

RÉSUMÉ DATÉ DU 24 NOVEMBRE 2015

XIOR STUDENT HOUSING NV

Société anonyme, société immobilière réglementée publique de droit belge, ayant son siège social Mechelsesteenweg 34 boîte 108, à 2018 Anvers (Belgique) et portant le numéro d'entreprise 0547.972.794 (RPM Anvers, division Anvers)

(« **Xior Student Housing** » ou « **Xior** »
ou la « **Société** »)



OFFRE EN SOUSCRIPTION PUBLIQUE EN BELGIQUE ET PLACEMENT PRIVÉ DANS L'ESPACE ÉCONOMIQUE EUROPÉEN DE (i) MINIMUM 2 859 550 ET MAXIMUM 3 373 016 ACTIONS NOUVELLES DANS LE CADRE D'UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMÉRAIRE EN DESSOUS DU PAIR COMPTABLE ET (ii) DE LA VENTE DE 140 450 ACTIONS EXISTANTES, À CONCURRENCE DE MINIMUM 75 000 000 EUR ET MAXIMUM 87 836 650 EUR AU TOTAL

ET

**DEMANDE D'ADMISSION À LA NÉGOCIATION DES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ SUR LE MARCHÉ RÉGLEMENTÉ D'EURONEXT BRUXELLES
(code ISIN BE0974288202)**

Le prix d'offre est fixé à 25 EUR par action offerte.

La période de souscription s'étend du 26 novembre 2015 au 8 décembre 2015 inclus, sous réserve d'une clôture anticipée, mais avec un minimum de 6 jours de bourse ouvrables.

**JOINT GLOBAL
COORDINATORS &
JOINT BOOKRUNNERS**

 **Degroof
Petercam**

ING 

AVERTISSEMENT : Un investissement en actions implique des risques importants. Les investisseurs sont priés de prendre connaissance des risques décrits au chapitre 2 (Facteurs de risque) du Prospectus. Toute décision d'investir dans les Actions Offertes dans le cadre de l'offre doit être basée sur l'ensemble des informations fournies dans le Prospectus. Ni ce Prospectus, ni aucune annonce ou autre information à cet égard ne peuvent être distribués au public dans une autre juridiction que la Belgique où des obligations d'enregistrement, de qualification ou autres sont ou seraient en vigueur par rapport à une offre ou demande d'achat, souscription, vente, apport (appel d'offres) ou cession de toute autre manière (ou d'une demande en ce sens par quiconque). En particulier, ce Prospectus ne peut pas être distribué au public dans les autres États membres de l'Espace économique européen (EEE), ni en Australie, au Brésil, au Canada, en Chine, aux États-Unis d'Amérique, au Japon, en Nouvelle-Zélande, en Russie ou en Suisse, ni dans d'autres juridictions (cette liste étant non exhaustive). Les candidats investisseurs sont priés de prendre connaissance des restrictions spécifiques décrites au chapitre 4.6 du Prospectus.



Vismarkt - Kraanstraat
BRÉDA

Résumé

Le Résumé a été préparé conformément à l'Annexe XXII du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004 relatif à l'exécution de la directive Prospectus. Selon ledit 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 est disponible en néerlandais, en français et en anglais. L'intégralité du Prospectus est disponible sur les sites Internet suivants : www.xior.be, <https://degroofpetercam.com/xior>, www.ing.be/equitytransactions, www.ing.be/aandelentransacties et www.ing.be/transactionsdactions et sur demande aux numéros de téléphone +32 2 287 91 56 (Banque Degroof Petercam) et +32 2 464 60 04 (EN), +32 2 464 60 01 (NL) ou +32 2 464 60 02 (FR) (ING Belgique).

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.

SECTION A. INTRODUCTION ET AVERTISSEMENTS

Élément

A.1	<p>Introduction et avertissements</p> <ul style="list-style-type: none">Ce Résumé doit être lu comme une introduction au prospectus relatif à l’offre en souscription publique en Belgique et au placement privé dans l’Espace économique européen d’actions nouvelles dans le cadre d’une augmentation de capital en numéraire en dessous du pair comptable et de la vente d’actions existantes, et à la demande d’admission à la négociation des actions nouvelles sur Euronext Bruxelles.Toute décision d’investir dans les actions dans le cadre de l’offre doit être fondée sur l’examen par l’investisseur du Prospectus dans son ensemble.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 établi le Résumé, y compris sa traduction, peuvent être tenues pour 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 actions.
A.2	<p>Autorisation d’utilisation du prospectus en vue d’une revente ultérieure</p> <p>L’offre de revente ou de placement définitif des actions par des intermédiaires financiers est sans objet.</p>

SECTION B. ÉMETTEUR

Élément

B.1	<p>Dénomination sociale et commerciale</p> <p>Xior Student Housing ou Xior.</p>
-----	--

Élément

B.2 **Siège social, forme juridique, droit applicable aux activités de la Société et pays d'origine**
Xior Student Housing est une société anonyme de droit belge, dont le siège social est situé Mechelsesteenweg 34 boîte 108 à 2018 Anvers. Le 24 novembre 2015, Xior a obtenu un agrément en tant que société immobilière réglementée publique et a été inscrite sur la liste des sociétés immobilières réglementées publiques de droit belge. Par conséquent, Xior Student Housing est soumise à la loi SIR du 12 mai 2014 et à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

B.3 **Description et informations clés de la nature des opérations et de ses activités principales**
Xior est la première SIR publique résidentielle belge dans le secteur des logements pour étudiants. Elle poursuivra sous ce statut le développement de ses activités opérationnelles et commerciales en premier lieu en Belgique et aux Pays-Bas. Dans cette catégorie immobilière, Xior offre 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 immeubles jouissent 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. Xior offre également des facilités supplémentaires (qui peuvent varier d'un immeuble à l'autre), parmi lesquelles un confort accru, des équipements de détente communs comme par exemple des espaces TV et détente, une disponibilité 24 heures sur 24, des distributeurs automatiques, des lave-linge, un système de clé automatisé, une politique propre en matière de garantie et une offre de jobs d'étudiants (en collaboration avec Travaq). Le public cible de la Société comprend les étudiants, assistants et doctorants, aussi bien locaux qu'étrangers.

Informations clés concernant les biens immobiliers à l'OPI (« Portefeuille immobilier initial »)

Nombre d'immeubles	48
Nombre d'unités pour étudiants (projets compris)	2.035
Juste valeur (EUR)	EUR 196.053.500
Taux d'occupation*	97,80%
% Belgique (Fair Value)	85%
% Pays-Bas (Fair Value)	15%
% Logements pour étudiants (Loyers Totaux**)	82%
% Logements non destinés aux étudiants (Loyers Totaux**)	18%

* Le rapport des Revenus locatifs (soit la somme arithmétique des revenus locatifs facturés par la Société sur la base des contrats de bail conclus, sur la période d'une partie d'un exercice) sur les Loyers Totaux, mais à l'exclusion de deux immeubles, lesquels ne seront disponibles qu'à partir de janvier/février 2016, à l'exclusion des immobilisations en cours et à l'exclusion des activités d'hôtellerie pour lesquelles aucun contrat de bail n'a été conclu.

**Loyers Totaux : les loyers totaux qui seraient facturés par la Société sur la base de ses contrats de bail, dans le cas où 100 % de son portefeuille immobilier serait loué, sur la base de son prix de demande au 30 septembre 2015, en ce compris les immobilisations en cours et une estimation des revenus locatifs annuels des activités d'hôtellerie.

Élément

B.4a **Description des principales tendances ayant des répercussions sur la Société et ses secteurs d'activité**
Le secteur des logements pour étudiants est très fragmenté, tant en Belgique qu'aux Pays-Bas. En effet, de nombreux propriétaires privés louent des chambres d'étudiants. Les étudiants occupent aussi souvent des studios, des appartements ou des maisons issus du marché du logement traditionnel. Les chambres d'étudiants sont souvent chères ou vétustes, et on constate une pénurie dans la plupart des villes. Une importante vague de développement de nouveaux complexes pour étudiants d'envergure a quelque peu contré cette carence. Toutefois, le nombre d'étudiants ne cesse d'augmenter, et la demande de chambres d'étudiants en meilleur état est de plus en plus importante.

L'apparition récente de nouveaux complexes pour étudiants d'envergure est une stratégie intentionnelle des villes et des établissements d'enseignement, en collaboration avec de grands promoteurs et des investisseurs institutionnels. D'une part, les villes imposent des exigences urbanistiques plus strictes, qui visent principalement à permettre à de jeunes ménages d'accéder à nouveau à un logement abordable au centre-ville. Les étudiants doivent être logés dans des chambres ou des complexes pour étudiants de qualité ; les villes prennent les mesures nécessaires en ce sens. D'autre part, les universités exigent une offre de chambres d'étudiants de qualité, ce qui inclut une excellente gestion et un meilleur entretien, à des loyers abordables. Elles se tournent aisément vers des accords de partenariat public-privé avec le secteur de l'immobilier professionnel pour augmenter l'offre dans leur ville.

Il y aura toujours de la place pour l'investisseur privé et le « kot d'étudiant » typique, pour autant qu'il soit conforme aux exigences de qualité et de professionnalisation croissantes de l'ensemble du marché. Les chambres d'étudiants chères ou négligées se verront quant à elles exclues du marché. L'avenir est aux chambres d'étudiants bien équipées et abordables, sous bonne gestion. On observe clairement aux Pays-Bas, mais aussi en Belgique, une demande croissante en chambres autonomes, avec plus d'intimité.

Le nombre d'étudiants continuera à augmenter en Belgique et aux Pays-Bas au cours des prochaines années. Ceci s'explique principalement par l'internationalisation croissante des études. Le nombre d'étudiants, de chercheurs et d'universitaires étrangers s'accroîtra fortement dans les années à venir. Les étudiants étrangers séjournent en moyenne 6 mois en Belgique, souvent par le biais de programmes d'échange coordonnés européens ou internationaux. Ils restent en ville pendant le week-end aussi et ont donc besoin d'infrastructures excellentes. Ils demandent de plus en plus des chambres autonomes.

Les étudiants internationaux sont surtout attirés par les grandes cités estudiantines et les universités les plus populaires. Par conséquent, c'est dans celles-ci que la demande de chambres bien équipées sera la plus importante au cours des prochaines années.

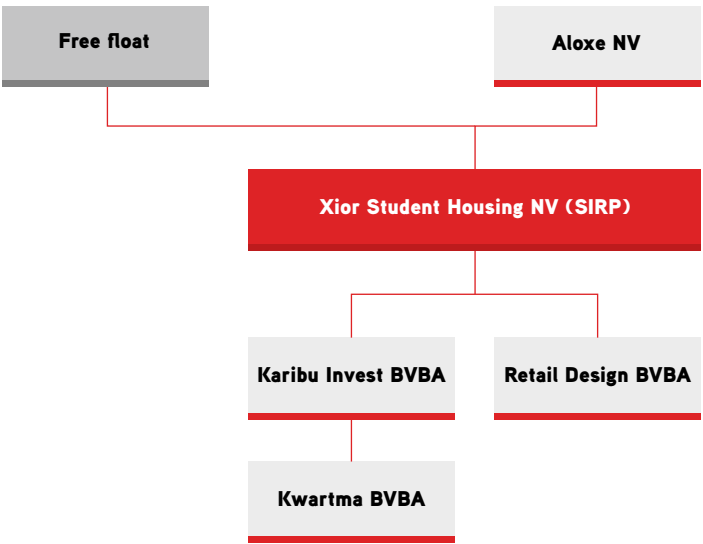
En raison de la tendance à la création de complexes pour étudiants d'envergure, avec une gestion centrale, il est plus difficile pour le petit investisseur de développer lui-même des chambres d'étudiants. La reconversion d'habitations familiales en chambres d'étudiants est généralement devenue impossible. Il est toutefois encore faisable d'investir dans de grands projets, dont les chambres sont souvent vendues séparément, ou par le biais de participations dans les quelques investisseurs professionnels qui ont des complexes pour étudiants en portefeuille.

Élément

B.5

Groupe dont la Société fait partie et place qu'elle y occupe

À la date du Prospectus, Xior Student Housing NV compte un actionnaire, à savoir Aloxe NV, et ne possède aucune filiale. Les actionnaires d'Aloxe NV sont (directement c.q. indirectement) Christian Teunissen (45 %), Ben Van Loo (45 %) et Frederik Snauwaert (10 %). À la date de réalisation de l'offre, la structure du groupe se présentera comme suit :



B.6

Actionnariat

À la date du prospectus, la Société est contrôlée par son promoteur, Aloxe NV, qui détient 100 % des actions dans la Société.
Le tableau ci-dessous indique qui sont les principaux actionnaires de Xior à la date de réalisation de l'offre :

	Scénario 1 Offre à concurrence de EUR 87.836.650		Scenario 2 Offre à concurrence de EUR 75.000.000	
Actionnaire	%	Nombre d'Actions	%	Nombre d'Actions
Aloxe NV	23,06%	1.066.842	25,94%	1.066.842
Actions Bloquées (à l'exclusion d' Aloxe)*	1,61%	74.472	1,81%	74.472
Public (free float)	75,33%	3.485.466	72,25%	2.972.000
Total	100%	4.626.780	100%	4.113.314

* Il s'agit des « Parties des Fusions-Acquisitions » (à savoir les personnes devenues actionnaires suite aux deux fusions de la Société avec les sociétés PC Technologies BVBA et 13 O'Clock Hostel Ghent BVBA), pour la partie des actions existantes non vendues, de l'actionnaire minoritaire de Xior NL qui (en plus d'Aloxe NV) acquiert des actions suite à l'apport d'actions, ainsi que les personnes ayant pris un engagement ferme de souscription.

Élément

Chaque action donne droit à une voix.

Aloxe NV (ou les personnes qui, sur autorisation préalable et écrite d'Aloxe NV, reprennent le promotariat, tel que visé à l'article 22 et suivant de la législation relative aux SIR, d'Aloxe NV (les « **Successeurs** »)) a (ont conjointement) le droit de présenter des candidats pour trois mandats d'administrateurs, jusqu'à ce que le dernier des événements suivants se produise : (i) Aloxe NV (ou ses Successeurs) détient (détiennent conjointement) moins de 25 % du capital de la Société, et (ii) Aloxe NV (ou ses Successeurs) n'est plus promoteur (ne sont plus promoteurs) de la Société au sens de la Législation relative aux SIR.

B.7

Informations financières historiques importantes

La Société a été constituée le 10 mars 2014 avec un capital social de 20 000,00 EUR. Le 23 septembre 2015, le capital a été augmenté à 1 250 000,00 EUR. Le premier exercice de la Société se clôturera le 31 décembre 2015.

Le 30 septembre 2015, les actifs de la Société s'élevaient à 983 000 EUR.

B.8

Informations financières pro forma importantes

Les informations financières pro forma présentées ci-dessous pour la Société ont été établies en dépit du fait que, suite à la réalisation de fusions de sociétés sœurs (précédées par une fusion mère/fille), d'une fusion transfrontalière (précédée par des fusions aux Pays-Bas), de fusions-acquisitions, d'acquisitions immobilières et d'acquisitions d'actions, la Société disposera à la date de réalisation de l'offre d'un portefeuille immobilier composé de 48 immeubles (le « **Portefeuille Immobilier Initial** »). De cette manière, le bilan consolidé hypothétique de la Société peut être illustré comme si celle-ci avait déjà acquis le Portefeuille Immobilier Initial. Les informations financières pro forma ne tiennent pas compte des engagements fermes contractés (sous certaines conditions) pour l'acquisition de quelques immeubles après la date de réalisation de l'offre (les « **Acquisitions survenant après l'OPI** »). Les informations financières pro forma présentées ci-dessous pour la Société pour la période de 12 mois se terminant le 30 juin 2015 comprennent le bilan pro forma au 30 juin 2015 et le compte de résultats pro forma y afférent pour la période de 12 mois clôturée à cette date (le « **Compte Pro Forma du 30 juin 2015** »). Ce Compte Pro Forma a été établi en partant de la société existante Xior Student Housing SPRL (aujourd'hui SA), constituée le 10 mars 2014 avec un capital social de 20 000,00 EUR. Ce Compte Pro Forma a été établi suivant la division du bilan et du compte de résultats conformément à l'annexe C de l'arrêté royal relatif aux SIR, comme si la Société était déjà une société immobilière réglementée au 1er juillet 2014. Pour le compte de résultats pro forma, aucune distinction n'a été établie selon la nature des coûts comme prescrit par l'arrêté royal relatif aux SIR. Pour arriver au bilan pro forma et au compte de résultats, le bilan d'ouverture, c'est-à-dire les informations financières historiques (c'est-à-dire la valeur comptable) des sociétés qui ont été acquises par le biais de fusions de sociétés sœurs (précédées par une fusion mère/fille), d'une fusion transfrontalière (précédée par des fusions aux Pays-Bas), de

Élément

fusions-acquisitions et d’acquisitions d’actions pendant la période de 12 mois se terminant le 30 juin 2015, a été établi suivant le référentiel comptable belge (« BE GAAP ») pour les sociétés belges et suivant le référentiel comptable néerlandais (« NL GAAP ») pour les sociétés néerlandaises, retravaillé pour correspondre aux normes IFRS. Étant donné que la Société détient des actifs limités et pas de biens immobiliers avant l’offre, il n’est pas pertinent de mentionner séparément les informations financières historiques de la SIR et les modifications apportées à celles-ci.

Bilan pro forma au 30 juin 2015 (montants en milliers d’euros) :

	30/06/15
Immobilisations	176.940
Immeubles de placement	175.479
Autres immobilisations	1.462
Actifs circulants	22.127
Actifs détenus en vue de la vente	6.314
Créances fiscales et autres actifs circulants	13.940
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.874
Total des actifs	199.068
Capitaux propres	53.228
Capital	4.075
Réserves	46.278
Résultat net de l’exercice	2.875
Dettes	145.840
Autres dettes non courantes	160
Dettes financières non courantes	28.461
Autres dettes – Acquisitions immobilières avant OPI et à l’OPI	45.084
Taxes de sortie	7.894
Impôts différés – dettes	549
Dettes courantes	122
Dettes commerciales et autres dettes courantes	63.569
Total des capitaux propres et dettes	199.068

Élément

Compte de résultats pro forma (montants en milliers d’euros) :

	30/06/15
Résultat locatif net	6.197
Récupérations	498
Résultat immobilier	6.696
Charges immobilières	-5.195
Résultat d’exploitation des immeubles	1.500
Résultat d’exploitation avant le résultat sur le portefeuille	1.500
Résultat sur le portefeuille : plus-/-(moins-)values réalisées sur la vente d’immeubles de placement	5.812
Résultat financier	-2.362
Résultat avant impôts	4.950
Impôts sur les bénéfices	-1.825
Taxes de sortie	-250
Résultat net	2.875
Résultat d’exploitation affecté au paiement des prestations	-2.937
Résultat du portefeuille (résultat de la vente d’immeubles de placement)	5.812

B.9

Prévision ou estimation du bénéfice

En supposant que les circonstances économiques et financières restent identiques et sur la base d’un certain nombre d’hypothèses (y compris la stratégie de croissance), la Société prévoit actuellement, sous réserve d’approbation par l’assemblée générale de la Société, que le dividende brut pour l’exercice qui se terminera le 31 décembre 2016 s’élèvera à 1,13 EUR par action, soit un rendement brut de 4,54 % sur le capital investi. Ce dividende représenterait 100 % de son résultat net corrigé.

Élément

B.10 Réserve concernant les informations financières historiques
Sans objet.

B.11 Déclaration relative au fonds de roulement
La Société estime que, compte tenu d’un produit net de l’offre d’actions nouvelles d’au moins 64 528 112 EUR et compte tenu des accords de financement disponibles pour la Société pour un montant total de 110 millions d’euros, elle dispose de moyens suffisants pour couvrir les besoins en fonds de roulement pour les prochains 12 mois à partir de la date d’admission à la négociation sur le marché réglementé d’Euronext Bruxelles.

SECTION C. VALEURS MOBILIÈRES

Élément

C.1 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)
Les actions offertes (minimum 2 859 550 et maximum 3 373 016 actions nouvelles et 140 450 actions existantes) seront émises conformément au droit belge. Il s’agit d’actions ordinaires conférant un droit de vote, sans valeur nominale, qui sont intégralement inscrites et totalement libérées. Les actions offertes seront toutes des actions dématérialisées sous le code ISIN BE0974288202. Voir l’*élément C.6* relatif à l’admission à la négociation et au lieu de cotation.

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
À la date du prospectus, le capital social est représenté par 42 500 actions, sans mention de valeur nominale et entièrement libérées.

C.4 Description des droits attachés aux valeurs mobilières

- **Dividendes** : les actions participent au bénéfice à partir du moment de la création de la Société (c.-à-d. le 10 mars 2014). Les actions donnent droit au dividende

Élément

pour l’exercice actuel et les exercices suivants. Les actions ne donnent pas droit à un dividende préférentiel. Voir l’*élément C.7* pour une description de la politique en matière de dividendes.

- **Droit de vote** : chaque action donne droit à une voix, sauf dans les cas de suspension du droit de vote prévus par le Code des sociétés. Les actionnaires peuvent voter par procuration. Voir l’*élément B.6* pour le droit de présentation d’Aloxe NV.
- **Droit de préférence en cas d’augmentation de capital en numéraire** : à l’occasion d’une augmentation de capital en numéraire, la Société peut supprimer ou limiter le droit de préférence des actionnaires prévu par le Code des sociétés, à condition qu’un droit d’allocation irréductible soit octroyé aux actionnaires existants lors de l’attribution de nouvelles valeurs mobilières. Ce droit d’allocation irréductible satisfait au moins aux conditions suivantes : (i) il porte sur l’entière des titres nouvellement émis ; (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.

Sans préjudice des articles 595 à 599 du Code des sociétés, les limitations qui précèdent ne sont pas applicables dans le cadre d’une augmentation de capital en numéraire lors d’un apport en nature avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d’un dividende optionnel, pour autant que l’octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

- **Droits en cas de liquidation** : après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation, l’actif net est d’abord utilisé pour rembourser, en numéraire ou en nature, le montant versé des actions. Le solde éventuel est réparti entre les actionnaires proportionnellement à leurs droits.
- **Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires** : les droits et les devoirs des actionnaires sont fixés par la loi et par les statuts. Pour modifier les droits des actionnaires, il faut respecter les dispositions légales et statutaires applicables. Les statuts ne prescrivent pas de conditions plus strictes que celles prévues par la loi. En outre, chaque projet de modification des statuts doit être approuvé au préalable par la FSMA.

C.5 Description des éventuelles restrictions imposées à la libre négociabilité des valeurs mobilières
Les statuts de Xior ne contiennent aucune disposition statutaire qui limiterait la libre négociabilité des actions. Voir toutefois l’*élément E.5* relatif à certains engagements de lock-up pris dans le cadre de l’offre.

Élément

C.6

Admission à la négociation et lieu de cotation

Une demande d’admission à la négociation de toutes les actions sur le marché réglementé d’Euronext Bruxelles a été introduite. Si Xior est admise à la négociation sur Euronext Bruxelles, les actions pourront être négociées sous le code ISIN BE0974288202 avec le symbole XIOR sur Euronext Bruxelles. Xior prévoit que la première négociation sur Euronext Bruxelles aura lieu le 11 décembre 2015, sous réserve de clôture anticipée de l’offre. Avant la date éventuelle d’admission à la négociation sur Euronext Bruxelles, il n’y a eu aucun marché public pour les actions offertes.

C.7

Description de la politique en matière de dividendes

Conformément à la législation SIR, la Société, en sa qualité de SIR publique, doit distribuer chaque année un montant minimum à titre de rémunération du capital. Sans préjudice des restrictions légales, doivent être versés à titre de rémunération du capital au moins 80 % du résultat net corrigé (au sens de l’article 13 de l’arrêté royal relatif aux SIR du 13 juillet 2014) moins la diminution nette de la charge d’endettement de la Société dans le courant de l’exercice. Cette obligation de distribution est soumise à deux restrictions. D’une part, elle ne peut pas entraîner la distribution d’un montant qui ne pourrait pas être distribué conformément à l’article 617 du Code des sociétés et, d’autre part, cette distribution s’avère impossible si le niveau d’endettement (simple et consolidé) après distribution dépasse le seuil de 65 % des actifs simples ou consolidés.

Concernant le premier exercice qui se termine le 31 décembre 2015, la Société prévoit qu’aucun dividende ne sera distribué étant donné que le Portefeuille immobilier initial ne sera acquis qu’à la date de réalisation de l’offre (soit la date à laquelle au moins l’un des Joint Global Coordinators remettra la preuve de dépôt de l’argent destiné à l’augmentation de capital en dessous du pair comptable au moyen d’un apport en numéraire pour l’émission des actions offertes, conformément à l’article 600 du Code des sociétés). Dans la mesure où, conformément à l’arrêté royal relatif aux SIR du 13 juillet 2014, la Société serait tout de même dans l’obligation de verser un dividende, celui-ci se limitera sans doute au minimum légal.

Voir l’**élément B.9** en matière de prévisions et d’estimations du dividende brut pour l’exercice 2016.

Si des réserves distribuables sont disponibles, la Société a l’intention de laisser croître le dividende chaque année à partir de l’exercice 2017.

SECTION D. RISQUES

Élément

D.1

Risques principaux relatifs à la Société et à ses activités

Xior estime que les facteurs de risque énoncés ci-après peuvent avoir un impact sur ses activités et sur sa qualité d’émetteur des actions. S’ils se produisent, ces risques pourraient avoir un impact négatif sur les activités, les résultats, le rendement, la situation financière et les perspectives de la Société. La plupart de ces facteurs concernent des événements incertains qui peuvent se produire ou non, et Xior n’est pas en mesure de faire des déclarations concernant la survenance ou non de ces événements.

Risques liés aux activités de Xior

I. Risques de marché

- i. Risques liés à la conjoncture économique** – 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 plusieurs locataires ou à des retards de paiement des loyers.
- ii. 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.
- iii. Risques liés aux populations étudiantes et à l’offre d’enseignement** – 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.
- iv. Risques liés à l’enseignement en ligne** – L’augmentation du nombre de formations en ligne, qui ne limitent pas les participants à un lieu, pourrait avoir un impact négatif sur la demande de logements pour étudiants.

II. Risques liés au marché immobilier

- i. Risques liés à la réalisation de (gros) travaux** – Les programmes de rénovation et d’investissement (qu’il s’agisse ou non d’exigences imposées par les autorités au sujet de l’état technique du bien immobilier, comme par exemple les normes en matière de sécurité incendie) peuvent donner lieu à (i) l’impossibilité provisoire (partielle) de louer le bien immobilier concerné ou (ii) l’obligation de louer temporairement à un loyer inférieur pendant la durée des travaux qui limiteraient la jouissance du bien immobilier pour les locataires concernés.
- ii. Risques liés à l’entretien et aux réparations** – Si la Société manquait gravement à ses éventuelles obligations de rénovation dans le cadre de contrats de bail, le tribunal compétent pourrait décider de la résiliation desdits contrats.

Élément

- iii. **Risques liés à la copropriété** – Les risques de mauvaise volonté de l’un ou de plusieurs copropriétaires peuvent affecter les activités, les résultats d’exploitation, la situation financière et/ou les perspectives de la Société.
- iv. **Risques liés à la construction et au développement** – Les projets de développement 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.
- v. **Risques liés aux permis et autres autorisations** – La valeur du bien immobilier de la Société est dans une large mesure déterminée par la présence (ou absence) de tous les permis d’urbanisme et toutes les autorisations nécessaires. À la date du prospectus, quatre régularisations sont encore en cours dans le chef de la Société.
- vi. **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 contenant de l’amiante et de produits interdits par la loi.
- vii. **Risques liés à des plans et/ou des mesures erroné(e)s** – Des plans ou des mesures erroné(e)s concernant le portefeuille immobilier peuvent exercer un impact négatif sur la valeur du bien immobilier concerné.
- viii. **Risques liés à l’expropriation** – Pour des raisons d’utilité publique, les biens immobiliers peuvent être expropriés à une valeur inférieure à leur juste valeur.
- ix. **Risques liés à l’immobilier commercial** – La Société possède un nombre limité d’immeubles commerciaux, qui sont exposés à des risques spécifiques propres à ce type de bien immobilier, comme la confiance des consommateurs, le taux de chômage, l’évolution des dépenses de consommation, le départ de locataires à l’échéance intermédiaire ou à l’expiration du contrat de bail, ou la réfection des rues.
- x. **Risques liés aux activités d’hôtellerie** – La Société possède un immeuble destiné à des activités d’hôtellerie, qui est aussi exposé à des risques spécifiques, comme un risque accru d’inoccupation compte tenu de la brièveté des séjours qui est propre à ce type d’activité.

III. Risques opérationnels

- i. **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.

Élément

- ii. **Risques liés aux revenus locatifs** – Il existe un risque que le niveau des revenus locatifs ne puisse pas être maintenu en raison de divers facteurs tels que l’inoccupation, la qualité du bien immobilier ou du locataire, le caractère convivial de la location, la durée du contrat de bail et sa conformité au marché, ou en raison d’une offre excédentaire. De même, les établissements d’enseignement tentent de plus en plus souvent d’influencer l’offre et le loyer des chambres d’étudiants. Aux Pays-Bas, dans certains cas, le loyer est soumis à une limite maximale, ce qui peut avoir un impact sur les revenus locatifs de la Société.
- iii. **Risques de mise en défaut des locataires** – Il existe un risque que le niveau des revenus locatifs ne puisse pas être maintenu en raison de divers facteurs tels que l’inoccupation, la qualité du bien immobilier ou du locataire, le caractère convivial de la location, la durée du contrat de bail et sa conformité au marché, ou en raison d’une offre excédentaire. De même, les établissements d’enseignement tentent de plus en plus souvent d’influencer l’offre et le loyer des chambres d’étudiants. Aux Pays-Bas, dans certains cas, le loyer est soumis à une limite maximale, ce qui peut avoir un impact sur les revenus locatifs de la Société.
- iv. **Risques liés aux sinistres et à la couverture des assurances** – La Société ne peut pas exclure que ses locataires soient mis en défaut quant au respect de leurs obligations financières. Ce risque est plus élevé si le bien est directement loué à des étudiants et plus faible si le bien est loué indirectement aux étudiants, via une organisation de logements liée à une université ou à une haute école.
- v. **Risques liés à des troubles du voisinage ou nuisance causés par des locataires** Il existe un risque accru que la Société soit confrontée à des plaintes suite à des troubles du voisinage ou nuisance ou que des mesures (administratives) soient imposées aux bâtiments qui composent son portefeuille immobilier.
- vi. **Risques liés à l’inflation** – L’inflation peut engendrer une augmentation des coûts de financement et/ou des taux de capitalisation, et une diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier et des actifs de la Société. La déflation peut faire baisser le loyer des immeubles sujets à des clauses d’indexation par rapport à l’année précédente.
- vii. **Risques liés au découplage des loyers indexés et des loyers sur le marché** Les clauses d’indexation n’empêchent pas que l’augmentation du loyer payé dans le cadre d’un contrat de bail soit moins rapide que le loyer qui pourrait être obtenu sur le marché avec de nouveaux locataires. L’indexation de loyer pourra provoquer une augmentation du loyer payé dans le cadre d’un contrat de bail plus rapide que le loyer payé par de nouveaux locataires, en raison de quoi les locataires actuels choisiront de mettre fin anticipativement au contrat de bail avec la Société.
- viii. **Risques liés à l’évolution de la valeur réelle du portefeuille immobilier** Xior est exposée à des fluctuations de la juste valeur de son portefeuille immobilier (entre autres dues à l’usure des biens immobiliers), ce qui peut notamment avoir un impact sur son ratio d’endettement.

Élément

- ix. 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.
- x. Risques liés à la législation** – 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 gouvernement fédéral a récemment annoncé qu’à partir du 1er janvier 2016 i) le taux de base de 25 % du précompte mobilier sera relevé à 27 % et ii) une nouvelle taxe sera appliquée sur les plus-values d’actions de sociétés cotées en bourse réalisées dans les 6 mois après l’acquisition des actions. Toutefois, la portée et les conditions exactes de ces nouvelles dispositions ne sont pas encore connues à la date du prospectus. Le secteur des logements pour étudiants est en outre caractérisé par un cadre réglementaire fragmenté, avec des différences tant nationales que régionales ou locales.
- xi. Risques liés au non-respect de la réglementation** – Il existe le risque que des dirigeants ou des collaborateurs de la Société ne respectent pas la réglementation pertinente ou que ces personnes n’agissent pas avec intégrité.
- xii. Risques liés aux ventes historiques** – Il existe un risque que la Société soit rendue responsable (en tant que successeur) de manquements survenus dans le cadre d’actions passées qui avaient été posées en tant que vendeur professionnel, pour autant que la loi Breyne trouve à s’appliquer aux ventes concernées.
- xiii. 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 Xior.

IV. Risques liés à la Société

- i. Risques liés au statut de SIR publique** – En sa qualité de SIR publique, la Société est soumise à des dispositions qui impliquent des restrictions à l’égard (entre autres) des activités, du taux d’endettement, de l’affectation des résultats, des conflits d’intérêt et de la gouvernance d’entreprise. La Société pourrait ne pas être en mesure de répondre à ces exigences en cas de modification significative de sa situation financière ou pour toute autre raison. Xior est en outre exposée au risque de modifications futures de la législation relative aux sociétés immobilières réglementées. De plus, il existe aussi un risque que l’autorité de contrôle (la FSMA) impose des sanctions en cas de violation des règles applicables. Dans ce cas, Xior perdrait l’avantage du régime fiscal particulier applicable aux sociétés immobilières réglementées.

Élément

- ii. Risques liés à la diversification** – Comme la Société se spécialise dans les biens immobiliers destinés aux étudiants, ses résultats peuvent être sensibles à l’évolution de ce segment immobilier.
- iii. Risques liés à la concentration de l’immobilier** – Un certain nombre de bâtiments de la Société représenteront à la date de réalisation de l’offre une part significative du Portefeuille Immobilier Initial. Si la valeur de l’un de ces bâtiments venait à augmenter, et que la valeur des autres bâtiments compris dans le portefeuille immobilier de la Société restait identique, il existe un risque que la Société ne respecte plus la règle de diversification de 20 % imposée par la loi.
- iv. Risques liés à la direction exécutive et au personnel** – Compte tenu de la taille relativement réduite de son équipe de collaborateurs, la Société est exposée à un risque de désorganisation en cas de départ de certains collaborateurs occupant une fonction clé.
- v. La stratégie de la Société peut se révéler inappropriée** – Concernant ses investissements, la Société établit une série de prévisions et d’estimations sur les conditions économiques, les conditions de marchés et d’autres paramètres qui peuvent s’écarter de la réalité, si bien que la stratégie de la Société ne soit plus appropriée.
- vi. Risques liés à la composition récente et à l’historique du portefeuille immobilier global** – Le Portefeuille Immobilier Initial sera acquis par Xior à la date de réalisation de l’offre, et par conséquent Xior ne dispose pas d’informations historiques concernant la gestion de celui-ci et les risques y afférents. Il ne peut pas être exclu que les mesures de précaution ne soient pas suffisamment appropriées pour identifier tous les risques matériels, ou que des passifs latents ou conditionnels soient transférés à la Société lors de ces transactions. Il ne peut pas non plus être exclu qu’un recours soit introduit contre la Société par des tiers. En outre, il ne peut être exclu que dans le cadre d’une *due diligence*, toutes les informations réclamées ne soient pas mises à disposition. Ainsi, dans le cadre des *due diligence* sur un nombre limité d’immeubles récemment acquis, certains documents n’ont pas été soumis par les cédants (tels que les rapports des vérifications de la sécurité incendie (sachant que pour un nombre limité d’immeubles des vérifications de la sécurité incendie sont actuellement en cours, dont les résultats ne sont pas encore définitivement connus), etc.).
- vii. Risques liés aux actionnaires de référence** – Des actionnaires de référence, comme Aloxe NV, pourraient exercer une influence importante sur la gestion et la politique de la Société. Voir l’**élément B.6** pour le droit de présentation d’Aloxe NV.
- viii. Risques liés aux procès** – La Société peut agir comme partie dans une action en justice. De telles procédures peuvent se révéler longues et coûteuses, et l’issue en est incertaine. À la date de réalisation de l’offre, la Société sera impliquée dans une procédure judiciaire.

Élément

- ix. Risques liés aux systèmes d’information internes** – Toute faute, perte de données ou panne des systèmes d’information peut nuire à la gestion de la Société.
- x. Risque fiscal lié au ruling** – Le Code des impôts sur le revenu prévoit un taux réduit de 15 % pour les dividendes distribués par des SIR publiques résiden-
tielles. Suite à une décision du Service des Décisions Anticipées (« SDA »),
la Société peut bénéficier du taux réduit de 15 %, pour autant qu’elle réponde
de façon permanente à la qualification de SIR résidentielle, à moins que la
situation ou les opérations indiquées par le demandeur soient incorrectes ou
erronées, ou si des éléments essentiels des opérations n’ont pas été réalisés
de la façon décrite par le demandeur. Le gouvernement fédéral a récemment
annoncé qu’à partir du 1er janvier 2016, le taux de base de 25 % du précompte
mobilier sera relevé à 27 %. Des communiqués de presse récents indiquent
que le précompte mobilier sur les dividendes distribués par des SIR publiques
résidentielles passera également de 15 % à 27 % dès le 1er janvier 2016.
- xi. Risques liés à la distribution (impossible) de dividendes** – Les restrictions
prévues par la loi en matière de distribution des dividendes peuvent induire
que Xior ne soit pas en mesure de distribuer de dividendes, ou d’en distribuer
uniquement pour des montants limités.

V. Risques financiers

- i. Risques liés à la hausse des taux d’intérêt** – Le rendement de Xior dépend
(notamment) de l’évolution des taux d’intérêt sur le financement par l’emprunt
auquel elle a recours.
- ii. Risques liés aux fluctuations de la juste valeur des instruments de couverture**
Des instruments de couverture peuvent subir une variation en cas de modi-
fication du taux d’intérêt.
- iii. Risque de contrepartie** – L’insolvabilité d’une contrepartie financière ou ban-
caire peut mener à une limitation des moyens financiers disponibles pour Xior.
- iv. Risques liés au financement** – Xior est limitée dans sa capacité d’emprunt
et est exposée à un risque de liquidité en cas de non-reconduction ou de
reconduction tardive de ses contrats de financement ou en cas de problèmes
rencontrés par les institutions financières qui lui octroient un crédit.
- v. Risques de budgétisation et de planification financière** – Les budgets et les
prévisions peuvent être sujets à des erreurs de programmation ou de manipu-
lation, ce qui peut influencer sur la conformité avec la législation et les contrats,
ainsi que sur les performances de la Société. Les prévisions financières se
fondent également sur des hypothèses qui peuvent échapper au contrôle de
la Société.

Élément

D.3

Risques liés à l’offre et aux actions

- i. Risques liés à l’investissement dans les actions offertes** – Investir dans
les actions offertes comporte des risques qui peuvent mener à une perte de
l’intégralité du montant investi dans les actions offertes.
- ii. Risques liés à l’absence de marché liquide** – L’absence de marché liquide peut
exercer une influence négative considérable sur le cours des actions offertes.
- iii. Risques liés au cours du marché des actions qui peut sensiblement osciller
suite à divers facteurs** – Le cours du marché des actions peut fortement osciller
à cause de divers facteurs.
- iv. Risques de future dilution** – Les émissions futures d’actions peuvent influencer
le cours du marché des actions et diluer les intérêts des actionnaires existants.
- v. Risques liés à l’étendue de l’offre** – Si et dans la mesure où moins d’actions
sont émises que pour le montant maximum prévu, la liquidité des actions pourra
être plus faible, et Xior devra avoir recours à d’autres formes de financement
ou devra réduire son niveau d’investissement.
- vi. Risques de retrait de l’offre** – L’offre peut être retirée ou suspendue si l’*Under-
writing Agreement* n’est pas signé ou est dissous. En outre, Xior peut décider de
retirer ou de suspendre l’offre si les candidats investisseurs ne souscrivent pas
pour le montant minimum d’au moins 75 000 000 EUR aux actions offertes.
- vii. Risques liés à la complexité du règlement des transactions** – En raison de la
complexité du règlement des transactions, il existe le risque que l’offre ne soit
peut-être pas poursuivie ou soit différée.
- viii. Risques liés aux analystes en valeurs mobilières ou aux analystes 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 recom-
mandations à propos des actions de manière défavorable, le prix de marché et
le volume commercial des actions peuvent chuter.
- ix. Risques liés à la solvabilité et à 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.
- x. Risques liés à la liquidation et au règlement (clearing and settlement)** – Une
exécution incorrecte des ordres pourrait mener à ce que les candidats investis-
seurs ne reçoivent pas ou ne reçoivent que partiellement les actions offertes.

Élément

- xi. Risques liés à la taxe sur les opérations boursières** – Contrairement à la souscription, à savoir l’acquisition sur le marché primaire d’actions nouvelles émises dans le cadre de l’augmentation de capital de la société, qui ne donne pas lieu au prélèvement d’une taxe sur les opérations boursières (TOB), l’acquisition d’actions existantes dans le cadre de l’offre donne lieu au prélèvement d’une taxe sur les opérations boursières. Les actions existantes seront attribuées par priorité aux investisseurs institutionnels.
- xii. 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.
- xiii. Risques liés à la Taxe sur les transactions financières (« Financial Transaction Tax »)** – La vente, l’achat ou l’échange d’actions peuvent être soumis à la taxe sur les transactions financières.
- xiv. Risque que les droits des actionnaires soumis à la législation belge diffèrent des droits appliqués à 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.
- xv. Risques liés à des dispositions d’acquisition 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.
- xvi. Risques liés à certaines restrictions à la vente et au transfert** – 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.

SECTION E. OFFRE

Élément

- E.1 Montant total du revenu net et estimation des dépenses totales liées à l’émission/l’offre, y compris une estimation des dépenses facturées à l’investisseur par la Société**
Les frais totaux liés à l’offre et à l’admission à la négociation des actions sur le marché réglementé Euronext Bruxelles supportés par la Société au cours de l’exercice actuel sont estimés à 6 960 638 EUR. Ces frais comprennent, entre autres, les dépenses

Élément

juridiques, d’audit, de consulting et administratives relatives à des opérations de due diligence, de permis, de prospectus, de fusions et d’apport (en tout 2 591 275 EUR, TVA non récupérable comprise), les frais encourus par le promoteur (919 600 EUR, TVA non récupérable comprise), les frais de notaire (60 500 EUR, TVA non récupérable comprise), les frais liés aux experts immobiliers (108 900 EUR, TVA non récupérable comprise), les frais liés aux publications juridiques (12 100 EUR, TVA non récupérable comprise), les frais de rédaction du prospectus, d’impression, de marketing, de site Internet (429 550 EUR, TVA non récupérable comprise), l’indemnité de la FSMA (19 360 EUR), l’indemnité des Joint Global Coordinators dans le cadre de l’offre et de leurs conseillers (2 758 031 EUR, TVA non récupérable comprise) et la cotation sur le marché réglementé d’Euronext Bruxelles (61 322 EUR).

L’offre se compose d’actions pour un montant de minimum 75 000 000 EUR et maximum 87 836 650 EUR, composées d’actions nouvelles pour un montant minimum de 71 488 750 EUR et maximum 84 325 400 EUR (prime d’émission comprise) et d’actions existantes pour un montant de 3 511 250 EUR.

Au vu de ce qui précède, le revenu net d’actions nouvelles (ce qui signifie que le revenu des 140 450 actions existantes n’est pas compris) se situera entre 64 528 112 EUR et 77 364 762 EUR, selon l’étendue de l’offre.

- E.2a Raisons de l’offre, destination du produit de celle-ci et estimation du revenu net**
À la date du prospectus, Xior ne possède encore aucun bien immobilier. À la date de réalisation de l’offre, Xior acquerra le Portefeuille Immobilier Initial.

En supposant qu’il sera intégralement souscrit aux actions nouvelles, le revenu net de l’offre d’actions nouvelles pour Xior est estimé à environ 77 364 762 EUR.

1. Ce montant sera dans un premier temps affecté au paiement du prix d’acquisition d’un montant total de 19 430 000 EUR d’une partie du Portefeuille Immobilier Initial, tel que fixé dans les accords concernés.

2. Il sera aussi utilisé pour payer le prix d’acquisition des actions d’un montant total de 15 795 781 EUR dans le cadre des acquisitions d’actions, tel que fixé dans les contrats d’achat d’actions.

3. En outre, le produit de l’offre d’actions nouvelles sera utilisé à concurrence de 40 028 000 EUR pour un refinancement de la dette qui est à présent contractée par les sociétés reprises suite à une fusion transfrontalière, à des fusions de sociétés sœurs, à des fusions-acquisitions et à des acquisitions d’actions.

Les Parties des Fusions-Acquisitions ont l’intention, dans le cadre de l’offre, d’acheter des actions existantes (qu’elles ont acquises à la date de réalisation de l’offre dans le cadre des Fusions-Acquisitions) pour un montant de 3 511 250 EUR. Xior ne touchera aucun produit de la vente des actions existantes. Elle s’est engagée à supporter les frais liés à l’offre d’actions existantes de manière à ce que les actionnaires vendeurs perçoivent le produit brut de la vente des actions existantes.

Élément

À la date du prospectus, Xior ne peut pas prévoir avec certitude toutes les affectations particulières pour le produit de l’offre d’actions nouvelles, ni les montants qui seront réellement consacrés aux affectations précitées. Xior déterminera à son propre gré les montants et le calendrier de ses dépenses effectives, qui dépendront de plusieurs facteurs, comme l’évolution du taux d’endettement de la Société, la disponibilité d’opportunités d’investissement adéquates, la possibilité de conclure avec des vendeurs potentiels des accords à des conditions satisfaisantes pour l’acquisition de biens immobiliers, le montant du produit net qui est réellement obtenu de l’offre d’actions nouvelles et le montant des charges et dépenses opérationnelles de Xior. En conséquence, Xior conservera une flexibilité maximale dans l’utilisation du produit net de l’offre d’actions nouvelles.

E.3

Description des conditions de l’offre

Conditions et nature de l’offre

L’offre consiste en l’offre d’actions existantes et en l’offre d’actions nouvelles. Elle concerne une offre publique aux investisseurs institutionnels et particuliers en Belgique et un placement privé exempté auprès des investisseurs institutionnels des actions offertes dans certaines juridictions en dehors des États-Unis d’Amérique, s’appuyant sur la Regulation S du Securities Act de 1933, soit les États membres de l’Espace économique européen et la Suisse.

Lors de l’assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Xior du 23 novembre 2015, il a été décidé d’augmenter le capital social de Xior par le biais d’un apport en numéraire et de l’émission d’actions nouvelles (en dessous du pair comptable) à concurrence de minimum 71 488 750 EUR et maximum 84 325 400 EUR (prime d’émission comprise), sous réserve de la réalisation de l’offre et de la cotation des actions de la société. Une partie du prix d’émission total de l’augmentation de capital sera affectée au capital social de la société et le solde sera comptabilisé comme prime d’émission, de sorte que chaque action finale (soit après la diminution de capital pour la création d’une réserve destinée à couvrir les pertes prévisibles) représentera la même partie prorata du capital social de la société, soit 18,00 EUR. Le nombre d’actions nouvelles qui sont émises dans l’offre sera déterminé par le montant de l’augmentation de capital à diviser par le prix d’offre. Toutes les actions nouvelles seront offertes dans le cadre de cette offre (avec les actions existantes). Concernant l’émission d’actions nouvelles, les actionnaires existants de Xior ont renoncé à leurs droits de préférence.

Le produit de l’offre sera en premier lieu affecté à l’offre d’actions existantes, puis à l’offre d’actions nouvelles.

Conformément à l’arrêté royal du 17 mai 2007 relatif aux pratiques de marché primaire, pas moins de 10 % des actions offertes qui seront effectivement attribuées seront attribués à des investisseurs particuliers en Belgique (à condition toutefois que la demande des investisseurs particuliers soit suffisante). La part des actions offertes qui est attribuée à des investisseurs particuliers peut toutefois être augmentée si les demandes d’investisseurs particuliers s’élèvent à plus de 10 % des actions offertes effectivement attribuées.

Élément

Les actions nouvelles et les actions existantes seront offertes comme faisant partie d’une seule offre et aux mêmes conditions.

Montant total de l’offre

L’offre se compose d’actions pour un montant de minimum 75 000 000 EUR et maximum 87 836 650 EUR, composées d’actions nouvelles pour un montant minimum de 71 488 750 EUR et maximum 84 325 400 EUR (prime d’émission comprise) et d’actions existantes pour un montant de 3 511 250 EUR. Il n’y aura pas d’option d’augmentation.

Détermination du prix

Le prix par action offerte est un prix unique et définitif exprimé en euros qui s’applique à la fois aux investisseurs particuliers et aux investisseurs institutionnels (le « **Prix d’offre** »). Le Prix d’offre a été déterminé à 25,00 EUR par la Société en concertation avec les joint bookrunners. À la Date de ce résumé, la valeur nette par Action s’élève à 24,94 EUR.

Droit au dividende

voir *Éléments C.4 et C.7.*

Période de souscription et procédure de souscription

i. Période de souscription

La période de souscription s’étend du 26 novembre 2015 (9h00) au 8 décembre 2015 (16h00) inclus, sous réserve d’une clôture anticipée. La période de souscription pourrait être clôturée anticipativement en concertation entre Xior et les joint bookrunners, entre autres en cas de sursouscription à l’offre, et ce, au plus tôt le 3 décembre 2015 à 16h00.

ii. Procédure de souscription

Les candidats investisseurs peuvent soumettre leurs ordres sans frais auprès de la Banque Degroof Petercam NV et d’ING Belgique SA (« **les Établissements guichets** »). Les candidats investisseurs qui veulent déposer un ordre pour les actions offertes via d’autres intermédiaires financiers que les Établissements guichets sont invités à se renseigner sur les frais éventuels pratiqués par ces intermédiaires financiers. Le paiement de ces frais est exclusivement à la charge du candidat investisseur. Les investisseurs institutionnels doivent mentionner dans leur ordre le nombre d’actions offertes qu’ils s’engagent à acquérir. Les investisseurs institutionnels pourront uniquement soumettre leurs ordres auprès des joint bookrunners. Les investisseurs particuliers doivent mentionner dans leur ordre le nombre d’actions offertes qu’ils s’engagent à acquérir. Un seul ordre est accepté par investisseur particulier (agissant pour son propre compte).

Retrait ou suspension de l’offre

La Société se réserve le droit de retirer ou de suspendre l’offre si l’*Underwriting Agreement* venait (i) à ne pas être signé ou (ii) à être dissous dans les circonstances prévues, décrites dans l’*Underwriting Agreement*. La Société s’engage à ne pas clôturer l’offre si le montant minimal de l’offre de 75 000 000 EUR n’est pas atteint. Dans

Élément

le cas où l’offre est retirée, les ordres soumis par les candidats investisseurs seront automatiquement annulés. Le cas échéant, les candidats investisseurs ne peuvent prétendre à la livraison des actions. Les montants déjà payés par les candidats investisseurs seront remboursés dans les trois jours ouvrables, sans que ces candidats puissent toutefois revendiquer un intérêt sur ce montant ni aucune forme d’indemnisation, pour quelque raison que ce soit.

Possibilité de diminution des souscriptions

Si le nombre total d’actions offertes auxquelles il est souscrit dépasse le nombre d’actions offertes disponibles, il sera procédé à l’allocation.

Conformément à la législation applicable, un minimum de 10 % des actions offertes seront effectivement attribués à des investisseurs particuliers en Belgique (à condition que la demande des investisseurs particuliers soit suffisante). La part des actions offertes qui est attribuée à des investisseurs particuliers peut toutefois être augmentée si les demandes d’investisseurs particuliers s’élèvent à plus de 10 % des actions offertes effectivement attribuées.

Outre l’obligation d’attribuer 10 % des actions offertes aux investisseurs particuliers, la société s’est engagée à entièrement attribuer les souscriptions aux actions conformément aux pré-engagements, même en cas de sursouscription. En ce sens, les personnes qui ont pris un engagement de souscription seront considérées comme une catégorie distincte d’investisseurs pour l’attribution des actions offertes. En effet, ces personnes ont contribué à la constitution du portefeuille immobilier initial et souhaitent, à ce titre, être certaines d’avoir l’opportunité d’investir dans les actions pour le montant qu’elles y ont consacré.

L’attribution aux candidats investisseurs sera déterminée à la fin de la période d’offre (prévue le 9 décembre, sauf en cas de clôture anticipée de celle-ci) par les joint global coordinators, de commun accord avec la société. Concernant les investisseurs institutionnels, en cas de sursouscription, l’allocation des actions offertes se fera sur la base de l’analyse quantitative et qualitative du carnet d’ordres. Concernant les investisseurs particuliers, en cas de sursouscription, l’attribution des actions offertes se fera sur la base de critères d’attribution objectifs.

Compte tenu des différents régimes fiscaux applicables aux actions nouvelles et aux actions existantes, les joints bookrunners livreront les actions nouvelles par priorité aux personnes physiques résidant en Belgique et aux investisseurs soumis à l’impôt belge des personnes morales, dans cet ordre de priorité.

Les montants payés en excédent par les candidats investisseurs seront remboursés dans les trois jours ouvrables, sans que ces candidats puissent toutefois revendiquer un intérêt sur ce montant ni aucune forme d’indemnisation, pour quelque raison que ce soit.

Étendue minimum et/ou maximum de la souscription

Il n’y a pas de condition concernant l’étendue minimum et/ou maximum des ordres.

Retrait des ordres

Toute souscription aux actions offertes dans le cadre de l’offre est irrévocable. Néan-

Élément

moins, conformément à l’article 34, §3 de la Loi du 16 juin 2006, si un supplément au prospectus est publié avant la clôture de l’offre (excepté les suppléments publiés avant la date d’ouverture de l’offre), les candidats investisseurs ayant déjà déposé un ordre d’achat d’actions offertes avant la publication du supplément ont le droit de retirer leur ordre pendant un délai de deux jours ouvrables après la publication de ce supplément.

Paie ment et livraison des actions offertes

Le prix d’offre des actions offertes et les taxes éventuelles applicables doivent être intégralement payés en euros à la date de paiement. La date de règlement, qui est également la date de clôture, est, selon les prévisions, le 11 décembre 2015, soit 2 jours ouvrables après la date d’allocation, sauf clôture anticipative de la période de souscription. Les actions offertes seront livrées sous forme dématérialisée par transfert sur le compte titres renseigné par chaque candidat investisseur via les inscriptions en compte d’Euroclear Belgium conformément aux procédures usuelles d’Euroclear pour la livraison et la liquidation d’actions. L’acquisition d’actions existantes dans le cadre de l’offre donne lieu au prélèvement d’une taxe sur les opérations boursières. Les actions existantes seront attribuées par priorité aux investisseurs institutionnels.

Publication des résultats de l’offre

Les résultats de l’offre (montant total, prix d’offre final, allocation des actions offertes, y compris une clé de répartition éventuelle) seront publiés le deuxième jour ouvrable qui suit la clôture de la période de souscription, sur le site Internet de Xior et dans la presse financière belge.

Engagements de souscription

Certaines parties se sont engagées inconditionnellement (autrement dit, à la seule condition de la réalisation de l’offre) et irrévocablement à souscrire aux actions nouvelles à concurrence de 700 000 EUR. Ces parties se verront attribuer toutes les actions auxquelles elles se sont engagées à souscrire.

Intention des actionnaires et des membres des organes d’administration, de direction ou de surveillance

Les Parties des Fusions-Acquisitions offriront 140 450 actions existantes dans l’offre d’actions existantes. Le Conseil d’administration de la Société n’a pas été informé de l’intention d’acquisition d’actions offertes par les membres des organes d’administration, de direction ou de surveillance.

Underwriting Agreement

Sans préjudice du droit de Xior et des joint bookrunners de ne pas conclure un tel accord, il est prévu que Xior, le promoteur et les joint bookrunners concluent, à ou autour de la date d’allocation prévue, et donc avant la publication des résultats de l’offre, un underwriting agreement (l’« **Underwriting Agreement** ») concernant l’offre des actions offertes.

Conformément aux dispositions et aux conditions qui doivent être reprises dans cet accord, chacun des joint bookrunners s’engagera à souscrire à l’offre en garantissant le paiement de toutes les actions offertes auxquelles il est souscrit dans l’offre à

Élément

l'exclusion des actions offertes auxquelles les personnes liées par un engagement de souscription se sont engagées à souscrire. Ces actions offertes seront souscrites par les joint bookrunners en vue de leur distribution immédiate aux investisseurs concernés, en garantissant le paiement du prix d'émission des actions offertes auxquelles il a été souscrit par les investisseurs, mais dont le montant n'a pas encore été acquitté à la date de l'augmentation de capital (« soft underwriting »). Ces actions offertes seront souscrites par les Joint Bookrunners, pour le compte des investisseurs, dans les proportions suivantes :

ING Belgique	50%
Bank Degroof Petercam	50%
	100%

Il est également prévu que le notaire donne immédiatement, avec le montant de l'augmentation de capital, les instructions de paiement aux vendeurs en vertu des contrats de vente pour les acquisitions immobilières, des contrats d'achat d'actions et l'amortissement des crédits existants, ce qui sera immédiatement suivi par la livraison des actions offertes au settlement agent et par la demande de paiement des actions offertes des souscripteurs à l'offre (à l'exception des personnes liées par un engagement de souscription).

Calendrier prévu de l'offre

Date ²	Événement
26 novembre 2015	Date de publication de l'offre et du nombre maximum d'actions offertes
26 novembre 2015	Date de mise à disposition du prospectus
26 novembre 2015	Début de la période de souscription
8 décembre 2015 (T-1)	Fin prévue de la période de souscription ¹
9 decembrer 2015 (T)	Date d'allocation prévue
10 décembre 2015 (T+1)	Date prévue de publication des résultats de l'offre
10 décembre 2015 (T+1)	Date prévue de la réalisation de la fusion mère/fille
11 décembre 2015 (T+2)	Date prévue de la réalisation des fusions aux Pays-Bas
11 décembre 2015 (T+2)	Date prévue de la réalisation de la condition suspensive et des fusions des sociétés sœurs, de l'apport d'actions, de la fusion transfrontalière, des fusions-acquisitions, des acquisitions immobilières et des acquisitions d'actions

¹ Sauf clôture anticipée qui peut avoir lieu au plus tôt le 3 décembre 2015 à 16h00 (heure de Bruxelles, GMT +1).

² Les chiffres indiqués après la date « T » concernent le nombre de jours boursiers ouvrables.

Élément

11 décembre 2015 (T+2)	Date prévue pour la constatation de la réalisation de l'émission des actions offertes
11 décembre 2015 (T+2)	Date de clôture prévue (paiement, règlement et livraison)
11 décembre 2015 (T+2)	Date de cotation prévue (cotation et début des négociations)

E.4

Description de tous les intérêts, y compris les intérêts conflictuels, qui peuvent influencer sur l'émission/l'offre

Le 29 septembre 2015, les Joint Global Coordinators ont conclu une lettre de mission avec Xior concernant l'offre. Ils auront en principe conclu un Underwriting Agreement avec Xior avant la publication des résultats de l'offre, prévoyant ce que l'on appelle un soft underwriting.

Certaines sociétés acquises suite aux fusions de sociétés sœurs (précédées par une fusion mère/fille), à une fusion transfrontalière (précédée par des fusions aux Pays-Bas), et aux fusions-acquisitions et aux acquisitions d'actions ont à la date du prospectus des contrats de crédit avec ING Belgique et ses sociétés liées. Ces crédits en cours seront complètement remboursés à la date de réalisation de l'offre, d'une part via des contrats de crédit à plus d'un an conclus par Xior et d'autre part avec une partie des produits de l'offre d'actions nouvelles.

Les Joint Global Coordinators fournissent en outre les services suivants à la Société :

- ING Belgique et ses sociétés liées assurent le service financier de Xior ;
- ING Belgique et ses sociétés liées ont conclu des contrats de financement avec Xior ;
- ING Belgique et ses sociétés liées concluront des contrats pour les instruments de couverture avec Xior ; et
- ING Belgique fournit à Xior et/ou aux actionnaires existants et/ou aux Parties des Fusions-Acquisitions différents services bancaires, des services de placement, des services commerciaux (usuels), ou d'autres services dans le cadre d'une relation bancaire avec Xior et/ou les actionnaires existants et/ou les Parties des Fusions-Acquisitions pour lesquels ils reçoivent une rémunération. ING Belgique et ses sociétés liées continueront à fournir de tels services à l'avenir.

Tous les accords susmentionnés ont été conclus après négociations entre l'organisme de crédit concerné et Xior et/ou Aloxe NV. Les Joint Global Coordinators n'ont aucune participation dans Xior.

Les Parties des Fusions-Acquisitions offriront une partie de leur participation dans Xior dans le cadre de l'offre d'actions existantes.

Élément

E.5 Nom de la personne ou de l'entité offrant les actions en vente. Lock-up – Standstill

À partir de la date de réalisation de l'offre, et pendant une période d'au moins 365 jours calendrier après la date de réalisation de l'offre, sauf autorisation écrite préalable des Joint Global Coordinators après concertation entre les Joint Global Coordinators (dont la bonne foi sera jugée et dont le comportement ne se fondera pas sur des bases non raisonnables et sous réserve des exceptions à convenir dans le cadre de l'*Underwriting Agreement*), Xior doit s'abstenir (i) d'émettre, de vendre ou de tenter de céder des actions, warrants et autres titres, de solliciter une offre d'achat relative aux titres précités, d'accorder toute option, toute valeur mobilière convertible ou tout autre droit de souscrire les actions contre du numéraire, ainsi que de conclure tout contrat ou de contracter toute obligation ayant un effet similaire, et/ou (ii) d'acheter ses propres valeurs mobilières, et de réduire son capital social. Ce qui précède ne forme toutefois aucune entrave à l'émission et/ou à l'allocation des warrants, options, actions ou autres titres similaires (i) à des travailleurs, consultants, administrateurs ou autres prestataires de service dans le cadre d'un plan d'acquisition, d'incitation ou de rétention (et l'achat éventuel d'actions pour pouvoir les transmettre à ces personnes) ou (ii) dans le cadre d'une fusion, d'une scission (partielle), d'un transfert ou d'un apport d'universalité, d'un transfert ou d'un apport d'une branche d'activité ou d'un apport d'actifs.

Le promoteur s'est engagé à ne pas vendre ses actions dans la société à la date de la réalisation de l'offre (les « **Actions Bloquées** ») pendant une période de 365 jours calendrier après la date de réalisation de l'offre. Les Parties des Fusions-Acquisitions (pour la partie des actions existantes qu'elles ne vendent pas) et l'actionnaire minoritaire de Xior NL qui (en plus d'Aloxe NV) acquiert des actions suite à l'apport d'actions, ainsi que les personnes qui ont pris un engagement de souscription, se sont engagées à ne pas vendre leurs actions dans la société à la date de réalisation de l'offre (aussi appelées « Actions Bloquées ») (à l'exception des actions existantes faisant l'objet de l'offre d'actions existantes) pendant une période de 365 jours calendrier après la date de réalisation de l'offre. Des exceptions s'appliquent à l'interdiction d'aliénation d'Actions Bloquées précitée.

E.6 Dilution pour les Actionnaires Existants

L'actionnaire existant (c'est-à-dire Aloxe NV) renonce à son droit de préférence dans le cadre de l'offre et va par conséquent :

- être soumis à une dilution proportionnelle sur le plan du droit de vote et du droit au dividende ; et
- être exposé à un risque de dilution financière des actions en leur possession.

La réalisation des fusions de sociétés sœurs (précédées par une fusion mère/fille), d'une fusion transfrontalière (précédée par des fusions aux Pays-Bas), des fusions-acquisitions, de l'offre, d'acquisitions immobilières et d'acquisitions d'actions et en tenant compte des frais liés à l'offre et des résultats négatifs du portefeuille liés à l'acquisition du Portefeuille Immobilier Initial, entraîne, partant du montant maximal atteint, une valeur nette par action de 23,28 EUR, soit 6,9 % inférieure au Prix d'Offre.

Élément

E.7 Estimation des dépenses facturées à l'investisseur par l'émetteur ou l'offreur

Les candidats investisseurs peuvent soumettre leurs ordres sans frais auprès des Établissements guichets. Les candidats investisseurs qui veulent déposer un ordre pour les actions offertes via d'autres intermédiaires financiers que les Établissements guichets sont invités à se renseigner sur les frais éventuels pratiqués par ces intermédiaires financiers. Le paiement de ces frais est exclusivement à la charge du candidat investisseur.



Voskenslaan
GAND

Xior Student Housing NV
Société anonyme
SIR publique de droit belge
Mechelsesteenweg 34 boîte 108, 2018 Anvers (Belgique)

Numéro d'entreprise 0547.972.794
RPM Anvers, division Anvers

