



Xior Student Housing NV

Naamloze vennootschap

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

SAMENVATTING VAN DE OPENBARE AANBIEDING TOT INSCHRIJVING OP NIEUWE AANDELEN IN HET KADER VAN EEN KAPITAALVERHOOGING IN GELD BINNEN HET TOEGESTAAN KAPITAAL MET ONHERLEIDBAAR TOEWIJZINGSRECHT VOOR EEN BEDRAG VAN MAXIMAAL EUR 83.991.896,00

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

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

De Bestaande Aandeelhouders die Onherleidbare Toewijzingsrechten bezitten en de andere houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen van 8 juni 2017 tot en met 19 juni 2017 inschrijven op de Nieuwe Aandelen onder de voorwaarden bepaald in het Prospectus tegen een Uitgifteprijs van EUR 31,00 en aan de verhouding van 1 Nieuw Aandeel voor 2 Onherleidbare Toewijzingsrechten vertegenwoordigd door coupon nr. 3. De Onherleidbare Toewijzingsrechten zijn tijdens de volledige Inschrijvingsperiode verhandelbaar op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

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

JOINT GLOBAL COORDINATORS & JOINT BOOKRUNNERS



CO-MANAGERS



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

De Nederlandstalige versie van deze Samenvatting en de Verrichtingsnota werd op 6 juni 2017 goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig artikel 23 van de Wet van 16 juni 2006. De goedkeuring van de FSMA houdt geen beoordeling in van de opportuniteit of de kwaliteit van het Aanbod, noch van de toestand van de Vennootschap.

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

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

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

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

Het Prospectus zal vanaf 8 juni 2017 (voor beurs) gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen, België). Het Prospectus zal eveneens gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers bij Bank Degroof Petercam, na aanvraag op het telefoonnummer +32 2 287 95 34 (NL, FR en ENG) en op haar website www.degroofpetercam.be/nl/nieuws/xior_2017 (NL, FR en ENG), bij ING België, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 01 (NL) of op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 02 (FR), of op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 04 (ENG) en op haar website www.ing.be/aandelentransacties (NL), www.ing.be/transactionsdactions (FR) en www.ing.be/equitytransactions (ENG), bij KBC Securities, na aanvraag op het telefoonnummer +32 2 429 37 05 (NL, FR en ENG), KBC Bank NV, na aanvraag op het telefoonnummer +32 3 283 29 70 (NL, FR en ENG), CBC Banque SA, na aanvraag op het telefoonnummer +32 800 90 020 (NL, FR en ENG) en via Bolero, na aanvraag op het telefoonnummer 0800 628 16 (NL, FR en ENG) en op haar websites www.kbcsecurities.com (NL, FR en ENG), www.kbc.be/xior (NL, FR en ENG), www.cbc.be/corporateactions (NL, FR en ENG), www.bolero.be/nl/xior (NL) en www.bolero.be/fr/xior (FR) en bij Kempen & Co N.V. na aanvraag op het e-mailadres equitycapitalmarkets@kempen.com. Het Prospectus kan vanaf 8 juni 2017 (voor beurs) eveneens worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (www.xior.be/kapitaalverhoging).

Afdeling A. Inleidingen en waarschuwingen

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

Afdeling B. Uitgevende instelling

Element	
B.1	<p>Officiële en handelsnaam</p> <p>Xior Student Housing.</p>
B.2	<p>Vestigingsplaats, rechtsvorm, wetgeving waaronder de Vennootschap werkt en land van oprichting</p> <p>Xior Student Housing is een naamloze vennootschap opgericht onder Belgisch recht. Haar maatschappelijke zetel is gevestigd te Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen (België). Als Openbare GVV valt Xior Student Housing onder de GVV-Wet van 12 mei 2014 en het GVV-KB van 13 juli 2014.</p>
B.3	<p>Beschrijving van, en kerngegevens die verband houden met, de aard van de huidige werkzaamheden en belangrijkste activiteiten</p> <p>Xior is de eerste en enige Belgische openbare GVV in de sector van de studentenhuizing, actief in België en Nederland. Binnen dit vastgoedsegment biedt Xior een variëteit aan panden aan, gaande van kamers met gemeenschappelijke voorzieningen, kamers met eigen sanitair tot volledig uitgeruste studio's. De studentenhuizen van Xior bieden een comfortabele omgeving, volledig afgestemd op wat studenten vandaag nodig hebben. Ze zijn centraal gelegen op "triple A-locaties", in de nabijheid van de onderwijsinstelling en op maximaal een 10-tal minuten lopen van het stadscentrum. Kwaliteit en veiligheid zijn speerpunten voor de Vennootschap, en daarom worden alle studentenhuizen tijdig gerenoveerd en zijn zij uitgerust met brandbeveiliging. Deze kwaliteitsnormen worden uiteraard aangevuld door andere "basisnoden", zoals</p>

Element	
	<p>een fietsenstalling en een goede internetverbinding. Daarnaast biedt Xior ook bijkomende faciliteiten aan (soms afhankelijk van gebouw tot gebouw), waaronder een toegang tot bepaalde gebouwen via een badgesysteem (wat door Xior als basisstandaard wordt gehanteerd naar de toekomst toe), verhoogd comfort, gemeenschappelijke ontspanningsvoorzieningen zoals TV- en ontspanningsruimtes, 24 uur per dag beschikbaarheid voor noodgevallen, verdeelautomaten, wasmachines, geautomatiseerd sleutel systeem, etc.</p> <p>Zowel binnenlandse als buitenlandse studenten, assistenten, jonge post-graduates en doctoraatstudenten behoren tot het doelpubliek van de Vennootschap.</p> <p>Xior bouwt reeds sinds 2007 als eigenaar en exploitant aan kwalitatieve en betrouwbare studentenhuizen voor studenten op zoek naar een plek waar ze in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven. Een kot met net dat beetje meer, waar elke student zich onmiddellijk thuis voelt.</p> <p>Xior beoogt ook in de toekomst haar groeistrategie met overtuiging voort te zetten, door de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille met kwalitatieve studentenpanden</p>
B.4a	<p>Beschrijving van de belangrijkste tendensen die zich voordoen voor de Vennootschap en de sectoren waarin zij werkzaam is</p> <p>De voornaamste trends die sinds het begin van het boekjaar 2017 een invloed hebben gehad op de Vennootschap en die redelijkerwijze een aanzienlijke invloed kunnen hebben op de vooruitzichten van de Vennootschap, zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De evolutie van de vastgoedmarkt in België en Nederland, in het bijzonder de markt van studentenhuysvesting, die een verdere consolidatie en professionalisering doormaakt. - De toename van het aanbod aan studentenkamers ingevolge nieuwe projectontwikkelingen. - De toekomstige vraag naar studentenkamers, die onder meer beïnvloed wordt door het aantal 18 tot 25-jarigen, het aantal inschrijvingen in het hoger onderwijs, de verdere democratisering van het hoger onderwijs, de kwaliteit van het onderwijs, het aantal buitenlandse studenten o.m. onder impuls van Europese en internationale uitwisselingsprogramma's, het inschrijvingsgeld en de eventuele financiële ondersteuning door de overheid, de afweging van op een studentenkamer dan wel thuis te studeren. - Evoluties in (lokale en regionale) wetgeving en kwaliteits- en veiligheidseisen. - De evolutie van de intrestvoeten en de marges van de banken. - De impact van bepaalde politieke gebeurtenissen, zoals nationale verkiezingsuitslagen, internationale betrekkingen tussen lidstaten onderling resp. ten opzichte van de EU, etc.).
B.5	<p>Beschrijving van de groep waarvan de Vennootschap deel uitmaakt en de plaats die zij daarin inneemt.</p> <p>Xior heeft op datum van deze Samenvatting een referentieaandeelhouder, m.n. de vennootschap Aloxe NV die 23,08% van de aandelen in Xior aanhoudt.</p> <p>Op datum van deze Samenvatting heeft de Vennootschap één Belgische dochtervennootschap, Stubis BVBA (100%) en drie Nederlandse dochtervennootschappen, Amstelveen Keesomlaan 6-10 B.V. (100%), Bokelweg B.V. (Rotterdam) (55%) en Burgwal B.V. (Den Haag) (55%).</p>
B.6	<p>Aandeelhouderschap op grond van de transparantieverklaringen</p> <p>Op basis van de tot op datum van deze Samenvatting ontvangen transparantieverklaringen en ervan uitgaand dat het aantal aandelen dat door de desbetreffende aandeelhouders wordt aangehouden niet is gewijzigd sinds de respectieve transparantieverklaringen, zijn de volgende partijen de enige aandeelhouders van de Vennootschap die 5% of meer van de Bestaande Aandelen bezitten:</p>

Element																																																																								
	Aandeelhouder	Aantal aandelen	% aandelen (afgerond)																																																																					
	Aloxe NV - Dhr. C. Teunissen & Dhr. Frederik Snauwaert	1.255.332	23,17%																																																																					
	AXA Investment Managers S.A.	273.348	5,04%																																																																					
	Free float	3.890.153	71,79%																																																																					
	Totaal (noemer)	5.418.833	100%																																																																					
	Elk Aandeel geeft recht op één stem, behoudens de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien door de wet.																																																																							
B.7	<p>Belangrijke historische financiële informatie De onderstaande cijfers vloeien voort uit de geauditeerde geconsolideerde jaarrekeningen per 31 december 2016 en per 31 december 2015¹.</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: right;">31/12/2016</th> <th style="width: 20%; text-align: right;">31/12/2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Geconsolideerde resultatenrekening in KEUR</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Huurinkomsten</td> <td style="text-align: right;">10.969</td> <td style="text-align: right;">563</td> </tr> <tr> <td>Met verhuur verbonden kosten</td> <td style="text-align: right;">-57</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Netto huurrresultaat</td> <td style="text-align: right;">10.912</td> <td style="text-align: right;">563</td> </tr> <tr> <td>Vastgoedresultaat</td> <td style="text-align: right;">11.349</td> <td style="text-align: right;">627</td> </tr> <tr> <td>Vastgoedkosten</td> <td style="text-align: right;">-1.981</td> <td style="text-align: right;">-159</td> </tr> <tr> <td>Operationeel vastgoedresultaat</td> <td style="text-align: right;">9.368</td> <td style="text-align: right;">468</td> </tr> <tr> <td>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</td> <td style="text-align: right;">7.580</td> <td style="text-align: right;">132</td> </tr> <tr> <td>Financieel resultaat vóór variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</td> <td style="text-align: right;">-1.598</td> <td style="text-align: right;">-54</td> </tr> <tr> <td>Belastingen</td> <td style="text-align: right;">-209</td> <td style="text-align: right;">-64</td> </tr> <tr> <td>EPRA winst²</td> <td style="text-align: right;">5.773</td> <td style="text-align: right;">14</td> </tr> <tr> <td>Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen</td> <td style="text-align: right;">106</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</td> <td style="text-align: right;">1.112</td> <td style="text-align: right;">-149</td> </tr> <tr> <td>Andere portefeuilleresultaat</td> <td style="text-align: right;">-110</td> <td style="text-align: right;">-379</td> </tr> <tr> <td>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</td> <td style="text-align: right;">-1.866</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Afrondingsverschil</td> <td style="text-align: right;">1</td> <td style="text-align: right;">-1</td> </tr> <tr> <td>Nettoresultaat</td> <td style="text-align: right;">5.016</td> <td style="text-align: right;">-515</td> </tr> <tr> <td> Geconsolideerde balans</td> <td style="text-align: right;"> 31/12/2016</td> <td style="text-align: right;"> 31/12/2015</td> </tr> <tr> <td>In KEUR</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vastgoedbeleggingen</td> <td style="text-align: right;">265.873</td> <td style="text-align: right;">194.753</td> </tr> <tr> <td>Andere activa</td> <td style="text-align: right;">7.634</td> <td style="text-align: right;">8.578</td> </tr> <tr> <td>Totaal activa</td> <td style="text-align: right;">273.507</td> <td style="text-align: right;">203.331</td> </tr> </tbody> </table>				31/12/2016	31/12/2015	Geconsolideerde resultatenrekening in KEUR			Huurinkomsten	10.969	563	Met verhuur verbonden kosten	-57	0	Netto huurrresultaat	10.912	563	Vastgoedresultaat	11.349	627	Vastgoedkosten	-1.981	-159	Operationeel vastgoedresultaat	9.368	468	Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	7.580	132	Financieel resultaat vóór variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.598	-54	Belastingen	-209	-64	EPRA winst²	5.773	14	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	106	0	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.112	-149	Andere portefeuilleresultaat	-110	-379	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.866	0	Afrondingsverschil	1	-1	Nettoresultaat	5.016	-515	 Geconsolideerde balans	 31/12/2016	 31/12/2015	In KEUR			Vastgoedbeleggingen	265.873	194.753	Andere activa	7.634	8.578	Totaal activa	273.507	203.331
	31/12/2016	31/12/2015																																																																						
Geconsolideerde resultatenrekening in KEUR																																																																								
Huurinkomsten	10.969	563																																																																						
Met verhuur verbonden kosten	-57	0																																																																						
Netto huurrresultaat	10.912	563																																																																						
Vastgoedresultaat	11.349	627																																																																						
Vastgoedkosten	-1.981	-159																																																																						
Operationeel vastgoedresultaat	9.368	468																																																																						
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	7.580	132																																																																						
Financieel resultaat vóór variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.598	-54																																																																						
Belastingen	-209	-64																																																																						
EPRA winst²	5.773	14																																																																						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	106	0																																																																						
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.112	-149																																																																						
Andere portefeuilleresultaat	-110	-379																																																																						
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.866	0																																																																						
Afrondingsverschil	1	-1																																																																						
Nettoresultaat	5.016	-515																																																																						
 Geconsolideerde balans	 31/12/2016	 31/12/2015																																																																						
In KEUR																																																																								
Vastgoedbeleggingen	265.873	194.753																																																																						
Andere activa	7.634	8.578																																																																						
Totaal activa	273.507	203.331																																																																						

¹ Op 31/12/2015 werd het eerste boekjaar van Xior afgesloten. De resultaten van het eerste boekjaar van Xior als beursgenoteerde openbare GVV hebben betrekking op de periode van 11 december 2015 – 31 december 2015 en beslaan slechts 21 dagen.

² EPRA winst is een alternatieve prestatie indicator (APM): Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- ander portefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

Element			
Eigen vermogen		131.630	108.382
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio		138.627	91.516
Andere verplichtingen		3.250	3.433
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen		273.507	203.331
Schuldratio (%)		50,68%	45,01%
De onderstaande cijfers vloeien voort uit de geconsolideerde kwartaalcijfers per 31 maart 2017.			
Geconsolideerde resultatenrekening		31/03/2017	31/03/2016
in KEUR			
Huurinkomsten		3.509	2.132
Met verhuur verbonden kosten		0	0
Netto huurresultaat		3.509	2.132
Vastgoedresultaat		3.352	1.964
Vastgoedkosten		-1.109	-1.054
Operationeel vastgoedresultaat		2.243	910
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		1.726	422
Financieel resultaat vóór variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-654	-270
Belastingen		-236	-115
EPRA winst ³		836	36
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		907	1.244
Andere portefeuilleresultaat		-8	-34
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		722	-1.112
Afrondingsverschil			
Nettoresultaat		2.457	134
Geconsolideerde balans		31/03/2017	
In KEUR			
Vastgoedbeleggingen		288.721	
Andere activa		4.124	
Totaal activa		292.845	
Eigen vermogen		139.127	
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio		151.059	
Andere verplichtingen		2.659	
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen		292.845	
Schuldratio (%)		51,58%	

³ EPRA winst is een alternatieve prestatie indicator (APM): Alternatieve prestatie indicator (APM): Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- ander portefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

Element	
	De historische resultaten van de Vennootschap zijn niet noodzakelijk een indicatie van de toekomstige resultaten.
B.8	Bijlage XXII van de Verordening inzake mededeling van belangrijke pro forma financiële informatie is niet van toepassing.
B.9	<p>Winstprognose of -raming</p> <p>De hierna vermelde vooruitzichten werden opgesteld door de Raad van Bestuur met het oog op een actualisering van het budget voor het boekjaar 2017, rekening houdende met het Aanbod en de operationele trends tot dusver geïdentificeerd, op vergelijkbare basis met de historische financiële informatie.</p> <p>Op basis van de huidige vooruitzichten en de door de Vennootschap gemaakte hypothesen, bevestigt de Vennootschap voor boekjaar 2017 haar vooruitzicht van een EPRA winst van EUR 1,40 per aandeel met een brutodividend van EUR 1,20 per aandeel, steeds onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering. De Nieuwe Aandelen zullen <i>pro rata temporis</i> delen in het resultaat van het boekjaar 2017, vanaf de datum van uitgifte. De Nieuwe Aandelen zullen dus worden uitgegeven met coupons nr. 5 en volgende aangehecht. Coupon nr. 5, of, in voorkomend geval, een van de volgende coupons, vertegenwoordigt het recht om het <i>pro rata temporis</i> deel vanaf 22 juni 2017 van het dividend voor het lopende boekjaar 2017 te ontvangen.</p> <p>Het vooropgestelde brutodividend van EUR 1,20 per aandeel is ongewijzigd t.o.v. de winstprognose die in het Registratiedocument werd opgenomen. De onderliggende assumpties m.b.t. de samenstelling van de vastgoedportefeuille, het aantal aandelen en de schuldgraad is echter wel gewijzigd, overeenkomstig hetgeen wordt beschreven in deze Samenvatting.</p>
B.10	Bijlage XXII van de Verordening inzake de beschrijving van de aard van enig voorbehoud in de afgifte van de verklaring betreffende de historische financiële informatie is niet van toepassing.
B.11	<p>Verklaring over het werkkapitaal</p> <p>Naar het oordeel van de Vennootschap is het werkkapitaal op datum van deze Samenvatting toereikend om haar huidige verbintenissen na te komen voor een periode van 12 maanden vanaf de datum van deze Samenvatting.</p>

Afdeling C. Effecten

Element	
C.1	<p>Beschrijving van het type en de categorie effecten die worden aangeboden en/of tot de handel worden toegelaten, inclusief enig security identification number</p> <p>Alle Nieuwe Aandelen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht en zijn gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, volledig volgestort, stemgerechtigd en zonder nominale waarde. Ze zullen over dezelfde rechten beschikken als de Bestaande Aandelen, met dien verstande dat zij slechts <i>pro rata temporis</i> zullen deelnemen in de resultaten van de Vennootschap over het lopend boekjaar 2017 te rekenen vanaf 22 juni 2017.</p> <p>Aan de Nieuwe Aandelen zal de ISIN-code BE0974288202 worden toegekend, die dezelfde code is als deze voor de Bestaande Aandelen. De Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben de ISIN-code BE0970156593.</p>
C.2	Munteenheid waarin de effecten worden uitgegeven EUR.
C.3	<p>Aantal uitgegeven, volgestorte aandelen en aantal uitgegeven, niet-volgestorte aandelen. Nominale waarde per aandeel of vermelding dat de aandelen geen nominale waarde hebben</p> <p>Op datum van het Prospectus wordt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigd door 5.418.833 Bestaande Aandelen vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen, zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort.</p>
C.4	Beschrijving van de aan de effecten verbonden rechten

Element	
	<p><u>Dividenden:</u> Alle Aandelen nemen deel, op dezelfde wijze, in de resultaten van de Vennootschap en geven recht op de dividenden die door de Vennootschap zouden worden toegekend. De Nieuwe Aandelen zullen evenwel worden uitgegeven zonder coupon nr. 4, die recht geeft op een <i>pro rata temporis</i> dividend voor het lopend boekjaar 2017, tot en met 21 juni 2017. De Nieuwe Aandelen zullen derhalve pas deelnemen in het resultaat van het lopend boekjaar 2017 vanaf 22 juni 2017 omdat de Nieuwe Aandelen volgens het Tijdschema zullen worden uitgegeven op 22 juni 2017.</p> <p><u>Dividenden met betrekking tot het boekjaar 2017</u> Behoudens onvoorziene omstandigheden, streeft de Vennootschap voor het boekjaar 2017 ernaar om een brutodividend van EUR 1,20 per Aandeel toe te kennen (zoals reeds aangekondigd in het Registratiedocument), wat een verhoging inhoudt ten opzichte van het brutodividend dat werd toegekend voor het boekjaar 2016 (EUR 1,15 per Aandeel). Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van de resultaten en de goedkeuring door de gewone algemene vergadering met betrekking tot het boekjaar 2017. Het bedrag van het toe te kennen dividend over het boekjaar 2017 zal <i>pro rata temporis</i> worden verdeeld over coupon nr. 4 (m.n. voor de periode sedert de aanvang van het boekjaar 2017 tot en met 21 juni 2017) en coupon nr. 5 of, in voorkomend geval, een van de volgende coupons (m.n. voor de periode vanaf 22 juni 2017 tot en met het einde van het boekjaar 2017). De Vennootschap verwacht derhalve dat het Aanbod niet zal leiden tot een verwatering van de eerder aangekondigde dividendverwachting.</p> <p><u>Rechten bij vereffening:</u> De opbrengst van de vereffening wordt, na de aanzuivering van alle schulden, lasten en vereffeningskosten, evenredig verdeeld over alle Aandeelhouders naar rato van hun participatie.</p> <p><u>Stemrecht:</u> Elk Aandeel geeft recht op één stem. De Aandeelhouders kunnen stemmen bij volmacht. Op datum van deze Samenvatting is de Vennootschap geen eigenaar van eigen Aandelen, noch werden er eigen aandelen ten voordele van de Vennootschap in pand gegeven.</p> <p>De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars en de pandgevende schuldenaars en de pandhoudende schuldeisers moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door één persoon.</p> <p><u>Voorkeurrecht en onherleidbaar toewijzingsrecht bij kapitaalverhoging in geld:</u> In principe beschikken de Aandeelhouders van de Vennootschap in het kader van een kapitaalverhoging door inbreng in geld over een voorkeurrecht overeenkomstig de artikelen 592 en volgende van het Wetboek van vennootschappen. De Vennootschap kan evenwel naar aanleiding van een kapitaalverhoging door inbreng in geld het voorkeurrecht van de Aandeelhouders uitsluiten of beperken of voorwaarde dat aan de Aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten overeenkomstig artikel 26, §1 van de GVV-Wet en artikelen 7 en 11.1 van de statuten van de Vennootschap.</p> <p>Dat onherleidbaar toewijzingsrecht moet voldoen aan de volgende voorwaarden: (i) het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten, (ii) het wordt aan de Aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun Aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting, (iii) uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd, en (iv) de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.</p> <p>Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, is het voorgaande niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle</p>

Element	
	<p>Aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.</p> <p><u>Conversievoorwaarden:</u> Overeenkomstig artikel 8 van de statuten van de Vennootschap kan elke Aandeelhouder op elk ogenblik, op zijn kosten, de omzetting vragen van zijn Aandelen in aandelen op naam of gedematerialiseerde aandelen.</p>
C.5	<p>Beschrijving van eventuele beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de effecten</p> <p>Behoudens de algemene beperkingen met betrekking tot het Aanbod en de verspreiding van het Prospectus en de specifieke beperkingen waartoe de Vennootschap en de Bestaande Aandeelhouder Aloxe NV zich hebben verbonden zoals beschreven in punt E.5 hierna, bestaat er geen beperking op de vrije overdraagbaarheid van de Bestaande Aandelen en de Nieuwe Aandelen, andere dan deze die van rechtswege gelden.</p>
C.6	<p>Toelating tot de handel en plaats van de notering</p> <p>Een aanvraag voor de notering en de toelating tot de handel van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels werd ingediend. De toelating wordt verwacht plaats te vinden op 22 juni 2017. De Nieuwe Aandelen zullen genoteerd zijn en verhandeld worden onder ISIN-code BE0974288202.</p>
C.7	<p>Beschrijving van het dividendbeleid</p> <p>Overeenkomstig het GVV-KB en artikel 34 van de statuten van de Vennootschap, dient de Vennootschap, als vergoeding van het kapitaal, een bedrag uit te keren dat minstens gelijk is aan het positieve verschil tussen de volgende bedragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 80% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerde resultaat en de nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld, zoals bepaald in overeenstemming met het schema in hoofdstuk III van de bijlage C bij het GVV-KB; en - de nettovermindering in het boekjaar van de schuldenlast van de Vennootschap, zoals bedoeld in artikel 13 van het GVV-KB. <p>De algemene vergadering beslist, op voorstel van de raad van bestuur, over de aanwending van het saldo.</p> <p>Hoewel de Vennootschap het statuut van Openbare GVV geniet, blijft zij onderworpen aan artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen, waarin wordt bepaald dat een dividend slechts kan worden uitgekeerd indien de netto-activa bij de afsluiting van het betreffende boekjaar, als gevolg van een dergelijke uitkering, niet dalen tot onder het bedrag van het volgestorte kapitaal verhoogd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd.</p> <p>De raad van bestuur kan, op zijn verantwoordelijkheid, beslissen om interimdividenden te betalen, overeenkomstig artikel 618 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 35 van de statuten. Onverminderd de bepalingen van de wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder, verjaart het recht om betaalbaar gestelde dividenden op gewone aandelen te ontvangen krachtens het Belgisch recht vijf jaar na de uitkeringsdatum; vanaf die datum hoeft de Vennootschap dergelijke dividenden niet langer uit te betalen.</p>

Afdeling D. Risico's

Element	
D.1	<p>Voornaamste risico's in verband met de Vennootschap en haar activiteiten</p> <p>De Vennootschap is van oordeel dat de hierna opgesomde risico's, indien ze zich daadwerkelijk zouden voordoen, de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële situatie en de vooruitzichten van de Vennootschap negatief kunnen beïnvloeden en dus</p>

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

Element	
	<p>huurprijzen, een daling van de huurprijzen, en ten gevolge van foutieve plannen en/of opmetingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risico's verbonden aan de vastgoedwaardering – Waardering van vastgoed is in zekere mate subjectief en gebaseerd op hypothesen die onjuist kunnen blijken, waardoor de waardering niet noodzakelijk overeenstemt met de reële waarde van het vastgoed. - Risico's verbonden aan winkelvastgoed, hostelactiviteit en kantoorvastgoed – De Vennootschap bezit een beperkt aantal winkelruimtes, een hostel en (voor het merendeel in afwachting van hun reconversie) kantoorpanden, die blootgesteld zijn aan specifieke risico's eigen aan dit type vastgoed. - Risico's verbonden aan onteigening - Risico's verbonden aan mede-eigendom <p>Operationele risico's</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risico's in verband met leegstand – De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van huurderving verbonden aan het vertrek van huurders vóór of bij het verstrijken van lopende huurovereenkomsten, waarbij zich bij studentenhuisvesting een bijkomend risico op niet (weder-)verhuring stelt: in het algemeen is het kortlopend karakter van de huurovereenkomsten die worden afgesloten met studenten, immers eigen aan de sector van de studentenhuisvesting. - Risico's in verband met de huuropbrengsten – Er bestaat een risico dat de huuropbrengsten niet op peil kunnen worden gehouden ingevolge o.m. leegstand, de kwaliteit van het vastgoed, de kwaliteit van de huurder of ingevolge een overaanbod. In Nederland bestaat een nationaal opgelegd puntensysteem, hetgeen een negatieve impact kan hebben op de huuropbrengsten van de Vennootschap. - Risico's in verband met het in gebreke blijven van huurders - Risico's verbonden aan schadegevallen en de dekking van de verzekeringen - Risico's in verband met overlast veroorzaakt door huurders - Risico's verbonden aan historische verkopen – Voor historische handelingen die werden gesteld als professionele verkoper, bestaat het risico dat de Vennootschap aansprakelijk zou kunnen worden gesteld ingevolge vrijwaringsverplichtingen. - Risico's verbonden aan fusie-, splitsings- of overnameverrichtingen – Ingevolge fusie-, splitsings- of overnameverrichtingen kunnen (latente) passiva worden overgedragen aan de Vennootschap. - Risico's verbonden aan diversificatie en de concentratie van vastgoed – Door de focus van de Vennootschap op studentenvastgoed, kunnen de resultaten van de Vennootschap gevoelig zijn voor de evolutie van dit vastgoedsegment en zou zij bovendien kunnen worden geconfronteerd met concentratierisico's. - Risico's verbonden aan het uitvoerend management, personeel en externe dienstverleners - Risico's verbonden aan referentieaandeelhouders – Referentieaandeelhouders, zoals Aloxe NV (die tevens over een voordrachtrecht voor bepaalde bestuurders beschikt), zouden een belangrijke invloed kunnen uitoefenen op het beheer en de beleidsvorming van de Vennootschap. - Risico's in verband met rechtszaken - Risico's verbonden aan de (onmogelijkheid tot) dividenduitkering – Wettelijke beperkingen inzake dividenduitkering (zoals de bepaling van artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen) kunnen ertoe leiden dat de Vennootschap niet in staat zal zijn een dividend uit te keren of slechts voor beperkte bedragen (zie in verband hiermee de risicofactor "<i>Risico's verbonden aan de kosten van de kapitaalverhoging</i>" hieronder). <p>Financiële risico's</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risico's verbonden aan de stijgende rentevoeten en schommelingen van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten – Het rendement van de

Element	
	<p>Vennootschap is mede afhankelijk van de ontwikkeling van de rentevoeten op de financiering met vreemd vermogen door de Vennootschap. Afdekkingsinstrumenten kunnen een variatie ondergaan indien de rentevoet wijzigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tegenpartijrisico - Risico's met betrekking tot financiering – overschrijding schuldratio – De Vennootschap is beperkt in haar ontleningscapaciteit door de wettelijke maximale schuldgraad van 65%. De maximale schuldgraad die opgelegd wordt door de financiële instellingen bedraagt 60%. In het algemeen is het mogelijk dat de Vennootschap niet meer in staat zou zijn om de voor haar groeistrategie noodzakelijke externe financiering te krijgen. Rekening houdend met de acquisities na 31 maart 2017, bedraagt de pro-forma⁴ geconsolideerde schuldgraad op de datum van deze Samenvatting 59,44%. De geconsolideerde schuldgraad zou op pro-forma basis 60% bereiken indien de Vennootschap bijkomend krediet ten belope van EUR 5 miljoen zou aangaan. Bij een waardedaling van ongeveer EUR 3 miljoen of 1% van de pro-forma waarde van de vastgoedportefeuille op datum van deze Samenvatting, zou de schuldgraad van 60% overschreden worden. - Risico's met betrekking tot financiering – liquiditeit De Vennootschap is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval haar financieringsovereenkomsten, bestaande kredietlijnen inbegrepen, niet of niet tijdig zouden worden vernieuwd of zouden worden opgezegd. Op datum van deze Samenvatting heeft de Vennootschap bevestigde kredietlijnen voor een bedrag van EUR 225 miljoen, waarvan EUR 17,8 miljoen nog niet werd opgenomen en investeringsverbintenissen voor een bedrag van EUR 75,3 miljoen (exclusief verbintenissen onder voorbehoud van voltooiing van het Aanbod en exclusief verbintenissen die via inbreng in natura kunnen worden nagekomen). - Risico's van budgettering en financiële planning - Risico's verbonden aan inflatie en de ontkoppeling van de geïndexeerde huurprijzen en huurprijzen op de markt <p><u>Reglementaire en andere risico's</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Risico's verbonden aan het statuut van Openbare GVV – Als Openbare GVV is de Vennootschap onderworpen aan de GVV-Wetgeving, die beperkingen inhoudt ten aanzien van o.m. de activiteiten, de schuldgraad, de resultaatverwerking, belangenconflicten en corporate governance. De Vennootschap zou mogelijk niet in staat kunnen zijn om aan deze vereisten te beantwoorden. Indien de Vennootschap haar vergunning als GVV zou verliezen, zou ze niet langer van het afwijkend fiscaal stelsel voor GVV's genieten, en kan dit leiden tot een vervroegde opeisbaarheid van de kredieten die de Vennootschap heeft afgesloten. - Risico's verbonden aan de regelgeving en fiscaliteit – Toekomstige wijzigingen in de regelgeving c.q. een gewijzigde toepassing en/of interpretatie van dergelijke regelgeving kunnen de werking en de waarde van de Vennootschap aanzienlijk negatief beïnvloeden. De exit tax, verschuldigd door vennootschappen waarvan het vermogen door een GVV wordt overgenomen bij (o.m.) fusie, wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De sector van de studentenhuisvesting wordt bovendien gekenmerkt door een gefragmenteerd regelgevend kader, dat zowel nationale, regionale, als lokale verschillen kent. Het resultaat uit de activiteiten van de Vennootschap in

⁴ Deze pro-forma berekening op basis van de schuldgraad per 31/03/2017 houdt enkel rekening met de acquisities van het project te Amstelveen, begin april 2017 en de twee projecten te Den Haag (Burgwal) en Rotterdam (Bokelweg), eind mei 2017 en de dividenduitkering per 19 mei 2017, maar houdt geen rekening met enige evoluties aangaande werkkapitaalbehoeften, geplande andere (des)investerings, de bedrijfsresultaten en de waardering van de vastgoedportefeuille, die een invloed kunnen hebben op de totale activa en op de schuldpositie van de Vennootschap, en bijgevolg op de schuldgraad.

Element	
	<p>andere landen dan België wordt niet onderworpen aan een fiscaal transparant regime. Het risico bestaat dat het resultaat (in het bijzonder de winstberekening en kostenallocatie), c.q. de belastbare basis (met inbegrip van voorzieningen voor (uitgestelde) belastingen) in deze landen op een andere wijze dient te worden berekend dan op heden het geval is of dat de interpretatie of praktische toepassing van de onderliggende regels zou wijzigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risico's verbonden aan de kosten van de kapitaalverhoging – Omwille van de boekhoudkundige verwerking van de kosten van de kapitaalverhoging, zal de Vennootschap, alvorens zij het vooropgestelde dividend over het boekjaar 2017 zal kunnen uitkeren, haar uitkeerbare ruimte onder artikel 617 W.Venn. moeten verruimen door de reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd, te verminderen. De Raad van Bestuur van de Vennootschap zal, tussen datum van de Verrichtingsnota en de jaarlijkse algemene vergadering van 2018, in dit kader een algemene vergadering samenroepen, die bijvoorbeeld zou kunnen beslissen over het beschikbaar stellen van uitgiftepremies. Dergelijke beslissing moet worden genomen volgens de vennootschapsrechtelijke regels die gelden voor een statutenwijziging. Indien de meerderheid van drie vierden van de aanwezige of geldig vertegenwoordigde stemmen die voor dergelijke beslissing vereist is, niet zou worden gehaald op deze algemene vergadering en er bijgevolg geen uitkeerbare ruimte zou worden gecreëerd ten minste ten belope van het bedrag dat noodzakelijk is voor de uitkering van het dividend, zou het dividend over het boekjaar 2017 niet (of niet volledig) kunnen worden uitgekeerd. De referentieaandeelhouder Aloxe NV heeft zich verbonden om voor het beschikbaar stellen van de uitgiftepremies te stemmen. Door de beschikbaarstelling van uitgiftepremies zullen deze niet langer kwalificeren als fiscaal gestort kapitaal en zal hierop bij een eventuele latere uitkering roerende voorheffing verschuldigd zijn.
D.3	<p>Voornaamste risico's met betrekking tot het Aanbod en de aangeboden effecten</p> <p>Risico's verbonden aan het beleggen in de Nieuwe Aandelen: Beleggen in de aangeboden aandelen houdt risico's in die kunnen leiden tot een verlies van de gehele investering in de aangeboden aandelen.</p> <p>Liquiditeit van het Aandeel: De Aandelen bieden een relatief beperkte liquiditeit.</p> <p>Geringe liquiditeit van de markt van de Onherleidbare Toewijzingsrechten: Er bestaat geen zekerheid dat er zich een markt voor de Onherleidbare Toewijzingsrechten zal ontwikkelen. Het is derhalve mogelijk dat de liquiditeit op deze markt bijzonder beperkt is en dat zulks de beurskoers van de Onherleidbare Toewijzingsrechten negatief beïnvloedt.</p> <p>Risico's verbonden aan de marktkoers van de Aandelen die aanzienlijk kan schommelen ingevolge verschillende factoren: De marktkoers van de aandelen kan door verschillende factoren aanzienlijk schommelen.</p> <p>Verwatering van de Bestaande Aandeelhouders die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet (volledig) uitoefenen: De Bestaande Aandeelhouders die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet (volledig) uitoefenen, zullen een verwatering ondergaan.</p> <p>Indien Onherleidbare Toewijzingsrechten niet tijdens de Inschrijvingsperiode worden uitgeoefend, worden die Onherleidbare Toewijzingsrechten ongeldig</p> <p>Mogelijkheid tot toekomstige verwatering voor de Aandeelhouders: Toekomstige uitgaven van aandelen kunnen een invloed hebben op de marktkoers van de aandelen en de belangen van bestaande aandeelhouders verwateren.</p> <p>Daling van de beurskoers van de Aandelen – Intrekking van het Aanbod – Geen minimumbedrag voor het Aanbod: Indien er een substantiële daling plaatsvindt in de</p>

Element	
	<p>beurskoers van de Aandelen kan dat een significante nadelige invloed hebben op de waarde van de Onherleidbare Toewijzingsrechten. Elke volatiliteit in de beurskoers van de Aandelen heeft ook een invloed op de beurskoers van de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Onherleidbare Toewijzingsrechten zouden daardoor hun waarde kunnen verliezen. Het aanbod kan worden ingetrokken of opgeschort indien de Underwriting Agreement niet wordt ondertekend of zou worden ontbonden.</p> <p>Intrekking van de inschrijving: Indien inschrijvingsorders worden ingetrokken na de sluiting van de Inschrijvingsperiode, wanneer toegelaten door de wet volgend op een bekendmaking van een aanvulling op het Prospectus, zullen de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten niet kunnen delen in het Excedentair Bedrag en zullen zij niet op andere wijze gecompenseerd worden, met inbegrip van de aankoopprijs (en alle aanverwante kosten) betaald om Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scripts te verwerven.</p> <p>Risico's verbonden aan effecten- en sectoranalisten: Indien effecten- of sectoranalisten niet langer of niet regelmatig onderzoeksrapporten over Xior publiceren of indien zij hun aanbevelingen over de aandelen in ongunstige zin wijzigen, kan de marktprijs en het handelsvolume van de aandelen dalen.</p> <p>Risico's verbonden aan solvabiliteit en liquiditeit van de Promotor: Een gebrek aan solvabiliteit of liquiditeit van de promotor zou ertoe kunnen leiden dat bij ontbinding en vereffening van Xior, de promotor niet in de mogelijkheid is om haar verplichtingen, overeenkomstig artikel 23, §2 van de GVV-Wet, na te komen.</p> <p>Verkoop van de Aandelen door de Aandeelhouders en schommelingen van de beurskoers van de Aandelen en de Onherleidbare Toewijzingsrechten: De verkoop op de beurs van een zeker aantal Aandelen of Onherleidbare Toewijzingsrechten, of zelfs de perceptie dat een dergelijke verkoop zou kunnen plaatsvinden, zou een ongunstige impact kunnen hebben op de beurskoers van de Aandelen of op de waarde van de Onherleidbare Toewijzingsrechten. De waarde van de Aandelen op de markt zou zelfs kunnen dalen onder de Uitgifteprijs. Een daling van de beurskoers van de Aandelen tijdens de Inschrijvingsperiode zou eveneens de waarde van de Onherleidbare Toewijzingsrechten negatief kunnen beïnvloeden.</p> <p>Risico's verbonden aan de vereffening en de verrekening (<i>clearing and settlement</i>): Een niet correcte uitvoering van orders zou ertoe kunnen leiden dat kandidaat-beleggers de aangeboden aandelen niet of slechts gedeeltelijk verkrijgen.</p> <p>Beleggers die ingezetenen zijn van andere landen dan België: De aandeelhouders in rechtsgebieden buiten België die niet in staat zijn of voor wie het niet is toegestaan om hun voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten uit te oefenen in geval van een toekomstige aanbieding van aandelen met toepassing van voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten, kunnen onderhevig zijn aan verwatering van hun aandelenparticipaties.</p> <p>Risico's verbonden aan wisselkoersen: Beleggers wiens belangrijkste valuta niet de euro is, worden onderhevig aan het wisselkoersrisico wanneer ze in de aandelen beleggen.</p> <p>Risico's verbonden aan de financiële transactietaks: De verkoop, aankoop of ruil van aandelen kan onderworpen zijn aan de financiële transactietaks.</p> <p>Risico dat rechten van aandeelhouders onder het Belgisch recht verschillend kunnen zijn van rechten onder andere jurisdicties: De rechten van houders van aandelen van Xior zijn onderworpen aan de Belgische wetgeving en kunnen in belangrijke mate verschillen van de rechten van aandeelhouders in vennootschappen die buiten België zijn opgericht.</p> <p>Risico's verbonden aan overnamebepalingen in de Belgische wetgeving: Er</p>

Element	
	<p>bestaan verschillende bepalingen in het Wetboek van vennootschappen en bepaalde andere bepalingen van Belgisch recht die op de Vennootschap van toepassing kunnen zijn en die een ongevraagd overnamebod, fusie, wijziging in het management of andere controlewijzigingen, moeilijker maken.</p> <p>Risico's verbonden aan bepaalde overdrachts- en verkoopbeperkingen: Bepaalde overdracht- en verkoopbeperkingen, die van toepassing zijn ingevolge het feit dat Xior de aandelen niet heeft geregistreerd onder de US Securities Act of de effectenwetten van andere jurisdicties, kunnen het vermogen van de aandeelhouders beperken om hun aandelen te verkopen of op een andere manier over te dragen</p>

Afdeling E. Aanbieding

Element	
E.1	<p>Totale netto-opbrengsten en geraamde totale kosten van het Aanbod, met inbegrip van de geraamde kosten die door de Vennootschap aan de belegger worden aangerekend</p> <p>De kosten van het Aanbod ten laste van de Vennootschap worden geschat op circa kEUR 2.188 en bestaan uit de vergoedingen die verschuldigd zijn aan de FSMA en aan Euronext Brussels, de vergoeding van de Underwriters, de kosten voor de vertaling en de terbeschikkingstelling van het Prospectus, de juridische en administratieve kosten en de publicatiekosten.</p> <p>De vergoeding van de Underwriters is vastgesteld op circa EUR 1,6 miljoen indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven.</p> <p>De netto-opbrengst van het Aanbod wordt bijgevolg geschat op circa EUR 81,8 miljoen.</p>
E.2a	<p>Redenen voor het Aanbod, bestemming van de opbrengsten, geraamde netto-opbrengsten</p> <p>Voorafgaand aan de aankondiging van het Aanbod werd in 2017 reeds voor een bedrag van EUR 73,9 miljoen geïnvesteerd in bijkomende acquisities (ten belope van EUR 71,5 miljoen – d.i. exclusief de verwerving door inbreng in natura van de panden gelegen te Brussel, in januari 2017) en ontwikkelingsprojecten (ten belope van EUR 2,4 miljoen). De Vennootschap heeft de intentie om de netto-opbrengst volledig aan te wenden ter financiering van haar investeringspijplijn en verdere groei. Tot op datum van de aankondiging van het Aanbod werd door de Vennootschap voor een totaalbedrag van circa EUR 137,9 miljoen aan bijkomende investeringen en ontwikkelingsprojecten aangekondigd: m.n.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geplande investeringsprojecten in 2017: EUR 95 miljoen, waarvan <ul style="list-style-type: none"> o Acquisitie van in totaal 190 studentenunits in Den Haag (Waldorpstraat) (72 units) en Delft (Antonia Veerstraat) (118 units), met een totale investeringswaarde van ca. EUR 26,3 miljoen; en o Acquisitie van 280 studentenunits in Rotterdam (campus Erasmus), met een investeringswaarde van ca. EUR 30 miljoen; o Joint Venture in ontwikkelingsproject te Etterbeek m.o.o. de realisatie van 115 units, ten belope van EUR 6,3 miljoen; o Acquisitie van te herontwikkelen kantoorpand te Delft (Phoenix) m.o.o. de realisatie van een 100-tal units, ten belope van een bedrag van EUR 5,3 miljoen; o Acquisitie van twee panden gelegen te Utrecht resp. Venlo, met een investeringswaarde van ca. EUR 21,5 miljoen; o Verwerving van de overige 45% van de aandelen in de vastgoedvennootschappen Burgwal B.V. (Den Haag) en Bokelweg B.V. (Rotterdam), voor zover de Vennootschap effectief besluit om de call optie die zij heeft op deze aandelen uit te oefenen (EUR 5,6 miljoen). - Geplande uitgaven in het kader van de (her)ontwikkeling van gebouwen in portefeuille: ca. EUR 42,9 miljoen, waarvan <ul style="list-style-type: none"> o Ca. EUR 4 miljoen in 2017; en

Element	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ca. EUR 38,9 miljoen in, c.q. na, 2018. <p>Om redenen van het doelmatig beheren van de liquiditeiten, en in afwachting van de effectieve aanwending ervan ter financiering van de groei­strategie, zal de netto­opbrengst van het Aanbod in eerste instantie gedeeltelijk worden aangewend om (althans tijdelijk) uitstaande leningen onder bestaande <i>revolving</i> kredietlijnen terug te betalen, met dien verstande dat de Vennootschap nieuwe leningen kan afroepen onder deze <i>revolving</i> kredietfaciliteiten zodra dit nodig zou zijn voor de financiering van haar groei in functie van de geplande investeringen (en de timing ervan). Op die wijze zal de netto­opbrengst van het Aanbod in combinatie met de bestaande niet­opgenomen beschikbare kredietlijnen (EUR 17,8 miljoen) en bijkomende kredietlijnen die na voltrekking van het Aanbod zullen worden aangegaan, de Vennootschap in staat stellen haar groei­strategie verder te financieren.</p> <p>Indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, zal het nettobedrag van de kapitaalverhoging tot gevolg hebben dat de schuldgraad van de Vennootschap, die op datum van de Samenvatting pro­forma 59,44% bedraagt, op pro­forma basis zal verlagen tot 38,65%. Deze pro­forma berekening op basis van de schuldgraad per 31/03/2017 houdt uitsluitend rekening met de impact van het Aanbod en met de acquisities van het project te Amstelveen, begin april 2017 en de twee projecten te Den Haag (Burgwal) en Rotterdam (Bokelweg), eind mei 2017 en de dividenduitkering per 19 mei 2017, maar houdt geen rekening met enige evoluties aangaande werkkapitaal­behoeften, geplande andere (des)investeringen, de bedrijfsresultaten en de waardering van de vastgoedportefeuille, die een invloed kunnen hebben op de totale activa en op de schuldpositie van de Vennootschap, en bijgevolg op de schuldgraad.</p> <p>De opbrengst van het Aanbod, gecombineerd met de verhoogde ontleningscapaciteit naar aanleiding van het Aanbod, zal de Vennootschap in staat stellen om de groei van de Vennootschap verder te financieren.</p> <p>Het Aanbod zal niet alleen de uitvoering van de lopende investeringsprojecten ondersteunen, maar zal de Vennootschap tevens in staat stellen haar balans­structuur te versterken om haar groei door nieuwe acquisities in studentenvastgoed voort te zetten.</p> <p>De Vennootschap zal de bedragen en timing van de daadwerkelijke uitgaven van de Vennootschap verder verfijnen, naargelang onder meer de evolutie van de schuldgraad van de Vennootschap, de beschikbaarheid van passende investerings­mogelijkheden, het bereiken van overeenkomsten tegen passende voorwaarden met potentiële verkopers, de netto­opbrengst van het Aanbod en de operationele kosten en uitgaven van de Vennootschap.</p>
E.3	<p>Beschrijving van de voorwaarden van het Aanbod</p> <p>1. Algemeen</p> <p>De raad van bestuur van de Vennootschap heeft op 6 juni 2017 beslist om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal, via een inbreng in geld ten bedrage van maximaal EUR 83.991.896,00, inclusief een eventuele uitgifte­premie, met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, maar met toekenning van het Onherleidbaar Toewijzingsrecht aan de Bestaande Aandeelhouders a rato van 1 Nieuw Aandeel voor 2 Onherleidbare Toewijzingsrechten (vertegenwoordigd door coupon nr. 3) in bezit.</p> <p>Artikel 26, §1 van de GVV­Wet bepaalt dat het voorkeurrecht enkel kan worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht moet voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten; - het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de

Element	
	<p>verrichting;</p> <ul style="list-style-type: none"> - uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en - de openbare inschrijvingsperiode moet minimaal drie beursdagen bedragen. <p>Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht dat aan de Bestaande Aandeelhouders wordt toegekend, voldoet aan die voorwaarden.</p> <p>Vanuit praktisch oogpunt verschillen de Onherleidbare Toewijzingsrechten, zoals gemodaliseerd in dit Aanbod, slechts in beperkte mate van het wettelijk voorkeurrecht. De procedure van het Aanbod verschilt niet wezenlijk van de procedure die van toepassing zou zijn geweest als het Aanbod had plaatsgevonden met het wettelijk voorkeurrecht zoals voorzien in het Wetboek van vennootschappen. Meer bepaald zullen de Onherleidbare Toewijzingsrechten worden onthecht van de onderliggende Bestaande Aandelen en, zoals dat ook het geval is bij een uitgifte met wettelijk voorkeurrecht, zullen zij vrij en afzonderlijk verhandelbaar zijn op de gereguleerde markt van Euronext Brussels tijdens de Inschrijvingsperiode. Als uitzondering op de procedure die van toepassing zou zijn geweest indien het Aanbod had plaatsgevonden met het wettelijk voorkeurrecht, zal de Inschrijvingsperiode slechts 12 kalenderdagen in plaats van 15 kalenderdagen bedragen. Verder heeft de Vennootschap geen oproeping gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en de Belgische financiële pers om de termijn van de Inschrijvingsperiode acht dagen voorafgaand aan de aanvang daarvan aan te kondigen, zoals artikel 593 van het Wetboek van vennootschappen wel zou vereist hebben bij een uitgifte met wettelijk voorkeurrecht.</p> <p>De kapitaalverhoging zal plaatsvinden in de mate waarin er op de Nieuwe Aandelen wordt ingeschreven. De inschrijving op de Nieuwe Aandelen kan voortvloeien uit de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips.</p> <p>De beslissing tot kapitaalverhoging is bovendien genomen onder voorbehoud van de verwezenlijking van onder meer de volgende opschortende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de goedkeuring van het Prospectus en van de wijziging van de statuten van de Vennootschap door de FSMA; - de ondertekening van de Underwriting Agreement en de afwezigheid van de beëindiging van deze overeenkomst door de toepassing van een van haar bepalingen (zie punt 13 hierna); - dat, Aloxe NV, de heer Christian Teunissen en/of de heer Frederik Snauwaert, individueel, gezamenlijk of in onderling overleg, niet rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 30% van de effecten met stemrecht van de Vennootschap zouden aanhouden onmiddellijk na de verwezenlijking van de kapitaalverhoging; - de bevestiging van de toelating tot de verhandeling van de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels na hun onthechting of hun uitgifte. <p>2. Vaststelling van de Uitgifteprijs</p> <p>De Uitgifteprijs bedraagt EUR 31,00 en werd door de Vennootschap in overleg met de Joint Bookrunners vastgelegd op basis van de beurskoers van het Aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en rekening houdend met een korting die doorgaans voor dit type transactie wordt toegekend.</p> <p>De Uitgifteprijs ligt 14,7% lager dan de slotkoers van het Aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels op 6 juni 2017 (die EUR 36,90 bedroeg), aangepast om rekening te houden met de geraamde waarde van coupon nr. 4⁵ die</p>

⁵ De raad van bestuur van de Vennootschap schat coupon nr. 4 die het brutodividend over het lopend boekjaar 2017 tot en met 21 juni 2017 vertegenwoordigt op EUR 0,57 per Aandeel. Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van de resultaten van het boekjaar 2017 en de goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 18 mei 2018 die zal beslissen over het dividend dat uitgekeerd zal worden met betrekking tot het boekjaar 2017.

Element	
	<p>onthecht werd op 7 juni 2017 (na beursluiting), hetzij EUR 36,33 na deze aanpassing. Op basis van die slotkoers, is de theoretische ex-recht prijs ('TERP') EUR 34,55, de theoretische waarde van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht EUR 1,78, en de korting van de Uitgifteprijs ten opzichte van TERP 10,3%.</p> <p>Een deel van Uitgifteprijs per Nieuw Aandeel gelijk aan de fractiewaarde van de Aandelen, d.i. EUR 18,00, zal worden toegewezen aan het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap. Het deel van de Inschrijvingsprijs boven de fractiewaarde van de Aandelen, d.i. (afgerond) EUR 13,00, zal worden geboekt als uitgiftepremie.</p> <p>3. Maximumbedrag van het Aanbod Het maximumbedrag van het Aanbod is EUR 83.991.896,00, inclusief een eventuele uitgiftepremie. Voor het Aanbod is geen minimumbedrag bepaald. De Vennootschap behoudt zich het recht voor om de kapitaalverhoging te verwezenlijken voor een lager bedrag.</p> <p>4. Inschrijvingsmodaliteiten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inschrijvingsperiode De inschrijvingsperiode loopt van 8 juni 2017 tot en met 19 juni 2017. - Inschrijvingsratio De houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen, tijdens de Inschrijvingsperiode, inschrijven op de Nieuwe Aandelen in de volgende verhouding: 1 Nieuw Aandeel voor 2 Onherleidbare Toewijzingsrechten. - Verhandeling van de Onherleidbare Toewijzingsrechten Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 3 gehecht aan de Bestaande Aandelen. Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht zal op 7 juni 2017 na de sluiting van Euronext Brussels worden onthecht, en zal gedurende de volledige Inschrijvingsperiode verhandeld kunnen worden op de geregementeerde markt van Euronext Brussels. <p>De Bestaande Aandeelhouders die niet over het precieze aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten beschikken dat vereist is om in te schrijven op een geheel aantal Nieuwe Aandelen, kunnen tijdens de Inschrijvingsperiode ofwel de ontbrekende Onherleidbare Toewijzingsrechten kopen om in te schrijven op een of meer bijkomende Nieuwe Aandelen, ofwel de Onherleidbare Toewijzingsrechten die een aandelenfractie vertegenwoordigen, verkopen of ze bewaren opdat zij na de Inschrijvingsperiode in de vorm van Scrips te koop zouden worden aangeboden. Onverdeelde inschrijvingen zijn niet mogelijk: de Vennootschap erkent slechts één eigenaar per Aandeel.</p> <p>De beleggers die wensen in te schrijven op het Aanbod kunnen gedurende de volledige Inschrijvingsperiode Onherleidbare Toewijzingsrechten verwerven door een aankooporder en een inschrijvingsorder in te dienen bij hun financiële instelling.</p> <p>De Aandeelhouders die geen gebruik hebben gemaakt van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten aan het einde van de Inschrijvingsperiode, namelijk uiterlijk op 19 juni 2017, zullen deze na deze datum niet langer kunnen uitoefenen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Private plaatsing van de Scrips De niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen vertegenwoordigd worden door Scrips die door de Joint Bookrunners te koop zullen worden aangeboden aan Belgische en internationale beleggers via een vrijgestelde private plaatsing in de vorm van een '<i>accelerated bookbuilding</i>' (versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek). <p>De private plaatsing van de Scrips zal zo snel mogelijk na de afsluiting van de</p>

Element	
	<p>Inschrijvingsperiode plaatsvinden, en in principe op 20 juni 2017. Op de dag van publicatie van het persbericht over de resultaten van de inschrijving met Onherleidbare Toewijzingsrechten zal de Vennootschap de schorsing van de verhandeling van het Aandeel aanvragen vanaf de opening van de beurs op 20 juni 2017 tot het tijdstip van publicatie van het persbericht over de resultaten van het Aanbod.</p> <p>De kopers van Scrips zullen op de nog beschikbare Nieuwe Aandelen moeten inschrijven tegen dezelfde prijs en in dezelfde verhouding als geldt voor de inschrijving door de uitoefening van Onherleidbaar Toewijzingsrechten.</p> <p>De verkoopprijs van de Scrips zal worden vastgelegd in overleg tussen de Vennootschap en de Joint Bookrunners, op basis van de resultaten van de boekbuildingprocedure. De netto-opbrengst van de verkoop van deze Scrips, na aftrek van de kosten, uitgaven en lasten van alle aard die door de Vennootschap worden gemaakt (het "Excedentair Bedrag"), zal door de Vennootschap in bewaring worden gegeven ten gunste van de houders van coupon nr. 3 die het Onherleidbaar Toewijzingsrecht niet hebben uitgeoefend of overgedragen tijdens de Inschrijvingsperiode, en zal hen worden betaald tegen overlegging van coupon nr. 3, in principe vanaf 27 juni 2017. Indien het Excedentair Bedrag gedeeld door het totaal aantal niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten minder bedraagt dan EUR 0,01 zal het niet worden uitgekeerd aan de houders van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten, maar zal het worden overgedragen aan de Vennootschap. Het Excedentair Bedrag zal op 20 juni 2017 middels een persbericht worden gepubliceerd.</p> <p>5. Intrekking of opschorting van het Aanbod</p> <p>De Vennootschap behoudt zich het recht voor om het Aanbod voor, tijdens of na de Inschrijvingsperiode in te trekken of op te schorten indien er geen Underwriting Agreement ondertekend wordt of er een gebeurtenis plaatsvindt die de Underwriters toelaat om hun verbintenis in het kader van de Underwriting Agreement te beëindigen, op voorwaarde dat het gevolg van dergelijke gebeurtenis waarschijnlijk het slagen van het Aanbod of de handel in de Nieuwe Aandelen op de secundaire markten aanzienlijk en negatief zal beïnvloeden (zie ook verder onder punt 13).</p> <p>Als gevolg van de beslissing om het Aanbod in te trekken zullen de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen automatisch vervallen en zonder gevolg blijven. De Onherleidbare Toewijzingsrechten (en Scrips, naargelang het geval) worden in dergelijk geval nietig en zonder waarde. Beleggers ontvangen in dergelijk geval geen enkele compensatie, ook niet voor de aankoopprijs (en gerelateerde kosten of belastingen) die werd betaald om Onherleidbare Toewijzingsrechten aan te kopen op de secundaire markt. Beleggers die dergelijke Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben gekocht in de secundaire markt zullen bijgevolg een verlies lijden, aangezien de handel in Onherleidbare Toewijzingsrechten niet zal worden ongedaan gemaakt wanneer het Aanbod wordt ingetrokken.</p> <p>Indien zou worden beslist om over te gaan tot de intrekking, de opschorting of de herroeping van het Aanbod, zal door de Vennootschap een aanvulling aan het Prospectus worden gepubliceerd.</p> <p>6. Verlaging van de inschrijving</p> <p>Behoudens bij intrekking van het Aanbod, zullen de inschrijvingsaanvragen via de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten integraal worden toegewezen. De Vennootschap heeft niet de mogelijkheid om deze inschrijvingen te verminderen. Bijgevolg is er geen procedure georganiseerd om enige te veel betaalde bedragen van inschrijvers terug te betalen.</p> <p>7. Herroeping van de inschrijvingsorders</p> <p>De inschrijvingsorders zijn onherroepelijk, behoudens in zoverre bepaald in artikel 34, §3 van de Wet van 16 juni 2006, dat voorziet dat inschrijvingen kunnen worden herroepen in geval van publicatie van een aanvulling op het Prospectus, binnen een termijn van</p>

Element														
	<p>twee werkdagen na deze publicatie, op voorwaarde dat de belangrijke nieuwe ontwikkeling, materiële vergissing of onjuistheid bedoeld in artikel 34, §1 van de Wet van 16 juni 2006 zich heeft voorgedaan vóór de definitieve afsluiting van de openbare aanbieding en vóór de levering van de effecten indien dit tijdstip na de afsluiting van het Aanbod is gesitueerd.</p> <p>Enig Onherleidbaar Toewijzingsrecht waarvoor de inschrijving werd herroepen, in overeenstemming met het bovenstaande, zal verondersteld zijn niet te zijn uitgeoefend in het kader van het Aanbod. Als gevolg hiervan zullen de houders van dergelijke Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen delen in enig Excedentair Bedrag van de private plaatsing van de Scrips. Echter, inschrijvers die hun order herroepen na het einde van de private plaatsing van de Scrips zullen niet kunnen delen in enig Excedentair Bedrag van de private plaatsing van de Scrips en zullen dus op geen enkele andere wijze vergoed worden, ook niet voor de aankoopprijs (en enige verwante kosten of belastingen) die is betaald om enige Onherleidbare Toewijzingsrechten te verwerven.</p> <p>8. Volstorting en levering van de aangeboden aandelen De Uitgifteprijs moet door de beleggers volledig worden betaald, in euro, samen met alle eventuele toepasselijke beurstaksen en kosten. De betaling van de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen als gevolg van de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips, vindt plaats door debitering van de rekening van de inschrijvers, met valutadatum op 22 juni 2017. De inschrijvingsvoorwaarden en uiterste datum van betaling zullen aan de Bestaande Aandeelhouders op naam worden meegedeeld door middel van een aan hen gerichte brief. De Nieuwe Aandelen zullen geleverd worden in gedematerialiseerde vorm op of rond 22 juni 2017. Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven op basis van Onherleidbare Toewijzingsrechten die verbonden zijn aan aandelen op naam, zullen op of rond 22 juni 2017 als aandelen op naam in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap worden opgenomen.</p> <p>9. Openbaarmaking van de resultaten Het resultaat van de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen als gevolg van de uitoefening van de Onherleidbare Toewijzingsrechten zal op 20 juni 2017 worden bekend gemaakt via een persbericht op de website van de Vennootschap. Op de dag van publicatie van dit persbericht zal de Vennootschap de schorsing van de verhandeling van het Aandeel aanvragen vanaf opening van de beurs op 20 juni 2017 tot het tijdstip van publicatie van het persbericht over de resultaten van het Aanbod.</p> <p>Het resultaat van de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen als gevolg van de uitoefening van de Scrips en het Excedentair Bedrag dat toekomt aan de houders van niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen op 20 juni 2017 middels een persbericht worden gepubliceerd.</p> <p>10. Geplande kalender van het Aanbod</p> <table border="1" data-bbox="347 1570 1385 2022"> <tbody> <tr> <td data-bbox="347 1570 1145 1615">Beslissing van de raad van bestuur om het kapitaal te verhogen</td> <td data-bbox="1145 1570 1385 1615">6 juni 2017</td> </tr> <tr> <td data-bbox="347 1615 1145 1675">Vaststelling van de Uitgifteprijs / de inschrijvingsverhouding / het bedrag van het Aanbod door de raad van bestuur</td> <td data-bbox="1145 1615 1385 1675">6 juni 2017</td> </tr> <tr> <td data-bbox="347 1675 1145 1736">Goedkeuring van de Verrichtingsnota en de Samenvatting door de FSMA</td> <td data-bbox="1145 1675 1385 1736">6 juni 2017</td> </tr> <tr> <td data-bbox="347 1736 1145 1832">Persbericht ter aankondiging van het Aanbod, de modaliteiten van het Aanbod en de opening van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht (voor beurs)</td> <td data-bbox="1145 1736 1385 1832">7 juni 2017</td> </tr> <tr> <td data-bbox="347 1832 1145 1892">Onthechting van coupon nr. 3 voor de uitoefening van het Onherleidbaar Toewijzingsrecht (na beurs)</td> <td data-bbox="1145 1832 1385 1892">7 juni 2017</td> </tr> <tr> <td data-bbox="347 1892 1145 2022">Onthechting van coupon nr. 4 die het recht op het pro rata temporis dividend van het lopend boekjaar 2017 tot en met 22 juni 2017 vertegenwoordigt, dat niet zal worden toegekend aan de Nieuwe Aandelen (na beurs)</td> <td data-bbox="1145 1892 1385 2022">7 juni 2017</td> </tr> </tbody> </table>		Beslissing van de raad van bestuur om het kapitaal te verhogen	6 juni 2017	Vaststelling van de Uitgifteprijs / de inschrijvingsverhouding / het bedrag van het Aanbod door de raad van bestuur	6 juni 2017	Goedkeuring van de Verrichtingsnota en de Samenvatting door de FSMA	6 juni 2017	Persbericht ter aankondiging van het Aanbod, de modaliteiten van het Aanbod en de opening van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht (voor beurs)	7 juni 2017	Onthechting van coupon nr. 3 voor de uitoefening van het Onherleidbaar Toewijzingsrecht (na beurs)	7 juni 2017	Onthechting van coupon nr. 4 die het recht op het pro rata temporis dividend van het lopend boekjaar 2017 tot en met 22 juni 2017 vertegenwoordigt, dat niet zal worden toegekend aan de Nieuwe Aandelen (na beurs)	7 juni 2017
Beslissing van de raad van bestuur om het kapitaal te verhogen	6 juni 2017													
Vaststelling van de Uitgifteprijs / de inschrijvingsverhouding / het bedrag van het Aanbod door de raad van bestuur	6 juni 2017													
Goedkeuring van de Verrichtingsnota en de Samenvatting door de FSMA	6 juni 2017													
Persbericht ter aankondiging van het Aanbod, de modaliteiten van het Aanbod en de opening van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht (voor beurs)	7 juni 2017													
Onthechting van coupon nr. 3 voor de uitoefening van het Onherleidbaar Toewijzingsrecht (na beurs)	7 juni 2017													
Onthechting van coupon nr. 4 die het recht op het pro rata temporis dividend van het lopend boekjaar 2017 tot en met 22 juni 2017 vertegenwoordigt, dat niet zal worden toegekend aan de Nieuwe Aandelen (na beurs)	7 juni 2017													

Element		
	Terbeschikkingstelling van het Prospectus aan het publiek op de website van de Vennootschap (voor beurs)	8 juni 2017
	Openingsdatum van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht	8 juni 2017
	Sluitingsdatum van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht	19 juni 2017
	Persbericht over de resultaten van de inschrijving met Onherleidbare Toewijzingsrechten (bekendgemaakt op de website van de Vennootschap) en schorsing van de notering van het aandeel tot de publicatie van het persbericht over de resultaten van het Aanbod	20 juni 2017
	Versnelde private plaatsing van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten in de vorm van Scrips	20 juni 2017
	Persbericht over de resultaten van het Aanbod en het verschuldigde bedrag aan de houders van niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten	20 juni 2017
	Betaling van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven met Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scrips (voor beurs)	22 juni 2017
	Vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging	22 juni 2017
	Levering van de Nieuwe Aandelen aan de inschrijvers	22 juni 2017
	Toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels	22 juni 2017
	Persbericht inzake de verhoging van het maatschappelijk kapitaal en de nieuwe noemer voor doeleinden van de transparantieregulering	22 juni 2017
	Betaling van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten (Excedentair Bedrag)	Vanaf 27 juni 2017

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

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

- Categorie potentiële beleggers

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

- Landen waarin het Aanbod zal openstaan

Het Aanbod zal uitsluitend openstaan voor het publiek in België. De Scrips worden door de Joint Bookrunners te koop aangeboden aan beleggers in het kader van een vrijgestelde private plaatsing via een versnelde bookbuildingprocedure in België, Zwitserland en de Europese Economische Ruimte in overeenstemming met Regulation S van de US Securities Act.

- Voornemen van de Aandeelhouders van de Vennootschap

De referentieaandeelhouder van Xior, Aloxe NV, heeft de Vennootschap laten weten dat zij de intentie heeft om voor 625.442 Nieuwe Aandelen door middel van de uitoefening van de Onherleidbare Toewijzingsrechten verbonden aan de Bestaande Aandelen die

Element							
	<p>zij nu bezit, maximaal in te zullen schrijven op het Aanbod. De Vennootschap is er (behalve zoals vermeld in volgende paragraaf) verder niet van op de hoogte of Bestaande Aandeelhouders al dan niet op het Aanbod zullen inschrijven.</p> <p style="text-align: center;">- Voornemen van de leden van de raad van bestuur en van het management team</p> <p>Alle leden van het management team en de Raad van Bestuur die Bestaande Aandelen aanhouden in de Vennootschap, hebben aangegeven om volledig in verhouding tot hun Bestaande Aandelen die zij persoonlijk aanhouden, op het Aanbod in te schrijven.</p> <p style="text-align: center;">- Kennisgeving aan de inschrijvers</p> <p>Alleen de houders van Onherleidbare toewijzingsrechten die hun recht hebben uitgeoefend zijn, onder voorbehoud van voltooiing van het Aanbod, verzekerd dat zij het aantal Nieuwe Aandelen waarop zij hebben ingeschreven, zullen ontvangen. De resultaten van het Aanbod zullen via een persbericht worden gepubliceerd op 20 juni 2017.</p> <p>12. Plaatsing</p> <p>De inschrijvingsaanvragen kunnen rechtstreeks en kosteloos worden ingediend bij de loketten van van ING België NV, Bank Degroof Petercam NV, KBC Bank NV en CBC Banque NV en/of via ieder andere financiële tussenpersoon. De beleggers worden uitgenodigd zich te informeren over de eventuele kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening worden gebracht.</p> <p>13. Underwriting agreement</p> <p>De Underwriters en de Vennootschap hebben zich geëngageerd om te goeder trouw een overeenkomst (de "Underwriting Agreement") te onderhandelen die de contractuele afspraken tussen hen omtrent het Aanbod zal bevatten. Conform de gangbare marktpraktijk wordt een dergelijke overeenkomst pas aangegaan na de afsluiting van de private plaatsing van de Scrips en vóór de Leveringsdatum. Op dit ogenblik hebben de Underwriters en de Vennootschap bijgevolg geen verplichting om dergelijke overeenkomst af te sluiten, om in te schrijven op Nieuwe Aandelen of om deze uit te geven.</p> <p>Indien dergelijke overeenkomst tussen de Underwriters en de Vennootschap wordt afgesloten, dan zal deze, naast een aantal andere elementen, naar verwachting de volgende principes bevatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een verbintenis van de Underwriters, elk afzonderlijk en niet hoofdelijk, om elk in te schrijven op een aantal Nieuwe Aandelen, in de mate van de inschrijving door de beleggers die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode en door de beleggers die de Scrips hebben uitgeoefend, met uitzondering van de aangeboden Nieuwe Aandelen waarop Aloxe NV zal inschrijven ingevolge haar onvoorwaardelijke en onherroepelijke verbintenis; • de inschrijving op de Nieuwe Aandelen zal gebeuren met het oog op de onmiddellijke toewijzing ervan aan de betrokken beleggers, met garantie van de betaling van de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven door de beleggers andere dan Aloxe NV, die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten tijdens de Inschrijvingsperiode hebben uitgeoefend en door de beleggers die hun Scrips hebben uitgeoefend, maar die op datum van de kapitaalverhoging nog niet werd betaald ("Soft Underwriting"); • de Nieuwe Aandelen waarop door de bovenvermelde beleggers wordt ingeschreven, zullen door de Underwriters worden 'soft onderwritten' in de volgende verhoudingen: <table data-bbox="443 1944 906 2058" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>ING België:</td> <td style="text-align: right;">37,5%</td> </tr> <tr> <td>Bank 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> </table>	ING België:	37,5%	Bank Degroof Petercam:	37,5%	KBC Securities	12,5%
ING België:	37,5%						
Bank Degroof Petercam:	37,5%						
KBC Securities	12,5%						

Element	
	<p>Kempen & Co 12,5%</p> <p>TOTAAL: 100%</p> <ul style="list-style-type: none"> • in de overeenkomst zal de Vennootschap bepaalde verklaringen moeten doen, bepaalde garanties moeten geven en de Underwriters moeten vrijwaren tegen bepaalde aansprakelijkheden; • een bepaling dat elke Joint Bookrunner het recht heeft om, en dit voor zover mogelijk na voorafgaande consultatie van de Vennootschap en de andere Joint Bookrunners, de overeenkomst te beëindigen tussen de datum van ondertekening en de Leveringsdatum indien, één of meerdere van in de Underwriting Agreement beschreven omstandigheden zich voordoen. <p>De vergoedingen van de Underwriters zullen worden betaald door de Vennootschap. De Vennootschap heeft er mee ingestemd om aan de Underwriters bepaalde onkosten die zij hebben gemaakt in verband met het Aanbod terug te betalen.</p>
E.4	<p>Beschrijving van alle belangen, met inbegrip van tegenstrijdige belangen, die van betekenis zijn voor het Aanbod</p> <p>ING België en Bank Degroof Petercam treden samen op als Joint Global Coordinators en als Joint Bookrunners en samen met KBC Securities en Kempen & Co als Underwriters in het kader van het Aanbod en zullen, tegen bepaalde voorwaarden, een Underwriting Agreement met de Vennootschap sluiten (zie hierover punt E.3.13).</p> <p>Bovendien :</p> <ul style="list-style-type: none"> - heeft Bank Degroof Petercam met de Vennootschap een liquiditeitscontract ondertekend; - heeft ING België met de Vennootschap langlopende kredietovereenkomsten gesloten; - heeft ING België met de Vennootschap contracten voor indekkingsinstrumenten gesloten; - is KBC Securities betrokken bij de plaatsing van het Aanbod; KBC Securities is verbonden met KBC Bank NV (zoals gedefinieerd in artikel 11 van het Wetboek van vennootschappen). KBC Bank NV heeft tevens met de Vennootschap kredietovereenkomsten gesloten; - hebben de hoger vermelde financiële instellingen aan de Vennootschap verschillende bankdiensten, beleggingsdiensten, commerciële diensten of andere diensten geleverd in het kader waarvan zij vergoedingen hebben ontvangen, en zouden zij dergelijke diensten ook in de toekomst kunnen leveren en daarvoor vergoedingen kunnen ontvangen. <p>De referentieaandeelhouder van Xior, Aloxe NV, heeft de Vennootschap laten weten dat zij de intentie heeft om voor 625.442 Nieuwe Aandelen door middel van de uitoefening van de Onherleidbare Toewijzingsrechten verbonden aan de Bestaande Aandelen die zij nu bezit, maximaal in te zullen schrijven op het Aanbod. De Vennootschap heeft verder geen kennis of Bestaande Aandeelhouders al dan niet op het Aanbod zullen inschrijven.</p>
E.5	<p>Naam van de persoon of entiteit die aanbiedt de Aandelen te verkopen. Lock-up – Standstill</p> <p>Er zijn geen personen of entiteiten die aanbieden de Aandelen te verkopen.</p> <p>In het kader van het Aanbod, treden ING België en Bank Degroof Petercam op als Joint Global Coordinators en als Joint Bookrunners; KBC Securities en Kempen & Co als Co-Managers; en de Joint Bookrunners en Co-Managers tezamen als Underwriters.</p> <p>De Underwriting Agreement zal naar verwachting erin voorzien dat de Vennootschap gedurende een periode van 90 kalenderdagen vanaf de datum van de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels geen Aandelen, warrants, converteerbare effecten, opties of andere rechten op de inschrijving of verwerving van Aandelen mag uitgeven, verkopen of aanbieden, behalve (i) de uitgifte van de Nieuwe Aandelen, (ii) in geval van voorafgaande schriftelijke</p>

Element							
	<p>toestemming van de Joint Bookrunners, die niet onredelijk zal worden geweigerd, (iii) aan werknemers, consultants, bestuurders of andere dienstverleners als een deel van het aanwervings-, incentive of beloningsplan en, (iv) met het oog op de verwerving van onroerende goederen (of inbreng van schuldvorderingen uit hoofde van onbetaalde verwervingen van onroerende goederen) door inbreng in natura, fusies en/of (partiële) splitsingen.</p> <p>De Underwriting Agreement zou er ook in moeten voorzien dat de Vennootschap geen eigen Aandelen (of eventuele warrants, converteerbare effecten, opties of andere rechten op inschrijving of verwerving van Aandelen) op de beurs mag verwerven of haar kapitaal mag verminderen gedurende een periode van 90 kalenderdagen vanaf de datum van de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, tenzij in geval van voorafgaande schriftelijke toestemming van de Joint Bookrunners.</p> <p>De referentieaandeelhouder van de Vennootschap, Aloxe NV, heeft zich ertoe verbonden om de Aandelen in de Vennootschap die zij aanhoudt op datum van voltooiing van het Aanbod niet te verkopen gedurende een periode van 90 kalenderdagen te rekenen vanaf de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen. Op dit verbod tot vervreemding van Aandelen gelden een aantal uitzonderingen.</p>						
E.6	<p>Verwatering voor de Bestaande Aandeelhouders die niet inschrijven op het Aanbod met uitoefening van al hun Onherleidbare Toewijzingsrechten</p> <p>De Bestaande Aandeelhouders die al hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefenen, zullen geen verwatering van stemrecht en dividendrecht ondergaan. De Bestaande Aandeelhouders die zouden beslissen om de aan hen toegekende Onherleidbare Toewijzingsrechten (geheel of gedeeltelijk) niet uit te oefenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zullen een toekomstige verwatering van stemrecht en dividendrecht ondergaan voor wat betreft het boekjaar 2017 en volgende in de hierna beschreven verhoudingen; - zijn blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun participatie. Dit risico vloeit voort uit het feit dat het Aanbod wordt uitgevoerd tegen een Uitgifteprijs die lager is dan de huidige beurskoers. In theorie zou de waarde van de Onherleidbare Toewijzingsrechten die aan de Bestaande Aandeelhouders worden toegekend, de financiële waardevermindering als gevolg van de verwatering ten opzichte van de huidige beurskoers moeten compenseren. De Bestaande Aandeelhouders zullen dus een waardeverlies kennen indien zij er niet in slagen hun Onherleidbare Toewijzingsrechten over te dragen tegen de theoretische waarde ervan (of als de verkoopprijs van de Scrips niet zou leiden tot een betaling voor de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten voor een bedrag dat gelijk is aan deze theoretische waarde). <p>De gevolgen van de uitgifte op de participatie in het kapitaal van een Bestaande Aandeelhouder die vóór de uitgifte 1% van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in handen heeft en die niet inschrijft op het Aanbod, wordt hierna voorgesteld.</p> <p>De berekening wordt uitgevoerd op basis van het aantal Bestaande Aandelen en een geschat aantal Nieuwe Aandelen van 2.709.416, rekening houdend met het maximumbedrag van het Aanbod van EUR 83.991.896,00 en de Uitgifteprijs van EUR 31,00.</p> <table border="1" data-bbox="352 1805 1378 2007"> <thead> <tr> <th data-bbox="352 1805 831 1877"></th> <th data-bbox="831 1805 1378 1877">Participatie in het aandeelhouderschap</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="352 1877 831 1939">Vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen</td> <td data-bbox="831 1877 1378 1939">1,00%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 1939 831 2007">Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen</td> <td data-bbox="831 1939 1378 2007">0,67%</td> </tr> </tbody> </table>		Participatie in het aandeelhouderschap	Vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	1,00%	Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	0,67%
	Participatie in het aandeelhouderschap						
Vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	1,00%						
Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	0,67%						
E.7	Geraamde kosten die door de uitgevende instelling of de aanbieder aan de						

Element	
	<p>belegger worden aangerekend De Underwriters, de loketinstellingen en de Vennootschap rekenen aan de belegger geen kosten aan voor inschrijvingen op het Aanbod. De belegger dient zich te informeren over eventuele kosten die andere financiële tussenpersonen dan de Underwriters en de loketinstellingen in rekening zouden brengen bij inschrijving op het Aanbod. Deze kosten dienen zij zelf te betalen.</p>