

as/studie 22682-014 /statutenwijziging REPNR 16690

XIOR STUDENT HOUSING"
in het kort "XIOR"
naamloze vennootschap
openbare gereguleerde vastgoedvennootschap
naar Belgisch recht
te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 34 bus 108
RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen 0547.972.794
(hierna de "Vennootschap" of "Xior Student Housing")

FUSIE DOOR OVERNEMING tussen
XIOR STUDENT HOUSING NV (als overnemende vennootschap)
en C.P.G. CVBA (als overgenomen vennootschap)
STATUTENWIJZIGING - VOLMACHTEN

Het jaar tweeduizend zestien.

Op één augustus om tien uur.

Voor mij, **Notaris Yves DE DEKEN**, vervangende zijn ambtgenoot **Notaris Peter TIMMERMANS**, belet, beiden met standplaats te Antwerpen, werd gehouden op de zetel van de Vennootschap, de buitengewone algemene vergadering van de naamloze vennootschap "**Xior Student Housing**", in het kort "**XIOR**", openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, met zetel te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 34 bus 108.

De Vennootschap werd opgericht als besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid bij akte verleden voor notaris Peter Timmermans te Antwerpen op tien maart tweeduizend veertien, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van achtentwintig maart daarna onder nummer 2014-03-28/14069091.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd bij akte verleden voor voornoemde notaris Peter Timmermans op één maart tweeduizend zestien, houdende fusie door overneming van nv 'Devimmo', bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van zes april daarna onder nummer 2016-04-06/16047694.

Ingeschreven in het rechtspersonenregister bij de Rechtbank van koophandel van Antwerpen, afdeling Antwerpen met ondernemingsnummer 0547.972.794, en als BTW-plichtige met zelfde nummer.

Opening vergadering - samenstelling bureau

De vergadering wordt geopend onder voorzitterschap van de heer Christian TEUNISSEN, wonende te 2970 Schilde, De Zevenster 35, rijksregisternummer 73.04.20-049.39, daartoe aangeduid door de vergadering bij ontstentenis van de voorzitter van de raad van bestuur.

Deze duidt aan als secretaris de heer HERMANS Arne, wonende te Bosvijverdreef 7, 9880 Aalter, rijksregisternummer

84.09.10-083.86. Deze laatste vervult tevens de taak van stemopnemer.

Deelnemerslijst

Zijn aanwezig of vertegenwoordigd de aandeelhouders van de Vennootschap, waarvan de volledige identiteit, alsook het aantal effecten, waarvan elk van hen zich op de Registratiedatum, d.i. 18 juli 2016 eigenaar verklaart, voorkomt op de aanwezigheidslijst. De aanwezigheidslijst wordt bijgevoegd aan onderhavig proces-verbaal en wordt ondertekend door de aanwezige en vertegenwoordigde aandeelhouders, die de juistheid ervan erkennen, door de leden van het bureau en door de ondergetekende notaris.

De bijhorende volmachten blijven eveneens gehecht aan onderhavig proces-verbaal, voor zover deze niet reeds gehecht zijn gebleven aan het proces-verbaal van de carensvergadering van 15 juli 2016 als hierna uiteengezet. De vergadering neemt akte van het feit dat voornoemde heer Christian TEUNISSEN, in zijn hoedanigheid van volmachtdrager, daartoe aangeduid zoals blijkt uit voormelde aanwezigheidslijst in navolging van een verzoek daartoe vanwege de betrokken lastgevers, uit hoofde van zijn functie als Chief Executive Officer van de Vennootschap, zou kunnen worden geacht voor een potentieel belangenconflict te worden geplaatst als bedoeld in artikel 547bis § 4 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 27, voorlaatste alinea van de statuten. De vergadering noteert eveneens dat de lastgevers op deze situatie werden gewezen in het volmachtformulier.

Uiteenzetting van de voorzitter:

De voorzitter zet uiteen en verzoekt mij, notaris, bij akte vast te stellen :

A. Dat de vergadering van vandaag volgende agenda heeft:

AGENDA:

I. Fusie door overneming van C.P.G. CVBA door Xior Student Housing NV

I.1. Fusievoorstel - Bijzondere verslagen - Voorafgaande verklaringen

Kennisname van het voorstel van fusie door overneming van C.P.G. CVBA, met maatschappelijke zetel gelegen te Mechelsesteenweg 34 bus 101, 2018 Antwerpen, RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen 0463.261.211 ("CPG") door Xior (de "Fusie"), dat werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de Vennootschap resp. van CPG, overeenkomstig artikel 671 iuncto 693 van het Wetboek van vennootschappen ("W.Venn."), en dat op 31 maart 2016 werd neergelegd ter griffie van de Rechtbank van koophandel te Antwerpen, afdeling Antwerpen. Kennisname van de verslagen van de Raad van Bestuur resp. de commissaris van Xior, opgesteld met het oog op de Fusie, met toepassing van artikel 694 resp. 695 W.Venn.

Met toepassing van art. 697 W.Venn., heeft elke aandeelhouder

van Xior het recht om uiterlijk één maand vóór de datum van de BAV die over het fusievoorstel moet besluiten op de zetel van Xior kennis te nemen van (in voorkomend geval): (i) het fusievoorstel, (ii) de fusieverslagen van elk van de vennootschappen die bij de fusie betrokken zijn; (iii) de verslagen over het fusievoorstel van de bedrijfsrevisor resp. commissaris van elk van de vennootschappen die bij de fusie betrokken zijn; (iv) de jaarrekeningen over de laatste drie boekjaren van elk van de vennootschappen die bij de fusie betrokken zijn, (v) de verslagen van de bestuurders en de verslagen van de commissarissen over de laatste drie boekjaren, en (vi) tussentijdse cijfers omtrent de stand van het vermogen van de betrokken vennootschappen, die niet meer dan drie maanden voor de datum van het fusievoorstel zijn vastgesteld. Elke aandeelhouder kan op zijn verzoek kosteloos een volledig of desgewenst gedeeltelijk afschrift verkrijgen van deze stukken, met uitzondering van de stukken die hem zijn toegezonden. Het toesturen van de afschriften van de verzochte stukken is tevens mogelijk bij wijze van e-mail in geval de aandeelhouder hier individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk mee heeft ingestemd. Mededeling, met toepassing van artikelen 671 iuncto 696 W.Venn. van belangrijke wijzigingen die zich in de activa en passiva van het vermogen van de betrokken vennootschappen hebben voorgedaan sinds de datum van het fusievoorstel.

Aangezien het om een loutere kennisname gaat, dient geen besluit te worden genomen door de BAV. Bijgevolg is geen voorstel van besluit opgenomen in deze oproeping met betrekking tot dit agendapunt.

I.2. Fusie door overneming - Kapitaalverhoging - Algemene voorwaarden

I.2.1 Voorstel tot overdracht van het gehele vermogen van CPG, door een fusie door overneming, zowel de rechten als de verplichtingen, op Xior als gevolg van een ontbinding zonder vereffening.

Het vermogen van CPG betreft in hoofdzaak de volle eigendom van een grond met gebouwen bestaande uit 29 units bestemd voor studentenhuisvesting, gelegen te Parkstraat 11 - Vlamingenstraat 91, 3000 Leuven, kadastraal gekend onder Leuven, tweede afdeling, sectie C, nr. 0168/00D00 (Parkstraat 11) resp. onder Leuven, tweede afdeling, sectie C, nr. 0164/00E00 (Vlamingenstraat 91), en in het algemeen alle goederen die zich op, aan of in de voormelde grond en gebouwen bevinden en die onroerend zijn uit hun aard, door bestemming of door incorporatie. Het vermogen van CPG wordt nader beschreven in het fusievoorstel en het fusieverslag vermeld onder I.1.

De inbreng in het kader van de Fusie zal uitsluitend worden vergoed door de uitgifte door Xior van nieuwe aandelen, zonder nominale waarde (de "Nieuwe Aandelen"). De Raad van Bestuur van Xior zal de Nieuwe Aandelen toewijzen aan de aandeelhouders van

CPG (d.i. Aloxe NV, houder van alle aandelen, op twee aandelen na, resp. M-Building BVBA en X-Building BVBA, die elk één aandeel aanhouden in CPG), in verhouding tot hun deelneming in het kapitaal van CPG op de datum van de Fusie. De Nieuwe Aandelen zullen gewone aandelen zijn, met dezelfde rechten als de bestaande Xior-aandelen. De Nieuwe Aandelen zullen echter maar delen in het resultaat en recht geven op winstdeling vanaf de datum van juridische verwezenlijking van de Fusie (de "Closing Datum"). Wat de winst voor de betrokken Nieuwe Aandelen over het boekjaar 2016 betreft, zal deze winst pro rata temporis vanaf de Closing Datum tot en met de laatste dag van het boekjaar worden berekend.

De inbrengwaarde van het vermogen van CPG dat ten gevolge van de Fusie door CPG aan Xior zal worden overgedragen, werd op de datum van de fusieovereenkomst van 23 november 2015 en het addendum daarbij van 8 december 2015, voorlopig bepaald op EUR 1.782.468 (de "Inbrengwaarde"). Deze bepaling van de Inbrengwaarde betreft slechts voorlopige ramingen, en dus een voorlopige inschatting van de Inbrengwaarde. De uiteindelijke Inbrengwaarde zal op de datum van de fusie worden bepaald, op basis van de elementen vermeld in het fusievoorstel en het fusieverslag vermeld onder I.1.

De respectieve bestuursorganen van Xior en CPG hebben besloten om, overeenkomstig de contractuele afspraken die aan de grondslag liggen van deze fusie, zoals overeengekomen in het kader van de IPO, en zoals eveneens bekendgemaakt in het IPO-prospectus (zie ook p. 172 van het IPO-Prospectus van 24 november 2015, te raadplegen op <http://www.xior.be>) de uitgifteprijs (de "Uitgifteprijs") van de Nieuwe Aandelen op EUR 25 te bepalen, i.e. de uitgifteprijs die in het kader van de openbare aanbieding van nieuwe aandelen Xior van 11 december 2015 werd gehanteerd. Deze uitgifteprijs is hoger dan EUR 23,42 per aandeel, i.e. de netto-waarde per aandeel Xior Student Housing op 31 december 2015, hetzij een datum die dateert van ten hoogste vier maanden voor de datum van neerlegging van het fusievoorstel. De gemiddelde slotkoers voor de periode van 1 maart 2016 tot en met 30 maart 2016 bedraagt EUR 30,10 per aandeel, hetgeen hoger is dan de hiervoor vermelde EUR 23,42 per aandeel. De in het kader van artikel 26, §2, 2° io. §3 van de GVV-Wet van 12 mei 2014 weerhouden referentiewaarde is EUR 23,42 per aandeel, zodat de voorgestelde uitgifteprijs van EUR 25 deze minimumdrempel overschrijft.

Het totale aantal Nieuwe Aandelen uit te geven door Xior naar aanleiding van de Fusie zal worden bepaald door de definitieve Inbrengwaarde te delen door de Uitgifteprijs. Indien de uitkomst van de breuk voor de berekening van het totale aantal Nieuwe Aandelen geen geheel getal is, zal het totale aantal Nieuwe Aandelen worden bepaald door afronding naar de lagere eenheid.

Op basis van het totale aantal Nieuwe Aandelen en het bestaande totale aantal aandelen in CPG, zal de ruilverhouding kunnen

worden bepaald door het totale aantal Nieuwe Aandelen te delen door het totale aantal aandelen in CPG. De uitkomst van deze breuk is de ruilverhouding, en geeft aan op hoeveel Nieuwe Aandelen de aandeelhouder van CPG recht heeft per gehouden aandeel in CPG.

De Fusie zal worden verwezenlijkt zonder retroactiviteit voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden, en treedt derhalve voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden in werking op de dag van de juridische verwezenlijking ervan overeenkomstig artikel 701 W.Venn. Bijgevolg wordt geen enkele verrichting gesteld door CPG in de periode vóór de juridische verwezenlijking van de Fusie, beschouwd als zijnde boekhoudkundig en fiscaal verricht in naam en voor rekening van Xior.

I.2.2 Voorstel tot besluit om het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een nader te bepalen bedrag door de creatie van een nader te bepalen aantal volledig volgestorte aandelen (in functie van de finale Inbrengwaarde en het aantal Nieuwe Aandelen).

Het (totale) bedrag van de kapitaalverhoging zal gelijk zijn aan het aantal Nieuwe Aandelen vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande Xior-aandelen (d.i. EUR 18,00 per aandeel). De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dat ogenblik bestaande) aandelen van Xior zal vervolgens worden gelijkgeschakeld, zodat zij voortaan eenzelfde kapitaalvertegenwoordigende waarde (en fractiewaarde) zullen hebben. Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs zal worden geboekt als uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening die, op dezelfde voet als het kapitaal, de waarborg van derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen worden verminderd of afgeschaft dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging.

I.2.3 Voorstel tot bekrachtiging van de algemene voorwaarden van de Fusie, zoals vermeld of waarnaar wordt verwezen in het fusievoorstel en het fusieverslag van de Raad van Bestuur.

II. Wijziging van de statuten ingevolge de Fusie

Voorstel om, indien alle resoluties onder agendapunt I. worden goedgekeurd, en mits goedkeuring door de FSMA, artikel 6 (Kapitaal) van de statuten als volgt aan te passen:

Artikel 6 - Kapitaal, vervanging van de huidige tekst van de eerste paragraaf door de volgende tekst:

" Het kapitaal van de vennootschap bedraagt [•] euro (€ [•]), verdeeld in [•] aandelen, zonder nominale waarde, die elk één/[•]ste (1/[•]ste) deel van het kapitaal vertegenwoordigen".

De bedragen die zijn aangeduid als "[•]" zullen bepaald worden op het moment dat de definitieve Inbrengwaarde is bepaald, overeenkomstig hetgeen in resolutie I.2.1 is voorzien.

III. Machtigingen

Voorstel tot het verlenen van volmacht voor (i) de coördinatie van de statuten, (ii) de neerlegging van de akte houdende vaststelling van de besluiten tot Fusie en de publicaties in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, (iii) de uitvoering van de genomen beslissingen en (iv) het vervullen van de eventueel vereiste formaliteiten bij de KBO, het Ondernemingsloket en de BTW-administratie.

B. Dat tot **commissaris** in de Vennootschap werd aangesteld: de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren", burgerlijke vennootschap met handelsvorm, waarvan de zetel gevestigd is te 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18, met ondernemingsnummer BTW BE 0429.501.944 RPR Brussel, Nederlandstalig, vast vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor (daartoe benoemd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 23 november 2015, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van acht december daarna onder nummer 2015-12-08/0170864).

Dat de afwezige commissaris verzaakt heeft aan de formaliteiten van bijeenroeping als voorgeschreven door artikel 533 io. 535 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 25 van de statuten, in een voorafgaande verklaring die hier wordt voorgelegd.

C. Dat de **raad van bestuur** samengesteld is uit volgende leden:

- 1) de heer TEUNISSEN Christian Gustaaf, wonende te 2970 Schilde, De Zevenster 35, rijksregisternummer: 73.04.20-049.39.
- 2) de heer SNAUWAERT Frederik, wonende te wonende te 8300 Knokke-Heist, Diksmuidestraat 33 bus 31, rijksregisternummer 80.09.15-075.54.
- 3) mevrouw VAN DEN NESTE Kathleen Irene, wonende te 9551 Herzele (Ressegem), Borsbekestraat 100, rijksregisternummer 66.03.03-214.36.
- 4) de heer UWENTS Joost, wonende te 9160 Lokeren, Hillarestraat 4 A, rijksregisternummer 69.08.09-045.26.
- 5) de heer NEVEN Wilfried, wonende te 3401 Landen (Houtain-l'Évêque), Bosstraat 23, rijksregisternummer 66.05.24-233.80.
- 6) de heer DE MAESENEIRE Wouter, wonende te 9810 Nazareth, Gaversepontweg 7, rijksregisternummer 77.12.19-247.11.

Dat de bestuurders vermeld onder 1) en 2) aanwezig zijn en dat de bestuurders vermeld onder 3) tot en met 6) allen afwezig zijn, en hebben verzaakt aan gemelde formaliteiten van bijeenroeping zoals blijkt uit de notulen van de vergadering van de raad van bestuur van 14 juni 2016,

waarvan een kopie wordt voorgelegd.

D. Dat overeenkomstig artikel 697, §2 van het Wetboek van vennootschappen, de aandeelhouders kennis hebben kunnen nemen op de zetel, uiterlijk een maand voor heden, van volgende documenten, in voorkomend geval:

- 1) het fusievoorstel;
- 2) de omstandige schriftelijke verslagen van de raden van bestuur als bedoeld in artikel 694, eerste lid van het Wetboek van vennootschappen.
- 3) het controleverslag van de commissaris en bedrijfsrevisor als bedoeld in artikel 695 van het Wetboek van vennootschappen.
- 4) de jaarrekening van de laatste drie boekjaren van de beide bij de fusie betrokken vennootschappen;
- 5) het jaarverslag van de raden van bestuur en de commissaris over de laatste drie boekjaren van de beide bij de fusie betrokken vennootschappen.
- 6) de tussentijdse cijfers omtrent de stand van het vermogen van de beide bij de fusie betrokken vennootschappen, die niet meer dan drie maanden voor de datum van het fusievoorstel zijn vastgesteld, in uitvoering van artikel 697, §2, 5° van het Wetboek van vennootschappen.

Dat de aandeelhouders tevens van voormelde documenten op eenvoudige aanvraag kosteloos een volledig of desgewenst gedeeltelijk afschrift konden verkrijgen - desgevallend langs elektronische weg - als voorgeschreven door artikel 697, §3 van het Wetboek van vennootschappen, met uitzondering van het document sub 1) tot en met 3) wanneer deze hen reeds zouden zijn toegezonden in uitvoering van §1 van laatstgemeld artikel.

E. Dat elk aandeel recht geeft op één stem.

F. Dat de aanwezige aandeelhouders voldaan hebben aan de voorschriften van artikel 26 van de statuten om tot de vergadering te worden toegelaten, zoals blijkt uit het register bedoeld in zelfde artikel 26 (3), dat wordt voorgelegd door de secretaris.

G. Dat deze vergadering werd bijeengeroepen conform artikel 533 en 533bis van het Wetboek van vennootschappen en artikel 25 van de statuten bij aankondiging gepubliceerd in:

- a) het Belgisch Staatsblad van 15 juli 2016.
- b) De Standaard van 15 juli 2016.

Dat deze oproepingen de plaats, datum, uur en agenda, alsmede de voorstellen tot besluit bevatten.

De bewijsexemplaren worden voorgelegd.

Bovendien werd de bijeenroeping op elektronische wijze verspreid via de website van de Vennootschap www.xior.be op 15 juli 2016.

De aandeelhouders op naam werden daarenboven uitgenodigd

bij e-mail van 15 juli 2016. Aan dezelfde aandeelhouders werd een afschrift toegezonden van de stukken die hen ter beschikking gesteld moeten worden overeenkomstig artikels 535 en 697 van het Wetboek van vennootschappen.

H. Dat het kapitaal van de Vennootschap zevenentachtig miljoen vierhonderd drieëndertigduizend achthonderd zesenzestig euro (€ 87.433.866,00) bedraagt, verdeeld in vier miljoen achthonderd zevenenvijftigduizend vierhonderd zevenendertig (4.857.437) aandelen zonder nominale waarde. Dat geen andere effecten werden uitgegeven dan gemelde kapitaalaandelen.

I. Dat om te worden aangenomen het voorstel tot fusie op de agenda de drie/vierde van de stemmen die aan de stemming deelnemen moet bekomen, conform artikel 699, § 1, 2) a) van het Wetboek van vennootschappen en de daaruit voortvloeiende statutenwijziging op de agenda drie/vierde van de stemmen die aan de stemming deelnemen moet bekomen, conform artikel 558 io. 701 van het Wetboek van vennootschappen. Dat om te worden aangenomen het voorstel tot fusie en daaruit voortvloeiende statutenwijziging op de agenda tevens de aanwezigheid of vertegenwoordiging vereist van ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal, tenzij dit quorum niet wordt bereikt op de eerste algemene vergadering, en een tweede vergadering wordt bijeengeroepen, die op geldige wijze kan beraadslagen en besluiten, ongeacht het kapitaal dat vertegenwoordigd is. Dat van het totaal aantal aandelen slechts 1.729.740 aandelen op deze vergadering vertegenwoordigd zijn, en derhalve minder dan de helft van het kapitaal vertegenwoordigd is.

Dat een eerste buitengewone algemene vergadering met dezelfde agenda bijeengeroepen werd op 15 juli 2016, met mededeling van de dag van vandaag voor een eventuele tweede buitengewone algemene vergadering, op welke vergadering minder dan de helft van het kapitaal vertegenwoordigd was. Dat de huidige vergadering een tweede vergadering betreft met dezelfde agenda, zodat zij op geldige wijze kan beraadslagen en besluiten ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen.

Dat de statutenwijziging, die hierboven is beschreven onder het agendapunt II, de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) dient te krijgen. Deze goedkeuring werd gegeven op 13 juli 2016, zoals blijkt uit de hierna aangehaalde brief van de FSMA van 14 juli 2016.

Legitimatie van de vergadering

De uiteenzetting door de voorzitter wordt door de vergadering als juist erkend; zij stelt vast dat ze geldig werd samengesteld en dat ze bevoegd is om over de onderwerpen van de agenda te beraadslagen.

Beraadslaging en beslissingen:

De vergadering vat de agenda aan en neemt na beraadslaging volgende beslissingen:

EERSTE BESLISSING**1.1. FUSIEVOORSTEL - BIJZONDERE VERSLAGEN - VOORAFGAANDE VERKLARINGEN**

De vergadering neemt kennis van de hierna volgende documenten, waarbij de notaris wordt vrijgesteld van de voorlezing ervan :

1) het fusievoorstel van 31 maart 2016 dat werd neergelegd op de griffie van de Rechtbank van koophandel van Antwerpen, afdeling Antwerpen op zelfde datum, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van dertien april onder nummer 2016-04-13/16051423; een exemplaar van dit fusievoorstel wordt voorgelegd alsmede het bewijs van neerlegging afgeleverd door de griffie.

2) het omstandig schriftelijk verslag van de raad van bestuur van 14 juni 2016, in uitvoering van artikel 694, eerste lid van het Wetboek van vennootschappen.

3) het controleverslag betreffende het fusievoorstel opgemaakt door de commissaris op 15 juni 2016, in uitvoering van artikel 695, § 1 van het Wetboek van vennootschappen, en waarvan de conclusies luiden:

“Onderhavig verslag werd opgesteld conform artikel 695 van het Wetboek van Vennootschappen, over het voorstel tot fusie door overneming van de vennootschap C.P.G. CVBA, door de vennootschap Xior Student Housing.

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd in overeenstemming met de norm van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake de controle van fusie- en splitsingverrichtingen van handelsvennootschappen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.

In de gegeven omstandigheden zijn wij van oordeel dat de enige methode die voor de waardering van de aandelen Xior Student Housing NV weerhouden wordt, met name een conventioneel vastgestelde prijs die overeenstemt met de waarde waartegen de aandelen per 11 december 2015 naar de beurs werden gebracht in overeenstemming is met artikel 26 §2, 2° van de Wet van 12 mei 2014 'betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen', doch dat dit geen bedrijfseconomische waarderingmethode uitmaakt aangezien de conventionele waarde niet wordt geactualiseerd.

In de gegeven omstandigheden zijn wij van oordeel dat de enige methode die voor de waardering van de aandelen C.P.G. CVBA weerhouden wordt, met name het geraamde netto-actief op fusiedatum, gecorrigeerd voor de netto-meerwaarde op het vastgoed van de Over te nemen Vennootschap, bedrijfseconomisch verantwoord en in voorliggend geval gepast is. De toepassing van deze methode leidt echter, op

basis van de meer recente gegevens die beschikbaar zijn op datum van dit verslag, tot een waardering van CPG die '000' EUR 82 hoger ligt dan de waarde die werd vooropgesteld in het fusievoorstel van 31 maart 2016. De eventuele afwijkende en/of bijkomende correcties die door partijen zouden worden afgesproken tussen de datum van het Fusievoorstel en de Closing Datum, waarvan sprake in het Fusieverslag zijn, voor zover zij betrekking hebben op aanpassingen naar aanleiding van een update van het geprojecteerde resultaat tot en met de vooropgestelde Closing Datum en van de geprojecteerde balansposten per de voorgestelde Closing Datum, eveneens bedrijfseconomisch verantwoord en in voorliggend geval gepast. Wij zullen geen bijkomend verslag opstellen naar aanleiding van deze gewijzigde berekening.

Aan de aandeelhouders van C.P.G. CVBA zal derhalve, op basis van de huidige raming van de inbrengwaarde van C.P.G. CVBA, en de conventioneel weerhouden waardering van de aandelen Xior Student Housing NV, als totale vergoeding voor deze fusie door overneming 71.298 aandelen worden uitgereikt in Xior Student Housing NV, in ruil voor alle 1.250 bestaande aandelen in C.P.G. CVBA, hetzij een ruilverhouding van 57,04 nieuw uit te geven aandelen Xior Student Housing per aandeel CPG.

In de gegeven omstandigheden zijn wij van oordeel dat de methode die voor de vaststelling van de ruilverhouding werd aangewend in voorliggend geval correct werd toegepast. Zoals in het Fusievoorstel werd uiteengezet kan deze berekening echter gewijzigd worden. Wij zullen geen bijkomend verslag opstellen naar aanleiding van deze gewijzigde berekening.

Wat Xior Student Housing betreft hebben wij op 18 april 2016 een verklaring zonder voorbehoud afgeleverd op de jaarrekening per 31 december 2015. Wij hebben geen werkzaamheden uitgevoerd op de staat van het vermogen op enige latere datum dan per 31 december 2015.

Het voorstel inzake fusie zoals aangenomen door de Raad van Bestuur op 31 maart 2016 en neergelegd ter griffie op 31 maart 2016, voldoet aan de vereisten van het artikel 693 van het Wetboek van Vennootschappen.

Onderhavig verslag behelst uitsluitend de vereisten van artikel 695 van het Wetboek van Vennootschappen en is niet bestemd voor gebruik in een andere context.

Sint-Stevens-Woluwe, 15 juni 2016

PwC Bedrijfsrevisoren bcvba

Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave

Bedrijfsrevisor".

Een exemplaar van het verslag van de raad van bestuur en van het verslag van de commissaris worden aan de

instrumenterende notaris overhandigd met het oog op de neerlegging ervan ter griffie van de bevoegde rechtbanken van koophandel.

Het Fusievoorstel, zoals vermeld hiervoor sub 1), en de verslagen, zoals vermeld hiervoor sub 2) en 3), werden in de agenda van deze algemene vergadering opgenomen (artikel 697, §1, eerste alinea van het Wetboek van vennootschappen).

De vergadering stelt tevens vast en erkent dat, met toepassing van artikel 697 van het Wetboek van vennootschappen, iedere aandeelhouder van Xior het recht heeft gehad om uiterlijk één maand vóór de datum van de buitengewone algemene vergadering die over het fusievoorstel moet besluiten, op de zetel van Xior kennis te nemen van (in voorkomend geval): (i) het fusievoorstel, (ii) de fusieverslagen van elk van de vennootschappen die bij de fusie betrokken zijn; (iii) de verslagen over het fusievoorstel van de bedrijfsrevisor resp. commissaris van elk van de vennootschappen die bij de fusie betrokken zijn; (iv) de jaarrekeningen over de laatste drie boekjaren van elk van de vennootschappen die bij de fusie betrokken zijn, (v) de verslagen van de bestuurders en de verslagen van de commissaris over de laatste drie boekjaren, en (vi) tussentijdse cijfers omtrent de stand van het vermogen van de betrokken vennootschappen, die niet meer dan drie maanden voor de datum van het fusievoorstel zijn vastgesteld. Iedere aandeelhouder kon op zijn verzoek kosteloos een volledig of desgewenst gedeeltelijk afschrift verkrijgen van deze stukken vermeld onder (i) tot en met (vi), met uitzondering van de stukken die hem zijn toegezonden. Het toesturen van de afschriften van de verzochte stukken was tevens mogelijk bij wijze van e-mail in geval de aandeelhouders hier individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk mee hebben ingestemd.

De vergadering neemt - bij toepassing van artikel 696 van het Wetboek van vennootschappen - kennis van de mededeling van de voorzitter namens het bestuursorgaan van de Overnemende Vennootschap en Over Te Nemen Vennootschap, inzake belangrijke wijzigingen die zich hebben voorgedaan in de activa en passiva van het vermogen van deze vennootschappen sedert de datum van 31 maart 2016 waarop het fusievoorstel werd opgesteld, tot op heden. In dit kader wordt (i) door de Overnemende Vennootschap gemeld dat er zich tijdens deze periode geen belangrijke wijzigingen hebben voorgedaan in de activa en passiva van de vennootschap en (ii) door de Over Te Nemen Vennootschap gemeld, zoals tevens aangegeven in het Fusieverslag, dat op datum van het Fusievoorstel van 31 maart 2016, CPG tevens eigenaar was van een appartement gelegen te Ravenshoek 20/203, te 3020 Herent, dat dit appartement werd

overgedragen door CPG bij akte van 19 april 2016, en dat dit appartement bijgevolg niet langer deel uit van het over te dragen vermogen van CPG. De vergadering erkent hierbij geen verdere vragen te hebben.

1.2. FUSIE DOOR OVERNEMING - KAPITAALVERHOGING - ALGEMENE VOORWAARDEN

1.2.1. EERSTE BESLUIT - BESLUIT TOT FUSIE

De vergadering keurt de vermelde fusie door overneming goed onder de hierna vermelde modaliteiten, waarbij het gehele vermogen van CPG, zowel de rechten als de verplichtingen, als gevolg van haar ontbinding zonder vereffening, overgaan bij wijze van een overdracht onder algemene titel op Xior, en waarbij alle handelingen door CPG verricht met ingang van de verwezenlijking van de fusie, zijnde heden 1 augustus 2016, vanuit boekhoudkundig en fiscaal standpunt zullen worden beschouwd als uitgevoerd voor rekening van Xior.

Alle voorafgaande verrichtingen gesteld door CPG met betrekking tot het overgedragen vermogen blijven voor rekening van CPG.

Aan de leden van de respectieve raden van bestuur van Xior Student Housing en CPG worden geen bijzondere voordelen toegekend.

OMSCHRIJVING VAN HET OVERGEDRAGEN VERMOGEN EN MODALITEITEN VAN OVERGANG

Het overgedragen vermogen betreft het gehele vermogen van CPG, zowel de rechten als de verplichtingen.

De voorzitter verklaart wat hierna volgt :

- dat de inbrengwaarde van het vermogen van CPG op basis van de berekeningsmethode die is opgenomen in voornoemd fusievoorstel en voornoemde bijzondere verslagen, één miljoen achthonder vierendertigduizend zeshonderd drieënzestig euro tien cent (EUR 1.834.663,10) bedraagt.
- dat het overgedragen vermogen van CPG in hoofdzaak de volle eigendom omvat van een grond met gebouwen bestaande uit 29 units bestemd voor studentenhuisvesting, gelegen te Leuven, Parkstraat 11-Vlamingenstraat 91, zoals hieronder nader beschreven, en geen andere onroerende goederen noch onroerende rechten omvat dan degene hierna beschreven.
- dat het overgedragen vermogen geen authentiek huurcontract voor een looptijd van meer dan negen jaar omvat.
- dat het overgedragen vermogen geen intellectuele noch industriële eigendomsrechten omvat.
- dat in het overgedragen vermogen geen in pand gegeven handelszaak begrepen is.

De voorwaarden en modaliteiten van de fusie zijn verder omschreven in een "fusieovereenkomst" van 23 november 2015

en het addendum daarbij van 8 december 2015 (samen de "**Fusieovereenkomst**") tussen Xior en de houder van alle aandelen op twee aandelen na van CPG (zijnde Aloxe NV). De vergadering erkent hierbij geen verdere vragen te hebben. De overgang van het gehele vermogen van CPG op Xior geschiedt onder algemene titel. De vermogensovergang omvat alle lopende overeenkomsten die CPG heeft aangegaan. Deze verbintenissen, ongeacht met wie zij gesloten zijn, gaan onverkort over op Xior met alle rechten en plichten die daaruit voortvloeien, zonder dat enige andere formaliteit moet worden vervuld dan de wettelijk voorgeschreven openbaarmaking, om deze overgang aan eenieder tegenwerpbaar te maken, uitgenomen de bijzondere voorschriften opgelegd in verband met de tegenwerpbaarheid van de eigendomsovergang van de onroerende goederen toebehorende aan CPG. De fusie door overneming van CPG door Xior zal tegenwerpbaar zijn aan derden vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de notariële akten van de respectieve buitengewone algemene vergaderingen van CPG en Xior waarop tot de fusie zal worden besloten. Om de overdracht van de rechten en verplichtingen op de grond en het gebouw aan derden te kunnen tegenwerpen, dienen de (authentieke) notulen van de buitengewone algemene vergaderingen waarin tot de fusie werd besloten in het bevoegde Hypotheekregister te worden overgeschreven. De inbreng in het kader van de fusie wordt uitsluitend vergoed door de uitgifte door Xior van nieuwe aandelen, zonder nominale waarde (de "**Nieuwe Aandelen**"). De raad van bestuur van Xior zal de Nieuwe Aandelen toewijzen aan de aandeelhouders van CPG, in verhouding tot hun deelneming in het kapitaal van CPG op de datum van de Fusie, als volgt:

- aan Aloxe NV (Mechelsesteenweg 34 bus 101, 2018 Antwerpen (België), RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen 0849.479.874.), eigenaar van 1.248 van de 1.250 aandelen in CPG:: 73.269 aandelen, genummerd 4.857.438 tot en met 4.930.706.
- aan M-BUILDING BVBA (Mechelsesteenweg 34, 2018 Antwerpen (België), RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen 0849.186.401.) eigenaar van 1 van de 1.250 aandelen in CPG: 59 aandelen, genummerd 4.930.707 tot en met 4.930.765.
- aan X-BUILDING BVBA (Mechelsesteenweg 34 bus 101, 2018 Antwerpen (België), RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen 0523.895.911.), eigenaar van 1 van de 1.250 aandelen in CPG: 58 aandelen, genummerd 4.930.766 tot en met 4.930.823.

Aangezien het aantal nieuwe aandelen in Xior Student Housing dat aan iedere aandeelhouder van CPG zou worden toegekend rekenkundig niet uitkomt op een geheel getal, werden het aantal aandelen van X-Building BVBA naar beneden

afgerond; het aantal aandelen dat aan M-Building BVBA en Aloxe NV wordt toegekend, werd naar boven afgerond. X-Building is hiermee expliciet akkoord gegaan en heeft verklaard hieromtrent niets meer te vorderen te hebben van Xior Student Housing, M-Building BVBA of Aloxe NV.

De Nieuwe Aandelen zullen gewone aandelen zijn (uitgegeven op naam), met dezelfde rechten als de bestaande Xior-aandelen. De Nieuwe Aandelen zullen echter maar delen in het resultaat en recht geven op winstdeling vanaf de datum van juridische verwezenlijking van de fusie (de "**Closing Datum**"). Wat de winst voor de betrokken Nieuwe Aandelen over het boekjaar 2016 betreft, zal deze winst pro rata temporis vanaf de Closing Datum tot en met de laatste dag van het boekjaar worden berekend.

De inbrengwaarde van het vermogen van CPG dat ten gevolge van de fusie door CPG aan Xior zal worden overgedragen, bedraagt EUR 1.834.663,10 (de "**Inbrengwaarde**") (zie echter hieronder voor de Inbrengwaarde, ingevolge afrondingsverschillen). De bepaling van de inbrengwaarde in voornoemd fusievoorstel en voornoemde fusieverslagen betrof slechts voorlopige ramingen, en dus een voorlopige inschatting van de inbrengwaarde. De uiteindelijke Inbrengwaarde werd bepaald op basis van de elementen vermeld in voornoemd fusievoorstel en voornoemde fusieverslagen, mede op basis van een verder nazicht van historische cijfers en een update van het geprojecteerde resultaat tot en met de vooropgestelde Closing Datum en de geprojecteerde balansposten per de vooropgestelde Closing Datum, in *pro forma* rekeningen (de "**Pro Forma Accounts**"), die vóór de Closing Datum werden opgesteld door CPG, op basis van de meest recente beschikbare gegevens.

Het onroerend goed van CPG wordt ingebracht in Xior middels de fusie tegen de "fair value" van het onroerend goed, bepaald op basis van het lagere bedrag van de fair value van het onroerend goed zoals geschat door de vastgoeddeskundige (Stadim CVBA) per 30 september 2015 en herbevestigd op 1 december 2015, voor een bedrag van in totaal EUR 3.009.700 (d.i. inclusief de fair value op diezelfde datum ten belope van EUR 307.200 voor het appartement gelegen te Ravenshoek 20/203, dat echter niet langer deel uitmaakt van het over te dragen vermogen, cf. supra; exclusief dit appartement bedraagt dit EUR 2.702.500) en de fair value van het onroerend goed zoals geschat door de vastgoeddeskundige binnen een periode van één maand vóór de Closing Datum, zijnde EUR 2.701.100 (d.i. voor alle duidelijkheid exclusief het appartement gelegen te Ravenshoek 20/203). De gehanteerde fair value bedraagt met andere woorden EUR 2.701.100.

De respectieve bestuursorganen van Xior en CPG hebben besloten om, overeenkomstig de contractuele afspraken die

aan de grondslag liggen van deze fusie, zoals overeengekomen in het kader van de IPO, en zoals eveneens bekendgemaakt in het IPO-prospectus, de uitgifteprijs (de "**Uitgifteprijs**") van de Nieuwe Aandelen op vijftientwintig euro (EUR 25,00) te bepalen, dit is de uitgifteprijs die in het kader van de openbare aanbieding van nieuwe aandelen Xior van 11 december 2015 werd gehanteerd. Deze uitgifteprijs is hoger dan drieëntwintig euro tweeënveertig cent (EUR 23,42) per aandeel, dit is de nettowaarde per aandeel Xior op 31 december 2015, hetzij een datum die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van neerlegging van het fusievoorstel.

De gemiddelde slotkoers voor de periode van 1 maart 2016 tot en met 30 maart 2016 bedraagt EUR 30,10 per aandeel, hetgeen hoger is dan de hiervoor vermelde EUR 23,42 per aandeel. De in het kader van artikel 26 §2, 2° io. §3 van de GVV-Wet van 12 mei 2014 weerhouden referentiewaarde is EUR 23,42 per aandeel, zodat de voorgestelde uitgifteprijs van EUR 25 deze minimumdrempel overschrijdt.

Er wordt tevens op gewezen, zoals ook in het Fusieverslag gebeurde, dat Aloxe NV (d.i. de houder van alle aandelen, op twee aandelen na, van de over te nemen vennootschap, C.P.G. CVBA) de Promotor is van de Vennootschap, en de Fusie bijgevolg kwalificeert als een belangenconflict in de zin van artikel 37 van de GVV-Wet van 12 mei 2014. Bijgevolg wordt in dit kader gepreciseerd, wat tevens door de vergadering wordt erkend, dat deze Fusie (i) overeenkomstig normale marktvoorwaarden wordt uitgevoerd, (ii) ondersteund wordt door een waardering uitgevoerd door de vastgoeddeskundige in overeenstemming met artikel 49 van de GVV-Wet, en (iii) gebeurt aan een prijs die niet hoger is dan de vastgestelde fair value zoals bepaald door de Vastgoeddeskundige. De verrichting kader tevens in de normale koers van de ondernemingsstrategie van de Vennootschap.

Het totale aantal Nieuwe Aandelen uit te geven door Xior naar aanleiding van de fusie wordt bepaald door de Inbrengwaarde te delen door de Uitgifteprijs. Indien de uitkomst van de breuk voor de berekening van het totale aantal Nieuwe Aandelen geen geheel getal is, zal het totale aantal Nieuwe Aandelen worden bepaald door afronding naar de lagere eenheid. **Het totale aantal Nieuwe Aandelen uit te geven door Xior naar aanleiding van de fusie, bedraagt bijgevolg 73.386 Nieuwe Aandelen.** Ingevolge de afronding van het aantal Nieuwe Aandelen naar het lagere geheel getal, en gelet op het feit dat de Uitgifteprijs gelijk is (en blijft) aan EUR 25,00, zal de uiteindelijke Inbrengwaarde EUR 1.834.650,00 bedragen. Het verschil met de hoger vermelde inbrengwaarde ten belope van EUR 13,10 wordt door de aandeelhouders van CPG ten voordele van Xior

kwijtgescholden.

Op basis van het totale aantal Nieuwe Aandelen en het bestaande totale aantal aandelen in CPG (zijnde 1.250 aandelen), kan de ruilverhouding worden bepaald door het totale aantal Nieuwe Aandelen te delen door het totale aantal aandelen in CPG. De uitkomst van deze breuk, met name (afgerond) 58,71 is de ruilverhouding, en geeft aan op hoeveel Nieuwe Aandelen de aandeelhouders van CPG recht hebben per gehouden aandeel in CPG. Naast de uitgifte van Nieuwe Aandelen aan de aandeelhouders van CPG (zijnde Aloxe NV, M-BUILDING BVBA en X-BUILDING BVBA), wordt geen bijkomende opleg in geld toegekend.

De fusie zal worden verwezenlijkt zonder retroactiviteit voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden overeenkomstig de IFRS normen, en treedt derhalve voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden in werking op de dag van de juridische verwezenlijking ervan overeenkomstig artikel 701 van het Wetboek van vennootschappen. Bijgevolg wordt geen enkele verrichting gesteld door CPG in de periode vóór de juridische verwezenlijking van de Fusie, beschouwd als zijnde boekhoudkundig en fiscaal verricht in naam en voor rekening van Xior.

Na de goedkeuring van de fusie door de algemene vergadering van de aandeelhouders van CPG en Xior, zal het bestuursorgaan (of de daartoe gemachtigde persoon) van Xior zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk, en ten laatste binnen drie bankwerkdagen na uitgifte, de Nieuwe Aandelen op naam van de aandeelhouders van CPG inschrijven in het register van aandelen op naam van Xior.

Xior zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven in het kader van de Fusie.

Zoals voorzien in voornoemd fusieverslag, diende CPG haar schulden ten aanzien van ING België aan te zuiveren en de bijhorende vrijgave van alle zekerheden gevestigd ten gunste van ING België te bekomen. ING België heeft zich akkoord verklaard met de doorhaling van de voormelde hypothecaire inschrijvingen. De voorgaande hypothecaire inschrijvingen zullen worden doorgehaald op grond van een eenzijdige akte van handlichting.

De vergadering beslist om in het kader van deze fusie door overneming en onder voorbehoud van de verwezenlijking hiervan, tevens tussentijdse kwijting te verlenen, in voorkomend geval als bestuurder, gedelegeerd bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur, aan:

- 1) de voormelde naamloze vennootschap "ALOXE" met als vaste vertegenwoordiger voornoemde heer TEUNISSEN Christian,
- 2) de naamloze vennootschap "LIVEC", met zetel te 2970 Schilde, De Zevenster 35, RPR Antwerpen, afdeling

- Antwerpen 0438.671.315, met als vaste vertegenwoordiger voornoemde heer TEUNISSEN Christian,
- 3) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Calixto", met zetel 8300 Knokke-Heist, Diksmuidestraat 33 bus 31, RPR Gent, afdeling Brugge 0811.909.103, met als vaste vertegenwoordiger de heer SNAUWAERT Frederik, wonende te 8300 Knokke-Heist, Diksmuidestraat 33 bus 31, voor de uitoefening van hun mandaat in CPG, waaraan op heden een einde komt ingevolge de ontbinding zonder vereffening van CPG.

Bovenstaand voorstel aangaande de fusie door overneming van CPG wordt aangenomen volgens stemming zoals hierna weergegeven.

Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht	1.729.740
Percentage dat bovenstaand aantal aandelen vertegenwoordigt in het totaal aantal stemgerechtigde aandelen	35,61%
Aantal geldig uitgebrachte stemmen	1.729.740

waarvan:

Stemmen voor	1.729.740	100%
Stemmen tegen	0	0 %
Onthoudingen	0	0

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND VERMOGEN
en overgangsmodaliteiten

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

I. STAD LEUVEN

Een huis op en met grond en aanhorigheden, en in het algemeen, alle goederen die zich op, aan of in de voormelde grond en gebouwen bevinden en die onroerend zijn uit hun aard, door bestemming of door incorporatie, gestaan en gelegen te **3000 Leuven, Vlamingenstraat 91**, volgens titel ten kadaster bekend sectie C nummer 164/E met een oppervlakte van tweehonderd drieënveertig vierkante meter (243 m²), thans ten kadaster bekend (kadastrale legger van achttien maart tweeduizend zestien) Leuven tweede afdeling sectie C nummer 0164/E/P0000 met een zelfde oppervlakte.

KADASTRAAL INKOMEN (niet-geïndexeerd): vijfduizend tweehonderd tweeënveertig euro (5.242 EUR).

II. STAD LEUVEN

Een building op en met grond en aanhorigheden, en in het algemeen, alle goederen die zich op, aan of in de voormelde grond en gebouwen bevinden en die onroerend zijn uit hun aard, door bestemming of door incorporatie, gestaan en

gelegen te 3000 Leuven, Parkstraat 11, volgens titel ten kadaster bekend sectie C nummer 0168/D met een oppervlakte van vierentachtig vierkante meter (84 m²), thans ten kadaster bekend (kadastrale legger van achttien maart tweeduizend zestien) Leuven tweede afdeling sectie C nummer 0168/D/P0000 met een zelfde oppervlakte.

KADASTRAAL INKOMEN (niet-geïndexeerd): vierduizend vierhonderd eenennegentig euro (4.491,00 EUR).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

- voor wat voorschreven onroerend goed sub I betreft:

Voorschreven onroerend goed hoort C.P.G. cvba toe om het te hebben aangekocht van de heer GYSEMANS Felix en zijn echtgenote mevrouw MEULDERS Marie Louise, blijkens akte verleden voor notaris Gwen Daniëls te Oud-Heverlee op dertig september negentienhonderd negenennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op acht november daarna, deel 6824 nummer 8.

Voorname echtgenoten Gysemans-Meulders waren er de eigenaars van om het te hebben aangekocht van mevrouw NEINS Florence, blijkens akte verleden voor notaris Baudouin Roels van Kerckvoorde te Bocholt op vijf juli negentienhonderd vijfentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op negenentwintig juli daarna, deel 3571 nummer 16.

Voorname mevrouw NEINS Florence was er de eigenares van sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

- voor wat voorschreven onroerend goed sub II betreft:

Voorschreven onroerend goed hoort C.P.G. cvba toe om het te hebben aangekocht van de heer GYSEMANS Felix en zijn echtgenote mevrouw MEULDERS Marie Louise, voor wat het vruchtgebruik betreft blijkens akte verleden voor notaris Thomas Boes te Heverlee op dertien juni tweeduizend en drie, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op achttien juni daarna onder formaliteit 73-T-18/06/2003-05593, en voor wat de blote eigendom betreft blijkens akte verleden voor notaris Thomas Boes te Heverlee op drieëntwintig september tweeduizend en vier, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op achtentwintig september daarna onder formaliteit 73-T-28/09/2004-09816.

Voorname echtgenoten Gysemans-Meulders waren er de eigenaars van om het te hebben aangekocht van mevrouw JANSSENS Lisette Françoise Isabelle, blijkens akte verleden voor notaris Baudouin Roels van Kerckvoorde te Bocholt op vier februari negentienhonderd zesentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op vijf februari daarna, deel 3631 nummer 27.

Voorname mevrouw Janssens Lisette was er de eigenares van sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

Modaliteiten van overgang van de onroerende goederen

De overgang van voormelde onroerende goederen wordt gedaan en aanvaard onder de volgende lasten en voorwaarden:

1. De onroerende goederen gaan over onder vrijwaring als naar recht, voor vrij zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, voorrechten en rechten van hypotheek hoegenaamd.

Zoals voorzien in voornoemd fusieverslag, diende C.P.G. cvba haar schulden ten aanzien van ING België aan te zuiveren en de bijhorende vrijgave van alle zekerheden gevestigd ten gunste van ING België te bekomen. ING België heeft zich akkoord verklaard met de opheffing van de op voorschreven goeden gevestigde hypothecaire volmacht.

2. De onroerende goederen gaan over in acht genomen de staat waarin ze zich bevinden, zonder waarborg van maat, hoe groot het verschil ook moge wezen, met actieve en passieve, durende en niet-voortdurende, zicht- en onzichtbare erfdienstbaarheden.

3. De Overnemende Vennootschap is gehouden vanaf heden de lasten betreffende voormelde onroerende goederen te voldoen.

Bodemdecreet

1. De Over Te Nemen Vennootschap verklaart dat de gronden voorwerp van onderhavige akte bij haar weten geen risicoground is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze gronden geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De Over Te Nemen Vennootschap verklaart dat de Overnemende Vennootschap vóór de ondertekening van onderhavige akte op de hoogte is gebracht van de inhoud van de bodemattesten afgeleverd door de OVAM op negen juli tweeduizend vijftien in overeenstemming met artikel 101 § 1 van het genoemd Decreet.

Deze bodemattesten bepalen letterlijk wat volgt:

I. VLAMINGENSTRAAT 91 te LEUVEN

"1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 09.07.2015

afdeling: 24502 LEUVEN 2 AFD

straat + nr.: VLAMINGENSTRAAT 91

sectie: C

nummer: 0164/00E000

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens. te Mechelen, 09.07.2015".

II. PARKSTRAAT 11 te LEUVEN

"1 Kadastrale gegevens
datum toestand op: 09.07.2015
afdeling: 24502 LEUVEN 2 AFD
straat + nr.: PARKSTRAAT 11
sectie: C
nummer: 0168/00D000

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens. te Mechelen, 09.07.2015".

3. De Over Te Nemen Vennootschap verklaart met betrekking tot voorschreven onroerende goederen zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de Overnemende Vennootschap of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een sanerings-verplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de Over Te Nemen Vennootschap te goeder trouw afgelegd werd, neemt de Overnemende Vennootschap de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart zij dat de Over Te Nemen Vennootschap hiervoor niet tot vrijwaring gehouden zal zijn.

4. Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

1.2.2. TWEEDE BESLUIT -KAPITAALVERHOGING

De vergadering stelt vast dat ingevolge de fusie door overneming van CPG het eigen vermogen van Xior wordt verhoogd met één miljoen achthonderd vierendertigduizend zeshonderd vijftig euro (EUR 1.834.650,00) (kapitaal en uitgiftepremie). Het (totale) bedrag van de kapitaalverhoging is gelijk aan het aantal Nieuwe Aandelen vermenigvuldigd met de fractiewaarde van de bestaande Xior-aandelen (dit is EUR 18,00 per aandeel), zodat het kapitaal verhoogd wordt met één miljoen driehonderd twintigduizend negenhonderd achtenveertig euro (EUR 1.320.948,00) om het te brengen op achtentachtig miljoen zeventien honderd vierenvijftigduizend achthonderd veertien euro (EUR 88.754.814,00), mits uitgifte van drieënzeventigduizend driehonderd zesentachtig (73.386) nieuwe aandelen, volledig volgestort, tegen de prijs van vijfentwintig euro (EUR 25,00) per aandeel, welke nieuwe aandelen - genummerd van 4.857.438 tot en met 4.930.823 - toekomen aan de aandeelhouders van CPG, te weten:

- aan NV "Aloxe": 73.269
- aan BVBA "M-BUILDING": 59
- aan BVBA "X-BUILDING": 58

Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs, in totaal 513.702,00 zal worden geboekt als uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening die, op dezelfde voet als het kapitaal, de waarborg van derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen worden verminderd of afgeschaft dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging.

Deze nieuwe aandelen worden wat hun kapitaalvertegenwoordigende waarde betreft gelijkgeschakeld met de bestaande aandelen van Xior, zodat alle aandelen van Xior eenzelfde kapitaalvertegenwoordigende waarde (en fractiewaarde) hebben.

De Nieuwe Aandelen zijn gewone aandelen (uitgegeven op naam), met dezelfde rechten als de bestaande Xior-aandelen. De Nieuwe Aandelen zullen echter maar delen in het resultaat vanaf de Closing Datum. Wat de winst voor de betrokken Nieuwe Aandelen over het boekjaar 2016 betreft, zal deze winst pro rata temporis vanaf de Closing Datum tot en met de laatste dag van het boekjaar worden berekend. De raad van bestuur van Xior of zijn gemachtigde zal zorg dragen voor de aantekening in het register van aandelen van onderhavige verrichting.

De vergadering stelt vast dat het besluit tot fusie door de algemene vergadering van CPG genomen werd, waarvan door

ondergetekende notaris Peter Timmermans verslagschrift werd opgemaakt op heden voorafgaand aan onderhavige akte. De vergadering stelt daarop vast dat de fusie daadwerkelijk verwezenlijkt is en besluit dat de kapitaalverhoging ten belope van één miljoen driehonderd twintigduizend negenhonderd achtenveertig euro (EUR 1.320.948,00) daadwerkelijk verwezenlijkt is en het kapitaal aldus op achtentachtig miljoen zevenhonderd vierenvijftigduizend achthonderd veertien euro (EUR 88.754.814,00) is gebracht. Bovenstaand voorstel wordt aangenomen volgens stemming zoals hierna weergegeven.

Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht	1.729.740
Percentage dat bovenstaand aantal aandelen vertegenwoordigt in het totaal aantal stemgerechtigde aandelen	35,61%
Aantal geldig uitgebrachte stemmen	1.729.740

waarvan:

Stemmen voor	1.729.740	100%
Stemmen tegen	0	0 %
Onthoudingen	0	0

1.2.3. DERDE BESLUIT - BEKRACHTIGING VOORWAARDEN FUSIE

De vergadering besluit de algemene voorwaarden van de fusie, zoals vermeld of waarnaar wordt verwezen in het fusievoorstel de fusieverslag, en/of in onderhavige akte, te bekrachtigen.

Bovenstaand voorstel wordt aangenomen volgens stemming zoals hierna weergegeven.

Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht	1.729.740
Percentage dat bovenstaand aantal aandelen vertegenwoordigt in het totaal aantal stemgerechtigde aandelen	35,61%
Aantal geldig uitgebrachte stemmen	1.729.740

waarvan:

Stemmen voor	1.729.740	100%
Stemmen tegen	0	0 %
Onthoudingen	0	0

TWEEDE AGENDAPUNT: STATUTENWIJZIGING

VIERDE BESLUIT

De vergadering stelt vast in uitvoering van artikel 701 van het Wetboek van vennootschappen, dat ingevolge voormelde fusie het doel van Xior ongewijzigd blijft en de statuten

van Xior, meer bepaald het **artikel 6** van de statuten gewijzigd wordt in overeenstemming met de hiervoor vastgestelde kapitaalverhoging, zodat dit artikel voortaan luidt:

“Het kapitaal van de vennootschap bedraagt achtentachtig miljoen zeventienhonderdvierenvijftig duizend achthonderdveertien euro (€ 88.754.814,00) verdeeld in vier miljoen negenhonderddertig achthonderddrieëntwintig (4.930.823) aandelen, zonder nominale waarde, die elk 1/4.930.823^{ste} deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Het kapitaal is volledig volgestort.”

De vergadering stelt het akkoord met de statutenwijziging, zoals opgenomen in onderhavige akte, vanwege de FSMA vast, derwijze dat de opschortende voorwaarde van haar goedkeuring gerealiseerd is.

De vergadering stelt dienvolgens de verwezenlijking van de fusie vast en de ontbinding zonder vereffening van CPG, zodat deze vennootschap thans opgehouden heeft te bestaan. Bovenstaand voorstel wordt aangenomen volgens stemming zoals hierna weergegeven.

Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht	1.729.740
Percentage dat bovenstaand aantal aandelen vertegenwoordigt in het totaal aantal stemgerechtigde aandelen	35,61%
Aantal geldig uitgebrachte stemmen	1.729.740

waarvan:

Stemmen voor	1.729.740	100%
Stemmen tegen	0	0 %
Onthoudingen	0	0

DERDE AGENDAPUNT : MACHTIGINGEN

VIJFDE BESLUIT

De vergadering machtigt ondergetekende notaris om zorg te dragen voor de gecoördineerde tekst van de statuten en de formaliteiten van openbaarmaking te vervullen, en om onderhavig proces-verbaal houdende vaststelling van de verwezenlijking van de fusie door overneming en de eruit voortvloeiende kapitaalverhoging bij uittreksel neer te leggen ter griffie van de bevoegde rechtbank van koophandel en bekend te maken in de bijlage bij het Belgisch Staatsblad, alsook om alle nodige stappen te ondernemen met het oog op de tegenwerpbaarheid van deze fusie, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, ten aanzien van het bevoegde hypotheekkantoor.

Tevens verleent de vergadering aan ieder lid van de raad van bestuur, ieder van hen alleen handelend en met recht

van indeplaatsstelling, alle bijzondere machten teneinde de genomen beslissingen uit te voeren (inclusief de bijwerking van het register van aandelen op naam van Xior) en om in één of meerdere verbeterende of bijkomende authentieke akten vergissingen of weglatingen (onder meer met betrekking tot de in onderhavig proces-verbaal voorkomende vastgoedbeschrijving) te laten vaststellen en in dat verband alle verklaringen af te leggen, keuze van woonst te doen, de hypotheekbewaarder te ontslaan van het nemen van ambtshalve inschrijving en alles te doen wat nuttig of noodzakelijk kan zijn, in het kader van de hypothecaire publiciteit of anderszins.

Gelet op de voorgaande besluiten beslist de algemene vergadering tevens om volmacht te verlenen aan Arne Hermans, Véronique Bal en Sofie Robberechts, ieder van hen alleen handelend en met recht van indeplaatsstelling, om alle handelingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn voor de vervulling van de formaliteiten (met inbegrip van, maar niet beperkt tot de opstelling en ondertekening van alle nodige documenten en formulieren) met het oog op (i) de neerlegging van deze notulen ter griffie van de bevoegde rechtbank van koophandel, (ii) de publicatie ervan in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad en (iii) desgevallend, de inschrijving/aanpassing/schrapping van de gegevens in de Kruispuntbank van Ondernemingen. Bovenstaand voorstel wordt aangenomen volgens stemming zoals hierna weergegeven.

Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht	1.729.740
Percentage dat bovenstaand aantal aandelen vertegenwoordigt in het totaal aantal stemgerechtigde aandelen	35,61 %
Aantal geldig uitgebrachte stemmen	1.729.740

waarvan:

Stemmen voor	1.729.740	100 %
Stemmen tegen	0	0 %
Onthoudingen	0	0

Slot

De vergadering wordt geheven om tien uur dertig minuten.

KOSTEN

De voorzitter verklaart dat het bedrag van de kosten, honoraria, lasten en uitgaven, hoegenaamd en onder welke vorm ook, die uit hoofde van huidige akte door Xior Student Housing dienen te worden gedragen en te haren laste vallen, bij benadering 5.294,31 Euro belooft.

VERKLARINGEN

1/ De comparanten erkennen dat ondergetekende notaris hen erop gewezen heeft dat de schuldeisers van elke bij de fusie betrokken vennootschap, zekerheid zullen kunnen eisen, uiterlijk binnen twee maanden na bekendmaking van de fusie in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, voor vorderingen die zijn ontstaan voor deze bekendmaking en nog niet zijn vervallen, of voor vorderingen in rechte of via arbitrage waarvoor een bezwaar werd ingesteld tegen de te fuseren vennootschap, voor heden, bij toepassing van artikel 684, § 1 van het Wetboek van vennootschappen.

2/ Nadat ondergetekende notaris de comparanten gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel negen paragraaf 1 alinea twee en drie van de Organieke Wet op het Notariaat hebben deze verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen van deze akte voor evenwichtig houden en aanvaarden.

De comparanten bevestigen dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze akte en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

3/ Ondergetekende notaris verklaart, na onderzoek, het bestaan en zowel de interne als de externe wettigheid te bevestigen van de rechtshandelingen en formaliteiten, waartoe de Overnemende Vennootschap gehouden is krachtens artikel 700, derde lid van het Wetboek van vennootschappen.

4/ PRO FISCO:

Onderhavige fusie zal geregeld worden door artikel 210, § 1, 1°, artikel 211, § 1, lid 6 en artikel 217, 1° van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 en zal dus niet worden gerealiseerd onder het stelsel van fiscale neutraliteit in de vennootschapsbelasting voorzien door artikel 211, § 1, lid 1 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992.

De voorzitter verklaart dat de verrichting beantwoordt aan de vereisten gesteld door artikel 117, § 1 van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten en artikel 2.9.1.0.3. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit om te worden vrijgesteld van het evenredig registratierecht.

De vooropgestelde fusie door overneming is niet onderworpen aan de BTW conform de artikelen 11 en 18, § 3 van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde, en artikel 11 van het Koninklijk Besluit nr.1 van 29 december 1992.

Op vraag van ondergetekende notaris heeft de voorzitter verklaard dat Xior als btw-belastingplichtige geregistreerd is onder het nummer BE0547.972.794.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De heer hypotheekbewaarder wordt ervan vrijgesteld ambtshalve inschrijving te nemen naar aanleiding van de

overschrijving van onderhavige akte.

WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering dezer kiezen partijen woonst in hun hoger vermelde zetel of woonplaats.

IDENTITEITSBEVESTIGING

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van partijen natuurlijke personen hem werd aangetoond op basis van de door de wet vereiste stukken en hun identiteitskaart.

De rijksregisternummers werden hier met uitdrukkelijke toestemming van de betrokkenen opgenomen.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht bedraagt vijfennegentig (95) euro.

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgemaakt en verleden te Antwerpen op plaats, datum en tijdstip als gemeld.

Na integrale voorlezing en toelichting, hebben de comparanten met mij, Notaris, deze akte ondertekend.

(Volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT