Xior Student Housing SA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

ayant son siège social à Mechelsesteenweg 34 boîte 108, 2018 Anvers (Belgique) et portant le numéro d'entreprise 0547.972.794

(RPM Anvers, division Anvers)

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

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS DU 24 FÉVRIER 2021 POUR L'OFFRE PUBLIQUE DE SOUSCRIPTION D'AU MAXIMUM 4.209.288 NOUVELLES ACTIONS DANS LE CADRE D'UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMÉRAIRE DANS LES LIMITES DU CAPITAL AUTORISÉ AVEC DROIT D'ALLOCATION IRRÉDUCTIBLE POUR UN MONTANT MAXIMAL DE 178.894.740,00 EUR ET POUR LA DEMANDE D'AUTORISATION DE NÉGOCIATION (I) DES NOUVELLES ACTIONS, À PARTIR DE L'ÉMISSION ET (II) DES DROITS D'ALLOCATION IRRÉDUCTIBLES, PENDANT LA PÉRIODE DE SOUSCRIPTION, SUR LE MARCHÉ RÉGLEMENTÉ D'EURONEXT BRUSSELS

A. INTRODUCTION AVEC AVERTISSEMENTS

1. INTRODUCTION

Nom et code international d'identification des titres	Action XIOR, avec code ISIN BE0974288202 Droit d'Allocation Irréductible avec code ISIN BE0970177805
Identité et coordonnées de l'émetteur	Xior Student Housing SA, société immobilière réglementée publique de droit belge sous la forme d'une société anonyme ayant son siège à Mechelsesteenweg 34 (boîte 108), 2018 Anvers (Belgique), numéro d'entreprise 0547.972.794 (RPM Anvers, division Anvers) et numéro LEI 549300JK7HFOCP0U8K85.
Autorité compétente	Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles
Date d'approbation du prospectus	La version néerlandaise du Prospectus (y compris le Résumé) a été approuvée le 24 février 2021 par la FSMA, en tant qu'autorité compétente, conformément à l'article 20 du Règlement Prospectus.

Sauf disposition contraire dans le présent Résumé, les termes commençant par une majuscule utilisés dans le présent Résumé ont la signification qui leur est donnée dans le Prospectus.

2. AVERTISSEMENTS

Ce Résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les Nouvelles Actions, Droits d'Allocation Irréductibles ou Scriptions doit être fondée sur un examen de l'ensemble du Prospectus par l'investisseur. Il est possible que l'investisseur perde tout ou partie du capital investi. Si une action en justice relative aux informations figurant dans le Prospectus est intentée auprès d'une instance judiciaire, l'investisseur qui intervient comme plaignant doit, selon la législation nationale des États membres, supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début des procédures judiciaires.

Seules les personnes qui ont communiqué le Résumé, y compris sa traduction, peuvent être tenues légalement responsables et uniquement si le Résumé, lorsqu'il est lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, est trompeur, imprécis ou contradictoire, ou si le Résumé, lorsqu'il est lu conjointement avec les autres parties du Prospectus, ne contient pas les informations essentielles permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces titres.

B. INFORMATIONS CLÉS SUR L'ÉMETTEUR

1. QUELLE INSTITUTION ÉMET LES TITRES ?

Identification – Xior Student Housing est une société immobilière réglementée publique sous la forme d'une société anonyme, constituée et agissant sous le droit belge. Son siège social est situé Mechelsesteenweg 34, (boîte 108), à 2018 Anvers (Belgique) et elle porte le numéro LEI 549300JK7HFOCP0U8K85.

Activités principales – Xior est la première et unique SIR publique belge dans le secteur des logements pour étudiants, active en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne et au Portugal. En sa qualité de propriétaire et d'exploitant, Xior se constitue depuis 2007 déjà un portefeuille de logements qualitatifs et fiables qu'elle destine aux étudiants à la recherche d'un endroit idéal pour étudier, habiter et vivre. Les logements pour étudiants de Xior, qu'elle achète ou développe elle-même pour ensuite conserver et exploiter les bâtiments, offrent un environnement confortable et sûr, parfaitement adapté aux besoins actuels des étudiants et bénéficient d'une localisation centrale de premier ordre, à proximité des établissements d'enseignement et au maximum à une dizaine de minutes à pied du centre-ville. Le public cible de la Société comprend les étudiants, assistants, jeunes diplômés et doctorants, aussi bien locaux qu'étrangers. Xior vise également à poursuivre avec conviction sa stratégie de croissance, en élargissant son portefeuille immobilier par l'acquisition d'immeubles pour étudiants de qualité et par la réalisation des projets de développement dans le pipeline.

Actionnaires majoritaires – Sur la base des déclarations de transparence reçues jusqu'à la date du présent Résumé et en supposant que le nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés n'ait pas été modifié depuis les déclarations de transparence respectives, les parties suivantes sont les seuls actionnaires de la Société qui détiennent 5 % ou plus des Actions Existantes :

Actionnaire	Nombre d'actions	% actions (arrondi)
Aloxe NV - M. C. Teunissen & M. F. Snauwaert	3.602.041 ¹	17,11 % ²
AXA Investment Managers SA	1.743.019 ³	9,11 % ⁴

L'émetteur n'est pas directement ou indirectement la propriété d'autrui, ni sous son contrôle.

L'actionnaire de référence, Aloxe NV, a informé la Société de son intention de souscrire à l'Offre pour un nombre de 719.088 Nouvelles Actions par l'exercice des Droits d'Allocation Irréductibles liés aux Actions Existantes actuellement en sa possession. Pour le reste, la

¹ Sur la base des informations les plus récentes connues de la Société.

² Sur la base du dénominateur le plus récemment publié, à savoir 21.046.441 actions.

³ Sur la base de la participation mentionnée dans la notification de transparence la plus récente reçue (du 3 avril 2020).

⁴ Sur la base du dénominateur mentionné dans la notification de transparence la plus récente reçue (du 3 avril 2020), à savoir le dénominateur au 6 novembre 2019, à savoir 19.133.129 actions.

Société n'est pas au courant de l'intention des Actionnaires Existants de souscrire ou non à l'Offre. Tous les membres de l'équipe de direction et du conseil d'administration de la Société qui détiennent des Actions Existantes dans la Société ont indiqué souscrire pleinement au prorata des Actions Existantes qu'ils détiennent personnellement. En outre, M. Bastiaan Grijpink (CIO et Country Manager Iberia de la Société) a indiqué être intéressé par l'achat de Droits d'Allocation Irréductibles additionnels sur le marché réglementé d'Euronext Brussels ou par placement privé pendant la Période de souscription.

Principaux administrateurs - Le conseil d'administration de la Société se compose de six membres : (i) madame Kathleen Van den Neste, (ii) monsieur Joost Uwents, (iii) monsieur Wilfried Neven, (iv) monsieur Wouter De Maeseneire (v) monsieur Christian Teunissen et (vi) monsieur Frederik Snauwaert.

Auditeur légal - PwC Réviseurs d'entreprises, une société à responsabilité limitée de droit belge, dont le siège est établi Woluwedal 18, 1932 Woluwe-Saint-Étienne, numéro d'entreprise 0429.501.944 (RPM Bruxelles, néerlandophone), représentée par Damien Walgrave, est commissaire de la Société.

2. QUELLES SONT LES INFORMATIONS FINANCIÈRES ESSENTIELLES CONCERNANT L'ÉMETTEUR ?

Bilan et compte de résultats

Sauf mention contraire, les chiffres repris dans le tableau ci-dessous sont exprimés en EUR 1.000

	FY2020	FY2019	FY2018
Investissements immobiliers	1.555.779	1 190 791	814.908
Fonds propres	659.503	625 808	410.019
Fonds propres – part du groupe	641.194	610.427	410.019
Dettes envers les établissements de crédit - long terme	621.392	500.425	401.177
Total du bilan	1.620.316	1.276.529	861.752
Endettement	54,18 %	45,67 %	49,32 %
	FY2020	FY2019	FY2018
Résultat locatif net	57.896	44.932	30.081
Résultat d'exploitation immobilier	50.414	38.515	26.418
Résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille	44.471	35.069	23.323
Résultat EPRA*	33.962	24.103	16.179
Résultat EPRA – part du groupe*	33.299	23.975	16.179
Résultat net	-41.773	7.659	16.105
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (en EUR)*	1,74	1,61	1,46
Résultat EPRA par action – part du groupe (en EUR)⁵	1,70	1,60	1,46
Flux de trésorerie générés par les activités d'exploitation	3.292	-45.813	-24.770
Flux de trésorerie générés par les activités d'investissement	-282.360	-252.915	-237.478
Flux de trésorerie générés par les activités de financement	281.624	297.729	261.637

* Les Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) sont des indicateurs utilisés par Xior Student Housing SA afin de mesurer et suivre ses performances d'exploitation. L'Autorité européenne des Marchés Financiers (ESMA) a promulgué des directives applicables depuis le 3 juillet 2016 relatives à l'utilisation et l'explication des indicateurs alternatifs de performance.

3. QUELS SONT LES PRINCIPAUX RISQUES SPÉCIFIQUES À L'ÉMETTEUR ?

(a) RISQUES DE MARCHÉ

Risques liés à l'offre et à la demande sur le marché du logement étudiant – La demande en chambres d'étudiants de la Société peut être fortement influencée négativement par un éventuel recul des populations estudiantines, dépendant ou non de l'offre d'enseignement et/ou de la présence (permanente) et la qualité des établissements d'enseignement, la réduction des aides publiques financières aux étudiants, l'augmentation des droits d'inscription ou la multiplication des formations en ligne. La crise du COVID-19 peut accélérer une telle multiplication des formations en ligne. Inversement, la Société est également exposée à une suroffre immobilière axée sur les logements pour étudiants.

(b) RISQUES LIÉS AU MARCHÉ IMMOBILIER

Risques liés à l'évolution de la Valeur Réelle du portefeuille immobilier – La Valeur Réelle du portefeuille immobilier de la Société, telle qu'évaluée chaque trimestre par des experts en valorisation indépendants, varie de temps à autre et est reprise conformément à l'IAS 40 (à la suite de la pandémie de COVID-19, les experts en valorisation qui valorisent l'immobilier de la Société situé en Espagne et au Portugal ont en outre repris une clause d'insécurité de taxation matérielle dans leur rapport de valorisation). La Société est par conséquent exposée à des fluctuations de la Valeur Réelle de son portefeuille immobilier, ce qui peut notamment avoir un impact sur le résultat net et le taux d'endettement. Entre le troisième et le quatrième trimestre de 2020, la Valeur Réelle du portefeuille immobilier a baissé de 3,49 %, ce qui a engendré un résultat de portefeuille négatif au quatrième trimestre (et donc un impact sur le résultat net) de 46,3 millions EUR. La Société est également exposée aux risques de dépréciation à la suite de l'usure et/ou de dommages causés par les locataires, d'inoccupation croissante, de loyers impayés, d'une baisse des loyers, d'une modification de la fiscalité de la vente de biens immobiliers, de difficultés dans l'exécution d'opérations d'entretien ou de transformations résultant du fait que le bien immobilier concerné est détenu en copropriété et à la suite de plans et/ou de mesures erronés.

Risques de construction, de développement et de reconversion - La Société a différents projets de développement et de reconversion en portefeuille. Ces projets comportent différents risques, notamment le risque de refus ou de contestation des permis nécessaires, de retard du projet, d'inoccupations (en cas de discordance entre la fin de l'éventuel bail en cours et le début des travaux) ou de dépassement du budget en raison de frais imprévus.

Risques liés aux permis et (à la non-obtention ou à l'obtention hors délai) d'autres autorisations et exigences auxquelles le bien doit satisfaire - La valeur de l'immobilier est notamment déterminée par la présence de tous les permis et autorisations légaux. L'absence des permis requis ou le non-respect des conditions liées aux permis ou d'autres conditions réglementaires peut avoir un impact sur l'exploitation et, par conséquent, sur la valeur et les revenus locatifs des immeubles concernés, et peuvent, sans préjudice de la responsabilité pénale potentielle, donner lieu à des procédures de régularisation, qui peuvent aller de pair avec l'exécution de travaux d'adaptation, des procédures environnementales fastidieuses et des frais de transformation supplémentaires.

Risques liés à l'exécution de travaux d'entretien et aux réparations – Les programmes de rénovation et d'investissement en raison de l'âge ou de l'usure (à la suite d'un vieillissement normal, architectural et technique), à la suite d'une dégradation ou pour satisfaire aux exigences (légales ou commerciales) croissantes, peuvent donner lieu à des coûts substantiels et à une indisponibilité temporaire et/ou

partielle du bien immobilier concerné.

(c) RISQUES OPÉRATIONNELS

Risques liés à l'incapacité de conclure et de faire exécuter des contrats de bail (et en particulier à l'impact des modifications apportées au système néerlandais d'évaluation des habitations), à l'inoccupation et à la perte de revenus locatifs – La Société est exposée au risque de perte de loyer lié au départ de locataires avant ou à l'expiration des contrats de bail en cours. Qui plus est, le risque de non-location ou de relocation est plus fréquent pour les logements destinés aux étudiants, caractérisés par des contrats de bail de courte durée, que pour d'autres types de biens immobiliers. Aux Pays-Bas, les autorités appliquent en outre le Régime d'évaluation des habitations pour réguler le niveau des prix du marché locatif « social ». Un changement de politique législative ou générale dans ce système de points peut avoir un impact négatif (potentiellement significatif) sur les revenus locatifs perçus et/ou à percevoir de la Société, ainsi que sur la valorisation de l'immobilier concerné.

Risques liés aux opérations de fusion, de scission ou d'acquisition et aux ventes historiques – Dans le cadre de la structuration et la croissance de son portefeuille, la Société a pris part dans le passé, et devrait continuer à le faire à l'avenir, à des opérations de fusion, de scission ou d'autres acquisitions. De par leur nature, de telles transactions ont pour conséquence que tous les passifs des sociétés immobilières concernées sont transférés, même ceux que la Société n'a peut-être pas pu découvrir dans le cadre de l'enquête de due diligence, ni couvrir par des garanties dans les contrats de reprise concernés. Les garanties sont par nature limitées dans le temps, étant entendu qu'une limitation de la responsabilité maximale des vendeurs est généralement stipulée dans les garanties. Enfin, la Société reste confrontée à cet égard au risque d'insolvabilité de sa contrepartie.

Risques liés aux nuisances causées par les étudiants et les locataires et risques pour la réputation qui en découlent – Étant donné que la Société compte principalement des étudiants comme locataires, (89,85 % de la Valeur Réelle du portefeuille au 31 décembre 2020), il existe un risque accru (spécifiquement par rapport à d'autres (sous-)secteurs immobiliers) que la Société soit confrontée à des plaintes ou à l'imposition de mesures (administratives) propres aux bâtiments qui composent son portefeuille immobilier, ce qui peut donner lieu, directement ou indirectement, à des frais supplémentaires et à une baisse de revenus. Dans le cadre de la crise du COVID-19, il a été mis fin à des rassemblements dans différentes résidences de la Société, parfois avec l'intervention de la police. Dans les villes estudiantines où la Société est active, cela a donné lieu à la parution d'articles de presse et à des interventions en concertation avec les universités et administrations communales. Si de tels problèmes étaient devenus structurels dans une résidence déterminée, une administration communale aurait pu être amenée à fermer la résidence, avec pour conséquence une éventuelle perte de revenus locatifs et une inoccupation.

(d) RISQUES FINANCIERS

Risques liés au financement – dépassement du taux d'endettement – Au 31 décembre 2020, le taux d'endettement consolidé de la Société s'élevait à 54,18 % et le taux d'endettement statutaire à 50,86 %. Compte tenu des acquisitions postérieures au 31 décembre 2020, on peut conclure que la Société dispose d'une capacité d'endettement de 493 millions EUR sur une base consolidée avant d'atteindre le taux d'endettement consolidé maximal légal de 65 % pour les SIR, et de 228 millions EUR avant d'atteindre un taux d'endettement consolidé de 60 %, imposé dans les contrats de financement conclus avec les institutions financières. Le non-respect de paramètres financiers pourrait entraîner des sanctions, la résiliation des conventions de financement, la renégociation des conventions de financement ou le remboursement anticipé obligatoire des encours, ainsi qu'une baisse de confiance entre la Société et les investisseurs et/ou entre la Société et les institutions financières, ce qui pourrait à son tour entraîner une baisse de liquidité et des possibilités de poursuivre la stratégie de croissance.

Risques liés aux conventions de financement (y compris le respect des conventions) – liquidité – Il y a un risque d'annulation, de renégociation, de remboursement forcé ou même de résiliation anticipée des conventions de crédit en cas de défaut de paiement tel que défini dans ces conventions de financement (ce qui n'est pas toujours dû à la Société elle-même, on peut par exemple penser à une modification du contrôle de la Société). Un défaut d'exécution (où il convient de faire remarquer que certains cas de « défaut d'exécution » ou de non-respect des engagements, tel qu'une modification de contrôle, repris dans toutes les conventions de financement, échappent au contrôle de la Société) dans le cadre d'une seule convention de financement peut en outre, conformément aux dispositions dites « cross acceleration » ou de « cross default », entraîner des défauts d'exécution dans le cadre d'autres conventions de financement (indépendamment de l'attribution d'éventuels « waivers » par d'autres organismes de crédit, dans le cas d'une disposition de « cross default ») et ainsi entraîner le remboursement anticipé obligatoire par la Société de toutes ces lignes de crédit. Si la Société était exposée à un problème de liquidité, elle pourrait, dans le pire des cas, être contrainte de vendre des actifs. La Société est par conséquent exposée à un risque de liquidité dans l'éventualité où ses conventions de financement, lignes de crédit existantes comprises, ne seraient pas renouvelées (à temps) ou seraient résiliées.

(e) RISQUES RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

Risques liés au statut de SIR public et à la fiscalité applicable – Si la Société perd son agrément de SIR, elle ne pourra plus bénéficier du régime fiscal particulier des SIR, ce qui signifierait notamment que les revenus locatifs au niveau de la Société qui sont actuellement exonérés d'impôt des sociétés seraient soumis à l'impôt des sociétés. En outre, la perte de l'agrégation du statut de SIR est considérée, dans les conventions de crédit de la Société, comme un événement pouvant entraîner l'exigibilité anticipée des crédits contractés par la Société (à la suite ou non de dispositions dites « acceleration » or « cross default » comprises dans les conventions de crédit - voir également Facteur de risque précité). Une telle exigibilité anticipée compromettrait la pérennité de la Société sous sa forme actuelle avec son portefeuille immobilier actuel.

C. INFORMATIONS CLÉS SUR LES TITRES

1. QUELLES SONT LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES TITRES ?

Toutes les Nouvelles Actions (au maximum 4.209.288) sont émises conformément au droit belge et sont des actions ordinaires qui représentent le capital, de même type que les Actions Existantes, entièrement libérées, conférant le droit de vote et sans valeur nominale. Le code ISIN BE0974288202 est attribué aux Nouvelles Actions, soit le même code que les Actions Existantes. Les Droits d'Allocation Irréductibles portent le code ISIN BE0970177805.

L'émission est effectuée en euros. À la date du Prospectus, le capital de la Société est représenté par 21.046.441 Actions Existantes, sans mention de valeur nominale et entièrement libérées.

Droits liés aux titres – Toutes les Actions disposeront des mêmes droits que les Actions Existantes, étant entendu que les Nouvelles Actions ne participeront pas aux résultats de la Société pour l'exercice 2020 à la suite du détachement des coupons n° 16 et 17 le 24 février 2021 (après la clôture des marchés) et ne participeront qu'*au prorata temporis* aux résultats de la Société pour l'exercice 2021 en cours, à savoir à partir du 9 mars 2021. Chaque Action donne droit à une voix, sauf dans les cas de suspension du droit de vote prévus par la loi. En principe, les Actions de la Société sont assorties, dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire, d'un droit de préférence ou d'un droit d'allocation irréductible, conformément à la législation applicable. Dans certains cas, la Société peut toutefois

lever ou limiter le droit de préférence des Actionnaires. Chaque Actionnaire peut à tout moment, à ses frais, demander la conversion de ses Actions en actions nominatives ou en actions dématérialisées. Le produit de la liquidation de la Société sera, après apurement de l'ensemble des dettes, charges et frais de liquidation, réparti entre tous les Actionnaires proportionnellement à leur participation dans le capital social de la Société.

Ordre – Toutes les Actions représentent une part égale du capital et ont le même rang en cas d'insolvabilité de la Société.

Restrictions de la libre négociabilité des titres – Sous réserve des restrictions générales relatives à l'Offre et la diffusion du Prospectus et des restrictions « standstill » spécifiques auxquelles la Société et l'Actionnaire Existant Aloxe NV se sont engagés dans le cadre de cette opération, aucune restriction n'est imposée à la libre négociabilité des Actions, autres que celles qui peuvent être imposées par la loi.

Politique de dividende – Conformément à l'AR SIR et à l'article 34 des statuts de la Société, la Société doit, à titre de rémunération du capital, verser un montant au moins égal à la différence positive entre les montants suivants :

- 80 % du montant égal à la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes à la réalisation de l'immobilier non exemptées de distribution obligatoire, telle que déterminée selon le schéma du chapitre III de l'annexe C de l'AR SIR ; et
- la réduction nette au cours de l'exercice de la charge d'endettement de la Société, telle que visée à l'article 13 de l'AR SIR.

L'assemblée générale annuelle décide, sur proposition du conseil d'administration, de l'affectation du solde. La Société reste soumise à l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations. En outre, il faut toujours tenir compte du taux d'endettement maximal légal (simple et consolidé) de 65 % autorisé par la législation SIR, et du fait que le taux d'endettement maximal imposé par les institutions financières est limité à 60 %. Le conseil d'administration peut décider, sous sa responsabilité, de payer des acomptes sur dividendes.

Comme indiqué dans son « *Communiqué Annuel - Publication des résultats annuels 2020* » qui sera publié le 24 février 2021 sur le site Internet de la Société, le conseil d'administration de la Société a l'intention de proposer à l'assemblée générale annuelle du 20 mai 2021 de verser un dividende de 1,36 EUR brut ou 0,952 EUR net par action pour l'exercice 2020. Le dividende brut pour l'exercice 2020 reste bien entendu soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle portant sur l'exercice 2020. En outre, la Société vise pour l'exercice 2021, sauf circonstances imprévues, un dividende brut de 1,44 EUR par action (une hausse de 6 % par rapport à 2020), ce qui signifierait que les détenteurs de Nouvelles Actions auraient droit pour l'exercice 2021 à un dividende brut de 1,1757 EUR par action pour la période à partir du 9 mars 2021. Cette estimation reste bien entendu soumise aux résultats et à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire portant sur l'exercice 2021.

2. OÙ LES TITRES SERONT-ILS NÉGOCIÉS ?

Demande d'admission à la négociation (i) des Nouvelles Actions à partir de leur émission et (ii) des Droits d'Allocation Irréductibles, pendant la Période de souscription a été introduite sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

3. QUELS SONT LES PRINCIPAUX RISQUES SPÉCIFIQUES AUX TITRES ?

(a) RISQUES LIÉS AUX NOUVELLES ACTIONS, DROITS D'ALLOCATION IRRÉDUCTIBLES OU SCRIPS

Fluctuations du cours boursier des actions – Certaines modifications, évolutions (comme la matérialisation d'un des Facteurs de risque décrits dans le présent Résumé) ou publications sur la Société peuvent avoir une influence substantielle sur le prix des Actions. En outre, certains facteurs politiques, économiques, monétaires, financiers et/ou liés à la santé, sur lesquels la Société n'exerce aucun contrôle, peuvent entraîner d'importantes fluctuations des volumes et des prix en bourse. Le prix des Actions peut descendre en dessous du Prix d'émission.

Possibilité de dilution future pour les Actionnaires – Xior a besoin, en tant que SIR, d'un flux de capitaux constant pour poursuivre et développer ses activités. Par conséquent, depuis son introduction en bourse, elle a augmenté à plusieurs reprises son capital (hors prime d'émission). Un Actionnaire qui, au 11 décembre 2015, détenait 1 % du capital de la Société et n'a jamais exercé ses droits d'allocation irréductibles et n'a jamais participé aux dividendes optionnels, ne détiendrait à la date du présent Résumé que 0,22 % du capital de la Société. Un Actionnaire qui, au 11 décembre 2015, détenait 1 % du capital de la Société et qui, en revanche, a toujours exercé tous ses droits d'allocation irréductibles et a toujours participé entièrement à tous les dividendes optionnels, ne détiendrait à la date du présent Résumé, à la suite des apports en nature, fusions et « accelerated bookbuild offerings », que 0,67 % du capital de la Société.

(b) RISQUES LIÉS À L'OFFRE

Retrait de l'Offre – La Société se réserve le droit de retirer ou de suspendre l'Offre avant, pendant ou après la Période de souscription, mais dans tous les cas avant le début de la négociation des Nouvelles Actions sur Euronext Brussels, si (i) aucun Underwriting Agreement n'a été signé ou si un événement qui permet aux Underwriters de mettre un terme à leur engagement dans le cadre de l'Underwriting Agreement se produit, à condition que la suite de cet événement ait vraisemblablement une influence négative considérable sur la réussite de l'Offre ou la négociation des Nouvelles Actions sur le marché secondaire, (ii) Aloxe NV, monsieur Christian Teunissen et/ou monsieur Frederik Snauwaert, individuellement, conjointement ou de commun accord, directement ou indirectement, détenaient plus de 30 % des titres avec droit de vote de la Société immédiatement après la réalisation de l'augmentation de capital et/ou (iii) s'il n'y a pas de confirmation de l'admission à la négociation des Droits d'Allocation Irréductibles et des Nouvelles Actions sur le marché réglementé d'Euronext Brussels après leur détachement ou leur émission. À la suite de la décision de retrait de l'Offre, les souscriptions de Nouvelles Actions expireront automatiquement et resteront sans conséquences. Les Droits d'Allocation Irréductibles (et les Scrifs, selon le cas) seront dans ce cas nuls et sans valeur. Les investisseurs qui ont acheté ces Droits d'Allocation Irréductibles (ou Scrifs) sur le marché secondaire essuieront dès lors une perte, étant donné que la négociation des Droits d'Allocation Irréductibles (ou Scrifs) ne sera pas annulée au retrait de l'Offre.

Pas de montant minimum de l'Offre - Aucun montant minimum n'est fixé pour l'Offre. Si l'Offre n'est pas entièrement souscrite, la Société a le droit de réaliser l'augmentation de capital pour un montant inférieur au montant maximal de 178.894.740,00 EUR. Il est par conséquent possible que les moyens financiers dont la Société disposerait après l'Offre et après l'allocation du produit de l'Offre telle que décrite au Chapitre D.2, soient inférieurs ou insuffisants pour permettre à la Société d'effectuer les investissements décrits au Chapitre D.2 et/ou que la Société doive recourir à des alternatives, comme un financement supplémentaire de la dette, une augmentation de son capital par le biais d'apports en numéraire ou en nature, ou, dans le pire des cas, à un désinvestissement d'actifs.

D. INFORMATIONS ESSENTIELLES SUR L'OFFRE DE TITRES AU PUBLIC ET/OU L'ADMISSION À LA NÉGOCIATION SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

1. SELON QUELLES CONDITIONS ET SELON QUEL CALENDRIER PUIS-JE INVESTIR DANS CE TITRE ?

Conditions générales - La période de souscription court du 25 février 2021 au 4 mars 2021 inclus et ne peut être clôturée anticipativement. Les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductibles peuvent, au cours de la Période de souscription, souscrire aux Nouvelles Actions selon le rapport suivant : 1 Nouvelle Action pour 5 Droits d'Allocation Irréductibles. Le Droit d'Allocation Irréductible est représenté par le coupon n° 18 attaché aux Actions Existantes. Tout Actionnaire Existant de la Société jouit d'un Droit d'Allocation Irréductible par Action en sa possession à la clôture de la journée boursière du 24 février 2021.

Le Prix d'émission s'élève à 42,50 EUR. Le montant maximal de l'Offre est de 178.894.740,00 EUR, prime d'émission comprise. Aucun montant minimal n'est fixé pour l'Offre. La Société se réserve le droit de procéder à une augmentation de capital pour un montant inférieur.

Le Prix d'émission est 11,46 % inférieur au prix de clôture de l'Action sur le marché réglementé d'Euronext Brussels le 23 février 2021 (qui s'élevait à 48,40 EUR), adapté pour tenir compte de la valeur estimée des coupons n° 16⁵ et 17⁶ qui seront détachés le 24 février 2021 (après bourse), soit 48,00 EUR après cette adaptation. Sur la base de ce prix de clôture, le cours théorique ex-droit (« CTED ») est de 47,08 EUR, la valeur théorique d'un Droit d'Allocation Irréductible de 0,92 EUR et la réduction du Prix d'émission par rapport au CTED de 9,73 %.

Les Actionnaires Existants qui détiennent leurs Actions nominatives recevront de la Société un avis les informant du nombre de Droits d'Allocation Irréductibles dont ils sont titulaires et de la procédure à suivre pour exercer ou négocier leurs Droits d'Allocation Irréductibles :

1. Les Actionnaires Existants qui conservent leurs Actions nominatives et qui souhaitent exercer valablement leurs Droits d'Allocation Irréductibles doivent envoyer le formulaire pertinent en temps utile afin que la Société le reçoive au plus tard le 4 mars 2021 à 15h00, ainsi que le Prix d'émission total au plus tard le 4 mars 2021 à 15h00 (heure belge) sur le compte bancaire nominatif spécifié dans les courriers adressés aux Actionnaires Existants.
2. Les Actionnaires Existants qui conservent leurs Actions nominatives et qui souhaitent négocier leurs Droits d'Allocation Irréductibles doivent envoyer le formulaire pertinent à temps afin que la Société le reçoive au plus tard le 2 mars 2021 à 09h00.

Les Actionnaires qui détiennent leurs Actions en compte-titres seront informés par leur institution financière de la procédure à suivre pour l'exercice ou la négociation de leurs Droits d'Allocation Irréductibles.

Il n'est pas possible de combiner des Droits d'Allocation Irréductibles nominatifs et des Droits d'Allocation Irréductibles dématérialisés pour souscrire à de Nouvelles Actions.

Les Actionnaires Existants qui ne disposent pas du nombre exact de Droits d'Allocation Irréductibles nécessaires à la souscription d'un nombre total de Nouvelles Actions peuvent, au cours de la Période de souscription, soit acheter les Droits d'Allocation Irréductibles manquants pour souscrire à une ou plusieurs Nouvelles Actions supplémentaires, soit vendre ou conserver les Droits d'Allocation Irréductibles qui représentent une partie des actions. Des frais peuvent être liés à l'achat et la vente de Droits d'Allocation Irréductibles. Les souscriptions indivisibles ne sont pas possibles : la Société ne reconnaît qu'un seul propriétaire par Action.

Ceux qui n'ont pas utilisé leurs Droits d'Allocation Irréductibles à la fin de la Période de Souscription, c'est-à-dire au plus tard le 4 mars 2021, ne pourront plus les exercer au-delà de cette date.

Les (i) Droits d'Allocation Irréductibles qui n'ont pas été exercés à la date de clôture de la Période de souscription et (ii) les Droits d'Allocation Irréductibles nominatifs (x) pour lesquels un formulaire de souscription ou une demande de dématérialisation dûment complété(e) n'a pas été reçu(e) à temps, (y) qui n'ont pas été vendus au nom de la Société et pour le compte de l'actionnaire nominatif concerné par ING Belgique SA (nonobstant toute instruction dans le formulaire de souscription), ou (z) pour lesquels le Prix d'émission total n'a pas été payé à temps (qui seront qualifiés de Droits d'Allocation Irréductibles non exercés) seront automatiquement convertis en un nombre égal de Scrips. Ces Scrips seront proposés à la vente par les Underwriters dans les meilleurs délais, et en principe le 5 mars 2021 dans l'Espace économique européen, au Royaume-Uni et en Suisse, conformément à la Réglementation S du US Securities Act, à des investisseurs institutionnels belges et internationaux via le Placement privé de Scrips. Les acheteurs de Scrips devront souscrire aux Nouvelles Actions encore disponibles au Prix d'émission et dans la même proportion que pour la souscription par exercice des Droits d'Allocation Irréductibles. Le produit brut de la vente de ces Scrips, après déduction des coûts, dépenses et charges de toute nature encourus par la Société dans le cadre du Placement Privé de Scrips (le « **Montant Excédentaire** »), excepté si celui-ci divisé par le nombre total de Droits d'allocation Irréductibles (ou qualifiés comme tels) non exercés, s'élève à moins de 0,01 EUR par Droit d'Allocation Irréductible (auquel cas le Montant Excédentaire ne sera pas distribué, mais transféré et transmis à la Société), sera réparti proportionnellement parmi tous les (i) détenteurs de Droits d'Allocation Irréductibles non exercés pendant la Période souscription et (ii) détenteurs de Droits d'Allocation Irréductibles exercés associés à des actions nominatives pour lesquels le Prix d'émission total n'a pas été payé à temps, le cas échéant sur présentation du coupon n° 18, en principe à partir du 12 mars 2021.

La Société se réserve le droit, dans certains cas, de retirer ou de suspendre l'Offre avant, pendant ou après la Période de souscription (voir également le Facteur de risque « Retrait de l'Offre » au Chapitre C.3(b)C.3(b)). Suite à la décision de retrait de l'Offre, les Souscriptions aux Nouvelles Actions expireront automatiquement et resteront sans suite.

Date d'ouverture de la Période de souscription	25 février 2021
Date limite à laquelle les formulaires des Actionnaires Existants qui conservent leurs Actions nominatives et qui souhaitent négocier leurs Droits d'Allocation Irréductibles ou les transférer sur un compte-titres doivent être reçus par la Société	2 mars 2021, avant 9h00
Date limite à laquelle (i) le bulletin de souscription émanant d'Actionnaires Existants qui conservent leurs Actions nominatives et qui souhaitent exercer valablement leurs Droits d'Allocation Irréductibles doit être reçu par la Société et à laquelle (ii) le Prix d'émission doit être payé par ces personnes	4 mars 2021 avant 15h00
Date de clôture de la Période de souscription	4 mars 2021
Suspension de la négociation de l'Action (à la demande de la Société) jusqu'à la publication du communiqué de presse relatif aux résultats de l'Offre (donc y compris le Placement privé de Scrips)	5 mars (à l'ouverture de la bourse)
Communiqué de presse relatif aux résultats de l'Offre Publique (publié sur le site Internet de la Société)	5 mars 2021
Placement Privé de Scrips	5 mars 2021

⁵ Le coupon n° 16, qui représente le dividende brut pour l'exercice 2020 pour la période allant du 25 novembre 2020 (inclus) au 31 décembre 2020 inclus, si le dividende brut prévu pour l'exercice 2020 est approuvé par l'assemblée générale annuelle du 20 mai 2021, s'élèvera à 0,1375 EUR.

⁶ Le conseil d'administration de la Société estime le dividende brut pour l'exercice 2021 à 1,80 EUR par action. Il en découle que le conseil d'administration de la Société estime le coupon n° 17, qui représente le dividende brut *pro rata temporis* pour l'exercice 2021 en cours pour la période débutant le 1er janvier 2021 (inclus) au 8 mars 2021, à 0,2643EUR par Action. Cette estimation reste bien entendu sous réserve des résultats de l'exercice 2021 et de l'approbation par l'assemblée générale ordinaire qui décidera du dividende octroyé portant sur l'exercice 2021.

Communiqué de presse relatif aux résultats de l'Offre (donc y compris le Placement Privé de Scrips) et au Montant Excédentaire éventuellement dû – suivi d'une reprise de la négociation des Actions	5 mars 2021
Paiement des Nouvelles Actions souscrites avec Droits d'Allocation Irréductibles associés à des actions dématérialisées et Scrips	9 mars 2021 (avant bourse)
Constatation de la réalisation de l'augmentation de capital	9 mars 2021 (avant bourse)
Livraison des Nouvelles Actions aux souscripteurs	9 mars 2021
Admission à la négociation des Nouvelles Actions sur le marché réglementé d'Euronext Brussels	9 mars 2021
Communiqué de presse relatif à l'augmentation du capital social et au nouveau dénominateur aux fins de la réglementation de transparence	9 mars 2021
Paiement du Montant Excédentaire	À partir du 12 mars 2021

La Société peut modifier les dates et heures de l'augmentation de capital et les périodes indiquées dans le Calendrier ci-dessus et dans le Prospectus.

Plan de commercialisation des titres - Peuvent souscrire aux Nouvelles Actions : (i) les Actionnaires Existants, détenteurs de Droits d'Allocation Irréductibles ; (ii) les personnes qui ont acquis des Droits d'Allocation Irréductibles sur le marché réglementé d'Euronext Brussels ou par placement privé ; (iii) les investisseurs qui ont acquis des Scrips dans le cadre du Placement Privé de Scrips décrit dans le chapitre D.1 « Conditions générales » ci-dessus. L'Offre Publique sera exclusivement ouverte au public en Belgique. La Société se réserve le droit, à sa seule discrétion, d'émettre de nouvelles Actions à certains de ses Actionnaires qui sont résidents (i) au Royaume-Uni, à la suite de toute communication non real time ou de toute communication en temps réel demandée, lorsqu'il existe des motifs raisonnables de supposer que le destinataire est membre de la Société conformément à l'article 43 du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, tel que modifié, et (ii) aux États-Unis et qui sont des "qualified institutional buyers" ("QIB"), tels que définis dans la Rule 144A du US Securities Act, ainsi que des "accredited investors" ("**Investored Accrédités**"), tels que définis dans la Rule D 501 Regulation Securities Act, à l'exception de ce qui est prévu par la Section 4(a)(2) du US Securities Act. La Société ne le fera que si un Actionnaire a contacté la Société sur la base d'une « reverse inquiry » et a certifié (i) qu'il s'agit d'un Actionnaire existant, (ii) qu'il s'agit d'un QIB et d'un Accredited Investor et (iii) qu'il a accepté certaines restrictions de transfert applicables aux Nouvelles Actions en signant une « QIB Investor Representation Letter » et en la remettant à la Société. Les Droits d'Allocation Irréductibles et les Scrips ne seront pas proposés aux États-Unis ou à destination des États-Unis.

Admission à la négociation – Les Droits d'Allocation Irréductibles (coupon n° 18) seront détachés le 24 février 2021 après la clôture de la bourse et négociables sur le marché réglementé d'Euronext Brussels pendant la Période de souscription, à savoir du 25 février 2021 au 4 mars 2021 inclus. Les Actions Existantes seront par conséquent négociées à partir du 25 février 2021 ex-coupon n° 18, ex-coupon n° 16 et ex-coupon n° 17.

Dilution – Les Actionnaires Existants qui exercent tous leurs Droits d'Allocation Irréductibles ne subiront pas de dilution du droit de vote et du droit au dividende. Les Actionnaires Existants qui n'exercent pas (totalement ou partiellement) les Droits d'Allocation Irréductibles qui leur sont attribués subiront une future dilution du droit de vote, du droit au dividende, des droits au versement de capital (y compris dans le cadre de la liquidation de la Société) et d'autres droits liés aux Actions (comme le droit de préférence légal ou le droit d'allocation irréductible en cas d'augmentation de capital en numéraire, selon le cas) et seront exposés à un risque de dilution financière. En outre, les Actionnaires Existants peuvent subir une dilution dans la mesure où (i) les Droits d'Allocation Irréductibles qu'ils détiennent ne leur confèrent pas le droit de souscrire à un ensemble de Nouvelles Actions conformément au Ratio de souscription, (ii) le fait que les Droits d'Allocation Irréductibles nominatifs et les Droits d'Allocation Irréductibles dématérialisés ne peuvent pas être combinés pour souscrire à une Nouvelle Action, et (iii) qu'ils n'acquiescent pas le nombre supplémentaire de Droits d'Allocation Irréductibles nécessaires pour souscrire à un nombre entier de Nouvelles Actions. Un Actionnaire Existant qui, avant l'émission, détient 1 % du capital de la Société, et donc des droits de vote, et qui ne souscrit pas à l'Offre, détiendra après l'émission des nouvelles actions 0,83 % du capital de la Société, et donc des droits de vote (le calcul sera effectué sur la base du nombre d'Actions Existantes et d'un nombre estimé à 4.209.288 Nouvelles Actions).

Les frais de l'Offre à charge de la Société sont estimés à environ 3,9 millions EUR. Les demandes de souscription peuvent être déposées directement et gratuitement aux guichets de Belfius Banque, d'ING Belgique, de BNP Paribas Fortis, d'ABN AMRO et de KBC Securities et/ou via tout autre intermédiaire financier. Les investisseurs sont invités à se renseigner sur les frais éventuels pratiqués par ces autres intermédiaires financiers.

2. POURQUOI CE PROSPECTUS A-T-IL RÉDIGÉ ?

Utilisation et montant net estimé des produits – L'objectif principal de l'Offre est d'aboutir à une structure de financement équilibrée et de permettre à la Société d'acquiescer de nouveaux moyens financiers et de renforcer ses fonds propres afin de pouvoir poursuivre sa stratégie de croissance, tout en maintenant un taux d'endettement approprié de 55 % environ. Au 31 décembre 2020, le taux d'endettement s'élevait à 54,18 %. Le produit net de l'Offre peut, si elle est entièrement souscrite, être estimé à un montant d'environ 175,0 millions EUR (après déduction des commissions et frais liés à l'Offre qui sont pris en charge par la Société). Si l'Offre est entièrement souscrite, cela entraînerait, compte tenu du fait que la Société vise un taux d'endettement de 55 %, un potentiel d'investissement supplémentaire total d'environ 389,0 millions EUR. La Société a l'intention d'affecter l'intégralité du revenu net, le cas échéant combiné au financement de crédit, au financement :

- Des projets annoncés jusqu'à la date du présent Résumé. Jusqu'à présent, la Société a pour environ 636 millions EUR d'investissements annoncés pour des bâtiments et des projets qui n'avaient pas encore été livrés à la date du présent Résumé. En 2021 et 2022, 236 millions EUR devraient être investis :
 - o En Espagne et au Portugal, il s'agit des projets précédemment annoncés : Lamas (Lisbonne), Granjo (Porto), UEM (Madrid), Collblanc (Barcelone), U.hub Boavista (Porto) et U.hub Lumiar (Lisbonne). Ces projets représentent ensemble une valeur d'investissement totale de 143 millions EUR, dont 49 millions EUR devraient être investis en 2021 et 2022.
 - o Au Benelux, il s'agit aux Pays-Bas des projets précédemment annoncés Eendrachtshaven (Groningue), Keesomlaan (Amstelveen), Bokelweg (Rotterdam), Boschdijk Veste (Eindhoven), du projet à la périphérie d'Amsterdam et des Brinktoren à Amsterdam et, en Belgique, du projet Marivaux à Bruxelles, du projet Melo (Namur), des projets Sint-Pietersplein & Voskenslaan et Bagatten (tous trois situés à Gand). Ces projets représentent ensemble une valeur d'investissement totale de 426 millions EUR, dont 142 millions EUR devraient être investis en 2021 et 2022.
 - o Portefeuille XL fund : Il s'agit de Felix et Campus Drie Eiken à Anvers et d'Ariënsplein à Enschede. Ces projets représentent ensemble une valeur d'investissement totale de 67 millions EUR, dont 45 millions EUR devraient être investis en 2021 et 2022.
- l'acquisition et l'achèvement des immeubles et/ou projets suivants qui ont été annoncés à la date du présent Résumé pour un

montant total de 41,7 millions EUR, dont le montant total devrait être investi en 2021 et 2022 :

- Projet Teatinos à Malaga (Espagne) : Ce projet concerne la réalisation d'une résidence pour étudiants à Malaga. La résidence comptera 229 unités. Le projet est autorisé. Le projet devrait être livré en été 2021. La valeur d'investissement totale s'élève à environ 23,2 millions EUR, avec un rendement brut stabilisé attendu d'environ 7,1 %, et générera des revenus à partir du T3 2021.
- Projet City Lofts à Leeuwarden (les Pays-Bas) : Ce projet concerne la réalisation d'une résidence pour étudiants à Leeuwarden. La résidence comptera 183 unités. Le projet est actuellement au stade de permis. Le permis devrait être obtenu en juillet 2021. Le projet devrait être livré au début de l'année 2023. La valeur d'investissement totale s'élève à environ 18,5 millions EUR, avec un rendement brut stabilisé attendu d'environ 6,2 %, et générera des revenus à partir du T1 2023.
- un investissement de plateforme dans la numérisation et l'infrastructure IT afin de soutenir structurellement sa croissance et de préparer l'infrastructure aux étapes suivantes du processus de croissance. Cet investissement s'élève à environ 0,5 million EUR.

Le total des investissements énumérés ci-dessus s'élève à quelque 278 millions EUR. En cas de souscription totale à l'Offre, 103,0 millions EUR devront encore être financés par les crédits. Cela est déjà possible en partie par les crédits déjà engagés pour un montant de 94,0 millions EUR et en partie par les financements à négocier. Non seulement l'Offre soutiendra la réalisation des projets d'investissement en cours, mais elle permettra également à la Société de renforcer la structure de son bilan afin de poursuivre sa croissance à travers des nouvelles acquisitions de biens immobiliers destinés aux étudiants. En cas de souscription totale à l'Offre, le montant net de l'augmentation de capital entraînera une baisse du taux d'endettement consolidé de la Société, qui s'élevait à 54,18 % au 31 décembre 2020, compte tenu uniquement des produits de l'Offre, à 43,38 %.

En plus des acquisitions et des projets de développement annoncés, la Société analyse en permanence les possibilités d'investissement. Ces opportunités peuvent consister en des acquisitions de propriétés existantes et des projets de redéveloppement (développement en interne ou par ou en coopération avec des partenaires externes). La Société n'est pas certaine que l'une de ces possibilités se concrétisera à court ou moyen terme. À la date du présent Prospectus, la Société dispose de diverses opportunités d'investissement potentielles de tailles différentes et à différents stades d'un processus d'investissement normal. La Société ne peut pas fournir d'informations plus précises à leur sujet, compte tenu de leur statut et notamment parce qu'aucune de ces opportunités d'investissement potentielles n'est déjà engagée irrévocablement et inconditionnellement (matériellement) par la Société aujourd'hui. La Société peut également, en tant que partie intéressée, participer à des procédures d'appel d'offres qui pourraient lui être attribuées.

Pour des raisons de bonne gestion des liquidités, et dans l'attente de leur affectation effective au financement de la stratégie de croissance, le produit net de l'Offre sera premièrement affecté en partie (du moins temporairement) au remboursement des prêts en cours selon les lignes de crédit revolving existantes, pour un montant de 175,0 millions EUR, pour autant que la Société puisse recourir à de nouveaux prêts selon ces lignes de crédit revolving dès que cela s'avérerait nécessaire au financement de sa croissance en fonction des investissements prévus (et de leur calendrier).

La Société continuera à affiner les montants et le calendrier des dépenses réelles de la Société en fonction, entre autres, de l'évolution du taux de dette de la Société, de la disponibilité d'opportunités d'investissement appropriées, de la réalisation d'accords à des conditions appropriées avec des vendeurs potentiels, du produit net de l'Offre et des coûts et dépenses d'exploitation de la Société.

Underwriting Agreement – Les Underwriters et la Société se sont engagés à négocier de bonne foi un accord (l'« **Underwriting Agreement** ») qui contiendra les accords contractuels entre les deux parties relatifs à l'Offre. Dès lors, les Underwriters et la Société ne sont actuellement nullement obligés de conclure cet accord, de souscrire aux Nouvelles Actions ou de les émettre. La souscription aux Nouvelles Actions par les Underwriters se fera en vue de leur allocation immédiate aux investisseurs concernés, assortie de la garantie du paiement du Prix d'émission des Nouvelles Actions souscrites par les investisseurs autres qu'Aloxe NV, qui ont exercé leurs Droits d'Allocation Irréductibles au cours de la Période de souscription et dont le paiement a été perçu et par les investisseurs institutionnels belges et internationaux qui ont exercé leurs Scrips, mais qui n'ont pas encore été payés à la date de l'augmentation de capital (« *soft underwriting* »).

Conflits d'intérêts matériels – Belfius Banque et ING Belgique interviennent en tant que Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners. BNP Paribas Fortis, ABN AMRO et KBC Securities sont désignés en tant que Joint Bookrunners et forment conjointement avec les Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners les Underwriters dans le cadre de l'Offre. Certains Underwriters susmentionnés ont en outre souscrit avec la Société des conventions de crédit à de longue durée, des contrats pour des instruments de couverture et/ou un contrat de liquidité et ont fourni à la Société différents services bancaires, services de placement, services commerciaux ou autres services dans le cadre desquels ils ont reçu une rémunération et pourraient à l'avenir également fournir ces services et être rémunérés pour cela.