
Fonds propres	139 127	
Dettes et obligations reprises dans le ratio de dette	151 059	

³ Le résultat EPRA est un indicateur alternatif de performance (IAP) : indicateur alternatif de performance (IAP) : résultat net +/- variations de la juste valeur des immeubles de placement, +/- autre résultat du portefeuille, +/- résultat sur les ventes d'immeubles de placement, +/- variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers.

Élément	
	<p>Autres obligations 2 659</p> <p>Total des fonds propres et des dettes 292 845</p> <p>Taux d'endettement (%) 51,58%</p> <p>Les résultats historiques de la Société ne constituent pas nécessairement une indication de ses futurs résultats.</p>
B.8	L'annexe XXII du Règlement relatif à la communication d'informations financières pro forma importantes ne s'applique pas.
B.9	<p>Prévision ou estimation du bénéfice</p> <p>Les prévisions mentionnées ci-après ont été établies par le Conseil d'Administration en vue d'une actualisation du budget pour l'exercice 2017, compte tenu de l'Offre et des tendances opérationnelles identifiées jusqu'ici, sur une base comparable à celle des informations financières historiques.</p> <p>Sur la base des prévisions actuelles et des hypothèses émises par la Société, la Société confirme pour l'exercice 2017 sa prévision d'un résultat EPRA de 1,40 EUR par action, avec un dividende brut de 1,20 EUR par action, toujours sous réserve d'approbation de l'assemblée générale. Les Nouvelles Actions participeront au prorata temporis au résultat de l'exercice 2017, à partir de la date d'émission. Les Nouvelles Actions seront donc émises avec les coupons n° 5 et suivants attachés. Le coupon n° 5 ou, le cas échéant, un des coupons suivants, représente le droit de recevoir la partie prorata temporis du dividende à partir du 22 juin 2017 pour l'exercice 2017 en cours.</p> <p>Le dividende brut annoncé de 1,20 EUR par action reste inchangé par rapport à la prévision du bénéfice reprise dans le Document d'Enregistrement. Les hypothèses sous-jacentes concernant la composition du portefeuille immobilier, le nombre d'actions et le taux d'endettement ont en revanche changé, conformément à ce qui est décrit dans le présent Résumé.</p>
B.10	L'annexe XXII du Règlement relatif à la description de la nature de toute réserve concernant la remise de la déclaration sur les informations financières historiques ne s'applique pas.
B.11	<p>Déclaration relative au fonds de roulement</p> <p>La Société estime qu'à la date du présent Résumé, le fonds de roulement est suffisant pour qu'elle puisse respecter ses engagements pour une période de 12 mois, à compter de la date du présent Résumé.</p>

Section C. Valeurs mobilières

Élément	
C.1	<p>Description du type et de la catégorie des valeurs mobilières offertes et/ou admises à la négociation, y compris l'éventuel numéro d'identification (security identification number)</p> <p>Toutes les Nouvelles Actions sont émises conformément au droit belge et sont des actions ordinaires qui représentent le capital, entièrement libéré, conférant le droit de vote et sans valeur nominale. Elles disposeront des mêmes droits que les Actions Existantes, étant entendu qu'elles participeront seulement au prorata temporis aux résultats de la Société pour l'exercice 2017 en cours à compter du 22 juin 2017.</p> <p>Le code ISIN BE0974288202 est attribué aux Nouvelles Actions, soit le même code que les Actions Existantes. Les Droits d'Allocation Irréductibles portent le code ISIN BE0970156593.</p>
C.2	Monnaie dans laquelle les valeurs mobilières seront émises EUR.
C.3	Nombre d'actions émises entièrement libérées et nombre d'actions émises non entièrement libérées. Valeur nominale par action ou mention de leur absence de valeur nominale

Élément	
	<p>À la date du Prospectus, le capital social de la Société est représenté par 5 418 833 Actions Existantes avant l'émission des Nouvelles Actions, sans mention de valeur nominale et entièrement libérées.</p>
C.4	<p>Description des droits attachés aux valeurs mobilières</p> <p><u>Dividendes :</u> Toutes les Actions participent, de la même manière, aux résultats de la Société et donnent droit aux dividendes octroyés par la Société. Les Nouvelles Actions seront également émises sans le coupon n° 4, qui donne droit à un dividende prorata temporis pour l'exercice 2017 en cours, jusqu'au 21 juin 2017 inclus. Les Nouvelles Actions ne participeront au résultat de l'exercice 2017 en cours qu'à partir du 22 juin 2017 car les Nouvelles Actions seront émises en cette date selon le Calendrier.</p> <p><u>Dividendes concernant l'exercice 2017</u> Sous réserve de circonstances imprévues, la Société a l'intention, pour l'exercice 2017, d'octroyer un dividende brut de 1,20 EUR par Action (tel que précédemment annoncé dans le Document d'Enregistrement), soit une hausse par rapport au dividende brut octroyé pour l'exercice 2016 (1,15 EUR par Action). Cette estimation reste bien entendu soumise aux résultats et à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire portant sur l'exercice 2017. Le montant du dividende à allouer sur l'exercice 2017 sera réparti au prorata temporis sur le coupon n° 4 (à savoir pour la période allant du début de l'exercice 2017 au 21 juin 2017) et le coupon n° 5 ou, le cas échéant, l'un des coupons suivants (à savoir pour la période allant du 22 juin 2017 à la fin de l'exercice 2017). Dès lors, la Société ne s'attend pas à ce que l'Offre entraîne une dilution des prévisions de dividende précédemment annoncées.</p> <p><u>Droits en cas de liquidation :</u> Le produit de la liquidation sera, après apurement de l'ensemble des dettes, charges et frais de liquidation, réparti entre tous les Actionnaires proportionnellement à leur participation.</p> <p><u>Droit de vote :</u> Chaque Action donne droit à une voix. Les Actionnaires peuvent voter par procuration. À la date du présent Résumé, la Société ne détient pas d'Actions propres, et aucune action propre n'a été mise en gage en faveur de la Société.</p> <p>Les copropriétaires, usufruitiers et nus-propriétaires et les débiteurs et créanciers des actifs gagés doivent respectivement se faire représenter par une personne.</p> <p><u>Droit de préférence et droit d'allocation irréductible en cas d'augmentation de capital en numéraire :</u> En principe, les Actions de la Société sont assorties, dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire, d'un droit de préférence, conformément aux articles 592 et suivants du Code des sociétés. À l'occasion d'une augmentation de capital en numéraire, la Société peut également supprimer ou limiter le droit de préférence des Actionnaires, à condition qu'un droit d'allocation irréductible soit octroyé aux Actionnaires lors de l'attribution de nouvelles valeurs mobilières, conformément à l'article 26, §1er de l'AR SIR et aux articles 7 et 11.1 des statuts de la Société.</p> <p>Ce droit d'allocation irréductible doit satisfaire au moins aux conditions suivantes : (i) il porte sur toutes les nouvelles valeurs mobilières émises, (ii) il est accordé aux Actionnaires proportionnellement à la partie du capital que leurs Actions représentent au moment de l'opération, (iii) un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique et (iv) la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois jours de bourse.</p> <p>Sans préjudice des articles 595 à 599 du Code des sociétés, ce qui précède n'est pas applicable dans le cadre d'un apport en numéraire lors d'un apport en nature avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-</p>

Élément	
	<p>ci soit effectivement ouvert à tous les Actionnaires.</p> <p><u>Conditions de conversion :</u> Conformément à l'article 8 des statuts de la Société, chaque Actionnaire peut à tout moment, à ses frais, demander la conversion de ses Actions en actions nominatives ou en actions dématérialisées.</p>
C.5	<p>Description des éventuelles restrictions imposées à la libre négociabilité des valeurs mobilières</p> <p>Sous réserve des restrictions générales relatives à l'Offre et la diffusion du Prospectus et des restrictions spécifiques auxquelles la Société et l'Actionnariat Existant Aloxe SA se sont engagés, telles que décrites au point E.5 ci-après, aucune restriction n'est imposée à la libre négociabilité des Actions Existantes et des Nouvelles Actions autres que celles qui s'appliquent de plein droit.</p>
C.6	<p>Admission à la négociation et lieu de cotation</p> <p>Une demande de cotation et d'admission à la négociation des Nouvelles Actions sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles a été introduite. L'admission devrait avoir lieu le 22 juin 2017. Les Nouvelles Actions seront cotées et négociées sous le code ISI BE0974288202.</p>
C.7	<p>Description de la politique en matière de dividendes</p> <p>Conformément à l'AR SIR et à l'article 34 des statuts de la Société, la Société doit, à titre de rémunération du capital, verser un montant au moins égal à la différence positive entre les montants suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 80 % du montant égal à la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes à la réalisation de l'immobilier non exemptées de distribution obligatoire, telle que déterminée selon le schéma du chapitre III de l'annexe C de l'AR SIR ; et - la réduction nette au cours de l'exercice de la charge d'endettement de la Société, telle que visée à l'article 13 de l'AR SIR. <p>L'assemblée générale décide, sur proposition du conseil d'administration, de l'affectation du solde.</p> <p>Bien que la Société jouisse du statut de SIR publique, elle reste soumise à l'article 617 du Code des sociétés, qui stipule qu'un dividende ne peut être distribué que si l'actif net à la clôture de l'exercice concerné, suite à cette distribution, ne passe pas sous le montant du capital libéré, majoré de toutes les réserves qui, selon la loi ou les statuts, ne peuvent être distribués.</p> <p>Le conseil d'administration peut, sous sa responsabilité, décider de payer des acomptes sur dividendes conformément à l'article 618 du Code des sociétés et à l'article 35 des statuts. Sans préjudice des dispositions de la loi du 14 décembre 2005 portant suppression des titres au porteur, le droit de recevoir des dividendes sur des actions ordinaires ordonnancées en vertu du droit belge expire cinq ans après la date de distribution ; à partir de cette date, la Société ne doit plus verser ces dividendes.</p>

Section D. Risques

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

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

Élément	
	<ul style="list-style-type: none"> - Risques liés à l'immobilier commercial, aux activités d'hôtellerie et à l'immobilier de bureaux – La Société possède quelques surfaces commerciales, un hôtel et des immeubles de bureaux (pour la plupart en attente de réaffectation), exposés aux risques spécifiques propres à ce type d'immobilier. - Risques liés à l'expropriation - Risques liés à la co-propriété <p><u>Risques opérationnels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Risques liés à l'inoccupation – La Société est exposée au risque de perte de revenus locatifs en cas de départ de locataires avant ou à l'expiration des contrats de bail en cours. Qui plus est, un risque supplémentaire de non-location ou de relocation se pose pour les logements destinés aux étudiants : en effet, les contrats de bail conclus avec des étudiants portent en général sur une courte durée, ce qui est propre au secteur des logements pour étudiants. - Risques liés aux revenus locatifs – Il existe un risque que le niveau des revenus locatifs ne puisse pas être maintenu en raison notamment de l'inoccupation, de la qualité du bien immobilier ou du locataire ou d'une offre excédentaire. Les Pays-Bas appliquent un système de points, ce qui peut avoir un impact négatif sur les revenus locatifs de la Société. - Risques liés à la mise en défaut de locataires - Risques liés aux sinistres et à la couverture des assurances - Risques liés aux nuisances provoquées par les locataires - Risques liés aux ventes historiques – Il existe un risque que la Société soit rendue responsable de manquements survenus dans le cadre d'actions passées qui avaient été posées en tant que vendeur professionnel en raison d'obligations de sauvegarde. - Risques liés à des opérations de fusion, de scission ou d'acquisition – À la suite d'opérations de fusion, de scission ou d'acquisition, des passifs (latents) peuvent être transférés à la Société. - Risques liés à la diversification et à la concentration de l'immobilier – Comme la Société se spécialise dans les biens immobiliers destinés aux étudiants, ses résultats peuvent être sensibles à l'évolution de ce segment immobilier et elle pourrait, en outre, être confrontée à des risques de concentration. - Risques liés à la direction exécutive, au personnel et aux prestataires de services externes - Risques liés aux actionnaires de référence – Des actionnaires de référence, comme Aloxe NV (qui dispose en outre d'un droit de présentation pour certains administrateurs), pourraient exercer une influence importante sur la gestion et la politique de la Société. - Risques liés aux procédures judiciaires - Risques liés à la distribution (impossible) de dividendes – Les restrictions prévues par la loi en matière de distribution des dividendes (comme la disposition de l'article 617 du Code des sociétés) peuvent induire que la Société ne soit pas en mesure de distribuer de dividendes, ou d'en distribuer uniquement pour des montants limités (voir le facteur de risque « <i>Risques liés aux coûts de l'augmentation de capital</i> » ci-dessous). <p><u>Risques financiers</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Risques liés à la hausse des taux d'intérêt et variations de la juste valeur des instruments de couverture – Le rendement de la Société dépend notamment de l'évolution des taux d'intérêt sur le financement par l'emprunt auquel elle a recours. Des instruments de couverture peuvent subir une variation en cas de modification du taux d'intérêt. - Risque de contrepartie - Risques liés au financement – dépassement du ratio de dette – La Société est limitée dans sa capacité d'emprunt par le taux d'endettement légal maximal de 65 %. Le taux d'endettement maximal fixé par les institutions financières s'élève à 60 %. De manière générale, il est possible que la Société ne soit plus

Élément	
	<p>en mesure d'obtenir le financement externe nécessaire pour sa stratégie de croissance. En tenant compte des acquisitions postérieures au 31 mars 2017, le taux d'endettement consolidé⁴ pro forma en date du présent Résumé s'élève à 59,44 %. Le taux d'endettement consolidé sur une base pro forma devrait atteindre 60 % si la Société contracte un crédit supplémentaire à concurrence de 5 millions EUR. En cas de dépréciation d'environ 3 millions EUR, ou 1 % de la valeur pro forma du portefeuille immobilier en date du présent Résumé, le taux d'endettement de 60 % serait dépassé.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risques liés au financement – liquidité La Société est exposée à un risque de liquidité dans l'éventualité où ses conventions de financement, lignes de crédit existantes comprises, ne seraient pas renouvelées (à temps) ou seraient résiliées. À la date du présent Résumé, la Société a confirmé des lignes de crédit pour un montant de 225 millions EUR, dont 17,8 millions EUR n'ont pas encore été comptabilisés, et des engagements d'investissement d'un montant de 75,3 millions EUR (à l'exclusion des engagements sous réserve d'achèvement de l'Offre et des engagements pouvant être respectés par apport en nature). - Risques de budgétisation et de planification financière - Risques liés à l'inflation et à la dissociation entre les loyers indexés et les loyers sur le marché <p><u>Risques réglementaires et autres</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Risques liés au statut de SIR publique – En sa qualité de SIR publique, la Société est soumise à la Loi SIR, qui implique des restrictions à l'égard, entre autres, des activités, du taux d'endettement, de l'affectation des résultats, des conflits d'intérêts et de la gouvernance d'entreprise. Il est possible que la Société ne soit pas en mesure de remplir ces conditions. Si la Société venait à perdre son agrément de SIR, elle ne pourrait plus bénéficier du régime fiscal particulier des SIR, ce qui pourrait entraîner l'exigibilité anticipée des crédits contractés par la Société. - Risques liés à la législation et à la fiscalité – Les modifications futures de la législation c.q. la modification de l'application et/ou de l'interprétation de cette législation peuvent exercer une influence négative considérable sur les activités et la valeur de la Société. La taxe de sortie, due par les sociétés dont le patrimoine est repris par une SIR lors (entre autres) d'une fusion, est calculée en tenant compte de la Circulaire Ci.RH.423/567.729 de l'administration fiscale belge du 23 décembre 2004, dont l'interprétation ou l'application pratique peuvent à tout moment être modifiées. Le secteur des logements pour étudiants est en outre caractérisé par un cadre réglementaire fragmenté, avec des différences tant nationales que régionales ou locales. Le résultat des activités de la Société dans des pays autres que la Belgique n'est pas soumis à un régime fiscal transparent. Il existe le risque que le résultat (en particulier le calcul des bénéfices et la répartition des coûts), le cas échéant, la base imposable (y compris les provisions pour les impôts (différés), dans ces pays doit être calculé différemment par rapport à l'heure actuelle ou que l'interprétation ou l'application pratique des règles fondamentales change. - Risques liés aux coûts de l'augmentation de capital – En raison du traitement comptable des coûts de l'augmentation de capital, la Société, avant de pouvoir distribuer le dividende annoncé pour l'exercice 2017, devra élargir sa marge de distribution en vertu de l'article 617 du Code des sociétés en diminuant les réserves qui, selon la loi ou les statuts, ne peuvent être distribuées. Dans ce cadre, le Conseil d'Administration de la Société convoquera, entre la date de la Note d'Opération et l'assemblée générale annuelle de 2018, une assemblée

⁴ Ce calcul pro forma effectué sur la base du taux d'endettement au 31/03/2017 tient uniquement compte des acquisitions du projet situé à Amstelveen, début avril 2017, et des deux projets à La Haye (Burgwal) et Rotterdam (Bokelweg), fin mai 2017, ainsi que de la distribution de dividendes au 19 mai 2017, mais ne tient pas compte des évolutions relatives aux besoins en fonds de roulement, aux (dés)investissements prévus, aux résultats d'exploitation et à la valorisation du portefeuille immobilier, qui peuvent influencer le total des actifs et la position courte de la Société et, dès lors, le taux d'endettement.

Élément	
	<p>générale qui devrait par exemple être en mesure de décider de la mise à disposition de primes d'émission. Cette décision doit être prise en respectant les règles du droit des sociétés applicables à une modification des statuts. Si la majorité de trois quarts des voix valablement exprimées par les membres présents ou représentés n'est pas atteinte lors de cette assemblée générale et que, par conséquent, aucune marge de distribution ne peut être créée au minimum à hauteur du montant nécessaire pour distribuer le dividende, le dividende de l'exercice 2017 ne pourra pas (ou pas entièrement) être distribué. L'actionnaire de référence Aloxe NV s'est engagé à voter en faveur de la mise à disposition des primes d'émission. Suite à cela, elles ne seront plus considérées comme du capital libéré au niveau fiscal et un précompte mobilier sera dû en cas d'éventuelle distribution ultérieure.</p>
D.3	<p>Principaux risques liés à l'Offre et aux valeurs mobilières offertes</p> <p>Risques liés aux investissements dans les Nouvelles Actions : investir dans les actions offertes comporte des risques qui peuvent mener à une perte de l'intégralité du montant investi dans les actions offertes.</p> <p>Liquidité de l'Action : les Actions offrent une liquidité relativement limitée.</p> <p>Faible liquidité du marché des Droits d'Attribution Irréductibles : il n'existe aucune garantie de développement d'un marché pour les Droits d'Allocation Irréductibles. Il est dès lors possible que la liquidité sur ce marché soit particulièrement limitée et que cela ait une influence négative sur le cours boursier des Droits d'Allocation Irréductibles.</p> <p>Risques liés au cours du marché des Actions qui peut sensiblement osciller suite à divers facteurs : le cours du marché des actions peut osciller fortement à cause de divers facteurs.</p> <p>Dilution des Actionnaires Existants qui n'exercent pas (pleinement) leurs Droits d'Allocation Irréductibles : les Actionnaires Existants qui n'exercent pas (pleinement) leurs Droits d'Allocation Irréductibles subiront une dilution.</p> <p>Si les Droits d'Allocation Irréductibles ne sont pas exercés au cours de la Période de souscription, ces Droits d'Allocation Irréductibles ne seront pas valables.</p> <p>Future dilution possible pour les Actionnaires : les émissions futures d'actions peuvent influencer le cours du marché des actions et diluer les intérêts des actionnaires existants.</p> <p>Baisse du cours boursier des Actions – Retrait de l'Offre – Absence de montant minimal pour l'Offre : une baisse substantielle du cours boursier des Actions peut avoir une influence négative significative sur la valeur des Droits d'Allocation Irréductibles. De même, toute volatilité du cours boursier des Actions influence le cours boursier des Droits d'Allocation Irréductibles, pouvant faire perdre de leur valeur à ces derniers. L'offre peut être retirée ou suspendue si l'Underwriting Agreement n'est pas signé ou est dissous.</p> <p>Retrait de la souscription : en cas de retrait d'ordres de souscription après clôture de la Période de souscription, et si la loi le permet suite à la publication d'un supplément au Prospectus, les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductibles ne pourront se partager le Montant Excédentaire et ne pourront être dédommagés autrement, en ce compris le prix d'achat (et tous les coûts apparentés) payé pour acquérir les Droits d'Allocation Irréductibles ou les Scrips.</p> <p>Risques liés aux analystes en valeurs mobilières et du secteur : si des analystes en valeurs mobilières ou des analystes du secteur ne publient plus, ou pas régulièrement, de rapports sur Xior, ou s'ils modifient leurs recommandations à propos des actions de manière défavorable, le prix de marché et le volume commercial des actions peuvent</p>

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

Section E. Offre

Élément	
E.1	<p>Montant total du revenu net et estimation des dépenses totales liées à l'Offre, y compris une estimation des dépenses facturées à l'investisseur par la Société</p> <p>Les frais de l'Offre à charge de la Société sont estimés à environ 2 188 kEUR et se composent des indemnités dues à la FSMA et à Euronext Bruxelles, de la rémunération des Underwriters, des coûts de traduction et de mise à disposition du Prospectus, des frais juridiques et administratifs et des frais de publication.</p> <p>La rémunération des Underwriters est fixée à environ 1.6 millions EUR en cas de</p>

Élément	
	<p>souscription intégrale à l'Offre. Le produit net de l'Offre est dès lors estimé à environ 81.8 millions EUR.</p>
E.2a	<p>Raisons de l'Offre, destination du produit de celle-ci et estimation du revenu net</p> <p>Préalablement à l'annonce de l'Offre, un montant de 73,9 millions EUR avait déjà été investi en 2017 dans de nouvelles acquisitions (pour un montant de 71,5 millions EUR – c.-à-d. à l'exclusion de l'acquisition par apport en nature des immeubles situés à Bruxelles, en janvier 2017) et des projets de développement (pour un montant de 2,4 millions EUR). La Société a l'intention d'affecter l'intégralité du revenu net au financement des investissements qu'elle envisage et à la poursuite de sa croissance. Jusqu'à la date de l'annonce de l'Offre, la Société avait déjà annoncé un montant total d'environ 137,9 millions EUR dans de nouveaux investissements et projets de développement, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Projets d'investissement prévus en 2017: 95 millions EUR, dont <ul style="list-style-type: none"> o Acquisition d'un total de 190 unités pour étudiants à La Haye (Waldorpstraat) (72 unités) et Delft (Antonia Veerstraat) (118 unités), pour une valeur d'investissement totale d'environ 26,3 millions EUR ; et o Acquisition de 280 unités pour étudiants à Rotterdam (campus Érasme), pour une valeur d'investissement d'environ 30 millions EUR ; o Joint Venture dans un projet de développement à Etterbeek en vue de la réalisation de 115 unités, pour un montant de 6,3 millions EUR ; o Acquisition d'un immeuble de bureaux à réaménager à Delft (Phoenix) en vue de la réalisation d'une centaine d'unités, pour un montant de 5,3 millions EUR ; o Acquisition de deux immeubles, chacun situé à Utrecht et Venlo, pour une valeur d'investissement d'environ 21,5 millions EUR ; o Acquisition des 45 % de parts restantes dans les sociétés immobilières Burgwal B.V. (La Haye) et Bokelweg B.V. (Rotterdam), pour autant que la Société décide effectivement d'exercer l'option call dont elle dispose sur ces actions (5,6 millions EUR). - Dépenses prévues dans le cadre de l'aménagement/du réaménagement des bâtiments en portefeuille : environ 42,9 millions EUR, dont <ul style="list-style-type: none"> o environ 4 millions EUR en 2017 ; et o environ 38,9 millions EUR en 2018 ou après le cas échéant. <p>Pour des raisons de bonne gestion des liquidités, et dans l'attente de leur affectation effective au financement de la stratégie de croissance, le produit net de l'Offre sera premièrement affecté en partie (du moins temporairement) au remboursement des prêts en cours selon les lignes de crédit <i>revolving</i> existantes, pour autant que la Société puisse recourir à de nouveaux prêts selon ces lignes de crédit <i>revolving</i> dès que cela s'avérerait nécessaire au financement de sa croissance en fonction des investissements prévus (et de leur calendrier). Ainsi, le produit net de l'Offre, combiné aux lignes de crédit disponibles non comptabilisées (17,8 millions EUR) et aux lignes de crédit supplémentaires qui seront contractées après achèvement de l'Offre, permettra à la Société de continuer à financer sa stratégie de croissance.</p> <p>En cas de souscription totale à l'Offre, le montant net de l'augmentation de capital entraînera une baisse du taux d'endettement de la Société, qui s'élève à 59,44 % pro forma à la date du Résumé, à 38,65 %. Ce calcul pro forma effectué sur la base du taux d'endettement au 31/03/2017 tient uniquement compte de l'impact de l'Offre et des acquisitions du projet situé à Amstelveen, début avril 2017, et des deux projets à La Haye (Burgwal) et Rotterdam (Bokelweg), fin mai 2017, ainsi que de la distribution de dividendes au 19 mai 2017. Par contre, il ne tient pas compte des évolutions relatives aux besoins en fonds de roulement, aux investissements prévus, aux résultats d'exploitation et à la valorisation du portefeuille immobilier, qui peuvent influencer le total des actifs et la position courte de la Société et, dès lors, le taux d'endettement.</p> <p>Le produit de l'Offre, combiné à l'augmentation de la capacité d'emprunt suite à l'Offre,</p>

Élément	
	<p>permettra à la Société de poursuivre le financement de sa croissance.</p> <p>Non seulement l'Offre soutiendra la réalisation des projets d'investissement en cours, mais elle permettra également à la Société de renforcer la structure de son bilan afin de poursuivre sa croissance à travers des nouvelles acquisitions de biens immobiliers destinés aux étudiants.</p> <p>La Société affinera encore les montants et le calendrier des dépenses effectives selon, notamment, l'évolution du taux d'endettement de la Société, la disponibilité d'opportunités d'investissement adéquates, la conclusion de conventions à des conditions satisfaisantes avec des vendeurs potentiels, le produit net de l'Offre et les coûts opérationnels et les dépenses de la Société.</p>
E.3	<p>Description des conditions de l'Offre</p> <p>1. Généralités</p> <p>Le 6 juin 2017, le conseil d'administration de la Société a décidé d'augmenter le capital de la Société dans le cadre du capital autorisé au moyen d'un apport en numéraire d'un montant maximal de 83.991.896,00 EUR, prime d'émission éventuelle comprise, avec suppression du droit légal de privilège, mais avec octroi du Droit d'Allocation Irréductible aux Actionnaires Existants à raison de 1 Nouvelle Action pour 2 Droits d'Allocation Irréductibles (représentés par le coupon n° 3).</p> <p>L'article 26, §1er de l'AR SIR stipule que le droit de préférence ne peut être limité ou supprimé que si un droit d'allocation irréductible est octroyé aux actionnaires existants lors de l'octroi des nouvelles valeurs mobilières. Ce droit d'allocation irréductible doit satisfaire au moins aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - il porte sur l'entièreté des valeurs mobilières nouvellement émises ; - il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que leurs actions représentent au moment de l'opération ; - un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ; et - la période de souscription publique doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse. <p>Le Droit d'Allocation Irréductible octroyé aux Actionnaires Existants répond à ces conditions.</p> <p>Sur le plan pratique, les Droits d'Allocation Irréductibles diffèrent, tels que modalisés dans cette Offre, dans une moindre mesure seulement, du droit légal de préférence. La procédure de l'Offre ne diffère pas significativement de la procédure qui aurait été applicable si l'Offre avait eu lieu avec le droit légal de préférence tel que prévu dans le Code des sociétés. Plus précisément, les Droits d'Allocation Irréductibles sont détachés des Actions Existantes sous-jacentes et, comme tel est également le cas lors d'une émission avec droit légal de préférence, ils seront négociables librement et séparément sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles pendant la Période de souscription. Par dérogation à la procédure qui aurait été d'application si l'Offre avait eu lieu avec le droit légal de préférence, la Période de souscription ne comptera que 12 jours calendrier au lieu de 15. En outre, la Société n'a pas publié de convocation au Moniteur belge ni dans la presse financière belge pour annoncer l'échéance de la Période de souscription huit jours avant son début, tel que l'article 593 du Code des sociétés l'aurait exigé en cas d'émission avec droit légal de préférence.</p> <p>L'augmentation de capital sera fonction de la mesure dans laquelle il a été souscrit aux Nouvelles Actions. La souscription aux Nouvelles Actions peut découler de l'exercice des Droits d'Allocation Irréductibles ou des Scripts.</p>

Élément	
	<p>La décision d'augmenter le capital est en outre prise sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes, entre autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'approbation du Prospectus et de la modification des statuts de la Société par la FSMA ; - la signature de l'Underwriting Agreement et l'absence de résiliation de cette convention par application de l'une de ses dispositions (voir point 13 ci-après) ; - qu'Aloxe NV, monsieur Christian Teunissen et/ou monsieur Frederik Snauwaert, individuellement, conjointement ou d'un commun accord, ne détiennent, directement ou indirectement, pas plus de 30 % des valeurs mobilières conférant un droit de vote de la Société immédiatement après la réalisation de l'augmentation de capital ; - la confirmation de l'admission à la négociation des Droits d'Allocation Irréductibles et des Nouvelles Actions sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles après leur détachement ou leur émission. <p>2. Fixation du Prix d'émission</p> <p>Le Prix d'émission s'élève à 31,00 EUR et est fixé par la Société en concertation avec les Joint Bookrunners sur la base du cours boursier de l'Action sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles et en tenant compte d'une réduction généralement octroyée pour ce type de transaction.</p> <p>Le Prix d'émission est 14,7 % inférieur au prix de clôture de l'Action sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles le 6 juin 2017 (qui s'élevait à 36,90 EUR), adapté pour tenir compte de la valeur estimée du coupon n° 4⁵ détaché le 7 juin 2017 (après clôture de la bourse), soit 36,33 EUR après cette adaptation. Sur la base de ce prix de clôture, le cours théorique ex-droit (« CTED ») est de 34,55 EUR, la valeur théorique d'un Droit d'Allocation Irréductible de 1,78 EUR et la réduction du Prix d'émission par rapport au CTED de 10,3 %.</p> <p>Une partie du Prix d'émission par Nouvelle Action égal au pair comptable des Actions, à savoir 18,00 EUR, sera affectée au capital social de la Société. La partie du Prix de souscription supérieur au pair comptable des Actions, à savoir 13,00 EUR (arrondi), sera comptabilisée en tant que prix d'émission.</p> <p>3. Montant maximal de l'Offre</p> <p>Le montant maximal de l'Offre est de 83.991.896,00 EUR, prime d'émission éventuelle comprise. Aucun montant minimal n'est fixé pour l'Offre. La Société se réserve le droit de procéder à une augmentation de capital pour un montant inférieur.</p> <p>4. Modalités de souscription</p> <ul style="list-style-type: none"> - Période de souscription La période de souscription court du 8 juin 2017 au 19 juin 2017 inclus. - Rapport de souscription Les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductibles peuvent, au cours de la Période de souscription, souscrire aux Nouvelles Actions selon le rapport suivant : 1 Nouvelle Action pour 2 Droits d'Allocation Irréductibles. - Négociation des Droits d'Allocation Irréductibles Le Droit d'Allocation Irréductible est représenté par le coupon n° 3 attaché aux Actions Existantes. Le 7 juin 2017, après clôture d'Euronext Bruxelles, le Droit d'Allocation

⁵ Le conseil d'administration de la Société estime le coupon n° 4 qui représente le dividende brut pour l'exercice 2017 en cours jusqu'au 21 juin 2017 à 0,57 EUR par Action. Cette estimation reste bien entendu sous réserve des résultats de l'exercice 2017 et de l'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 18 mai 2018 qui décidera du dividende octroyé portant sur l'exercice 2017.

Élément	
	<p>Irréductible sera détaché et pourra être négocié pendant toute la Période de souscription sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles.</p> <p>Les Actionnaires Existants qui ne disposent pas du nombre exact de Droits d'Allocation Irréductibles nécessaires à la souscription d'un nombre total de Nouvelles Actions peuvent, au cours de la Période de souscription, soit acheter les Droits d'Allocation Irréductibles manquants pour souscrire à une ou plusieurs Nouvelles Actions supplémentaires, soit vendre les Droits d'Allocation Irréductibles qui représentent une partie des actions ou les conserver afin de pouvoir les proposer à la vente sous la forme de Scrips au terme de la Période de souscription. Les souscriptions indivisibles ne sont pas possibles : la Société ne reconnaît qu'un seul propriétaire par Action.</p> <p>Les investisseurs qui souhaitent souscrire à l'Offre peuvent, pendant toute la Période de souscription, acquérir des Droits d'Allocation Irréductibles par un ordre d'achat et introduire un ordre de souscription auprès de leur institution financière.</p> <p>Les Actionnaires qui n'ont pas utilisé leurs Droits d'Allocation Irréductibles à la fin de la Période de souscription, c'est-à-dire au plus tard le 19 juin 2017, ne pourront plus les exercer au-delà de cette date.</p> <p style="text-align: center;">- Placement privé des Scrips</p> <p>Les Droits d'Allocation Irréductibles non exercés seront représentés par des Scrips qui pourront être proposés à la vente par les Joint Bookrunners à des investisseurs belges et internationaux à travers un placement privé exempté sous la forme d'un « <i>accelerated bookbuilding</i> » (placement privé accéléré avec composition d'un carnet d'ordres).</p> <p>Le placement privé des Scrips se fera au plus vite après la clôture de la Période de souscription et, en principe, le 20 juin 2017. Le jour de la publication du communiqué de presse relatif aux résultats de la souscription avec Droits d'Allocation Irréductibles, la Société demandera la suspension de la négociation de l'Action dès l'ouverture de la bourse le 20 juin 2017 jusqu'au moment de la publication du communiqué de presse relatif aux résultats de l'Offre.</p> <p>Les acheteurs de Scrips devront souscrire aux Nouvelles Actions encore disponibles au même prix et dans la même proportion que pour la souscription par exercice des Droits d'Allocation Irréductibles.</p> <p>Le prix de vente des Scrips sera fixé en concertation avec la Société et les Joint Bookrunners, sur la base des résultats de la procédure bookbuilding. Le produit net de la vente de ces Scrips, après déduction des coûts, dépenses et charges de toute nature encourus par la Société (le « Montant Excédentaire ») sera déposé par la Société en faveur des détenteurs du coupon n° 3 qui n'ont pas exercé ou transféré leur Droit d'Allocation Irréductible au cours de la Période de souscription et leur sera payé sur présentation du coupon n° 3, en principe dès le 27 juin 2017. Si le Montant Excédentaire divisé par le nombre de Droits d'Allocation Irréductibles non exercés est inférieur à 0,01 EUR, il ne sera pas octroyé aux détenteurs des Droits d'Allocation Irréductibles non exercés, mais transféré à la Société. Le Montant Excédentaire sera publié le 20 juin 2017 par communiqué de presse.</p> <p>5. Retrait ou suspension de l'Offre</p> <p>La Société se réserve le droit de retirer ou suspendre l'Offre avant, pendant ou après la période de Souscription si aucun Underwriting Agreement n'a été signé ou si un événement qui permet aux Underwriters de mettre un terme à leur engagement dans le cadre de l'Underwriting Agreement se produit, à condition que la suite de cet événement ait vraisemblablement une influence négative considérable sur la réussite de l'Offre ou la négociation des Nouvelles Actions sur les marchés secondaires (voir également ci-après au point 13).</p> <p>Suite à la décision de retrait de l'Offre, les Souscriptions aux Nouvelles Actions</p>

Élément	
	<p>expireront automatiquement et resteront sans suite. Les Droits d'Allocation Irréductibles (et les Scrips, selon le cas) seront dans ce cas nuls et sans valeur. Les investisseurs ne reçoivent alors aucune compensation. Il en va de même pour le prix d'achat (et les frais ou impôts y afférents) payé pour l'achat des Droits d'Allocation Irréductibles sur le marché secondaire. Les investisseurs qui ont acheté ces Droits d'Allocation Irréductibles sur le marché secondaire essuieront dès lors une perte, étant donné que la négociation des Droits d'Allocation Irréductibles ne sera pas annulée au retrait de l'Offre.</p> <p>En cas de décision de retrait, de suspension ou de révocation de l'Offre, la Société publiera un complément au Prospectus.</p> <p>6. Diminution de la souscription</p> <p>Sauf en cas de retrait de l'Offre, les demandes de souscription à travers l'exercice des Droits d'Allocation Irréductibles seront intégralement octroyées. La Société n'a pas la possibilité de diminuer ces souscriptions. Par conséquent, il n'existe aucune procédure de remboursement des montants payés en trop par les souscripteurs.</p> <p>7. Révocation des ordres de souscription</p> <p>Les ordres de souscription sont irrévocables, sauf stipulé dans cette mesure par l'article 34, §3 de la Loi du 16 juin 2006 qui prévoit que les souscriptions peuvent être révoquées en cas de publication d'un complément au Prospectus, dans un délai de deux jours ouvrables suivant cette publication, à condition que le nouveau développement important, l'erreur matérielle ou l'inexactitude visé(e) à l'article 34, §1er de la Loi du 16 juin 2006 soit antérieur(e) à la clôture définitive de l'offre publique et antérieur(e) à la livraison des valeurs mobilières si ce moment est postérieur à la clôture de l'Offre.</p> <p>Tout Droit d'Allocation Irréductible pour lequel la Souscription a été révoquée, conformément à ce qui précède, sera supposé ne pas avoir été exercé dans le cadre de l'Offre. Par conséquent, les détenteurs de ces Droits d'Allocation Irréductibles pourront se partager tout Montant Excédentaire du placement privé des Scrips. Cependant, les souscripteurs qui révoquent leur ordre après la fin du placement privé des Scrips ne pourront plus se partager tout Montant Excédentaire du placement privé des Scrips et ne pourront donc être indemnisés de quelque manière que ce soit, ni du prix d'achat (coûts ou impôts apparentés non plus) payé pour acquérir des Droits d'Allocation Irréductibles.</p> <p>8. Libération et livraison des actions offertes</p> <p>Le Prix d'émission doit être entièrement payé par les investisseurs, en euros, ainsi que toutes les éventuelles taxes boursières et autres frais applicables. Le paiement des souscriptions aux Nouvelles Actions résultant de l'exercice des Droits d'Allocation Irréductibles ou Scrips se fait par débit du compte des souscripteurs, avec pour date valeur le 22 juin 2017. Les conditions de souscription et la date limite de paiement seront communiquées au nom des Actionnaires Existants par un courrier qui leur sera adressé. Les Nouvelles Actions seront livrées sous forme dématérialisée le ou aux alentours du 22 juin 2017. Les Nouvelles Actions émises sur la base des Droits d'Allocation Irréductibles liés à des actions nominatives seront inscrites dans le registre des actionnaires de la Société comme actions nominatives le ou aux alentours du 22 juin 2017.</p> <p>9. Publication des résultats</p> <p>Le résultat des souscriptions aux Nouvelles Actions résultant de l'exercice des Droits d'Allocation Irréductibles sera publié le 20 juin 2017 par communiqué de presse sur le site Internet de la Société. Le jour de la publication du communiqué de presse, la Société demandera la suspension de la négociation de l'Action dès l'ouverture de la bourse le 20 juin 2017 jusqu'au moment de la publication du communiqué de presse relatif aux résultats de l'Offre.</p> <p>Le résultat des souscriptions aux Nouvelles Actions résultant de l'exercice des Scrips et</p>

Élément		
	le Montant Excédentaire qui revient aux détenteurs de Droits d'Allocation Irréductibles non exercés seront publiés le 20 juin 2017 par communiqué de presse.	
	10. Calendrier prévu de l'Offre	
	Décision du conseil d'administration d'augmenter le capital	6 juin 2017
	Fixation du Prix d'émission/du rapport de souscription/du montant de l'Offre par le conseil d'administration	6 juin 2017
	Approbation de la Note d'Opération et du Résumé par la FSMA	6 juin 2017
	Communiqué de presse relatif à l'annonce de l'Offre, aux modalités de l'Offre et à l'ouverture de l'Offre avec Droit d'Allocation Irréductible (avant bourse)	7 juin 2017
	Détachement du coupon n° 3 pour l'exercice du Droit d'Allocation Irréductible (après bourse)	7 juin 2017
	Détachement du coupon n° 4 qui représente le droit au dividende prorata temporis de l'exercice 2017 en cours jusqu'au 22 juin 2017 inclus, qui ne sera pas octroyé aux Nouvelles Actions (après bourse)	7 juin 2017
	Mise à disposition du Prospectus au public sur le site Internet de la Société (avant bourse)	8 juin 2017
	Date d'ouverture de l'Offre avec Droit d'Allocation Irréductible	8 juin 2017
	Date de clôture de l'Offre avec Droit d'Allocation Irréductible	19 juin 2017
	Communiqué de presse relatif aux résultats de l'Offre avec Droits d'Allocation Irréductibles (publiés sur le site Internet de la Société) et suspension de la cotation de l'action jusqu'à la publication du communiqué de presse relatif aux résultats de l'Offre	20 juin 2017
	Placement privé accéléré des Droits d'Allocation Irréductibles non exercés sous la forme de Scrips	20 juin 2017
	Communiqué de presse relatif aux résultats de l'Offre et du montant dû aux détenteurs de Droits d'Allocation Irréductibles non exercés	20 juin 2017
	Paiement des Nouvelles Actions souscrites avec Droits d'Allocation Irréductibles et Scrips (avant bourse)	22 juin 2017
	Constatation de la réalisation de l'augmentation de capital	22 juin 2017
	Livraison des Nouvelles Actions aux souscripteurs	22 juin 2017
	Admission à la négociation des Nouvelles Actions sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles	22 juin 2017
	Communiqué de presse relatif à l'augmentation du capital social et au nouveau dénominateur aux fins de la réglementation de transparence	22 juin 2017
	Paiement des Droits d'Allocation Irréductibles non exercés (Montant Excédentaire)	À partir du 27 juin 2017
	<p>La Société peut modifier les dates et heures de l'augmentation de capital et les périodes indiquées dans le Calendrier ci-dessus et dans le Prospectus. Le cas échéant, la Société en informera Euronext Bruxelles et les investisseurs au moyen d'une publication dans la presse financière belge et sur le site Internet de la Société. Pour autant que la loi l'exige, la Société publiera en outre un complément au Prospectus, conformément au point 7 ci-dessus.</p>	
	11. Programme de mise sur le marché et d'allocation des Nouvelles Actions	
	- Catégorie d'investisseurs potentiels	
	Étant donné que l'Offre comprend un droit d'allocation irréductible, les Droits d'Allocation Irréductibles sont octroyés à tous les Actionnaires Existants. Peuvent souscrire aux Nouvelles Actions : (i) les Actionnaires Existants, détenteurs de Droits d'Allocation	

Élément	
	<p>Irréductibles ; (ii) les personnes qui ont acquis des Droits d'Allocation Irréductibles sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles ou par placement privé ; (iii) les investisseurs qui ont acquis des Scrips dans le cadre du placement privé.</p> <p>- Pays dans lequel l'Offre sera ouverte L'Offre sera exclusivement ouverte au public en Belgique. Les Scrips sont proposés à la vente par les Joint Bookrunners aux investisseurs dans le cadre d'un placement privé exempté à travers une procédure bookbuilding accélérée en Belgique, en Suisse et dans l'Espace économique européen, conformément à la Regulation S de l'US Securities Act.</p> <p>- Intention des Actionnaires de la Société L'actionnaire de référence de Xior, Aloxe NV, a informé la Société de son intention de souscrire pleinement à l'Offre pour un nombre de 625.442 Nouvelles Actions par l'exercice des Droits d'Allocation Irréductibles liés aux Actions Existantes actuellement en sa possession. Pour le reste, la Société n'est pas au courant (sauf comme indiqué au paragraphe suivant) de l'intention des Actionnaires Existants de souscrire ou non à l'Offre.</p> <p>- Intention des membres du conseil d'administration et de l'équipe de direction Tous les membres de l'équipe de direction et du Conseil d'Administration qui détiennent des Actions Existantes dans la Société ont indiqué souscrire pleinement au prorata des Actions Existantes qu'ils détiennent personnellement.</p> <p>- Notification aux souscripteurs Seuls les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductibles qui ont exercé leur droit, sous réserve d'achèvement de l'Offre, sont assurés de recevoir le nombre de Nouvelles Actions auxquelles ils ont souscrit. Les résultats de l'Offre seront publiés par communiqué de presse le 20 juin 2017.</p> <p>12. Placement Les demandes de souscription peuvent être déposées directement et gratuitement aux guichets d'ING Belgique SA, de la Banque Degroof Petercam SA, de KBC Bank SA et de CBC Banque SA et/ou via tout autre intermédiaire financier. Les investisseurs sont invités à se renseigner sur les frais éventuels pratiqués par ces autres intermédiaires financiers.</p> <p>13. Underwriting Agreement Les Underwriters de la Société se sont engagés à négocier de bonne foi un accord (l'« Underwriting Agreement ») qui contiendra les accords contractuels entre les deux parties relatifs à l'Offre. Selon la pratique courante du marché, ce type d'accord n'est conclu qu'au terme de la clôture du placement privé des Scrips et avant la Date de livraison. Dès lors, les Underwriters et la Société ne sont actuellement nullement obligés de conclure cet accord, de souscrire aux Nouvelles Actions ou de les émettre.</p> <p>En cas de conclusion entre les Underwriters et la Société, cet accord, outre plusieurs autres éléments, devrait inclure les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un engagement des Underwriters, chacun individuellement et non solidairement, de chacun souscrire à un nombre de Nouvelles Actions, dans la mesure de la souscription des investisseurs qui ont exercé leurs Droits d'Allocation Irréductibles au cours de la Période de souscription et des investisseurs qui ont exercé les Scrips, à l'exception des Nouvelles Actions offertes auxquelles Aloxe NV souscrira du fait de son engagement inconditionnel et irrévocable ; • la souscription aux Nouvelles Actions se fera en vue de leur allocation immédiate aux investisseurs concernés, assortie de la garantie du paiement du Prix d'émission des Nouvelles Actions souscrites par les investisseurs

Élément											
	<p>autres qu'Aloxe NV, qui ont exercé leurs Droits d'Allocation Irréductibles au cours de la Période de souscription et par les investisseurs qui ont exercé leurs Scrips, mais qui n'ont pas encore été payés à la date de l'augmentation de capital (« Soft Underwriting ») ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • les Nouvelles Actions auxquelles les investisseurs susmentionnés ont souscrit seront « soft underwritten » par les Underwriters dans les proportions suivantes : <table data-bbox="443 450 916 645" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>ING Belgique :</td> <td style="text-align: right;">37,5 %</td> </tr> <tr> <td>Banque Degroof Petercam :</td> <td style="text-align: right;">37,5 %</td> </tr> <tr> <td>KBC Securities</td> <td style="text-align: right;">12,5 %</td> </tr> <tr> <td>Kempen & Co</td> <td style="text-align: right;">12,5 %</td> </tr> <tr> <td>TOTAL :</td> <td style="text-align: right;">100 %</td> </tr> </table> • dans l'accord, la Société devra faire certaines déclarations, donner certaines garanties et dégager les Underwriters de certaines responsabilités ; • une disposition selon laquelle chaque Joint Bookrunner a le droit, et ce dans la mesure du possible après consultation préalable de la Société et des autres Joint Bookrunners, de mettre fin à l'accord entre la date de signature et la Date de livraison, dans l'éventualité où une ou plusieurs des circonstances décrites dans l'Underwriting Agreement se produirai(en)t. <p>Les indemnités des Underwriters seront payées par la Société. La Société a accepté de rembourser certains frais encourus dans le cadre de l'Offre aux Underwriters.</p>	ING Belgique :	37,5 %	Banque Degroof Petercam :	37,5 %	KBC Securities	12,5 %	Kempen & Co	12,5 %	TOTAL :	100 %
ING Belgique :	37,5 %										
Banque Degroof Petercam :	37,5 %										
KBC Securities	12,5 %										
Kempen & Co	12,5 %										
TOTAL :	100 %										
E.4	<p>Description de tous les intérêts, y compris les intérêts conflictuels, qui peuvent influencer sur l'Offre</p> <p>ING Belgique et la Banque Degroof Petercam ont été désignées conjointement en tant que Joint Global Coordinators et Joint Bookrunners et avec KBC Securities et Kempen & Co en tant qu'Underwriters et concluront, dans le cadre de l'Offre, sous certaines conditions, un Underwriting Agreement avec la Société (voir à ce sujet le point E.3.13).</p> <p>En outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la Banque Degroof Petercam a signé avec la Société un contrat de liquidité; - ING Belgique a conclu avec la Société des conventions de crédit à long terme ; - ING Belgique a conclu avec la Société des contrats pour instruments de couverture ; - KBC Securities est associée au placement de l'Offre ; KBC Securities est liée à KBC Bank SA (comme défini à l'article 11 du Code de sociétés). KBC Bank SA a également conclu des conventions de crédit avec la Société ; - les institutions financières susmentionnées ont fourni à la Société différents services bancaires, services de placement, services commerciaux ou autres services dans le cadre desquels elles ont reçu une rémunération et pourraient à l'avenir également fournir ces services et être rémunérées pour cela. <p>L'actionnaire de référence de Xior, Aloxe NV, a informé la Société de son intention de souscrire pleinement à l'Offre pour un nombre de 625.442 Nouvelles Actions par l'exercice des Droits d'Allocation Irréductibles liés aux Actions Existantes actuellement en sa possession. Pour le reste, la Société n'est pas au courant de l'intention des Actionnaires Existants de souscrire ou non à l'Offre.</p>										
E.5	<p>Nom de la personne ou de l'entité offrant les Actions en vente. Lock-up – Standstill</p> <p>Aucune personne ou entité ne proposent les Actions à la vente.</p> <p>Dans le cadre de l'Offre, ING Belgique et la Banque Degroof Petercam ont été désignées en tant que Joint Global Coordinators et Joint Bookrunners ; KBC Securities et Kempen & Co en tant que Co-Managers ; et les Joint Bookrunners et Co-Managers ensemble en tant qu'Underwriters.</p> <p>L'Underwriting Agreement devrait prévoir que la Société ne puisse émettre, vendre ou proposer, pendant une période de 90 jours calendrier à partir de la date d'admission à la</p>										

Élément							
	<p>négociation des Nouvelles Actions sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles, d'Actions, de warrants, de titres convertibles, d'options ou d'autres droits de souscription ou d'acquisition d'Actions, sauf (i) l'émission de Nouvelles Actions, (ii) en cas d'autorisation écrite préalable des Joint Bookrunners, qui ne sera pas refusée sans justification, (iii) aux travailleurs, consultants, administrateurs et autres prestataires de services comme faisant partie du plan de recrutement, d'incentive et de rémunération, et (iv) en vue de l'acquisition de biens immobiliers (ou d'apport de créances résultant d'acquisitions de biens immobiliers non payées) par apport en nature, fusions et/ou scissions (partielles).</p> <p>L'Underwriting Agreement devrait également prévoir que la Société ne pourra acquérir d'Actions propres (ou éventuels warrants, titres convertibles, options ou autres droits de souscription ou d'acquisition d'Actions) sur la bourse ou réduire son capital pendant une période de 90 jours calendrier à partir de la date d'admission à la négociation des Nouvelles Actions sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles, sauf en cas d'autorisation écrite préalable des Joint Bookrunners.</p> <p>L'actionnaire de référence de la Société, Aloxe NV, s'est engagé à ne pas vendre les Actions qu'il détient dans la Société à la date d'achèvement de l'Offre pendant une période de 90 jours calendrier à compter de l'admission à la négociation des Nouvelles Actions. Certaines exceptions s'appliquent à cette interdiction d'aliénation des Actions.</p>						
E.6	<p>Dilution pour les Actionnaires Existants qui ne souscrivent pas à l'Offre avec exercice de tous leurs Droits d'Allocation Irréductibles</p> <p>Les Actionnaires Existants qui exercent tous leurs Droits d'Allocation Irréductibles ne subiront pas de dilution du droit de vote et du droit au dividende. Les Actionnaires Existants qui décideraient de ne pas exercer (en tout ou en partie) les Droits d'Allocation Irréductibles qui leur ont été octroyés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - subiront une future dilution du droit de vote concernant l'exercice 2017 et suivant selon les proportions décrites ci-après ; - sont exposés à un risque de dilution financière de leur participation. Ce risque résulte du fait que l'Offre est réalisée à un Prix d'émission inférieur au cours boursier actuel. En théorie, la valeur des Droits d'Allocation Irréductibles octroyés aux Actionnaires Existants devrait compenser la dépréciation financière résultant de la dilution par rapport au cours boursier actuel. Les Actionnaires Existants subiront donc une perte de valeur s'ils ne parviennent pas à transférer leurs Droits d'Allocation Irréductibles à leur valeur théorique (ou si le prix de vente des Scrips n'entraîne pas le paiement pour les Droits d'Allocation Irréductibles non exercés d'un montant égal à leur valeur théorique). <p>Les conséquences de la publication de la participation au capital d'un Actionnaire Existant qui détient 1 % du capital social de la Société avant l'émission et qui ne souscrit pas à l'Offre sont exposées ci-après.</p> <p>Le calcul est réalisé sur la base du nombre d'Actions Existantes et un nombre estimé de 2.709.416 Nouvelles Actions, en tenant compte du montant maximal de l'Offre de 83.991.896,00 EUR et du Prix d'émission de 31,00 EUR.</p> <table border="1" data-bbox="352 1682 1385 1827"> <thead> <tr> <th data-bbox="352 1682 852 1733"></th> <th data-bbox="852 1682 1385 1733">Participation à l'actionariat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="352 1733 852 1765">Avant l'émission des Nouvelles Actions</td> <td data-bbox="852 1733 1385 1765">1,00 %</td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 1765 852 1796">Après l'émission des Nouvelles Actions</td> <td data-bbox="852 1765 1385 1796">0,67%</td> </tr> </tbody> </table>		Participation à l'actionariat	Avant l'émission des Nouvelles Actions	1,00 %	Après l'émission des Nouvelles Actions	0,67%
	Participation à l'actionariat						
Avant l'émission des Nouvelles Actions	1,00 %						
Après l'émission des Nouvelles Actions	0,67%						
E.7	<p>Estimation des dépenses facturées à l'investisseur par l'émetteur ou l'offreur</p> <p>Les Underwriters, établissements guichets et la Société n'imputent aucuns frais à l'investisseur pour les souscriptions à l'Offre. L'investisseur doit se renseigner sur les frais éventuels que les intermédiaires financiers autres que les Underwriters et établissements guichets pratiqueraient pour la souscription à l'Offre. Ils doivent eux-mêmes payer ces frais.</p>						