

**Ce document est une traduction du résumé néerlandais. La personne qui, en application de l'article 21, § 1, de la loi sur les OPA est responsable du contenu du prospectus est également responsable de la traduction du résumé.**

**OFFRE PUBLIQUE VOLONTAIRE ET CONDITIONNELLE EN ESPÈCES**

par

**XIOR STUDENT HOUSING SA**

une société immobilière réglementée publique de droit belge  
ayant son siège à Mechelsesteenweg 34, boîte 108, 2018  
Anvers  
RPM Anvers (section Anvers) 0547.972.794  
(le **Soumissionnaire**)

**SUR (I) TOUTES LES ACTIONS EXISTANTES NON ENCORE DÉTENUES PAR LE SOUMISSIONNAIRE (NI FAISANT L'OBJET D'UNE CONVENTION CONTRAIGNANTE CONCLU À CET EFFET) ET QUI ONT ÉTÉ ÉMISES, AINSI QUE LES 4 ACTIONS QUI SERONT ÉMISES À LA SUITE DE LA CONVERSION D'OBLIGATIONS CONVERTIBLES ÉMISES CONFORMÉMENT AUX CONDITIONS D'ÉMISSION DÉFINIES DANS LA NOTE D'INFORMATION DU 3 OCTOBRE 2020 ET (II) LES 42 OBLIGATIONS CONVERTIBLES ÉMISES PAR**

**QUARES STUDENT HOUSING SA**

une société anonyme de droit belge  
ayant son siège à Museumstraat 50, 2000 Anvers  
RPM Anvers (service Anvers) 0518.932.083  
(la **Société visée**)

**Prix de l'offre A : 19 984 EUR par Action**

payables en espèces (étant entendu qu'outre le Prix de l'offre A susmentionné, deux suppléments de prix sont proposés à concurrence de 177 EUR par Action et de 925 EUR par Action (augmenté, le cas échéant, comme prévu dans le présent Prospectus), respectivement, ces montants étant placés temporairement sur un compte escrow afin de couvrir les garanties d'encaissement et de location et, dans la mesure où il ne doit pas être fait appel à ces garanties d'encaissement et de location, celles-ci seront versées aux Actionnaires) ; et

**Prix de l'offre B : un prix d'offre qui varie entre 11 524 EUR et 12 743 EUR par Obligation en circulation** payable en espèces (étant entendu qu'outre le Prix de l'offre B susmentionné, deux suppléments de prix sont proposés à concurrence de 177 EUR par Nouvelle Action Théorique et 925 EUR par Nouvelle Action Théorique (augmenté, le cas échéant, comme prévu dans le présent Prospectus), respectivement, ces montants étant placés temporairement sur un compte escrow afin de couvrir les garanties d'encaissement et de location et, dans la mesure où il ne doit pas être fait appel à ces garanties d'encaissement et de location, celles-ci seront versées aux Obligataires) ;  
(l'**Offre**).

La Période d'acceptation court du 8 décembre 2021 au 22 décembre 2021 à 16h00. Les Formulaires d'acceptation peuvent être soumis directement à ING Bank SA en sa qualité de Guichet. Le Prospectus accompagné du Formulaire d'acceptation peut être obtenu gratuitement aux guichets du Guichet et par téléphone auprès du Guichet au numéro de téléphone +32 (0)2 464 60 01 (NL) ou au numéro de téléphone +32 (0)2 464 60 02 (FR), ou au numéro de téléphone +32 (0)2 464 60 04 (ENG).

Une version électronique de ce Prospectus (Formulaire d'acceptation inclus) est également disponible à partir du 8 décembre 2021 sur le site Internet [www.ing.be/aandelentransacties](http://www.ing.be/aandelentransacties) (NL), [www.ing.be/transaktionsdactions](http://www.ing.be/transaktionsdactions) (FR) et [www.ing.be/equitytransactions](http://www.ing.be/equitytransactions) (ENG) et sur le site Internet du Soumissionnaire (<http://xior.be/fr/investor/investor-relations/public-tender-offer-quares/2021>).

ING Bank SA

**7 décembre 2021**

## RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

### Avertissement

*Le présent résumé doit être lu comme une introduction au prospectus.*

*Toute décision d'accepter ou non l'offre publique doit être fondée sur l'examen de l'ensemble du prospectus par les actionnaires et obligataires de la société visée.*

*Toute décision d'accepter ou non l'offre publique doit être fondée sur une analyse de toutes les informations contenues dans le prospectus.*

*Aucune responsabilité civile ne peut être engagée sur la seule base de ce résumé (ou de sa traduction), sauf si le contenu de ce résumé est trompeur, inexact ou incohérent lorsqu'il est lu conjointement avec les autres parties du prospectus.*

### Le soumissionnaire

Le soumissionnaire est Xior Student Housing SA, une société immobilière réglementée publique de droit belge ayant son siège à Mechelsesteenweg 34, boîte 108, 2018 Anvers et inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0547.972.794 (RPM Anvers, section Anvers) (le **Soumissionnaire**).

À la date du prospectus, le capital du Soumissionnaire s'élève à 500 063 418 EUR, représenté par 27 781 301 actions entièrement libérées.<sup>1</sup>

Sur la base des informations connues du Soumissionnaire à la date du prospectus, les actionnaires du Soumissionnaire sont<sup>2</sup> :

Nom	Nombre d'actions	
Aloxe SA – M. C. Teunissen & M. F. Snauwaert	4 754 449	17,11 % <sup>3</sup>
AXA Investment Managers SA <sup>4</sup>	1 743 019	6,28 % <sup>5</sup>
Public ( <i>free float</i> )	21 283 833	76,61 %

À la date du prospectus, le Soumissionnaire ne détient pas d'actions de la société visée et n'exerce donc aucun contrôle au sens de l'article 1:14 du CSA sur la société visée.

### La société visée

La société visée est Quares Student Housing SA, une société anonyme de droit belge ayant son siège social à

<sup>1</sup> Sur la base de la section 2.5.2 du rapport semestriel de 2021 du Soumissionnaire (lien : [https://www.xior.be/uploads/inv\\_hy\\_reports/8/Xior-Halfjaarverslag2021.pdf](https://www.xior.be/uploads/inv_hy_reports/8/Xior-Halfjaarverslag2021.pdf))

<sup>2</sup> Sur la base des informations publiques connues (y compris le dénominateur au 7 décembre 2021 (27 781 301)).

<sup>3</sup> Sur la base de la déclaration de transparence au 12 décembre 2018 et des informations publiques connues (y compris le dénominateur au 7 décembre 2021 (27 781 301)).

<sup>4</sup> AXA Investment Managers S.A. fait la déclaration de transparence en tant que personne de contrôle pour AXA Investment Managers Paris S.A., AXA Real Estate Investment Managers S.A. et AXA Real Estate Investment Managers SGP.

<sup>5</sup> Sur la base de la déclaration de transparence au 3 avril 2020 et des informations publiques connues (y compris le dénominateur au 7 décembre 2021 (27 781 301)).

Museumstraat 50, 2000 Anvers et inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0518.932.083 (RPM Anvers, section Anvers) (la **Société visée**).

Conformément à l'article 5 des statuts de la Société visée, le capital de la Société visée s'élève à 36 106 905,55 EUR à la date du prospectus et est représenté par 3 616 actions sans mention de valeur. Attendu que 3 détenteurs d'obligations convertibles (qui ont été émises par la Société visée dans le cadre de l'offre pour une valeur nominale maximale de 5 000 000 EUR comme décrit dans la note d'information du 3 octobre 2020) (les **Obligations**) ont, conformément à l'article 2.7 des conditions d'émission, informé à temps la Société visée de leur volonté de convertir 10 obligations convertibles en actions, le capital de la Société visée sera relevé le 15 décembre 2021 de 39 941,27 EUR, pour le porter à 36 146 846,82 EUR, représenté par 3 620 actions. Une prime d'émission de 21 710,73 EUR sera comptabilisée dans le cadre de cette augmentation du capital.

Conformément à l'article 2.7 des conditions d'émission, un détenteur d'Obligations dispose d'un droit de conversion, sauf en cas d'« exit ». Cette « exit » se produit selon les conditions d'émission lorsque la Société visée est informée de l'exercice par un ou plusieurs actionnaires de l'Obligation de suivi (tel que défini ci-dessous). Le droit de conversion s'éteint à l'égard d'un détenteur d'Obligations lorsque la Société visée informe les obligataires d'une telle sortie (la **Déclaration de sortie**), sauf s'ils ont déjà exercé leur droit de conversion avant la Déclaration de sortie. À la lumière du calendrier indicatif de l'Offre (tel qu'exposé ci-dessous), il convient de faire remarquer qu'une nouvelle période de conversion débute le 16 décembre 2021 si la Déclaration de sortie n'a pas eu lieu au plus tard le 15 décembre 2021.

## **L'Offre**

### ***Caractéristiques de l'Offre***

#### *Nature et objet de l'Offre*

#### Généralités

Le 8 octobre 2021, le Soumissionnaire a conclu un contrat d'achat-vente avec KBC Life Invest Fund Residential Real Estate, Argenta Assurances SA, Sophie Costermans et la famille Essers en leur qualité d'actionnaires de la Société visée (les **Actionnaires de référence**) pour la cession de 1 170 actions de la Société visée (représentant ensemble 32,36 % du nombre total d'actions de la Société visée au moment de la conclusion du présent contrat d'achat-vente). Par le biais de cette offre, le Soumissionnaire souhaite acquérir les actions restantes de la Société visée, composées des Actions actuelles et des 4 Actions supplémentaires, ainsi que des 42 Obligations en circulation (telles que définies ci-dessous) (**l'Offre**).

Tout d'abord, l'offre publique porte sur (chacune des) 2 446 actions dans la Société visée, qui représentent 67,64 % du capital de la Société visée à la date du prospectus et qui ne sont pas encore en possession du Soumissionnaire et qui ne font pas non plus l'objet de la Cession de référence (telle que définie ci-après) (les **Actions actuelles**).

À la date du prospectus, la Société visée a émis 52 Obligations dont les conditions d'émission sont fixées dans la note d'information du 3 octobre 2020. À la suite des déclarations de conversion reçues par la Société visée au plus tard le 15 septembre 2021, les 10 Obligations pour lesquelles le souhait d'être converties au plus tard le 15 septembre 2021 a été exprimé (les **Obligations converties**), seront converties en échange de 4 actions supplémentaires à émettre par la Société visée le 15 décembre 2021 (les **Actions supplémentaires**).

Les 42 Obligations restantes émises par la Société visée sont les Obligations en circulation pour lesquelles la Société visée n'a pas reçu de déclaration de conversion au plus tard le 15 septembre 2021 (les **Obligations en circulation**).

L'offre publique s'étend auxdites Actions actuelles et Actions supplémentaires (conjointement les **Actions**) et aux Obligations en circulation.

#### Impact de la nouvelle période de conversion (démarrant le 16 décembre 2021) sur les Obligations en circulation

Comme déjà indiqué, l'Offre porte également sur les Obligations en circulation. Les Obligations en circulation ne seront donc pas converties en actions de la Société visée à la prochaine date de paiement telle que définie dans les conditions d'émission des Obligations, à savoir le 15 décembre 2021 (les détenteurs des Obligations en circulation n'ayant pas notifié à la Société visée leur souhait d'exercer leur droit de conversion au plus tard le 15 septembre 2021).

Conformément aux conditions d'émission des Obligations, une nouvelle période de conversion débutera le 16 décembre 2021 pour les Obligations en circulation. Vu le calendrier présupposé de l'Offre, cette nouvelle période de conversion commencera déjà à courir pendant la Période d'acceptation de l'Offre et que les détenteurs des Obligations en circulation puissent également transmettre leur déclaration de conversion à la Société visée pendant la Période d'acceptation. Dans cette hypothèse, il serait donc possible que de nouvelles actions soient créées par l'éventuelle conversion proposée de ces Obligations en circulation (les Nouvelles Actions Théoriques telles que décrites plus en détail à la section relative au Prix de l'offre B ci-dessous). À cet égard, il convient de souligner que ces Nouvelles Actions Théoriques ne seront émises conformément aux conditions d'émission des Obligations qu'à la prochaine date de paiement, à savoir le 15 décembre 2022. Étant donné que cette date tombe en dehors de la Période d'acceptation de l'Offre, ces Nouvelles Actions Théoriques ne peuvent donc en aucun cas faire l'objet de la présente Offre.

En vue d'une Offre univoque, ainsi que de la recherche d'un traitement équivalent des différents détenteurs de titres de la Société visée, le Soumissionnaire choisit de proposer pour ces 42 Obligations en circulation un prix d'offre dont les caractéristiques et le calcul sont déterminés comme si les 42 Obligations en circulation étaient converties en actions de la Société visée.

Pour le calcul du Prix de l'offre B, il est renvoyé à la section relative à ce sujet, telle que reprise ci-dessous.

#### *Conditions*

L'offre publique est soumise aux conditions suivantes :

1. à la suite de l'offre, le Soumissionnaire aura reçu des formulaires d'acceptation valables pour au moins 641 des actions dans la Société visée ;
2. au moyen des formulaires d'acceptation déposés dans le cadre de l'offre publique, les actionnaires de la Société visée qui détiennent au moins 641 actions dans la Société visée auront donné leur approbation pour l'instauration de l'Obligation de suivi conformément à l'article 8.2 des statuts de la Société visée (**l'Obligation de suivi**) (conjointement avec les Actionnaires de référence qui détiennent 1 170 actions dans la Société visée). Étant entendu qu'en cas d'acceptation de l'offre publique il y ait la possibilité, mais pas l'obligation, d'exercer l'Obligation de suivi;
3. pendant la période précédant la date à laquelle les résultats de l'offre publique sont annoncés, aucun changement important négatif n'intervient concernant une ou plusieurs des situations suivantes : (i) une baisse du revenu locatif net consolidé (sur une base annuelle) de la Société visée à concurrence d'au moins 20 % (par rapport au revenu locatif net consolidé (sur une base annuelle) de la Société visée à la fin de l'année académique 2020-2021) sur la base des informations à fournir par la Société visée (comme déterminé par un expert indépendant), ou (ii) une augmentation du taux à long terme de l'OLO à 5 ans à concurrence d'au moins 300 points de base par rapport aux taux à long terme de l'OLO à 5 ans le jour précédant l'avis d'offre publique (c.-à-d. -0,46) ou (iii) une baisse du cours de clôture de l'indice BEL20 de plus de 20 % par rapport au cours de clôture de l'indice BEL20 le jour

précédant l'avis d'offre publique conformément à l'article 5 de l'arrêté royal belge du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition (**l'Arrêté d'acquisition**) (c.-à-d. 4 152,40 points le 7 octobre 2021). Si le Soumissionnaire ne décide pas de retirer l'offre publique à un moment où le cours de clôture de l'indice BEL20 descend sous 3 321,76 points et que ce cours de clôture repasse ensuite au-dessus de ce niveau, le Soumissionnaire ne pourra plus invoquer cette baisse antérieure et temporaire de l'indice BEL20 par la suite. L'éventuelle décision du Soumissionnaire de maintenir l'offre publique pendant une période où le cours de clôture de l'indice BEL20 est temporairement tombé sous 3 321,76 points ne porte pas préjudice au droit du Soumissionnaire d'invoquer la condition et de retirer l'offre publique si le cours de clôture de l'indice BEL20, après une reprise, redescend ensuite sous 3 321,76 points ;

4. une assemblée générale spéciale de la Société visée s'est tenue, laquelle (i) approuvera l'autorisation de l'administrateur unique de la Société visée (à savoir Quares REIM SH SA) concernant l'exercice de l'Obligation de suivi conformément à l'article 8.2 des statuts de la Société visée et (ii) approuvera toutes les autres décisions qui seront inscrites à l'ordre du jour de la présente assemblée générale spéciale ; et
5. il n'existe pas d'ordonnance ou de jugement temporaire ou définitif d'un tribunal ou d'une instance publique ayant compétence juridique sur une partie lors de la cession de 1 170 des actions de la Société visée (à savoir 32,36 % du nombre total d'actions de la Société visée) en vertu de la convention d'achat-vente conclue entre le Soumissionnaire d'une part et les Actionnaires de référence d'autre part, en date du 8 octobre 2021 (la **Cession de référence**), qui vise à interdire ou à limiter considérablement la conclusion de la transaction sur la base de la Cession de référence.

(chacune séparément une **Condition** et ensemble les **Conditions**)

Les présentes Conditions sont fixées en faveur exclusive du Soumissionnaire, qui se réserve le droit d'y renoncer, en tout ou en partie. Le Soumissionnaire s'engage toutefois à ne pas renoncer à la quatrième Condition si elle n'est pas satisfaite.

S'il n'est pas satisfait à l'une des Conditions, le Soumissionnaire annoncera sa décision d'y renoncer ou non au plus tard au moment où les résultats de l'Offre seront annoncés, par le biais d'un communiqué de presse qui sera également disponible sur le site Internet du Guichet (ING Bank SA : [www.ing.be/aandelentransacties](http://www.ing.be/aandelentransacties) (NL), [www.ing.be/transactionsdactions](http://www.ing.be/transactionsdactions) (FR) et [www.ing.be/equitytransactions](http://www.ing.be/equitytransactions) (ENG)) et sur le site Internet du Soumissionnaire (<http://xior.be/fr/investor/investor-relations/public-tender-offer-quares/2021>).

## **Prix d'offre**

### *Caractéristiques générales*

Étant donné que l'Offre porte tant sur les Actions que sur les Obligations en circulation, deux prix d'offre distincts s'appliquent :

- le prix d'offre par Action : le Prix de l'offre A ; et
- le prix d'offre par Obligation en circulation : le Prix de l'offre B.

Par Action, deux suppléments de prix (soit le Montant conditionnel 2022 par Action et le Montant conditionnel 2023 par Action, tous deux décrits ci-dessous) sont proposés en plus du Prix de l'offre A. Le Prix de l'offre A et les suppléments de prix sont identiques à ceux qui s'appliquent à la Cession de référence.

Par Obligation en circulation, deux suppléments de prix (à savoir le Montant conditionnel 2022 par Nouvelle Action Théorique et le Montant conditionnel 2023 par Nouvelle Action Théorique, tous deux décrits ci-dessous) sont proposés en plus du Prix de l'offre B.

Une garantie d'encaissement et de location est donnée par tous les détenteurs d'Actions (les **Actionnaires**) qui cèdent des actions de la Société visée au Soumissionnaire à la suite de la Cession de référence, de la présente Offre et, le cas échéant, de l'exercice de l'Obligation de suivi (au prorata du nombre d'actions cédées), ainsi que par tous les détenteurs d'Obligations en circulation (les **Obligataires**) qui cèdent des Obligations en circulation dans le cadre de cet Offre (au prorata du nombre d'Obligations en circulation cédées). Cette garantie d'encaissement et de location (telle que décrite plus en détail aux sections relatives à la Garantie 2022 et à la Garantie 2023 ci-dessous) fait partie intégrante de la Cession de référence, de l'Offre et de l'Obligation de suivi.

Les suppléments de prix constituent la garantie de ces garanties d'encaissement et de location. Si et dans la mesure où il doit être fait appel à ces garanties, le montant pour lequel il doit être fait appel à ces garanties sera déduit des suppléments de prix tels qu'exposés ci-après.

S'il doit être fait appel à ces garanties, tous les actionnaires cédants (à savoir tous les Actionnaires qui cèdent des actions de la Société visée au Soumissionnaire à la suite de la Cession de référence, de la présente Offre et, le cas échéant, de l'exercice de l'Obligation de suivi) et les obligataires cédants seront sollicités de la même manière et dans le même ordre. Chaque actionnaire et obligataire est donc responsable de la même manière au prorata des garanties de ces garanties, quelle que soit la manière dont ses Actions ou Obligations en circulation ont été cédées dans la Société visée. Le Solde de prix 2022 par Action / Solde de prix 2022 par Nouvelle Action Théorique et le Solde de prix 2023 par Action / Solde de prix 2023 par Nouvelle Action Théorique seront payés respectivement le 1<sup>er</sup> septembre 2022 et le 1<sup>er</sup> septembre 2023 aux actionnaires et obligataires qui répondent à l'Offre (ainsi qu'aux actionnaires qui cèdent des actions de la Société visée au Soumissionnaire dans le cadre de la Cession de référence et, le cas échéant, de l'exercice de l'Obligation de suivi). Dans le cas où la Garantie 2023 Montant dû par Action et la Garantie 2023 Montant dû par Nouvelle Action Théorique, respectivement, est supérieur au Montant conditionnel 2023 par Action et au Montant conditionnel 2023 par Nouvelle Action Théorique, Quares Reim SH SA sera tenu responsable.

À la date de paiement (la **Date de paiement**), le Prix de l'offre A est payé tant aux Actionnaires qui ont proposé leurs Actions dans le cadre de l'Offre pendant la période d'acceptation de l'Offre qu'aux Actionnaires qui cèdent leurs Actions au Soumissionnaire dans le cadre de la Cession de référence et, le cas échéant, de l'exercice de l'Obligation de suivi et la propriété de ces Actions est transférée ; et (ii) le Prix de l'offre B est payé aux détenteurs d'Obligations en circulation qui ont proposé leurs Obligations en circulation dans le cadre de l'Offre pendant la période d'acceptation de l'Offre et la propriété de ces Obligations en circulation est transférée.

### *Garantie 2022*

En tant que modalité essentielle de l'Offre<sup>6</sup>, les Actionnaires et Obligataires qui répondent à l'Offre en faveur du Soumissionnaire doivent apporter leur partie au prorata d'une garantie d'encaissement sur la période de l'année académique 2021-2022 pour les loyers relatifs à chaque unité dans l'immobilier de la Société visée qui ne sont pas reçus à temps ou pas reçus pendant cette année académique. Cette garantie d'encaissement (la **Garantie 2022**) vaut pour un montant de 640 000 EUR<sup>7</sup> (soit 10 % du loyer total estimé pour l'année académique 2021-2022 de 6 400 000 EUR (l'**Objectif locatif 2021-2022**)). La Garantie 2022 doit être fournie par tous les Actionnaires qui cèdent des actions de la Société visée au Soumissionnaire à la suite de la Cession de référence, de la présente Offre et, le cas échéant, de l'exercice de l'Obligation de suivi, ainsi que par tous les Obligataires qui cèdent des Obligations en circulation dans le cadre de cette Offre.

Le montant éventuellement dû dans le cadre de la Garantie 2022 par Action ou respectivement Nouvelle Action Théorique est calculé comme suite :

- (i) la différence entre l'Objectif locatif 2021-2022 et le montant des loyers effectivement perçus

---

<sup>6</sup> Ainsi que de la Cession de référence et, le cas échéant, de l'Obligation de suivi.

<sup>7</sup> Ce montant est augmenté de 177 EUR par Nouvelle Action Théorique (telle que définie dans la section sur le Prix de l'Offre B) correspondant aux Obligations en circulation à transférer dans le cadre de la présente Offre.

- pour l'année académique 2021-2022 ;
- (ii) divisé par le nombre d'actions de la Société visée qui seront transférés au Soumissionnaire en vertu de la Cession de référence, de la présente Offre et, le cas échéant, de l'exercice de l'Obligation de suivi plus le nombre de Nouvelles Actions Théoriques représentant les Obligations en circulation qui seront transférées en vertu de la présente Offre ;
- (iii) limité à un maximum de 177 EUR par Action ou Nouvelle Action Théorique, respectivement.

À la fin de chaque trimestre de l'année académique 2021-2022, le Soumissionnaire établira un aperçu prévisionnel du montant dû en vertu de cette garantie d'encaissement.

### *Garantie 2023*

En tant que modalité essentielle de l'Offre<sup>8</sup>, les Actionnaires et les Obligataires qui acceptent l'Offre en faveur du Soumissionnaire doivent fournir les garanties suivantes sur la période de l'année académique 2022-2023) :

- a) une garantie locative pour les loyers relatifs à chaque unité inoccupée ((logements (étudiants), places de parking et espaces commerciaux) dans l'immobilier de la Société visée pendant cette période<sup>9</sup> ; et
- b) une garantie d'encaissement pour les loyers relatifs à chaque unité ((logements (étudiants), places de parking et espaces commerciaux) dans l'immobilier de la Société visée qui ne sont pas reçus à temps ou pas reçus pendant cette période.

Cette garantie d'encaissement et de location (la **Garantie 2023**) s'applique pour un montant de 6 700 000 EUR (soit le total des Loyers estimés pour l'année académique 2022-2023 (**l'Objectif locatif 2022-2023**)) donné par les personnes suivantes :

- (i) un montant maximum de 3.368.500 EUR (soit un montant de 3.350.000 EUR augmenté de 925 EUR par Nouvelle Action Théorique<sup>10</sup> correspondant aux Obligations en circulation à transférer dans le cadre de la présente Offre)<sup>11</sup> sera garanti par tous les Actionnaires qui transfèrent des actions de la Société visée au Soumissionnaire conformément à la Cession de Référence, à la présente Offre et, le cas échéant, à l'exercice de l'Obligation de suivi ainsi que par tous les Obligataires qui transfèrent des Obligations en circulation conformément à la présente Offre ;
- (ii) si et dans la mesure où le montant spécifié au point (i) ci-dessus est inférieur à ce qui est dû au titre de la Garantie 2023, Quares REIM SH SA garantira le solde.

Le montant éventuellement dû dans le cadre de la Garantie 2023 par Action ou respectivement Nouvelle Action Théorique est calculé comme suite :

- (i) la différence entre l'Objectif locatif 2022-2023 et le montant des loyers effectivement contractés et perçus pour l'année académique 2022-2023 ;
- (ii) divisé par le nombre d'actions de la Société visée qui seront transférées au Soumissionnaire en vertu de la Cession de Référence, de la présente Offre et, le cas échéant, de l'exercice de l'Obligation de Suivi plus le nombre de Nouvelles Actions Théoriques représentant les Obligations en circulation qui seront transférées en vertu de la présente Offre ;
- (iii) limité à un maximum de 925 EUR par Action ou Nouvelle Action Théorique, respectivement.

---

<sup>8</sup> Ainsi que de la Cession de référence et, le cas échéant, de l'Obligation de suivi.

<sup>9</sup> Dans le cadre de la Garantie 2022, aucune garantie de loyer n'est offerte puisque l'année académique à laquelle cette garantie se rapporte (2021-2022) est déjà en cours. Par conséquent, on sait déjà pour quelles unités un accord de location a été conclu pour l'année académique 2021-2022. Pour l'année académique 2022-2023, à laquelle la Garantie 2023 fait référence, c'est différent. Ici, on ne sait pas encore pour quelles unités on trouvera ou non un locataire. Pour couvrir ce risque supplémentaire, la Garantie 2023 comprend également une garantie de location en plus de la garantie d'encaissement.

<sup>10</sup> Telle que définie dans la section sur le Prix de l'offre B.

<sup>11</sup> Ce montant varie donc entre 3.500.000 EUR et 3.368.500 EUR en fonction du nombre d'Obligations en circulation pour lesquelles l'Offre sera acceptée.

À la fin de chaque trimestre de l'année académique 2022-2023, le Soumissionnaire établira un aperçu prévisionnel du montant dû en vertu de cette garantie locative.

#### *Prix de l'offre A*

Le prix d'offre par Action est de 19 984 EUR (le **Prix de l'offre A**). Le Prix de l'offre A est payable en espèces.

Outre le Prix de l'offre A, deux suppléments de prix sont proposés :

- un montant de 177 EUR (le **Montant conditionnel 2022 par Action**) dans le cadre de la **Garantie 2022** comme expliqué plus en détail à la section concernant le Montant conditionnel 2022 par Action ci-dessous ;
- un montant de 925 EUR (le **Montant conditionnel 2023 par Action**) dans le cadre de la **Garantie 2023** comme expliqué plus en détail à la section concernant le Montant conditionnel 2023 par Action ci-dessous (le cas échéant, augmenté comme prévu à la section « Dispositions communes relatives à la Garantie 2022 et à la Garantie 2023 » ci-dessous).

À la date du prospectus, le nombre d'Actions s'élève à 2 446. À la suite de la conversion prévue de 10 Obligations converties de la Société visée pendant la période d'acceptation de l'Offre, 4 Actions supplémentaires seront créées, de sorte que le nombre total d'Actions s'élèvera à 2 450.

La somme du prix d'offre total et des deux suppléments de prix pour les Actions s'élève donc à 51 660 700 EUR. Cette valorisation est basée sur le nombre total d'Actions à la date du prospectus majoré des Actions supplémentaires qui seront émises à la suite de la conversion d'Obligations décrite ci-dessus.

#### *La distribution préférentielle par Action*

Conformément à l'article 29 des statuts de la Société visée, les actionnaires qui cèdent des actions de la Société visée sont redevables, sous certaines conditions, d'une indemnité à la société anonyme Quares Reim SH SA, à savoir l'administrateur unique de la Société visée, à titre de distribution préférentielle (la **Distribution préférentielle**). Dans le cadre de l'Offre, la Distribution préférentielle est calculée sur la base du Prix de l'offre A et sur la base du Solde de prix 2022 par Action et du Solde de prix 2023 par Action. En remplissant et en signant le formulaire d'acceptation, l'Actionnaire consent à ce que tout montant éventuellement dû dans ce cadre soit déduit du Prix de l'offre A et des suppléments de prix et de le faire payer directement par le Soumissionnaire à Quares Reim SH SA.

Article 29 des statuts de la Société visée :

#### *« ARTICLE 29. DISTRIBUTION PRÉFÉRENTIELLE*

*Une distribution préférentielle revient à l'administrateur unique et sera due si le rendement brut pour le(s) actionnaire(s) pertinent(s) dépasse 5 % (à calculer distinctement par action). La distribution préférentielle est calculée comme suit :*

<i>Rendement brut obtenu par l'Actionnaire</i>	<i>Distribution préférentielle pour l'administrateur unique</i>
<i>Rendement brut inférieur ou égal à 5,0 %</i>	<i>Aucune distribution</i>
<i>Rendement brut entre &gt; 5,0 % et 6,0 %</i>	<i>10 % du rendement complémentaire brut</i>
<i>Rendement brut entre &gt; 6,0 % et 7,0 %</i>	<i>15 % du rendement complémentaire brut</i>
<i>Rendement brut supérieur à 7,0 %</i>	<i>20 % du rendement complémentaire brut</i>

*où le rendement brut par action est calculé comme suit :*

$Rendement\ brut = Rendement/Prix * 100 \%/Durée$

où :

- le « **Rendement** » est égal à la différence entre (i) la valeur d'une action en cas de liquidation ou de cession d'actions et (ii) selon le cas, le prix de souscription de l'action concernée (si le détenteur a souscrit l'action lors de son émission) (le « **Prix de souscription** ») ou le prix auquel l'action a été acquise (si le détenteur a acquis l'action) (le « **Prix d'achat** ») et, avec le Prix de souscription, le « **Prix** » ; la « **Durée** » est égale à la période qui (i) débute au moment de l'émission de l'action concernée (si le Prix pertinent est le Prix de souscription) ou au moment où l'action concernée a été acquise (si le Prix pertinent est le Prix d'achat) et se termine à la date de la cession qui donne lieu à la distribution préférentielle ou, le cas échéant, à la date de clôture de la liquidation.
- une cession fait référence à toute forme de cession à titre onéreux, y compris à l'occasion d'une fusion

La distribution préférentielle sera due en l'occurrence d'un des cas suivants :

- en cas de cession des actions, le cas échéant dans le cadre de l'Obligation de suivi prévu à l'article 8 ou dans le cadre d'une offre publique d'achat ;
- en cas de liquidation de la société, si l'assemblée générale décide que la sortie des actionnaires doit avoir lieu sous cette forme (dans ce cas, la distribution préférentielle éventuellement due sera payée conformément à l'article 32) ;
- si l'administrateur unique a proposé une liquidation de la société à l'assemblée générale après le 31 décembre 2026 ou si la vente des actions de la société ne peut pas avoir lieu (conformément à l'article 8), la distribution préférentielle est payée par la société à l'administrateur unique sous la forme d'une indemnité unique (success fee) et, pour la détermination du rendement brut : (i) la durée sera réputée prendre fin à la date de clôture de l'exercice comptable précédant l'assemblée générale concernée (et au plus tôt le 31 décembre 2026) et (ii) la valeur de référence sera égale à la valeur intrinsèque des actions déterminée sur la base des comptes annuels de ce même exercice ; une fois que cette indemnité aura été payée, l'administrateur unique ne pourra plus prétendre à la distribution préférentielle dans le cadre d'une liquidation ou d'une cession ultérieure des actions »

Outre le prix de souscription d'une transaction primaire de la Société visée, dont Quares Reim SH SA, l'unique administrateur de la Société visée, est chaque fois informé lors d'une augmentation de capital, Quares Reim SH SA est informée du prix d'une action de la Société visée en cas de cession dans un contexte secondaire. En outre, l'administrateur unique reçoit une copie de la cession d'actions de la Société visée mentionnant le prix de vente. Quares Reim SH SA peut calculer la Distribution préférentielle sur la base de ces données.

Comme exposé ci-dessus, la Distribution préférentielle est calculée comme suit :

$Rendement\ brut = Rendement/Prix * 100 \%/Durée$

(la **Formule**)

La Distribution préférentielle se compose de la Distribution préférentielle initiale et de la Distribution préférentielle complémentaire.

En ce qui concerne la Distribution préférentielle initiale, le rendement est calculé comme la différence entre, d'une part, le Prix de l'offre A et, d'autre part, selon le cas, la valeur de l'action lors de la cession et le prix de souscription de l'action concernée (la **Distribution préférentielle initiale**) et, au moyen du mandat donné en remplissant et en signant le Formulaire d'acceptation par l'Actionnaire concerné, payée directement par le Soumissionnaire à Quares Reim SH SA (au nom et pour le compte de l'Actionnaire concerné).

Le Soumissionnaire versera le montant de la Distribution préférentielle complémentaire provisoire (calculée provisoirement sur les suppléments de prix) sur un compte escrow à la Date de paiement (pour le compte des Actionnaires).

En ce qui concerne la Distribution préférentielle complémentaire, le rendement est calculé comme la différence entre, d'une part, la somme du Prix de l'offre A, du Solde de prix 2022 par Action et du Solde de prix 2023 par Action et, d'autre part, selon le cas, la valeur de l'action lors de la cession et le prix de souscription de l'action concernée, étant entendu que la Distribution préférentielle initiale est déduite du résultat (la **Distribution préférentielle complémentaire**). En remplissant et en signant le Formulaire d'acceptation, l'Actionnaire donne au Soumissionnaire le mandat de payer directement au nom et pour le compte de cet Actionnaire le montant de la Distribution préférentielle complémentaire dont il est redevable en même temps que le paiement du Solde de prix 2023 par Action à Quares Reim SH SA.

L'administrateur unique de la Société visée, Quares Reim SH SA, sera exclusivement responsable du calcul du montant de la Distribution préférentielle et informera en temps utile chacun des Actionnaires du montant et du calcul de la Distribution préférentielle due par l'Actionnaire concerné. Quares Reim SH SA informera les Actionnaires en septembre 2023 par lettre recommandée du montant final de la Distribution préférentielle complémentaire (étant entendu que le Solde de prix 2023 par Action sera payé le 1<sup>er</sup> septembre 2023 à l'Actionnaire qui a accepté l'Offre).

#### *Montant conditionnel 2022 par Action*

Outre le Prix de l'offre A, le Soumissionnaire propose le Montant conditionnel 2022 par Action (177 EUR) à titre de supplément de prix dans le cadre de la Garantie 2022 qui est temporairement versé sur un compte escrow.

S'il est fait appel à la Garantie 2022, tel que déterminé conformément à la section relative à la Garantie 2022 ci-dessus, le montant dû par Action dans le cadre de la Garantie 2022 est déterminé conformément à la section susmentionnée ci-dessus (**Garantie 2022 Montant dû par Action**) :

Le Montant conditionnel 2022 par Action diminué de la Garantie 2022 (éventuelle) Montant dû par Action constitue le **Solde de prix 2022 par Action**. Le Solde de prix 2022 par Action (multiplié par le nombre d'Actions que l'Actionnaire en question cède dans le cadre de l'Offre) sera versé le 1<sup>er</sup> septembre 2022 à l'Actionnaire ayant répondu à l'Offre.<sup>12</sup>

Dans le cadre de la Garantie 2022, un Actionnaire ne peut jamais être sollicité pour un montant supérieur au produit de (nombre d'Actions cédées par cet Actionnaire \* Montant conditionnel 2022 par Action), à savoir à concurrence maximale du montant placé sur un compte escrow au nom de cet Actionnaire dans le cadre de la Garantie 2022.

#### *Montant conditionnel 2023 par Action*

En tant que modalité essentielle de l'Offre,<sup>13</sup> les Actionnaires qui acceptent l'Offre en faveur du Soumissionnaire doivent fournir leur partie de la Garantie 2023 (conformément à la section Garantie 2023 ci-dessus) sous la forme de leur partie du Montant conditionnel 2023 par Action pour chaque Action qu'ils apportent dans l'Offre.

S'il est fait appel à la Garantie 2023, conformément à la section Garantie 2023 ci-dessus, le montant dû par Action dans le cadre de la Garantie 2023 est déterminé conformément à la section Garantie 2023 ci-dessus (**Garantie 2023 Montant dû par Action**) :

---

<sup>12</sup> Ainsi qu'aux Actionnaires de référence qui ont cédé leurs actions dans le cadre de la Cession de référence et dans le cadre de l'exercice de l'Obligation de suivi.

<sup>13</sup> Ainsi que de la Cession de référence et, le cas échéant, de l'Obligation de suivi.

Le Montant conditionnel 2023 par Action diminué de la Garantie 2023 (éventuelle) Montant dû par Action constitue le **Solde de prix 2023 par Action**. Le Solde de prix 2023 par Action (multiplié par le nombre d'Actions que l'Actionnaire en question cède dans le cadre de l'Offre) sera versé le 1er septembre 2023 à l'Actionnaire ayant répondu à l'Offre.<sup>14</sup>

Dans le cadre de la Garantie 2023, un Actionnaire ne peut jamais être sollicité pour un montant supérieur au produit de (nombre d'Actions cédées par cet Actionnaire \* 925 EUR), à savoir maximum à concurrence du montant placé sur un compte escrow au nom de cet Actionnaire dans le cadre de la Garantie 2023). Quares Reim SH SA prend en charge la différence si le montant dû sous la Garantie 2023 est supérieur au montant bloqué sur un compte escrow.<sup>15</sup> Dans ce cadre, Quares Reim SH SA ne pourra être sollicitée qu'après que le montant bloqué sur un compte escrow aura été intégralement prélevé.

#### *Dispositions communes relatives à la Garantie 2022 et à la Garantie 2023*

Si et dans la mesure où les loyers réels perçus par l'ensemble de la Société visée et des sociétés sur lesquelles la Société visée exerce un contrôle direct ou indirect (**Sociétés du Groupe**) pour l'année académique 2021-2022 sont supérieurs à l'Objectif locatif 2021-2022, la différence sera ajoutée aux loyers réels perçus par l'ensemble des Sociétés du Groupe pour l'année académique 2022-2023 pour le règlement de la Garantie 2023.

Si et dans la mesure où le montant des loyers réels perçus par les Sociétés du Groupe pour l'année académique 2022-2023 (le cas échéant augmenté conformément au paragraphe ci-dessus) dépasse l'Objectif locatif 2022-2023, la différence sera divisée par le nombre d'actions de la Société visée qui seront transférées au Soumissionnaire dans le cadre de la Cession de Référence, la présente Offre et, le cas échéant, l'exercice de l'Obligation de suivi plus le nombre des Nouvelles Actions Théoriques représentant les Obligations en circulation à transférer dans le cadre de la présente Offre, seront ajoutés au Montant Conditionnel 2023 par Action et payés en conséquence par le Soumissionnaire aux Actionnaires à la date prévue.

En outre, il est précisé que si les loyers relatifs à l'année académique 2021-2022 ou à l'année académique 2022-2023 sont récupérés après la date de paiement respectivement du Solde de prix 2022 par Action et du Solde de prix 2023 par Action (à savoir le 1er septembre 2022 et le 1er septembre 2023), ils ne pourront plus être pris en compte dans le calcul des montants relatifs aux suppléments de prix.

#### *Prix de l'offre B*

Le Prix de l'offre B par Obligation en circulation est calculé sur la base d'un taux de conversion afin de calculer le nombre de **Nouvelles Actions Théoriques** (ou **Nouvelle Action Théorique**). Le taux de conversion est fixé dans les conditions d'émission de la note d'information du 3 octobre 2020 à 0,625 action par Obligation en circulation. Aucune fraction des Nouvelles Actions Théoriques n'est acquise lors de cette conversion. En outre, le solde de la valeur nominale des Obligations en circulation sera versé en espèces aux Obligataires après application du taux de conversion (qui n'est pas rémunéré par les Nouvelles Actions Théoriques) (le **Solde de conversion**) comme partie du Prix de l'offre B.

Le Solde de conversion est égal à :  $[VNT] - [NAT * VL]$ , où :

- VNT : Valeur nominale totale des Obligations convertibles
- NAT : Nouvelles Actions Théoriques acquises sur base du taux de conversion
- VL : valeur liquidative de l'Action de la Société visée (« Net Asset Value ») au 30 juin 2021, à savoir

---

<sup>14</sup> Ainsi qu'aux Actionnaires de référence qui ont cédé leurs actions dans le cadre de la Cession de référence et dans le cadre de l'exercice de l'Obligation de suivi.

<sup>15</sup> Compte tenu du fait que la Garantie 2023 est supportée tant par les Actionnaires que par les détenteurs d'Obligations en circulation.

15 413 EUR.

Une Nouvelle Action Théorique est rémunérée en même temps que ce qui s'applique au Prix de l'offre A, à savoir 19 984 EUR, et aux suppléments de prix en sus du Prix de l'offre A :

- le **Montant conditionnel 2022 par Nouvelle Action Théorique** de 177 EUR dans le cadre de la Garantie 2022, comme expliqué ci-dessous ;
- le **Montant conditionnel 2023 par Nouvelle Action Théorique** de 925 EUR dans le cadre de la Garantie 2023 comme expliqué ci-dessous (le cas échéant, augmenté comme prévu à la section « Dispositions communes relatives à la Garantie 2022 et à la Garantie 2023 » ci-dessous).

Dans ce Prospectus, il n'est pas possible d'assortir le Prix de l'offre B d'un montant nominal étant donné qu'il dépendra du nombre d'Obligations en circulation détenues par Obligataire. Le montant nominal du Prix de l'offre B varie entre 11 524 EUR et 12 743 EUR par Obligation en circulation. Cette fourchette a été déterminée en examinant, pour chaque Obligataire individuel, le prix de l'offre par Obligation en circulation selon la formule ci-dessus. La fourchette est le résultat du minimum et du maximum du Prix de l'offre B implicite par Obligation en circulation.

Étant donné que les détenteurs d'Obligations en circulation dans le cadre de l'Offre ne cèdent pas d'Actions, ils ne sont redevables d'aucune Distribution préférentielle sur la base de cette cession.

#### *Montant conditionnel 2022 par Nouvelle Action Théorique*

Outre le Prix de l'offre B, le Soumissionnaire propose le Montant conditionnel 2022 par Nouvelle Action Théorique (177 EUR) à titre de supplément de prix dans le cadre de la Garantie 2022 qui est versé temporairement sur un compte escrow.

S'il est fait appel à la Garantie 2022, conformément à la section Garantie 2022 ci-dessus, le montant dû par Nouvelle Action Théorique dans le cadre de la Garantie 2022 est déterminé conformément à la section Garantie 2022 ci-dessus (**Garantie 2022 Montant dû par Nouvelle Action théorique**):

Le Montant conditionnel 2022 par Nouvelle Action Théorique diminué de la Garantie 2022 (éventuelle) Montant dû par Nouvelle Action Théorique constitue le **Solde de prix 2022 par Nouvelle Action Théorique**. Le Solde de prix 2022 par Nouvelle Action Théorique (multiplié par le nombre de Nouvelles Actions Théoriques calculées sur le nombre d'Obligations en circulation que l'Obligataire en question cède dans le cadre de l'Offre) sera versé le 1<sup>er</sup> septembre 2022 à l'Obligataire ayant répondu à l'Offre.

Dans le cadre de la Garantie 2022, un Obligataire ne peut jamais être sollicité pour un montant supérieur au produit de (nombre de Nouvelles Actions Théoriques calculé sur le nombre d'Obligations en circulation que l'Obligataire en question cède dans le cadre de l'Offre \* Montant Conditionnel 2022 par Nouvelle Action Théorique), à savoir à concurrence maximale du montant placé sur le compte escrow au nom de cet Obligataire dans le cadre de la Garantie 2022.

#### *Montant conditionnel 2023 par Nouvelle Action Théorique*

En tant que modalité essentielle de l'Offre<sup>16</sup>, les Obligataires qui répondent à l'Offre en faveur du Soumissionnaire doivent fournir leur partie de la Garantie 2023 (conformément à la section Garantie 2023 ci-dessus) sous la forme du Montant conditionnel 2023 par Nouvelle Action Théorique pour chaque Nouvelle Action Théorique calculée sur le nombre d'Obligations en circulation que l'Obligataire en question cède dans le cadre de l'Offre. Par Nouvelle Action Théorique, calculée sur le nombre d'Obligations en circulation que

---

<sup>16</sup> Ainsi que de la Cession de référence et, le cas échéant, de l'Obligation de suivi.

L'Obligataire en question cède dans le cadre de l'Offre, 925 EUR sont versés sur un compte escrow en ce qui concerne la Garantie 2023.<sup>17</sup>

Outre le Prix de l'offre B, le Soumissionnaire propose le Montant conditionnel 2023 par Nouvelle Action Théorique (925 EUR) à titre de supplément de prix dans le cadre de la Garantie 2023 qui est versé temporairement sur un compte escrow. Le Montant conditionnel 2023 par Nouvelle Action Théorique sera, le cas échéant, augmenté comme prévu à la section « Dispositions communes relatives à la Garantie 2022 et à la Garantie 2023 » ci-dessous.

S'il est fait appel à la Garantie 2023, conformément à la section Garantie 2023 ci-dessus, le montant dû par Nouvelle Action Théorique dans le cadre de la Garantie 2023 est déterminé conformément à la section Garantie 2023 ci-dessus (**Garantie 2023 Montant dû par Nouvelle Action Théorique**).

Le Montant conditionnel 2023 par Nouvelle Action théorique diminué de la Garantie 2023 (éventuelle) Montant dû par Nouvelle Action Théorique constitue le **Solde de prix 2023 par Nouvelle Action Théorique**. Le Solde de prix 2023 par Nouvelle Action Théorique (multiplié par le nombre de Nouvelles Actions Théoriques calculées sur le nombre d'Obligations en circulation que l'Obligataire en question cède dans le cadre de l'Offre) sera versé le 1er septembre 2023 à l'Obligataire ayant répondu à l'Offre.

Dans le cadre de la Garantie 2023, un Obligataire ne peut jamais être sollicité pour un montant supérieur au produit de (nombre de Nouvelles Actions Théoriques calculé sur le nombre d'Obligations en circulation que l'Obligataire en question cède dans le cadre de l'Offre \* 925 EUR), à savoir à concurrence maximale du montant placé sur un compte escrow au nom de cet Obligataire dans le cadre de la Garantie 2023. Quares Reim SH SA prend en charge la différence si le Montant dû par Nouvelle Action Théorique sous la Garantie 2023 est supérieur au montant bloqué sur un compte escrow. Dans ce cadre, Quares Reim SH SA ne pourra être sollicitée qu'après que le montant bloqué sur un compte escrow aura été intégralement prélevé.

#### *Dispositions communes relatives à la Garantie 2022 et à la Garantie 2023*

Si et dans la mesure où les loyers réels perçus par l'ensemble des Sociétés du Groupe pour l'année académique 2021-2022 sont supérieurs à l'Objectif locatif 2021-2022, la différence sera ajoutée aux loyers réels perçus par l'ensemble des Sociétés du Groupe pour l'année académique 2022-2023 pour le règlement de la Garantie 2023.

Si et dans la mesure où le montant des loyers réels perçus par les Sociétés du Groupe pour l'année académique 2022-2023 (le cas échéant augmenté conformément au paragraphe ci-dessus) dépasse l'Objectif locatif 2022-2023, la différence sera divisée par le nombre d'actions de la Société visée qui seront transférées au Soumissionnaire conformément à la Cession de Référence, à la présente Offre et, le cas échéant, l'exercice de l'Obligation de suivi plus le nombre de Nouvelles Actions Théoriques représentant les Obligations en circulation à transférer dans le cadre de la présente Offre seront ajoutés au Montant Conditionnel 2023 par Nouvelle Action Théorique et payés en conséquence par le Soumissionnaire aux Obligataires transférant des Obligations en circulation dans le cadre de la présente Offre à la date prévue à cet effet.

En outre, il est précisé que si les loyers relatifs à l'année académique 2021-2022 ou à l'année académique 2022-2023 sont récupérés après la date de paiement respectivement du Solde de prix 2022 par Nouvelle Action Théorique et du Solde de prix 2023 par Nouvelle Action Théorique (à savoir le 1er septembre 2022 et le 1er septembre 2023), ils ne pourront plus être pris en compte pour le calcul des montants relatifs aux suppléments de prix.

#### *Rôle du Représentant*

---

<sup>17</sup> Dans le cadre de la Garantie 2023, les Actionnaires versent également au total 3 350 000 EUR sur le compte escrow.

Le Formulaire d'acceptation prévoit que Quares Reim SA (le **Représentant**) est nommé de manière irrévocable par l'Actionnaire ou l'Obligataire concerné en tant que mandataire spécial et ce pour émettre et recevoir des avis, pour donner un accord, pour régler des discussions et pour exercer les droits et remplir les obligations de l'Actionnaire ou de l'Obligataire concerné concernant la fixation du Solde de prix 2022 par Action et du Solde de prix 2023 par Action, respectivement le Solde de prix 2022 par Nouvelle Action Théorique et le Solde de prix 2023 par Nouvelle Action Théorique.

En outre, le Représentant (sur la base des accords conclus dans le cadre de la Cession de référence) est impliqué dans la détermination des loyers, ce qui est fixé de commun accord avec le Soumissionnaire. C'est également le Représentant qui, sur la base de la procuration spéciale donnée au moyen du Formulaire d'acceptation, participe, au nom de l'Actionnaire ou de l'Obligataire concerné, aux discussions portant sur l'établissement définitif respectivement de la Garantie 2022 Montant dû par Action/Garantie 2022 Montant dû par Nouvelle Action Théorique et de la Garantie 2023 Montant dû par Action/Garantie 2023 Montant dû par Nouvelle Action Théorique conformément aux méthodes de calcul indiquées aux sections « Garanties 2022 » et « Garanties 2023 ».

Dans le cadre de la Cession de référence, le Représentant et le Soumissionnaire ont fixé d'autres accords concernant cette collaboration. Dans le cadre de ces accords, il est notamment convenu que le Représentant pourra déterminer, en vue de la Garantie 2022 et de la Garantie 2023, les éléments suivants concernant l'immobilier de la Société visée (en concertation avec le Soumissionnaire, en tenant compte du fait qu'en cas de désaccord entre le Représentant et le Soumissionnaire, le pouvoir de décision final revient au Soumissionnaire, qui doit toujours justifier sa décision sur la base de motifs raisonnables) et en sera informé sur une base bimensuelle :

- (i) la campagne de location ainsi que, sans toutefois s'y limiter, la *lead generation*<sup>18</sup> et le marketing ;
- (ii) les loyers, la provision de charges par chambre ;
- (iii) la détermination du budget EGEl (électricité, gaz, eau, Internet) et la négociation des contrats avec les fournisseurs concernés ;
- (iv) le processus de location, dont la conversion d'un *lead*<sup>19</sup> en contrat ;
- (v) la facturation et le recouvrement (entre autres, sans toutefois s'y limiter, le rappel) ; et
- (vi) les mesures et actions en cas de retards de paiement ou de défauts de paiement

À défaut d'accord entre le Soumissionnaire et le Représentant concernant la fixation des montants dans le cadre de la Garantie 2022 et de la Garantie 2023, les tribunaux et cours de l'arrondissement judiciaire d'Anvers trancheront et les montants des suppléments de prix resteront bloqués sur un compte escrow jusqu'au jugement définitif.

Lorsqu'un Actionnaire approuve l'exercice de l'Obligation de suivi par le biais du Formulaire d'acceptation (ou ne communique pas explicitement son choix concernant l'exercice de l'Obligation de suivi), cet Actionnaire donnera automatiquement procuration au Représentant pour effectuer la notification de l'Obligation de suivi.

Le Représentant n'est pas rémunéré pour l'exercice du mandat qui lui est conféré en vertu des Formulaires d'acceptation.

#### *Justification du prix d'offre*

---

<sup>18</sup> « La lead generation » est un processus qui consiste à identifier ce que l'on appelle des leads (c'est-à-dire des parties intéressées ou des clients potentiels) et à tenter d'accroître l'intérêt de ces clients potentiels, dans le but ultime de les acquérir en tant que clients.

<sup>19</sup> Un « lead » est (le profil d') une partie intéressée ou un client potentiel.

Dans le cadre de l'Offre, le Soumissionnaire propose 19 984 EUR par Action, à savoir le Prix de l'offre A (étant entendu qu'outre le Prix de l'offre A susmentionné, deux suppléments de prix sont proposés à concurrence respectivement de 177 EUR par Action – le Montant conditionnel 2022 par Action – et de 925 EUR par Action – le Montant conditionnel 2023 par Action –, ces montants étant placés temporairement sur un compte escrow pour couvrir les garanties d'encaissement et de location, dans la mesure où il ne doit pas être fait appel à ces garanties d'encaissement et de location, celles-ci seront versées aux Actionnaires qui répondent à l'Offre). Le Montant conditionnel 2023 par Action sera, le cas échéant, augmenté comme prévu à la section « Dispositions communes relatives à la Garantie 2022 et à la Garantie 2023 » ci-dessus.

Dans le cadre de l'Offre, le Soumissionnaire propose un Prix d'offre B par Obligation en circulation qui varie entre 11 524 EUR et 12 743 EUR par Obligation en circulation (étant entendu qu'outre le Prix de l'offre B susmentionné, deux suppléments de prix sont proposés à concurrence respectivement de 177 EUR par Nouvelle Action Théorique – le Montant conditionnel 2022 par Nouvelle Action Théorique – et de 925 EUR par Nouvelle Action Théorique – le Montant conditionnel 2023 par Nouvelle Action Théorique – ces montants étant placés temporairement sur un compte escrow pour couvrir les garanties d'encaissement et de location et, dans la mesure où il ne doit pas être fait appel à ces garanties d'encaissement et de location, celles-ci seront versées aux Obligataires qui répondent à l'Offre). Le Montant conditionnel 2023 par Nouvelle Action Théorique sera, le cas échéant, augmenté comme prévu à la section « Dispositions communes relatives à la Garantie 2022 et à la Garantie 2023 » ci-dessus.

Le Prix de l'offre A a été déterminé par le Soumissionnaire au moyen d'une analyse financière sur la base d'informations mises à disposition par la Société visée, telles que les comptes annuels et les rapports semestriels de la Société visée, les prévisions à long terme du bilan, le compte de résultats et les flux de trésorerie de la Société visée. Lors de l'établissement de sa valorisation, le Soumissionnaire a tenu compte du profil de risque de la Société visée et de la manière dont elle se comporte par rapport à des entreprises comparables cotées en bourse.

Le Prix de l'offre A a été fixé à 19 984 EUR par Action sur la base d'une analyse d'une valorisation de la valeur intrinsèque des fonds propres ou valeur liquidative (VL).

Le Prix de l'offre B, qui tient compte du fait que la notification de l'Obligation de suivi n'ait pas été donnée avant le 16 décembre 2021 et qui implique le début d'une nouvelle période de conversion pour les Obligations en circulation, a été déterminé sur la base des dispositions de conversion de la note d'information relative à l'offre d'Obligations du 3 octobre 2020.

i. Méthodes d'évaluation retenues

Les méthodes d'évaluation retenue est :

- L'évaluation sur la base de la valeur intrinsèque ou valeur liquidative (VL).

**Analyse sur la base de la valeur liquidative (VL)**

La valeur intrinsèque ou VL est évaluée à 70 653 342 EUR ou 19 517 EUR de VL par Action, comme résumé dans le Tableau 1

<b>Valeur intrinsèque ou valeur liquidative (VL)</b>	
Valeur comptable au 30 juin 2021	37 987 362
Correction concernant les frais d'établissement	-1 634 000
Correction pour non-attribution des intérêts à la bonne période	-215 000
Correction pour non-attribution des frais d'audit à la bonne	-23 300

période	
Correction pour valeur de marché négative d'un swap de taux d'intérêt	-457 500
Correction pour 4 actions apportées	61 652
Valeur comptable au 30 juin 2021 après corrections	35 719 214
Valeur de marché du portefeuille d'investissement	132 230 058
Valeur comptable du portefeuille d'investissement	-91 131 084
Plus-value latente du portefeuille d'investissement	41 098 974
Taxe de sortie à 15 %	-6 164 846
Valeur liquidative	70 653 342
Nombre d'actions	3 620
VL par Action	19 517

Tableau 1

Le Prix de l'offre A, à savoir 19 984 EUR par Action, implique une prime de 2,4 % sur la Valeur liquidative par Action basée sur le calcul susmentionné du Tableau 1 sans tenir compte des suppléments de prix sous la forme du Montant conditionnel 2022 par Action et du Montant conditionnel 2023 par Action.

ii. Analyses et références qui donnent un contexte au Prix d'offre

- La valorisation sur la base de sociétés comparables cotées en bourse au moyen de multiples (méthode multiple).
- Analyse des primes d'offre historiques dans les offres publiques d'acquisition

iii. Analyse et référence qui donnent un contexte au Prix de l'offre A

**Analyse sur la base de la méthode multiple**

L'analyse sur la base de la méthode multiple est réalisée en recherchant des entreprises comparables cotées en bourse. Les entreprises comparables cotées sont sélectionnées sur la base de l'action quasi-résidentielle dans leur portefeuille et de la géographie de leur portefeuille immobilier.

Entreprise comparable	Activité principale
Xior	Immobilier étudiant
Unite	Immobilier étudiant
Empiric Student Property	Immobilier étudiant
Aedifica	Seniors/Immobilier de santé
Care Property Invest	Seniors/Immobilier de santé
Home Invest Belgium	Immobilier résidentiel
Cofinimmo	Seniors/immobilier de santé et bureaux

Tableau 2

La médiane des primes sur EPRA NAV NTA par action des entreprises comparables sélectionnées s'élève à 37,3 %.

Cette prime appliquée à la valeur VL par action au 30 juin 2021 de 15 413 EUR, telle que reflétée dans le rapport semestriel de la Société visée, donne une valeur implicite par action de 21 162 EUR. Le prix d'offre A de 19 984 EUR (sans tenir compte des suppléments de prix) représente une décote de 5,6 % par rapport à cette valeur implicite par action. Cette valeur implicite de 21 162 EUR correspond à la somme du Prix de l'offre A et des deux suppléments de prix sous la forme du Montant conditionnel 2022 par Action et du Montant conditionnel 2023 par Action. La prime du Prix de l'offre A sur la VL, qui est très similaire à l'EPRA VNI NTA, par Action au 30 juin 2021 de 15 413 EUR comme indiqué dans le rapport semestriel de la Société visée sans supplément de prix est de 29,7% et de 36,8% pour le Prix de l'offre A avec supplément de prix et est inférieure à la prime médiane sur l'EPRA VNI NTA des sociétés comparables.

En utilisant la prime médiane du troisième trimestre de 33,7% pour ces sociétés comparables et en l'appliquant à la VL telle que calculée dans le tableau 4, c'est-à-dire la VL où la valorisation par l'expert immobilier indépendant désigné par le Soumissionnaire dans le cadre de la Transaction utilisant des loyers bruts estimés plus élevés, des rendements plus faibles et un taux d'occupation plus élevé est prise en compte, nous arrivons à une valeur implicite de l'action de 26 094 EUR, ce qui signifie que le Prix de l'offre A hors suppléments de prix représente une décote de 23,4 % par rapport à cette valeur implicite.

#### **Analyse des primes d'offre historiques dans les offres publiques d'acquisition**

L'analyse des primes historiques des offres publiques d'acquisition est basée sur les offres publiques d'acquisition annoncées sur 100 % des actions d'une société immobilière européenne dont la valeur de l'offre dépasse 100 MEUR.

Le Prix de l'offre A, soit 19,984 EUR par Action, représente une prime de 29,7% sur la VL de 15 413 EUR déclarée par la Société visée dans son rapport semestriel 2021. Une prime de 29,7 % est nettement supérieure à la prime médiane des offres publiques sur les sociétés immobilières européennes, qui est de 17,2 %.

Lorsque la prime médiane des offres publiques sur les sociétés immobilières européennes de 17,2% est utilisée sur la VL telle que déterminée par l'évaluateur désigné par le Soumissionnaire pour la transaction, soit 19 517 EUR, nous obtenons une valeur implicite de l'action de 22 874 EUR. Cette valeur représente une décote de 12,6 % par rapport au prix de l'offre A sans supplément de prix, et une décote de 7,8 % si l'on compare cette valeur implicite au prix de l'offre A avec supplément de prix.

#### **iv. Analyses et références qui donnent un contexte au Prix de l'offre B**

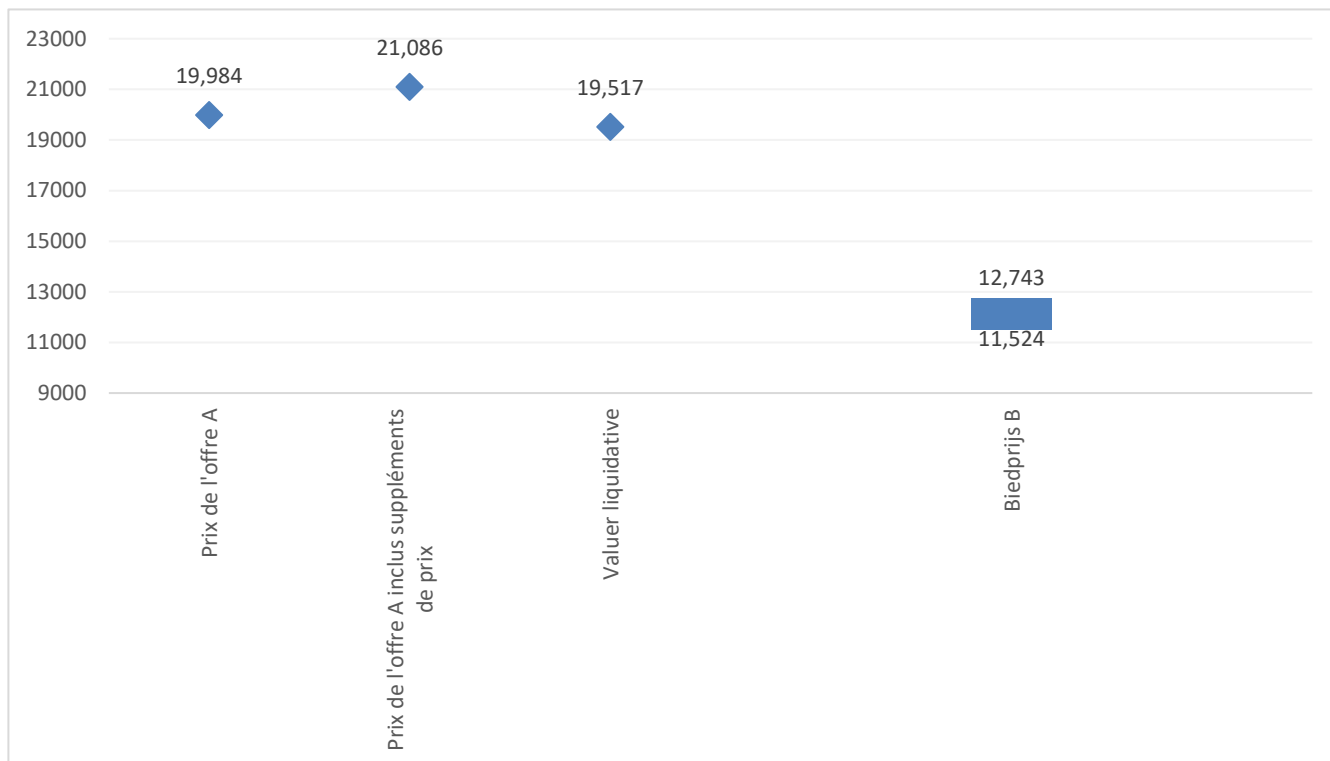
Le Prix de l'offre B par Obligation en circulation est calculé sur la base d'un taux de conversion pour calculer le nombre de **Nouvelles Actions Théoriques**. Le taux de conversion est fixé dans les conditions d'émission de la note d'information du 3 octobre 2020 à 0,625 action par Obligation en circulation. Aucune fraction des Nouvelles Actions Théoriques n'est acquise lors de cette conversion. Le solde de la valeur nominale des Obligations en circulation sera versé en espèces à l'obligataire après application du taux de conversion (qui n'est pas rémunéré par les Nouvelles Actions Théoriques) (le **Solde de conversion**) comme partie du Prix de l'offre B. Les Nouvelles Actions Théoriques sont rémunérées au Prix de l'offre A. Le montant nominal du Prix de l'offre B varie entre 11 524 EUR et 12 743 EUR par Obligation en circulation. Cette fourchette a été déterminée en examinant au niveau des obligataires individuels quel est le prix d'offre par Obligation en circulation sur la base de la formule ci-dessus. La fourchette est le résultat du minimum et du maximum du Prix de l'offre B implicite par Obligation en circulation.

Comme nous l'avons déjà dit, il est une nouvelle fois souligné que, indépendamment du fait qu'une nouvelle période de conversion débute à partir du 16 décembre 2021, l'expression ou non du souhait de conversion n'a aucun impact sur l'objet de l'Offre étant donné qu'une telle conversion ne peut avoir lieu que le 15 décembre 2022. Lorsqu'il est question de cette conversion à la présente section concernant la justification

du Prix de l'offre B, ce n'est que pour motiver l'impact du droit de conversion repris sur le Prix de l'offre B.

v. Conclusion

Représentation graphique des méthodes d'évaluation retenues :



En conclusion et après avoir analysé les différentes méthodes d'évaluation, le Soumissionnaire est convaincu que le Prix de l'offre A de 19 984 EUR par Action est justifié, compte tenu des suppléments de prix sous la forme du Montant conditionnel 2022 par Action et du Montant conditionnel 2023 par Action.

Le Prix de l'offre B comprend un prix qui varie entre 11 524 EUR et 12 743 EUR par Obligation en circulation, compte tenu des suppléments de prix sous la forme du Montant conditionnel 2022 par Nouvelle Action Théorique et du Montant conditionnel 2023 par Nouvelle Action Théorique. De cette manière, les Obligataires reçoivent la même valeur que s'ils convertissaient l'Obligation en circulation en une Action à laquelle le Prix de l'offre A s'appliquerait.

Vous trouverez ci-dessous un tableau de synthèse des résultats de valorisation, des analyses et des références qui fournissent le contexte du Prix d'offre et une comparaison avec le Prix de l'offre A et les suppléments de prix proposés.

**Tableau de synthèse des résultats de la valorisation du Soumissionnaire et comparaison avec le Prix de l'Offre A et les suppléments de prix proposés**

Méthode de valorisation	Soumissionnaire	Prime/(décote)		
	Valeur par Action (en €)	Vs. Prix de l'offre A (19 984)	Vs. Prix de l'offre A incl. Montant	Vs. Prix de l'offre A incl. Montant

		conditionnel 2022 (20 161) <sup>20</sup>	conditionnel 2022 en 2023 (21 086) <sup>4</sup>
<b>Méthode de valorisation retenue</b>			
Valeur liquidative (VL) <sup>21</sup>	19 517	2,4 %	8,0 %
<b>Analyses fournissant le contexte pour le Prix de l'offre A</b>			
Méthode multiple (VL Société visée) <sup>22</sup>	21 162	(5,6 %)	(0,4 %)
Méthode multiple (VL Soumissionnaire) <sup>23</sup>	26 094	(23,4 %)	(19,2 %)
Primes offres publiques d'acquisition (VL Société visée) <sup>24</sup>	18 064	10,6 %	16,7 %
Primes offres publiques d'acquisition (VL Soumissionnaire) <sup>25</sup>	22 874	(12,6 %)	(7,8 %)

### Calendrier indicatif de l'offre publique

Événement	Date (prévue)
Notification formelle de l'offre publique auprès de la FSMA (conformément à l'article 5 de l'Arrêté d'acquisition)	08/10/2021

<sup>20</sup> Dans la mesure où il n'est pas nécessaire de s'appuyer sur les garanties d'encaissement et de location.

<sup>21</sup> Valeur liquidative calculée par le Soumissionnaire. La Société visée utilise une méthode de calcul conforme à celle utilisée par l'auditeur pour déterminer la VL de la Société visée au 30 juin 2021, mais procède à des ajustements supplémentaires concernant les frais d'établissement, les intérêts et les coûts d'audit et la valeur des swaps de taux d'intérêt. La valeur de marché des immeubles de placement a été déterminée en septembre 2021 par un évaluateur assermenté et indépendant nommé par le Soumissionnaire dans le cadre de l'Offre.

<sup>22</sup> Prime médiane des pairs de 37,3 % sur la NAV NTA au 30 juin 2021 appliquée à la VL par action telle que calculée par l'auditeur de la Société visée au 30 juin 2021 (15 413 EUR par Action).

<sup>23</sup> Prime médiane de 33,7 % sur la NAV NTA au 15 septembre 2021 appliquée à la VL par action tel que calculé par le Soumissionnaire au 15 septembre 2021 (19,517 EUR par Action).

<sup>24</sup> Prime médiane offerte dans les offres publiques d'acquisition de sociétés immobilières européennes de 17,2 % sur la VL appliquée à la VL par action telle que calculée par l'auditeur de la Société visée au 30 juin 2021 (15 413 EUR par Action).

<sup>25</sup> Prime médiane offerte dans les offres publiques d'acquisition de sociétés immobilières européennes de 17,2 % sur la VL appliquée à la VL par Action telle que calculée par le Soumissionnaire au 15 septembre 2021 (19,517 EUR par Action).

Publication de la notification par la FSMA (conformément à l'article 7 de l'Arrêté d'acquisition)	11/10/2021
Convocation d'une assemblée générale spéciale de la Société visée	01/12/2021
Approbation du Prospectus par la FSMA	07/12/2021
Approbation de l'exposé des motifs en réponse par la FSMA	07/11/2021
Publication du prospectus	08/12/2021
Ouverture de la période d'acceptation	08/12/2021
Assemblée générale spéciale de la Société visée	16/12/2021
Conversion des Obligations pour lesquelles le souhait de conversion a été exprimé à temps et émission des 4 Actions supplémentaires	15/12/2021
Clôture de la période d'acceptation	22/12/2021
Communication des résultats de la période d'acceptation (et confirmation par le Soumissionnaire du respect ou non des Conditions de l'offre publique ou, dans le cas contraire, si le Soumissionnaire renonce aux présentes Conditions)	24/12/2021
Date de paiement	28/12/2021
Réalisation (« clôture ») de (i) la Cession de référence et (ii) cession des Actions et des Obligations en circulation qui sont cédées dans le cadre de l'Offre et (iii) la cession des Actions qui sont cédées dans le cadre de l'exercice de l'Obligation de suivi <sup>26 27</sup>	28/12/2021
Date limite de réouverture de l'Offre	06/01/2022
Date limite de clôture de la nouvelle période d'acceptation (en cas de réouverture de l'Offre)	26/01/2022

#### Modifications éventuelles du calendrier indicatif

Si l'une des dates reprises dans le calendrier venait à être modifiée, les Actionnaires et Obligataires seront

<sup>26</sup> Le cas échéant, y compris la conversion des Obligations en circulation pour lesquelles le droit de conversion a été exercé entre le 16 décembre 2021 et la notification de l'Obligation de suivi.

<sup>27</sup> La notification de l'Obligation de suivi aura également lieu le 28 décembre 2021.

informés de cette/ces modification(s) par le biais d'un communiqué de presse qui sera également mis à disposition sur les sites Internet suivants : sur le site Internet du guichet (ING Bank SA : [www.ing.be/aandelentransacties](http://www.ing.be/aandelentransacties) (NL), [www.ing.be/transaktionsdactions](http://www.ing.be/transaktionsdactions) (FR) en [www.ing.be/equitytransactions](http://www.ing.be/equitytransactions) (ENG)) et sur le site Internet du Soumissionnaire (<http://xior.be/fr/investor/investor-relations/public-tender-offer-quares/2021>). Les Actionnaires et les Obligataires ne seront pas informés individuellement de ces modifications.

#### Possibilité de réouverture de l'Offre

Dans le cadre du calendrier indicatif, l'attention est attirée sur le concours possible de (i) la possibilité de réouverture de l'Offre en vertu de l'article 35, 1° de l'Arrêté d'acquisition (à savoir si le Soumissionnaire possède 90 % ou plus des actions de la Société visée après l'expiration de la Période d'acceptation) et (ii) la situation dans laquelle la deuxième Condition de l'Offre n'est pas remplie (à savoir la condition que les Actionnaires qui détiennent au moins 641 actions de la Société visée aient donné leur approbation à l'instauration de l'Obligation de suivi). Dans une telle hypothèse, le Soumissionnaire peut renoncer à cette deuxième condition et peut donc rouvrir l'Offre conformément à l'article 36, premier paragraphe de l'Arrêté d'acquisition (la période d'acceptation de l'offre rouverte étant de quinze Jours ouvrables). Il est également fait référence à la possibilité de rouvrir l'Offre en vertu de l'article 35, 3° de l'Arrêté d'acquisition (c'est-à-dire si le Soumissionnaire, avant l'expiration de la Période d'acceptation, s'est engagé à acquérir des titres de la Société visée à un prix supérieur à celui du Soumissionnaire, dans la mesure où l'article 31, deuxième alinéa l'Arrêté d'acquisition n'a pas été appliqué).

#### ***Objectifs et intentions du Soumissionnaire***

L'objectif immédiat du Soumissionnaire est l'acquisition de 100 % des actions dans la Société visée ainsi que des Obligations émises par la Société visée.

Le Soumissionnaire a déjà conclu à cet effet un contrat d'achat-vente portant sur la cession de 1 170 actions de la Société visée (soit 32,36 % du nombre total d'actions de la Société visée à la date du prospectus) avec les Actionnaires de référence (la **Cession de référence**).

Après une offre publique finalisée avec succès sur la Société visée, le Soumissionnaire aura accès à 1 107 chambres d'étudiants supplémentaires dans les principales villes estudiantines de Belgique, à savoir Anvers, Bruxelles, Gand et Liège, un pipeline de développement avec deux projets de développement engagés avec un total de 181 chambres d'étudiants et l'accès à un pipeline potentiellement supplémentaire non engagé. Au 30 septembre 2021, le Soumissionnaire dispose d'un portefeuille immobilier de 1 700 MEUR. Après une Offre réussie, ce montant deviendrait 1 856 MEUR sur une base pro forma.

Les principaux moteurs d'investissement de la transaction sont :

- Création de la plus grande plateforme belge de logements pour étudiants
- Le Soumissionnaire pourra apporter un ajout substantiel au portefeuille d'investissement d'immeubles existants, up-and-running, tous situés dans des villes où le Soumissionnaire est déjà présent.
- La valeur de l'ensemble du portefeuille belge du Soumissionnaire augmentera de plus de 25 %
- Augmentation de la part de marché du Soumissionnaire sur le marché belge
- Potentiel de développement supplémentaire par le pipeline de développement de la Société visée
- Grande intégration du portefeuille d'investissement de la Société visée dans la plateforme de gestion existante du Soumissionnaire
- Impact positif sur le bénéfice et sur la marge opérationnelle grâce aux économies directes et aux

économies d'échelle

- L'acquisition est supposée entraîner une augmentation du bénéfice pour le Soumissionnaire. Le résultat EPRA attendu pour l'exercice 2022 croît de 10 % à 15 %
- Le Soumissionnaire acquiert des contrats de bail à long terme, dont notamment l'Université Saint-Louis -Bruxelles et Brik, avec des établissements d'enseignement, conclus par la Société visée.

Le Soumissionnaire possède le plus grand portefeuille dans le segment du logement étudiant en Belgique. La Société visée possède le quatrième plus grand portefeuille dans ce segment en Belgique, ce qui fait de la Société visée une opportunité intéressante pour le Soumissionnaire de renforcer davantage sa position en Belgique. En unissant ses forces, le Soumissionnaire devient de loin le leader absolu du marché du logement étudiant en Belgique.

L'intégration du portefeuille de la Société visée contribuera à une offre équilibrée dans différentes villes en termes de type de chambre, d'accessibilité financière pour l'étudiant et de niveau de service. Elle s'inscrit parfaitement dans la stratégie du Soumissionnaire, qui consiste à offrir des logements étudiants de haute qualité et fiables aux étudiants à la recherche d'un lieu où ils peuvent étudier, vivre et travailler dans des conditions idéales.

Toutes les zones où la Société visée est active sont déjà couvertes par le portefeuille du Soumissionnaire. Le portefeuille de la Société visée s'intégrera donc parfaitement dans le système de gestion déjà bien développé du Soumissionnaire, offrant des possibilités de synergies (par exemple dans l'administration, la location, le marketing, la maintenance...).

Le Soumissionnaire, déjà actif dans le domaine du logement étudiant depuis 2007, gère au 30 juin 2021 un portefeuille diversifié d'environ 12 000 chambres d'étudiants louables, réparties dans 32 villes étudiantes populaires dans quatre pays, et dispose d'environ 6 000 chambres d'étudiants en développement qui seront livrées au cours des trois prochaines années en réponse à la pénurie toujours croissante de logements étudiants. Ces lacunes sous-tendent l'ambition et la stratégie du Soumissionnaire de continuer à se développer dans ce segment de manière contrôlée, durable et rentable en Europe continentale par le biais de développements ou d'investissements propres mais aussi par l'acquisition et l'intégration de portefeuilles existants.

Le Soumissionnaire ne prévoit pas d'apporter des changements substantiels à la stratégie de la Société visée. Le portefeuille en activité de la Société visée continuera d'être géré par le Soumissionnaire. En outre, le Soumissionnaire continuera à développer les projets de pipelines qui seront acquis après l'Offre.

Si l'Offre est menée à bien et dans ce cas avant la fin de 2021, le Soumissionnaire a l'intention de demander à la Société visée de fusionner toutes les filiales avec la Société visée (au moyen de transactions assimilées à une fusion par acquisition) afin d'aligner la structure d'entreprise de la Société visée avec la structure actuelle du Soumissionnaire. Par exception à ce qui précède, le Soumissionnaire prévoit, après une Offre réussie, de demander à sa filiale Quares SHF Octopus SA de fusionner avec la Société visée seulement à un stade ultérieur.

A un stade ultérieur, le Soumissionnaire envisage de réaliser une fusion entre la Société visée et le Soumissionnaire (par le biais de transactions assimilées à une fusion par absorption). En conséquence, l'objectif serait d'incorporer la Société visée dans le statut de la SIR. En vue du règlement de cette phase ultérieure, le Soumissionnaire a l'intention d'aligner au préalable les statuts de la Société visée sur ceux du Soumissionnaire.

Le Soumissionnaire n'a actuellement aucun plan pour changer ou restructurer les activités de la Société visée (à l'exception des fusions mentionnées ci-dessus). Plus précisément, le Soumissionnaire n'a aucun plan concret pour céder ou restructurer les divisions existantes. A cet égard, le Soumissionnaire n'aura aucun impact sur les intérêts des employés, sur les conditions d'emploi ou sur l'emploi.

*Avantages de l'Offre pour la Société visée et ses actionnaires et obligataires*

Le principal avantage de l'Offre pour les Actionnaires et les Obligataires est le prix d'offre (respectivement le Prix de l'offre A et le Prix de l'offre B) et les suppléments de prix (conditionnels) correspondants.

L'Offre offre également aux Actionnaires actuels la possibilité de vendre leurs actions dans la Société visée d'une manière uniforme. Cela constitue un avantage significatif pour les Actionnaires, car les actions de la Société visée ne sont pas cotées sur un marché réglementé ou un MTF, ce qui rend les actions de la Société visée illiquides. En ce sens, l'Offre offre encore une possibilité de sortie pour eux. Il en va de même pour les Obligataires, qui ont également la possibilité de rembourser leur investissement par anticipation.

#### *Avantages de l'Offre pour le Soumissionnaire et ses actionnaires*

L'Offre permet au Soumissionnaire d'acquérir toutes les actions et obligations dans la Société visée.

Le Soumissionnaire s'attend à pouvoir développer des synergies avec la Société visée en dehors de celle-ci. La principale synergie réside dans le fait que les contrats de gestion externes (tant opérationnels que financiers) ne sont plus nécessaires. En outre, une réussite de l'Offre telle que décrite ailleurs conduirait également à une reprise des employés de la Société visée, ce qui constituerait une transition sans heurts puisque ces employés pourraient être employés dans un environnement de travail qu'ils connaissent déjà et que les conditions d'emploi ne changeraient pas pour eux.

En outre, il est fait référence aux revenus locatifs supplémentaires qui seraient générés immédiatement après une Offre réussie, ainsi qu'à l'attente que le résultat EPRA du Soumissionnaire après une Offre réussie soient 5 % plus élevés à partir de 2022 que ceux annoncés précédemment.

Le Soumissionnaire estime que les avantages susmentionnés de l'Offre auront un tel impact sur sa valeur que ses actionnaires pourront également profiter de l'impact d'une Offre réussie.

#### ***Modalités de paiement du prix d'offre et de cession des Actions et des Obligations en circulation***

En cas de réussite de l'Offre, le Soumissionnaire versera dans les dix (10) Jours ouvrables suivant la publication des résultats de l'Offre le Montant conditionnel 2022 par Action, le Montant conditionnel 2023 par Action (pour un montant de 925 EUR), le Montant conditionnel 2022 par Nouvelle Action Théorique et le Montant conditionnel 2023 par Nouvelle Action Théorique (pour un montant de 925 EUR) sur un compte escrow et le Soumissionnaire<sup>28</sup> (i) payera en espèces le Prix de l'offre A par Action, d'une part, aux Actionnaires qui ont proposé leurs Actions pendant la Période d'acceptation (sur le numéro de compte indiqué dans le Formulaire d'acceptation) et, d'autre part, aux Actionnaires qui doivent céder leurs Actions dans le cadre du Devoir de diligence (où les efforts nécessaires seront fournis pour obtenir le plus rapidement possible le numéro de compte) et (ii) payera en espèces le Prix de l'offre B par Obligation en circulation aux Obligataires qui ont présenté leurs Obligations en circulation pendant la Période d'acceptation sur le numéro de compte indiqué dans le Formulaire d'acceptation.

Le paiement du Solde de prix 2022 par Action et du Solde de prix 2023 par Action, ainsi que du Solde de prix 2022 par Nouvelle Action Théorique et du Solde de prix 2023 par Nouvelle Action Théorique, aura lieu respectivement le 1er septembre 2022 et le 1er septembre 2023.<sup>29</sup>Ceci constitue une dérogation à l'article 34 de l'Arrêté d'acquisition, pour lequel l'approbation de la FSMA a été demandée (et obtenue le 9 novembre 2021 et 16 novembre 2021 respectivement).

---

<sup>28</sup>Les montants précités étant à chaque fois multipliés par respectivement le nombre d'Actions et le nombre de Nouvelles Actions Théoriques calculés sur la base du nombre d'Obligations en circulation pour lesquelles l'Offre a été acceptée.

<sup>29</sup>Les montants précités étant à chaque fois multipliés par respectivement le nombre d'Actions et le nombre de Nouvelles Actions Théoriques calculés sur la base du nombre d'Obligations en circulation pour lesquelles l'Offre a été acceptée.

Comme exposé aux sections relatives à la Distribution préférentielle, chaque Actionnaire qui cède des Actions est éventuellement redevable d'un montant à Quares Reim SH SA. Dans le cadre de cette Offre, cela signifie qu'une telle Distribution préférentielle sera calculée sur la base du Prix de l'offre A et sur la base du Solde de prix 2022 par Action et du Solde de prix 2023 par Action. En remplissant et en signant le Formulaire d'Acceptation, l'Actionnaire donne mandat de retenir le montant éventuellement dû dans ce cadre du Prix de l'offre A et du Solde de prix 2023 par Action et de le faire payer directement par le Soumissionnaire à Quares Reim SH SA.

La propriété des Actions qui ont été valablement proposées pendant la période d'acceptation de l'Offre et des Actions qui sont cédées dans le cadre de l'exercice de l'Obligation de suivi sera transférée au Soumissionnaire à la Date de paiement au moment suivant immédiatement le versement du Prix de l'offre A sur le compte bancaire des Actionnaires.

La propriété des Obligations en circulation qui ont été valablement proposées pendant la période d'acceptation de l'Offre sera transférée au Soumissionnaire à la Date de paiement immédiatement après le versement du Prix de l'offre B sur le compte bancaire des Obligataires.

Un aperçu du calendrier et des modalités des différents paiements :

- **Prix de l'offre A** (donc concernant le prix des Actions cédées par les Actionnaires) :
  - Le Prix de l'offre A sera payé à la Date de paiement sur le numéro de compte de l'Actionnaire
  - Comme exposé précédemment, la Distribution préférentielle initiale est calculée sur la base de ce Prix d'offre A. Via le formulaire d'acceptation, un Actionnaire donne au Soumissionnaire le mandat de faire retenir le montant de la Distribution préférentielle initiale dont il est redevable lors du paiement du Prix de l'offre A et de payer ce montant directement au nom et pour le compte de cet Actionnaire à Quares Reim SH SA à la Date de paiement.
  - Suppléments de prix (à savoir le Montant conditionnel 2022 par Action et le Montant conditionnel 2023 par Action) :
    - Les suppléments de prix sont versés par le Soumissionnaire sur un compte escrow à la Date de paiement.
    - Comme exposé précédemment, la Distribution préférentielle complémentaire est calculée sur la base du Solde de prix 2022 par Action et du Solde de prix 2023 par Action. Le Soumissionnaire versera le montant de la Distribution préférentielle complémentaire (calculée provisoirement) sur un compte escrow à la Date de paiement.
    - Le Montant conditionnel 2022 par Action est libéré et payé par l'agent escrow comme suit à l'expiration de la Garantie 2022 le 1er septembre 2022 :
      - La Garantie 2022 Montant dû par Action au Soumissionnaire
      - Solde de prix 2022 par Action à l'Actionnaire
    - Le Montant conditionnel 2023 par Action est libéré par l'agent escrow et payé comme suit à l'expiration de la Garantie 2023 le 1er septembre 2023 :
      - La Garantie 2023 Montant dû par Action au Soumissionnaire
      - Le Solde de prix 2023 par Action à l'Actionnaire
    - Via le formulaire d'acceptation, un Actionnaire donne au Soumissionnaire le mandat de faire retenir le montant de la Distribution préférentielle complémentaire dont il est redevable lors du paiement des suppléments de prix et de payer ce montant en même temps que le paiement du Solde de prix 2023 par Action directement au nom et pour le compte de cet Actionnaire à Quares Reim SH SA.
- **Prix de l'offre B** :

- D'une manière générale, on peut affirmer que les modalités de paiement du Prix de l'offre B sont identiques à celles du Prix de l'offre A, étant entendu que les Obligataires ne sont pas redevables d'une Distribution préférentielle.
  - Le Prix de l'offre B est payé à la Date de paiement sur le numéro de compte de l'Obligataire
  - Les modalités de paiement des suppléments de prix au Prix de l'offre B (à savoir le Montant conditionnel 2022 par Nouvelle Action Théorique et le Montant conditionnel 2023 par Nouvelle Action Théorique) sont les suivantes :
    - Les suppléments de prix sont versés par le Soumissionnaire sur un compte escrow à la Date de paiement.
    - Le Montant conditionnel 2022 par Nouvelle Action Théorique est libéré par l'agent escrow et payé comme suit à l'expiration de la Garantie 2022 le 1er septembre 2022 :
      - La Garantie 2022 Montant dû par Nouvelle Action Théorique au Soumissionnaire.
      - Le Solde de prix 2022 par Nouvelle Action Théorique à l'Obligataire
    - Le Montant conditionnel 2023 par Nouvelle Action Théorique est libéré par l'agent escrow et payé comme suit à l'expiration de la Garantie 2023 le 1er septembre 2023 :
      - La Garantie 2023 Montant dû par Nouvelle Action Théorique au Soumissionnaire
      - Le Solde de prix 2023 par Nouvelle Action théorique à l'Obligataire

### ***Accords éventuels ayant un impact possible sur l'Offre***

Comme exposé précédemment, le Soumissionnaire a conclu le 8 octobre un contrat d'achat-vente avec les Actionnaires de référence pour la cession de 1 170 des actions de la Société visée (32,36 % du nombre total d'actions de la Société visée au moment de la conclusion du présent contrat d'achat-vente) et le Soumissionnaire souhaite acquérir les actions restantes de la Société visée, composées des Actions actuelles et des 4 Actions supplémentaires, ainsi que des 42 Obligations en circulation (telles que définies ci-dessous à chaque fois), au moyen de l'Offre. Tous les Actionnaires sont traités de manière égale, quelle que soit la manière dont ils cèdent leurs Actions (soit dans le cadre de la Cession de référence, dans le cadre de l'Offre ou à la suite de l'exercice de l'Obligation de suivi). Si nécessaire, les dispositions du prospectus sont dès lors adaptées au contenu de la Cession de référence.

### ***Coûts et taxes***

Conformément à l'article 2.8 des conditions d'émission d'Obligations figurant dans la note d'information du 3 octobre 2020, les détenteurs d'Obligations en circulation, lorsqu'ils exercent leur droit de conversion, doivent prendre en compte des frais administratifs de 100 EUR qui sont déduits du Solde de conversion.

Pour le reste, aucun frais n'est à la charge d'un Actionnaire ou d'un Obligataire s'il souhaite donner suite à l'Offre. L'Actionnaire ou l'Obligataire doit cependant s'informer de tout impôt qui pourrait être dû par lui du fait de son acceptation de l'Offre.

### ***Le prospectus***

Le prospectus est rédigé et publié en néerlandais exclusivement.

Le résumé est disponible en néerlandais et en français. Le Soumissionnaire est responsable de la vérification de la cohérence entre la version néerlandaise approuvée et la traduction française du résumé. En cas de

divergences entre les différentes versions linguistiques du résumé, la version néerlandaise prévaudra. Les Actionnaires peuvent toutefois invoquer les autres versions linguistiques du prospectus à l'encontre du Soumissionnaire.

Le prospectus et le formulaire d'acceptation peuvent être obtenus gratuitement auprès d'ING Bank NV à la demande de l'actionnaire de la Société visée, sur demande au numéro de téléphone +32 (0)2 464 60 02 (FR) ou +32 (0)2 464 60 01 (NL), ou au numéro de téléphone +32 (0)2 464 60 04 (ENG). Le prospectus et le formulaire d'acceptation sont également disponibles sur le site internet [www.ing.be/aandelentransacties](http://www.ing.be/aandelentransacties) (NL), [www.ing.be/transaktionsdactions](http://www.ing.be/transaktionsdactions) (FR) et [www.ing.be/equitytransactions](http://www.ing.be/equitytransactions) (ENG) et <http://xior.be/fr/investor/investor-relations/public-tender-offer-quares/2021>.

### ***Mémoire en réponse***

L'administrateur unique de la Société visée a rédigé un mémoire en réponse conformément à la Loi relative aux acquisitions et à l'Arrêté d'acquisition. Ce mémoire en réponse a pour date le 7 décembre 2021 et est joint en Annexe 2 au prospectus.

### ***Droit applicable et tribunal compétent***

L'offre publique est soumise au droit belge et en particulier à la Loi relative aux acquisitions et à l'Arrêté d'acquisition.

La Cour des marchés est exclusivement compétente pour trancher tout litige découlant de ou lié à cette offre publique ou au prospectus.