

**Xior Student Housing**

Naamloze Vennootschap

Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen (België)

Ondernemingsnummer: 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

(de **Vennootschap** of **Xior**)

---

**Bijzonder verslag van de Raad van Bestuur met toepassing van artikel 7:179, §1 en 7:197, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen**

---

**I. INLEIDING**

De raad van bestuur brengt hierbij verslag uit over de voorgenomen kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal, door de hierna genoemde Inbrenger van de hierna genoemde Schuldvordering, ten voordele van de Vennootschap, alsook over de daaruit voortvloeiende uitgifte van nieuwe aandelen, in toepassing van artikel 7:179, §1 en 7:197, §1 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen (**WVV**), en van artikel 7 van de statuten.

Krachtens artikel 7:179, §1 en 7:197, §1 WVV moet de raad van bestuur in een bijzonder verslag de inbreng beschrijven en de waardering ervan motiveren alsook uiteenzetten waarom zowel de inbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging van belang zijn voor de Vennootschap. Het bijzonder verslag bevat tevens een verantwoording van de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen en een beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

Op grond van artikel 26, § 2, van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de **GVV-Wet**), dient bij de uitgifte van aandelen tegen inbreng in natura in een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap het verslag bovendien de identiteit van de inbrenger(s) te vermelden, evenals de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

De raad van bestuur verwijst naar het omstandig controleverslag overeenkomstig artikel 7:179, §1 en 7:197, §1 WVV, dat opgesteld werd door de commissaris PricewaterhouseCoopers (PwC) Bedrijfsrevisoren BV, met zetel te 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder ondernemingsnummer 0429.501.944 (RPR Brussel, Nederlandstalig), vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor.

Dit controleverslag bevat o.a. een beschrijving van de inbreng in natura en van de toegepaste methoden van waardering, alsook van de uitgifte van aandelen die als tegenprestatie voor deze inbreng plaatsvindt.

De raad van bestuur neemt akte van de besluiten, zoals vervat in het controleverslag van de commissaris. Het controleverslag van de commissaris wordt als Bijlage I aan dit bijzonder verslag gehecht.

Dit bijzonder verslag, alsook het verslag van de commissaris, worden overeenkomstig artikel 7:179, §1, 3de lid en 7:197, § 1, 4e lid WVV. neergelegd op de griffie van de Ondernemingsrechtbank van Antwerpen, afdeling Antwerpen.

## **II. BESCHRIJVING VAN DE VOORGESTELDE INBRENG EN BELANG VOOR DE VENNOOTSCHAP**

### **1. Identiteit van de Vennootschap**

De naamloze vennootschap **Xior Student Housing**, met maatschappelijke zetel te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 34 bus 108 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder ondernemingsnummer 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen), is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt EUR 344.396.322 en wordt vertegenwoordigd door 19.133.129 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk 1/19.133.129<sup>ste</sup> deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

### **2. Identiteit van de Inbrenger**

De Inbrenger is:

- De naamloze vennootschap **L.I.F.E.**, met maatschappelijke zetel te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 271 bus 2.1 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder ondernemingsnummer 0404.837.814 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen), die de Schuldvordering (zoals verder gedefinieerd) zal inbrengen.

Er is een belangenconflict in de zin van artikel 37, §1 van de GVV-Wet tussen de Vennootschap en de Inbrenger aangezien de Inbrenger een aandeelhouder is van een perimetervennootschap van de Vennootschap (zijnde XL Fund NV).

### 3. De voorgestelde transactie

#### a. De inbreng in natura (de **Inbreng**)

De Vennootschap en de Inbrenger wensen een samenwerking op te starten in het kader van de ontwikkeling en verhuur van studentenhuisvesting. Hiertoe hebben de Vennootschap en de Inbrenger samen een nieuwe joint venture vennootschap opgericht, zijnde XL Fund NV, met zetel te Mechelsesteenweg 34 bus 108 2018 Antwerpen en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder ondernemingsnummer 0748.517.128 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) (**XL Fund**).

De Inbrenger zal een deel van haar studentenhuisvesting overdragen aan XL Fund door middel van:

- (i) een inbreng in natura van de volgende aandelen in de projectvennootschappen die eigenaar zijn van het betreffende vastgoed, zijnde:
  - a. 100% van de aandelen in 6en30 NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 271, bus 2.1, 2018 Antwerpen en ingeschreven in het rechtspersonenregister (Antwerpen, afdeling Antwerpen) onder nummer 0841.687.608 (**6en30**), welke het project I Love Prins bezit (Prinsstraat, Antwerpen) (**Prins**);
  - b. 100% van de aandelen in Val Benoit Mechanique NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 271, bus 2.1, 2018 Antwerpen en ingeschreven in het rechtspersonenregister (Antwerpen, afdeling Antwerpen) onder nummer 0639.823.381 (**Val Benoit Mechanique**), welke het project ARC bezit (Ernest Solvay straat, Luik) (**ARC**);
  - c. 67% van de aandelen in I Love Vols BV, een besloten vennootschap naar Nederlands recht met maatschappelijke zetel te Rendementsweg 2, 3641SK Mijdrecht, Nederland, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 64500470 (**I Love Vols**), welke het project Vaals bezit (Nederland)<sup>1</sup> (**Vaals**).
- (ii) een (onrechtstreekse, zijnde via een onrechtstreekse dochtervennootschap I Love Ariensplein BV, een besloten vennootschap naar Nederlands recht met maatschappelijke zetel te Rendementsweg 2, 3641SK Mijdrecht, Nederland, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 66846455) verkoop van project Connect U gelegen te Enschede (Nederland) (**Connect U**).

Er is een belangenconflict in de zin van artikel 37, §1 van de GVV-Wet tussen de Vennootschap en de Inbrenger aangezien enerzijds XL Fund een perimetervennootschap is van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (zijnde de Vennootschap) en anderzijds de Inbrenger een aandeelhouder is van een perimetervennootschap van de Vennootschap (zijnde XL Fund NV). Dit heeft tot gevolg dat conform artikel 49, §2 van de GVV Wet, het door de vastgoeddeskundige

<sup>1</sup> De Inbrenger bezit slechts 67% van de aandelen van I Love Vols BV, de overige 33% van de aandelen zullen worden ingebracht door Immopro, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Industrieweg-Noord 1161, 3660 Oudsbergen en ingeschreven in het rechtspersonenregister (Antwerpen, afdeling Tongeren) onder nummer 0438.879.072 (**Immopro**).

van de Vennootschap bepaalde reële waarde van de hierboven onder (i) en (ii) vermelde vastgoed de maximumprijs is waartegen dit vastgoed kan worden verworven door XL Fund.

Daarnaast zal XL Fund eveneens 100% van de aandelen aankopen in H. Savelkoul & C° NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Mechelsesteenweg 271, bus 2.1, 2018 Antwerpen en ingeschreven in het rechtspersonenregister (Antwerpen, afdeling Antwerpen) onder nummer 0404.605.410 (**H. Savelkoul & C°**), welke het project Felix bezit (Groenenborgerlaan, Wilrijk) (**Felix**), welke zullen worden verkocht door Serge Hannecart.

De vennootschappen 6en30, Val Benoit Mechanique, I Love Vols en H. Savelkoul & C° worden hierna gedefinieerd als de **Projectvennootschappen**.

Nadat XL Fund de projecten Prins, ARC, Vaals, Connect U en Felix (rechtstreeks of onrechtstreeks) heeft verworven, zal de Vennootschap (ter aanvulling van de aandelen in XL Fund die zij heeft verworven bij diens oprichting) bijkomend aandelen in XL Fund verwerven door middel van de ondertekening van een koop-verkoopovereenkomst met de Inbrenger en Immopro (de **SPA**), zodat zij *in fine* in totaal 90% van de aandelen in XL Fund zal aanhouden.

In het kader van de SPA zal de Vennootschap een totale koopprijs verschuldigd zijn van tweeëntwintig miljoen driehonderddertigduizend vijfendertig euro (EUR 22.330.035) waarvan:

- vier miljoen honderd vijftenzestigduizend honderdneventig euro (EUR 4.165.190) verschuldigd aan Immopro welke onmiddellijk volledig zal worden betaald door middel van overschrijving; en
- achttien miljoen honderdvierenzestigduizend achthonderd vijfenveertig euro (EUR 18.164.845) verschuldigd aan de Inbrenger. Hiervan zal er enerzijds een bedrag van tien miljoen zeshonderd vierenzestigduizend achthonderdtweënvijftig euro vijftig eurocent (EUR 10.664.852,50) onmiddellijk worden betaald door middel van overschrijving en anderzijds een bedrag van zeven miljoen vierhonderd negenennegentig duizend negenhonderd tweeënnegentig euro vijftig eurocent (EUR 7.499.992,50) blijven openstaan (de **Schuldvordering**).

In de SPA wordt voorzien dat de Schuldvordering door de Inbrenger wordt ingebracht in het kapitaal van de Vennootschap. Door de uitvoering van deze transactie komt op de geconsolideerde balans van de Vennootschap vastgoed op het actief, op het passief (ten bedrage van de inbreng van de Schuldvordering) gefinancierd via nieuw eigen vermogen. Het onderliggende voorwerp is met andere woorden de verwerving van vastgoed. Zodoende bewaart de Vennootschap in het kader van de bewaking van haar schuldgraad een buffer aan kredietfaciliteiten, wat haar de mogelijkheid zal geven om in de toekomst bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten.

*b. De vergoeding van de Inbreng*

De Schuldvordering zal door de Inbrenger worden ingebracht in het kapitaal van de Vennootschap tegen uitgifte van 162.162 nieuwe aandelen in de Vennootschap (de **Nieuwe Aandelen Xior**), zoals verder beschreven in deel IV.1.

#### **4. Belang van de voorgestelde Inbreng voor de Vennootschap**

Sinds haar oprichting heeft de Vennootschap zich toegespitst op een continue versterking en uitbreiding van haar vastgoedportefeuille.

*a. Belang van de voorgestelde inbreng van de Schuldvordering*

De door XL Fund (en dus onrechtstreeks door de Vennootschap te verwerven Projectvennootschappen voldoen allen aan de definitie van vastgoedvennootschap zoals voorzien door artikel 2, 4° van de GVV-Wet en de verwerving van de Schuldvordering is bijgevolg voor de Vennootschap een toegelaten activiteit. Deze operatie kadert dan ook perfect in de strategie van de Vennootschap, alsmede in de verwezenlijking van haar doel.

De voorgestelde kapitaalverhoging zorgt voor een versterking van het eigen vermogen van de Vennootschap en komt derhalve ook de (wettelijke begrensde) schuldgraad ten goede.

De versterking van het eigen vermogen biedt de Vennootschap tevens de mogelijkheid om in de toekomst haar groei-intenties verder te realiseren.

De versterking van het eigen vermogen van de Vennootschap zal bovendien een rol spelen in de beoordeling van de financiële gezondheid van de Vennootschap door derden (niet alleen kredietinstellingen, maar ook leveranciers en klanten), en zal de mogelijkheid bieden om in de toekomst bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten. De kapitaalstructuur van de Vennootschap wordt op deze manier proactief beheerd en laat toe een buffer aan kredietfaciliteiten te behouden.

Op deze wijze gebeurt de groei van de portefeuille middels een gezonde combinatie van verschillende financieringsbronnen en blijft de schuldgraad onder controle.

De raad van bestuur stelt dus vast dat de inbreng in natura en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging in het belang van de Vennootschap zijn.

*b. Het Vastgoed*

De volgende activa zullen (rechtstreeks of onrechtstreeks) worden aangehouden door XL Fund op het ogenblik van de Inbreng (in dit verslag hierna verder gezamenlijk aangeduid als het **Vastgoed**):

- Prins: een erfpachtrecht van 50 jaar op een gedeelte van een gebouw (met PRECAD-nr. B/867/CP0002), met grond en aanhorigheden gelegen te Koningstraat 8, 2000 Antwerpen, gekend bij het kadaster onder de stad Antwerpen, tweede afdeling, Sectie B, nummer 867/B, met een oppervlakte van 3.040 m<sup>2</sup> volgens kadaster met 156 studentenhuisvestingunits alsook een lounge, skybar, co-working locatie en wasbar;
- ARC: de volle eigendom van een gebouw met grond gelegen te Rue Ernest Solvay 21, 4000 Luik, gekend bij het kadaster onder de stad Luik, veertiende afdeling, Sectie C, nummer 151/R, met een oppervlakte van 5.421 m<sup>2</sup> volgens kadaster met 232 studentenhuisvestingunits alsook een lounge, skybar, co-working locatie en wasbar;
- Vaals: de volle eigendom van een perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen gelegen te 6291 HB Vaals, Sneeuwberglaan 1, gekend bij het kadaster onder de gemeente Vaals, sectie A, delen van nummers 10794 en 10727, met een totale oppervlakte van ongeveer 8.743,65 m<sup>2</sup>, met 461 studentenhuisvestingunits alsook een studeerruimte, woonkamer en wasbar;
- Connect U: de volle eigendom van project Connect U (zijnde een stadscampus, huisvesting voor studenten en starters alsook een onderwijs- en co-working locatie, gelegen te Ariënsplein 1, 7511 XJ Enschede (Nederland));
- Felix: een erfpachtrecht van 50 jaar op vier studentenblokken met grond (met PRECAD-nr. 203DP0020) met 120 bestaande studentenhuisvestingunits, 19 bijkomende mits renovatie en 64 bijkomende mits nieuwbouw alsook keukens en een centrale eet- en woonkamer en een nog te verkrijgen erfpachtrecht op een auto- en fietsenberging (met PRECAD-nr. 203EP0000) beide gelegen nabij de Groenenborgerlaan 149, 2020 Antwerpen, gekend bij het kadaster onder de Stad Antwerpen, twaalfde afdeling, wijk M, als delen van het nummer 203/C, met een gezamenlijke oppervlakte van 14.640 m<sup>2</sup> volgens kadaster.

### III. VERANTWOORDING VAN DE BEREKENINGSWIJZE VAN DE INBRENGWAARDE

#### 1. Berekening van de Inbrengwaarde

De inbrengwaarde van de in te brengen Schuldvordering (de **Inbrengwaarde**) wordt bepaald op basis van het nominale bedrag van de schuld in de boeken van de Vennootschap.

De overeengekomen Inbrengwaarde van de Schuldvordering bedraagt op basis van deze berekeningswijze EUR 7.499.992,50.

Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-Wet dient een waarderingsverslag te worden opgesteld door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de Vennootschap, met betrekking tot het te verwerven Vastgoed, vooraleer de verrichting plaats vindt voor zover de verrichting een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1% van het geconsolideerd actief van de openbare GVV en anderzijds EUR 2.500.000. Per 17 juni 2020 werd een waardering uitgevoerd door de vastgoeddeskundige van de Vennootschap. Dit waarderingsverslag bevestigt

dat de waarde van het Vastgoed dat in acht werd genomen voor de berekening van de Inbrengwaarde in lijn ligt met de geschatte reële waarde per 17 juni 2020.

Indien achteraf, op basis van de in de SPA afgesproken principes, zou blijken dat de totale koopprijs onder de SPA zou moeten worden aangepast met een aanpassing van de Inbrengwaarde tot gevolg, dan zal dit verschil vervolgens ook worden afgerekend (in cash) tussen de Vennootschap en de Inbrenger (met dien verstande dat er geen dubbeltelling zal zijn van enig verschil op het niveau van enerzijds tussen XL Fund en de (directe of indirecte) overdragers van het Vastgoed en anderzijds tussen de Vennootschap en de Inbrenger).

Deze waarderingsmethode wordt door de raad van bestuur als adequaat beschouwd voor de Inbreng van de Schuldvordering.

Andere waarderingsmethoden, zoals bijvoorbeeld de discounted cash flow methode, worden niet weerhouden gezien de specificiteiten van de onroerende goed vennootschap waarvan de aandelen worden ingebracht.

#### **IV. GEVOLGEN VAN DE VOORGESTELDE INBRENG**

De Schuldvordering wordt ingebracht tegen vergoeding in Nieuwe Aandelen Xior. Er worden geen andere voordelen dan de Nieuwe Aandelen Xior toegekend aan de Inbrenger als vergoeding voor de Inbreng.

##### **1. Vergoeding van de Inbreng door uitgifte Nieuwe Aandelen Xior**

###### *a. Verantwoording van de uitgifteprijs*

De Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen Xior wordt berekend als het gemiddelde van de "volume-gewogen gemiddelde beurskoers" (de "VWAP" of de "Volume-Weighted Average Price") van het aandeel Xior Student Housing (ISIN-code BE0974288202) zoals deze beschikbaar wordt gesteld op de website van Euronext Brussels gedurende de vijf beursdagen voor de datum van de inbreng, zijnde 18 juni 2020, afgerond naar de hogere eurocent.

De (voorlopige) Uitgifteprijs per Nieuw Aandeel Xior bedraagt bijgevolg EUR 46,25.

Het aantal Nieuwe Aandelen Xior uit te geven door Xior naar aanleiding van de inbreng in natura van de Schuldvordering wordt bepaald door de Inbrengwaarde te delen door de Uitgifteprijs, zoals uiteengezet onder punt c) hieronder. Indien de uitkomst van de breuk voor het berekenen van het aantal Nieuwe Aandelen Xior geen geheel getal is, zal het aantal Nieuwe Aandelen Xior worden bepaald door afronding naar de lagere eenheid, (op basis waarvan dan de exacte Uitgifteprijs kan worden vastgesteld). In het kader van de inbreng in natura van de Schuldvordering zullen dus 162.162 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven, waardoor de finale en exacte uitgifteprijs afgerond EUR 46,25 bedraagt)

De aldus bepaalde uitgifteprijs is hoger dan de netto-waarde per aandeel (zoals bepaald in de GVV-Wet), die per 31 maart 2020 EUR 36,09 (EPRA NAV) bedraagt, en voldoet bijgevolg aan de wettelijke bepalingen van artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet.

b. *Expertisewaarden*

Met toepassing van artikel 48 van de GVV-Wet dient de reële waarde van het door de Vennootschap en haar dochtervennootschappen gehouden vastgoed zoals bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet, door de deskundige te worden gewaardeerd telkens wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft of de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde markt aanvraagt. Deze waardering mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd.

Er is echter geen waardering vereist wanneer de verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het vastgoed, en voor zover de deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering is vereist.

De waardering van het vastgoed aangehouden door de Vennootschap werd geactualiseerd per 31 maart 2020, zijnde niet langer dan vier maanden vóór de datum van de verrichting en de uitgifte en toelating tot de verhandeling op de gereguleerde markt van de Nieuwe Aandelen Xior, t.w. 18 juni 2020 (wat de uitgifte betreft) resp. 22 juni 2020 (wat de toelating tot de verhandeling betreft - zie verder). De vastgoeddeskundigen hebben op respectievelijk 16 juni 2020 (CBRE) en 12 juni 2020 (Stadim en Cushman & Wakefield) bevestigd dat geen nieuwe waardering is vereist, gelet op de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed.

Voor de waardering van het te verwerven Vastgoed dat zal worden aangehouden door XL Fund, wordt verwezen naar punt III.1 van dit verslag.

c. *Beschrijving van de Nieuwe Aandelen Xior*

Het aantal Nieuwe Aandelen Xior uit te geven door de Vennootschap wordt bekomen door de Inbrengwaarde te delen door de Uitgifteprijs, zoals eveneens uiteengezet onder punt IV.1.a.

Indien de uitkomst van deze bewerking geen geheel getal is, zal deze naar het eerstvolgende lagere gehele getal worden afgerond.

Bijgevolg bedraagt het Aantal Nieuwe Aandelen Xior 162.162, die allemaal toekomen aan de Inbrenger.

De Nieuwe Aandelen Xior, zullen uitgegeven worden op naam, en zijn van dezelfde aard en hebben dezelfde rechten als de bestaande aandelen van de Vennootschap op datum van uitgifte



van de Nieuwe Aandelen Xior, inclusief dividendrechten. Zij worden uitgegeven met coupon nr. 14. De Nieuwe Aandelen Xior zullen delen in het resultaat van de Vennootschap vanaf 1 januari 2020.

Op basis van Rule 61002/1 van het Euronext Rulebook I dient de aanvraag voor toelating tot de notering voor additionele effecten van dezelfde categorie als de reeds toegelaten effecten te worden gedaan binnen 90 dagen na de uitgifte. De Vennootschap is voornemens de toelating van de Nieuwe Aandelen Xior tot de verhandeling op de gereguleerde markt Euronext Brussels te vragen vanaf 22 juni 2020.

## **2. Bedrag van de kapitaalverhoging**

Ingevolge de Inbreng wordt het kapitaal van de Vennootschap verhoogd met een bedrag gelijk aan de fractiewaarde van de bestaande aandelen in het kapitaal van de Vennootschap, zijnde EUR 18,00 per aandeel, vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Aandelen Xior, zijnde EUR 2.918.916.

De totale uitgifteprijs (cf. de hogervermelde Inbrengwaarde) van de Nieuwe Aandelen Xior bedraagt EUR 7.499.992,50. Een bedrag gelijk aan de Inbrengwaarde verminderd met het bedrag van de kapitaalverhoging, zijnde EUR 4.581.076,50, wordt verwerkt als uitgiftepremie en wordt geboekt op een onbeschikbare reserverekening die slechts kan worden verminderd of weggeboekt door een besluit van de aandeelhoudersvergadering, genomen op de wijze die is vereist voor de wijziging van de statuten. De uitgiftepremie zal in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal de waarborg voor derden uitmaken.

## **V. GEVOLGEN VAN DE VOORGESTELDE INBRENG VOOR DE VERMOGENS- EN LIDMAATSCHAPSRECHTEN VAN DE BESTAANDE AANDEELHOUDERS**

Op datum van dit bijzonder verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap EUR 344.396.322, vertegenwoordigd door 19.133.129 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk 1/19.133.129<sup>ste</sup> deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

In ruil voor de inbreng van de Schuldvordering in de Vennootschap worden 162.162 Nieuwe Aandelen Xior uitgegeven aan de Inbrenger. Het kapitaal wordt verhoogd met EUR 2.918.916 en wordt dus gebracht op EUR 347.315.238, vertegenwoordigd door 19.295.291 aandelen.

Aangezien de uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen Xior van EUR 46,25 hoger is dan de netto-waarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap per 31 maart 2020, welke EUR 36,09 (EPRA NAV) bedraagt, zal er geen financiële verwatering zijn ten opzichte van de netto-waarde van de bestaande aandelen voor de bestaande aandeelhouders.

De uitgifte van 162.162 Nieuwe Aandelen Xior leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van 0,84% op het vlak van het kapitaal, deelname in de winsten en stemrechten.

## **VI. TOEGESTAAN KAPITAAL**

De raad van bestuur van de Vennootschap is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen, in één of meerdere malen, met een bedrag van maximum EUR 34.439.632,20 voor een kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 6 november 2019. Deze machtiging werd gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 14 november 2019. De machtiging is geldig tot 14 november 2024.

De raad van bestuur heeft nog geen gebruik gemaakt van de haar verleende machtiging om het kapitaal te verhogen. Na de kapitaalverhoging in het kader van de inbreng van de Schuldvordering zal het beschikbare saldo van het toegestane kapitaal nog EUR 31.520.716,20 bedragen.

## **VII. TOELATING TOT DE VERHANDELING VAN DE NIEUWE AANDELEN**

Op basis van Rule 61002/1 van het Euronext Rulebook I dient de aanvraag voor toelating tot de notering voor additionele effecten van dezelfde categorie als de reeds toegelaten effecten te worden gedaan binnen 90 dagen na de uitgifte. Xior is voornemens de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op Euronext Brussels te vragen vanaf 22 juni 2020.

In beginsel dient in het kader van de toelating van aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt, een prospectus te worden gepubliceerd, met toepassing van de Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van richtlijn 2003/71/EG (de **Prospectusverordening**) en de Wet van 11 juli 2018 op de aanbieding van beleggingsinstrumenten aan het publiek en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt (de **Prospectuswet**). Overeenkomst artikel 1, lid 5, alinea 1, a) van de Prospectusverordening dient er echter geen prospectus te worden opgemaakt en goedgekeurd door de FSMA in het kader van de aanvraag tot toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen Xior. Er is met toepassing van voormelde uitzonderingsbepaling immers geen prospectus vereist voor de toelating tot de verhandeling van aandelen die over een periode van twaalf maanden minder dan 20% vertegenwoordigen van het aantal aandelen van dezelfde categorie die al tot de verhandeling op dezelfde markt zijn toegelaten, wat hier het geval is

De Nieuwe Aandelen Xior zullen worden uitgegeven op naam. De eigenaars van aandelen op naam kunnen deze steeds op hun kosten laten omzetten in gedematerialiseerde aandelen. De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen kunnen te allen tijde vragen dat deze op hun kosten worden omgezet in aandelen op naam.

## **VIII. CONCLUSIE VAN HET CONTROLEVERSLAG VAN DE COMMISSARIS**

In toepassing van artikel 7:179, §1 en 7:197, §1 WVV heeft de raad van bestuur de commissaris verzocht om een controleverslag op te stellen betreffende de voorgenomen kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura, tegen uitgifte van nieuwe aandelen (Bijlage I).

De commissaris is PwC Bedrijfsrevisoren BV, met zetel te 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor.

De conclusie van het verslag van de commissaris luidt als volgt:

*“ Conform artikel 7:179 en 7:197 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen hebben wij onze controlewerkzaamheden uitgevoerd in overeenstemming met de normen inzake controle van inbreng in natura en quasi-inbreng, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. De boekhoudkundige gegevens in het bijzonder verslag van de raad van bestuur werden tevens aan een beoordeling onderworpen, conform ISRE 2410.*

*De door de Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV voorgenomen inbreng in natura bestaat uit een schuld die Xior Student Housing NV heeft ten opzichte van L.I.F.E. NV en die is ontstaan als gevolg van een verkoop van een vastgoedvennootschap door L.I.F.E NV aan Xior Student Housing NV .*

*De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor de inhoud van het bijzonder verslag, voor de waardering van de inbreng en voor de bepaling van de vergoeding toegekend als tegenprestatie voor de inbreng in natura.*

*De waarde van de Inbreng werd bepaald op basis van het nominale bedrag van de schuld in de boeken van Xior Student Housing. Aangezien het gaat om een korte termijnvordering op een solvabele vennootschap en rekening houdende met de gegeven omstandigheden en de kenmerken van de transactie zijn wij op basis van onze werkzaamheden van oordeel dat deze enige toegepaste waarderingsmethode, zijnde de nominale waarde, verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt. De waardering aan de werkelijke economische waarde (die in casu overeenstemt met de nominale waarde) is bovendien conform aan het advies 2011/9 van de Commissie voor Boekhoudkundige Normen.*

*De inbrenger van de ingebrachte schuldvordering heeft verklaard dat deze vrij is van enig pand, zekerheidsrecht, of van enige andere last.*

*De beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid.*

*De Raad van Bestuur voorziet in een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap voor een bedrag van EUR 2.918.916, en de uitgifte van 162.162 nieuwe aandelen. Het maatschappelijk kapitaal zal aldus gebracht worden op EUR 347.315.238, vertegenwoordigd door 19.295.291 aandelen, zonder vermelding van een nominale waarde. Het verschil tussen de totale uitgifteprijs (162.162 aandelen aan een uitgifteprijs per aandeel van EUR 46,25) van de Nieuwe Aandelen en het bedrag van de kapitaalverhoging zal worden geboekt op een onbeschikbare rekening “uitgiftepremies” voor een bedrag van EUR 4.581.076,50. Op basis van onze werkzaamheden kunnen wij besluiten dat de waarde*

*van de als tegenprestatie voor de inbreng toegekende vergoeding (aantal en de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, vermeerderd met de uitgiftepremie) ten minste overeenkomt met de inbrengwaarde.*

*Op basis van onze beoordeling van de geconsolideerde boekhoudkundige staat per 31 maart 2020, die aan de basis ligt van de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het Bijzonder Verslag kunnen wij bevestigen dat er niets onder onze aandacht is gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de boekhoudkundige en financiële gegevens - opgenomen in het speciaal verslag van de Raad van bestuur niet in alle materiële opzichten getrouw zijn, en voldoende om de algemene vergadering die over de voorgestelde verrichting moet stemmen voor te lichten.*

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

*Dit verslag werd uitsluitend opgesteld om aan de vereisten van artikel 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen te voldoen en is niet bestemd voor gebruik in een andere context.*

*Sint-Stevens-Woluwe, 18 juni 2020*

*De Commissaris  
PwC Bedrijfsrevisoren bv  
vertegenwoordigd door*

*Damien Walgrave  
Bedrijfsrevisor"*

De raad van bestuur verklaart niet af te wijken van de conclusie van dit controleverslag.

Opgemaakt te Antwerpen op 18 juni 2020, in twee originele exemplaren.

Voor de raad van bestuur

---

Christian Teunissen  
Bestuurder

---

Frederik Snauwaert  
Bestuurder

**Bijlage:**

I. Verslag van de commissaris