

**Xior Student Housing**

Naamloze Vennootschap

Openbare gereguleerde 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 602 van het Wetboek van vennootschappen betreffende de modaliteiten van de inbreng in natura in Xior van de aandelen in Woonfront – Tramsingel Breda B.V.**

---

**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 Aandelen, ten voordele van de Vennootschap, alsook over de daaruit voortvloeiende uitgifte van nieuwe aandelen, in toepassing van artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen (**W.Venn.**), en van artikel 7 van de statuten.

Krachtens artikel 602 W.Venn. moet de raad van bestuur in een bijzonder verslag uiteenzetten waarom zowel de inbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging van belang zijn voor de Vennootschap.

Op grond van artikel 26, § 2, van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de **GVV-Wet**), dient bij de uitgifte van aandelen tegen inbreng in natura in een openbare gereguleerde 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 602 W.Venn., dat opgesteld werd door de commissaris PricewaterhouseCoopers (PwC) Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke 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 602, § 1, 4<sup>e</sup> lid W.Venn. neergelegd op de griffie van de Rechtbank van Koophandel 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 88.754.814,00 en wordt vertegenwoordigd door 4.930.823 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk 1/4.930.823<sup>ste</sup> deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

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

De Inbrenger is:

- De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **B&S PROJECTONTWIKKELING III**, opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Vught, kantoorhoudende aan De Ring 12, 5261 LM Vught, Nederland en ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 64763269, die 100 Aandelen zal inbrengen.

Er zijn geen belangenconflicten in de zin van de GVV-Wet tussen de Vennootschap en de Inbrenger.

### **3. De voorgestelde transactie**

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

De Inbrenger stelt voor om:

100 aandelen (de **Aandelen**), volledig volgestort, die samen het volledige kapitaal vertegenwoordigen van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

**WOONFRONT – TRAMSINGEL BREDA** opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Vught, kantoorhoudende aan De Ring 12, 5261 LM Vught, Nederland en ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 65519809 (**Woonfront-Tramsingel Breda**),

in te brengen in de Vennootschap.

*b. De vergoeding van de Inbreng*

De Inbrenger heeft aanvaard om alle Aandelen in te brengen in de Vennootschap, in ruil voor nieuwe aandelen van 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 Aandelen*

Woonfront – Tramsingel Breda voldoet aan de definitie van vastgoedvennootschap zoals voorzien door artikel 2, 4<sup>o</sup> van de GVV-Wet en de verwerving van de Aandelen 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*

Op datum van dit verslag behoort tot de activa van Woonfront – Tramsingel Breda het Vastgoed zoals hierna beschreven (in dit verslag hierna verder aangeduid als het **Vastgoed**).

Het Vastgoed bestaat uit twee percelen grond met de zich daarop bevindende opstallen, plaatselijk bekend te 4814 AB Breda (Nederland) als Tramsingel 27, 27-B1 en 27-E2 en kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie F, nummers 1667 en 1668, respectievelijk groot 8 are 20 centiare en 17 are.

Xior verwerft met de inbreng van de Aandelen onrechtstreeks een volledig gerenoveerd pand, bestaande uit 122 zelfstandige units gelegen aan de Tramsingel te Breda. Het betreft een reconversie van een bestaand kantoorgebouw. Het pand ligt op loopafstand van het centraal station en het stadscentrum en diverse opleidingsinstituten.

Xior beschikt op vandaag reeds over 44 studentenunits in Breda, en zal met deze acquisitie haar aanbod verder uitbreiden tot 166 units, wat eveneens schaalvoordelen met zich meebrengt voor het beheer van deze units.

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

#### **1. Berekening van de Inbrengwaarde**

De inbrengwaarde van de in te brengen Aandelen (de **Inbrengwaarde**) wordt bepaald op basis van een gecorrigeerd boekhoudkundig eigen vermogen van Woonfront - Tramsingel Breda, volgens een berekeningsschema vastgelegd tussen partijen en op basis van de overdrachtsjaarrekening per de voorziene closing datum (11 oktober 2016) van Woonfront – Tramsingel Breda (de **Overdrachtsjaarrekening**). Bij de berekening van deze Inbrengwaarde, werd rekening gehouden met de bedrijfseconomische waarde van het vastgoed dat wordt aangehouden door Woonfront – Tramsingel Breda, door partijen gewaardeerd aan EUR 12.427.269, en wordt een vermindering in rekening gebracht voor de belastinglatentie op de meerwaarde van het vastgoed alsook voor de eventuele verschuldigde Nederlandse overdrachtsbelasting.

De overeengekomen Inbrengwaarde van de Aandelen bedraagt op basis van deze berekeningswijze EUR 10.631.947.

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 20 september 2016 werd een waardering uitgevoerd door de vastgoeddeskundige. 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 20 september 2016.

Indien achteraf bij het nazicht van de finale Overzichtsjaarrekening een verschil zou blijken met een aanpassing van de Inbrengwaarde tot gevolg, zal dit verschil in cash worden afgerekend tussen de Vennootschap en de Inbrenger.

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

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 Aandelen worden 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 (i) 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 11 oktober 2016, (ii) verminderd met het *pro rata temporis* gedeelte van het vooropgestelde dividend voor het boekjaar 2016 tot aan de uitgiftedatum, waarop de Nieuwe Aandelen Xior geen recht geven, (iii) waarop vervolgens een korting van EUR 1,44 in mindering werd gebracht, en (iv) tenslotte afgerond naar de hogere eurocent.

De Uitgifteprijs wordt dus als volgt berekend:

EUR 33,62	(5-daags gemiddelde VWAP)
- EUR 0,88	(vooropgesteld brutodividend voor het boekjaar 2016 <i>pro rata temporis</i> )
<hr/>	
EUR 32,74	(gecorrigeerde aandelenkoers)
- EUR 1,44	(discount)
<hr/>	
EUR 31,30	(uitgifteprijs afgerond naar de hogere eurocent)

De (voorlopige) Uitgifteprijs per Nieuw Aandeel Xior bedraagt bijgevolg EUR 31,30.

Het aantal Nieuwe Aandelen Xior uit te geven door Xior naar aanleiding van de inbreng in natura van de Aandelen 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 Aandelen zullen dus 339.678 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven, waardoor de finale en exacte uitgifteprijs afgerond EUR 31,3000754 bedraagt)

De aldus bepaalde uitgifteprijs is hoger dan de netto-waarde per aandeel (zoals bepaald in de GVV-Wet), die per 30 juni 2016 EUR 23,71 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 30 juni 2016, 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. 11 oktober 2016 (wat de uitgifte betreft) resp. 12 oktober 2016 (wat de toelating tot de verhandeling betreft - zie verder). De vastgoeddeskundigen hebben op 21 september 2016 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 wordt aangehouden door Woonfront – Tramsingel Breda, 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 aandelen 339.678, 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, met dien verstande dat ze recht geven op een pro rata temporis dividend over het boekjaar 2016 vanaf de uitgiftedatum. Zij worden uitgegeven zonder coupon nr. 1. De Nieuwe Aandelen Xior zullen delen in het resultaat van de Vennootschap vanaf 11 oktober 2016.

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 12 oktober 2016.

## **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 339.678. Vervolgens zal de kapitaalvertegenwoordigende waarde van de op dat ogenblik bestaande aandelen en die nieuwe aandelen worden gelijkgeschakeld.

De totale uitgifteprijs (cf. de hogervermelde Inbrengwaarde) van de Nieuwe Aandelen Xior bedraagt EUR 10.631.947,00. Een bedrag gelijk aan de Inbrengwaarde verminderd met het bedrag van de kapitaalverhoging, zijnde EUR 4.517.743,00, 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. WEERSLAG VAN DE VOORGESTELDE INBRENG OP DE TOESTAND VAN DE BESTAANDE AANDEELHOUDERS**

Op datum van dit bijzonder verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap EUR 88.754.814,00, vertegenwoordigd door 4.930.823 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk  $1/4.930.823^{\text{ste}}$  deel van het kapitaal vertegenwoordigen.



In ruil voor de inbreng van de Aandelen in de Vennootschap worden 339.678 Nieuwe Aandelen Xior uitgegeven aan de Inbrenger. Het kapitaal wordt verhoogd met EUR 6.114.204,00 en wordt dus gebracht op EUR 94.869.018,00, vertegenwoordigd door 5.270.501 aandelen.

Aangezien de uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen Xior van EUR 31,30 hoger is dan de netto-waarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap per 30 juni 2016, welke EUR 23,71 bedraagt, zal er geen financiële verwatering zijn ten opzichte van de netto-waarde van de bestaande aandelen voor de bestaande aandeelhouders.

De uitgifte van 339.678 Nieuwe Aandelen Xior leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van 6,44% 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 83.282.040,00. 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 23 november 2015. Deze machtiging werd gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 5 januari 2016. De machtiging is geldig tot 5 januari 2021.

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 Aandelen zal het beschikbare saldo van het toegestane kapitaal nog EUR 77.167.836,00 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 12 oktober 2016.

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 Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt (de **Prospectuswet**). Overeenkomstig artikel 18, §2, d) van de Prospectuswet, 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 worden toegewezen als tegenprestatie voor een inbreng anders dan in geld, op



voorwaarde dat voor het publiek beschikbaar wordt gesteld conform artikel 21 van de Prospectuswet die door de FSMA als gelijkwaardig wordt beschouwd aan de informatie die in het prospectus moet worden opgenomen. Dergelijk gelijkwaardig document zal ter beschikking worden gesteld en er is sprake van een tegenprestatie anders dan in geld. De Nieuwe Aandelen Xior vallen daarom binnen deze uitzondering.

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 602, § 1 W.Venn. 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 o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke 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:

*De door de Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV voorgestelde inbreng in natura bestaat uit alle aandelen uitgegeven door de vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Woonfront – Tramsingel Breda BV, een vennootschap naar Nederland recht (de ‘Inbreng’).*

*De waarde van de Inbreng werd door de partijen bepaald op EUR 10.631.947. De weerhouden methode waardeert de Inbreng op basis van een (i) geprojecteerde netto-actiefwaarde op Closing datum, gecorrigeerd voornamelijk voor de terugbetaling van de schulden, (ii) een conventionele waarde van het vastgoed in het bezit van Woonfront - tramsingel BV in afgewerkte staat en de (iii) taksen en overdrachtsbelasting.*

*De waarde van de Inbreng zal zoals gebruikelijk mogelijks verder aangepast worden “Indien achteraf bij het nazicht van de finale Overzichtsjaarrekening een verschil zou blijken met een aanpassing van de Inbrengwaarde tot gevolg”, en het verschil zal desgevallend vergoed worden in geld. Wij zullen naar aanleiding van deze wijziging geen nieuw verslag uitbrengen*

*De vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng bestaat uit nieuwe aandelen Xior NV, waarvan de waarde bepaald werd op EUR 31,30. Naar aanleiding van de toepassing van het correctiemechanisme, waarvan in voorgaande paragraaf sprake, kan nog een opleg in geld vergoed worden.*

*Het ontwerp bijzonder verslag van de Raad van Bestuur voorziet in een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap voor een bedrag van EUR 6.114.204 door uitgifte van 339.678 nieuwe aandelen in de Vennootschap en dit als vergoeding voor de inbreng in natura.*

*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.*

*Conform artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen hebben wij onze controlewerkzaamheden uitgevoerd in overeenstemming met de norm inzake controle van inbreng in natura en quasi-inbreng, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.*

*Op basis van deze werkzaamheden zijn wij van oordeel dat*

- *de beschrijving van de Inbreng aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid beantwoordt;*
- *de enige toegepaste waarderingsmethode, zijnde een (i) geprojecteerde netto-actiefwaarde op Closing datum, gecorrigeerd, voornamelijk voor de terugbetaling van de schulden, (ii) voor een conventionele waarde van het vastgoed in het bezit van Woonfront - tramsingel BV, in afgewerkte staat en (iii) voor de taksen en overdrachtsbelasting, bedrijfseconomisch verantwoord is en binnen de door de GVV-Wet toegestane bandbreedte ligt. Het verschil tussen de weerhouden conventionele waarde van het vastgoed in het bezit van Woonfront – tramsingel BV en de investeringswaarde, zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, is in het voordeel van Xior.*
- *wij belangrijke hypothesen, en met name deze die betrekking hebben op de terugbetaling van de schulden, de verdere afwerking en betaling van de renovatiewerkzaamheden echter niet hebben kunnen toetsen.*
- *de waarde van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding op basis van bedrijfseconomische principes bepaald werd, en dat deze waarde in overeenstemming is met artikel 26 §2, 2° van de Wet van 12 mei 2014 'betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen'. ;*
- *Op basis van onze werkzaamheden kunnen wij, op basis van de informatie waarover wij op datum van dit verslag beschikken, bevestigen 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 bedrijfseconomische waarde van de inbreng. De vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng kan echter nog verder aangevuld worden met een opleg in geld naar aanleiding van het correctiemechanisme waarvan hierboven sprake.*

*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.*

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

Opgemaakt te Antwerpen op 11 oktober 2016, in twee originele exemplaren.

Voor de raad van bestuur

---

Christian Teunissen  
Bestuurder

---

Frederik Snauwaert  
Bestuurder

**Bijlage:**

- I. Verslag van de commissaris