

Xior Student Housing

Naamloze Vennootschap

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Maatschappelijke zetel: Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen (België)
Ondernemingsnummer: 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)
("Xior" of de "Vennootschap")

**BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR OPGEMAAKT MET TOEPASSING VAN
ARTIKEL 602 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN ("W.VENN.")**

betreffende de modaliteiten van de inbreng in natura in het kader van een keuzedividend

I. DOELSTELLING VAN DIT VERSLAG

De raad van bestuur van de Vennootschap (de "**Raad van Bestuur**") zal aan de gewone algemene vergadering van de Vennootschap, gepland op woensdag 16 mei 2019 (de "**Jaarvergadering**"), voorstellen om over het boekjaar 2018 een totaal dividend uit te keren van EUR 1,25 bruto (EUR 0,875 netto, zijnde het netto-dividend per aandeel na afhouding van 30% roerende voorheffing) per aandeel (het recht op het brutodividend van EUR 1,25 wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 7 (die reeds werd onthecht van het Xior aandeel¹ - ten belope van 0,555 euro), coupon nr. 8 (die reeds werd onthecht van het Xior aandeel² - ten belope van 0,603 euro) en (de op heden nog aangehechte) coupon nr. 9 (ten belope van 0,092 euro)).

De Raad van Bestuur wenst in dit kader de aandeelhouders, bij wijze van keuzedividend, de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de winstuitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe gewone aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen of de mogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties), zoals verder beschreven onder punt II.

Dit bijzonder verslag wordt door de Raad van Bestuur met toepassing van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen ("**W.Venn.**") opgesteld. Dit verslag heeft betrekking op de verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal, door middel van een inbreng in natura in de context van een keuzedividend.

De Commissaris van de Vennootschap heeft met toepassing van artikel 602 W.Venn. een verslag opgesteld over de inbreng in natura en de daaruit voortvloeiende uitgifte van nieuwe Xior-aandelen.

1 In het kader van de kapitaalverhoging van juni 2018, werd coupon nr. 7 onthecht. Zie in dit verband ook de in het kader van de kapitaalverhoging gepubliceerde persberichten (https://www.xior.be/uploads/inv_capital_increase/11/Xior---Kapitaalverhoging-2018---LanceringsPB-NL.pdf).

2 In het kader van de kapitaalverhoging van december 2018, werd coupon nr. 8 onthecht. Zie in dit verband ook de in het kader van de kapitaalverhoging gepubliceerde persberichten (https://www.xior.be/uploads/inv_pressrelease/67/Xior---Persbericht-Angelus---PB1---5-12-2018---FINAL.pdf).

II. INFORMATIE OVER DE VERRICHTING

A. BESCHRIJVING VAN DE VERRICHTING

Onder opschortende voorwaarde van de beslissing tot uitkering van een dividend over het boekjaar 2018 ten bedrage van EUR 1,25 bruto (EUR 0,875 netto³) per aandeel door de Jaarvergadering dat op 4 juni 2019 betaalbaar zal worden gesteld, wenst de Raad van Bestuur de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun netto-schuldvordering, die ontstaat uit de winstuitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe gewone aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen of de mogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties).

Concreet wenst de Raad van Bestuur in het kader van het dividend over het boekjaar 2018 de aandeelhouders volgende keuzemogelijkheid te bieden:

- inbreng van de netto-dividendvordering in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe gewone aandelen; of
- uitbetaling van het dividend in cash; of
- een combinatie van beide voorgaande opties.

Indien de aandeelhouder wenst over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van zijn netto-dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe gewone aandelen, zal de netto-dividendvordering die gekoppeld is aan een welbepaald aantal coupons met eenzelfde couponnummer⁴ én verbonden aan bestaande aandelen van dezelfde vorm, recht geven op één nieuw aandeel, tegen een uitgifteprijs per aandeel die verder in dit bijzonder verslag wordt beschreven. Daarnaast ontvangt de aandeelhouder die intekent door middel van de inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan ofwel coupons nr. 7, ofwel coupons nr. 8, per nieuw aandeel waarop hij intekent, nog een cashcomponent gelijk aan het verschil tussen het totale bedrag van de netto-dividendvorderingen verbonden aan het aantal ingebrachte coupons van een bepaald couponnummer die recht geven op één nieuw aandeel en de uitgifteprijs van één nieuw aandeel (deze cashcomponent, naar beneden afgerond op twee decimalen na de komma, bedraagt EUR 0,29 per nieuw aandeel waarop een aandeelhouder inschrijft met coupons nr. 7 en EUR 0,02 per nieuw aandeel waarop een aandeelhouder inschrijft met coupons nr. 8) Een aandeelhouder die inschrijft op een nieuw aandeel door middel van de inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan coupons nr. 9, zal geen cashcomponent per nieuw aandeel waarop wordt ingeschreven, ontvangen.

Aandeelhouders die tijdens de keuzeperiode geen keuze kenbaar hebben gemaakt op de daartoe voorziene wijze, zullen het dividend in ieder geval in cash ontvangen.

³ Ingevolge artikel 83 van het Koninklijk Besluit tot uitvoering van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992, zal de roerende voorheffing verschuldigd door een aandeelhouder wiskundig worden afgerond tot op de tweede decimaal.

⁴ Een combinatie van coupons nr. 7, coupons nr. 8 en/of coupons nr. 9 is niet mogelijk.

De coupons die recht geven op (een deel van) het dividend zijn coupons nr. 7⁵, coupons nr. 8⁶ en/of coupons nr. 9⁷. Enkel aandeelhouders die over een voldoende aantal coupons nr. 7, coupons nr. 8, respectievelijk coupons nr. 9, verbonden aan aandelen van dezelfde vorm beschikken, kunnen inschrijven op de kapitaalverhoging. De aandeelhouders die niet over het nodige aantal netto-dividendrechten vertegenwoordigd door coupons met eenzelfde couponnummer én verbonden aan aandelen van dezelfde vorm beschikken om op minstens één aandeel in te schrijven, zullen hun netto-dividendrechten in geld uitbetaald krijgen. Per nieuw aandeel waarop wordt ingeschreven, dienen dus steeds coupons met hetzelfde nummer te worden ingebracht. Met andere woorden, een combinatie van coupons nr. 7, 8 en 9 is niet mogelijk voor de inschrijving op een nieuw aandeel. Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nr. 7, coupons nr. 8 of coupons nr. 9 te verwerven en het is evenmin mogelijk om, vanaf 17 mei 2019 (datum ex-coupon nr. 9), bijkomende aandelen met coupon nr. 9 aangehecht te verwerven. Coupons nr. 7 en coupons nr. 8 werden reeds onthecht. Coupons nr. 7, coupons nr. 8 en coupons nr. 9 zullen dus ook niet worden genoteerd en verhandeld op de beurs. Het is evenmin mogelijk om de inbreng van netto-dividendrechten aan te vullen door een inbreng in geld. Indien een aandeelhouder niet het vereiste aantal coupons (met hetzelfde couponnummer) bezit om in te schrijven op een geheel aantal nieuwe aandelen, beschikt de aandeelhouder dus niet over de mogelijkheid om zijn inbreng in natura "aan te vullen" met een inbreng in geld om op het eerstvolgend geheel aantal nieuwe aandelen van dezelfde vorm te kunnen inschrijven. In dergelijk geval zal het resterende saldo in cash worden uitbetaald. Indien een aandeelhouder aandelen bezit in verschillende vormen (een aantal aandelen op naam en een aantal aandelen in gedematerialiseerde vorm), kunnen de coupons verbonden aan deze verschillende vormen van aandelen niet worden gecombineerd om een nieuw aandeel te verwerven.

B. UITGIFTEPRIJS

De uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen wordt als volgt berekend:

$$\text{Uitgifteprijs} = (\text{Gehanteerde Beurskoers} - \text{Brutodividend}) * (1 - \text{Korting})$$

waarbij:

- Gehanteerde Beurskoers
= de "volume-gewogen gemiddelde beurskoers" van het aandeel Xior (de "Volume-Weighted Average Price" of "VWAP", zoals deze beschikbaar wordt gesteld via Bloomberg, hierna de "VWAP") berekend over een periode van vijf beursdagen voorafgaand aan de datum van het besluit tot kapitaalverhoging (d.i. de periode van 9 mei 2019 tot en met 15 mei 2019)
= EUR 42,95

⁵ Coupon nr. 7 geeft recht op het *pro rata temporis* dividend over het boekjaar 2018 voor de periode van 1 januari 2018 t.e.m. 11 juni 2018.

⁶ Coupon nr. 8 geeft recht op het *pro rata temporis* dividend over het boekjaar 2018 voor de periode van 12 juni 2018 t.e.m. 4 december 2018.

⁷ Coupon nr. 9 geeft recht op het *pro rata temporis* dividend over het boekjaar 2018 voor de periode van 5 december 2018 t.e.m. 31 december 2018.

- Brutodividend
= het deel van het brutodividend over 2018 dat overeenstemt met coupon nr. 9, berekend op basis van het totale brutodividend over 2018 zoals het naar verwachting zal worden vastgesteld op de algemene vergadering van de Vennootschap van 16 mei 2019
= EUR 0,092
- (1 – Korting)
= de “factor” waarmee de uitkomst van voorgaande berekening (Gehanteerde Beurskoers – Brutodividend) wordt vermenigvuldigd, om hierop de korting toe te passen, waartoe werd besloten door de Raad van Bestuur die ongeveer 5,5% bedraagt (voorbeeld: een korting van 5%, leidt tot een “factor” van 0,95)
= 0,945
- Uitgifteprijs
= de uitgifteprijs die wordt berekend op basis van bovenstaande berekeningswijze, wordt vervolgens afgerond op twee decimalen.
→ De uitgifteprijs per nieuw aandeel dat wordt uitgegeven in ruil voor de inbreng van de netto-dividendvordering verbonden aan coupons nr. 7, coupons nr. 8 of coupons nr. 9, bedraagt bijgevolg EUR 40,50.

De korting ten opzichte van de slotkoers van het aandeel Xior op 15 mei 2019, verminderd met het Brutodividend, bedraagt ongeveer 6.38%.

Om één nieuw aandeel te verkrijgen moet bijgevolg het volgende aantal coupons worden ingebracht:

- ofwel 105 coupons nr. 7;
- ofwel 96 coupons nr. 8;
- ofwel 629 coupons nr. 9.

Het aantal coupons nr. 7, coupons nr. 8 respectievelijk coupons nr. 9 dat moet worden ingebracht, wordt berekend door de uitgifteprijs per nieuw aandeel te delen door de netto-dividendvordering per coupon nr. 7, coupon nr. 8 respectievelijk coupon nr. 9 en deze uitkomst af te ronden naar de hogere eenheid.

Aangezien het totale bedrag van de netto-dividendrechten, gekoppeld aan 105 coupons nr. 7 of 96 coupons nr. 8, niet exact overeenstemt met de uitgifteprijs van één nieuw aandeel, zal het verschil tussen deze twee bedragen in cash worden uitbetaald. Per nieuw aandeel waarop een aandeelhouder intekent door middel van de inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan ofwel coupons nr. 7, ofwel coupons nr. 8, zal de aandeelhouder nog een cashcomponent ontvangen gelijk aan het verschil tussen het totale bedrag van de netto-dividendrechten verbonden aan het aantal ingebrachte coupons van een bepaald couponnummer die recht geven op één nieuw aandeel en de uitgifteprijs van één nieuw aandeel. Deze cashcomponent, naar beneden afgerond op twee decimalen na de komma, bedraagt EUR 0,29 per nieuw aandeel waarop een aandeelhouder inschrijft met coupons nr. 7 en EUR 0,02 per nieuw aandeel waarop een aandeelhouder inschrijft met coupons nr. 8. Een aandeelhouder die inschrijft op een nieuw aandeel door middel van de inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan coupons nr. 9, zal geen cashcomponent per nieuw aandeel waarop wordt ingeschreven, ontvangen.

De nettowaarde ("NW") van het aandeel Xior (IFRS) per 31 maart 2019 bedraagt EUR 29,74 (zonder rekening te houden met het effect van de onthechting van coupon nr. 9), respectievelijk, op een pro forma basis, EUR 29,65 (indien rekening wordt gehouden met het effect van de onthechting van coupon nr. 9), zodat de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen hoger is dan de NW.

Op basis van de veronderstelling dat 239.322 nieuwe aandelen zouden worden uitgegeven, zou de nettowaarde per aandeel (IFRS) wijzigen van EUR 29,74 (d.i. zonder rekening te houden met het effect van de onthechting van coupon nr. 9) op 31 maart 2019 naar EUR 29,24, dan wel, op een pro forma basis, van EUR 29,65 op 31 maart 2019 (d.i. indien wel rekening wordt gehouden met het effect van de onthechting van coupon nr. 9) naar EUR 29,14.

De aandeelhouder die niet wenst over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van zijn netto-dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen, zal een verwatering ondergaan van de financiële rechten (o.a. dividendrechten en deelname in het liquidatiesaldo) en lidmaatschapsrechten (o.a. stemrechten en voorkeurrecht) verbonden aan zijn bestaande participatie.

Deze verwatering is het gevolg van de uitgifte van nieuwe aandelen Xior aan aandeelhouders die wel overgaan tot een inbreng van hun netto-dividendrechten, en is beperkt tot de uitgifte van maximum 239.322 nieuwe aandelen Xior, die dezelfde kapitaalvertegenwoordigende waarde zullen hebben en dezelfde rechten zullen verlenen als de 13.768.815 bestaande aandelen Xior.

De gevolgen van de uitgifte van de nieuwe aandelen op de participatie in het kapitaal van een bestaande aandeelhouder die (per hypothese) vóór de uitgifte 1% van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in handen heeft (en die voor dat 1% dividendgerechtigd is over het volledige boekjaar 2018) en die niet overgaat tot een inbreng van zijn netto-dividendrechten⁸, wordt hierna voorgesteld.

De berekening wordt uitgevoerd op basis van het aantal bestaande aandelen en een geschat aantal nieuwe aandelen van 239.322, rekening houdend met het maximumbedrag van de kapitaalverhoging van EUR 4.307.796, het aantal coupons nr. 7, coupons nr. 8 en coupons nr. 9 dat aan een volledig dividendgerechtigd 1% van het maatschappelijk kapitaal is verbonden en de maximale totale uitgifteprijs van EUR 9.692.541,00 (zijnde EUR 40,50 per aandeel).

	Participatie in het aandeelhouderschap
Vóór de uitgifte van de nieuwe aandelen	1,00%
Na de uitgifte van de nieuwe aandelen	0,98%

De aandeelhouders die niet overgaan tot een inbreng van hun dividendrechten zijn tevens blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun participatie. Dit risico vloeit voort uit het feit dat de nieuwe aandelen worden uitgegeven tegen een uitgifteprijs die lager is dan de huidige beurskoers.

⁸ Hierbij wordt abstractie gemaakt van het feit dat een aandeelhouder niet in staat zal zijn om zijn volledige netto-dividendrechten vertegenwoordigd door de coupons waarover deze aandeelhouder beschikt, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap (o.a. omwille van het feit dat het aantal coupons in handen van een aandeelhouder waarschijnlijk niet exact zullen overeenstemmen met een geheel aantal nieuwe aandelen waarop de coupons recht zouden geven en omdat aan elk nieuw aandeel waarop wordt ingeschreven door de inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan coupons nr. 7 en coupons nr. 8 een cashcomponent zal worden uitbetaald).

C. KAPITAALVERHOOGING EN UITBETALING

In het kader van het toegestaan kapitaal (*cf. infra*), wenst de Raad van Bestuur over te gaan tot een kapitaalverhoging door inbreng in natura, van de netto-dividendvorderingen van haar aandeelhouders op de Vennootschap (die ervoor hebben geopteerd om hun netto-dividendrechten geheel of gedeeltelijk in te brengen in ruil voor nieuwe aandelen).

De bijzondere regels inzake inbreng in natura in een OGVV, zoals bepaald in artikel 26, § 2 van de GVV-Wet, zijn bij deze verrichting niet van toepassing.

De keuzeperiode zal beginnen op 21 mei 2019 en wordt afgesloten op 29 mei 2019 (16u00 CET). Op 4 juni 2019 zal de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen worden vastgesteld. De Vennootschap zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels voor de bijkomende notering van de nieuwe aandelen die worden uitgegeven ingevolge de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend en beoogt dat de nieuwe aandelen, met coupon nr. 10 aangehecht, vanaf de datum van uitgifte (4 juni 2019) zullen kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels.

Rekening houdend met voormelde uitgifteprijs, kan op elk nieuw uit te geven aandeel worden ingeschreven, en zal dit nieuw aandeel worden volgestort, door inbreng van nettodividendrechten verbonden aan 105 coupons nr. 7, 96 coupons nr. 8, respectievelijk 629 coupons nr. 9 verbonden aan bestaande aandelen van dezelfde vorm (desgevallend verminderd met het verschil tussen de uitgifteprijs per nieuw aandeel en het totale bedrag van de netto-dividendrechten verbonden aan het aantal ingebrachte coupons met een bepaald couponnummer die recht geven op één nieuw aandeel). Het is niet toegelaten om een combinatie van dividendrechten verbonden aan coupons nr. 7 en/of coupons nr. 8 en/of coupons nr. 9 in te brengen. Het verschil tussen de uitgifteprijs per nieuw aandeel en het totale bedrag van de netto-dividendrechten verbonden aan het aantal ingebrachte coupons van een bepaald couponnummer die recht geven op één nieuw aandeel (zijnde, naar beneden afgerond op twee decimalen na de komma, EUR 0,29 per nieuw aandeel waarop wordt ingeschreven door middel van inbreng van de netto-dividendrechten verbonden aan coupon nr. 7 en EUR 0,02 per nieuw aandeel waarop wordt ingeschreven door middel van inbreng van de netto-dividendrechten verbonden aan coupon nr. 8), wordt door de Vennootschap aan de aandeelhouder in cash uitbetaald. Met andere woorden, voor iedere inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 105 coupons nr. 7, zal de aandeelhouder die ingaat op het keuzedividend met andere woorden één nieuw aandeel en EUR 0,29 ontvangen; voor iedere inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 96 coupons nr. 8, zal de aandeelhouder die ingaat op het keuzedividend één nieuw aandeel en EUR 0,02 ontvangen; en voor iedere inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 629 coupons nr. 9, zal de aandeelhouder die ingaat op het keuzedividend één nieuw aandeel ontvangen (zonder bijkomende cashcomponent).

Voor de aandeelhouders die genieten van een verminderde roerende voorheffing of vrijstelling van roerende voorheffing, zal de inbreng van de dividendvordering, net zoals voor de aandeelhouders die niet van dergelijke vermindering of vrijstelling genieten, EUR 0,3885 per coupon nr. 7, EUR 0,4221 per coupon nr. 8, respectievelijk EUR 0,0644 per coupon nr. 9 per aandeel bedragen, en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, eveneens betaalbaar worden gesteld in geld vanaf 4 juni 2019. De aandeelhouders die zich in dergelijke situatie bevinden, dienen het gebruikelijke attest via hun financiële instelling aan ING België (d.i. de hoofdbetaalagent) te bezorgen.

De totale maximale uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen bedraagt EUR 9.692.541,00 (in de hypothese dat elke aandeelhouder exact een aantal coupons met eenzelfde couponnummer én verbonden aan aandelen van dezelfde vorm aanhoudt dat hem recht geeft op een geheel aantal nieuwe aandelen). Dit is het maximum aantal nieuwe aandelen maal de uitgifteprijs per nieuw aandeel. Dit maximum aantal nieuwe aandelen is de som van:

- (i) 82.341 nieuwe aandelen, dit is het maximum aantal nieuwe aandelen dat kan worden uitgegeven ten gevolge van inbrengen van netto-dividendrechten verbonden aan coupons nr. 7
Dit is het totaal aantal coupons nr. 7 (namelijk 8.645.877 coupons) gedeeld door het aantal coupons nr. 7 dat recht geeft op één nieuw aandeel (namelijk 105 coupons nr. 7 per nieuw aandeel), afgerond naar de lagere eenheid;
- (ii) 135.091 nieuwe aandelen, dit is het maximum aantal nieuwe aandelen dat kan worden uitgegeven ten gevolge van inbrengen van netto-dividendrechten verbonden aan coupons nr. 8
Dit is het totaal aantal coupons nr. 8 (namelijk 12.968.815 coupons) gedeeld door het aantal coupons nr. 8 dat recht geeft op één nieuw aandeel (namelijk 96 coupons nr. 8 per nieuw aandeel), afgerond naar de lagere eenheid; en
- (iii) 21.890 nieuwe aandelen, dit is het maximum aantal nieuwe aandelen dat kan worden uitgegeven ten gevolge van inbrengen van netto-dividendrechten verbonden aan coupons nr. 9
Dit is het totaal aantal coupons nr. 9 (namelijk 13.768.815 coupons) gedeeld door het aantal coupons nr. 9 dat recht geeft op één nieuw aandeel (namelijk 629 coupons nr. 9 per nieuw aandeel), afgerond naar de lagere eenheid.

Het (totale) bedrag van de kapitaalverhoging zal gelijk zijn aan het aantal nieuw uit te geven aandelen vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande Xior-aandelen (d.i. EUR 18 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond. Dit bedrag zal maximaal gelijk zijn aan EUR 4.307.796,00. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op het relevante ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgeschakeld. Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs zal, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, worden geboekt als uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening die, op dezelfde wijze als het kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging.

Aangezien de aandeelhouders de vrije keuze hebben om te kiezen voor (i) uitbetaling van het dividend in cash, (ii) inbreng van de dividendvordering in ruil voor aandelen of (iii) een combinatie van beide, kan niet worden ingeschat hoeveel nieuwe aandelen precies zullen worden gecreëerd.

Het kapitaal zal slechts worden verhoogd met het bedrag van de (kapitaalwaarde van de) effectief ontvangen inschrijvingen. Indien de uitgifte niet volledig is geplaatst, behoudt de Vennootschap zich dus het recht voor om het kapitaal te verhogen met het bedrag van de (kapitaalwaarde van de) geplaatste inschrijvingen.

De toegewezen nieuwe aandelen zullen dezelfde vorm hebben als de reeds aangehouden bestaande aandelen. De aandeelhouders kunnen na de uitgifte op elk ogenblik schriftelijk en op eigen kosten de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd.

Vanaf 4 juni 2019 zal eveneens het cash dividend betaalbaar worden gesteld aan aandeelhouders die: (i) ervoor hebben geopteerd om hun dividendrechten in te brengen tegen uitgifte van nieuwe aandelen maar niet aan het volgend geheel aantal aandelen raakten (in welk geval het resterend saldo in cash zal worden uitbetaald); (ii) ervoor hebben gekozen het dividend in geld te ontvangen; (iii) voor een combinatie hebben gekozen of (iv) geen keuze kenbaar hebben gemaakt.

De nieuwe aandelen, met coupon nr. 10 aangehecht, uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 1 januari 2019.

De houders van aandelen op naam die opteren voor een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen zullen zich tijdens de keuzeperiode tot de Vennootschap moeten wenden. Houders van gedematerialiseerde aandelen die hun dividendrechten (geheel of gedeeltelijk) wensen in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, dienen zich te wenden tot de financiële instelling waar zij hun aandelen in hun effectenrekening aanhouden of ING België.

D. TOEGESTAAN KAPITAAL

De Raad van Bestuur wenst in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de dividendvorderingen van haar aandeelhouders op de Vennootschap (die ervoor hebben geopteerd om hun dividendrechten geheel of gedeeltelijk in te brengen in ruil voor nieuwe aandelen), gebruik te maken van het toegestaan kapitaal, zoals voorzien in artikel 7 van de statuten van de Vennootschap.

De huidige tekst van (het eerste, tweede en derde lid van) dit artikel 7 luidt letterlijk:

“De raad van bestuur is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal, in één of meerdere malen, te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, met een maximum bedrag van:

- (a) met een maximumbedrag van honderd drieëntwintig miljoennegenhonderd negentienduizend driehonderd vijfendertig euro (EUR 123.919.335,00) voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,*
- b) met een maximumbedrag van honderd drieëntwintig miljoennegenhonderd negentienduizend driehonderdvijfendertig euro (EUR 123.919.335,00) voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend,*
- c) met een maximumbedrag van negenenvieftig miljoen vijfhonderd zevenenzestigduizend zevenhonderdvierendertig euro (EUR 49.567.734,00) voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura,*

met dien verstande dat de raad van bestuur in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het wettelijke maximumbedrag.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 14 december 2018.

Deze machtiging is hernieuwbaar.”

De techniek van het toegestaan kapitaal werd voorzien om een zekere mate van flexibiliteit, soepelheid en snelheid van uitvoering te bewerkstelligen.

De bijzondere omstandigheden waarin, en de doeleinden waartoe, de Raad van Bestuur het toegestaan kapitaal kan aanwenden, werden niet-limitatief opgesomd in het verslag opgesteld door de Raad van Bestuur overeenkomstig artikel 604 W.Venn. De buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap van 14 december 2018 heeft zich hierbij aangesloten.

De Raad van Bestuur is van oordeel dat het aanwenden van het toegestaan kapitaal in de context van het keuzedividend kadert in de bijzondere omstandigheden waarin, en doeleinden waartoe, de machtiging inzake het toegestaan kapitaal werd verleend, en dat dit in het belang is van de Vennootschap.

De Raad van Bestuur heeft op heden nog geen gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen.

E. WAARDERING VASTGOED EN TER BESCHIKKING GESTELDE INFORMATIE

Met toepassing van artikel 48 van de GVV-Wet dient de reële waarde van de door de Vennootschap (en haar dochtervennootschappen) gehouden activa zoals bedoeld in artikel 47, § 1 van de GVV-Wet, door de deskundige(n) te worden gewaardeerd wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft of de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde markt aanvraagt. Deze waardering is echter niet vereist wanneer dergelijke verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de meest recente waardering of actualisering van de waardering van de activa en voor zover de deskundige(n) bevestig(t)(en) dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering is vereist.

De meest recente (actualisering van de) waardering, die betrekking heeft op de reële waarde van de activa, is deze per 31 maart 2019 (zodat de Vennootschap beschikt over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder is dan 4 maanden op het ogenblik van de principiëbeslissing tot uitgifte van de nieuwe aandelen). De vastgoeddeskundigen van de Vennootschap hebben op 13 mei 2019, respectievelijk 15 mei 2019 bevestigd dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van deze activa, in zoverre noodzakelijk, geen nieuwe waardering is vereist in het kader van de (principiëbeslissing tot) uitgifte van de nieuwe aandelen.

Voor zover nodig, zullen de vastgoeddeskundigen van de Vennootschap worden verzocht om voorafgaand aan de uitgifte van de nieuwe aandelen en de toelating tot de verhandeling op een gereguleerde markt van deze nieuwe aandelen, te bevestigen dat de onderliggende premissen van de waardering niet zijn veranderd.

In beginsel dient in het kader van een openbare aanbieding van aandelen op het Belgische grondgebied, en voor de toelating van deze aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt, een prospectus te worden gepubliceerd, met toepassing van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt (de "**Prospectuswet**"). Op deze regel bestaat echter een uitzondering in het kader van het keuzedividend. Met toepassing van artikel 18, §1, (e) en §2, (e) van de Prospectuswet, zal op de eerste dag van de keuzeperiode door de Vennootschap een vereenvoudigd document beschikbaar worden gesteld voor het publiek, dat informatie bevat over het aantal en de aard van de aandelen en de redenen voor en de modaliteiten van de aanbieding en de toelating tot de verhandeling (het "**Informatiememorandum**").

III. BELANG VAN DE INBRENG IN NATURA EN DE VOORGESTELDE KAPITAALVERHOOGING VOOR DE VENNOOTSCHAP

De inbreng in natura van schuldvorderingen jegens Xior in het kader van het keuzedividend, en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging, versterkt het eigen vermogen van de Vennootschap en verlaagt derhalve haar (wettelijk begrensde) schuldgraad. Dit biedt Xior de mogelijkheid om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren. Het keuzedividend leidt verder (*a rato* van de inbreng van de netto-dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap) tot een retentie van middelen binnen de Vennootschap die de vermogenspositie versterken.

Bovendien worden zo de banden met de aandeelhouders versterkt.

IV. WAARDERING VAN DE INBRENG

De inbreng in het kader van het keuzedividend bestaat uit de inbreng van de netto-dividendvordering (die EUR 0,3885 per coupon nr. 7, EUR 0,4221 per coupon nr. 8, respectievelijk EUR 0,0644 per coupon nr. 9 bedraagt,) met, indien de algemene vergadering het voorstel van de raad van bestuur goedkeurt, een totale maximale waarde van EUR 9.692.541,00. Overeenkomstig de normale waarderingsregels, wordt een vordering jegens de Vennootschap die wordt ingebracht in het kapitaal van de Vennootschap, gewaardeerd aan nominale waarde (in dit geval EUR 4.307.796,00).

Deze waarderingsmethode wordt door de Raad van Bestuur als adequaat beschouwd voor de inbreng van een dividendvordering in het kader van een keuzedividend. Er wordt niet afgeweken van het verslag van de Commissaris, aangehecht als Bijlage 1.

V. CONCLUSIE VAN HET VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Met toepassing van artikel 602 W.Venn. heeft de Raad van Bestuur de Commissaris van de Vennootschap verzocht om een verslag op te stellen betreffende de in dit verslag besproken inbreng in natura. Dit verslag is bijgevoegd als Bijlage 1.

De conclusie van het verslag van de Commissaris betreffende de inbreng van de dividendvorderingen van de aandeelhouders op de Vennootschap luidt als volgt:

“De inbreng in natura tot kapitaalverhoging van Xior Student Housing NV bestaat uit netto-dividendvorderingen van haar aandeelhouders die ervoor hebben geopteerd om hun dividendrechten geheel of gedeeltelijk in te brengen in ruil voor nieuwe, gewone aandelen.

Op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met de normen inzake controle van inbreng in natura en quasi-inbreng, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, besluiten wij dat:

- de beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid. Het inbrengrecht zelf, met name de netto-dividendvordering van de aandeelhouders die op het voorstel van de Raad van Bestuur zullen ingegaan zijn, bestaat enkel onder de opschortende voorwaarde van de beslissing tot uitkering van een dividend over het boekjaar 2018 door de Algemene Vergadering van 16 mei 2019. Bovendien is het bedrag van de kosten die in aftrek zullen genomen van het bedrag van de kapitaalverhoging op datum van dit verslag niet bekend;*
- de voor de inbreng in natura door de partijen weerhouden enige methode van waardering, met name de nominale waarde van de Netto Dividendvordering uit hoofde van het netto-dividend, bedrijfseconomisch verantwoord is en niet leidt tot een waarde die niet lager ligt dan de voorgenomen inbrengwaarde. Het dividend per aandeel zal maar bekend zijn na de goedkeuring van het dividendvoorstel door de Algemene Vergadering van 16 mei 2019. Het totale bedrag van de ingebrachte vordering zal maar bekend zijn aan het einde van de keuzeperiode;*
- de vergoeding van de inbreng in natura uit aandelen van Xior Student Housing zonder nominale waarde bestaat. Deze aandelen delen in de winst vanaf 1 januari 2019;*
- op basis van de door de Raad van Bestuur voorgestelde uitgifteprijs, en bij een inbreng van de netto-dividendvordering verbonden aan alle coupons nr. 7, coupons nr. 8 en coupons nr. 9 gerelateerd aan alle aandelen, maximaal 239.322 nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven (in de hypothese dat elke aandeelhouder exact een aantal coupons met eenzelfde couponnummer én verbonden aan aandelen van dezelfde vorm aanhoudt dat hem recht geeft op een geheel aantal nieuwe aandelen), en het kapitaal met maximaal EUR 4.307.796,00 verhoogd zal worden en een uitgiftepremie van maximaal EUR 5.384.745,00 geboekt zal worden. Uit het voorgaande blijkt dat de maximale waarde van de als tegenprestatie voor de nieuwe aandelen toegekende vergoeding niet hoger is dan de maximale netto-dividendvordering. Aangezien het aantal dividendrechten dat uiteindelijk zal omgezet worden in nieuw uit te geven aandelen evenals het eventuele bedrag van kosten gerelateerd aan de kapitaalverhoging op datum van dit verslag niet bekend is kunnen wij ons echter niet uitspreken over het totale bedrag van de kapitaalverhoging en de uitgiftepremie, noch over het totale aantal nieuw uit te geven aandelen.*

De Raad van Bestuur van de Vennootschap is verantwoordelijk voor de waardering van de inbreng en voor de bepaling van de vergoeding toegekend als tegenprestatie voor de inbreng in natura.

Wij willen er ten slotte aan herinneren dat onze opdracht er niet in bestaat een uitspraak te doen over de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.

Onderhavig verslag heeft uitsluitend betrekking op de vereisten van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen en is niet bestemd voor gebruik in een andere context.

Sint-Stevens-Woluwe, 16 mei 2019

*De Commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren cvba*

Vertegenwoordigd door

*Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor”*

De Raad van Bestuur wijkt niet af van de conclusies van het verslag van de Commissaris.

VI. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

De Raad van Bestuur houdt zich het (zuiver discretionair uit te oefenen) recht voor om de aanbieding in te trekken, indien tussen de datum van de beslissing van de Raad van Bestuur van 16 mei 2019, en 29 mei 2019, de koers van het aandeel Xior op Euronext Brussels aanzienlijk stijgt of daalt ten opzichte van de gehanteerde koers op basis waarvan de uitgifteprijs werd vastgelegd door de Raad van Bestuur.

De Raad van Bestuur behoudt zich eveneens het (zuiver discretionair uit te oefenen) recht voor om de aanbieding in te trekken indien er zich tussen 16 mei 2019 en 29 mei 2019 een buitengewone gebeurtenis van politieke, militaire, economische of sociale aard voordoet (waaronder bv. ook een eventuele terroristische aanslag) die de economie en/of de effectenmarkten op een gevoelige wijze zou kunnen verstoren.

De eventuele intrekking van de aanbieding zal onmiddellijk aan het publiek worden gecommuniceerd door middel van een persbericht.

VII. VERKLARING MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 VAN DE GVV-WET

Overeenkomstig artikel 37 van de GVV-Wet dienen de door de Vennootschap geplande verrichtingen ter kennis te worden gebracht van de FSMA, en moeten de desbetreffende gegevens eveneens openbaar worden gemaakt, als bepaalde personen, zoals nader omschreven in artikel 37, § 1 van de GVV-Wet, rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen.

In zoverre noodzakelijk in het kader van het keuzedividend, wordt hierbij verklaard dat bepaalde bestuurders van de Vennootschap mogelijks zouden kunnen worden beschouwd “als tegenpartij die bij de geplande verrichting optreedt of er enig vermogensvoordeel uit haalt” overeenkomstig artikel 37 GVV-Wet.

Zoals uiteengezet onder punt III van dit bijzonder verslag, is de geplande verrichting in het belang van de Vennootschap, en kadert deze verrichting binnen het beleggingsbeleid van de Vennootschap.

Deze verrichting wordt eveneens onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd, waarbij alle aandeelhouders gelijk worden behandeld.

VIII. TOELATING TOT DE VERHANDELING

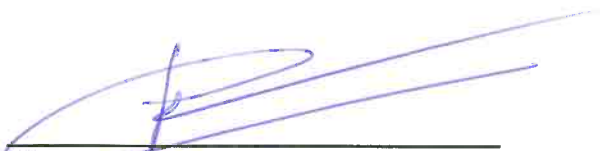
De Vennootschap zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels voor de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen die worden uitgegeven ingevolge de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend en beoogt dat de nieuwe aandelen, die recht geven op deelname in de winst vanaf 1 januari 2019, in principe vanaf de datum van uitgifte (4 juni 2019) zullen kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels.

*

* *

Gedaan op 16 mei 2019

Namens de Raad van Bestuur,



Naam: Christian Teunissen
Titel: Bestuurder



Naam: Frederik Snauwaert
Titel: Bestuurder