

VRIJWILLIG EN VOORWAARDELIJK OPENBAAR BOD IN CONTANTEN

door

XIOR STUDENT HOUSING NV

een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap
naar Belgisch recht
met zetel te Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen
RPR Antwerpen (afdeling Antwerpen) 0547.972.794
(de **Bieder**)

OP (I) ALLE BESTAANDE AANDELEN DIE NOG NIET IN HET BEZIT ZIJN VAN DE BIEDER (EN DIE EVENMIN HET VOORWERP UITMAKEN VAN EEN BINDENDE OVEREENKOMST DIE HIERTOE IS GESLOTEN) EN UITGEGEVEN ZIJN, ALSOOK DE 4 AANDELEN DIE ZULLEN WORDEN UITGEGEVEN TEN GEVOLGE VAN DE CONVERSIE VAN CONVERTEERBARE OBLIGATIES UITGEGEVEN OVEREENKOMSTIG DE UITGIFTEVOORWAARDEN ALS BEPAALD IN DE INFORMATIENOTA D.D. 3 OKTOBER 2020 EN (II) DE 42 CONVERTEERBARE OBLIGATIES DIE WERDEN UITGEGEVEN DOOR

QUARES STUDENT HOUSING NV

een naamloze vennootschap naar Belgisch recht
met zetel te Museumstraat 50, 2000 Antwerpen
RPR Antwerpen (afdeling Antwerpen) 0518.932.083
(de **Doelvennootschap**)

Biedprijs A: EUR 19.984 per Aandeel

betaalbaar in cash (met dien verstande dat naast de voornoemde Biedprijs A twee prijssupplementen worden geboden ten belope van respectievelijk EUR 177 per Aandeel en EUR 925 per Aandeel (desgevallend verhoogd zoals bepaald in dit Prospectus), waarbij deze bedragen tijdelijk op een escrow rekening zullen worden geplaatst ter dekking van de incasso- en huurgaranties en in de mate dat er geen beroep moet worden gedaan op dergelijke incasso- en huurgaranties, zullen worden uitbetaald aan de Aandeelhouders); en

Biedprijs B: een biedprijs die varieert tussen EUR 11.524 en EUR 12.743 per Uitstaande Obligatie

betaalbaar in cash (met dien verstande dat naast de voornoemde Biedprijs B twee prijssupplementen worden geboden ten belope van respectievelijk EUR 177 per Theoretisch Nieuw Aandeel en EUR 925 per Theoretisch Nieuw Aandeel (desgevallend verhoogd zoals bepaald in dit prospectus), waarbij deze bedragen tijdelijk op een escrow rekening zullen worden geplaatst ter dekking van de incasso- en huurgaranties en in de mate dat er geen beroep moet worden gedaan op dergelijke incasso- en huurgaranties, zullen worden uitbetaald aan de Obligatiehouders);
(het **Bod**).

De Aanvaardingsperiode loopt van 8 december 2021 tot 22 december 2021 om 16u00. De Aanvaardingsformulieren kunnen rechtstreeks worden ingediend bij ING Bank NV in haar hoedanigheid van Loketinstelling. Het Prospectus met Aanvaardingsformulier kan kosteloos verkregen worden aan de loketten van de Loketinstelling en telefonisch bij de Loketinstelling op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 01 (NL) of op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 02 (FR), of op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 04 (ENG).

Een elektronische versie van dit Prospectus (inclusief Aanvaardingsformulier) is vanaf 8 december 2021 ook beschikbaar gesteld via volgende website www.ing.be/aandelentransacties (NL), www.ing.be/transactionsdactions (FR) en www.ing.be/equitytransactions (ENG) en via de website van de Bieder (<http://xior.be/nl/investor/investor-relations/public-tender-offer-quares/2021>).

ING Bank NV

7 december 2021

SAMENVATTING VAN HET PROSPECTUS

Waarschuwing

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het prospectus.

Iedere beslissing om al dan niet in te gaan op het openbaar bod moet gebaseerd zijn op de bestudering van het gehele prospectus door de aandeel- en obligatiehouders van de doelvennootschap.

Elke beslissing om al dan niet in te gaan op het openbaar bod moet gebaseerd zijn op een analyse van alle in het prospectus gegeven informatie.

Niemand kan louter op basis van deze samenvatting (of de vertaling ervan) burgerrechtelijk aansprakelijk worden gesteld, behalve als de inhoud van deze samenvatting misleidend, onjuist of inconsistent zou zijn wanneer zij samen met de andere delen van het prospectus wordt gelezen.

De bieder

De bieder is Xior Student Housing NV, een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht met zetel te Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) (de **Bieder**).

Op de datum van het prospectus bedraagt het kapitaal van de Bieder EUR 500.063.418 vertegenwoordigd door 27.781.301 volledig volstorte aandelen.¹

Op basis van de op de datum van het prospectus voor de Bieder gekende informatie zijn de aandeelhouders van de Bieder²:

Naam	Aantal aandelen	
Aloxe NV – Dhr. C. Teunissen & Dhr. F. Snauwaert	4.754.449	17,11% ³
AXA Investment Managers SA ⁴	1.743.019	6,28% ⁵
Publiek (<i>free float</i>)	21.283.833	76,61%

Op de datum van het prospectus heeft de Bieder geen aandelen van de doelvennootschap en oefent zij dus geen controle in de zin van artikel 1:14 WVV over de doelvennootschap uit.

De doelvennootschap

De doelvennootschap is Quares Student Housing NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met

¹ Op basis van sectie 2.5.2 van het halfjaarverslag van de Bieder van 2021 (link: https://www.xior.be/uploads/inv_hy_reports/8/Xior-Halfjaarverslag2021.pdf)

² Op basis van de publiek bekende informatie (met inbegrip van de noemer per 7 december 2021 (27.781.301)).

³ Op basis van de transparantiekennisgeving per 12 december 2018 en publiek bekende informatie (met inbegrip van de noemer per 7 december 2021 (27.781.301)).

⁴ AXA Investment Managers S.A. doet de transparantiekennisgeving als controlerende persoon voor AXA Investment Managers Paris S.A., AXA Real Estate Investment Managers S.A. en AXA Real Estate Investment Managers SGP.

⁵ Op basis van de transparantiekennisgeving per 3 april 2020 en publiek bekende informatie (met inbegrip van de noemer per 7 december 2021 (27.781.301)).

zetel te Museumstraat 50, 2000 Antwerpen en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0518.932.083 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) (de **Doelvennootschap**).

Overeenkomstig artikel 5 van de statuten van de Doelvennootschap, bedraagt het kapitaal van de Doelvennootschap op de datum van het prospectus EUR 36.106.905,55 en wordt dit vertegenwoordigd door 3.616 aandelen zonder vermelding van waarde. Gelet op het feit dat 3 houders van converteerbare obligaties (die werden uitgegeven door de Doelvennootschap in het kader van de aanbieding voor een maximale nominale waarde van EUR 5.000.000 zoals beschreven in de informatienota d.d. 3 oktober 2020) (de **Obligaties**) overeenkomstig artikel 2.7 van de uitgiftevoorwaarden de Doelvennootschap tijdig in kennis gesteld hebben van hun wens om 10 converteerbare obligaties om te zetten in aandelen, zal het kapitaal van de Doelvennootschap op 15 december 2021 verhoogd worden met EUR 39.941,27, om het te brengen op EUR 36.146.846,82, vertegenwoordigd door 3.620 aandelen. Bij deze kapitaalverhoging zal een uitgiftepremie ten belope van EUR 21.710,73 geboekt worden.

Overeenkomstig artikel 2.7 van de uitgiftevoorwaarden heeft een houder van Obligaties een conversierecht, tenzij zich een zogenaamde "exit" voordoet. Een dergelijke exit doet zich volgens de uitgiftevoorwaarden voor wanneer de Doelvennootschap ingelicht wordt van de uitoefening door één of meerdere aandeelhouders van de Volgplicht (zoals hieronder gedefinieerd). Het conversierecht vervalt ten aanzien van een houder van Obligaties wanneer de Doelvennootschap de obligatiehouders van dergelijke exit inlicht (de **Exit Notificatie**), tenzij ze hun conversierecht reeds voorafgaand aan de Exit Notificatie hebben uitgeoefend. In het licht van de indicatieve timing van het Bod (zoals hieronder uiteengezet) dient opgemerkt te worden dat een nieuwe conversieperiode start vanaf 16 december 2021 indien de Exit Notificatie niet uiterlijk op 15 december 2021 is gebeurd.

Het Bod

Kenmerken van het Bod

Aard en voorwerp van het Bod

Algemeen

Op 8 oktober 2021 heeft de Bieder een koop-verkoopovereenkomst gesloten met KBC Life Invest Fund Residential Real Estate, Argenta Assuranties NV, Sophie Costermans en de familie Essers in hun hoedanigheid van aandeelhouders van de Doelvennootschap (de **Referentie Aandeelhouders**) voor de overdracht van 1.170 van de aandelen van de Doelvennootschap (samen 32,36% van het totaal aantal aandelen van de Doelvennootschap op het moment van het sluiten van deze koop-verkoopovereenkomst). Middels dit bod wenst de Bieder de resterende aandelen van de Doelvennootschap te verwerven, bestaande uit de Huidige Aandelen en de 4 Bijkomende Aandelen, alsook de 42 Uitstaande Obligaties (zoals hieronder telkens gedefinieerd) (het **Bod**).

Vooreerst heeft het openbaar bod betrekking op (elk van) de 2.446 aandelen in de Doelvennootschap, die 67,64% van het kapitaal van de Doelvennootschap op datum van het prospectus vertegenwoordigen en die nog niet in het bezit zijn van de Bieder en die evenmin het voorwerp uitmaken van de Referentie Overdracht (zoals verder gedefinieerd) (de **Huidige Aandelen**).

Op datum van het prospectus heeft de Doelvennootschap 52 Obligaties uitgegeven waarvan de uitgiftevoorwaarden zijn vastgelegd in de informatienota dd. 3 oktober 2020. Ingevolge kennisgevingen tot conversie ontvangen door de Doelvennootschap voor of op 15 september 2021, zullen de 10 Obligaties waarvoor de wens om te worden geconverteerd voor of op 15 september 2021 werd uitgedrukt (de

Geconverteerde Obligaties), worden geconverteerd in ruil voor 4 bijkomende aandelen uit te geven door de Doelvennootschap op 15 december 2021 (de **Bijkomende Aandelen**).

De resterende 42 Obligaties uitgegeven door de Doelvennootschap zijn de uitstaande Obligaties waarvoor de Doelvennootschap geen kennisgeving tot conversie heeft ontvangen voor of op 15 september 2021 (de **Uitstaande Obligaties**).

Het openbaar bod strekt zich uit tot genoemde Huidige Aandelen en Bijkomende Aandelen (samen de **Aandelen**) en de Uitstaande Obligaties.

Impact van de nieuwe conversieperiode (die start op 16 december 2021) op de Uitstaande Obligaties

Zoals reeds aangegeven heeft het Bod ook betrekking op de Uitstaande Obligaties. De Uitstaande Obligaties zullen dus niet worden geconverteerd in aandelen van de Doelvennootschap op de eerstvolgende betaaldatum zoals bepaald onder de uitgiftevoorwaarden van de Obligaties, zijnde 15 december 2021 (gezien de houders van de Uitstaande Obligaties de Doelvennootschap niet op of voor 15 september 2021 in kennis gesteld hebben van hun wens om hun conversierecht uit te oefenen).

Overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden van de Obligaties zal voor de Uitstaande Obligaties een nieuwe conversieperiode van start gaan op 16 december 2021. Gezien het vooropgestelde tijdschema van het Bod zal deze nieuwe conversieperiode reeds beginnen lopen tijdens de Aanvaardingsperiode van het Bod en zullen de houders van de Uitstaande Obligaties hun kennisgeving tot conversie ook in de Aanvaardingsperiode aan de Doelvennootschap kunnen overmaken. In die hypothese zou het dus mogelijk zijn dat, door de vooropgestelde eventuele conversie van deze Uitstaande Obligaties, nieuwe aandelen zullen worden gecreëerd (de Theoretische Nieuwe Aandelen zoals verder omschreven in de sectie met betrekking tot de Biedprijs B hieronder). Hierbij wordt benadrukt dat dergelijke Theoretische Nieuwe Aandelen overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden van de Obligaties pas zullen worden uitgegeven op de volgende betaaldatum, zijnde 15 december 2022. Gezien deze datum buiten de Aanvaardingsperiode van het Bod valt, kunnen deze Theoretische Nieuwe Aandelen dus geenszins het voorwerp van dit Bod uitmaken.

Met het oog op een eenduidig Bod, alsook het streven naar een gelijkwaardige behandeling van de verschillende effectenhouders van de Doelvennootschap opteert de Bieder ervoor om voor deze 42 Uitstaande Obligaties een biedprijs te bieden waarvan de kenmerken en de berekening bepaald is alsof alle 42 Uitstaande Obligaties in aandelen van de Doelvennootschap zouden worden geconverteerd.

Voor de berekening van de Biedprijs B wordt verwezen naar de sectie hieromtrent zoals hieronder opgenomen.

Voorwaarden

Het openbaar bod is onderworpen aan de volgende voorwaarden:

1. de Bieder zal ten gevolge van het bod geldige aanvaardingsformulieren ontvangen hebben voor ten minste 641 van de aandelen in de Doelvennootschap;
2. middels de aanvaardingsformulieren ingediend in het kader van het openbaar bod zullen aandeelhouders van de Doelvennootschap die ten minste 641 van de aandelen in de Doelvennootschap aanhouden, hun goedkeuring hebben gegeven tot het instellen van de volgplicht overeenkomstig artikel 8.2 van de statuten van de Doelvennootschap (de **Volgplicht**) (samen met de Referentie Aandeelhouders die 1.170 van de aandelen in de Doelvennootschap aanhouden). Met dien verstande dat men bij aanvaarding van het openbaar bod de mogelijkheid maar niet de verplichting heeft om de Volgplicht uit te oefenen;

3. gedurende de periode voorafgaand aan de datum waarop de resultaten van het openbaar bod worden aangekondigd, doet zich geen materiële negatieve wijziging voor wat één of meer van de volgende situaties betekent: (i) een daling van het geconsolideerd netto huurinkomen (op jaarbasis) van de Doelvennootschap ten belope van ten minste 20% (ten opzichte van het geconsolideerd netto huurinkomen (op jaarbasis) van de Doelvennootschap op het einde van het academiejaar 2020-2021) op basis van de door de Doelvennootschap aan te leveren informatie (zoals vast te stellen door een onafhankelijk expert), ofwel (ii) een verhoging van de lange termijn OLO-interest op 5 jaar ten belope van ten minste 300 basispunten in vergelijking met de lange termijn OLO-interest op 5 jaar op de dag voorafgaand aan de kennisgeving van het openbaar bod (d.w.z. -0,46) ofwel (iii) een terugval in de slotkoers van de BEL20 index van meer dan 20% in vergelijking met de slotkoers van de BEL20 index op de dag voorafgaand aan de kennisgeving van het openbaar bod in overeenstemming met artikel 5 van het Belgisch Koninklijk Besluit op de openbare overnamebiedingen van 27 april 2007 (het **Overnamebesluit**) (d.w.z. 4.152,40 punten op 7 oktober 2021). Indien de Bieder niet beslist om het openbaar bod in te trekken op een ogenblik waarop de slotkoers van de BEL20 index daalt onder 3.321,76 punten en deze slotkoers vervolgens terug boven dit niveau uitstijgt, zal de Bieder zich nadien niet meer kunnen beroepen op deze eerdere en tijdelijke daling van de BEL20 index. De eventuele beslissing van de Bieder om het openbaar bod te handhaven tijdens een periode waarin de slotkoers van de BEL20 index tijdelijk gedaald is onder 3.321,76 punten, doet geen afbreuk aan het recht van de Bieder om alsnog de voorwaarde in te roepen en het openbaar bod in te trekken, indien de slotkoers van de BEL20 index, na een heropleving, vervolgens opnieuw onder 3.321,76 punten zou dalen;
4. een bijzondere algemene vergadering van de Doelvennootschap heeft plaatsgevonden die (i) de toestemming van de enige bestuurder van de Doelvennootschap (zijnde Quares REIM SH NV) met de uitoefening van de Volgplicht overeenkomstig artikel 8.2 van de statuten van de Doelvennootschap zal goedkeuren en (ii) alle andere beslissingen die op de agenda van deze bijzondere algemene vergadering zullen worden geplaatst, zal goedkeuren; en
5. er bestaat geen tijdelijk of definitief bevel of vonnis van een rechtbank of een overheidsinstantie die rechtsbevoegdheid heeft over een partij bij de overdracht van 1.170 van de aandelen van de Doelvennootschap (zijnde 32,36% van het totaal aantal aandelen van de Doelvennootschap) ingevolge de koop-verkoopovereenkomst gesloten tussen de Bieder enerzijds en de Referentie Aandeelhouders anderzijds, d.d. 8 oktober 2021 (de **Referentie Overdracht**), die ertoe strekt de voltooiing van de transactie op grond van de Referentie Overdracht te verbieden of aanzienlijk te beperken.

(elk afzonderlijk een **Voorwaarde** en samen de **Voorwaarden**)

Deze Voorwaarden zijn bepaald in het uitsluitend voordeel van de Bieder, die zich het recht voorbehoudt om daar, geheel of gedeeltelijk, afstand van te doen. De Bieder verbindt zich er echter toe om geen afstand te doen van de vierde Voorwaarde mocht deze niet vervuld zijn.

Indien niet voldaan is aan één van de Voorwaarden, zal de Bieder zijn beslissing om hier al dan niet aan te verzaken, aankondigen ten laatste op het ogenblik dat de resultaten van het Bod worden aangekondigd, via een persbericht dat tevens op de website van de loketinstelling (ING Bank NV: www.ing.be/aandelentransacties (NL), www.ing.be/transactionsdactions (FR) en www.ing.be/equitytransactions (ENG)) en op de website van de Bieder (<http://xior.be/nl/investor/investor-relations/public-tender-offer-quares/2021>) ter beschikking zal zijn.

Biedprijs

Algemene kenmerken

Gezien het Bod zowel betrekking heeft op de Aandelen als op de Uitstaande Obligaties, gelden er twee afzonderlijke biedprijzen:

- de biedprijs per Aandeel: de Biedprijs A; en
- de biedprijs per Uitstaande Obligatie: de Biedprijs B.

Per Aandeel worden er bovenop de Biedprijs A twee prijssupplementen (zijnde het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel en het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel, beide zoals hieronder omschreven) geboden. De Biedprijs A en de prijssupplementen zijn dezelfde als diegene die van toepassing zijn op de Referentie Overdracht.

Per Uitstaande Obligatie worden er bovenop de Biedprijs B twee prijssupplementen (zijnde het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel en het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel, beide zoals hieronder omschreven) geboden.

Er wordt een incasso- en huurgarantie gegeven door alle houders van Aandelen (de **Aandeelhouders**) die aandelen van de Doelvennootschap overdragen aan de Bieder ingevolge de Referentie Overdracht, dit Bod en desgevallend, de uitoefening van de Volgplicht (pro rata het aantal overgedragen aandelen), alsook door alle houders van Uitstaande Obligaties (de **Obligatiehouders**) die Uitstaande Obligaties overdragen in het kader van dit Bod (pro rata het aantal overgedragen Uitstaande Obligaties). Deze incasso- en huurgarantie (zoals verder omschreven in secties met betrekking tot de Garantie 2022 en de Garantie 2023 hieronder) vormen een integraal onderdeel van zowel de Referentie Overdracht, het Bod en de Volgplicht.

De prijssupplementen vormen de waarborg voor deze incasso- en huurgaranties. Indien en in die mate dat er op deze garanties beroep zou moeten worden gedaan, zal het bedrag waarvoor op deze garanties beroep moet worden gedaan in mindering komen van de prijssupplementen zoals hieronder verder uiteengezet.

Indien er beroep moet worden gedaan op deze garanties zullen alle overdragende aandeelhouders (zijnde alle Aandeelhouders die aandelen van de Doelvennootschap overdragen aan de Bieder ingevolge de Referentie Overdracht, dit Bod en desgevallend, de uitoefening van de Volgplicht) en overdragende obligatiehouders op dezelfde manier en in dezelfde rangorde worden aangesproken. Iedere aandeelhouder en obligatiehouder staat dus op dezelfde manier pro rata in voor de waarborgen voor deze garanties, ongeacht de wijze waarop diens aandelen of Uitstaande Obligaties in de Doelvennootschap overgedragen zijn. Het Prijssaldo 2022 per Aandeel / Prijssaldo 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Aandeel / het Prijssaldo 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel worden respectievelijk op 1 september 2022 en op 1 september 2023 uitbetaald aan de aandeel- en obligatiehouders die op het Bod ingaan (alsook aan de aandeelhouders die aandelen van de Doelvennootschap overdragen aan de Bieder ingevolge de Referentie Overdracht en desgevallend de uitoefening van de Volgplicht). In het geval dat het Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Aandeel respectievelijk het Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel groter zou zijn dan respectievelijk het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel en het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel, zal Quares Reim SH NV hiervoor worden aangesproken.

Op de betaaldatum (de **Betaaldatum**) wordt de Biedprijs A betaald aan zowel de Aandeelhouders die in het kader van het Bod hun Aandelen hebben aangeboden tijdens de aanvaardingsperiode van het Bod als aan de Aandeelhouders die hun Aandelen overdragen aan de Bieder ingevolge de Referentie Overdracht en desgevallend de uitoefening van de Volgplicht en wordt de eigendom van deze Aandelen overgedragen; en (ii) wordt de Biedprijs B betaald aan de houders van Uitstaande Obligaties die in het kader van het Bod hun Uitstaande Obligaties hebben aangeboden tijdens de aanvaardingsperiode van het Bod en wordt de eigendom van deze Uitstaande Obligaties overgedragen.

Garantie 2022

Als essentiële modaliteit van het Bod⁶, moeten de Aandeelhouders en Obligatiehouders die ingaan op het Bod ten gunste van de Bieder hun pro rata deel van een incassogarantie verschaffen over de periode van het academiejaar 2021-2022 voor de huurgelden met betrekking tot elke unit in het vastgoed van de Doelvennootschap die niet tijdig of niet worden ontvangen gedurende dit academiejaar. Deze incassogarantie (de **Garantie 2022**) geldt voor een bedrag van EUR 640.000⁷ (zijnde 10% van de totaal ingeschatte huurgelden voor academiejaar 2021-2022 van EUR 6.400.000 (de **2021-2022 Huurtarget**)). De Garantie 2022 moet worden verschaft door alle Aandeelhouders die aandelen van de Doelvennootschap overdragen aan de Bieder ingevolge de Referentie Overdracht, dit Bod en desgevallend, de uitoefening van de Volgplicht alsook door alle Obligatiehouders die Uitstaande Obligaties overdragen ingevolge dit Bod.

Het eventueel onder de Garantie 2022 verschuldigde bedrag per Aandeel respectievelijk Theoretisch Nieuw Aandeel wordt berekend als volgt:

- (i) het verschil tussen enerzijds de 2021-2022 Huurtarget en anderzijds het bedrag van de werkelijk ontvangen huurgelden voor academiejaar 2021-2022;
- (ii) gedeeld door het aantal aandelen van de Doelvennootschap die zullen worden overgedragen aan de Bieder ingevolge de Referentie Overdracht, dit Bod en desgevallend, de uitoefening van de Volgplicht plus het aantal Theoretisch Nieuwe Aandelen die de Uitstaande Obligaties vertegenwoordigen die worden overdragen ingevolge dit Bod;
- (iii) beperkt tot een maximum van EUR 177 per Aandeel respectievelijk Theoretisch Nieuw Aandeel.

Na afloop van elk kwartaal gedurende het academiejaar 2021-2022 zal de Bieder een provisioneel overzicht opmaken voor het bedrag verschuldigd uit hoofde van deze incassogarantie.

Garantie 2023

Als essentiële modaliteit van het Bod⁸, moeten de Aandeelhouders en Obligatiehouders die ingaan op het Bod ten gunste van de Bieder de volgende garanties verschaffen over de periode van het academiejaar 2022-2023):

- a) een huurgarantie voor de huurgelden met betrekking tot elke leegstaande unit ((studenten)woningen, parkeerplaatsen en commerciële ruimten) in het vastgoed van de Doelvennootschap in die periode;⁹ en
- b) een incassogarantie voor de huurgelden met betrekking tot elke unit ((studenten)woningen, parkeerplaatsen en commerciële ruimten) in het vastgoed van de Doelvennootschap die niet tijdig of niet worden ontvangen gedurende die periode.

Deze incasso- en huurgarantie (de **Garantie 2023**) geldt voor een bedrag van EUR 6.700.000 (zijnde de totaal ingeschatte Huurgelden voor academiejaar 2022-2023 (de **2022-2023 Huurtarget**)) die door de volgende personen wordt gegeven:

- (i) een bedrag ten belope van maximaal EUR 3.368.500 (zijnde EUR 3.350.000 verhoogd met EUR 925

⁶ Alsook van de Referentie Overdracht en, desgevallend, de Volgplicht.

⁷ Dit bedrag wordt verhoogd met EUR 177 per Theoretisch Nieuw Aandeel (zoals gedefinieerd onder de sectie met betrekking tot de Biedprijs B) dat correspondeert met de Uitstaande Obligaties die worden overdragen ingevolge dit Bod.

⁸ Alsook van de Referentie Overdracht en, desgevallend, de Volgplicht.

⁹ In het kader van de Garantie 2022 wordt geen huurgarantie aangeboden aangezien het academiejaar waarop deze garantie betrekking heeft (2021-2022) reeds loopt. Het is dan ook reeds geweten voor welke units een huurovereenkomst gesloten is voor het academiejaar 2021-2022. Voor het academiejaar 2022-2023, waar de Garantie 2023 betrekking op heeft, ligt dit anders. Hierbij is het nog niet geweten voor welke units al dan niet een huurder gevonden zal worden. Om dit bijkomend risico af te dekken omvat de Garantie 2023 naast een incassogarantie ook een huurgarantie.

per Theoretisch Nieuw Aandeel¹⁰ dat correspondeert met de Uitstaande Obligaties die worden overgedragen ingevolge dit Bod)¹¹ zal worden gegarandeerd door alle Aandeelhouders die aandelen van de Doelvennootschap overdragen aan de Bieder ingevolge de Referentie Overdracht, dit Bod en desgevallend, de uitoefening van de Volgplicht alsook door alle Obligatiehouders die Uitstaande Obligaties overdragen ingevolge dit Bod;

- (ii) indien en in de mate dat het bedrag vermeld in (i) hierboven lager is dan hetgeen verschuldigd is onder de Garantie 2023, staat Quares REIM SH NV in voor het saldo.

Het eventueel onder de Garantie 2023 verschuldigde bedrag per Aandeel respectievelijk Theoretisch Nieuw Aandeel wordt berekend als volgt:

- (i) het verschil tussen enerzijds de 2022-2023 Huurtarget en anderzijds het bedrag van de werkelijk gecontracteerde én ontvangen huurgelden voor academiejaar 2022-2023;
- (ii) gedeeld door het aantal aandelen van de Doelvennootschap die zullen worden overgedragen aan de Bieder ingevolge de Referentie Overdracht, dit Bod en desgevallend, de uitoefening van de Volgplicht plus het aantal Theoretisch Nieuwe Aandelen die de Uitstaande Obligaties vertegenwoordigen die worden overdragen ingevolge dit Bod;
- (iii) beperkt tot een maximum van EUR 925 per Aandeel respectievelijk Theoretisch Nieuw Aandeel.

Na afloop van elk kwartaal gedurende het academiejaar 2022-2023 zal de Bieder een provisioneel overzicht opmaken voor het bedrag verschuldigd uit hoofde van deze huurgarantie.

Biedprijs A

De biedprijs per Aandeel is EUR 19.984 (de **Biedprijs A**). De Biedprijs A is betaalbaar in cash.

Naast de Biedprijs A worden twee prijssupplementen geboden:

- een bedrag van EUR 177 (het **Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel**) in het kader van de Garantie 2022 zoals verder toegelicht in de sectie omtrent het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel hieronder;
- een bedrag van EUR 925 (het **Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel**) in het kader van de Garantie 2023 zoals verder toegelicht in de sectie omtrent het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel hieronder (desgevallend verhoogd zoals bepaald in sectie "Gemeenschappelijke bepalingen met betrekking tot de Garantie 2022 en de Garantie 2023" hieronder).

Op de datum van het prospectus bedraagt het aantal Aandelen 2.446. Ingevolge de geplande conversie van 10 Geconverteerde Obligaties van de Doelvennootschap tijdens de aanvaardingsperiode van het Bod zullen 4 Bijkomende Aandelen worden gecreëerd waardoor het totaal aantal Aandelen 2.450 zal bedragen.

De som van de totale biedprijs en beide prijssupplementen voor de Aandelen bedraagt aldus EUR 51.660.700. Deze waardering is gebaseerd op het totaal aantal Aandelen op datum van het prospectus vermeerderd met de Bijkomende Aandelen die zullen worden uitgegeven ingevolge de hierboven omschreven conversie van Obligaties.

De preferente uitkering per Aandeel

Overeenkomstig artikel 29 van de statuten van de Doelvennootschap, zijn aandeelhouders die aandelen van de

¹⁰ Zoals gedefinieerd in de sectie met betrekking tot de Biedprijs B hieronder.

¹¹ Dit bedrag varieert dus tussen EUR 3.500.000 en EUR 3.368.500 in functie van het aantal Uitstaande Obligaties waarvoor op het Bod zal worden ingegaan.

Doelvennootschap overdragen onder bepaalde voorwaarden een vergoeding verschuldigd aan de naamloze vennootschap Quares Reim SH NV, zijnde de enige bestuurder van de Doelvennootschap als preferente uitkering (de **Preferente Uitkering**). In het kader van het Bod wordt de Preferente Uitkering berekend op basis van de Biedprijs A en op basis van het Prijssaldo 2022 per Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Aandeel. Door het invullen en ondertekenen van het aanvraagformulier geeft de Aandeelhouder de toestemming om het in dit kader door hem eventueel verschuldigde bedrag van de Biedprijs A en de prijssupplementen af te laten houden en rechtstreeks door de Bieder aan Quares Reim SH NV te laten betalen.

Artikel 29 van de statuten van de Doelvennootschap:

“ARTIKEL 29. PREFERENTE UITKERING

Een preferente uitkering komt toe aan de enige bestuurder en zal verschuldigd zijn indien het brutorendement voor de relevante aandeelhouder(s) meer dan 5% bedraagt (per aandeel apart te berekenen). De preferente uitkering wordt als volgt berekend:

<i>Behaald brutorendement door de Aandeelhouder</i>	<i>Preferente uitkering voor de enige bestuurder</i>
<i>Brutorendement kleiner of gelijk aan 5,0%</i>	<i>Geen uitkering</i>
<i>Brutorendement tussen > 5,0% en 6,0%</i>	<i>10% van het bijkomstige brutorendement</i>
<i>Brutorendement tussen > 6,0% en 7,0%</i>	<i>15% van het bijkomstige brutorendement</i>
<i>Brutorendement hoger dan 7,0%</i>	<i>20% van het bijkomstige brutorendement</i>

waarbij het brutorendement per aandeel als volgt wordt berekend:

*Brutorendement = Rendement/Prijs * 100%/Looptijd*

waarbij:

- o het “Rendement” gelijk is aan het verschil tussen (i) de waarde van een aandeel bij vereffening of overdracht van aandelen en (ii) naar gelang het geval, de inschrijvingsprijs van het relevante aandeel (indien de houder het aandeel heeft onderschreven bij de uitgifte ervan) (de “Inschrijvingsprijs”) of de prijs tegen dewelke het aandeel werd verworven (indien de houder het aandeel heeft verworven) (de “Koopprijs”) en, samen met de Inschrijvingsprijs, de “Prijs”); de “Looptijd” is gelijk aan de periode die (i) start op het ogenblik van de uitgifte van het relevante aandeel (indien de relevante Prijs de Inschrijvingsprijs is) of op het ogenblik waarop het relevante aandeel werd verworven (indien de relevante Prijs de Koopprijs is) en eindigt op de datum van de overdracht die aanleiding geeft tot de preferente uitkering of, desgevallend, de datum van sluiting van de vereffening.*
- o een overdracht verwijst naar elke vorm van overdracht ten bezwarende titel, inclusief naar aanleiding van een fusie*

De preferente uitkering zal verschuldigd zijn indien één van volgende gevallen zich voordoet:

- o in geval van overdracht van de aandelen, desgevallend in het kader van de Volgplicht voorzien in artikel 8 of in het kader van een openbare overnamebod;*
- o in geval van vereffening van de vennootschap, indien de algemene vergadering beslist dat de exit van de aandeelhouders onder deze vorm plaats dient te vinden (in dergelijk geval zal de eventueel verschuldigde preferente uitkering betaald worden overeenkomstig artikel 32);*
- o indien de enige bestuurder na 31 december 2026 een vereffening van de vennootschap aan de algemene vergadering heeft voorgesteld of de verkoop van de aandelen van de vennootschap niet kan plaatsvinden (overeenkomstig artikel 8), wordt de preferente uitkering door de vennootschap betaald aan de enige bestuurder onder de vorm van een eenmalige vergoeding (success fee) en zal, voor het bepalen van het brutorendement: (i) de looptijd geacht worden te eindigen op de datum van afsluiting van het boekjaar dat de desbetreffende algemene*

vergadering voorafgaat (en ten vroegste 31 december 2026) en (ii) de referentiewaarde gelijk zijn aan de intrinsieke waarde van de aandelen bepaald op basis van de jaarrekening van datzelfde boekjaar; eens deze vergoeding betaald werd zal de enige bestuurder niet langer aanspraak kunnen maken op de preferente uitkering in het kader van een daaropvolgende vereffening of een overdracht van de aandelen“

Naast de inschrijvingsprijs van een primaire transactie van de Doelvennootschap, waarvan Quares Reim SH NV, de enige bestuurder van de Doelvennootschap, telkens op de hoogte is bij een kapitaalverhoging, wordt Quares Reim SH NV ingelicht van de prijs van een aandeel van de Doelvennootschap bij overdracht in een secundaire context. Bovendien ontvangt de enige bestuurder een kopie van de aandelenoverdracht van de Doelvennootschap waarin de verkoopprijs is vermeld. Op basis van deze gegevens kan Quares Reim SH NV de Preferente Uitkering berekenen.

Zoals hierboven uiteengezet, wordt de Preferente Uitkering berekend als volgt:

$$\text{Brutorendement} = \text{Rendement/Prijs} * 100\%/\text{Looptijd}$$

(de **Formule**)

De Preferente Uitkering bestaat uit de Initiële Preferente Uitkering en de Aanvullende Preferente Uitkering.

Met betrekking tot de Initiële Preferente Uitkering wordt het rendement berekend als het verschil tussen enerzijds de Biedprijs A en anderzijds, naar gelang het geval, de waarde van het aandeel bij overdracht en de inschrijvingsprijs van het relevante aandeel (de **Initiële Preferente Uitkering**) en, door middel van het mandaat dat gegeven wordt door het invullen en ondertekenen van het Aanvaardingsformulier door de betrokken Aandeelhouder, rechtstreeks door de Bieder betaald aan Quares Reim SH NV (in naam en voor rekening van de betrokken Aandeelhouder).

De Bieder zal het bedrag van de voorlopige Aanvullende Preferente Uitkering (voorlopig berekend op de prijssupplementen) op de Betaaldatum op een escrow rekening storten (voor rekening van de Aandeelhouders).

Met betrekking tot de Aanvullende Preferente Uitkering wordt het rendement berekend als het verschil tussen enerzijds de som van Biedprijs A, het Prijssaldo 2022 per Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Aandeel en anderzijds, naar gelang het geval, de waarde van het aandeel bij overdracht en de inschrijvingsprijs van het relevante aandeel, met dien verstande dat van het resultaat de Initiële Preferente Uitkering wordt afgetrokken (de **Aanvullende Preferente Uitkering**). Door het invullen en het ondertekenen van het Aanvaardingsformulier geeft een Aandeelhouder de Bieder het mandaat om het door hem verschuldigde bedrag van de Aanvullende Preferente Uitkering gelijktijdig met de betaling van het Prijssaldo 2023 per Aandeel rechtstreeks in naam en voor rekening van die Aandeelhouder te betalen aan Quares Reim SH NV.

De enige bestuurder van de Doelvennootschap, Quares Reim SH NV, zal instaan voor en is exclusief aansprakelijk voor de berekening van het bedrag van de Preferente Uitkering en zal elk van de Aandeelhouders tijdig informeren over het bedrag en de berekening van de Preferente Uitkering verschuldigd door de betrokken Aandeelhouder. Quares Reim SH NV zal in september 2023 de Aandeelhouders via aangetekend schrijven inlichten over het finale bedrag van de Aanvullende Preferente Uitkering (met dien verstande dat het Prijssaldo 2023 per Aandeel op 1 september 2023 wordt uitbetaald aan de Aandeelhouder die op het Bod is ingegaan).

Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel

Naast de Biedprijs A wordt door de Bieder het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel (EUR 177) geboden als prijssupplement in het kader van de Garantie 2022 en tijdelijk gestort op een escrow rekening.

Indien er beroep wordt gedaan op de Garantie 2022, zoals vastgesteld overeenkomstig de sectie omtrent Garantie 2022 hierboven, wordt het bedrag dat per Aandeel verschuldigd is onder de Garantie 2022 bepaald overeenkomstig de voornoemde sectie omtrent Garantie 2022 hierboven (**Garantie 2022 Verschuldigd Bedrag per Aandeel**).

Het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel verminderd met het (eventuele) Garantie 2022 Verschuldigd Bedrag per Aandeel vormt het **Prijssaldo 2022 per Aandeel**. Het Prijssaldo 2022 per Aandeel (vermenigvuldigd met het aantal Aandelen dat de Aandeelhouder in kwestie overdraagt in het kader van het Bod) zal op 1 september 2022 worden uitbetaald aan de Aandeelhouder die op het Bod is ingegaan.¹²

In het kader van de Garantie 2022 kan een Aandeelhouder nooit voor een groter bedrag worden aangesproken dan het product van (het aantal Aandelen door deze overgedragen * Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel), zijnde maximaal ten belope van het bedrag dat in naam van deze Aandeelhouder in het kader van de Garantie 2022 op een escrow rekening geplaatst is.

Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel

Als essentiële modaliteit van het Bod¹³, moeten de Aandeelhouders die ingaan op het Bod ten gunste van de Bieder hun deel van de Garantie 2023 (overeenkomstig de sectie Garantie 2023 hierboven) verschaffen in de vorm van het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel voor elk Aandeel dat zij inbrengen in het Bod.

Indien er beroep wordt gedaan op de Garantie 2023 overeenkomstig de sectie Garantie 2023 hierboven, wordt het bedrag dat per Aandeel verschuldigd is onder de Garantie 2023 bepaald overeenkomstig de sectie Garantie 2023 hierboven (**Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Aandeel**).

Het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel verminderd met het (eventuele) Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Aandeel vormt het **Prijssaldo 2023 per Aandeel**. Het Prijssaldo 2023 per Aandeel (vermenigvuldigd met het aantal Aandelen dat de Aandeelhouder in kwestie overdraagt in het kader van het Bod) zal op 1 september 2023 worden uitbetaald aan de Aandeelhouder die op het Bod is ingegaan.¹⁴

In het kader van de Garantie 2023 kan een Aandeelhouder nooit voor een groter bedrag worden aangesproken dan het product van (het aantal Aandelen door deze overgedragen * EUR 925), zijnde maximaal ten belope van het bedrag dat in naam van deze Aandeelhouder in het kader van de Garantie 2023 op een escrow rekening geplaatst is. Quares Reim SH NV staat in voor het verschil indien het onder de Garantie 2023 verschuldigde bedrag groter zou zijn dan het bedrag dat op een escrow rekening geblokkeerd is.¹⁵ Quares Reim SH NV zal in dit kader slechts kunnen worden aangesproken nadat het bedrag dat op een escrow rekening geblokkeerd is integraal werd aangesproken.

Gemeenschappelijke bepalingen met betrekking tot de Garantie 2022 en de Garantie 2023

Indien en in de mate dat de werkelijke huurgelden geïnd door het geheel van de Doelvennootschap en de vennootschappen waarover de Doelvennootschap, rechtstreeks of onrechtstreeks, controle heeft (**Groepsvennootschappen**) voor academiejaar 2021-2022 hoger liggen dan het 2021-2022 Huurtarief, zal het

¹² Alsook aan de Referentie Aandeelhouders die hun aandelen hebben overgedragen in het kader van de Referentie Overdracht en in het kader van de uitoefening van de Volgplicht.

¹³ Alsook van de Referentie Overdracht en, desgevallend, de Volgplicht.

¹⁴ Alsook aan de Referentie Aandeelhouders die hun aandelen hebben overgedragen in het kader van de Referentie Overdracht en in het kader van de uitoefening van de Volgplicht.

¹⁵ Ermee rekening houdende dat de Garantie 2023 gedragen wordt door zowel de Aandeelhouders als de houders van Uitstaande Obligaties.

verschil worden opgeteld bij de werkelijke huurgelden geïnd door het geheel van alle Groepsvennootschappen voor academiejaar 2022-2023 voor de afwikkeling van de Garantie 2023.

Indien en in de mate dat het bedrag van de werkelijke huurgelden geïnd door de Groepsvennootschappen voor academiejaar 2022-2023 (desgevallend verhoogd conform de paragraaf hierboven) hoger is dan de 2022-2023 Huurtarget, zal het verschil gedeeld door het aantal aandelen van de Doelvennootschap die zullen worden overgedragen aan de Bieder ingevolge de Referentie Overdracht, dit Bod en desgevallend, de uitoefening van de Volgplicht plus het aantal Theoretisch Nieuwe Aandelen die de Uitstaande Obligaties vertegenwoordigen die worden overdragen ingevolge dit Bod, worden opgeteld bij het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel en conform worden uitbetaald door de Bieder aan de Aandeelhouders op de daarvoor voorziene datum.

Daarnaast wordt verduidelijkt dat indien huurgelden met betrekking tot het academiejaar 2021-2022 of het academiejaar 2022-2023 gerecupereerd worden na de betaaldatum van respectievelijk het Prijssaldo 2022 per Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Aandeel (zijnde 1 september 2022 en 1 september 2023) niet meer in rekening gebracht kunnen worden voor de berekening van de bedragen met betrekking tot de prijssupplementen.

Biedprijs B

De Biedprijs B per Uitstaande Obligatie wordt berekend op basis van een conversieratio om het aantal **Theoretische Nieuwe Aandelen (of Theoretisch Nieuw Aandeel)** te berekenen. De conversieratio is in de uitgiftevoorwaarden in de informatienota d.d. 3 oktober 2020 vastgesteld op 0,625 aandelen per Uitstaande Obligatie. Er worden geen fracties van Theoretische Nieuwe Aandelen verworven bij deze conversie. Daarnaast zal het saldo van de nominale waarde van de Uitstaande Obligaties na toepassing van de conversieratio (welk niet vergoed wordt door Theoretisch Nieuwe Aandelen) (het **Conversiesaldo**) in cash worden gestort aan de Obligatiehouders als onderdeel van de Biedprijs B.

Het Conversiesaldo is gelijk aan: $[TNW] - [TNA * NAV]$, waarbij:

- TNW: Totale Nominale Waarde van de Converteerbare Obligaties
- TNA: Theoretische Nieuwe Aandelen die worden verworven op basis van de conversieratio
- NAV: netto-actief waarde van het Aandeel van de Doelvennootschap ("Net Asset Value") per 30 juni 2021 zijnde EUR 15.413.

Een Theoretisch Nieuw Aandeel wordt gelijklopend vergoed met wat geldt voor de Biedprijs A zijnde EUR 19.984 en prijssupplementen bovenop de Biedprijs A:

- het **Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel** van EUR 177 in het kader van de Garantie 2022 zoals toegelicht hieronder;
- het **Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel** van EUR 925 in het kader de Garantie 2023 zoals toegelicht hieronder (desgevallend verhoogd zoals bepaald in sectie "Gemeenschappelijke bepalingen met betrekking tot de Garantie 2022 en de Garantie 2023" hieronder).

Het is niet mogelijk om in dit Prospectus een nominaal bedrag te kleven op Biedprijs B aangezien dit afhankelijk zal zijn van het aantal Uitstaande Obligaties aangehouden per Obligatiehouder. Het nominaal bedrag van Biedprijs B varieert tussen EUR 11.524 en EUR 12.743 per Uitstaande Obligatie. Deze vork werd bepaald door per individuele Obligatiehouder na te gaan wat de biedprijs per Uitstaande Obligatie is op basis van de hierboven vermelde formule. De vork is een resultante van de minimum en maximum impliciete Biedprijs B per Uitstaande Obligatie.

Aangezien de houders van Uitstaande Obligaties in het kader van het Bod Obligaties en geen Aandelen overdragen, zijn zij op basis van deze overdracht geen Preferente Uitkering verschuldigd.

Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel

Naast de Biedprijs B wordt door de Bieder het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel (EUR 177) geboden als prijssupplement in het kader van de Garantie 2022 en tijdelijk gestort op een escrow rekening.

Indien er beroep wordt gedaan op de Garantie 2022 overeenkomstig de sectie Garantie 2022 hierboven, wordt het bedrag dat per Theoretisch Nieuw Aandeel verschuldigd is onder de Garantie 2022 bepaald overeenkomstig de sectie Garantie 2022 hierboven (**Garantie 2022 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel**).

Het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel verminderd met het (eventuele) Garantie 2022 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel vormt het **Prijssaldo 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel**. Het Prijssaldo 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel (vermenigvuldigd met het aantal Theoretisch Nieuwe Aandelen berekend op het aantal Uitstaande Obligaties dat de Obligatiehouder in kwestie overdraagt in het kader van het Bod) zal op 1 september 2022 worden uitbetaald aan de Obligatiehouder die op het Bod is ingegaan.

In het kader van de Garantie 2022 kan een Obligatiehouder nooit voor een groter bedrag worden aangesproken dan het product van (het aantal Theoretisch Nieuwe Aandelen berekend op het aantal Uitstaande Obligaties dat de Obligatiehouder in kwestie overdraagt in het kader van het Bod * Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel), zijnde maximaal ten belope van het bedrag dat in naam van deze Obligatiehouder in het kader van de Garantie 2022 op een escrow rekening geplaatst is.

Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel

Als essentiële modaliteit van het Bod¹⁶, moeten de Obligatiehouders die ingaan op het Bod ten gunste van de Bieder hun deel van de Garantie 2023 (overeenkomstig de sectie Garantie 2023 hierboven) verschaffen in de vorm van het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel voor elk Theoretisch Nieuw Aandeel berekend op het aantal Uitstaande Obligaties dat de Obligatiehouder in kwestie overdraagt in het kader van het Bod. Per Theoretisch Nieuw Aandeel, berekend op het aantal Uitstaande Obligaties dat de Obligatiehouder in kwestie overdraagt in het kader van het Bod, wordt EUR 925 op een escrow rekening gestort met betrekking tot de Garantie 2023.¹⁷

Naast de Biedprijs B wordt door de Bieder het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel (EUR 925) geboden als prijssupplement in het kader van de Garantie 2023 en tijdelijk gestort op een escrow rekening. Het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel wordt desgevallend verhoogd zoals bepaald in sectie "Gemeenschappelijke bepalingen met betrekking tot de Garantie 2022 en de Garantie 2023" hieronder.

Indien er beroep wordt gedaan op de Garantie 2023 overeenkomstig de sectie Garantie 2023 hierboven, wordt het bedrag dat per Theoretisch Nieuw Aandeel verschuldigd is onder de Garantie 2023 bepaald overeenkomstig de sectie Garantie 2023 hierboven (**Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel**).

Het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel verminderd met het (eventuele) Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel vormt het **Prijssaldo 2023 per Aandeel Theoretisch Nieuw Aandeel**. Het Prijssaldo 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel (vermenigvuldigd met het aantal

¹⁶ Alsook van de Referentie Overdracht en, desgevallend, de Volgplicht.

¹⁷ In het kader van de Garantie 2023 wordt er in totaal door de Aandeelhouders eveneens EUR 3.350.000 op een escrow rekening gestort.

Theoretisch Nieuwe Aandelen berekend op het aantal Uitstaande Obligaties dat de Obligatiehouder in kwestie overdraagt in het kader van het Bod) zal op 1 september 2023 worden uitbetaald aan de Obligatiehouder die op het Bod is ingegaan.

In het kader van de Garantie 2023 kan een Obligatiehouder nooit voor een groter bedrag worden aangesproken dan het product van (het aantal Theoretisch Nieuwe Aandelen berekend op het aantal Uitstaande Obligaties dat de Obligatiehouder in kwestie overdraagt in het kader van het Bod * EUR 925), zijnde maximaal ten belope van het bedrag dat in naam van deze Obligatiehouder in het kader van de Garantie 2023 op een escrow rekening geplaatst is. Quares Reim SH NV staat in voor het verschil indien het onder de Garantie 2023 Verschuldigde Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel groter zou zijn dan het bedrag dat op een escrow rekening geblokkeerd is. Quares Reim SH NV zal in dit kader slechts kunnen worden aangesproken nadat het bedrag dat op een escrow rekening geblokkeerd is integraal werd aangesproken.

Gemeenschappelijke bepalingen met betrekking tot de Garantie 2022 en de Garantie 2023

Indien en in de mate dat de werkelijke huurgelden geïnd door het geheel van alle Groepsvennootschappen voor academiejaar 2021-2022 hoger liggen dan het 2021-2022 Huurtarget, zal het verschil worden opgeteld bij de werkelijke huurgelden geïnd door het geheel van alle Groepsvennootschappen voor academiejaar 2022-2023 voor de afwikkeling van de Garantie 2023.

Indien en in de mate dat het bedrag van de werkelijke huurgelden geïnd door de Groepsvennootschappen voor academiejaar 2022-2023 (desgevallend verhoogd conform de paragraaf hierboven) hoger is dan de 2022-2023 Huurtarget, zal het verschil gedeeld door het aantal aandelen van de Doelvennootschap die zullen worden overgedragen aan de Bieder ingevolge de Referentie Overdracht, dit Bod en desgevallend, de uitoefening van de Volgplicht plus het aantal Theoretisch Nieuwe Aandelen die de Uitstaande Obligaties vertegenwoordigen die worden overdragen ingevolge dit Bod, worden opgeteld bij het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel en conform worden uitbetaald door de Bieder aan de Obligatiehouders die Uitstaande Obligaties overdragen in het kader van dit Bod op de daarvoor voorziene datum.

Daarnaast wordt verduidelijkt dat indien huurgelden met betrekking tot het academiejaar 2021-2022 of het academiejaar 2022-2023 gerecupereerd worden na de betaaldatum van respectievelijk het Prijssaldo 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel (zijnde 1 september 2022 en 1 september 2023) niet meer in rekening gebracht kunnen worden voor de berekening van de bedragen met betrekking tot de prijssupplementen.

Rol van de Vertegenwoordiger

Het Aanvaardingsformulier voorziet dat Quares Reim NV (de **Vertegenwoordiger**) door de betrokken Aandeelhouder of Obligatiehouder op onherroepelijke wijze als bijzondere lasthebber wordt benoemd en dit voor het geven en ontvangen van kennisgevingen, voor het geven van een akkoord, voor het afhandelen van discussies en voor het uitoefenen van de rechten en voor het vervullen van de verplichtingen van de betrokken Aandeelhouder of Obligatiehouder met betrekking tot de vaststelling van het Prijssaldo 2022 per Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Aandeel, respectievelijk het Prijssaldo 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel.

Daarnaast is de Vertegenwoordiger (op basis van de afspraken onder de Referentie Overdracht) betrokken in de bepaling van de huurgelden, hetgeen in gezamenlijk overleg met de Bieder wordt vastgesteld. Het is ook de Vertegenwoordiger die op basis van de bijzondere volmacht gegeven door middel van het Aanvaardingsformulier in naam van de betrokken Aandeelhouder of Obligatiehouder deelneemt aan de gesprekken omtrent de definitieve vaststelling van respectievelijk het Garantie 2022 Verschuldigd Bedrag per Aandeel / Garantie 2022 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel en het Garantie 2023

Verschuldigd Bedrag per Aandeel / het Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel overeenkomstig de onder de secties “Garantie 2022” en “Garantie 2023” vermelde berekeningswijzen.

In het kader van de Referentie Overdracht hebben de Vertegenwoordiger en de Bieder verdere afspraken omtrent deze samenwerking vastgelegd. Als onderdeel van deze afspraken is onder meer overeengekomen dat de Vertegenwoordiger met het oog op de Garantie 2022 en de Garantie 2023 de volgende elementen zal kunnen bepalen in verband met het vastgoed van de Doelvennootschap (in samenspraak met de Bieder, rekening houdend dat in geval van onenigheid tussen de Vertegenwoordiger en de Bieder de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid bij de Bieder ligt, die zijn beslissing steeds op basis van redelijke motieven dient te verantwoorden) en op een tweewekelijkse basis hierover worden geïnformeerd:

- (i) de verhuurcampagne alsook, maar niet beperkt tot, de *lead generation*¹⁸ en marketing;
- (ii) de huurprijzen, provisie voor kosten per kamer;
- (iii) het bepalen van het EGWI (elektriciteit, gas, water, internet) budget en het onderhandelen van de contracten met de desbetreffende leveranciers;
- (iv) het verhuurproces, waaronder de conversie van een lead¹⁹ in contract;
- (v) de facturatie en de incasso (onder meer, maar niet beperkt tot, rappel); en
- (vi) de maatregelen en acties bij vertraagde betalingen of wanbetalingen

Bij gebreke aan akkoord tussen de Bieder en de Vertegenwoordiger omtrent de vaststelling van de bedragen in het kader van de Garantie 2022 en de Garantie 2023 zal dit beslecht worden door de rechtbanken en hoven van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen en zullen de bedragen van de prijssupplementen geblokkeerd blijven op een escrow rekening tot de definitieve uitspraak.

Wanneer een Aandeelhouder via het Aanvaardingsformulier de uitoefening van de Volgplicht goedkeurt (ofwel zijn keuze omtrent de uitoefening van de Volgplicht niet expliciet kenbaar maakt), zal deze Aandeelhouder automatisch de Vertegenwoordiger de volmacht geven om de kennisgeving Volgplicht te doen.

De Vertegenwoordiger wordt niet vergoed voor de uitoefening van het mandaat dat hem wordt gegeven krachtens de Aanvaardingsformulieren.

Rechtvaardiging van de biedprijs

De Bieder biedt in het kader van het Bod EUR 19.984 per Aandeel, zijnde de Biedprijs A (met dien verstande dat naast de voornoemde Biedprijs A twee prijssupplementen worden geboden ten belope van respectievelijk EUR 177 per Aandeel – het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel – en EUR 925 per Aandeel – het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel – waarbij deze bedragen tijdelijk op een escrow rekening zullen worden geplaatst ter dekking van de incasso- en huurgaranties en in de mate dat er geen beroep moet worden gedaan op dergelijke incasso- en huurgaranties, zullen worden uitbetaald aan de Aandeelhouders die op het Bod ingaan). Het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel wordt desgevallend verhoogd zoals bepaald in sectie “Gemeenschappelijke bepalingen met betrekking tot de Garantie 2022 en de Garantie 2023” hierboven.

De Bieder biedt in het kader van het Bod een Biedprijs B per Uitstaande Obligatie die varieert tussen EUR 11.524 en EUR 12.743 per Uitstaande Obligatie (met dien verstande dat naast de voornoemde Biedprijs B twee prijssupplementen worden geboden ten belope van respectievelijk EUR 177 per Theoretisch Nieuw Aandeel – het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel – en EUR 925 per Theoretisch Nieuw Aandeel

¹⁸ “Lead generation” is een proces waarbij zogenaamde leads (i.e. geïnteresseerden of potentiële klanten) geïdentificeerd worden en waarbij getracht wordt om de interesse van deze potentiële klanten verder te vergroten, met als einddoel om ze als klant binnen te halen.

¹⁹ Een “lead” is (het profiel van) een geïnteresseerde of een potentiële klant.

– het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel – waarbij deze bedragen tijdelijk op een escrow rekening zullen worden geplaatst ter dekking van de incasso- en huurgaranties en in de mate dat er geen beroep moet worden gedaan op dergelijke incasso- en huurgaranties, zullen worden uitbetaald aan de Obligatiehouders die op het Bod ingaan). Het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel wordt desgevallend verhoogd zoals bepaald in sectie “Gemeenschappelijke bepalingen met betrekking tot de Garantie 2022 en de Garantie 2023” hierboven.

Biedprijs A werd door de Bieder bepaald door middel van een financiële analyse op basis van door de Doelvennootschap ter beschikking gestelde informatie zoals jaarrekeningen en halfjaarlijkse rapporteringen van de Doelvennootschap, lange termijn prognoses van balans, resultatenrekening en kasstromen van de Doelvennootschap. De Bieder heeft bij het maken van haar waardering rekening gehouden met het risicoprofiel van de Doelvennootschap en hoe deze zich verhoudt ten opzichte van vergelijkbare beursgenoteerde ondernemingen.

Biedprijs A werd vastgesteld op EUR 19.984 per Aandeel op basis van een waardering van de intrinsieke waarde van het eigen vermogen, ook wel de netto actief waarde (NAW) genoemd.

Biedprijs B, die rekening houdt met het feit dat de kennisgeving Volgplicht niet is gegeven vóór 16 december 2021 en waardoor er een nieuwe conversieperiode van start zal gaan voor de Uitstaande Obligaties, werd bepaald op basis van de conversiebepalingen in de informatienota over de aanbidding van Obligaties d.d. 3 oktober 2020.

i. Weerhouden waarderingmethoden

De weerhouden waarderingmethode is:

- De waardering op basis van de intrinsieke waarde of netto actief waarde (NAW).

Analyse op basis van netto actief waarde (NAW)

De intrinsieke waarde of NAW wordt gewaardeerd op EUR 70.653.342 of EUR 19.517 NAW per Aandeel zoals in Tabel 1 kort samengevat.

Intrinsieke waarde of netto actief waarde (NAW)	
Boekwaarde per 30 juni 2021	37.987.362
Correctie met betrekking tot oprichtingskosten	-1.634.000
Correctie voor niet toewijzen interesten aan juiste periode	-215.000
Correctie voor niet toewijzen audit kosten aan juiste periode	-23.300
Correctie voor negatieve marktwaarde van interest rate swap	-457.500
Correctie voor 4 ingebrachte aandelen	61.652
Boekwaarde per 30 juni 2021 na correcties	35.719.214
Marktwaarde investeringsportefeuille	132.230.058
Boekwaarde investeringsportefeuille	-91.131.084
Latente meerwaarde van investeringsportefeuille	41.098.974
Exit taks aan 15%	-6.164.846

Netto Actief Waarde	70.653.342
Aantal aandelen	3.620
NAW per Aandeel	19.517

Tabel 1

De Biedprijs A, zijnde EUR 19.984 per Aandeel, impliceert een premie van 2,4% op de Netto Actief Waarde per Aandeel gebaseerd op bovenstaande berekening in Tabel 1, niet rekening houdende met de prijssupplementen in de vorm van het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel en het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel.

ii. Analyses en referenties die context geven bij de Biedprijs

- De waardering op basis van vergelijkbare beursgenoteerde vennootschappen door middel van multiples (multiple methode).
- Analyse van historisch geboden premies bij openbare overnamebiedingen.

iii. Analyses en referenties die context geven bij Biedprijs A

Analyse op basis van multiple methode

De analyse op basis van multiple methode wordt gedaan door vergelijkbare beursgenoteerde ondernemingen te zoeken. Vergelijkbare beursgenoteerde ondernemingen worden geselecteerd op basis van het aandeel quasi residentieel vastgoed in hun portefeuille en de geografie van hun vastgoedportefeuille.

Vergelijkbare onderneming	Voornaamste activiteit
Xior	Studentenvastgoed
Unite	Studentenvastgoed
Empiric Student Property	Studentenvastgoed
Aedifica	Senioren/zorgvastgoed
Care Property Invest	Senioren/zorgvastgoed
Home Invest Belgium	Residentieel vastgoed
Cofinimmo	Senioren/zorgvastgoed en kantoren

Tabel 2

De mediaan van de premies op EPRA NAV NTA per aandeel van de geselecteerde vergelijkbare ondernemingen bedraagt 37,3%.

Deze premie toegepast op de NAW per Aandeel per 30 juni 2021 van EUR 15.413 zoals weergegeven in het halfjaarverslag van de Doelvennootschap resulteert in een impliciete waarde per aandeel van EUR 21.162. Biedprijs A van EUR 19.984 (zonder rekening te houden met de prijssupplementen) vertegenwoordigt een korting van 5,6% ten opzichte van deze impliciete waarde per aandeel. Deze impliciete waarde van EUR 21.162 ligt in lijn met de som van de Biedprijs A en beide prijssupplementen onder de vorm van het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel en het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel. De premie van de Biedprijs A op de NAW, die sterk vergelijkbaar is met de EPRA NAV NTA, per Aandeel per 30 juni 2021 van EUR 15.413 zoals weergegeven in het halfjaarverslag van de Doelvennootschap zonder prijssupplementen bedraagt 29,7% en 36,8% voor de Biedprijs A inclusief prijssupplementen en ligt lager dan de mediane premie op EPRA NAV NTA van de vergelijkbare ondernemingen.

Wanneer voor deze vergelijkbare ondernemingen de mediaanpremie van het derde kwartaal wordt gebruikt,

zijnde 33,7%, en deze wordt toegepast op de NAW zoals berekend in Tabel 4, zijnde de NAW waar rekening wordt gehouden met de waardering door de onafhankelijk vastgoedwachter aangesteld door de Bieder in het kader van de Transactie die gebruik maakt van hogere geschatte bruto huur, lagere yield en een hogere bezettingsgraad, bekomen we een impliciete waarde van het aandeel van 26.094 EUR, wat betekent dat Biedprijs A exclusief prijssupplementen een discount vertegenwoordigt van 23,4% ten opzichte van deze impliciete waarde.

Analyse van historisch geboden premies bij openbare overnamebiedingen

De analyse van historisch geboden premies bij openbare overnamebiedingen is gebaseerd op openbare overnamebiedingen op 100% van de aandelen van een Europese vastgoedvennootschappen met een biedingswaarde van meer dan EUR 100 miljoen die werden aangekondigd.

De Biedprijs A, zijnde EUR 19.984 per Aandeel, representeert een premie van 29,7% op de NAW van EUR 15.413 die door de Doelvennootschap gerapporteerd werd in hun halfjaarverslag 2021. Een premie van 29,7% is beduidend hoger dan de mediaan van de premies bij openbare biedingen op Europese vastgoedondernemingen van 17,2%.

Wanneer de mediaan van de premies bij openbare biedingen op Europese vastgoedondernemingen van 17,2% wordt gebruikt op de NAW zoals bepaald door de schatter aangesteld door de Bieder in het kader van de transactie, zijnde EUR 19.517, bekomen we een impliciete aandelenwaarde van EUR 22.874. Deze waarde vertegenwoordigt een discount ten opzichte van Biedprijs A exclusief prijssupplementen van 12,6% en een discount van 7,8% indien deze impliciete waarde wordt vergeleken met de Biedprijs A inclusief prijssupplementen.

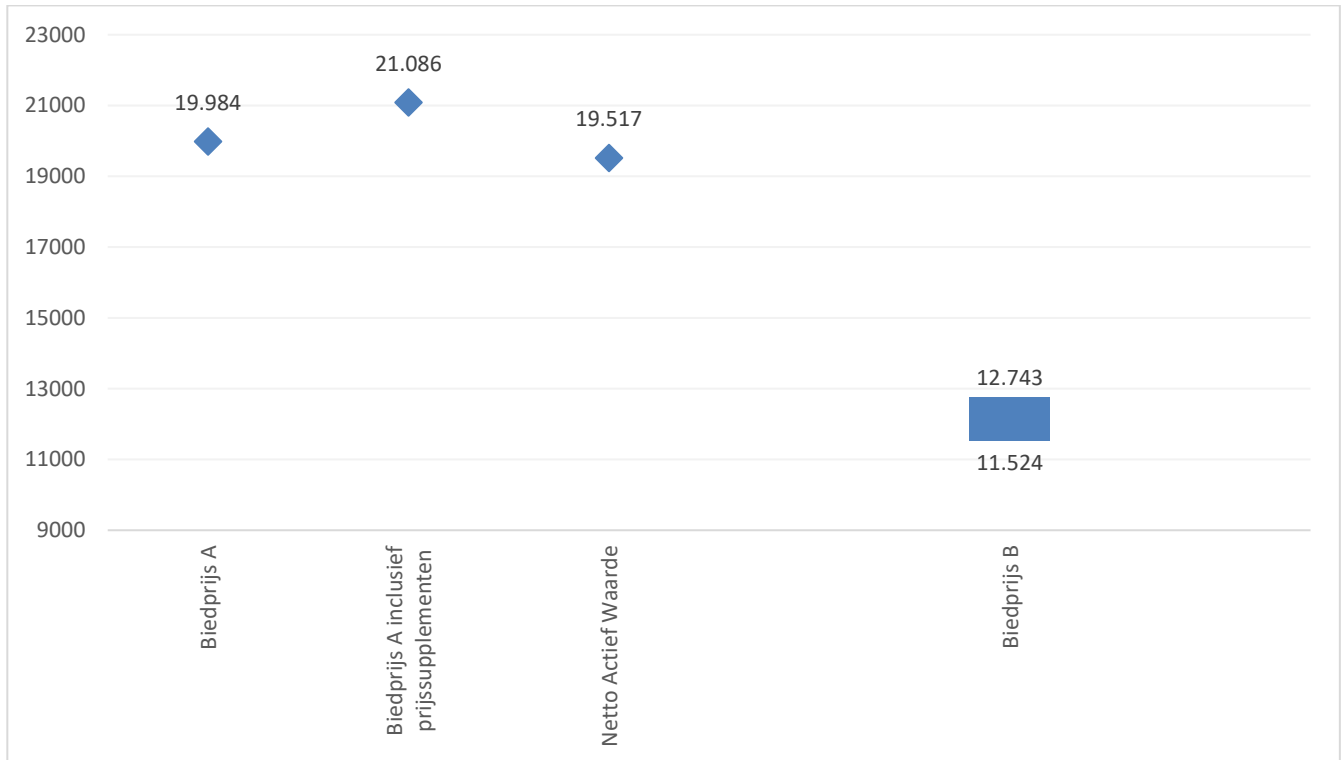
iv. Analyses en referenties die context geven bij Biedprijs B

Biedprijs B per Uitstaande Obligatie wordt berekend op basis van een conversieratio om het aantal **Theoretische Nieuwe Aandelen** te berekenen. De conversieratio is in de uitgiftevoorwaarden van de informatienota d.d. 3 oktober 2020 vastgesteld op 0,625 aandelen per Uitstaande Obligatie. Er worden geen fracties van Theoretische Nieuwe Aandelen verworven bij deze conversie. Het saldo van de nominale waarde van de Uitstaande Obligaties na toepassing van de conversieratio (welk niet vergoed wordt door Theoretisch Nieuwe Aandelen) (het **Conversiesaldo**) zal in cash worden gestort aan de obligatiehouder als onderdeel van de Biedprijs B. De Theoretische Nieuwe Aandelen worden vergoed aan Biedprijs A. Het nominaal bedrag van Biedprijs B varieert tussen EUR 11.524 en EUR 12.743 per Uitstaande Obligatie. Deze vork werd bepaald door op niveau van individuele obligatiehouders na te gaan wat de biedprijs per Uitstaande Obligatie is op basis van de hierboven vermelde formule. De vork is een resultante van de minimum en maximum impliciete Biedprijs B per Uitstaande Obligatie.

Zoals eerder aangehaald wordt nogmaals benadrukt dat, ongeacht het feit dat vanaf 16 december 2021 een nieuwe conversieperiode start, het al dan niet uitdrukken van de wens tot conversie geen impact heeft op het voorwerp van het Bod aangezien dergelijke conversie pas op 15 december 2022 plaats kan vinden. Waar in deze sectie omtrent de rechtvaardiging van de Biedprijs B sprake is van deze conversie, is dit slechts om de impact van het herwonnen conversierecht op de Biedprijs B te motiveren.

v. Conclusie

Grafische weergave van de weerhouden waarderingmethoden:



Tot besluit en na de verschillende waarderingsmethodes te hebben geanalyseerd, is de Bieder overtuigd dat de Biedprijs A van EUR 19.984 per Aandeel gerechtvaardigd is, rekening houdende met de prijssupplementen in de vorm van het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel en het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel.

Biedprijs B omvat een prijs die varieert tussen EUR 11.524 en EUR 12.743 per Uitstaande Obligatie, rekening houdend met de prijssupplementen in de vorm van het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel en het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel. Obligatiehouders krijgen op deze manier dezelfde waarde als wanneer ze de Uitstaande Obligatie zouden converteren naar een Aandeel waarvoor Biedprijs A van toepassing zou zijn.

Hieronder bevindt zich een synthesetabel van de waarderingsresultaten en analyses en referenties die context geven bij de Biedprijs en een vergelijking met de Biedprijs A en de vooropgestelde prijssupplementen.

Synthesetabel van de waarderingsresultaten van de Bieder en vergelijking met de Biedprijs A en de vooropgestelde prijssupplementen

Waarderingsmethode	Bieder	Premie/(korting)		
	Waarde per Aandeel (in €)	Vs. Biedprijs A (19.984)	Vs. Biedprijs A incl. Voorwaardelijk Bedrag 2022 (20.161) ²⁰	Vs. Biedprijs A incl. Voorwaardelijk Bedrag 2022 en 2023 (21.086) ⁴

²⁰ In die mate dat geen beroep moet gedaan worden op de incasso- en huurgaranties

Weerhouden waarderingmethode				
Netto Actief Waarde (NAW) ²¹	19.517	2,4%	3,3%	8,0%
Analyses die context geven bij de Biedprijs A				
Multiple methode (NAW Doelvennootschap) ²²	21.162	(5,6%)	(4,7%)	(0,4%)
Multiple methode (NAW Bieder) ²³	26.094	(23,4%)	(22,7%)	(19,2%)
Premies openbare overnamebiedingen (NAW Doelvennootschap) ²⁴	18.064	10,6%	11,6%	16,7%
Premies openbare overnamebiedingen (NAW Bieder) ²⁵	22.874	(12,6%)	(11,9%)	(7,8%)

Indicatief tijdschema van het openbaar bod

Gebeurtenis	(Voorziene) datum
Formele kennisgeving van het openbaar bod bij de FSMA (conform artikel 5 Overnamebesluit)	08/10/2021
Openbaarmaking kennisgeving door de FSMA (conform artikel 7 Overnamebesluit)	11/10/2021

²¹ Netto Actief Waarde berekend door de Bieder. De Bieder maakt hierbij gebruik van een berekeningsmethode die in lijn ligt met deze van de commissaris voor de vaststelling van de NAW van de Doelvennootschap per 30 juni 2021, maar maakt bijkomende correcties met betrekking tot de oprichtingskosten, interest- en auditkosten en de waarde van de *interest rate swaps*. De marktwaarde van de vastgoedbeleggingen werd verder vastgesteld per september 2021 door een beëdigd en onafhankelijke schatter, die aangesteld werd door de Bieder in het kader van het Bod.

²² Mediane premie van vergelijkbare ondernemingen van 37,3% op NAV NTA per 30 juni 2021 toegepast op de NAW per aandeel zoals berekend door de commissaris van de Doelvennootschap per 30 juni 2021 (15.413 euro per Aandeel).

²³ Mediane premie van beursgenoteerde vergelijkbare ondernemingen van 33,7% op NAV NTA per 15 september 2021 toegepast op de NAW per aandeel zoals berekend door de Bieder per 15 september 2021 (19.517 euro per Aandeel).

²⁴ Mediane premie van geboden premies bij openbare overnamebiedingen op Europese vastgoedvennootschappen van 17,2% op de NAW toegepast op de NAW per aandeel zoals berekend door de commissaris van de Doelvennootschap per 30 juni 2021 (15.413 euro per Aandeel).

²⁵ Mediane premie van geboden premies bij openbare overnamebiedingen op Europese vastgoedvennootschappen van 17,2% op de NAW toegepast op de NAW per Aandeel zoals berekend door de Bieder per 15 september 2021 (19.517 euro per Aandeel).

Bijeenroeping van een bijzondere algemene vergadering van de Doelvennootschap	01/12/2021
Goedkeuring van het prospectus door de FSMA	07/12/2021
Goedkeuring van de memorie van antwoord door de FSMA	07/12/2021
Publicatie van het prospectus	08/12/2021
Opening van de aanvaardingsperiode	08/12/2021
Bijzondere algemene vergadering van de Doelvennootschap	16/12/2021
Conversie van de Obligaties waarvoor tijdig de wens om te converteren werd uitgedrukt en uitgifte van de 4 Bijkomende Aandelen	15/12/2021
Sluiting van de aanvaardingsperiode	22/12/2021
Bekendmaking van de resultaten van de aanvaardingsperiode (en bevestiging door de Bieder of al dan niet werd voldaan aan de Voorwaarden van het openbaar bod of, indien dit niet het geval zou zijn, of de Bieder al dan niet afstand doet van deze Voorwaarden)	24/12/2021
Betaaldatum	28/12/2021
Verwezenlijking (“closing”) van (i) de Referentie Overdracht en (ii) overdracht van de Aandelen en de Uitstaande Obligaties die worden overgedragen in het kader van het Bod en (iii) overdracht van de Aandelen die worden overgedragen in het kader van de uitoefening van de Volgplicht ^{26, 27}	28/12/2021
Uiterlijke datum voor heropening van het Bod	06/01/2022
Uiterlijke datum voor de sluiting van de nieuwe aanvaardingsperiode (in geval van heropening van het Bod)	26/01/2022

²⁶ Desgevallend inclusief de conversie van de Uitstaande Obligaties waarvoor het conversierecht werd uitgeoefend tussen 16 december 2021 en de Kennisgeving Volgplicht.

²⁷ De Kennisgeving Volgplicht zal eveneens plaatsvinden op 28 december 2021.

Eventuele wijzigingen aan het indicatief tijdschema

Indien één van de data zoals opgenomen in het tijdschema zou worden gewijzigd, dan zullen de Aandeelhouders en Obligatiehouders van deze wijziging(en) op de hoogte worden gebracht via een persbericht dat tevens ter beschikking zal worden gesteld op de volgende websites: op de website van de loketinstelling (ING Bank NV: www.ing.be/aandelentransacties (NL), www.ing.be/transactionsdactions (FR) en www.ing.be/equitytransactions (ENG)) en op de website van de Bieder (<http://xior.be/nl/investor/investor-relations/public-tender-offer-quares/2021>). Aandeelhouders en Obligatiehouders worden niet individueel op de hoogte gebracht van dergelijke eventuele wijzigingen.

Mogelijke heropening van het Bod

In het kader van het indicatief tijdschema wordt gewezen op de mogelijke samenloop van (i) de mogelijkheid tot heropening van het Bod onder artikel 35, 1° Overnamebesluit (namelijk indien de Bieder na het verstrijken van de Aanvaardingsperiode 90% of meer van de aandelen van de Doelvennootschap bezit) en (ii) de situatie waarin niet voldaan is aan de tweede Voorwaarde van het Bod (namelijk de voorwaarde dat Aandeelhouders die ten minste 641 van de aandelen van de Doelvennootschap aanhouden, hun goedkeuring hebben gegeven tot het instellen van de Volgplicht). In dergelijke hypothese kan de Bieder afstand doen aan deze tweede Voorwaarde en kan hij het Bod heropenen in lijn met artikel 36, eerste lid Overnamebesluit (waarbij de aanvaardingsperiode van het heropende bod vijftien werkdagen zal bedragen). Daarnaast wordt ook gewezen op de mogelijkheid tot heropening van het Bod onder artikel 35, 3° Overnamebesluit (namelijk indien de Bieder, voordat de Aanvaardingsperiode is verstreken, zich heeft verbonden om effecten van de Doelvennootschap te verwerven tegen een hogere prijs dan die van het Bod, voor zover artikel 31, tweede lid Overnamebesluit niet werd toegepast).

Doelstellingen en intenties van de Bieder

Het onmiddellijke doel van de Bieder is het verwerven van 100% van de aandelen in de Doelvennootschap alsook van de Obligaties uitgegeven door de Doelvennootschap. De Bieder heeft daartoe reeds een koop-verkoopovereenkomst gesloten met betrekking tot de overdracht van 1.170 van de aandelen van de Doelvennootschap (zijnde 32,36% van het totaal aantal aandelen van de Doelvennootschap op datum van het prospectus) met de Referentie Aandeelhouders (de **Referentie Overdracht**).

De Bieder zal na een succesvol afgerond openbaar bod op de Doelvennootschap toegang krijgen tot 1.107 additionele studentenkamers in belangrijke studentensteden van België, zijnde Antwerpen, Brussel, Gent en Luik, een ontwikkelingspijplijn met twee gecommitteerde ontwikkelingsprojecten met een totaal van 181 studentenkamers en toegang verkrijgen tot een potentieel bijkomende niet-gecommitteerde pijplijn. Per 30 september 2021 heeft de Bieder een vastgoedportefeuille van 1.700 MEUR. Na een succesvol Bod zou dit pro forma 1.856 MEUR worden.

De belangrijkste investeringsdrijfveren van de transactie zijn:

- Creatie van het grootste Belgische platform voor studentenhuisvesting
- De Bieder zal een substantiële toevoeging kunnen doen aan de investeringsportefeuille van reeds bestaande, up-and-running, panden, allen in steden waar de Bieder reeds aanwezig is
- Totale waarde van de Belgische portefeuille van de Bieder zal stijgen met meer dan 25%
- Verhoging van marktaandeel van de Bieder in de Belgische markt
- Bijkomend ontwikkelingspotentieel door de ontwikkelingspijplijn die de Doelvennootschap heeft

- Hoge inpasbaarheid van de investeringsportefeuille van de Doelvennootschap in het bestaand beheerplatform van de Bieder
- Positieve impact op de winst en operationele marge door directe besparingen en schaalvoordelen
- De acquisitie wordt verwacht winst verhogend te zijn voor de Bieder. De verwachte EPRA winst 2022 groeit van 10% naar 15%
- De Bieder verwerft langetermijnhuurcontracten, waaronder onder meer Université Saint-Louis - Bruxelles en Brik, met onderwijsinstellingen die de Doelvennootschap heeft afgesloten.

De Bieder heeft in België het grootste portfolio in het segment van de studentenhuysvesting. De Doelvennootschap heeft het vierde grootste portfolio in dit segment in België, waardoor de Doelvennootschap een aantrekkelijke opportuniteit vormt voor de Bieder om diens positie in België verder te versterken. Door de krachten te bundelen wordt de Bieder met grote voorsprong de absolute marktleider in studentenhuysvesting in België.

De integratie van de portfolio van de Doelvennootschap zal bijdragen aan een gebalanceerd aanbod binnen verschillende steden wat betreft het kamertype, betaalbaarheid voor de student en dienstverleningsniveau en past perfect binnen de strategie van de Bieder om kwaliteitsvolle en betrouwbare studentenhuysvesting aan te bieden aan studenten op zoek naar een plek waar ze in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven.

Alle gebieden waar de Doelvennootschap actief is, zijn ook reeds gedekt door de portfolio van de Bieder. Het portfolio van de Doelvennootschap zal zodus probleemloos ingepast kunnen worden in het reeds uitgebouwde beheersapparaat van de Bieder, hetgeen ruimte biedt voor synergiën (bijvoorbeeld op vlak van administratie, verhuur, marketing, onderhoud...).

De Bieder, reeds actief in studentenhuysvesting sinds 2007, beheert per 30 juni 2021 een gediversifieerde portefeuille van ca. 12.000 verhuurbare studentenkamers, verspreid over 32 populaire studentensteden in vier landen en heeft nog ca. 6.000 studentenkamers in ontwikkeling die over de komende drie jaar zullen opgeleverd worden als antwoord op het almaar groeiende tekort aan studentenhuysvesting. Deze tekorten onderbouwen de ambitie en strategie van de Bieder om in dit segment op een gecontroleerde, duurzame en rendabele manier verder te groeien in continentaal Europa via eigen ontwikkelingen of investeringen maar ook via de overname en integratie van bestaande portfolio's.

De Bieder verwacht geen substantiële veranderingen in de strategie van de Doelvennootschap door te voeren. De up-and-running portefeuille van de Doelvennootschap zal verder beheerd worden door de Bieder. Daarnaast zal de Bieder verder instaan voor het ontwikkelen van de pijplijnprojecten die overgenomen worden na het Bod.

Als het Bod succesvol afgerond is en in dergelijk geval voor eind 2021, is de Bieder van plan om de Doelvennootschap te verzoeken om alle dochtervennootschappen te fuseren met de Doelvennootschap (door middel van met fusie door overneming gelijkgestelde verrichtingen) om de vennootschapsstructuur van de Doelvennootschap in overeenstemming te brengen met de huidige structuur van de Bieder. Als uitzondering op het voorgaande plant de Bieder om, na een succesvol Bod, dochtervennootschap Quares SHF Octopus NV pas in een latere fase te verzoeken te fuseren met de Doelvennootschap.

In een latere fase plant de Bieder een fusie door te voeren tussen de Doelvennootschap en de Bieder (door middel van met fusie door overneming gelijkgestelde verrichtingen). Als resultaat hiervan zou de Doelvennootschap ondergebracht worden in het GVV-statuut. Met het oog op de afwikkeling van dergelijke latere fase heeft de Bieder de intentie om de statuten van de Doelvennootschap voorafgaand in lijn te brengen met deze van de Bieder.

De Bieder heeft thans geen plannen om de activiteiten van de Doelvennootschap te wijzigen of te herstructureren (behoudens de fusies waarvan sprake is hierboven). Meer bepaald heeft de Bieder geen concrete plannen om bestaande divisies af te stoten of te herstructureren. In dit opzicht zal het Bod geen impact hebben op de belangen van de werknemers, op de arbeidsvoorwaarden of op de werkgelegenheid.

Voordelen van het Bod voor de Doelvennootschap en haar aandeel- en obligatiehouders

Het belangrijkste voordeel van het Bod voor de Aandeelhouders en de Obligatiehouders is de biedprijs (respectievelijk de Biedprijs A en de Biedprijs B) en de bijhorende (voorwaardelijke) prijssupplementen.

Het Bod biedt de huidige Aandeelhouders daarnaast de mogelijkheid om hun aandelen in de Doelvennootschap op een eenduidige manier te verkopen. Dit vormt een aanzienlijk voordeel in hoofde van de Aandeelhouders gezien de aandelen van de Doelvennootschap niet genoteerd zijn op een gereguleerde markt of MTF, waardoor de aandelen van de Doelvennootschap geen liquide aandelen zijn. In deze zin biedt het Bod voor hen toch een uitstapmogelijkheid. Hetzelfde geldt voor de Obligatiehouders, die ook de kans krijgen om de door hen verstrekte investering vervroegd te recupereren.

Voordelen van het Bod voor de Bieder en zijn aandeelhouders

Het Bod laat de Bieder toe om alle aandelen en Obligaties in de Doelvennootschap te verwerven.

De Bieder verwacht daarbuiten synergiën te kunnen ontwikkelen met de Doelvennootschap. De grootste synergie bestaat het feit dat de contracten van extern beheer (zowel operationeel als financieel) niet langer vereist zijn. Daarnaast zou een succesvol Bod zoals elders omschreven ook leiden tot een overname van de werknemers van de Doelvennootschap, hetgeen een geruisloze transitie zou vormen gezien het feit dat deze werknemers ingeschakeld kunnen worden in een werkomgeving waarmee zij reeds vertrouwd zijn en gezien de arbeidsvoorwaarden voor hen niet zouden wijzigen.

Verder wordt verwezen naar de extra huurinkomsten die onmiddellijk na een succesvol Bod gegenereerd zouden worden, alsook naar de verwachting dat de EPRA winst van de Bieder na een succesvol Bod vanaf 2022 5% hoger zal liggen dan eerder aangekondigd.

De Bieder is ervan overtuigd dat bovenstaande voordelen van het Bod een dusdanige impact zullen hebben op zijn waarde, dat zijn aandeelhouders ook mee zullen kunnen genieten van de impact van een succesvol Bod.

Betalingsmodaliteiten van de biedprijs en overdracht van de Aandelen en de Uitstaande Obligaties

In geval van een succesvol Bod zal de Bieder binnen tien (10) Werkdagen na de publicatie van de resultaten van het Bod, het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel, het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel (voor een bedrag van EUR 925), het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel en het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel (voor een bedrag van EUR 925) op een escrow rekening storten²⁸ en zal de Bieder (i) de Biedprijs A per Aandeel in cash betalen aan enerzijds de Aandeelhouders die hun Aandelen hebben aangeboden tijdens de Aanvaardingsperiode (op het rekeningnummer zoals aangegeven in het Aanvaardingsformulier) en anderzijds aan de Aandeelhouders die hun Aandelen dienen over te dragen in het kader van de Volgplicht (waarbij de nodige inspanningen zullen worden geleverd om zo spoedig mogelijk het rekeningnummer te bekomen) en (ii) de Biedprijs B per Uitstaande Obligatie in cash betalen aan de Obligatiehouders die hun Uitstaande Obligaties hebben aangeboden tijdens de Aanvaardingsperiode op het

²⁸ Waarbij de voormelde bedragen telkens vermenigvuldigd worden met respectievelijk het aantal Aandelen en het aantal Theoretisch Nieuwe Aandelen berekend op basis van het aantal Uitstaande Obligaties waarvoor het Bod werd aanvaard.

rekeningnummer zoals aangegeven in het Aanvaardingsformulier.

De betaling van het Prijssaldo 2022 per Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Aandeel, alsook van het Prijssaldo 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel vindt plaats op respectievelijk 1 september 2022 en 1 september 2023.²⁹ Dit vormt een afwijking van artikel 34 van het Overnamebesluit, waarvoor de goedkeuring van de FSMA gevraagd is (en bekomen op respectievelijk 9 november 2021 en 16 november 2021).

Zoals uiteengezet in de secties omtrent de Preferente Uitkering is iedere Aandeelhouder die Aandelen overdraagt eventueel een bedrag verschuldigd aan Quares Reim SH NV. In het kader van dit Bod betekent dit dat dergelijke Preferente Uitkering berekend zal worden op basis van de Biedprijs A en op basis van het Prijssaldo 2022 per Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Aandeel. Door het invullen en het ondertekenen van het Aanvaardingsformulier geeft de Aandeelhouder het mandaat om het in dit kader het eventueel door hem verschuldigde bedrag van de Biedprijs A en het Prijssaldo 2023 per Aandeel af te laten houden en rechtstreeks door de Bieder aan Quares Reim SH NV te laten betalen.

De eigendom van de Aandelen die geldig werden aangeboden tijdens de aanvaardingsperiode van het Bod en van de Aandelen die overgedragen worden in het kader van de uitoefening van de Volgplicht zal overgaan op de Bieder op de Betaaldatum op het moment onmiddellijk nadat de Biedprijs A op de bankrekening van de Aandeelhouders wordt gestort.

De eigendom van de Uitstaande Obligaties die geldig werden aangeboden tijdens de aanvaardingsperiode van het Bod zal overgaan op de Bieder op de Betaaldatum op het moment onmiddellijk nadat de Biedprijs B op de bankrekening van de Obligatiehouders wordt gestort.

Een overzicht van de timing en de modaliteiten van de verschillende betalingen:

- **Biedprijs A** (dus m.b.t. de prijs voor de Aandelen die de Aandeelhouders overdragen):
 - o De Biedprijs A wordt betaald op de Betaaldatum op het rekeningnummer van de Aandeelhouder
 - o Zoals eerder uiteengezet, wordt de Initiële Preferente Uitkering berekend op basis van deze Biedprijs A. Via het aanvaardingsformulier geeft een Aandeelhouder de Bieder het mandaat om het door hem verschuldigde bedrag van de Initiële Preferente Uitkering af te laten houden bij de betaling van de Biedprijs A en dit bedrag rechtstreeks in naam en voor rekening van die Aandeelhouder te betalen aan Quares Reim SH NV op de Betaaldatum
 - o Prijssupplementen (zijnde het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel en het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel):
 - De prijssupplementen worden op de Betaaldatum door de Bieder op een escrow rekening gestort
 - Zoals eerder uiteengezet, wordt de Aanvullende Preferente Uitkering berekend op basis van het Prijssaldo 2022 per Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Aandeel. De Bieder zal het bedrag van de (voorlopig berekende) Aanvullende Preferente Uitkering storten op een escrow rekening op de Betaaldatum
 - Het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel wordt door de escrow agent vrijgegeven en betaald als volgt bij afloop van de Garantie 2022 op 1 september 2022:
 - Het Garantie 2022 Verschuldigd Bedrag per Aandeel aan de Bieder

²⁹ Waarbij de voormelde bedragen telkens vermenigvuldigd worden met respectievelijk het aantal Aandelen en het aantal Theoretisch Nieuwe Aandelen berekend op basis van het aantal Uitstaande Obligaties waarvoor het Bod werd aanvaard.

- Het Pijssaldo 2022 per Aandeel aan de Aandeelhouder
 - Het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel wordt door de escrow agent vrijgegeven en betaald als volgt bij afloop van de Garantie 2023 op 1 september 2023:
 - Het Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Aandeel aan de Bieder
 - Het Pijssaldo 2023 per Aandeel aan de Aandeelhouder
 - Via het aanvaardingsformulier geeft een Aandeelhouder de Bieder het mandaat om het door hem verschuldigde bedrag van de Aanvullende Preferente Uitkering af te laten houden bij de betaling van de prijssupplementen en dit bedrag gelijktijdig met de betaling van het Pijssaldo 2023 per Aandeel rechtstreeks in naam en voor rekening van die Aandeelhouder te betalen aan Quares Reim SH NV
- **Biedprijs B:**
- Algemeen kan gesteld worden dat de betalingsmodaliteiten van de Biedprijs B gelijk lopen met die van de Biedprijs A, met dien verstande dat de Obligatiehouders geen Preferente Uitkering verschuldigd zijn:
 - De Biedprijs B wordt betaald op de Betaaldatum op het rekeningnummer van de Obligatiehouder
 - De betalingsmodaliteiten van de prijssupplementen bij de Biedprijs B (zijnde het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel en het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel) zijn als volgt:
 - De prijssupplementen worden op de Betaaldatum door de Bieder op een escrow rekening gestort
 - Het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel wordt door de escrow agent vrijgegeven en betaald als volgt bij afloop van de Garantie 2022 op 1 september 2022:
 - Het Garantie 2022 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel aan de Bieder
 - Het Pijssaldo 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel aan de Obligatiehouder
 - Het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel wordt door de escrow agent vrijgegeven en betaald als volgt bij afloop van de Garantie 2023 op 1 september 2023:
 - Het Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel aan de Bieder
 - Het Pijssaldo 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel aan de Obligatiehouder

Eventuele akkoorden met een mogelijke impact op het Bod

Zoals eerder uiteengezet, heeft de Bieder op 8 oktober een koop-verkoopovereenkomst gesloten met de Referentie Aandeelhouders voor de overdracht van 1.170 van de aandelen van de Doelvennootschap (samen 32,36% van het totaal aantal aandelen van de Doelvennootschap op het moment van het sluiten van deze koop-verkoopovereenkomst) en wenst de Bieder de resterende aandelen van de Doelvennootschap, bestaande uit de Huidige Aandelen en de 4 Bijkomende Aandelen, alsook de 42 Uitstaande Obligaties (zoals hieronder telkens gedefinieerd), te verwerven door middel van het Bod. Alle Aandeelhouders worden gelijk behandeld, ongeacht de wijze waarop zij hun Aandelen overdragen (hetzij in het kader van de Referentie Overdracht, in het kader van het Bod of ten gevolge van de uitoefening van de Volgplicht). Waar nodig zijn de bepalingen van het prospectus dan ook afgestemd op de inhoud van de Referentie Overdracht.

Kosten en belastingen

Overeenkomstig artikel 2.8 van de uitgiftevoorwaarden van de Obligaties in de informatienota d.d. 3 oktober 2020 dienen houders van Uitstaande Obligaties bij het uitoefenen van hun conversierecht rekening te houden met een administratiekost van EUR 100 die van het Conversiesaldo wordt afgehouden.

Voor het overige zijn er in hoofde van een Aandeelhouder of Obligatiehouder geen kosten verschuldigd indien hij op het Bod wenst in te gaan. De Aandeelhouder of Obligatiehouder dient zich echter wel te informeren over enige belasting die door hem verschuldigd kan zijn doordat hij op het Bod in zou gaan.

Het prospectus

Het prospectus is enkel opgesteld en openbaar gemaakt in het Nederlands.

De samenvatting is beschikbaar in het Nederlands en het Frans. De Bieder is verantwoordelijk voor de verificatie van de consistentie tussen de goedgekeurde Nederlandstalige versie en de vertaling in het Frans van de samenvatting. In geval van discrepanties tussen de verschillende taalversies van de samenvatting zal de Nederlandse versie voorrang hebben. Aandeelhouders kunnen echter de andere taalversies van het prospectus inroepen tegen de Bieder.

Het prospectus en het aanvaardingsformulier kan op verzoek van de aandeelhouder van de Doelvennootschap kosteloos verkregen worden bij ING Bank NV na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 01 (NL) of op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 02 (FR), of op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 04 (ENG). Het prospectus en het aanvaardingsformulier zijn eveneens beschikbaar op het internet op de volgende websites: www.ing.be/aandelentransacties (NL), www.ing.be/transactionsdactions (FR) en www.ing.be/equitytransactions (ENG) en <http://xior.be/nl/investor/investor-relations/public-tender-offerguares/2021>.

Memorie van antwoord

De enige bestuurder van de Doelvennootschap heeft een memorie van antwoord opgesteld in overeenstemming met de Overnamewet en het Overnamebesluit. Deze memorie van antwoord heeft als datum 7 december 2021 en is aangehecht als Bijlage 2 aan het prospectus.

Toepasselijk recht en bevoegde rechter

Het openbaar bod is onderworpen aan het Belgisch recht en in het bijzonder aan de Overnamewet en het Overnamebesluit.

Het Marktenhof is uitsluitend bevoegd om elk geschil voortvloeiend uit of in verband met dit openbaar bod of het prospectus te beslechten.

INHOUDSTAFEL

Clausule	Pagina
1. DEFINITIES	3
2. BELANGRIJKE MEDEDELINGEN	10
2.1. Informatie opgenomen in het Prospectus	10
2.2. Beperkingen	10
2.3. Toekomstgerichte verklaringen	10
3. ALGEMENE INFORMATIE	11
3.1. Goedkeuring van het Prospectus door de FSMA	11
3.2. Verantwoordelijkheid voor het Prospectus	11
3.3. Taal van het Prospectus	12
3.4. Praktische informatie	12
3.5. Financiële en juridische adviseurs van de Bieder	12
3.6. Informatie opgenomen door middel van verwijzing	13
4. DE BIEDER	15
4.1. Identificatie van de Bieder	15
4.2. Voorwerp van de Bieder	15
4.3. Activiteiten en activa van de Bieder	17
4.4. Recente ontwikkelingen	18
4.5. Aandeelhouders- en kapitaalstructuur van de Bieder	18
4.6. Groepsstructuur van de Bieder	19
4.7. Bestuursstructuur van de Bieder	19
4.8. Financiële informatie	20
4.9. Effecten van de Doelvennootschap in het bezit van de Bieder	22
5. DE DOELVENNOOTSCHAP	22
5.1. Identificatie van de Doelvennootschap	22
5.2. Voorwerp van de Doelvennootschap	23
5.3. Activiteiten van de Doelvennootschap	24
5.4. Vastgoedportefeuille van de Doelvennootschap	24
5.4.1. Samenstelling van de vastgoedportefeuille	24
5.4.2. Evolutie van de vastgoedportefeuille van de Doelvennootschap	26
5.4.3. Bezettingsgraad en huurovereenkomsten	27
5.5. Recente ontwikkelingen	28
5.6. Aandeelhoudersstructuur van de Doelvennootschap	29
5.7. Bedrijfsleiding en werknemers	30
5.7.1. Bestuurder	30
5.7.2. Operationeel management en werknemers	30
5.7.3. Investeringscomité	30
5.8. Belangenconflicten	30
5.9. Financiële informatie	32
5.10. Andere effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht	32
5.11. Kapitaal van de Doelvennootschap	32
5.12. Belangrijkste deelnemingen	33
6. HET BOD	34
6.1. Kenmerken van het Bod	34
6.1.1. Aard en voorwerp van het Bod	34
6.1.2. Voorwaarden van het Bod	35
6.2. Biedprijs	36
6.2.1. Algemene kenmerken	36
6.2.2. Garantie 2022	37
6.2.3. Garantie 2023	38
6.2.4. Biedprijs A	39

6.2.5.	Biedprijs B	42
6.2.6.	Rol van de Vertegenwoordiger	45
6.2.7.	Rechtvaardiging van de biedprijs	46
6.3.	Verloop van het Bod	62
6.3.1.	Indicatief tijdschema	62
6.3.2.	Aanvaardingsperiode	64
6.3.3.	De Volgplicht	64
6.4.	Doelstellingen en intenties van de Bieder	66
6.4.1.	Beweegreden van de Bieder	66
6.4.2.	Doelstelling van de Bieder	67
6.4.3.	Intenties van de Bieder	67
6.4.4.	Voordelen van het Bod voor de Doelvennootschap en haar aandeel- en obligatiehouders	70
6.4.5.	Voordelen van het Bod voor de Bieder en zijn aandeelhouders	70
6.5.	Regelmatigheid en geldigheid van het Bod	70
6.5.1.	Beslissing van de raad van bestuur om het Bod uit te brengen	70
6.5.2.	Vereisten van artikel 3 van het Overnamebesluit	70
6.5.3.	Reglementaire goedkeuring	71
6.5.4.	Verzoek tot afwijking van de Overnamewet en het Overnamebesluit	71
6.6.	Aanvaarding van het Bod en betaling	71
6.6.1.	Aanvaardingsformulier	71
6.6.2.	Bekendmaking van de resultaten van het Bod	73
6.6.3.	Datum en wijze van betaling	74
6.6.4.	Tegenbod en hoger bod	76
6.6.5.	Mogelijkheid voor de Bieder om de aangeboden effecten te verwerven, zelfs als het aantal aangeboden effecten kleiner is dan het gewenste minimum	76
6.7.	Andere aspecten van het Bod	76
6.7.1.	Financiering van het Bod	76
6.7.2.	Memorie van Antwoord	77
6.7.3.	Akkoorden met een mogelijke impact op het Bod	77
6.8.	Toepasselijk recht	78
7.	FISCALE BEHANDELING VAN HET BOD	79
7.1.	Belangrijkste fiscale gevolgen van de transactie zelf in hoofde van de Aandeelhouders en Obligatiehouders van de Doelvennootschap	79
7.1.1.	Geconverteerde Obligaties	80
7.1.2.	Uitstaande Obligaties	81
7.1.3.	Aankoop Aandelen	81
7.2.	Taks op beursverrichtingen	82

BIJLAGEN:

1. Aanvaardingsformulier
2. Memorie van Antwoord
3. Informatienota d.d. 3 oktober 2020 met betrekking tot de Obligaties
4. Statutair gecontroleerde jaarrekening van de Doelvennootschap voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2020
5. Niet-geauditeerd geconsolideerd halfjaarlijks verslag van de Doelvennootschap per 30 juni 2021
6. Schematische voorstelling bij sectie 5.12 (belangrijkste deelnemingen van de Doelvennootschap)
7. Afspraken met de Vertegenwoordiger
8. Pertinente clausules uit de Referentie Overdracht
9. Geconsolideerde cijfers van de Doelvennootschap voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2020, zoals opgenomen in het jaarverslag van de Doelvennootschap per 31 december 2020

1. DEFINITIES

Aandeel/Aandelen	(elk van) de Huidige Aandelen en de Bijkomende Aandelen.
Aandeelhouder	een houder van Aandelen in de Doelvennootschap.
Aanvaardingsformulier	het formulier, aangehecht aan dit Prospectus als <u>Bijlage 1</u> , toegestuurd per e-mail (of per brief indien het e-mailadres van de betrokken Aandeelhouder of Obligatiehouder niet gekend is bij de Doelvennootschap), dat (i) de Aandeelhouders die hun Aandelen wensen in te brengen in het Bod of (ii) de Obligatiehouders die hun Uitstaande Obligaties wensen in te brengen in het Bod dienen in te vullen en in te dienen zoals verder uiteengezet in dit Prospectus.
Aanvaardingsperiode	periode tijdens dewelke Aandeelhouders en Obligatiehouders respectievelijk hun Aandelen en Uitstaande Obligaties kunnen aanbieden in het kader van het Bod, welke aanvang neemt op 8 december 2021 en eindigt op 22 december 2021 om 16u00.
Betaaldatum	de datum waarop (i) de Biedprijs A wordt betaald aan de Aandeelhouders die in het kader van het Bod hun Aandelen hebben aangeboden tijdens de Aanvaardingsperiode en waarop de eigendom van de Aandelen wordt overgedragen; en (ii) de Biedprijs B wordt betaald aan de houders van Uitstaande Obligaties die in het kader van het Bod hun Uitstaande Obligaties hebben aangeboden tijdens de Aanvaardingsperiode en waarvan de eigendom van de Uitstaande Obligaties wordt overgedragen.
Bieder	Xior Student Housing NV.
Biedprijs	de Biedprijs A voor wat betreft de Aandelen en de Biedprijs B voor wat betreft de Uitstaande Obligaties.
Biedprijs A	de vergoeding die door de Bieder wordt gegeven voor ieder Aandeel dat aangeboden wordt in het kader van het Bod, zoals uiteengezet in sectie 6.2.4 van dit Prospectus, zijnde EUR 19.984 per Aandeel, met dien verstande dat naast de voornoemde biedprijs per Aandeel twee prijssupplementen worden geboden onder de vorm van het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel en het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel.
Biedprijs B	de vergoeding die door de Bieder wordt gegeven voor iedere Uitstaande Obligatie die aangeboden wordt in het kader van het Bod, zoals uiteengezet in sectie 6.2.5 van dit Prospectus. Het is niet mogelijk om in dit Prospectus een nominaal bedrag te kleven op Biedprijs B aangezien dit afhankelijk zal zijn van het aantal Uitstaande Obligaties aangehouden per Obligatiehouder. Het nominaal bedrag van Biedprijs B varieert tussen EUR 11.524 en EUR 12.743 per Uitstaande Obligatie. Deze vork werd bepaald door op niveau van individuele

	<p>obligatiehouders na te gaan wat de biedprijs per Uitstaande Obligatie is op basis van de formule uitgezet in sectie 6.2.5. Deze vork is een resultante van de minimum en maximum impliciete Biedprijs B per Uitstaande Obligatie. Het totaal van de Biedprijs B bedraagt EUR 511.420 inclusief Conversiesaldo. Dit totaal werd berekend door per individuele houder van Uitstaande Obligaties de Biedprijs B te berekenen (op basis van de formule uitgezet in sectie 6.2.5) en vervolgens de som te maken van deze resultaten, waardoor niet langer sprake is van een vork maar van een absoluut bedrag.</p>
Bijkomend Aandeel/Bijkomende Aandelen	<p>(elk van) de 4 aandelen in de Doelvennootschap die door de Doelvennootschap zullen worden uitgegeven ten gevolge van de conversie van de 10 converteerbare obligaties ten belope van een totaalbedrag van EUR 100.000 die werden uitgegeven door de Doelvennootschap in het kader van de aanbidding voor een maximale nominale waarde van EUR 5.000.000 zoals beschreven in de informatienota d.d. 3 oktober 2020 waarvoor overeenkomstig artikel 2.7 van de uitgiftevoorwaarden tijdig bevestigd werd dat deze omgezet zouden worden, zodat deze conversie nog tijdens de looptijd van het Bod zal plaatsvinden.</p>
Bijlage	<p>een bijlage bij dit Prospectus.</p>
Bod	<p>het vrijwillig en voorwaardelijk openbaar bod, uitgebracht door de Bieder, volgens de modaliteiten beschreven in dit Prospectus.</p>
Conversiesaldo	<p>het saldo van de nominale waarde van de Uitstaande Obligaties na toepassing van de conversieratio (zijnde 0,625 aandelen per Uitstaande Obligatie) welke niet vergoed wordt door Theoretisch Nieuwe Aandelen, maar in cash gestort wordt aan de Obligatiehouders als onderdeel van de Biedprijs B.</p>
Datum van het Prospectus	<p>7 december 2021.</p>
Doelvennootschap	<p>Quares Student Housing NV.</p>
Escrow Agent	<p>Berquin Notarissen.</p>
Escrow Rekening	<p>de escrow rekening (zijnde een derdenrekening) gehouden door de Escrow Agent overeenkomstig de bepalingen van de escrowovereenkomst gesloten tussen de Vertegenwoordiger, de Bieder en de Escrow Agent.</p>
FSMA	<p>de Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.</p>
Garantie 2022	<p>de incassogarantie met betrekking tot het academiejaar 2021-2022 zoals beschreven in sectie 6.2.2. van dit Prospectus.</p>
Garantie 2022 Verschuldigd Bedrag per Aandeel	<p>het bedrag dat per Aandeel verschuldigd is onder de Garantie 2022 zoals vastgesteld overeenkomstig sectie 6.2.2 van dit Prospectus en met dien verstande dat het Garantie 2022 Verschuldigd Bedrag per Aandeel maximaal EUR 177 kan</p>

	bedragen.
Garantie 2022 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel	het bedrag dat per Theoretisch Nieuw Aandeel verschuldigd is onder de Garantie 2022 zoals vastgesteld overeenkomstig sectie 6.2.2 van dit Prospectus en met dien verstande dat het Garantie 2022 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel maximaal EUR 177 kan bedragen.
Garantie 2023	de incasso- en huurgarantie met betrekking tot het academiejaar 2022-2023 zoals beschreven in sectie 6.2.3 van dit Prospectus.
Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Aandeel	het bedrag dat per Aandeel verschuldigd is onder de Garantie 2023 zoals vastgesteld overeenkomstig sectie 6.2.3 van dit Prospectus en met dien verstande dat het Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Aandeel maximaal EUR 925 kan bedragen.
Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel	het bedrag dat per Theoretisch Nieuw Aandeel verschuldigd is onder de Garantie 2023 zoals vastgesteld overeenkomstig sectie 6.2.3 van dit Prospectus en met dien verstande dat het Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel maximaal EUR 925 kan bedragen.
Geconverteerde Obligaties	10 Obligaties waarvoor op de Datum van het Prospectus de wens werd uitgedrukt om te worden geconverteerd, en waarvan de conversie in Aandelen voorzien is op 15 december 2021.
Groepsvennootschap	de Doelvennootschap en de vennootschappen waarover de Doelvennootschap, rechtstreeks of onrechtstreeks, controle heeft.
GVV-KB	het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd.
GVV-Wet	de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd.
GVV-Wetgeving	de GVV-Wet en het GVV-KB.
Huidig Aandeel / Huidige Aandelen	(elk van) de 2.446 aandelen in de Doelvennootschap waarop het Bod betrekking heeft, die 67,64% van het kapitaal van de Doelvennootschap vertegenwoordigen en die nog niet in het bezit zijn van de Bieder en die evenmin het voorwerp uitmaken van de Referentie Overdracht.
Huurgelden	betekent huur vermeerderd met provisies voor elektriciteit, gas, water en internet (EGWI), verminderd met de effectieve kosten voor EGWI.
Jaarverslag	het jaarverslag van de Bieder met betrekking tot het boekjaar 2020, zoals beschikbaar gesteld op de website van de Bieder (link: https://www.xior.be/uploads/inv_year_reports/8/Xior_Jaarverslag_NL_2020.pdf). Het Jaarverslag kwalificeert als een universeel registratiedocument (URD) in de zin van de Prospectusverordening.
Kennisgeving Volgplicht	de exit notificatie conform (i) artikel 2.7 van de

uitgiftevoorwaarden van de Obligaties en (ii) artikel 8.2 van de statuten van de Doelvennootschap. De Kennisgeving Volgplicht wordt op de Betaaldatum (en dus tevens de datum van de verwezenlijking of “closing” van de Referentie Overdracht) gedaan door de Vertegenwoordiger, die hiertoe door middel van het Aanvaardingsformulier de volmacht krijgt. De Kennisgeving Volgplicht gebeurt via email. Voor de Aandeelhouders waarvan het emailadres niet gekend is zal de Kennisgeving Volgplicht per post gebeuren. Indien de Kennisgeving Volgplicht per email gebeurt, geldt de verzenddatum van de email als datum van de kennisgeving. Indien de Kennisgeving Volgplicht via post gebeurt, geldt de postdatum als datum van de kennisgeving.

Loketinstelling

ING Bank NV.

Marktenhof

de sectie binnen het Brusselse hof van beroep, bestaande uit de kamers voor marktzaken. Het Marktenhof heeft de exclusieve materiële bevoegdheid voor het volledige Belgische grondgebied op basis van onder andere de Overnamewet en dus ook voor elk geschil voortvloeiend uit of in verband met het Bod.

Memorie van Antwoord

de memorie van antwoord zoals vereist door Hoofdstuk II van de Overnamewet en de artikelen 26 en volgende van het Overnamebesluit, opgesteld door de enige bestuurder van de Doelvennootschap en opgenomen als Bijlage 2, aangehecht aan dit Prospectus.

Obligatiehouder

een houder van Uitstaande Obligaties.

Obligaties

de 52 converteerbare obligaties ten belope van een totaalbedrag van EUR 520.000 die werden uitgegeven door de Doelvennootschap in het kader van de aanbidding voor een maximale nominale waarde van EUR 5.000.000 zoals beschreven in de informatienota d.d. 3 oktober 2020 (opgenomen als Bijlage 3, aangehecht aan dit Prospectus).

Overnamebesluit

het Belgisch Koninklijk Besluit op de openbare overnamebiedingen van 27 april 2007, zoals gewijzigd.

Overnamewet

de Belgische Wet op de openbare overnamebiedingen van 1 april 2007, zoals gewijzigd.

Preferente Uitkering

het deel van de Biedprijs A dat toekomt aan de naamloze vennootschap Quares Reim SH, zijnde de enige bestuurder van de Doelvennootschap, als preferente uitkering verschuldigd en berekend overeenkomstig artikel 29 van de statuten van de Doelvennootschap.

Prijssaldo 2022 per Aandeel

het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel verminderd met het (eventuele) Garantie 2022 Verschuldigd Bedrag per Aandeel.

Prijssaldo 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel

het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel verminderd met het (eventuele) Garantie 2022

Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel.

Prijssaldo 2023 per Aandeel	het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel verminderd met het (eventuele) Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Aandeel.
Prijssaldo 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel	het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel verminderd met het (eventuele) Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel.
Prospectus	dit document en zijn Bijlagen, die er integraal deel van uitmaken, en enige aanvulling die tijdens de Aanvaardingsperiode gepubliceerd zou worden.
Prospectusverordening	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 gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, zoals gewijzigd.
Referentie Aandeelhouders	de Aandeelhouders die in het kader van de Referentie Overdracht hun aandelen van de Doelvennootschap overdragen, zijnde KBC Life Invest Fund Residential Real Estate, Argenta Assuranties NV, Sophie Costermans en de familie Essers.
Referentie Overdracht	de overdracht van 1.170 van de aandelen van de Doelvennootschap (zijnde 32,36% van het totaal aantal aandelen van de Doelvennootschap) ingevolge de koop-verkoopovereenkomst gesloten tussen de Bieder enerzijds en de Referentie Aandeelhouders anderzijds, d.d. 8 oktober 2021.
Quares Reim	Quares Real Estate Investment Management NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Museumstraat 50, 2000 Antwerpen, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0872.236.569 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).
Quares Reim SH	Quares Real Estate Investment Management Student Housing NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Museumstraat 50, 2000 Antwerpen, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0504.896.183 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen). Quares Reim SH is aandeelhouder van Quares Student Housing NV (5 aandelen oftewel 0,0017 procent).
Quares Student Housing NV	Quares Student Housing NV, naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Museumstraat 50, 2000 Antwerpen en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0518.932.083 (RPR Antwerpen, afdeling

Antwerpen).

Uitstaande Obligaties	42 Obligaties waarvoor voor of op 15 september 2021 niet de wens werd uitgedrukt om te worden geconverteerd.
Verbonden Personen	een met de Bieder verbonden persoon in de zin van artikel 1:20 WvV.
Vertegenwoordiger	Quares Reim, die optreedt als bijzondere lasthebber voor het geven en ontvangen van kennisgevingen, voor het geven van een akkoord, voor het afhandelen van discussies, voor het uitoefenen van de rechten en voor het vervullen van de verplichtingen van (i) de Aandeelhouders met betrekking tot de vaststelling van het Prijssaldo 2022 per Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Aandeel en (ii) de Obligatiehouders met betrekking tot de vaststelling van het Prijssaldo 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel. In het bijzonder is de Vertegenwoordiger gemandateerd om de Kennisgeving Volgplicht te doen in naam van die Aandeelhouders die hiertoe ingestemd hebben door de invulling van het Aanvaardingsformulier. Daarnaast is de Vertegenwoordiger betrokken in de bepaling van de Huurgelden, hetgeen in gezamenlijk overleg met de Bieder wordt vastgesteld. Voor een uitgebreidere uiteenzetting van de rol van de Vertegenwoordiger wordt verwezen naar sectie 6.2.6 van het Prospectus.
Volgplicht	de volgplicht overeenkomstig artikel 8.2 van de statuten van de Doelvennootschap. Voor een uitgebreidere uiteenzetting van de Volgplicht (met inbegrip van de tekst van artikel 8.2 van de statuten van de Doelvennootschap) wordt verwezen naar sectie 6.3.3 van het Prospectus.
Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel	een prijssupplement voor een bedrag van maximaal EUR 177 dat in het kader van een incassogarantie met betrekking tot het academiejaar 2021-2022 wordt geboden (zoals verder omschreven in sectie 6.2.4.2 van het Prospectus).
Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel	een prijssupplement voor een bedrag van maximaal EUR 177 dat in het kader van een incassogarantie met betrekking tot het academiejaar 2021-2022 wordt geboden (zoals verder omschreven in sectie 6.2.5.1 van het Prospectus).
Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel	een prijssupplement voor een bedrag van maximaal EUR 925 dat in het kader van een incasso- en huurgarantie met betrekking tot het academiejaar 2022-2023 wordt geboden (zoals verder omschreven in sectie 6.2.4.3 van het Prospectus), desgevallend verhoogd zoals bepaald in sectie 6.2.4.4 van het Prospectus.

Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel

een prijssupplement voor een bedrag van maximaal EUR 925 dat in het kader van een incasso- en huurgarantie met betrekking tot het academiejaar 2022-2023 wordt geboden (zoals verder omschreven in sectie 6.2.5.2 van het Prospectus), desgevallend verhoogd zoals bepaald in sectie 6.2.5.3 van het Prospectus.

Voorwaarden

de voorwaarden omschreven in sectie 6.1.2 van het Prospectus.

Werkdag

iedere dag waarop de Belgische banken open zijn voor het publiek, zaterdag niet inbegrepen, zoals gedefinieerd in artikel 3, §1, 27° van de Overnamewet.

WVV

het Belgisch wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, zoals gewijzigd.

Xior Student Housing NV

Xior Student Housing NV, naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen, onder nummer 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).

2021-2022 Huurtarget

een bedrag van EUR 6.400.000, zijnde de totaal ingeschatte Huurgelden voor academiejaar 2021-2022.

2022-2023 Huurtarget

een bedrag van EUR 6.700.000, zijnde de totaal ingeschatte Huurgelden voor academiejaar 2022-2023.

In dit Prospectus verwijzen alle bedragen uitgedrukt in euro, EUR naar de eenheidsmunt van de lidstaten vande Europese Unie die deelnemen aan de Europese Economische en Monetaire Unie.

2. BELANGRIJKE MEDEDELINGEN

2.1. Informatie opgenomen in het Prospectus

De Bieder heeft niemand gemachtigd om met betrekking tot het Bod informatie te verstrekken of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn vermeld. De informatie opgenomen in dit Prospectus is accuraat op de Datum van het Prospectus.

Conform artikel 17 van de Overnamewet, zal elke met de informatie in het Prospectus verband houdende belangrijke nieuwe ontwikkeling, materiële vergissing of onjuistheid die van invloed kan zijn op de beoordeling van het Bod en zich voordoet of wordt vastgesteld tussen het tijdstip van goedkeuring van het prospectus en de definitieve afsluiting van de Aanvaardingsperiode van het Bod, vermeld worden in een aanvulling op het Prospectus.

Iedere beslissing om al dan niet in te gaan op het Bod moet gebaseerd zijn op de bestudering van het gehele Prospectus door de belegger.

2.2. Beperkingen

Het Bod wordt enkel in België gedaan. De verspreiding van het Prospectus, alsook het Bod zoals beschreven in het Prospectus, kunnen in bepaalde landen beperkt zijn door wettelijke of reglementaire bepalingen. Wie in het bezit is van het Prospectus, dient zich te informeren over het bestaan van dergelijke beperkingen en deze na te leven. Noch het Prospectus, noch een ander document met betrekking tot het Bod, mag buiten België worden verspreid, tenzij in overeenstemming met de geldende wetgevingen of reglementen. Zij mogen evenmin een aanbod tot inschrijving vormen in de landen waar een dergelijk aanbod de geldende wetgeving of reglementering zou schenden.

Elke persoon (inclusief trustees en nominees) die het Prospectus ontvangt, mag dit in dergelijke landen enkel verspreiden of doen toekomen in overeenstemming met de wetgeving en reglementering die er gelden.

Elke persoon die, om welke reden ook, het Prospectus verspreidt of de verspreiding ervan toestaat, moet de aandacht van de bestemming vestigen op de bepalingen in dit hoofdstuk.

2.3. Toekomstgerichte verklaringen

Dit Prospectus bevat toekomstgerichte verklaringen, verwachtingen en ramingen die door de Bieder en de Doelvennootschap werden gemaakt met betrekking tot de verwachte toekomstige prestaties van de Bieder en de Doelvennootschap en de markten waarin zij actief zijn. Dergelijke verklaringen, verwachtingen en ramingen zijn gebaseerd op verschillende veronderstellingen en ramingen van gekende en ongekende risico's, onzekerheden en andere factoren, die redelijk geacht werden op het ogenblik waarop ze werden gemaakt, maar die al dan niet correct zouden kunnen blijken. Bijgevolg is het mogelijk dat de werkelijke resultaten, financiële toestand, prestaties of verwezenlijkingen van de Bieder en/of de Doelvennootschap of de resultaten van de sector, wezenlijk afwijken van de toekomstige resultaten, prestaties of verwezenlijkingen die beschreven of gesuggereerd worden in dergelijke verklaringen, verwachtingen en ramingen.

Woorden als "geloven", "voorzien", "verwachten", "voornemen", "plannen", "voorspellen", "nastreven", "kunnen", "mogelijk", "zullen", "misschien" en soortgelijke uitdrukkingen zijn bedoeld om toekomstgerichte verklaringen te identificeren, maar zijn niet de enige manier om dergelijke verklaringen te herkennen.

Wanneer ze zich verlaten op de toekomstgerichte verklaringen, dienen de beleggers zorgvuldig de voorafgaande factoren en andere onzekerheden en gebeurtenissen te overwegen, vooral in het licht van de politieke, economische, financiële, sociale en juridische omgeving waarin de Bieder en de Doelvennootschap actief zijn. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen gelden alleen op de Datum van het Prospectus. De Bieder, noch de Doelvennootschap neemt bijgevolg geen enkele verplichting op zich om ze bij te werken of te herzien op basis van nieuwe informatie, toekomstige gebeurtenissen of andere informatie, behalve indien dat wordt vereist door de toepasselijke wetgeving en reglementering. De Bieder, noch de Doelvennootschap geeft geen enkele verklaring, waarborg of voorspelling dat de resultaten die verwacht worden in dergelijke toekomstgerichte verklaringen zullen worden gehaald, en dergelijke toekomstgerichte verklaringen vertegenwoordigen in elk geval slechts één van de vele mogelijke scenario's en kunnen niet beschouwd worden als het meest waarschijnlijke of gebruikelijke scenario.

3. ALGEMENE INFORMATIE

3.1. Goedkeuring van het Prospectus door de FSMA

Dit Prospectus (met inbegrip van de samenvatting) werd in Nederlandstalige versie op 7 december 2021 door de FSMA goedgekeurd, conform artikel 19, § 3 van de Overnamewet. Deze goedkeuring houdt geen enkel oordeel van de FSMA in van de opportuniteit en de kwaliteit van het Bod, noch van de toestand van de Bieder.

Conform artikel 5 van het Overnamebesluit heeft de Bieder een formele kennisgeving van het Bod ingediend bij de FSMA. Overeenkomstig artikel 7 van het Overnamebesluit, werd de kennisgeving van de intentie van de Bieder om een Bod op het Belgisch grondgebied uit te brengen op de Aandelen en de Uitstaande Obligaties openbaar gemaakt op 11 oktober 2021.

Het Prospectus werd niet ter goedkeuring voorgelegd aan toezichthoudende organen of enige overheden buiten België.

3.2. Verantwoordelijkheid voor het Prospectus

Met uitzondering van volgende onderdelen is de Bieder, vertegenwoordigd door zijn raad van bestuur, verantwoordelijk voor de in dit Prospectus vervatte informatie:

- de Memorie van Antwoord die werd opgemaakt overeenkomstig artikelen 22 tot 30 van de Overnamewet ([Bijlage 2](#));
- informatienota d.d. 3 oktober 2020 met betrekking tot de Obligaties ([Bijlage 3](#));
- jaarrekening van de Doelvennootschap voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2020 ([Bijlage 4](#));
- het niet-geauditeerd geconsolideerd halfjaarlijks verslag van de Doelvennootschap per 30 juni 2021 ([Bijlage 5](#));
- geconsolideerde jaarrekening van de Doelvennootschap voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2020 ([Bijlage 9](#));
- sectie 5 (met betrekking tot de Doelvennootschap);
- en sectie 6.2.4.1 (Preferente Uitkering per Aandeel).

De hierboven opgesomde Bijlagen en secties van het Prospectus werden opgemaakt onder de verantwoordelijkheid van de Doelvennootschap, vertegenwoordigd door haar enige bestuurder, die bijgevolg verantwoordelijk is voor de in deze secties vervatte informatie.

De Bieder bevestigt dat, voor zover hem bekend, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en geen gegevens werden weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus

zou wijzigen.

De Doelvennootschap bevestigt dat, voor zover hem bekend, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en geen gegevens werden weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Tenzij anders in het Prospectus vermeld, is bepaalde informatie opgenomen in het Prospectus gebaseerd op onafhankelijke publicaties en andere onafhankelijke bronnen of op de eigen schattingen en veronderstellingen van de Bieder, waarover de Bieder van oordeel is dat zij redelijk zijn. Indien informatie werd afgeleid van onafhankelijke bronnen, verwijst het Prospectus naar dergelijke onafhankelijke bronnen.

De informatie die afkomstig is van derde organisaties is nauwkeurig weergegeven en, voor zover de Bieder weet en heeft kunnen opmaken uit de door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onnauwkeurig of misleidend zou worden. De Bieder en diens adviseurs hebben geen enkele van de voornoemde informatie onafhankelijk geverifieerd. Bovendien is marktinformatie onderhevig aan veranderingen en niet altijd met volledige zekerheid verifieerbaar door beperkingen op de beschikbaarheid en betrouwbaarheid van basisinformatie, de willekeur van het gegevensverzamelingsproces en andere beperkingen en onzekerheden die inherent zijn aan elke statistische studie van marktgegevens.

3.3. Taal van het Prospectus

Dit Prospectus is enkel opgesteld in het Nederlands. De samenvatting is beschikbaar in het Nederlands en het Frans. De Bieder is verantwoordelijk voor de verificatie van de consistentie tussen de goedgekeurde Nederlandstalige versie en de vertaling in het Frans van de samenvatting. In geval van discrepanties tussen de verschillende taalversies van de samenvatting zal de Nederlandse versie voorrang hebben. Aandeelhouders en Obligatiehouders kunnen echter de andere taalversies van dit Prospectus inroepen tegen de Bieder.

3.4. Praktische informatie

De Nederlandstalige versie van het Prospectus en het Aanvaardingsformulier kunnen kosteloos verkregen worden aan de loketten van de Loketinstelling of telefonisch na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 01 (NL) of op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 02 (FR), of op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 04 (ENG). De elektronische versies van het Prospectus en de Aanvaardingsformulieren zijn eveneens beschikbaar op het internet op de volgende websites: www.ing.be/aandelenransacties (NL), www.ing.be/transactionsdactions (FR) en www.ing.be/equitytransactions (ENG) en op de website van de Bieder (<http://xior.be/nl/investor/investor-relations/public-tender-offer-quares/2021>).

Een Franse vertaling van de samenvatting van het Prospectus wordt in elektronische vorm ter beschikking gesteld op de bovenvermelde websites.

3.5. Financiële en juridische adviseurs van de Bieder

ING Bank NV heeft de Bieder geadviseerd over bepaalde financiële aspecten die verband houden met het Bod. Deze diensten werden uitsluitend verleend aan de Bieder en geen enkele andere partij kan zich hierop beroepen. ING Bank NV aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid voor de informatie vervat in het Prospectus, en niets in het Prospectus kan beschouwd worden als een advies, een belofte of een garantie gegeven door ING Bank NV.

Deloitte Legal – *Lawyers* BV heeft de Bieder geadviseerd over bepaalde juridische aspecten die verband houden

met het Bod. Deze diensten werden uitsluitend verleend aan de Bieder en geen enkele andere partij kan zich hierop beroepen. Deloitte Legal – *Lawyers* BV aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid voor de informatie vervat in het Prospectus, en niets in het Prospectus kan beschouwd worden als een advies, een belofte of een garantie gegeven door Deloitte Legal – *Lawyers* BV.

3.6. Informatie opgenomen door middel van verwijzing

Volgende documenten die reeds eerder door de Bieder werden gepubliceerd, kunnen geraadpleegd worden op de hieronder aangegeven webpagina's en zijn in dit Prospectus opgenomen door middel van verwijzing (in toepassing van artikel 13, §3 van de Overnamewet):

Sectie	Onderwerp	Informatie waarnaar verwezen wordt	Link
4.4	Recente ontwikkeling en (<i>m.b.t. de Bieder</i>)	<p>Sectie IV. (p. 5-8) van de tussentijdse mededeling van de raad van bestuur van de Bieder met betrekking tot het derde kwartaal 2021³⁰</p> <p>Persberichten van de Bieder aangaande de kapitaalverhoging via een versnelde private plaatsing³¹</p>	<p>https://www.xior.be/uploads/inv_pressrelease/130/Xior-PBQ32021results-NL-26_10_2021.pdf</p> <p>https://www.xior.be/uploads/inv_capital_increase/76/Xior-PressRelease-ABB2021-Launch-NL-02_12_2021.pdf</p> <p>https://www.xior.be/uploads/inv_capital_increase/79/Xior-PressRelease-ABB2021-Results-NL-03_12_2021.pdf</p> <p>https://www.xior.be/uploads/inv_pressrelease/133/Xior-PressRelease-ABB2021-Newdenominator-NL.pdf</p>
4.8	Financiële informatie (<i>m.b.t. de Bieder</i>)	<p>Sectie 10 (p. 257 e.v.) van het Jaarverslag van de Bieder met betrekking tot het boekjaar 2020 d.d. 20 april 2021³²</p>	<p>https://www.xior.be/uploads/inv_year_reports/8/Xior_Jaarverslag_NL_2020.pdf</p>
		<p>Sectie 5 (p. 50 e.v.) van het</p>	<p>https://www.xior.be/uploads/inv_hy_reports/8/Xior-Halfjaarverslag2021.pdf</p>

³⁰ Opgenomen door middel van verwijzing in toepassing van artikel 19, 1, c) Prospectusverordening.

³¹ Opgenomen door middel van verwijzing in toepassing van artikel 19, 1, c) Prospectusverordening.

³² Opgenomen door middel van verwijzing in toepassing van artikel 19, 1, d) Prospectusverordening.

		halfjaarverslag van de Bieder met betrekking tot het boekjaar 2021 d.d. 6 augustus 2021 ³³	
--	--	---	--

Indien slechts bepaalde delen van de bovenstaande documenten door middel van verwijzing zijn opgenomen, zijn de niet-opgenomen delen ofwel niet relevant voor de beoordeling van het Bod, ofwel komt deze informatie elders in het Prospectus ter sprake.

³³ Opgenomen door middel van verwijzing in toepassing van artikel 19, 1, d) Prospectusverordening.

4. DE BIEDER

4.1. Identificatie van de Bieder

Vennootschapsnaam	Xior Student Housing NV
Ondernemingsnummer	0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)
Rechtsvorm	naamloze vennootschap
Statuut	openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV) naar Belgisch recht
Zetel	Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen
Telefoon	+32 3 257 04 89
Website	www.xior.be ³⁴
Datum van oprichting en duur	10 maart 2014 – onbepaalde duur
Vergunning als OGVV	24 november 2015
Boekjaar	1 januari tot 31 december
Datum van de jaarvergadering	derde donderdag van de maand mei (10u00)
Notering	Euronext Brussels – continumarkt
Commissaris	PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV, met zetel te Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, vertegenwoordigd door de heer Jeroen Bockaert

4.2. Voorwerp van de Bieder

Volgens artikel 4 van de statuten, luidt het voorwerp van de Bieder als volgt:

“De vennootschap heeft als uitsluitend voorwerp (x) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers, en (y) binnen de grenzen van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten.

Onder vastgoed wordt verstaan, het vastgoed in de zin van de GVV-Wet, alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen als vastgoed worden gedefinieerd.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de renovatie, de inrichting, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur,

³⁴ De informatie op de website vormt geen deel van dit Prospectus, tenzij die informatie via verwijzingen in dit Prospectus is opgenomen.

de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen:

- i. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen;*
- ii. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven, met dien verstande dat het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie slechts als bijkomende activiteit kan worden uitgeoefend, tenzij indien die onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs, in welk geval deze activiteit als hoofdactiviteit mag worden uitgeoefend;*
- iii. activiteiten ontwikkelen in het kader van publiek-private samenwerking binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen, al dan niet ondergebracht in een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap;*
- iv. als bijkomende of tijdelijke activiteit, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van een zicht- of termijn deposito of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument;*
- v. hypotheken of andere persoonlijke of zakelijke zekerheden stellen in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;*
- vi. kredieten aangaan en kredieten verstrekken binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;*
- vii. verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.*

De vennootschap mag, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, alle onroerende of roerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen (met inbegrip van "aanvullende diensten", zoals bedoeld in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen) verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar voorwerp of welke eenvoudig van aard zijn om de verwezenlijking ervan na te streven of te vergemakkelijken, en dit zowel in het binnen- als in het buitenland.

Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, kan de vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, (partiële) splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, lidmaatschap, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in (of lid te zijn van) alle bestaande of op te richten vennootschappen, ondernemingen of verenigingen, in België of het buitenland, waarvan het voorwerp gelijkaardig of aanvullend is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar voorwerp na te streven of te vergemakkelijken en, in het algemeen, alle verrichtingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar voorwerp."

4.3. Activiteiten en activa van de Bieder

De Bieder is de eerste Belgische openbare GVV gespecialiseerd in het segment van de studentenhuisvesting in België, Nederland, Spanje en Portugal.

Binnen dit vastgoedsegment biedt de Bieder een variëteit aan panden aan, gaande van kamers met gemeenschappelijke voorzieningen, kamers met eigen sanitair tot volledig uitgeruste studio's.

De Bieder bouwt reeds sinds 2007 als eigenaar en exploitant aan kwalitatieve en betrouwbare studentehuizen voor studenten op zoek naar een plek waar ze in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven. Een kot met net dat beetje meer, waar elke student zich onmiddellijk thuis voelt.

De Bieder beheert per 30 juni 2021 een gediversifieerde portefeuille van ca. 12.000 verhuurbare studentenkamers, verspreid over 32 populaire studentensteden in vier landen en heeft nog ca. 6.000 studentenkamers in ontwikkeling die over de komende drie jaar zullen opgeleverd worden als antwoord op het almaar groeiende tekort aan studentenhuisvesting. Deze tekorten onderbouwen de ambitie en strategie van de Bieder om in dit segment op een gecontroleerde, duurzame en rendabele manier verder te groeien in continentaal Europa.

Verdeling portefeuille per land (per 30 juni 2021):

		Operationeel	Pijplijn	
	België	3.660	1.072	4.732
1	Antwerpen	565	521	
2	Brussel*	972	135	
3	Gent*	658	210	
4	Mechelen	15		
5	Leuven	1.025		
6	Luik	232		
7	Hasselt	193		
8	Namen		206	
	Nederland	6.059	2.327	8.386
9	Amstelveen		1.230	
10	Amsterdam	567		
11	Breda	226	224	
12	Delft	317		
13	Den Haag	407		
14	Enschede	271	100	
15	Eindhoven	95	240	
16	Groningen	1.161		
17	Leeuwarden	82	183	
18	Leiden	134		
19	Maastricht	1.280		
20	Rotterdam	280	350	
21	Tilburg	72		
22	Utrecht	340		
23	Vaals	460		
24	Venlo	166		
25	Wageningen	201		

	Spanje	1.323	1.104	2.427
26	Barcelona	269	128	
27	Granada	347		
28	Madrid	478	446	
29	Malaga	229	221	
30	Sevilla		309	
	Portugal	894	1.333	2.227
31	Lissabon	438	622	
32	Porto	456	711	
	Totaal Xior	11.936	5.836	17.772

*Inclusief Roxi kamers

Alle gebouwen/panden betreffen residenties voor studenten en young professionals. Op twee locaties wordt ook het Roxi concept aangeboden, een concept dat dichter aanleunt bij dat van een hotel, waarbij er ook voor zeer korte periodes (bijvoorbeeld 1 nacht) een kamer kan geboekt worden. Dit concept betreft 99 kamers in regio Brussel (Zaventem/Sint-Stevens-Woluwe) in de residentie Alma (Hippokrateslaan 14), en 50 kamers in Gent in de residentie Roxi Gent (Universiteitstraat 13).

De Bieder is sedert 24 november 2015 vergund als openbare GVV naar Belgisch recht en is genoteerd op Euronext Brussel sedert 11 december 2015.

4.4. Recente ontwikkelingen

Hiervoor wordt verwezen naar enerzijds sectie IV. (p. 5-8) van de tussentijdse mededeling van de raad van bestuur van de Bieder met betrekking tot het derde kwartaal 2021 (link: https://www.xior.be/uploads/inv_pressrelease/130/Xior-PBQ32021results-NL-26_10_2021.pdf) en anderzijds de persberichten van de Bieder aangaande de kapitaalverhoging via een versnelde private plaatsing (links: https://www.xior.be/uploads/inv_capital_increase/76/Xior-PressRelease-ABB2021-Launch-NL-02_12_2021.pdf, https://www.xior.be/uploads/inv_capital_increase/79/Xior-PressRelease-ABB2021-Results-NL-03_12_2021.pdf en https://www.xior.be/uploads/inv_pressrelease/133/Xior-PressRelease-ABB2021-Newdenominator-NL.pdf).

4.5. Aandeelhouders- en kapitaalstructuur van de Bieder

Op Datum van het Prospectus bedraagt het totale kapitaal van de Bieder EUR 500.063.418, vertegenwoordigd door 27.781.301 volledig volstorte gewone aandelen.

Op basis van de op de Datum van het Prospectus door de Bieder gekende informatie, zijn de aandeelhouders van de Bieder³⁵:

Naam	Aantal aandelen	
Aloxe NV – Dhr. C. Teunissen & Dhr. F. Snauwaert	4.754.449	17,11% ³⁶

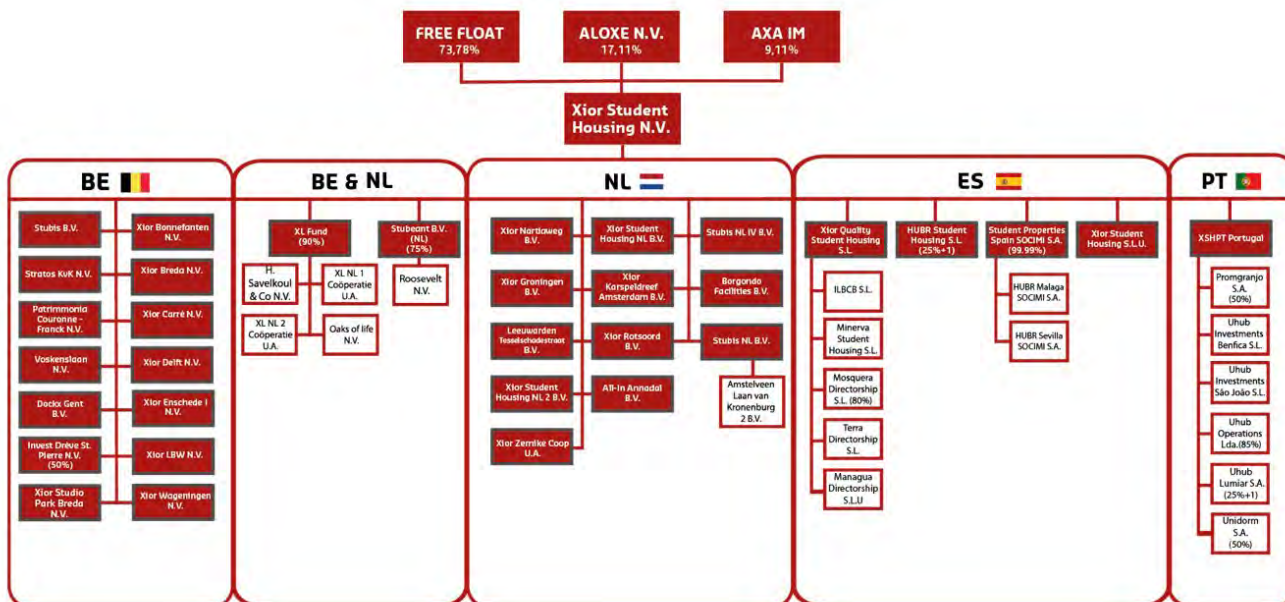
³⁵ Op basis van de publiek bekende informatie (met inbegrip van de noemer per 7 december 2021 (27.781.301)).

³⁶ Op basis van de transparantiekennisgeving per 12 december 2018 en publiek bekende informatie (met inbegrip van de noemer per 7 december 2021(27.781.301)).

AXA Investment Managers SA ³⁷	1.743.019	6,28% ³⁸
Publiek (<i>free float</i>)	21.283.883	76,61%

4.6. Groepsstructuur van de Bieder

Per 4 oktober 2021 ziet de groepsstructuur van de Bieder er als volgt uit:



4.7. Bestuursstructuur van de Bieder

De raad van bestuur van de Bieder is op de Datum van het Prospectus als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Einde van termijn
Kathleen Van den Neste	Voorzitter van de raad van bestuur	19 mei 2022
Marieke Bax	Onafhankelijk bestuurder	15 mei 2025
Wilfried Neven	Onafhankelijk bestuurder	19 mei 2022
Joost Uwents	Onafhankelijk bestuurder	19 mei 2022
Wouter De Maeseneire	Onafhankelijk bestuurder	19 mei 2022
Christian Teunissen	Uitvoerend bestuurder (CEO)	19 mei 2022
	Uitvoerend bestuurder (CFO)	19 mei 2022

³⁷ AXA Investment Managers S.A. doet de transparantiekennisgeving als controlerende persoon voor AXA Investment Managers Paris S.A., AXA Real Estate Investment Managers S.A. en AXA Real Estate Investment Managers SGP.

³⁸ Op basis van de transparantiekennisgeving per 3 april 2020 en publiek bekende informatie (met inbegrip van de noemer per 7 december 2021(27.781.301)).

Frederik Snauwaert		
--------------------	--	--

De raad van bestuur van de Bieder heeft het dagelijks bestuur toevertrouwd aan één gedelegeerd bestuurder, namelijk de heer Christian Teunissen (CEO). De gedelegeerd bestuurder werd op de vergadering van de raad van bestuur van 25 november 2015 benoemd voor een onbepaalde termijn, met dien verstande dat zijn mandaat van gedelegeerd bestuurder een einde zal nemen op het moment dat zijn mandaat als bestuurder van de Bieder een einde neemt.

De heer Frederik Snauwaert, CFO, werd samen met de CEO, voor onbepaalde duur aangesteld als effectieve leider van de Bieder in de zin van artikel 14 van de GVV-Wet.

Het uitvoerend management van de Bieder telt drie leden, m.n. twee uitvoerende bestuurders, zijnde de CEO en de CFO, en de Chief Investment Officer, de heer Bastiaan Grijpink. Zij worden benoemd door de raad van bestuur. In functie van haar toekomstige omvang, activiteiten en behoeften kan de Bieder het uitvoerend management op termijn uitbreiden of wijzigen.

Verdere informatie omtrent de bestuursstructuur kan worden teruggevonden in het jaarverslag van het boekjaar 2020, beschikbaar op de website van de Bieder (https://www.xior.be/uploads/inv_year_reports/8/Xior_Jaarverslag_NL_2020.pdf).

4.8. Financiële informatie

Voor de jaarrekening van de Bieder voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2020 wordt verwezen naar sectie 10 van het Jaarverslag van de Bieder.³⁹ De enkelvoudige jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) en werd goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Bieder, gehouden op 20 mei 2021.

De jaarrekening werd gecontroleerd door de commissaris van de Bieder, m.n. PwC Bedrijfsrevisoren BV - Woluwegarden-Woluwedal 18 te 1932 Brussel - vertegenwoordigd door de heer Jeroen Bockaert, lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, die hierover een oordeel zonder voorbehoud heeft geformuleerd.

Voor het halfjaarverslag van de Bieder voor het eerste semester eindigend op 30 juni 2021 wordt verwezen naar het halfjaarverslag van de Bieder.⁴⁰ Het halfjaarverslag werd onderworpen aan een beperkt nazicht door de commissaris van de Bieder, m.n. PwC Bedrijfsrevisoren BV - Woluwegarden-Woluwedal 18 te 1932 Brussel - vertegenwoordigd door de heer Jeroen Bockaert, lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.

Hieronder is een overzicht opgenomen met betrekking tot de geconsolideerde activa en passiva van de Bieder op basis van de laatste geconsolideerde rekeningen, alsook een overzicht van de winst- en verliesrekening van de Bieder op basis van de laatste geconsolideerde rekeningen.

³⁹ Het Jaarverslag van de Bieder is beschikbaar op https://www.xior.be/uploads/inv_year_reports/8/Xior_Jaarverslag_NL_2020.pdf

⁴⁰ Het halfjaarverslag van de Bieder is beschikbaar op https://www.xior.be/uploads/inv_hy_reports/8/Xior-Halfjaarverslag2021.pdf

Activa	30/06/2021	31/12/2020
--------	------------	------------

Vaste Activa	1.611.602	1.565.384
Goodwill		
Immateriële vaste activa	84	145
Vastgoedbeleggingen	1.602.282	1.555.779
Andere materiële vaste activa	940	971
Financiële vaste activa	4.101	4.166
Vorderingen financiële leasing		
Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135
Uitgestelde belastingen - activa	1.126	1.013
Deelnemingen in geassocieerde venn. en JVs	2.934	3.175
Vlottende Activa	59.628	54.932
Handelsvorderingen	2.003	4.887
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	40.267	34.394
Kas en kasequivalenten	5.775	9.911
Overlopende rekeningen	11.583	5.741
Totaal Activa	1.671.230	1.620.316

Passiva	30/06/2021	31/12/2020
---------	------------	------------

Eigen Vermogen	828.228	659.503
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	809.654	641.194
Kapitaal	451.209	375.441
Uitgiftepremies	437.292	338.065
Reserves	-99.513	-30.310
Nettoresultaat van het boekjaar	20.666	-42.001
II. Minderheidsbelangen	18.574	18.309
Verplichtingen	843.002	960.813
Langlopende verplichtingen	665.714	834.196
Voorzieningen		
Langlopende financiële schulden	569.885	733.182
Andere langlopende financiële verplichtingen	19.866	26.530
Andere langlopende verplichtingen	23.628	23.333
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	52.335	51.150
Kortlopende verplichtingen	177.288	126.618
Kortlopende financiële schulden	138.511	90.309
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	16.599	15.186
Andere kortlopende verplichtingen	16.139	15.846
Overlopende rekeningen	6.040	5.277
Totaal Passiva	1.671.230	1.620.316

Resultatenrekening in '000 EUR		30/06/2021	30/06/2020
(+)	Huurinkomsten	35.279	27.499
(+/-)	Met verhuur verbonden kosten	-126	-205
	NETTOHUURRESULTAAT	35.153	27.293
(+)	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouw	6.770	5.962
(-)	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouw en	-7.995	-6.637
(+/-)	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-21	216
	VASTGOEDRESULTAAT	33.907	26.834
(-)	Technische kosten	-1.605	-1.077
(-)	Commerciële kosten	-346	-139
(-)	Beheerskosten van het vastgoed	-2.385	-1.254
(-)	Kosten en taksen van niet verhuurde gebouw en	-343	-347
(-)	Andere vastgoedkosten	-2.610	-1.941
	VASTGOEDKOSTEN	-7.290	-4.758
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	26.618	22.076
(-)	Algemene kosten van de vennootschap	-3.478	-3.155
(+/-)	Andere operationele opbrengsten en kosten	84	25
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	23.224	18.945
(+/-)	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.562	-2.362
(+/-)	Ander portefeuilleresultaat	-5.238	-12.273
	OPERATIONEEL RESULTAAT	20.548	4.310
(+)	Financiële opbrengsten	296	113
(-)	Netto interestkosten	-3.960	-3.557
(-)	Andere financiële kosten	-747	-575
(+/-)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	6.664	-8.477
	FINANCIEEL RESULTAAT	2.252	-12.495
(+/-)	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	174	-479
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	22.974	-8.664
(+/-)	Vennootschapsbelasting	-2.113	-408
(+/-)	Exit taks	270	-7
	BELASTINGEN	-1.842	-415
	NETTO RESULTAAT	21.132	-9.079

4.9. Effecten van de Doelvennootschap in het bezit van de Bieder

Op de Datum van het Prospectus zijn geen effecten van de Doelvennootschap in het bezit van de Bieder, noch heeft de Bieder effecten van de Doelvennootschap verworven tijdens de twaalf maanden voor de Datum van het Prospectus. Bijgevolg is punt 2.3 van Bijlage 1 bij het Overnamebesluit niet van toepassing.

5. DE DOELVENNOOTSCHAP

5.1. Identificatie van de Doelvennootschap

Vennootschapsnaam	Quares Student Housing NV
Ondernemingsnummer	0518.932.083 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)
Vennootschapsvorm	naamloze vennootschap naar Belgisch recht

Zetel	Museumstraat 50, 2000 Antwerpen
Telefoon	+32 (0)3 294 50 57
Website	www.qshf.be ⁴¹
Datum van oprichting en duur	21 februari 2013 - onbeperkte duur
Boekjaar	1 januari tot 31 december
Datum van de jaarvergadering	laatste vrijdag van de maand april (16u00)
Commissaris	BDO Bedrijfsrevisoren BV, met zetel te Da Vincilaan 9, 1930 Zaventem, vertegenwoordigd door Philippe Venken

De Doelvennootschap kwalificeert als een vastgoedvennootschap in de zin van artikel 2, 4° van de GVV-Wet. Conform artikel 2, 5°, ii. van de GVV-Wet zal de Bieder op de Betaaldatum in elk geval, rechtstreeks of onrechtstreeks, meer dan 25% van het maatschappelijk kapitaal aanhouden.

5.2. Voorwerp van de Doelvennootschap

Volgens artikel 4 van de statuten van de Doelvennootschap, luidt haar voorwerp als volgt:

“De vennootschap heeft tot voorwerp in België en in het buitenland, uitsluitend voor eigen rekening en in eigen naam:

- 1) *Het aanleggen, het oordeelkundig uitbouwen en beheren van een onroerend vermogen; alle verrichtingen met betrekking tot onroerende goederen en onroerende zakelijke rechten, zoals de aan- en verkoop, de bouw, de verbouwing, de binnenhuisinrichting en decoratie, de huur- en verhuur, de ruil, de verkaveling en, in het algemeen, alle verrichtingen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op het beheer of op het productief maken, van onroerende goederen of onroerende zakelijke rechten.*
- 2) *Het aanleggen, het oordeelkundig uitbouwen en beheren van een roerend vermogen; alle verrichtingen met betrekking tot roerende goederen en rechten, wan welke aard ook, zoals de aan- en verkoop, de huur- en verhuur, de ruil; in het bijzonder het beheer en de valorisatie van alle verhandelbare waardepapieren, aandelen, obligaties, staatsfondsen;*
- 3) *Het verwerven en aanhouden van participaties, in eender welke vorm, in alle bestaande of op te richten, industriële, commerciële, financiële, landbouw- of immobiliënnenootschappen of -ondernemingen; het stimuleren, de planning en coördinatie van de ontwikkeling van de vennootschappen en ondernemingen, waarin ze een participatie aanhoudt; het deelnemen aan hun beheer, bestuur, vereffening, en toezicht alsmede het verlenen van technische, administratieve en financiële bijstand aan deze vennootschappen en ondernemingen.*

Zij mag bij wijze van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of bedrijven, in België of het buitenland, waarvan het voorwerp identiek, gelijkaardig of verwant is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar voorwerp te bevorderen.

Deze opsomming is niet limitatief en de termen vermogensbeheer of advies in deze statuten vermeld zijn activiteiten andere dan deze bedoeld door de wet van zes april negentienhonderd vijfennegentig inzake het statuut van en het toezicht op de beleggingsondernemingen, de bemiddelaars en de beleggingsadviseurs.

⁴¹ De informatie op de website vormt geen deel van dit Prospectus, tenzij die informatie via verwijzingen in dit Prospectus is opgenomen.

De vennootschap kan ook functies van bestuurder of vereffenaar van andere vennootschappen uitoefenen.

De vennootschap kan samenwerken met, deelnemen in, of op gelijk welke wijze, rechtstreeks of onrechtstreeks, belangen nemen in andere ondernemingen.

De vennootschap kan zowel tot waarborg van eigen verbintenissen als tot waarborg van verbintenissen van derden zekerheden verlenen, onder meer door borgstelling of door haar goederen in hypotheek of in pand te geven, inclusief de eigen handelszaak.

De vennootschap kan in het algemeen alle commerciële, industriële, financiële (inclusief het aangaan of verstrekken van kredieten en andere vormen van financieringen), roerende en/of onroerende handelingen verrichten in rechtstreeks of onrechtstreeks verband met haar voorwerp of die van aard zouden zijn de verwezenlijking ervan geheel of ten dele te vergemakkelijken.”

5.3. Activiteiten van de Doelvennootschap

De Doelvennootschap is een operationele vastgoedvennootschap die een vastgoedportefeuille opbouwt die zich focust op het lange-termijn bezit en de verhuur van kwalitatieve studentenresidenties en starterflats in de belangrijkste studentensteden van België voor studenten en carrier starters en deze verhuurt aan studenten en ‘young professionals’ in Brussel, Antwerpen, Gent en Luik. Op Datum van het Prospectus bezit de Doelvennootschap 29 operationele studentenhuizen: 5 in Brussel, 19 in Antwerpen, 4 in Gent en 1 in Luik. Deze worden onder andere uitgebaat onder de merknamen “Room to Bloom” en “Quares Student Housing”. Het betreft in totaal 1.107 verhuurbare units met een huidige bezettingsgraad van meer dan 99% op Datum van het Prospectus en met een verwachte inkomstenstroom van 6,4 miljoen euro voor academiejaar 2021-2022 en 6,7 miljoen euro voor academiejaar 2022-2023. Naast deze operationele assets worden ook twee gecommiteerde projecten in Brussel overgenomen, namelijk Brouck’R en Dansaert met in totaal 181 units. De Doelvennootschap beschikt ook nog over een potentiële bijkomende niet-gecommiteerde pipeline.

De Doelvennootschap heeft ook enkele langetermijnhuurovereenkomsten lopen in Brussel voor de residenties Zavelput 20 en Bisschofsheimlaan 38 met BRIK tot 2031 en voor residentie Méridien en Ommegang met Université Saint-Louis Bruxelles tot 2026.

5.4. Vastgoedportefeuille van de Doelvennootschap

De cijfers en informatie zoals opgenomen in deze sectie 5.4 van dit Prospectus zijn gebaseerd op de halfjaarcijfers per 30 juni 2021, zoals opgenomen in het geconsolideerd halfjaarlijks verslag van 30 juni 2021, dewelke is toegevoegd als [Bijlage 5](#) bij dit Prospectus. De waarderingen gedaan in de halfjaarcijfers per 30 juni zijn uitgevoerd door een onafhankelijk vastgoedexpert aangesteld door de Doelvennootschap. De projecten Brouck’R en Dansaert waren op het moment van de voornoemde halfjaarcijfers nog niet gecommiteerd en zijn bijgevolg hier niet in vervat.

5.4.1. Samenstelling van de vastgoedportefeuille

De portfolio van de Doelvennootschap bestaat uit 30 panden. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de portfolio op 30 juni 2021, onderverdeeld op basis van het type goed: studentenhuisvesting, young professionals en overige (retail, horeca, parking en kantoren) en op basis van de stad (Brussel, Luik, Antwerpen en Gent).

	ROOMS #	YEARLY ACTUAL RENT		ERV K EUR	INVEST. VALUE K EUR	GROSS ACTUAL YIELD %	GROSS MARKET YIELD %	"KOSTEN KOPER" VALUE/ ROOM €/ROOM	ERV /ROOM /MONTH €/ROOM
		K EUR	K EUR						
BRUSSELS	267	1.529	1.510		28.170	5,43%	5,36%	93.381	471
LIÈGE	146	518	604		8.380	6,18%	7,21%	50.822	345
ANTWERP	309	1.539	1.610		28.365	5,43%	5,67%	83.172	434
GHENT	330	1.665	1.876		32.540	5,12%	5,77%	90.376	474
STUDENTS	1.052	5.251	5.600		97.455	5,39%	5,75%	83.533	444
ANTWERP	55	391	383		7.880	4,96%	4,85%	129.182	580
YOUNG PROFESSIONALS	55	391	383		7.880	4,96%	4,85%	129.182	580
OTHER	0	376	392		7.255	5,18%	5,40%		
TOTAL	1.107	6.018	6.374		112.590	5,34%	5,66%	88.434	465

Studentenhuisvesting

Het geheel van de studentenhuisvesting in de portfolio genereerde een bruto huuropbrengst⁴² (of "gross rental income") van 5,3 miljoen euro en een bruto werkelijke opbrengst⁴³ (of "gross actual yield") van 5,39%. De geschatte verhuurwaarde⁴⁴ (of "estimated rental value") geschat door een vastgoedexpert, aangesteld door de Doelvennootschap voor de halfjaarlijkse waardering van hun vastgoedportefeuille, bedraagt 5,6 miljoen euro ERV, wat resulteert in een bruto marktopbrengst van 5,75% *gross market yield*. Het verschil tussen beide cijfers is vooral te wijten aan het feit dat de bruto werkelijke opbrengst uitgaat van een 100% huurbezetting. De vastgoedexpert bepaalt de marktwaarde van het vastgoed aangehouden door de Doelvennootschap zelf alsook de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen aangehouden door de deelnemingen van de Doelvennootschap.

De gemiddelde "kosten koper"-waarde per unit bedraagt 84.000 euro. De totale gemiddelde maandelijkse geschatte huurwaarde bedraagt EUR 444 ERV per kamer.

Studentenhuisvesting per locatie:

- Antwerpen: de Doelvennootschap heeft de Antwerpse markt in studentenhuisvesting betreden in 2017 door de verwerving van 15 Room To Bloom-panden. In 2018 werden 3 bijkomende Room To Bloom panden verworven. Midden 2019 werden 2 bijkomende panden aan de Paardenmarkt verworven als onderdeel van de Agro-Inve transactie. Eén project van de Agro-Inve deal (Paardenmarkt 6-8 met 5 appartementen) sloot niet aan bij de strategie van de Doelvennootschap en 5 appartementen werden verkocht in 2019 en 2020. Dit alles resulteert in een totale investeringswaarde voor het Antwerpse studentenhuisvestingsportefeuille van 28,4 miljoen euro, goed voor ongeveer 29% van de totale investeringswaarde van het studentenhuisvestingsportefeuille van de Doelvennootschap.
- Brussel: De eerste aankopen waren in Brussel (5 panden tijdens de periode 2013 – 2016). De studentenhuisvesting units in deze panden vertegenwoordigen momenteel ongeveer 29% van de totale investeringswaarde van het studentenhuisvestingsportefeuille van de Doelvennootschap. Vier van deze panden worden op lange termijn verhuurd aan derde partijen Brik (Van Orley en Zavelput) en Université Saint-Louis Bruxelles (Ommegang en Méridien).
- Gent: De recente overnames van Agro-Inve (Iepenburg, 2019), Revalue (twee gebouwen, 2020)

⁴² Bruto huuropbrengst: het geheel van inkomsten ontvangen van huurders (met inbegrip van kosten voor water, gas, elektriciteit en internet).

⁴³ Bruto werkelijke opbrengst: bruto huuropbrengst gedeeld door de investeringswaarde (of "investment value") (zijnde de waarde van de eigendom, zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoedexpert, waarbij rekening gehouden wordt met alle kosten zoals notariskosten, belastingen...).

⁴⁴ Geschatte verhuurwaarde: de marktverhuurwaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoedexpert.

resulteerden in een toegenomen belang van Gent in de geografische spreiding van de portfolio van de Doelvennootschap. De totale investeringswaarde van het Gentse studentenhuisvestingsportfolio bedraagt 32,5 miljoen euro, goed voor ongeveer 33% van de totale investeringswaarde van het studentenhuisvestingsportfolio van de Doelvennootschap.

- Luik: de Doelvennootschap bezit momenteel één pand in het segment van de studentenhuisvesting in Luik. Het pand, met de naam Home Ruhl, is goed voor 146 units. Dit pand in Luik vertegenwoordigt ongeveer 9% van de totale investeringswaarde van het studentenhuisvestingsportfolio van de Doelvennootschap.

Young professionals

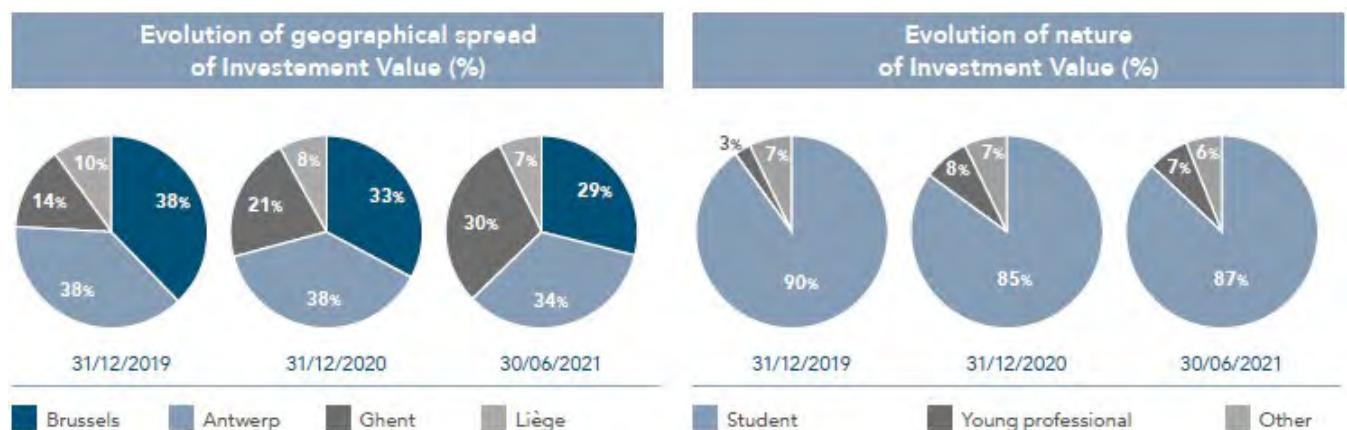
In juni 2020 heeft de Doelvennootschap het project Stadswaag in Antwerpen voltooid, een ‘city lab’ residentie voor young professionals. Het project omvat 32 flats voor starters, samen met zowel werk- als ontmoetingsruimtes om het leven van het cliënteel van de Doelvennootschap aangenamer te maken en om sociaal contact te stimuleren. Dit project kadert in de ambitie van de Doelvennootschap om het cliënteel van de Doelvennootschap te blijven binden nadat zij als student afstuderen. Samen met 3 andere gebouwen in Antwerpen (goed voor 23 appartementen), vormt Stadswaag het huidige aanbod voor young professionals. Dit aanbod is goed voor 7,0% van de totale investeringswaarde.

Een externe expert schat de waarde van huisvesting voor young professionals hoger in dan deze van studentenhuysvesting. Hierbij is het van belang om op te merken dat nieuwe projecten met young professionals als doelgroep een aankoopkost hebben die vergelijkbaar is met deze bij studentenhuysvesting.

Overige

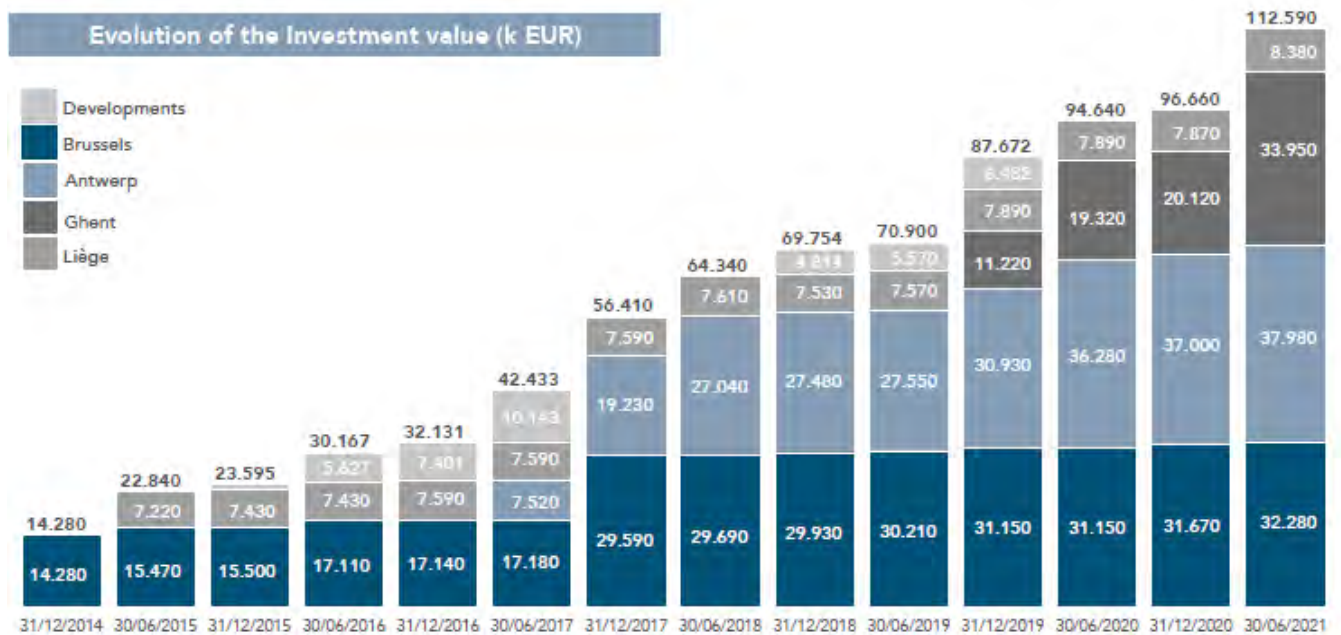
Hoewel deze onderdelen niet gezien worden als de kern van de activiteiten van de Doelvennootschap, is een deel van de vastgoedportefeuille van de Doelvennootschap gelinkt aan niet-residentiële investeringen (7,3 miljoen euro). Het merendeel hiervan bestaat uit kantoorruimtes in de “Van Orley” en “Zavelput” gebouwen in Brussel, die verhuurd worden aan Brik en aan het Vlaams Audiovisueel Fonds (4,1 miljoen euro), aangevuld met twee andere kantoren (0,9 miljoen euro), vier winkelpanden (1,1 miljoen euro), parkings (0,7 miljoen euro) en zendmasten (0,4 miljoen euro).

5.4.2. *Evolutie van de vastgoedportefeuille van de Doelvennootschap*



De toename van 16,5% (+15,9 miljoen euro) van de totale investeringswaarde in 2021 volgt uit:

- het verwerven van Octopus, een nieuwbouw studentenresidentie met 119 kamers in Stalhof 2, 9000 Gent (+12,6 miljoen euro of +13,1%);
- de evolutie van de waardering van het bestaande vastgoedportfolio (+ 3,3 miljoen euro of +3,4%).



5.4.3. **Bezettingsgraad en huurovereenkomsten**

Studentenvastgoed

Per 30 juni 2021 bestaat de vastgoedportefeuille van de Doelvennootschap uit 1.107 kamers, waarin samen meer dan 1.200 personen kunnen verblijven. In juni 2021 bedroeg de bezettingsgraad 94%, hetgeen overeenstemt met de gemiddelde bezettingsgraad per jaar.

De COVID-19 pandemie en de bijhorende maatregelen die de overheid nam hadden een negatieve impact op de bezettingsgraad. Enerzijds was er tijdens de pandemie geen stijging in de bezettingsgraad bij de panden waar in het verleden steeds minder vraag naar was bij studenten. Dit laatste kan afgeleid worden uit de volgende bezettingsgraden: Rodestraat 17 (69%, ten gevolge van renovatiewerken), Home Ruhl (80%) en Kothouse (83%). Anderzijds kenden de gebouwen die traditioneel volledig bezet zijn een bezettingsgraad net onder de 100%. Met het oog op het verbeteren van de bezettingsgraad worden in het academiejaar 2021-2022 zowel Rodestraat 17 en Kothouse gerenoveerd. Dit alles met als doel het bereiken van een 100%-bezettingsgraad. De units in Home Ruhl, de residentie in Luik, zijn in het academiejaar 2021-2022 bijna allemaal verhuurd.

Onderstaande tabel toont de bezettingsgraad op datum van 30 juni 2021.

OCCUPANY SUMMARY	ROOMS #	PERSONS #	FINANCIAL OCCUPANCY YTD AVG. %	FINANCIAL OCCUPANCY JUNE %
BRUSSELS	267	316	98,6%	98,5%
LIÈGE	146	157	79,5%	79,5%
ANTWERP	309	376	90,3%	89,5%
GHENT	330	330	99,8%	99,7%
STUDENTS	1.052	1.179	93,9%	93,6%
YOUNG PROFESSIONALS	55	58	96,4%	100,0%
TOTAL	1.107	1.237	94,0%	93,9%

Studentenhuisvesting per locatie

In Brussel heeft de Doelvennootschap overeenkomsten op lange termijn afgesloten met partners zoals Université Saint-Louis Bruxelles en Brik. Ongeveer 92% van het totale aantal kamers in Brussel wordt verhuurd op basis van een huurovereenkomst op lange termijn. Als gevolg bedraagt de Financiële bezettingsgraad⁴⁵ voor deze panden 100%.

De gebouwen in Gent bleven het goed doen, met een (bijna) volledige bezetting gedurende de eerste 6 maanden van 2021 en een huidige bezetting van 100%. De gebouwen in Antwerpen hebben momenteel een bezettingsgraad van 100%.

Young professionals

Het segment voor young professionals heeft de volledige bezetting bereikt in juni 2021. Gedurende de eerste 6 maanden van 2021 lag dit gemiddelde iets lager doordat 2 appartementsunits in Stadswaag 6 niet bezet waren tijdens de eerste maanden van het jaar. Gelet op de langere looptijd van de huurovereenkomsten die typerend is voor dit segment, is het waarschijnlijk dat deze (quasi) volledige bezetting stand zal houden de komende maanden.

5.5. Recente ontwikkelingen

De voornaamste recente ontwikkelingen van de Doelvennootschap sinds 30 juni 2021 zijn als volgt:

- Voorbereiding bouwvergunning: in het kader van de aanbesteding georganiseerd door de Erasmus Hogeschool Brussel voor de verkoop en renovatie van een studentenhuus gelegen in de Dansaertstraat te Brussel, dewelke de Doelvennootschap won. In juni 2021, werden de nodige voorbereidingen getroffen voor de bouwvergunning voor een studentenhuusvesting van 51 kamers. De beslissing over de bouwvergunning, waarvan de aanvraag nog moet worden ingediend op Datum van het Prospectus, wordt verwacht in oktober 2022.

⁴⁵ Financiële bezettingsgraad: de Financiële bezettingsgraad bedraagt 100% wanneer een vaste huurovereenkomst afgesloten is met een externe partij voor meer dan 1 jaar. Het is de externe partij die onderverhuurt aan de studenten. Wanneer er geen sprake is van een vaste huurovereenkomst met een externe partij voor meer dan 1 jaar, wordt de Financiële Bezettingsgraad aangegeven en berekend als volgt: (het aantal verhuurbare units – totaal aantal vrije kamers aan het einde van de huurperiode) / totaal aantal verhuurbare units.

- Goedkeuring bouwvergunning: in juli 2021 werd de bouwvergunning voor het Brouck'R-project goedgekeurd, waardoor later dit jaar zal kunnen worden overgegaan tot de ondertekening van de aankoopakte. Brouck'R is het gemengde project van projectontwikkelaars Immobil en BPI Real Estate, waarin de Doelvennootschap 129 studentenkamers verwerft. De start van de bouwwerken is gepland tegen het eind van 2021.
- Start renovatiewerken: aan de gebouwen in Antwerpen (Rodestraat 17 & Rodestraat 19-23) en Brussel (Antoine Bréartstraat 60) werden renovatiewerken aangevat om de studentenhuisvesting in overeenstemming te brengen met de strengere stadsreglementering, de gemeenschappelijke ruimtes en om de gebouwen toekomstbestendig te maken. Deze renovatiewerken werden beëindigd in oktober 2021.
- Hoge bezettingsgraad: eind augustus 2021, enkele weken voor de start van het academiejaar, bereikte de bezettingsgraad voor het academiejaar 2021-2022 een niveau van 98%.

5.6. Aandeelhoudersstructuur van de Doelvennootschap

De huidige aandeelhoudersstructuur van de Doelvennootschap, op de Datum van het Prospectus, is als volgt:

Aandeelhouder	Aantal aandelen	Percentage van het totaal aantal aandelen	Aantal stemrechten	Percentage van het totaal aantal stemrechten
KBC Asset Management	331	9,15%	331	9,15%
Sophie Costermans	304	8,41%	304	8,41%
Argenta Assurantie NV	303	8,38%	303	8,38%
Familie Essers, zijnde MAN@THEWHEEL BV, Ann Essers en Hilde Essers	232	6,42%	232	6,42%
Andere	2.446	67,64%	2.446	67,64%
Totaal	3.616	100%	3.616	100%

De huidige aandeelhoudersstructuur van Quares Reim SH, op de Datum van het Prospectus, is als volgt:

Aandeelhouder	Aantal aandelen	Percentage van het totaal aantal aandelen	Aantal stemrechten	Percentage van het totaal aantal stemrechten
Quares REIM NV	609	99,02%	609	99,02%

Quares Invest NV	6	0,08%	6	0,08%
Totaal	615	100%	615	100%

5.7. Bedrijfsleiding en werknemers

5.7.1. *Bestuurder*

De Doelvennootschap wordt overeenkomstig artikel 10 van de statuten bestuurd door de enige bestuurder. Tot enige bestuurder werd op 26 april 2019 aangesteld voor de duur van de Doelvennootschap, de naamloze vennootschap Quares Reim SH, vast vertegenwoordigd door Herman Du Bois.

Quares Reim SH is bevoegd om alle handelingen van intern bestuur te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de Doelvennootschap, met uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de wet alleen de algemene vergadering bevoegd is. Quares Reim SH handelt bij het uitoefenen van haar bestuurstaken in het uitsluitend belang van de Doelvennootschap.

De raad van bestuur van Quares Reim SH bestaat uit twee leden, met name:

- Fontenelle BV, met als vaste vertegenwoordiger de heer Herman Du Bois; en
- Business Management & Consultancy Center BV, met als vaste vertegenwoordiger de heer Freddy Hoorens.

De bestuurders werden in 2013 aangesteld voor een periode aflopend na de jaarvergadering van Quares Reim SH van het jaar 2019. Op deze jaarvergadering in 2019 werden hun mandaten verlengd tot jaarvergadering van de enige bestuurder van het jaar 2025. De bestuurders oefenen hun mandaat onbezoldigd uit.

5.7.2. *Operationeel management en werknemers*

De operationele activiteiten van de Doelvennootschap worden deels uitgeoefend op het niveau van Quares Reim SH. De Doelvennootschap heeft 8 werknemers in dienst, zijnde 4 city managers, alsook 1 community manager, financieel verantwoordelijke, onderhoudspersoon en 1 klusjesman. Quares Reim SH heeft op de Datum van het Prospectus 2 werknemers in dienst, zijnde 1 financieel manager en 1 asset manager.

5.7.3. *Investeringscomité*

Quares Reim SH vraagt advies aan het investeringscomité over alle aankoop- en verkoopbeslissingen omtrent de vastgoedportefeuille. Het investeringscomité adviseert Quares Reim SH eveneens over strategische beslissingen.

Het investeringscomité is georganiseerd op het niveau van de Doelvennootschap en bestaat uit 6 leden, met name Dhr. Herman Du Bois, Dhr. Kim Creten (vertegenwoordiger van KBC Asset Management), Dhr. Christophe Evers, Dhr. Erwin Gorissen (vertegenwoordiger van de familie Essers), Dhr. Nils Denies (vertegenwoordiger van Argenta Assurances) en Mevr. Sophie Costermans (vertegenwoordiger van de familie Costermans).

5.8. Belangenconflicten

Quares REIM SH is partij bij de koop-verkoopovereenkomst gesloten tussen de Bieder enerzijds en de

Referentie Aandeelhouders anderzijds, d.d. 8 oktober 2021, welk betrekking heeft op de overdracht van 32,36% van het totaal aantal aandelen van de Doelvennootschap. In het kader van deze koop-verkoopovereenkomst heeft Quares REIM SH o.a. het volgende afgesproken met de Bieder (onder dezelfde opschortende voorwaarden als deze voorzien voor het Bod):

- i. Quares REIM SH zal vrijwillig ontslag nemen als statutaire bestuurder van de Doelvennootschap op de closing van (i) de Referentie Overdracht en (ii) de overdracht van de Aandelen en Uitstaande Obligaties die worden overgedragen in het kader van het Overnamebod en de uitoefening van de Volgplicht (deze closing zal plaatsvinden op de Betaaldatum);
- ii. de property managementovereenkomst tussen de Doelvennootschap en Quares Property Management NV (een verbonden vennootschap van Quares REIM SH) wordt vroegtijdig beëindigd (op de Betaaldatum), mits betaling van een beëindigingsvergoeding van 625.000 EUR (excl. BTW) door de Doelvennootschap;
- iii. Quares REIM SH zal vanaf de Betaaldatum adviesdiensten verlenen aan de Bieder en de Doelvennootschap, in verband met een reeks vastgoedprojecten van de Doelvennootschap;
- iv. Quares REIM SH geeft aan de Bieder (samen met de Referentie Aandeelhouders) een reeks verklaringen en garanties af in verband met de activiteiten van de Doelvennootschap en haar dochtervennootschap, zoals gebruikelijk bij een dergelijke koop-verkoop transactie;
- v. Quares REIM SH zal actief betrokken zijn bij het verhuur- en incassoproces met betrekking tot het vastgoed van de Doelvennootschap voor de academiejaren 2021-2022 en 2022-2023 (zie sectie 6.2.6 van dit Prospectus), teneinde ernaar te streven dat de Doelvennootschap de afgesproken huurtarifs voor deze academiejaren effectief behaalt en te vermijden dat de huurgaranties verleend aan de Bieder ingeroepen zouden worden.

Er werd overeengekomen dat Quares REIM SH een bedrag van EUR 2.000.000 (exclusief BTW) van de Doelvennootschap krijgt als vergoeding voor het vrijwillig ontslag als enige bestuurder en voor de diensten waarvan sprake in punt (iii) hierboven i.v.m. twee projecten van de Doelvennootschap. In de mate dat Quares REIM SH er bijkomend in slaagt om een aantal overeengekomen projecten te concretiseren voor de Doelvennootschap, zal zij recht hebben op een success fee van 2 % (exclusief BTW) op de koopwaarde van deze projecten.⁴⁶

Daarnaast heeft Quares REIM SH recht op de statutaire Preferente Uitkering in verband met de aandelen van de Doelvennootschap die verkocht worden in het kader van de Referentie Overdracht en van het Overnamebod (zie sectie 6.2.4.1 van dit Prospectus).

Omwille van deze verschillende afspraken en vergoedingen, doet zich in hoofde van Quares REIM SH in haar hoedanigheid als enige bestuurder van de Doelvennootschap een belangenconflict van vermogensrechtelijke aard voor dat strijdig is met het belang van de Doelvennootschap, gelet op de beslissingen die ze moet nemen als statutaire bestuurder van de Doelvennootschap, met name (i) haar goedkeuring geven op de uitoefening van de Volgplicht overeenkomstig artikel 8.2 van de statuten van de Doelvennootschap, (ii) de vroegtijdige opzegging van bovenvermelde property management overeenkomst en (iii) haar ontslag als statutaire bestuurder van de Doelvennootschap. Overeenkomstig artikel 7:102 WVV dient de statutaire bestuurder deze beslissingen en verrichtingen aan de algemene vergadering van de Doelvennootschap voor te leggen. Indien de algemene vergadering deze beslissingen en verrichtingen goedkeurt, kan Quares REIM SH ze als enige bestuurder uitvoeren.

Bijgevolg heeft Quares REIM SH een bijzondere algemene vergadering van de Doelvennootschap bijeengeroepen die zal plaatsvinden op 16 december 2021 met de volgende dagorde:

⁴⁶ Door de aard van de berekening van deze success fee is het niet mogelijk om het nominaal bedrag op voorhand te berekenen.

- Kennisname van de beslissing van Xior Student Housing NV om een vrijwillig openbaar overnamebod te lanceren op alle aandelen en de Uitstaande Obligaties van de Doelvennootschap;
- Goedkeuring van toestemming van de enige bestuurder met de uitoefening van de Volgplicht overeenkomstig artikel 8.2 van de statuten, mits aan alle voorwaarden daartoe is voldaan;
- Goedkeuring van alle beslissingen in het kader van de wettelijke belangenconflictheregeling cfr. artikel 7:102 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, naar aanleiding van de belangenconflicten in hoofde van de statutaire bestuurder van de Doelvennootschap in verband met de transactie, met name:
 - o de beëindigingsvergoeding van 625.000 EUR onder de *property management* overeenkomst tussen de Vennootschap en Quares Property Management NV
 - o een bedrag van EUR 2.000.000 (exclusief BTW) dat de Enige Bestuurder van de Vennootschap krijgt als vergoeding voor het vrijwillig ontslag als statutaire bestuurder en voor de diensten i.v.m. twee projecten van de Vennootschap
 - o in de mate dat de enige bestuurder er in slaagt om een aantal overeengekomen projecten te concretiseren voor de Doelvennootschap, de success fee van 2 % (exclusief BTW) op de koopwaarde van deze projecten.

5.9. Financiële informatie

De statutaire alsook geconsolideerde jaarrekening van de Doelvennootschap voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2020 werd aangehecht als respectievelijk [Bijlage 4](#) en [Bijlage 9](#) bij dit Prospectus. De jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met de Belgische algemeen aanvaarde boekhoudkundige principes (*Belgian GAAP*). De jaarrekeningen werd goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Doelvennootschap, gehouden op 30 april 2021.

De enkelvoudige jaarrekening werd gecontroleerd door BDO Bedrijfsrevisoren BV, met zetel te Da Vincilaan 9, 1930 Zaventem, vertegenwoordigd door Philippe Venken, lid van het Instituut der Bedrijfsrevisoren ("*Institut des Réviseurs d'Entreprises*") die hierbij geen voorbehoud heeft geformuleerd.

Het niet-geauditeerd geconsolideerd halfjaarlijks verslag van de Doelvennootschap per 30 juni 2021 werd aangehecht als [Bijlage 5](#) bij dit Prospectus.

5.10. Andere effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht

Op Datum van het Prospectus heeft de Doelvennootschap geen andere effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht uitgegeven anders (i) dan de aandelen waarnaar wordt verwezen in sectie 5.11 van dit Prospectus en (ii) de Obligaties.

Indien de Kennisgeving Volgplicht na 15 december 2021 wordt gegeven (om welke reden ook), zullen de houders van Obligaties die niet tegen 15 september 2020 hun intentie om te converteren hadden aangemeld, wederom de mogelijkheid krijgen om zulke conversie aan te vragen, waardoor er, desgevallend, nieuwe aandelen kunnen worden uitgegeven door de Doelvennootschap. Gezien de uitgiftevoorwaarden bij de Obligaties voorzien dat een eventuele conversie in dergelijk geval pas op 15 december 2022 plaats kan vinden, zullen dergelijke houders van Obligaties nog steeds enkel Obligaties kunnen overdragen in het kader van het Bod. De eventueel in deze hypothese nieuw uit te geven aandelen kunnen dus onmogelijk uitgegeven worden voor de verwezenlijking van het Bod.

5.11. Kapitaal van de Doelvennootschap

Overeenkomstig artikel 5 van de statuten van de Doelvennootschap, bedraagt het kapitaal van de Doelvennootschap op de Datum van het Prospectus EUR 36.106.905,55 en wordt dit vertegenwoordigd door 3.616 aandelen zonder vermelding van waarde. Gelet op het feit dat houders van converteerbare obligaties

(die werden uitgegeven door de Doelvennootschap in het kader van de aanbidding voor een maximale nominale waarde van EUR 5.000.000 zoals beschreven in de informatienota d.d. 3 oktober 2020) overeenkomstig artikel 2.7 van de uitgiftevoorwaarden de Doelvennootschap tijdig in kennis gesteld hebben van hun wens om 10 converteerbare obligaties om te zetten in aandelen, zal het kapitaal van de Doelvennootschap op 15 december 2021 verhoogd worden met EUR 39.941,27, om het te brengen op EUR 36.146.846,82, vertegenwoordigd door 3.620 aandelen. Bij deze kapitaalverhoging zal een uitgiftepremie ten belope van EUR 21.710,73 geboekt worden.

Overeenkomstig artikel 2.7 van de uitgiftevoorwaarden vervalt het conversierecht ten aanzien van een houder van converteerbare obligaties die de Doelvennootschap niet tijdig in kennis gesteld heeft van zijn wens om zijn converteerbare obligaties om te zetten in aandelen. Echter, indien de Kennisgeving Volgplicht na 15 december 2021 wordt gegeven (om welke reden ook), zullen de houders van Obligaties die niet tegen 15 september 2020 hun intentie om te converteren hadden aangemeld, wederom de mogelijkheid krijgen om zulke conversie aan te vragen, waardoor er, desgevallend, nieuwe aandelen kunnen worden uitgegeven door de Doelvennootschap. Gezien de uitgiftevoorwaarden bij de Obligaties voorzien dat een eventuele conversie in dergelijk geval pas op 15 december 2022 plaats kan vinden, zullen dergelijke houders van Obligaties nog steeds enkel Obligaties kunnen overdragen in het kader van het Bod. De eventueel in deze hypothese nieuw uit te geven aandelen kunnen dus onmogelijk uitgegeven worden voor de verwezenlijking van het Bod.

5.12. Belangrijkste deelnemingen

Op Datum van het Prospectus zijn de belangrijkste deelnemingen van de Doelvennootschap in andere ondernemingen:

- **Quares SHF Kothouse BV**, een besloten vennootschap naar Belgisch recht met zetel te Museumstraat 50, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0836.597.581 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen): 99 aandelen (99%)
- **Tri-Bis BV**, een besloten vennootschap naar Belgisch recht met zetel te Museumstraat 50, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0836.601.046 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen): 100 aandelen (100%)
- **Quares SHF BISC NV**, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met zetel te Museumstraat 50, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0547.631.910 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen): 99 aandelen (99%)
- **Quares SHF Meridien NV**, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met zetel te Museumstraat 50, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0627.826.758 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen): 99 aandelen (99%)
- **Quares SHF Ruhl NV**, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met zetel te Museumstraat 50, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0884.692.854 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen): 678 aandelen (99%)
- **Quares SHF Ommegang NV**, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met zetel te Museumstraat 50, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0644.501.553 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen): 99 aandelen (99%)
- **Room To Bloom NV**, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met zetel te Museumstraat 50, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0406.056.945 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen): 50 aandelen (100%)
- **Agro-Inve NV**, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met zetel te Museumstraat 50, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0458.480.495 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen): 205.563 aandelen (100%)
- **Revalue BV**, een besloten vennootschap naar Belgisch recht met zetel te Museumstraat 50, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0839.566.573 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen): 100 aandelen (100%)
- **Quares SHF Octopus NV**, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met zetel te Museumstraat

50, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0761.782.075 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen): 100 aandelen (100%)

De enige bestuurder van de Doelvennootschap wordt aangehouden door:

- **Quares REIM NV**, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met zetel te Museumstraat 50, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0872.236.569 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen): 609 aandelen (99,02%)
- **Quares Invest NV**, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met zetel te Museumstraat 50, 2000 Antwerpen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0832.755.589 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen): 6 aandelen (0,08%)

Voor een schematische voorstelling (inclusief onder meer de dochtervennootschappen van Quares Reim NV en Quares Invest BV) van de Quares groep wordt verwezen naar [Bijlage 6](#) bij dit Prospectus.

6. HET BOD

6.1. Kenmerken van het Bod

6.1.1. *Aard en voorwerp van het Bod*

Algemeen

Op 8 oktober 2021 heeft de Bieder een koop-verkoopovereenkomst gesloten met de Referentie Aandeelhouders voor de overdracht van 1.170 van de aandelen van de Doelvennootschap (samen 32,36% van het totaal aantal aandelen van de Doelvennootschap op het moment van het sluiten van deze koop-verkoopovereenkomst). Middels dit Bod wenst de Bieder de resterende aandelen van de Doelvennootschap te verwerven, bestaande uit de Huidige Aandelen en de 4 Bijkomende Aandelen, alsook de 42 Uitstaande Obligaties.

Op Datum van het Prospectus heeft de Doelvennootschap 52 Obligaties uitgegeven waarvan de uitgiftevoorwaarden zijn vastgelegd in de informatienota dd. 3 oktober 2020. Ingevolge kennisgevingen tot conversie ontvangen door de Doelvennootschap voor of op 15 september 2021, zullen de 10 Geconverteerde Obligaties worden geconverteerd in ruil voor 4 Bijkomende Aandelen uit te geven door de Doelvennootschap.

De resterende 42 Obligaties zijn de Uitstaande Obligaties waarvoor de Doelvennootschap geen kennisgeving tot conversie heeft ontvangen voor of op 15 september 2021 .

Het Bod strekt zich uit tot genoemde Bijkomende Aandelen en de Uitstaande Obligaties.

Het Bod is een vrijwillig voorwaardelijk openbaar bod, uitgebracht overeenkomstig hoofdstuk II van het Overnamebesluit. Het Bod heeft betrekking op:

1. (elk van) de 2.446 Aandelen, die 67,64% van het kapitaal van de Doelvennootschap op Datum van het Prospectus vertegenwoordigen alsook de 4 Bijkomende Aandelen die zullen worden uitgegeven in het kader van de conversie van de Geconverteerde Obligaties en die nog niet in het bezit zijn van de Bieder en die evenmin het voorwerp uitmaken van de Referentie Overdracht; en
2. elk van de Uitstaande Obligaties.

Ingevolge de Referentie Overdracht heeft de Bieder op de Datum van het Prospectus reeds een bindende overeenkomst met de Referentie Aandeelhouders om 32,36% van de aandelen van de Doelvennootschap over te nemen. Het Bod heeft geen betrekking op de aandelen van de Doelvennootschap die reeds het voorwerp

vormen van de Referentie Overdracht.

Het is de intentie dat na afloop van het Bod de Volgplicht zoals vervat in artikel 8 van de statuten van de Doelvennootschap desgevallend zal worden uitgeoefend (zodra de voorwaarden daartoe vervuld zijn) waardoor de Bieder 100% van de aandelen van de Doelvennootschap zal kunnen verwerven (zie sectie 6.3 van dit Prospectus).

Impact van de nieuwe conversieperiode (die start op 16 december 2021) op de Uitstaande Obligaties

Zoals reeds aangegeven heeft het Bod ook betrekking de Uitstaande Obligaties. De Uitstaande Obligaties zullen dus niet worden geconverteerd in aandelen van de Doelvennootschap op de eerstvolgende betaaldatum zoals bepaald onder de uitgiftevoorwaarden van de Obligaties, zijnde 15 december 2021 (gezien de houders van de Uitstaande Obligaties de Doelvennootschap niet op of voor 15 september 2021 in kennis gesteld hebben van hun wens om hun conversierecht uit te oefenen).

Overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden van de Obligaties zal voor de Uitstaande Obligaties een nieuwe conversieperiode van start gaan op 16 december 2021. Gezien het vooropgestelde tijdschema van het Bod zal deze nieuwe conversieperiode reeds beginnen lopen tijdens de Aanvaardingsperiode van het Bod en zullen de houders van de Uitstaande Obligaties hun kennisgeving tot conversie ook in de Aanvaardingsperiode aan de Doelvennootschap kunnen overmaken. In die hypothese zou het dus mogelijk zijn dat, door de vooropgestelde eventuele conversie van deze Uitstaande Obligaties, nieuwe aandelen zullen worden gecreëerd (de Theoretische Nieuwe Aandelen zoals verder omschreven in sectie 6.2.5 van dit Prospectus). Hierbij wordt benadrukt dat dergelijke Theoretische Nieuwe Aandelen overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden van de Obligaties pas zullen worden uitgegeven op de volgende betaaldatum, zijnde 15 december 2022. Gezien deze datum buiten de Aanvaardingsperiode van het Bod valt, kunnen deze Theoretische Nieuwe Aandelen dus geenszins het voorwerp van dit Bod uitmaken.

Met het oog op een eenduidig Bod, alsook het streven naar een gelijkwaardige behandeling van de verschillende effectenhouders van de Doelvennootschap opteert de Bieder ervoor om voor deze 42 Uitstaande Obligaties een biedprijs te bieden waarvan de kenmerken en de berekening bepaald is alsof alle 42 Uitstaande Obligaties in aandelen van de Doelvennootschap zouden worden geconverteerd.

Voor de berekening van de Biedprijs B wordt verwezen naar sectie 6.2.5 van het Prospectus.

6.1.2. Voorwaarden van het Bod

Het Bod is onderworpen aan de volgende voorwaarden:

1. de Bieder zal ten gevolge van het bod geldige Aanvaardingsformulieren ontvangen hebben voor ten minste 641 van de aandelen in de Doelvennootschap;
2. middels de Aanvaardingsformulieren ingediend in het kader van het Bod zullen aandeelhouders van de Doelvennootschap die ten minste 641 van de aandelen in de Doelvennootschap aanhouden, hun goedkeuring hebben gegeven tot het instellen van de Volgplicht (samen met de Referentie Aandeelhouders die 1.170 van de aandelen in de Doelvennootschap aanhouden). Met dien verstande dat men bij aanvaarding van het Bod de mogelijkheid maar niet de verplichting heeft om de Volgplicht uit te oefenen;
3. gedurende de periode voorafgaand aan de datum waarop de resultaten van het Bod worden aangekondigd, doet zich geen materiële negatieve wijziging voor wat één of meer van de volgende situaties betekent: (i) een daling van het geconsolideerd netto huurinkomen (op jaarbasis) van de Doelvennootschap ten belope van ten minste 20% (ten opzichte van het geconsolideerd netto

huurinkomen (op jaarbasis) van de Doelvennootschap op het einde van het academiejaar 2020-2021) op basis van de door de Doelvennootschap aan te leveren informatie (zoals vast te stellen door een onafhankelijk expert), ofwel (ii) een verhoging van de lange termijn OLO-interest op 5 jaar ten belope van ten minste 300 basispunten in vergelijking met de lange termijn OLO-interest op 5 jaar op de dag voorafgaand aan de kennisgeving van het Bod (d.w.z. -0,46) ofwel (iii) een terugval in de slotkoers van de BEL20 index van meer dan 20% in vergelijking met de slotkoers van de BEL20 index op de dag voorafgaand aan de kennisgeving van het Bod in overeenstemming met artikel 5 van het Overnamebesluit (d.w.z. 4.152,40 punten op 7 oktober 2021). Indien de Bieder niet beslist om het Bod in te trekken op een ogenblik waarop de slotkoers van de BEL20 index daalt onder 3.321,76 punten en deze slotkoers vervolgens terug boven dit niveau uitstijgt, zal de Bieder zich nadien niet meer kunnen beroepen op deze eerdere en tijdelijke daling van de BEL20 index. De eventuele beslissing van de Bieder om het Bod te handhaven tijdens een periode waarin de slotkoers van de BEL20 index tijdelijk gedaald is onder 3.321,76 punten, doet geen afbreuk aan het recht van de Bieder om alsnog de voorwaarde in te roepen en het Bod in te trekken, indien de slotkoers van de BEL20 index, na een heropleving, vervolgens opnieuw onder 3.321,76 punten zou dalen;

4. een bijzondere algemene vergadering van de Doelvennootschap heeft plaatsgevonden die (i) de toestemming van de enige bestuurder van de Doelvennootschap (zijnde Quares REIM SH) met de uitoefening van de Volgplicht overeenkomstig artikel 8.2 van de statuten van de Doelvennootschap zal goedkeuren en (ii) alle andere beslissingen die op de agenda van deze bijzondere algemene vergadering zullen worden geplaatst, zal goedkeuren; en
5. er bestaat geen tijdelijk of definitief bevel of vonnis van een rechtbank of een overheidsinstantie die rechtsbevoegdheid heeft over een partij bij de Referentie Overdracht, die ertoe strekt de voltooiing van de transactie op grond van de Referentie Overdracht te verbieden of aanzienlijk te beperken.

(elk afzonderlijk een **Voorwaarde** en samen de **Voorwaarden**)

Deze Voorwaarden zijn bepaald in het uitsluitend voordeel van de Bieder, die zich het recht voorbehoudt om daar, geheel of gedeeltelijk, afstand van te doen. De Bieder verbindt zich ertoe om geen afstand te doen van de vierde Voorwaarde mocht deze niet vervuld zijn.

Indien niet voldaan is aan één van de Voorwaarden, zal de Bieder zijn beslissing om hier al dan niet aan te verzaken, aankondigen ten laatste op het ogenblik dat de resultaten van het Bod worden aangekondigd, via een persbericht dat tevens op de website van de Loketinstelling (ING Bank NV: www.ing.be/aandelentransacties (NL), www.ing.be/transactionsdactions (FR) en www.ing.be/equitytransactions (ENG)) en op de website van de Bieder (<http://xior.be/nl/investor/investor-relations/public-tender-offer-quares/2021>) ter beschikking zal zijn.

6.2. Biedprijs

6.2.1. *Algemene kenmerken*

Gezien het Bod zowel betrekking heeft op de Aandelen als op de Uitstaande Obligaties, gelden er twee afzonderlijke biedprijzen:

- de biedprijs per Aandeel: de Biedprijs A; en
- de biedprijs per Uitstaande Obligatie: de Biedprijs B.

Per Aandeel worden er bovenop de Biedprijs A twee prijssupplementen geboden (zijnde het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel en het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel, beide zoals hieronder omschreven) geboden. De Biedprijs A en de prijssupplementen zijn dezelfde als diegene die van toepassing zijn op de Referentie Overdracht.

Per Uitstaande Obligatie worden er bovenop de Biedprijs B twee prijssupplementen (zijnde het Voorwaardelijk

Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel en het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel, beide zoals hieronder omschreven) geboden.

Er wordt een incasso- en huurgarantie gegeven door alle Aandeelhouders die aandelen van de Doelvennootschap overdragen aan de Bieder ingevolge de Referentie Overdracht, dit Bod en desgevallend, de uitoefening van de Volgplicht (pro rata het aantal overgedragen aandelen), alsook door alle Obligatiehouders die Uitstaande Obligaties overdragen in het kader van dit Bod (pro rata het aantal overgedragen Uitstaande Obligaties). Deze incasso- en huurgarantie (zoals verder omschreven in secties 6.2.2 en 6.2.3 hieronder) vormen een integraal onderdeel van zowel de Referentie Overdracht, het Bod en de Volgplicht.

De prijssupplementen vormen de waarborg voor deze incasso- en huurgaranties. Indien en in die mate dat er op deze garanties beroep zou moeten worden gedaan, zal het bedrag waarvoor op deze garanties beroep moet worden gedaan in mindering komen van de prijssupplementen zoals hieronder verder uiteengezet.

Indien er beroep moet worden gedaan op deze garanties zullen alle overdragende aandeelhouders (zijnde alle Aandeelhouders die aandelen van de Doelvennootschap overdragen aan de Bieder ingevolge de Referentie Overdracht, dit Bod en desgevallend, de uitoefening van de Volgplicht) en overdragende obligatiehouders op dezelfde manier en in dezelfde rangorde worden aangesproken. Iedere aandeelhouder en obligatiehouder staat dus op dezelfde manier pro rata in voor de waarborgen voor deze garanties, ongeacht de wijze waarop diens aandelen of obligaties in de Doelvennootschap overgedragen zijn. Het Prijssaldo 2022 per Aandeel / Prijssaldo 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel (zoals verder omschreven in secties 6.2.4.2 / 6.2.5.1 hieronder) en het Prijssaldo 2023 per Aandeel / het Prijssaldo 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel (zoals verder omschreven in secties 6.2.4.3 / 6.2.5.2 hieronder) worden respectievelijk op 1 september 2022 en op 1 september 2023 uitbetaald aan de aandeel- en obligatiehouders die op het Bod ingaan (alsook aan de aandeelhouders die aandelen van de Doelvennootschap overdragen aan de Bieder ingevolge de Referentie Overdracht en desgevallend de uitoefening van de Volgplicht). In het geval dat het Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Aandeel respectievelijk het Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel groter zou zijn dan respectievelijk het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel en het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel, zal Quares Reim SH NV hiervoor worden aangesproken.

Op de Betaaldatum wordt de Biedprijs A betaald aan zowel de Aandeelhouders die in het kader van het Bod hun Aandelen hebben aangeboden tijdens de aanvaardingsperiode van het Bod als aan de Aandeelhouders die hun Aandelen overdragen aan de Bieder ingevolge de Referentie Overdracht en desgevallend de uitoefening van de Volgplicht en wordt de eigendom van deze Aandelen overgedragen; en (ii) wordt de Biedprijs B betaald aan de houders van Uitstaande Obligaties die in het kader van het Bod hun Uitstaande Obligaties hebben aangeboden tijdens de aanvaardingsperiode van het Bod en wordt de eigendom van deze Uitstaande Obligaties overgedragen.

6.2.2. **Garantie 2022**

Als essentiële modaliteit van het Bod⁴⁷, moeten de Aandeelhouders en Obligatiehouders die ingaan op het Bod ten gunste van de Bieder hun pro rata deel van een incassogarantie verschaffen over de periode van het academiejaar 2021-2022 voor de Huurgelden met betrekking tot elke unit in het vastgoed van de Doelvennootschap die niet tijdig of niet worden ontvangen gedurende dit academiejaar. Deze incassogarantie (de **Garantie 2022**) geldt voor een bedrag van EUR 640.000⁴⁸ (zijnde 10% van de totaal ingeschatte Huurgelden voor academiejaar 2021-2022 van EUR 6.400.000 (de **2021-2022 Huurtarget**)). De Garantie 2022 moet worden verschaft door alle Aandeelhouders die aandelen van de Doelvennootschap overdragen aan de Bieder ingevolge de Referentie Overdracht, dit Bod en desgevallend, de uitoefening van de Volgplicht (pro rata het aantal overgedragen aandelen) alsook door alle Obligatiehouders die Uitstaande Obligaties overdragen ingevolge dit

⁴⁷ Alsook van de Referentie Overdracht en, desgevallend, de Volgplicht.

⁴⁸ Dit bedrag wordt verhoogd met EUR 177 per Theoretisch Nieuw Aandeel (zoals gedefinieerd onder de sectie met betrekking tot de Biedprijs B) dat correspondeert met de Uitstaande Obligaties die worden overdragen ingevolge dit Bod.

Bod.

Het eventueel onder de Garantie 2022 verschuldigde bedrag per Aandeel respectievelijk Theoretisch Nieuw Aandeel wordt berekend als volgt:

- (i) het verschil tussen enerzijds de 2021-2022 Huurtarget en anderzijds het bedrag van de werkelijk ontvangen Huurgelden voor academiejaar 2021-2022;
- (ii) gedeeld door het aantal aandelen van de Doelvennootschap die zullen worden overgedragen aan de Bieder ingevolge de Referentie Overdracht, dit Bod en desgevallend, de uitoefening van de Volgplicht plus het aantal Theoretisch Nieuwe Aandelen die de Uitstaande Obligaties vertegenwoordigen die worden overdragen ingevolge dit Bod;
- (iii) beperkt tot een maximum van EUR 177 per Aandeel respectievelijk Theoretisch Nieuw Aandeel.

Na afloop van elk kwartaal gedurende het academiejaar 2021-2022 zal de Bieder een provisioneel overzicht opmaken voor het bedrag verschuldigd uit hoofde van deze incassogarantie.

6.2.3. **Garantie 2023**

Als essentiële modaliteit van het Bod⁴⁹, moeten de Aandeelhouders en Obligatiehouders die ingaan op het Bod ten gunste van de Bieder de volgende garanties verschaffen over de periode van het academiejaar 2022-2023):

- a) een huurgarantie over de periode voor het academiejaar 2022-2023 voor de Huurgelden met betrekking tot elke leegstaande unit ((studenten)woningen, parkeerplaatsen en commerciële ruimten) in het vastgoed van de Doelvennootschap in die periode;⁵⁰ en
- b) een incassogarantie over de periode voor het academiejaar 2022-2023 voor de Huurgelden met betrekking tot elke unit ((studenten)woningen, parkeerplaatsen en commerciële ruimten) in het vastgoed van de Doelvennootschap die niet tijdig of niet worden ontvangen gedurende die periode.

Deze incasso- en huurgarantie (de **Garantie 2023**) geldt voor een totaal bedrag van EUR 6.700.000 (zijnde de totaal ingeschatte Huurgelden voor academiejaar 2022-2023 (de **2022-2023 Huurtarget**)) die door de volgende personen wordt gegeven:

- (i) een bedrag ten belope van maximaal EUR 3.368.500 (zijnde EUR 3.500.000 verhoogd met EUR 925 per Theoretisch Nieuw Aandeel⁵¹ dat correspondeert met de Uitstaande Obligaties die worden overgedragen ingevolge dit Bod)⁵² zal worden gegarandeerd door alle Aandeelhouders die aandelen van de Doelvennootschap overdragen aan de Bieder ingevolge de Referentie Overdracht, dit Bod en desgevallend, de uitoefening van de Volgplicht alsook door alle Obligatiehouders die Uitstaande Obligaties overdragen ingevolge dit Bod;
- (ii) indien en in de mate dat het bedrag vermeld in (i) hierboven lager is dan hetgeen verschuldigd is onder de Garantie 2023, staat Quares REIM SH in voor het saldo.

Het eventueel onder de Garantie 2023 verschuldigde bedrag per Aandeel respectievelijk Theoretisch Nieuw

⁴⁹ Alsook van de Referentie Overdracht en, desgevallend, de Volgplicht.

⁵⁰ In het kader van de Garantie 2022 wordt geen huurgarantie aangeboden aangezien het academiejaar waarop deze garantie betrekking heeft (2021-2022) reeds loopt. Het is dan ook reeds geweten voor welke units een huurovereenkomst gesloten is voor het academiejaar 2021-2022. Voor het academiejaar 2022-2023, waar de Garantie 2023 betrekking op heeft, ligt dit anders. Hierbij is het nog niet geweten voor welke units al dan niet een huurder gevonden zal worden. Om dit bijkomend risico af te dekken omvat de Garantie 2023 naast een incassogarantie ook een huurgarantie.

⁵¹ Zoals gedefinieerd in sectie 6.2.5 van dit Prospectus met betrekking tot de Biedprijs B.

⁵² Dit bedrag varieert dus tussen EUR 3.500.000 en EUR 3.368.500 in functie van het aantal Uitstaande Obligaties waarvoor op het Bod zal worden ingegaan.

Aandeel wordt berekend als volgt:

- (i) het verschil tussen enerzijds de 2022-2023 Huurtarget en anderzijds het bedrag van de werkelijk gecontracteerde én ontvangen Huurgelden voor academiejaar 2022-2023;
- (ii) gedeeld door het aantal aandelen van de Doelvennootschap die zullen worden overgedragen aan de Bieder ingevolge de Referentie Overdracht, dit Bod en desgevallend, de uitoefening van de Volgplicht plus het aantal Theoretisch Nieuwe Aandelen die de Uitstaande Obligaties vertegenwoordigen die worden overdragen ingevolge dit Bod;
- (iii) beperkt tot een maximum van EUR 925 per Aandeel respectievelijk Theoretisch Nieuw Aandeel.

Na afloop van elk kwartaal gedurende het academiejaar 2022-2023 zal de Bieder een provisioneel overzicht opmaken voor het bedrag verschuldigd uit hoofde van deze huurgarantie.

6.2.4. **Biedprijs A**

De biedprijs per Aandeel is EUR 19.984 (de **Biedprijs A**). De Biedprijs A is betaalbaar in cash.

Naast de Biedprijs A worden twee prijssupplementen geboden:

- een bedrag van EUR 177 (het **Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel**) in het kader van de Garantie 2022 zoals verder toegelicht in sectie 6.2.4.2 hieronder;
- een bedrag van EUR 925 (het **Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel**) in het kader van de Garantie 2023 zoals verder toegelicht in sectie 6.2.4.3 hieronder (desgevallend verhoogd zoals bepaald in sectie 6.2.4.4).

Op de Datum van het Prospectus bedraagt het aantal Aandelen 2.446. Ingevolge de geplande conversie van 10 Geconverteerde Obligaties van de Doelvennootschap tijdens de Aanvaardingsperiode zullen 4 Bijkomende Aandelen worden gecreëerd waardoor het totaal aantal Aandelen 2.450 zal bedragen.

De som van de totale biedprijs en beide prijssupplementen voor de Aandelen bedraagt aldus EUR 51.660.700. Deze waardering is gebaseerd op het totaal aantal Aandelen op Datum van het Prospectus vermeerderd met de Bijkomende Aandelen die zullen worden uitgegeven ingevolge de hierboven omschreven conversie van Obligaties.

6.2.4.1. *De Preferente Uitkering per Aandeel*

Overeenkomstig artikel 29 van de statuten van de Doelvennootschap, zijn aandeelhouders die aandelen van de Doelvennootschap overdragen onder bepaalde voorwaarden een vergoeding verschuldigd aan de naamloze vennootschap Quares Reim SH, zijnde de enige bestuurder van de Doelvennootschap als preferente uitkering (de **Preferente Uitkering**). In het kader van het Bod wordt de Preferente Uitkering berekend op basis van de Biedprijs A en op basis van het Prijssaldo 2022 per Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Aandeel. Door het invullen en ondertekenen van het Aanvaardingsformulier geeft de Aandeelhouder de toestemming om het in dit kader door hem eventueel verschuldigde bedrag van de Biedprijs A en de prijssupplementen af te laten houden en rechtstreeks door de Bieder aan Quares Reim SH te laten betalen.

Artikel 29 van de statuten van de Doelvennootschap:

“ARTIKEL 29. PREFERENTE UITKERING

Een preferente uitkering komt toe aan de enige bestuurder en zal verschuldigd zijn indien het brutorendement voor de relevante aandeelhouder(s) meer dan 5% bedraagt (per aandeel apart te berekenen). De preferente uitkering wordt als volgt berekend:

<i>Behaald brutorendement door de Aandeelhouder</i>	<i>Preferente uitkering voor de enige bestuurder</i>
<i>Brutorendement kleiner of gelijk aan 5,0%</i>	<i>Geen uitkering</i>
<i>Brutorendement tussen > 5,0% en 6,0%</i>	<i>10% van het bijkomstige brutorendement⁵³</i>
<i>Brutorendement tussen > 6,0% en 7,0%</i>	<i>15% van het bijkomstige brutorendement</i>
<i>Brutorendement hoger dan 7,0%</i>	<i>20% van het bijkomstige brutorendement</i>

waarbij het brutorendement per aandeel als volgt wordt berekend:

$Brutorendement = Rendement/Prijs * 100\%/Looptijd$

waarbij:

- het "**Rendement**" gelijk is aan het verschil tussen (i) de waarde van een aandeel bij vereffening of overdracht van aandelen en (ii) naar gelang het geval, de inschrijvingsprijs van het relevante aandeel (indien de houder het aandeel heeft onderschreven bij de uitgifte ervan) (de "**Inschrijvingsprijs**") of de prijs tegen dewelke het aandeel werd verworven (indien de houder het aandeel heeft verworven) (de "**Koopprijs**" en, samen met de Inschrijvingsprijs, de "**Prijs**"); de "**Looptijd**" is gelijk aan de periode die (i) start op het ogenblik van de uitgifte van het relevante aandeel (indien de relevante Prijs de Inschrijvingsprijs is) of op het ogenblik waarop het relevante aandeel werd verworven (indien de relevante Prijs de Koopprijs is) en eindigt op de datum van de overdracht die aanleiding geeft tot de preferente uitkering of, desgevallend, de datum van sluiting van de vereffening.
- een overdracht verwijst naar elke vorm van overdracht ten bezwarende titel, inclusief naar aanleiding van een fusie

De preferente uitkering zal verschuldigd zijn indien één van volgende gevallen zich voordoet:

- in geval van overdracht van de aandelen, desgevallend in het kader van de Volgplicht voorzien in artikel 8 of in het kader van een openbare overnamebod;
- in geval van vereffening van de vennootschap, indien de algemene vergadering beslist dat de exit van de aandeelhouders onder deze vorm plaats dient te vinden (in dergelijk geval zal de eventueel verschuldigde preferente uitkering betaald worden overeenkomstig artikel 32);
- indien de enige bestuurder na 31 december 2026 een vereffening van de vennootschap aan de algemene vergadering heeft voorgesteld of de verkoop van de aandelen van de vennootschap niet kan plaatsvinden (overeenkomstig artikel 8), wordt de preferente uitkering door de vennootschap betaald aan de enige bestuurder onder de vorm van een eenmalige vergoeding (success fee) en zal, voor het bepalen van het brutorendement: (i) de looptijd geacht worden te eindigen op de datum van afsluiting van het boekjaar dat de desbetreffende algemene vergadering voorafgaat (en ten vroegste 31 december 2026) en (ii) de referentiewaarde gelijk zijn aan de intrinsieke waarde van de aandelen bepaald op basis van de jaarrekening van datzelfde boekjaar; eens deze vergoeding betaald werd zal de enige bestuurder niet langer aanspraak kunnen maken op de preferente uitkering in het kader van een daaropvolgende vereffening of een overdracht van de aandelen"

Naast de inschrijvingsprijs van een primaire transactie, waarvan de enige bestuurder van de Doelvennootschap telkens op de hoogte is bij een kapitaalverhoging, wordt de enige bestuurder ingelicht van de prijs van een aandeel bij overdracht in een secundaire context. Bovendien ontvangt de enige bestuurder een kopie van de aandelenoverdracht waarin de verkoopprijs is vermeld. Op basis van deze gegevens kan de enige bestuurder de Preferente Uitkering berekenen

Zoals hierboven uiteengezet, wordt de Preferente Uitkering berekend als volgt:

$Brutorendement = Rendement/Prijs * 100\%/Looptijd$

⁵³ Te definiëren als het behaalde rendement t.o.v. de initieel betaalde prijs in absolute cijfers.

(de Formule)

De Preferente Uitkering bestaat uit de Initiële Preferente Uitkering en de Aanvullende Preferente Uitkering.

Met betrekking tot de Initiële Preferente Uitkering wordt het rendement berekend als het verschil tussen enerzijds de Biedprijs A en anderzijds, naar gelang het geval, de waarde van het aandeel bij overdracht en de inschrijvingsprijs van het relevante aandeel (de **Initiële Preferente Uitkering**) en, door middel van het mandaat dat gegeven wordt door het invullen en ondertekenen van het Aanvaardingsformulier door de betrokken Aandeelhouder, rechtstreeks door de Bieder betaald aan Quares Reim SH (in naam en voor rekening van de betrokken Aandeelhouder).

De Bieder zal het bedrag van de voorlopige Aanvullende Preferente Uitkering (voorlopig berekend op de prijssupplementen) op de Betaaldatum op de Escrow Rekening storten (voor rekening van de Aandeelhouders).

Met betrekking tot de Aanvullende Preferente Uitkering wordt het rendement berekend als het verschil tussen enerzijds de som van Biedprijs A, het Prijssaldo 2022 per Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Aandeel en anderzijds, naar gelang het geval, de waarde van het aandeel bij overdracht en de inschrijvingsprijs van het relevante aandeel, met dien verstande dat van het resultaat de Initiële Preferente Uitkering wordt afgetrokken (de **Aanvullende Preferente Uitkering**). Door het invullen en het ondertekenen van het Aanvaardingsformulier geeft een Aandeelhouder de Bieder het mandaat om het door hem verschuldigde bedrag van de Aanvullende Preferente Uitkering gelijktijdig met de betaling van het Prijssaldo 2023 per Aandeel rechtstreeks in naam en voor rekening van die Aandeelhouder te betalen aan Quares Reim SH.

De enige bestuurder van de Doelvennootschap, Quares Reim SH, zal instaan voor en is exclusief aansprakelijk voor de berekening van het bedrag van de Preferente Uitkering en zal elk van de Aandeelhouders tijdig informeren over het bedrag en de berekening van de Preferente Uitkering verschuldigd door de betrokken Aandeelhouder. Quares Reim SH zal in september 2023 de Aandeelhouders via aangetekend schrijven inlichten over het finale bedrag van de Aanvullende Preferente Uitkering (met dien verstande dat het Prijssaldo 2023 per Aandeel op 1 september 2023 wordt uitbetaald aan de Aandeelhouder die op het Bod is ingegaan).

6.2.4.2. Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel

Naast de Biedprijs A wordt door de Bieder het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel (EUR 177) geboden als prijssupplement in het kader van de Garantie 2022 en tijdelijk gestort op de Escrow Rekening.

Indien er beroep wordt gedaan op de Garantie 2022 overeenkomstig sectie 6.2.2, wordt het bedrag dat per Aandeel verschuldigd is onder de Garantie 2022 bepaald overeenkomstig sectie 6.2.2 (**Garantie 2022 Verschuldigd Bedrag per Aandeel**).

Het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel verminderd met het (eventuele) Garantie 2022 Verschuldigd Bedrag per Aandeel vormt het **Prijssaldo 2022 per Aandeel**. Het Prijssaldo 2022 per Aandeel (vermenigvuldigd met het aantal Aandelen dat de Aandeelhouder in kwestie overdraagt in het kader van het Bod) zal op 1 september 2022 worden uitbetaald aan de Aandeelhouder die op het Bod is ingegaan.⁵⁴

In het kader van de Garantie 2022 kan een Aandeelhouder nooit voor een groter bedrag worden aangesproken dan het product van (het aantal Aandelen door deze overgedragen * Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel), zijnde maximaal ten belope van het bedrag dat in naam van deze Aandeelhouder in het kader van de Garantie 2022 op de Escrow Rekening geplaatst is.

⁵⁴ Alsook aan de Referentie Aandeelhouders die hun aandelen hebben overgedragen in het kader van de Referentie Overdracht en in het kader van de uitoefening van de Volgplicht.

6.2.4.3. Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel

Als essentiële modaliteit van het Bod⁵⁵, moeten de Aandeelhouders die ingaan op het Bod ten gunste van de Bieder hun deel van de Garantie 2023 (overeenkomstig sectie 6.2.3) verschaffen in de vorm van het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel van EUR 925 voor elk Aandeel dat zij inbrengen in het Bod.

Indien er beroep wordt gedaan op de Garantie 2023 overeenkomstig sectie 6.2.3, wordt het bedrag dat per Aandeel verschuldigd is onder de Garantie 2023 bepaald overeenkomstig sectie 6.2.3 (**Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Aandeel**).

Het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel verminderd met het (eventuele) Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Aandeel vormt het **Prijssaldo 2023 per Aandeel**. Het Prijssaldo 2023 per Aandeel (vermenigvuldigd met het aantal Aandelen dat de Aandeelhouder in kwestie overdraagt in het kader van het Bod) zal op 1 september 2023 worden uitbetaald aan de Aandeelhouder die op het Bod is ingegaan.⁵⁶

In het kader van de Garantie 2023 kan een Aandeelhouder nooit voor een groter bedrag worden aangesproken dan het product van (het aantal Aandelen door deze overgedragen * EUR 925), zijnde maximaal ten belope van het bedrag dat in naam van deze Aandeelhouder in het kader van de Garantie 2023 op de Escrow Rekening geplaatst is). Quares Reim SH staat in voor het verschil indien het onder de Garantie 2023 verschuldigde bedrag groter zou zijn dan het bedrag dat op de Escrow Rekening geblokkeerd is.⁵⁷ Quares Reim SH zal in dit kader slechts kunnen worden aangesproken nadat het bedrag dat op de Escrow Rekening geblokkeerd is integraal werd aangesproken.

6.2.4.4. Gemeenschappelijke bepalingen met betrekking tot de Garantie 2022 en de Garantie 2023

Indien en in de mate dat de werkelijke Huurgelden geïnd door het geheel van alle Groepsvennootschappen voor academiejaar 2021-2022 hoger liggen dan het 2021-2022 Huurtarget, zal het verschil worden opgeteld bij de werkelijke Huurgelden geïnd door het geheel van alle Groepsvennootschappen voor academiejaar 2022-2023 voor de afwikkeling van de Garantie 2023.

Indien en in de mate dat het bedrag van de werkelijke Huurgelden geïnd door de Groepsvennootschappen voor academiejaar 2022-2023 (desgevallend verhoogd conform de paragraaf hierboven) hoger is dan de 2022-2023 Huurtarget, zal het verschil gedeeld door het aantal aandelen van de Doelvennootschap die zullen worden overgedragen aan de Bieder ingevolge de Referentie Overdracht, dit Bod en desgevallend, de uitoefening van de Volgplicht plus het aantal Theoretisch Nieuwe Aandelen die de Uitstaande Obligaties vertegenwoordigen die worden overdragen ingevolge dit Bod, worden opgeteld bij het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel en conform worden uitbetaald door de Bieder aan de Aandeelhouders op de daarvoor voorziene datum.

Daarnaast wordt verduidelijkt dat indien Huurgelden met betrekking tot het academiejaar 2021-2022 of het academiejaar 2022-2023 gerecupereerd worden na de betaaldatum van respectievelijk het Prijssaldo 2022 per Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Aandeel (zijnde 1 september 2022 en 1 september 2023) niet meer in rekening gebracht kunnen worden voor de berekening van de bedragen met betrekking tot de prijssupplementen.

6.2.5. **Biedprijs B**

De Biedprijs B per Uitstaande Obligatie wordt berekend op basis van een conversieratio om het aantal

⁵⁵ Alsook van de Referentie Overdracht en, desgevallend, de Volgplicht.

⁵⁶ Alsook aan de Referentie Aandeelhouders die hun aandelen hebben overgedragen in het kader van de Referentie Overdracht en in het kader van de uitoefening van de Volgplicht.

⁵⁷ Ermee rekening houdende dat de Garantie 2023 gedragen wordt door zowel de Aandeelhouders als de houders van Uitstaande Obligaties.

Theoretische Nieuwe Aandelen (of **Theoretisch Nieuw Aandeel**) te berekenen. De conversieratio is in de uitgiftevoorwaarden in de informatienota d.d. 3 oktober 2020 vastgesteld op 0,625 aandelen per Uitstaande Obligatie. Er worden geen fracties van Theoretische Nieuwe Aandelen verworven bij deze conversie. Daarnaast zal het saldo van de nominale waarde van de Uitstaande Obligaties na toepassing van de conversieratio (welk niet vergoed wordt door Theoretisch Nieuwe Aandelen) (het **Conversiesaldo**) in cash worden gestort aan de Obligatiehouders als onderdeel van de Biedprijs B.

Het Conversiesaldo is gelijk aan: $[TNW] - [TNA * NAV]$, waarbij:

- TNW: Totale Nominale Waarde van de Converteerbare Obligaties
- TNA: Theoretische Nieuwe Aandelen die worden verworven op basis van de conversieratio
- NAV: netto-actief waarde van het Aandeel van de Doelvennootschap ("Net Asset Value") per 30 juni 2021 zijnde EUR 15.413.

Een Theoretisch Nieuw Aandeel wordt gelijklopend vergoed met wat geldt voor de Biedprijs A zijnde EUR 19.984 en prijssupplementen bovenop de Biedprijs A:

- het **Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel** van EUR 177 in het kader van de Garantie 2022 zoals toegelicht in sectie 6.2.4.2 hierboven;
- het **Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel** van EUR 925 in het kader de Garantie 2023 zoals toegelicht in sectie 6.2.4.3 hierboven (desgevallend verhoogd zoals bepaald in sectie 6.2.5.3).

Het is niet mogelijk om in dit Prospectus een nominaal bedrag te kleven op Biedprijs B aangezien dit afhankelijk zal zijn van het aantal Uitstaande Obligaties aangehouden per Obligatiehouder. Het nominaal bedrag van Biedprijs B varieert tussen EUR 11.524 en EUR 12.743 per Uitstaande Obligatie. Deze vork werd bepaald door op niveau van individuele obligatiehouders na te gaan wat de biedprijs per Uitstaande Obligatie is op basis van de hierboven vermelde formule. De vork is een resultante van de minimum en maximum impliciete Biedprijs B per Uitstaande Obligatie. Het totaal van de Biedprijs B bedraagt EUR 511.420 inclusief Conversiesaldo. Dit totaal werd berekend door per individuele houder van Uitstaande Obligaties de Biedprijs B te berekenen (op basis van de formule zoals hierboven uiteengezet) en vervolgens de som te maken van deze resultaten, waardoor niet langer sprake is van een vork maar van een absoluut bedrag.

Aangezien de houders van Uitstaande Obligaties in het kader van het Bod Obligaties en geen Aandelen overdragen, zijn zij op basis van deze overdracht geen Preferente Uitkering verschuldigd.

6.2.5.1. Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel

Naast de Biedprijs B wordt door de Bieder het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel (EUR 177) geboden als prijssupplement in het kader van de Garantie 2022 en tijdelijk gestort op de Escrow Rekening.

Indien er beroep wordt gedaan op de Garantie 2022 overeenkomstig sectie 6.2.2, wordt het bedrag dat per Theoretisch Nieuw Aandeel verschuldigd is onder de Garantie 2022 bepaald overeenkomstig sectie 6.2.2 (**Garantie 2022 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel**).

Het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel verminderd met het (eventuele) Garantie 2022 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel vormt het **Prijssaldo 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel**. Het Prijssaldo 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel (vermenigvuldigd met het aantal Theoretisch Nieuwe Aandelen berekend op het aantal Uitstaande Obligaties dat de Obligatiehouder in kwestie overdraagt in het kader van het Bod) zal op 1 september 2022 worden uitbetaald aan de Obligatiehouder die op het Bod is ingegaan.

In het kader van de Garantie 2022 kan een Obligatiehouder nooit voor een groter bedrag worden aangesproken

dan het product van (het aantal Theoretisch Nieuwe Aandelen berekend op het aantal Uitstaande Obligaties dat de Obligatiehouder in kwestie overdraagt in het kader van het Bod * Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel), zijnde maximaal ten belope van het bedrag dat in naam van deze Obligatiehouder in het kader van de Garantie 2022 op de Escrow Rekening geplaatst is.

6.2.5.2. Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel

Als essentiële modaliteit van het Bod⁵⁸, moeten de Obligatiehouders die ingaan op het Bod ten gunste van de Bieder hun deel van de Garantie 2023 (overeenkomstig sectie 6.2.3) verschaffen in de vorm van het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel van EUR 925 voor elk Theoretisch Nieuw Aandeel berekend op het aantal Uitstaande Obligaties dat de Obligatiehouder in kwestie overdraagt in het kader van het Bod. Per Theoretisch Nieuw Aandeel, berekend op het aantal Uitstaande Obligaties dat de Obligatiehouder in kwestie overdraagt in het kader van het Bod, wordt EUR 925 op de Escrow Rekening gestort met betrekking tot de Garantie 2023.⁵⁹

Naast de Biedprijs B wordt door de Bieder het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel (EUR 925) geboden als prijssupplement in het kader van de Garantie 2023 en tijdelijk gestort op de Escrow Rekening. Het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel wordt desgevallend verhoogd zoals bepaald in sectie 6.2.5.3 hieronder.

Indien er beroep wordt gedaan op de Garantie 2023 overeenkomstig sectie 6.2.3, wordt het bedrag dat per Theoretisch Nieuw Aandeel verschuldigd is onder de Garantie 2023 bepaald overeenkomstig sectie 6.2.3 (**Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel**).

Het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel verminderd met het (eventuele) Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel vormt het **Prijssaldo 2023 per Aandeel Theoretisch Nieuw Aandeel**. Het Prijssaldo 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel (vermenigvuldigd met het aantal Theoretisch Nieuwe Aandelen berekend op het aantal Uitstaande Obligaties dat de Obligatiehouder in kwestie overdraagt in het kader van het Bod) zal op 1 september 2023 worden uitbetaald aan de Obligatiehouder die op het Bod is ingegaan.

In het kader van de Garantie 2023 kan een Obligatiehouder nooit voor een groter bedrag worden aangesproken dan het product van (het aantal Theoretisch Nieuwe Aandelen berekend op het aantal Uitstaande Obligaties dat de Obligatiehouder in kwestie overdraagt in het kader van het Bod * EUR 925), zijnde maximaal ten belope van het bedrag dat in naam van deze Obligatiehouder in het kader van de Garantie 2023 op de Escrow Rekening geplaatst is. Quares Reim SH staat in voor het verschil indien het onder de Garantie 2023 Verschuldigde Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel groter zou zijn dan het bedrag dat op de Escrow Rekening geblokkeerd is. Quares Reim SH zal in dit kader slechts kunnen worden aangesproken nadat het bedrag dat op de Escrow Rekening geblokkeerd is integraal werd aangesproken.

6.2.5.3. Gemeenschappelijke bepalingen met betrekking tot de Garantie 2022 en de Garantie 2023

Indien en in de mate dat de werkelijke Huurgelden geïnd door het geheel van alle Groepsvennootschappen voor academiejaar 2021-2022 hoger liggen dan het 2021-2022 Huurtarget, zal het verschil worden opgeteld bij de werkelijke Huurgelden geïnd door het geheel van alle Groepsvennootschappen voor academiejaar 2022-2023 voor de afwikkeling van de Garantie 2023.

Indien en in de mate dat het bedrag van de werkelijke Huurgelden geïnd door de Groepsvennootschappen voor academiejaar 2022-2023 (desgevallend verhoogd conform de paragraaf hierboven) hoger is dan de 2022-2023

⁵⁸ Alsook van de Referentie Overdracht en, desgevallend, de Volgplicht.

⁵⁹ In het kader van de Garantie 2023 wordt er in totaal door de Aandeelhouders eveneens EUR 3.350.000 op de Escrow Rekening gestort.

Huurtarget, zal het verschil gedeeld door het aantal aandelen van de Doelvennootschap die zullen worden overgedragen aan de Bieder ingevolge de Referentie Overdracht, dit Bod en desgevallend, de uitoefening van de Volgplicht plus het aantal Theoretisch Nieuwe Aandelen die de Uitstaande Obligaties vertegenwoordigen die worden overdragen ingevolge dit Bod, worden opgeteld bij het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel en conform worden uitbetaald door de Bieder aan de Obligatiehouders die Uitstaande Obligaties overdragen in het kader van dit Bod op de daarvoor voorziene datum.

Daarnaast wordt verduidelijkt dat indien Huurgelden met betrekking tot het academiejaar 2021-2022 of het academiejaar 2022-2023 gerecupereerd worden na de betaaldatum van respectievelijk het Prijssaldo 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel (zijnde 1 september 2022 en 1 september 2023) niet meer in rekening gebracht kunnen worden voor de berekening van de bedragen met betrekking tot de prijssupplementen.

6.2.6. *Rol van de Vertegenwoordiger*

Het Aanvaardingsformulier voorziet dat Quares Reim (de **Vertegenwoordiger**) door de betrokken Aandeelhouder of Obligatiehouder op onherroepelijke wijze als bijzondere lasthebber wordt benoemd en dit voor het geven en ontvangen van kennisgevingen, voor het geven van een akkoord, voor het afhandelen van discussies, voor het uitoefenen van de rechten en voor het vervullen van de verplichtingen van de betrokken Aandeelhouder of Obligatiehouder met betrekking tot de vaststelling van het Prijssaldo 2022 per Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Aandeel, respectievelijk het Prijssaldo 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel.

Daarnaast is de Vertegenwoordiger (op basis van de afspraken onder de Referentie Overdracht) betrokken in de bepaling van de Huurgelden, hetgeen in gezamenlijk overleg met de Bieder wordt vastgesteld. Het is ook de Vertegenwoordiger die op basis van de bijzondere volmacht gegeven door middel van het Aanvaardingsformulier in naam van de betrokken Aandeelhouder of Obligatiehouder deelneemt aan de gesprekken omtrent de definitieve vaststelling van respectievelijk het Garantie 2022 Verschuldigd Bedrag per Aandeel / Garantie 2022 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel en het Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Aandeel / het Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel overeenkomstig de onder secties 6.2.4.2 / 6.2.5.1 en 6.2.4.3 / 6.2.5.2 vermelde berekeningswijzen.

In het kader van de Referentie Overdracht hebben de Vertegenwoordiger en de Bieder verdere afspraken omtrent deze samenwerking vastgelegd. Als onderdeel van deze afspraken is onder meer overeengekomen dat de Vertegenwoordiger met het oog op de Garantie 2022 en de Garantie 2023 de volgende elementen zal kunnen bepalen in verband met het vastgoed van de Doelvennootschap (in samenspraak met de Bieder, rekening houdend dat in geval van onenigheid tussen de Vertegenwoordiger en de Bieder de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid bij de Bieder ligt, die zijn beslissing steeds op basis van redelijke motieven dient te verantwoorden) en op een tweewekelijkse basis hierover worden geïnformeerd:

- (i) de verhuurcampagne alsook, maar niet beperkt tot, de lead generation⁶⁰ en marketing;
- (ii) de huurprijzen, provisie voor kosten per kamer;
- (iii) het bepalen van het EGWI (elektriciteit, gas, water, internet) budget en het onderhandelen van de contracten met de desbetreffende leveranciers;
- (iv) het verhuurproces, waaronder de conversie van een lead⁶¹ in contract;
- (v) de facturatie en de incasso (onder meer, maar niet beperkt tot, rappel); en
- (vi) de maatregelen en acties bij verdraagde betalingen of wanbetalingen

⁶⁰ "Lead generation" is een proces waarbij zogenaamde leads (i.e. geïnteresseerden of potentiële klanten) geïdentificeerd worden en waarbij getracht wordt om de interesse van deze potentiële klanten verder te vergroten, met als einddoel om ze als klant binnen te halen.

⁶¹ Een "lead" is (het profiel van) een geïnteresseerde of een potentiële klant.

Bij gebreke aan akkoord tussen de Bieder en de Vertegenwoordiger omtrent de vaststelling van de bedragen in het kader van de Garantie 2022 en de Garantie 2023 zal dit beslecht worden door de rechtbanken en hoven van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen en zullen de bedragen van de prijssupplementen geblokkeerd blijven op de Escrow Rekening tot de definitieve uitspraak.

Wanneer een Aandeelhouder via het Aanvaardingsformulier de uitoefening van de Volgplicht goedkeurt (ofwel zijn keuze omtrent de uitoefening van de Volgplicht niet expliciet kenbaar maakt), zal deze Aandeelhouder automatisch de Vertegenwoordiger de volmacht geven om de Kennisgeving Volgplicht te doen.

De Vertegenwoordiger wordt niet vergoed voor de uitoefening van het mandaat dat hem wordt gegeven krachtens de Aanvaardingsformulieren.

De volledige afspraken met de Vertegenwoordiger zoals overeengekomen in het kader van de Referentie Overdracht zijn bijgevoegd in Bijlage 7.

6.2.7. **Rechtvaardiging van de biedprijs**

i. Rechtvaardiging van de Biedprijs A

De Bieder biedt in het kader van het Bod EUR 19.984 per Aandeel, zijnde de Biedprijs A (met dien verstande dat naast de voornoemde Biedprijs A twee prijssupplementen worden geboden ten belope van respectievelijk EUR 177 per Aandeel – het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel – en EUR 925 per Aandeel – het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel – waarbij deze bedragen tijdelijk op de Escrow Rekening zullen worden geplaatst ter dekking van de incasso- en huurgaranties en in de mate dat er geen beroep moet worden gedaan op dergelijke incasso- en huurgaranties, zullen worden uitbetaald aan de Aandeelhouders die op het Bod ingaan). Het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel wordt desgevallend verhoogd zoals bepaald in sectie 6.2.4.4 van dit Prospectus.

Biedprijs A werd door de Bieder bepaald door middel van een financiële analyse op basis van door de Doelvennootschap ter beschikking gestelde informatie zoals jaarrekeningen en halfjaarlijkse rapporteringen van de Doelvennootschap⁶², lange termijn prognoses van balans, resultatenrekening en kasstromen van de Doelvennootschap. De Bieder heeft bij het maken van haar waardering rekening gehouden met het risicoprofiel van de Doelvennootschap en hoe deze zich verhoudt ten opzichte van vergelijkbare beursgenoteerde ondernemingen.

Biedprijs A werd vastgesteld op EUR 19.984 per Aandeel op basis van een waardering van de intrinsieke waarde van het eigen vermogen, ook wel de netto actief waarde (NAW) genoemd.

ii. Weerhouden waarderingmethoden (Biedprijs A)

De weerhouden waarderingmethoden zijn:

- De waardering op basis van de intrinsieke waarde of netto actief waarde (NAW).

Analyse op basis van netto actief waarde (NAW)

De intrinsieke waarde is de waarde van alle activa geherwaardeerd aan de actuele marktwaarde, verminderd

⁶² Het niet-geauditeerd geconsolideerd halfjaarlijks verslag van de Doelvennootschap per 30 juni 2021 is bijgevoegd als Bijlage 5.

met de marktwaarde van alle schulden en voorzieningen⁶³. De activa van de Doelvennootschap bestaan voornamelijk uit vastgoedbeleggingen. Er zijn geen andere activa waarvan de boekwaarde verschilt van de marktwaarde. De marktwaarde van de passiva verschilt niet van de boekwaarde, met uitzondering van de interest rate swaps waarvoor een correctie wordt gemaakt, zie infra. Bij deze waarderinganalyse werd vertrokken van de geconsolideerde rekeningen van de Doelvennootschap. Het nadeel van de analyse op basis van de netto actief waarde is dat het niet volledig het groeipotentieel van de onderneming in rekening brengt.

Concreet vertrekken we bij de methode van intrinsieke waarde van het geconsolideerd boekhoudkundig eigen vermogen van de vennootschap. Dit boekhoudkundig eigen vermogen wordt gecorrigeerd met bevindingen op basis van de door de Bieder uitgevoerde due diligence (ook wel boekenonderzoek genoemd) op de Doelvennootschap, wat resulteert in een boekhoudkundig eigen vermogen na due diligence correcties. Vervolgens wordt de latente meerwaarde op de investeringsportefeuille bepaald door de actuele waarde van de investeringsportefeuille te verminderen met de boekwaarde van de investeringsportefeuille. Vervolgens wordt rekening gehouden met een korting voor de toekomstige vennootschapsbelasting op de latente meerwaarde op de investeringsportefeuille in de vennootschap (exittaks). Deze exittaks is van toepassing voor vastgoedbevaks, gereguleerde vastgoedvennootschappen (GUVs) en gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF/FIIS). Sinds 2020 bedraagt de exittaks voor deze vennootschappen 15%. Tot slot nemen we de som van het boekhoudkundig eigen vermogen na due diligence correcties, de latente meerwaarde op de investeringsportefeuille en de negatieve waarde van de exittaks. Dit resultaat noemen we de intrinsieke waarde van de onderneming. Tot slot delen we de intrinsieke waarde van de onderneming door het aantal aandelen.

Voor deze methode vertrekken we van het boekhoudkundig geconsolideerd eigen vermogen van de vennootschap zoals gerapporteerd in de halfjaarcijfers van de Doelvennootschap per 30 juni 2021 zijnde EUR 37.987.362. Op de boekwaarde van het geconsolideerd eigen vermogen worden nog een aantal correcties toegepast die volgen uit de due diligence werkzaamheden. De datum van 30 juni 2021 wordt gebruikt voor de waardering van de NAW aangezien in de koop overeenkomst met de Referentie Aandeelhouders op basis van een 'locked box' principe wordt gewerkt. De datum van 30 juni 2021 wordt gebruikt als effectieve datum van de bedrijfsovername, ook wel locked box date genoemd. Een 'locked box' mechanisme gaat er vanuit dat er in de periode tussen de effectieve datum van de bedrijfsovername en de daadwerkelijke overdracht van de aandelen geen waarde mag wegvloeien uit de onderneming. Bij een locked box mechanisme wordt gekeken of er 'leakage' ofwel 'lekkage' is van bijvoorbeeld dividenden en hoger dan normale management vergoedingen die de verkoper uitkeert tussen het moment van de effectieve datum of locked box date en de datum van de werkelijke overdracht van de aandelen aan de Bieder (datum van closing). Deze 'lekkage' zal, indien deze daadwerkelijk heeft plaatsgevonden, vergoed worden door de begunstigde van de 'lekkage' aan de Bieder op een euro voor euro basis.

Een eerste correctie van EUR 1.634.000 op de boekwaarde van de Doelvennootschap is het afschrijven van een aantal oprichtingskosten die gemaakt werden met betrekking tot overnames, fusies en herstructureringen die de Doelvennootschap in het verleden heeft doorgevoerd die geen additionele waarde toevoegen aan de huidige investeringsportefeuille.

Een tweede correctie is een correctie van EUR 215.000 voor het niet toewijzen / onderschatten van interesten ten belope van 3 maanden aan de corresponderende periode.

Een derde correctie is een correctie van EUR 23.300 voor het niet toewijzen van de auditkosten van 2021 aan de eerste 6 maanden van het boekjaar 2021.

⁶³ Het niet-geauditeerd geconsolideerd halfjaarlijks verslag van de Doelvennootschap per 30 juni 2021 is bijgevoegd als Bijlage 5.⁶⁴ Link: <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book-2017-global-edition-rics.pdf>

Een vierde correctie is een correctie van EUR 457.500 die de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps weerspiegelt. De marktwaarde van de interest rate swaps werd per 30 juni 2021 geconfirmeerd door Belfius Bank, de emittent van de interest rate swaps.

Een vijfde en laatste correctie betreft een correctie voor de omzetting van 10 Geconverteerde Obligaties in 4 Bijkomende Aandelen aangezien 3 Obligatiehouders de Doelvennootschap tijdig in kennis hebben gesteld van hun wens om deze 10 Geconverteerde Obligaties om te zetten in 4 Bijkomende Aandelen. De inbreng van 4 Bijkomende Aandelen aan de door de Doelvennootschap gerapporteerde NAW in haar laatste halfjaarverslag, zijnde 15.413 EUR per aandeel resulteert in een totale verhoging van het netto-actief met 61.652 EUR.

Bovenstaande correcties zorgen ervoor dat het boekhoudkundig eigen vermogen van de vennootschap van EUR 37.987.362 na correcties daalt tot EUR 35.719.214.

Ondanks dat in de overeenkomst met de Referentieaandeelhouders op basis van een locked box principe wordt gewerkt, met een locked box date op 30 juni 2021, heeft de Bieder een herwaardering van het vastgoed laten uitvoeren in het kader van de transactie door een erkend onafhankelijke vastgoeddeskundige die werd aangesteld door de Bieder en betaald werd op basis van een vaste vergoeding door de Bieder. Deze vastgoeddeskundige heeft een herwaardering van de portefeuille gedaan op 15 september 2021 in kader van het bod. Deze waardering is nodig om de latente meerwaarde van de investeringsportefeuille te bepalen aangezien de geconsolideerde rekeningen van de Doelvennootschap worden opgesteld onder BEGAAP en de vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd tegen historische kostprijs die wordt afgeschreven onder BEGAAP. Om de latente meerwaarde van de investeringsportefeuille te bepalen wordt de geschatte marktwaarde van de investeringsportefeuille van EUR 132.230.058 verminderd met de boekwaarde van het vastgoed per 30 juni 2021 EUR 91.131.084. Zoals hierboven vermeld werd de geschatte marktwaarde van de investeringsportefeuille vastgesteld op basis van een rapport door een beëdigd schatter / onafhankelijke vastgoeddeskundige die werd vergoed door de Bieder door middel van een vast bedrag voor haar opdracht. De onafhankelijke vastgoeddeskundige aangesteld door de Bieder zal de waarde van deze investeringsportefeuille, zijnde het vastgoed aangehouden door de Doelvennootschap zelf alsook vastgoed aangehouden door deelnemingen van de Doelvennootschap, op regelmatige basis schatten net zoals deze in het verleden reeds geschat werd door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de Doelvennootschap. De huidige schatting werd, in het kader van het Bod, op 15 september 2021 aan Xior opgeleverd. De waardering is uitgevoerd op basis van de marktwaarde zoals gedefinieerd in de "International Valuation Standards", gepubliceerd door de "Royal Institution of Chartered Surveyors" (De "Red Book")⁶⁴. Een onderdeel van deze waardering houdt in dat de kapitalisatiemethode wordt toegepast, waarbij de geschatte bruto huur van de vastgoedbelegging gedeeld wordt door de yield of kapitalisatievoet.. Om de geschatte bruto huur te bepalen en de marktconforme kapitalisatievoet of yield, maken de vastgoed expert gebruik van relevante parameters van het pand zoals onder andere ligging, toegankelijkheid/bereikbaarheid, stedenbouwkundige toestand, indeling van het gebouw, gebruikte materialen, verhuurbare en bebouwde oppervlakte, etc. Op basis van deze parameters gaat de vastgoedexpert op zoek naar referentiepunten in een interne database om zo een geschikte yield en geschatte bruto huur te bepalen. Om de uiteindelijke marktwaarde te berekenen maakt de vastgoedexpert bijkomende correcties voor bijvoorbeeld huurkortingen, leegstand, lopende of aankomende verbouwingen, etc. De marktwaarde wordt bekomen door toepassing van volgende formule: Investeringswaarde / (1 + gemiddeld percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA). Het gemiddelde percentage van transactiekosten zoals bepaald door BEAMA bedraagt thans 2,5%. De gewogen gemiddelde yield die de schatter heeft gehanteerd op de geschatte bruto huur bedraagt 5,2%. In Tabel 3 worden de geschatte marktwaarden weergegeven per pand, zoals deze door de onafhankelijk vastgoedexpert van de Bieder werden geschat in het kader van de transactie. Op de latente meerwaarde van de investeringsportefeuille wordt vervolgens een korting van 15% of EUR 6.164.846 toegepast om rekening te houden met de toekomstig verschuldigde exitkosten.

⁶⁴ Link: <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book-2017-global-edition-rics.pdf>

De waardering van de NAW houdt rekening met de waarde van niet erkende items in de balans. De negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die een correctie vormen op de boekwaarde van het geconsolideerd eigen vermogen en de gecommiteerde pipeline projecten zijn niet erkende items in de balans die een waarde hebben. De waarde van de gecommiteerde pipeline projecten is verwaarloosbaar laag aangezien deze door de Doelvennootschap gecommiteerd werden aan een competitieve yield en de Bieder als toekomstige eigenaar deze projecten zelf zal moeten ontwikkelen/realiseren en bijgevolg de daarbij horende bouwkost zelf zal moeten dragen. De waardering van deze gecommiteerde projecten werd niet vastgesteld door de onafhankelijke vastgoedexpert.

Tussen de waarderingsdatum van 30 juni 2021 en de Datum van het Prospectus hebben, naast de stijging in de marktwaarde van het vastgoed die reeds in rekening werd gebracht bij het bepalen van de nettoactiefwaarde in Tabel 4, geen andere gebeurtenissen plaatsgevonden die de nettoactiefwaarde zoals berekend in Tabel 4 significant kunnen beïnvloeden. Het verschil tussen de waarde van de vastgoedportefeuille vastgesteld door de onafhankelijke schatter aangesteld door de Doelvennootschap en de waarde vastgesteld door de onafhankelijke schatter aangesteld door de Bieder in het kader van de transactie, resulteert uit het feit dat de schatting die op instructie van de Bieder werd uitgevoerd in het kader van de transactie per 15 september 2021, op een moment gebeurt waar er reeds een goed zicht was op de bezettingsgraad voor academiejaar 2021-2022 van de portefeuille van de Doelvennootschap. Daarnaast houdt de onafhankelijke schatter aangesteld door de Bieder rekening met een hoger geschatte huur en een lagere geschatte yield in het kader van de transactie. De hogere bezettingsgraad, hogere ingeschatte bruto huur en de lagere yield leiden tot de hogere waardering van het vastgoed door de onafhankelijke schatter aangesteld door de Bieder ten opzichte van de waardering zoals weergegeven in het halfjaarverslag van de Doelvennootschap per 30 juni 2021.

Postcode	Straat	Huisnummer	Gemeente	Geschatte bruto huur ⁶⁵	Marktwaarde
2000	Blindestraat	18	Antwerpen	79,152	1,610,297
2000	Blindestraat	20	Antwerpen	167,622	3,680,204
2000	Blindestraat	22	Antwerpen	26,148	760,044
2000	Gratiekapelstraat	2	Antwerpen	86,148	2,180,502
2000	Gratiekapelstraat	4	Antwerpen	34,674	672,663
2000	Gratiekapelstraat	6	Antwerpen	69,096	1,498,063
2000	Italiëlei	48	Antwerpen	49,975	993,057
2000	Korte Sint-Annastraat	6	Antwerpen	36,072	764,597
2000	Paardenmarkt	67	Antwerpen	147,546	2,828,147
2000	Paardenmarkt	70	Antwerpen	71,484	1,201,764
2000	Paardenmarkt	93	Antwerpen	27,828	757,156
2000	Paardenmarkt	100-102	Antwerpen	56,100	1,141,937
2000	Paardenmarkt	10	Antwerpen	159,420	2,060,273
2000	Rijnpoortvest	19-21	Antwerpen	100,272	2,389,048
2000	Rodestraat	2	Antwerpen	148,332	3,117,521
2000	Rodestraat	15	Antwerpen	76,308	1,511,131
2000	Rodestraat	17	Antwerpen	133,416	2,610,222
2000	Rodestraat	31	Antwerpen	47,016	1,043,154
2000	Rodestraat	19-23	Antwerpen	470,682	9,949,224
2000	Stadswaag	6-8	Antwerpen	253,644	6,218,977

⁶⁵ Geschatte bruto huur zoals vastgesteld door de onafhankelijke schatter aangesteld door de bieder in het kader van de transactie.

Bisschofheimlaan 38 /					
1000	Zavelput 20		Brussel	998,944	16,999,488
1210	Middaglijnstraat	46	Brussel	88,680	1,449,718
1000	Ommegangstraat	2	Brussel	820,602	15,655,711
1060	Rue Antoine Bréart	60-62	Brussel	120,447	2,068,669
9000	Oude Schaapmarkt	1	Gent	141,978	3,087,411
9000	Overpoort	49a	Gent	607,260	13,249,954
9000	Waarschotstraat	1	Gent	876,360	14,418,728
9000	Zuidstationstraat	24	Gent	269,214	5,554,545
4000	Boulevard d'Avroy	67	Luik	714,120	12,757,850
Totaal				6,878,540	132,230,058

Tabel 3

Dit alles zorgt ervoor dat de intrinsieke waarde of NAW gewaardeerd wordt op EUR 70.653.342 of EUR 19.517 NAW per Aandeel zoals in Tabel 4 kort samengevat.

Intrinsieke waarde of netto actief waarde (NAW)	
Boekwaarde per 30 juni 2021	37.987.362
Correctie met betrekking tot oprichtingskosten	-1.634.000
Correctie voor niet toewijzen interesten aan juiste periode	-215.000
Correctie voor niet toewijzen audit kosten aan juiste periode	-23.300
Correctie voor negatieve marktwaarde van interest rate swap	-457.500
Correctie voor 4 ingebrachte aandelen	61.652
Boekwaarde per 30 juni 2021 na correcties	35.719.214
Marktwaarde investeringsportefeuille	132.230.058
Boekwaarde investeringsportefeuille	-91.131.084
Latente meerwaarde van investeringsportefeuille	41.098.974
Exit taks aan 15%	-6.164.846
Netto Actief Waarde	70.653.342
Aantal aandelen	3.620
NAW per Aandeel	19.517

Tabel 4

De Biedprijs A, zijnde EUR 19.984 per Aandeel, impliceert een premie van 2,4% op de Netto Actief Waarde per Aandeel gebaseerd op bovenstaande berekening in Tabel 4, niet rekening houdende met de prijssupplementen in de vorm van het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel en het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel.

De in de NAW berekening gebruikte inputs zijn de geschatte huuropbrengsten en een gewogen gemiddelde yield van 5.2% wat resulteert in een NAW per Aandeel van EUR 19.517. Indien sensitiviteiten worden toegepast op de deze parameters, worden de resultaten uit Tabel 5 bekomen.

Geschatte bruto huur									
	6.603.398	6.672.184	6.740.969	6.809.755	6.878.540	6.947.325	7.016.111	7.084.896	7.153.682

Yield	4,20%	25.369	25.753	26.138	26.522	26.907	27.291	27.675	28.060	28.444
	4,40%	23.693	24.059	24.426	24.793	25.160	25.527	25.894	26.261	26.628
	4,60%	22.162	22.513	22.864	23.215	23.566	23.917	24.268	24.618	24.969
	4,80%	20.758	21.095	21.431	21.767	22.104	22.440	22.777	23.113	23.449
	5,00%	19.467	19.790	20.113	20.436	20.759	21.082	21.405	21.728	22.051
	5,20%	18.276	18.586	18.897	19.207	19.517	19.828	20.138	20.449	20.759
	5,40%	17.172	17.471	17.770	18.069	18.368	18.667	18.966	19.265	19.564
	5,60%	16.147	16.436	16.724	17.012	17.301	17.589	17.877	18.165	18.454
	5,80%	15.193	15.472	15.750	16.028	16.307	16.585	16.863	17.142	17.420
	6,00%	14.303	14.572	14.841	15.110	15.379	15.648	15.917	16.186	16.455
	6,20%	13.470	13.730	13.990	14.251	14.511	14.772	15.032	15.293	15.553

Tabel 5

iii. Analyses en referenties die context geven bij de Biedprijs A

- De waardering op basis van vergelijkbare beursgenoteerde vennootschappen door middel van multiples (multiple methode).
- Analyse van historisch geboden premies bij openbare overnamebiedingen

Analyse op basis van multiple methode

In een analyse op basis van de multiple methode richt de analyse zich op residentiële vastgoedbedrijven aangezien deze onderhevig zijn aan dezelfde sectorspecifieke drivers als de Doelvennootschap. Hierbij wordt voornamelijk gefocust op beursgenoteerde REITs in West-Europese landen.

De Bieder hanteert volgende selectiecriteria om vergelijkbare beursgenoteerde ondernemingen voor de multiple methode te selecteren:

- Zij dienen een Engelstalige website te hebben en toegankelijk te zijn voor internationale beleggers
- Zij dienen meer dan 50% van hun investeringsportefeuille in quasi-residentieel vastgoed te hebben geïnvesteerd en bovendien een notering in België te hebben; of
- Zij dienen meer dan 80% van hun vastgoedportefeuille in studentenhuisvesting in West Europa, inclusief het Verenigd Koninkrijk, te hebben geïnvesteerd

De selectie van vergelijkbare beursgenoteerde ondernemingen richt zich voornamelijk op ondernemingen die actief zijn binnen quasi-residentieel vastgoed en niet enkel op vergelijkbare ondernemingen die actief zijn in de verhuur van studentenhuisvesting. De term quasi-residentieel vastgoed is ruim en bevat verschillende soorten vastgoed. In Tabel 6 zijn voor alle verschillende soorten residentieel vastgoed de voornaamste activiteiten van de verschillende vergelijkbare ondernemingen opgenomen. Belangrijk is dat onderstaande vergelijkbare ondernemingen handelen onder een fiscaal gunstig regime, in tegenstelling tot de Doelvennootschap die onderworpen is aan de normale vennootschapsbelasting. De vergelijkbaarheid met de Doelvennootschap vormt het grootste nadeel bij het gebruik van deze waarderingmethode.

Vergelijkbare onderneming	Voornaamste activiteit
Xior	Studentenvastgoed
Unite	Studentenvastgoed
Empiric Student Property	Studentenvastgoed
Aedifica	Senioren/zorgvastgoed
Care Property Invest	Senioren/zorgvastgoed
Home Invest Belgium	Residentieel vastgoed

Tabel 6

Hieronder een omschrijving van de geselecteerde vergelijkbare ondernemingen:

1) Xior

De Bieder is een openbare GVV die gespecialiseerd is in studentenhuisvesting. Haar vastgoedportefeuille bestaat uit 11.466 bedden in 115 gebouwen verspreid over België (29% van portfolio waarde), Nederland (57% van portfolio waarde), Spanje (10% van portfolio waarde) en Portugal (4% van portfolio waarde) met een totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van EUR 1,6 mld per 30 juni 2021. In tegenstelling tot de Bieder is de Doelvennootschap enkel actief in België.

2) Unite Group

Unite Group is een openbare REIT die gespecialiseerd is in studentenhuisvesting in het Verenigd Koninkrijk. Op 30 juni 2021 bestond haar portefeuille uit 74.000 bedden in 173 gebouwen met een totale waarde van circa GBP 5,1 mld waarbij c. 35% van de portfolio in Londen gevestigd is. In tegenstelling tot Unite Group is de Doelvennootschap niet actief in het Verenigd Koninkrijk, maar is de Doelvennootschap enkel actief in België. Daarnaast is Unite Group aanzienlijk groter in markt kapitalisatie dan de Doelvennootschap.

3) Emperic Student Property

Emperic Student Property is een openbare REIT die gespecialiseerd is in studentenhuisvesting in het Verenigd Koninkrijk. Op 30 juni 2021 bestond haar portefeuille uit 9.170 bedden verspreid over 87 gebouwen met een totale investeringswaarde van circa GBP 996 mln waarbij 65% van de investeringsportfolio inclusief pijplijnontwikkelingen in steden gevestigd zijn waar de Russell Group actief is⁶⁶. In tegenstelling tot Emperic Student Property is de Doelvennootschap niet actief in het Verenigd Koninkrijk, maar is de Doelvennootschap enkel actief in België. Daarnaast is Emperic Student Property aanzienlijk groter in markt kapitalisatie dan de Doelvennootschap.

4) Aedifica

Aedifica is een openbare GVV die gespecialiseerd is in senioren en zorgvastgoed in 7 Europese landen. Op 30 juni 2021 bestond Aedifica's vastgoedportefeuille uit 543 gebouwen met een reële waarde van EUR 4.4 mld verdeeld over België (28,0% van portfolio waarde), Duitsland (21,2% van portfolio waarde), Finland (18,7% van portfolio waarde), Verenigd Koninkrijk (17,2% van portfolio waarde), Nederland (13,2% van portfolio waarde), Ierland (1,2% van portfolio waarde) en Zweden (0,5% van portfolio waarde). Aedifica is vele malen groter dan de Doelvennootschap en opereert in het zorgvastgoed en niet in studentenhuisvesting. Daarnaast is de Doelvennootschap actief in meerdere Europese landen, waar de Doelvennootschap enkel actief is in België.

5) Care Property Invest

Care Property Invest is een openbare GVV die gespecialiseerd is in senioren en zorgvastgoed met een grote blootstelling op het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW). Op 30 juni 2021 bestaat Care Property Invest's vastgoedportefeuille met een reële waarde van EUR 890 mln verdeeld over België (83% van portfolio waarde), Nederland (15% van portfolio waarde) en Spanje (2% van portfolio waarde). Care Property Invest is actief in zorgvastgoed en is overwegend actief in België, maar heeft ook nog activiteiten in andere Europese landen in tegenstelling tot de Doelvennootschap.

6) Home Invest Belgium

Home Invest Belgium is een openbare GVV die gespecialiseerd is in de ontwikkeling en exploitatie van

⁶⁶ De Russell Group bevat 24 leden/universiteiten waarvan 20 universiteiten zich in Engeland bevinden, 2 in Schotland en 1 in Noord-Ierland. Van de Engelse universiteiten bevinden zich 5 in Londen, 3 in Yorkshire and the Humber, 2 universiteiten telkens in North East, North West, West Midlands. En tot slot 1 universiteit in de regio's East Midlands en East.

voornamelijk residentieel vastgoed in België en Nederland. Op 30 juni 2021 bestond Home Invest Belgium's portfolio uit 49 sites met een totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van EUR 646 mln verdeeld over België (91.7% van portfolio waarde) en Nederland (8.3% van portfolio waarde). Home Invest Belgium is actief in de exploitatie van residentieel vastgoed in tegenstelling tot de Doelvennootschap.

7) Cofinimmo

Cofinimmo is een openbare GVV die gespecialiseerd is in de ontwikkeling en exploitatie van senioren/zorgvastgoed en kantoren. Op 30 juni 2021 is de reële waarde van haar portefeuille c. EUR 5.5 mld waard waarvan 64% senioren en zorgvastgoed betreft, 26% kantoren en 10% distributie netwerken. Cofinimmo is actief in zorgvastgoed en kantoren, daar de Doelvennootschap enkel actief is op het vlak van studentenhuysvesting. Daarnaast is Cofinimmo substantieel groter dan de Doelvennootschap op het vlak van markt kapitalisatie.

Hieronder volgt een tabel met kerncijfers van de geselecteerde vergelijkbare beursgenoteerde ondernemingen. De cijfers van de vergelijkbare bedrijven die in het Verenigd Koninkrijk actief zijn, werden van GBP geconverteerd naar EUR op basis van de wisselkoers per 1/11/2021 zijnde EUR/GBP 1,18365.

Tabel met kerncijfers⁶⁷

<i>Per 30 juni 2021 in miljoen EUR</i>		Vastgoed- portefeuille <small>68</small>	Totale Activa <small>67</small>	Huur- inkomsten <small>69</small>	EPRA winst per aandeel <small>67</small>	Ondernemings -waarde <small>70</small>	5 jaar CAGR huurinkomsten <small>70</small>
België	Aedifica	4.421	4.688	108,3	2,02	6.317	12,6%
	Care Property Invest	616,5	836,6	20,6	0,51	1.130	21,4%
	Cofinimmo	5.412	5.958	141,7	3,62	6.896	7,3%
	Home Invest Belgium	645,7	680,6	13,5	2,11	723	7,9%
	Xior	1.602	1.671	35,3	0,74	1.770	49,5%
VK	Empiric Student Property	1.147,4	1.225,1	30,7	0,70	1.126	3,7%
	Unite	3.830,3	6.139,6	181,0	0,26	6.785	12,0%
	Quares Student Housing	112,6	116,4 ⁷¹	3,0	n.b.	110 ⁷²	38,1%
	Gemiddelde	2.539,4	3.028,4	75,9	1,42	3.535	16,4%

⁶⁷ Bron: halfjaarverslagen van de verschillende vergelijkbare ondernemingen per 30 juni 2021

⁶⁸ Uitgedrukt als reële waarde van de vastgoedportefeuille

⁶⁹ Huurinkomsten als Year-to-date cijfers (halfjaarcijfers voor alle entiteiten)

⁷⁰ Bron: CapitalIQ

⁷¹ Om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedportefeuille werden de totale activa verhoogd met de latente meerwaarde van het vastgoed zoals opgenomen in het halfjaarverslag van de Doelvennootschap per 30 juni 2021.

⁷² Intrinsieke waarde van het eigen vermogen vermeerderd met de financiële schuld zoals weergegeven in het halfjaarverslag van de Doelvennootschap

	Mediaan	1.602,0	1.671,0	35,3	0,74	1.770	12,0%
--	---------	---------	---------	------	------	-------	-------

Tabel 7

Gezien Doelvennootschap niet genoteerd is, wordt enkel de “EPRA Net Asset Value Net Tangible Assets” (EPRA NAV NTA) parameter weerhouden voor de vergelijkbare beursgenoteerde ondernemingen. De EPRA NAV NTA omvat de marktwaarde van alle vastgoedbeleggingen exclusief de mark-to-market waarde van de financiële instrumenten, uitgestelde belastingen en immateriële vaste activa. De EPRA NAV NTA geeft een consistente meting van de tastbare netto actiefwaarde in een going concern situatie. De EPRA NAV NTA berekening is sterk vergelijkbaar met de Netto Actief Waarde zoals gerapporteerd in het halfjaarverslag van de Doelvennootschap per 30 juni 2021.⁷³

De conversie van NAW naar EPRA NAV NTA kan worden gedaan volgens Tabel 8. De NAW is bijgevolg sterk vergelijkbaar met de EPRA NAV NTA.

Netto Actief Waarde per jaarrekeningen
Effect van uitoefening van opties, converteerbare aandelen, andere aandelen, investeringen (verwaterde basis)
Verwaterde NAW, na het effect van uitoefening van opties, converteerbare aandelen, andere aandelen, investeringen
Vermeerderd met
Herwaardering van vastgoedinvesteringen (als IAS 40 cost optie is gehanteerd)
Herwaardering van vastgoedinvesteringen in aanbouw (als IAS 40 cost optie is gehanteerd)
Herwaardering van andere niet-courante investeringen
Herwaardering van huurcontracten gehouden als financiële contracten
Herwaardering van goederen aangehouden voor de verkoop
Verminderd met
Belasting latentie
Goodwill als een resultaat van de belastinglatentie
Goodwill als een resultaat van de IFRS balans
EPRA NAV NTA

Tabel 8

De EPRA NAV NTA, bezettingsgraad en gerapporteerde yield werden uit de jaarlijkse of halfjaarlijkse verslagen van desbetreffende bedrijven gehaald.

⁷³ Het niet-geauditeerd geconsolideerd halfjaarlijks verslag van de Doelvennootschap per 30 juni 2021 is bijgevoegd als [Bijlage 5](#).

Tabel in EUR⁷⁴

Onderneming ⁷⁵	Markt- kapita- lisatie ⁷⁶	Koers ⁷⁵	EPRA NAV NTA per aandeel ⁷⁷	Premie op NAV NTA ⁷⁸	Bezettings- graad ⁷⁹	Gerapporte erde yield ⁷⁷
Xior	1.296	51,30	34,79	47,4%	97,8%	5,7%
Unite	5.428	1.361,0 0	991,00	37,3%	95%-98%	5,0%
Empiric Student Property	653	1.083,0 0	1.255,00	-13,8%	75%-85%	5,6%
Aedifica	4.150	114,30	70,12	63,0%	100%	5,2%
Care Property Invest	717	27,80	19,80	40,4%	100%	5,2%
Home Invest Belgium	395	120,00	102,61	16,9%	96,9%	4,9%
Cofinimmo	4.337	137,00	99,88	37,2%	97,9%	5,4%
Quares Student Housing (exclusief prijssupplementen)	72	19.984, 00	15.413,00	29,7%	93,9%	5,7%
Quares Student Housing (inclusief prijssupplementen)	76	21.086, 00	15.413,00	36,8%	93,9%	5,7%
Mediaan				37,3%	97,8%	5,2%
Gemiddelde				32,6%	95,6%	5,3%

Tabel 9

De analyse in Tabel 9 geeft aan dat de mediaan van de premies van de vergelijkbare ondernemingen 37,3% op NAV NTA is. Deze premie toegepast op de NAW per Aandeel per 30 juni 2021 van EUR 15.413 zoals weergegeven in het halfjaarverslag van de Doelvennootschap resulteert in een impliciete waarde per aandeel van EUR 21.162. Biedprijs A van EUR 19.984 (zonder rekening te houden met de prijssupplementen) vertegenwoordigt een korting van 5,6% ten opzichte van deze impliciete waarde per aandeel. Deze impliciete waarde van EUR 21.162 ligt in lijn met de som van de Biedprijs A en beide prijssupplementen onder de vorm van het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel en het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel. De premie van de Biedprijs A op de NAW, die sterk vergelijkbaar is met de EPRA NAV NTA, per Aandeel per 30 juni 2021 van EUR 15.413 zoals weergegeven in het halfjaarverslag van de Doelvennootschap zonder prijssupplementen bedraagt 29,7% en 36,8% voor de Biedprijs A inclusief prijssupplementen en ligt lager dan de mediane premie op EPRA NAV NTA van de vergelijkbare ondernemingen.

⁷⁴ Gebruikte wisselkoers voor Unite Group en Empiric Student Property (GBP) is EUR/GBP 1,18365 per 1/11/2021

⁷⁵ De bron van Tabel 9 is S&P Capital IQ en halfjaarlijkse verslagen van de vennootschappen

⁷⁶ Referentiedatum voor deze gegevens is 24 september 2021 nabeurs. Zoals gerapporteerd in Capital IQ.

⁷⁷ Deze gegevens zijn gebaseerd op gegevens uit jaarlijkse of halfjaarlijkse rapporten per 30 juni 2021.

⁷⁸ De premie voor Empiric Student Property en Unite werd berekend op basis van gegevens in GBP.

⁷⁹ Voor de periode gerapporteerd in de halfjaarlijkse rapporten per 30 juni 2021 zijnde 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2021

Laatst beschikbare gegevens van beursgenoteerde vergelijkbare ondernemingen (Tabel in EUR⁸⁰)

Onderneming ⁸¹	Markt- kapita- lisatie ⁸²	Koers ⁸²	EPRA NAV NTA per aandeel ⁸³	Premie op NAV NTA	Bezettings- graad ⁸⁴
Xior	1.256	49,75	35,09	41,8%	97,8%
Unite	4.730	1.185,24	n.b.	n.b.	n.b.
Empiric Student Property	550	911,55	n.b.	n.b.	n.b.
Aedifica	4.292	118,2	72,2	63,7%	100,0%
Care Property Invest	687	25,5	20,19	26,3%	100,0%
Home Invest Belgium	396	120,5	105,02	14,7%	96,9%
Cofinimmo	4.388	138,6	103,69	33,7%	98,1%
Quares Student Housing (exclusief prijssupplementen)		19.984	19.517	2,39%	n.b. ⁸⁵
Quares Student Housing (inclusief prijssupplementen)		21.086	19.517	8,04%	n.b.
Mediaan				33,7%	98,1%
Gemiddelde				36,0%	98,6%

Tabel 10

Bovenstaande Tabel 10 geeft een overzicht van de beursgenoteerde vergelijkbare ondernemingen per 30 september 2021. De mediaan premie op NAV NTA van de vergelijkbare bedrijven op 30 september 2021 is 33,7%. Wanneer deze premie wordt toegepast op de NAW, waarbij rekening wordt gehouden met de schatting van de onafhankelijk schatter aangesteld door de Bieder in het kader van de transactie, verkrijgen we een impliciete waarde van het Aandeel van 26.094 EUR. Dit betekent dat Biedprijs A een discount vertegenwoordigd van 23,4% ten opzichte van deze impliciete waarde.

Berekeningsstappen

	Doel- vennootschap	NAW schatting Bieder
NAW per aandeel	15.413	19.517
Weerhouden premie	37,3%	33,7%
Impliciete waarde per aandeel	21.162	26.094
Biedprijs	19.984	19.984
Premie/ discount op impliciete waarde per aandeel	(-5,6%)	(-23,4%)
Biedprijs inclusief supplementen	21.086	21.086
Premie/ discount inclusief supplementen op impliciete waarde per aandeel	(-0,4%)	(-19,2%)

Tabel 11

⁸⁰ Gebruikte wisselkoers voor Unite Group en Empiric Student Property (GBP) is EUR/GBP 1,1171 per 30/11/2021

⁸¹ De bron van Tabel 10 is S&P Capital IQ en Q3 kwartaalverslagen van de vennootschappen

⁸² Referentiedatum voor deze gegevens is 30 november 2021 nabeurs. Zoals gerapporteerd in Capital IQ.

⁸³ Deze gegevens zijn gebaseerd op gegevens uit kwartaalrapporten per 30 september 2021.

⁸⁴ Voor de periode gerapporteerd in de kwartaalrapporten per 30 september 2021 zijnde 1 januari 2021 tot en met 30 september 2021.

⁸⁵ De exacte leegstand per 30 september 2021 werd niet meegedeeld aan de Bieder. De onafhankelijke schatter aangesteld door de Bieder in het kader van de transactie gaat uit van een bezettingsgraad tussen 97% en 98%.

Analyse van historisch geboden premies bij openbare overnamebiedingen

De analyse van historisch geboden premies bij openbare overnamebiedingen is gebaseerd op biedingen op 100% van de aandelen van een Europese vastgoedvennootschappen met een biedingswaarde van meer dan EUR 100 miljoen die werden aangekondigd. De analyse van historisch geboden premies bij openbare overnamebiedingen moet met de nodige voorzichtigheid geïnterpreteerd worden om volgende redenen (i) de omstandigheden en context van elke transactie is verschillend voor elke overname; (ii) algemene marktomstandigheden kunnen de waardering van het doelwit beïnvloeden; (iii) de premies zijn gebaseerd op historische financiële gegevens; etc.

De doelwitvennootschappen uit Tabel 9 kunnen als volgt omschreven worden:

- (i) GCP Student Living
GCP is de eerste REIT in het VK die zich richt op studentenhuisvesting in de buurt van Londen, die inspeelt op de toenemende vraag als gevolg van een groeiend aantal internationale studenten
- (ii) RDI Reit
RDI Reid is een hybride vastgoed investerings en ontwikkelings fonds met als thuisbasis het Verenigd Koninkrijk. RDI REIT focust zich voornamelijk op industrieel vastgoed , kantoorvastgoed en hotels.
- (iii) Entra ASA
Ontwikkelt, leest en beheert kantoorvastgoed in Noorwegen
- (iv) Hansteen Holdings
Dit Britse vastgoedbeleggingsfonds streeft naar hoogrentende en management intensive investeringen in stedelijk industrieel vastgoed
- (v) Hoivatilat
bezit en verhuurt zorg- en onderwijsvastgoed in Finland
- (vi) MedicX Fund
Specialist in eerstelijnsgezondheidszorginfrastructuur in het VK
- (vii) Fair Value Reit
Fair Value Reit AG is een in Duitsland gevestigd vastgoedbeleggingsfonds. Het bedrijf is gespecialiseerd in de verwerving, het beheer en de verkoop van commercieel vastgoed, inclusief winkel- en kantoorpanden op secundaire locaties in Duitsland
- (viii) BUWOG
BUWOG is een Oostenrijks vastgoedfonds dat zich specialiseert in residentieel vastgoed
- (ix) Axiare
Axiare is een Spaans vastgoedfonds gespecialiseerd in kantoorvastgoed met vastgoed in Parijs, Madrid en Barcelona
- (x) Eurosic
Eurosic is een Europees vastgoedfonds actief in kantoorvastgoed met een grote blootstelling op Parijs
- (xi) Sponda
Sponda is een vastgoedfonds actief in de grootste steden van Finland. Sponda focust zich voornamelijk op de ontwikkeling, het beheer en verhuur van winkels, kantoren en winkelcentra

- (xii) WCM
WCM is een Duits vastgoedfonds actief in het verhuren en ontwikkelen van kantoren, winkels en hotels
- (xiii) D.Carnegie
D.Carnegie is een Zweeds vastgoedfonds dat actief was in residentieel vastgoed
- (xiv) Norwegian Property
Norwegian Property is een Noors vastgoedfonds dat zich focust op commercieel vastgoed zoals kantoren, winkels, parkings en grootwarenhuizen
- (xv) Conwert Immobielien Invest
Oostenrijks fonds dat actief is in residentieel vastgoed in snelgroeiende metropoolsteden
- (xvi) Fonciere de Paris SIIC
Frans vastgoedfonds voornamelijk gefocust op commercieel vastgoed in Parijs
- (xvii) Deutsche Office
Duits fonds actief in residentieel vastgoed met een focus op grote Duitse steden
- (xviii) Testa Residencial
Spaans vastgoedfonds actief in residentieel vastgoed in de voornaamste Spaanse steden
- (xix) Westgrund
Duitsvastgoedfonds dat zich richt op residentieel vastgoed vanaf 50 tot 1000 units

Tabel 12 geeft een overzicht van de verschillende geboden premies bij openbare overnamebiedingen op Europese vastgoedvennootschappen ten opzichte van de laatst gekende NAW van desbetreffend doelwit. De premie op NAW en het aandeelhouderspercentage van de bieder in het doelwit bij aankondiging werd uit de persberichten van desbetreffende doelwit vennootschappen of bidders overgenomen.

Geboden premies bij openbare overnamebiedingen op Europese vastgoedvennootschappen⁸⁶

Aankondigingsdatum	Doelwit	Sector doelwit	Land doelwit	Equity value van de transactie in EUR	Aandeel bij aanvang bod	Aandeel na aanvang bod	Bieder	Premie op NAW bij aankondiging ⁸⁷
16/07/2021	GCP Student Living	Student housing	UK	1430.31	0,0%	88,9%	Scape Living PLC and iQSA Holdco Limited	19,10%
26/02/2021	RDI Reit	Mix Commercial	UK	538.5	29,2%	100%	Starwood Capital Group	19,90%
26/11/2020	Entra ASA	Office	Norway	4783.61	8,2%	8,2%	Castellum Aktiebolag	14,20%
18/12/2019	Hansteen Holdings	Industrial	UK	835.21	0,0%	100%	Blackstone Group Inc	11,60%
4/11/2019	Hoivatilat	Healthcare	Finland	636.52	0.0%	98,1%	Aedifica	83,20%
24/01/2019	MedicX Fund	Healthcare	UK	950.82	0,0%	100%	Primary Health Properties Plc	8,50%
16/04/2018	Fair Value Reit	Mix commercial	Germany	214	0,0%	77,7%	Apollo Global Management, LLC	-8,90%
8/12/2017	BUWOG	Residential	Austria	5028.86	0.0%	99,6%	Vonovia	16,8%
13/11/2017	Axiare	Office	Spain	1943.37	28.8%	86,9%	Colonial	20,8%

⁸⁶ Bron: Mergermarket

⁸⁷ De premie wordt berekend op basis van gegevens in de lokale munteenheid zodat er geen wisselkoerseffect in de berekening van de premie vervat zitten

21/06/2017	Eurosic	Office	France	5796.67	0.0%	100%	Gecina	4,9%
5/06/2017	Sponda	Commercia l	Finland	3622.69	0.0%	98,8%	Blackstone	1,8%
10/05/2017	WCM	Industrial	German y	827.48	0.0%	85,9%	TLG	17,8%
13/10/2016	D.Carnegie	Residential	Sweden	802	32.0%	100%	Blackstone	17,6%
22/09/2016	Norwegian Property	Commercia l	Norway	2284.64	80.5%	100%	Geveran Trading	42,1%
5/09/2016	Conwert Immobilien Invest	Residential	Austria	2,858	0.0%	93,1%	Vonovia	12,3%
4/03/2016	Fonciere de Paris SIIC	Office	France	2,877.00	0,0%	97,6%	Eurosic SA	7,94%
31/07/2015	Fair Value Reit	Mix commercial	German y	141	0,0%	77,7%	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG	20,14%
15/06/2015	Deutsche Office	Office	German y	1,777.00	0.0%	94,6%	Alstria	-7,9%
8/06/2015	Testa Residencial	Residential	Spain	3,882.00	0,0%	100%	Merlin Properties Socimi, S.A.	43,75%
15/02/2015	Westgrund	Residential	German y	763.43	0.0%	100%	Adler	17,9%
Mediaan								17,2%
Gemiddelde								18,2%
Premie Biedprijs A exclusief prijs supplementen van EUR 19.984								29,7%
Premie Biedprijs A inclusief prijs supplementen van EUR 21.086								36,8%

Tabel 12

De Biedprijs A, zijnde EUR 19.984 per Aandeel zonder de prijs supplementen in rekening te brengen, representeert een premie van 29,7% op de NAW, die sterk vergelijkbaar is met de EPRA NAV NTA, van EUR 15.413 die door de Doelvennootschap gerapporteerd werd in hun halfjaarverslag 2021. Een premie van 29,7% is beduidend hoger dan de mediaan van de premies bij openbare biedingen op Europese vastgoedondernemingen van 17,2%.

Berekeningsstappen

	Doel- vennootschap	NAW schatter Bieder
NAW per aandeel	15.413	19.517
Weerhouden premie	17,2%	17,2%
Impliciete waarde per aandeel	18.064	22.874
Biedprijs	19.984	19.984
Premie/ discount op impliciete waarde per aandeel	10,6%	(-12,6%)
Biedprijs inclusief supplementen	21.086	21.086
Premie/ discount inclusief supplementen op impliciete waarde per aandeel	16,7%	(-7,8%)

Tabel 13

Wanneer de premie van 17,2% uit Tabel 12 wordt toegepast op de NAW die rekening houdt met de waarde van het vastgoed zoals bepaald op 15 september 2021 door de onafhankelijk vastgoedexpert aangesteld door de Bieder in het kader van de transactie, zijnde EUR 19.517 EUR (zie Tabel 4), wordt een impliciete waarde van 22.874 EUR bekomen. De Biedprijs A (zonder rekening te houden met de prijs supplementen) van 19.984 EUR vertegenwoordigt een korting van 12,6% ten opzichte van deze impliciete waarde van 22.874 EUR. De

marktwaarde van de vastgoedportefeuille zoals geschat door de onafhankelijk vastgoedexpert aangesteld door de Bieder ligt hoger dan de marktwaarde van de vastgoedportefeuille zoals door de Doelvennootschap gepubliceerd in haar halfjaarlijks verslag per 30 juni 2021 aangezien in september 2021 de vastgoedschatter aangesteld door de Bieder in het kader van de transactie meer inzicht had over de bezettingsgraad voor academiejaar 2021-2022, en gebruik maakte van een lagere geschatte yield en hogere geschatte bruto huur.

iv. Rechtvaardiging van de Biedprijs B

De Bieder biedt in het kader van het Bod een Biedprijs B per Uitstaande Obligatie die varieert tussen EUR 11.524 en EUR 12.743 per Uitstaande Obligatie (met dien verstande dat naast de voornoemde Biedprijs B twee prijssupplementen worden geboden ten belope van respectievelijk EUR 177 per Theoretisch Nieuw Aandeel – het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel – en EUR 925 per Theoretisch Nieuw Aandeel – het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel – waarbij deze bedragen tijdelijk op de Escrow Rekening zullen worden geplaatst ter dekking van de incasso- en huurgaranties en in de mate dat er geen beroep moet worden gedaan op dergelijke incasso- en huurgaranties, zullen worden uitbetaald aan de Obligatiehouders die op het Bod ingaan). Het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel wordt desgevallend verhoogd zoals bepaald in sectie 6.2.5.3 van dit Prospectus.

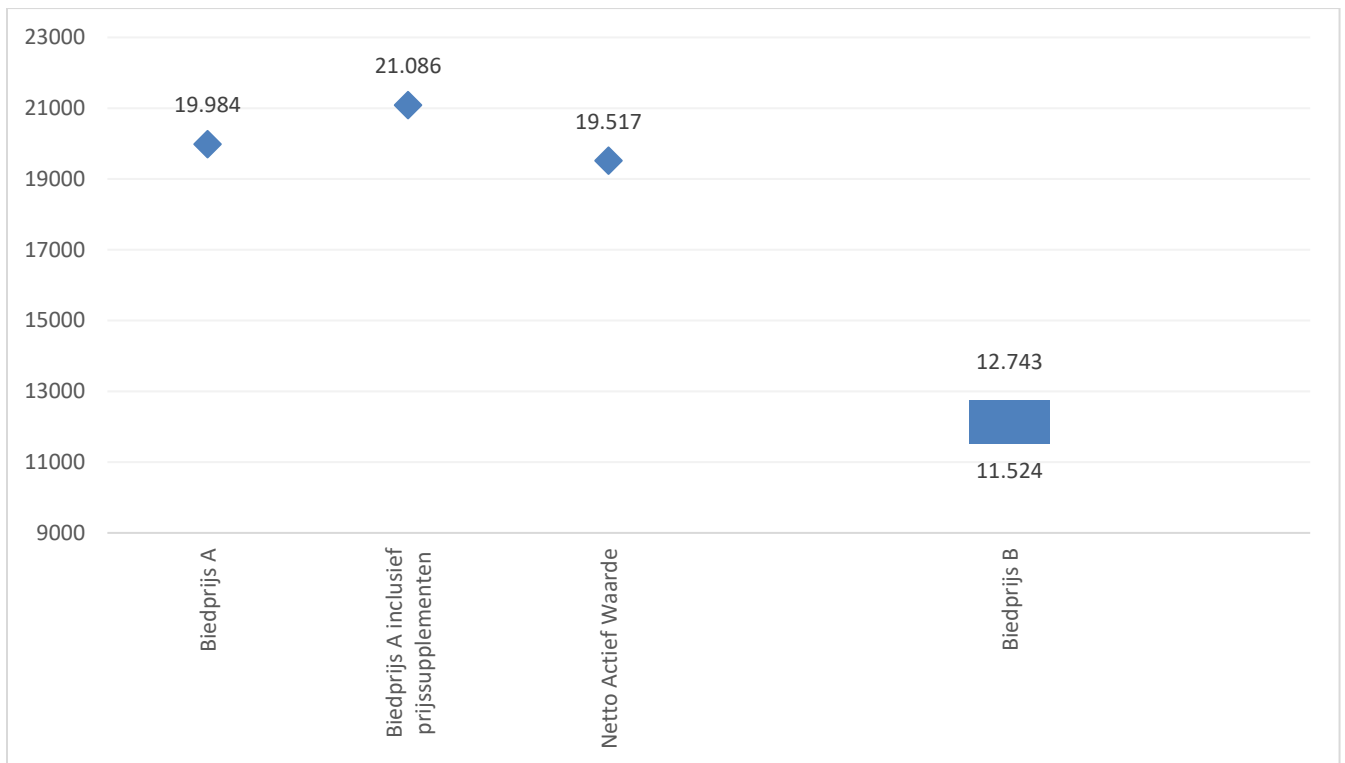
Biedprijs B, die rekening houdt met de mogelijkheid dat de Kennisgeving Volgplicht niet is gegeven vóór 16 december 2021 en waardoor een nieuwe conversieperiode van start zou gaan voor de Uitstaande Obligaties, werd bepaald op basis van de conversiebepalingen in de informatienota over de aanbidding van Obligaties d.d. 3 oktober 2020.

Biedprijs B per Uitstaande Obligatie wordt berekend op basis van een conversieratio om het aantal **Theoretische Nieuwe Aandelen** te berekenen. De conversieratio is in de uitgiftevoorwaarden in de informatienota d.d. 3 oktober 2020 vastgesteld op 0,625 aandelen per Uitstaande Obligatie. Er worden geen fracties van Theoretische Nieuwe Aandelen verworven bij deze conversie. Daarnaast zal het saldo van de nominale waarde van de Uitstaande Obligaties na toepassing van de conversieratio (welk niet vergoed wordt door Theoretisch Nieuwe Aandelen) (het **Conversiesaldo**) in cash worden gestort aan de obligatiehouder als onderdeel van de Biedprijs B. De Theoretische Nieuwe Aandelen worden vergoed aan Biedprijs A vermeerderd met de twee prijssupplementen die bovenop de Biedprijs A geboden worden. Het nominaal bedrag van Biedprijs B varieert tussen EUR 11.524 en EUR 12.743 per Uitstaande Obligatie. Deze vork werd bepaald door op niveau van individuele obligatiehouders na te gaan wat de biedprijs per Uitstaande Obligatie is op basis van de hierboven vermelde formule. De vork is een resultante van de minimum en maximum impliciete Biedprijs B per Uitstaande Obligatie.

Zoals eerder aangehaald wordt nogmaals benadrukt dat, ongeacht het feit dat vanaf 16 december 2021 een nieuwe conversieperiode start, het al dan niet uitdrukken van de wens tot conversie geen impact heeft op het voorwerp van het Bod aangezien dergelijke conversie pas op 15 december 2022 plaats kan vinden. Waar in deze sectie omtrent de rechtvaardiging van de Biedprijs B sprake is van deze conversie, is dit slechts om de impact van het herwonnen conversierecht op de Biedprijs B te motiveren.

v. Conclusie

Grafische weergave van de weerhouden waarderingsmethoden



Tot besluit en na de verschillende waarderingsmethodes te hebben geanalyseerd, is de Bieder overtuigd dat de Biedprijs A van EUR 19.984 per Aandeel gerechtvaardigd is, rekening houdende met de prijssupplementen in de vorm van het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel en het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel.

Biedprijs B omvat een prijs die varieert tussen EUR 11.524 en EUR 12.743 per Uitstaande Obligatie, rekening houdend met de prijssupplementen in de vorm van het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel en het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel. Obligatiehouders krijgen op deze manier dezelfde waarde als wanneer ze de Uitstaande Obligatie zouden converteren naar een Aandeel waarvoor Biedprijs A van toepassing zou zijn.

Tabel 14 bevat een synthese van de waarderingsresultaten en analyses en referenties die context geven bij de Biedprijs en een vergelijking met de Biedprijs A en de vooropgestelde prijssupplementen.

Synthesetabel van de waarderingsresultaten van de Bieder en vergelijking met de Biedprijs A en de vooropgestelde prijssupplementen

Waarderingsmethode	Bieder	Premie/(korting)		
	Waarde per Aandeel (in €)	Vs. Biedprijs A (19.984)	Vs. Biedprijs A incl. Voorwaardelijk Bedrag 2022 (20.161) ⁸⁸	Vs. Biedprijs A incl. Voorwaardelijk Bedrag 2022 en 2023 (21.086) ⁴
Weerhouden waarderingsmethode				

⁸⁸ In die mate dat geen beroep moet gedaan worden op de incasso- en huurgaranties

Netto Actief Waarde (NAW) ⁸⁹	19.517	2,4%	3,3%	8,0%
Analyses die context geven bij de Biedprijs A				
Multiple methode (NAW Doelvennootschap) ⁹⁰	21.162	(5,6%)	(4,7%)	(0,4%)
Multiple methode (NAW Bieder) ⁹¹	26.094	(23,4%)	(22,7%)	(19,2%)
Premies openbare overnamebiedingen (NAW Doelvennootschap) ⁹²	18.064	10,6%	11,6%	16,7%
Premies openbare overnamebiedingen (NAW Bieder) ⁹³	22.874	(12,6%)	(11,9%)	(7,8%)

Tabel 14

6.3. Verloop van het Bod

6.3.1. *Indicatief tijdschema*

Gebeurtenis	(Voorziene) datum
Formele kennisgeving van het openbaar bod bij de FSMA (conform artikel 5 Overnamebesluit)	08/10/2021
Openbaarmaking kennisgeving door de FSMA (conform artikel 7 Overnamebesluit)	11/10/2021

⁸⁹ Netto Actief Waarde berekend door de Bieder. De Bieder maakt hierbij gebruik van een berekeningsmethode die in lijn ligt met deze van de commissaris voor de vaststelling van de NAW van de Doelvennootschap per 30 juni 2021, maar maakt bijkomende correcties met betrekking tot de oprichtingskosten, interest- en auditkosten en de waarde van de *interest rate swaps*. De marktwaarde van de vastgoedbeleggingen werd verder vastgesteld per september 2021 door een beëdigd en onafhankelijke schatter, die aangesteld werd door de Bieder in het kader van het Bod.

⁹⁰ Mediane premie van vergelijkbare ondernemingen van 37,3% op NAV NTA per 30 juni 2021 toegepast op de NAW per aandeel zoals berekend door de commissaris van de Doelvennootschap per 30 juni 2021 (15.413 euro per Aandeel).

⁹¹ Mediane premie van beursgenoteerde vergelijkbare ondernemingen van 33,7% op NAV NTA per 15 september 2021 toegepast op de NAW per aandeel zoals berekend door de Bieder per 15 september 2021 (19.517 euro per Aandeel).

⁹² Mediane premie van geboden premies bij openbare overnamebiedingen op Europese vastgoedvennootschappen van 17,2% op de NAW toegepast op de NAW per aandeel zoals berekend door de commissaris van de Doelvennootschap per 30 juni 2021 (15.413 euro per Aandeel).

⁹³ Mediane premie van geboden premies bij openbare overnamebiedingen op Europese vastgoedvennootschappen van 17,2% op de NAW toegepast op de NAW per Aandeel zoals berekend door de Bieder per 15 september 2021 (19.517 euro per Aandeel).

Bijeenroeping van een bijzondere algemene vergadering van de Doelvennootschap	01/12/2021
Goedkeuring van het prospectus door de FSMA	07/12/2021
Goedkeuring van de memorie van antwoord door de FSMA	07/12/2021
Publicatie van het prospectus	08/12/2021
Opening van de aanvaardingsperiode	08/12/2021
Bijzondere algemene vergadering van de Doelvennootschap	16/12/2021
Conversie van de Obligaties waarvoor tijdig de wens om te converteren werd uitgedrukt en uitgifte van de 4 Bijkomende Aandelen	15/12/2021
Sluiting van de aanvaardingsperiode	22/12/2021
Bekendmaking van de resultaten van de aanvaardingsperiode (en bevestiging door de Bieder of al dan niet werd voldaan aan de Voorwaarden van het openbaar bod of, indien dit niet het geval zou zijn, of de Bieder al dan niet afstand doet van deze Voorwaarden)	24/12/2021
Betaaldatum	28/12/2021
Verwezenlijking (“closing”) van (i) de Referentie Overdracht en (ii) overdracht van de Aandelen en de Uitstaande Obligaties die worden overgedragen in het kader van het Bod en (iii) overdracht van de Aandelen die worden overgedragen in het kader van de uitoefening van de Volgplicht ^{94, 95}	28/12/2021
Uiterlijke datum voor heropening van het Bod	06/01/2022
Uiterlijke datum voor de sluiting van de nieuwe aanvaardingsperiode (in geval van heropening van het Bod)	26/01/2022

Eventuele wijzigingen aan het indicatief tijdschema

⁹⁴ Desgevallend inclusief de conversie van de Uitstaande Obligaties waarvoor het conversierecht werd uitgeoefend tussen 16 december 2021 en de Kennisgeving Volgplicht.

⁹⁵ De Kennisgeving Volgplicht zal eveneens plaatsvinden op 28 december 2021.

Indien één van de data zoals opgenomen in het tijdschema zou worden gewijzigd, dan zullen de Aandeelhouders en Obligatiehouders van deze wijziging(en) op de hoogte worden gebracht via een persbericht dat tevens ter beschikking zal worden gesteld op de volgende websites: op de website van de Loketinstelling (ING Bank NV: www.ing.be/aandelentransacties (NL), www.ing.be/transactionsdactions (FR) en www.ing.be/equitytransactions (ENG)) en op de website van de Bieder (<http://xior.be/nl/investor/investor-relations/public-tender-offer-quares/2021>). Aandeelhouders en Obligatiehouders worden niet individueel op de hoogte gebracht van dergelijke eventuele wijzigingen.

Mogelijke heropening van het Bod

In het kader van het indicatief tijdschema wordt gewezen op de mogelijke samenloop van (i) de mogelijkheid tot heropening van het Bod onder artikel 35, 1° Overnamebesluit (namelijk indien de Bieder na het verstrijken van de Aanvaardingsperiode 90% of meer van de aandelen van de Doelvennootschap bezit) en (ii) de situatie waarin niet voldaan is aan de tweede Voorwaarde van het Bod zoals bepaald in sectie 6.1.2 van het Prospectus (namelijk de voorwaarde dat Aandeelhouders die ten minste 641 van de aandelen van de Doelvennootschap aanhouden, hun goedkeuring hebben gegeven tot het instellen van de Volgplicht). In dergelijke hypothese kan de Bieder afstand doen aan deze tweede Voorwaarde (zoals bepaald in sectie 6.1.2 van het Prospectus) en kan hij het Bod heropenen in lijn met artikel 36, eerste lid Overnamebesluit (waarbij de aanvaardingsperiode van het heropende bod vijftien werkdagen zal bedragen). Daarnaast wordt ook gewezen op de mogelijkheid tot heropening van het Bod onder artikel 35, 3° Overnamebesluit (namelijk indien de Bieder, voordat de Aanvaardingsperiode is verstreken, zich heeft verbonden om effecten van de Doelvennootschap te verwerven tegen een hogere prijs dan die van het Bod, voor zover artikel 31, tweede lid Overnamebesluit niet werd toegepast)

6.3.2. **Aanvaardingsperiode**

De Aanvaardingsperiode neemt aanvang op 8 december 2021 en eindigt op 22 december 2021 om 16u00.

In geval de Bieder of personen die in overleg met hem handelen tijdens de Aanvaardingsperiode en buiten het Bod effecten van de Doelvennootschap verwerven tegen een hogere prijs dan de Biedprijs, of in geval de Bieder of personen die in overleg met hem handelen zich hiertoe hebben verbonden, dan wordt de Biedprijs overeenkomstig artikel 15, §2 van het Overnamebesluit aan die hogere prijs aangepast. In geval van dergelijke verwerving of in geval de Bieder of een persoon die met hem in onderling overleg handelt hiertoe een verbintenis aan gaat, wordt de Aanvaardingsperiode overeenkomstig artikel 31, lid 2 van het Overnamebesluit met vijf (5) Werkdagen verlengd zodat de Aandeelhouders of Obligatiehouders die het Bod nog niet hebben aanvaard over vijf (5) Werkdagen beschikken om het Bod na de publicatie van de verhoging van de Biedprijs te aanvaarden.

Ook indien de algemene vergadering van de Doelvennootschap wordt samengeroepen om te beraadslagen over het Bod en over een actie die het Bod zou kunnen dwarsbomen, zal de Aanvaardingsperiode overeenkomstig artikel 31, lid 1 van het Overnamebesluit worden verlengd tot twee (2) weken na de dag van deze algemene vergadering.

6.3.3. **De Volgplicht**

Zodra de Bieder een akkoord heeft over de verwerving van 50% van de aandelen van de Doelvennootschap kunnen de Aandeelhouders van de Doelvennootschap die 50% of meer van de aandelen van de Doelvennootschap bezitten de Volgplicht zoals vervat in artikel 8 van de statuten van de Doelvennootschap uitoefenen waardoor de Bieder 100% van de aandelen van de Doelvennootschap zal verwerven.

De tekst van artikel 8.2 van de statuten van de Doelvennootschap bepaalt het volgende:

8.2. Zonder afbreuk te doen aan de dwingende wettelijke bepalingen en de bepalingen van openbare orde, indien aandeelhouders die 50% of meer van de totaliteit van de bestaande aandelen bezitten een akkoord treffen met een kandidaat-verwerver met het oog op de overname van hun aandelen (de "Overdragers"), kunnen de overige aandeelhouders door de Overdragers -mits voorafgaande toestemming van de enige bestuurder- verplicht worden om al hun aandelen (en niet minder dan al) over te dragen aan de kandidaat-verwerver onder dezelfde voorwaarden en tegen dezelfde prijs, met dien verstande dat de nettoprijs (d.i. na aftrek van de eventuele kosten en vergoeding waarvan hieronder sprake) minimaal gelijk moet zijn aan de intrinsieke waarde van de aandelen vastgesteld op basis van de laatst bekende taxatiewaarde van de vastgoedportefeuille uitgevoerd door een door de vennootschap aangestelde vastgoeddeskundige (de "Volgplicht").

Indien de Overdragers de Volgplicht uiteengezet in dit artikel wensen uit te oefenen, dienen zij de enige bestuurder en de overige aandeelhouders hiervan in kennis te stellen (de "Kennisgeving van Overdracht"). De overige aandeelhouders zullen meewerken en zo spoedig mogelijk overgaan tot de overdracht van hun aandelen. De Overdragers die de Volgplicht uitoefenen kunnen desgevallend de enige bestuurder aanstellen om met de kandidaat-verwerver een koop-verkoopovereenkomst voor de verkoop van hun aandelen te onderhandelen. In dergelijk geval kan de enige bestuurder:

- (i) binnen de perken van het mandaat toegekend door de Overdragers, de voorwaarden en modaliteiten van dergelijke koop-verkoopovereenkomst onderhandelen en de koop-verkoopovereenkomst ondertekenen, de volledige koopprijs in ontvangst nemen, enige bijkomende documenten of andere communicatie die verstrekt dient te worden door de vennootschap goedkeuren en ondertekenen en, in het algemeen en zonder enige beperking, alle maatregelen nemen en alle handelingen stellen die nodig of nuttig kunnen zijn;*
- (ii) eventueel gemaakte kosten alsook (met de Overdragers vooraf af te spreken) een vergoeding voor zijn tussenkomst doorrekenen aan alle aandeelhouders (inclusief de Overdragers) pro rata hun deelneming in het kapitaal van de vennootschap. Voor het verdelen van de koopprijs voor alle aandelen van de vennootschap zal rekening worden gehouden met de preferente uitkering waartoe de enige bestuurder gerechtigd is overeenkomstig artikel 29.*

De kandidaat-verwerver moet de aandelen van de overige aandeelhouders verwerven en de koopprijs betalen aan de overige aandeelhouders, tegen de voorwaarden en bepalingen zoals zal worden overeengekomen in de koop-verkoopovereenkomst.

De overdracht van de eigendom van de aandelen van de overige aandeelhouders zal automatisch plaatsvinden op de datum van de overdracht van de aandelen waarvan de overdracht de toepassing van de Volgplicht heeft teweeggebracht (na integrale betaling van de prijs), en zal door de enige bestuurder worden ingeschreven in het aandelenregister van de vennootschap, zelfs indien de betreffende aandeelhouders hebben geweigerd mee te werken aan de overdracht. De vennootschap zal overgaan tot inschrijving op basis van de voorlegging van een overdrachtsbewijs van de aandelen waarvan de overdracht de toepassing van de volgplicht heeft teweeggebracht.

Indien de vennootschap, vóór de effectieve overdracht van alle aandelen van de vennootschap naar aanleiding van de uitoefening van de Volgplicht, in kennis is gesteld van een openbaar overnamebod op haar effecten (in de zin van de wet van 1 april 2017 op

de openbare overnamebiedingen) uitgebracht door een derde tegen een biedprijs die hoger is dan de prijs initieel voorgesteld door de kandidaat-verwerver, dan is de Volgplicht niet langer van toepassing, onverminderd het recht van de kandidaat-verwerver om een tegenbod uit te brengen.

De Aandeelhouders die de volgplicht zoals vervat in artikel 8 van de statuten van de Doelvennootschap wensen uit te oefenen stellen Quares REIM SH daarvoor in kennis. Via het Aanvaardingsformulier kunnen Aandeelhouders optioneel aangeven of ze instemmen met de uitoefening van de Volgplicht. Aandeelhouders die bij het invullen van het Aanvaardingsformulier geen dergelijke keuze aangeven, worden geacht in te stemmen met de uitoefening van de Volgplicht.

Teneinde de Volgplicht uit te oefenen, is vereist: (i) enerzijds een akkoord van de Aandeelhouders van de Doelvennootschap die 50% of meer van de aandelen van de Doelvennootschap bezitten met het oog op de overname van hun aandelen en (ii) anderzijds de goedkeuring van Quares REIM SH als statutaire bestuurder van de Doelvennootschap.

In hoofde van Quares REIM SH doet zich echter een belangenconflict van vermogensrechtelijke aard voor dat strijdig is met het belang van de Doelvennootschap, gelet dat zij aandeelhouder is van de Doelvennootschap alsook recht heeft op een beëindigingsvergoeding in het kader van haar opdracht als enige bestuurder van de Doelvennootschap indien de volgplicht ertoe leidt dat de Bieder 100% van de aandelen van de Doelvennootschap zal verwerven. Bovendien zal zij recht hebben op een *success fee* van 2 % (exclusief BTW) op de koopwaarde van deze projecten indien zij er bijkomend in slaagt om een aantal overeengekomen projecten te concretiseren voor de Doelvennootschap (zie sectie 5.8 van dit Prospectus). Ingevolge artikel 7:102 WvV dient de goedkeuring tot uitoefening van de Volgplicht daarom aan een bijzondere algemene vergadering van de Doelvennootschap te worden voorgelegd.

Indien de Volgplicht wordt uitgeoefend dienen de minderheidsaandeelhouders al hun aandelen over te dragen aan de Bieder onder dezelfde voorwaarden en tegen dezelfde prijs als bepaald inzake de Referentie Overdracht, waarbij de nettoprijs voor de aandelen minimaal gelijk zal zijn aan de intrinsieke waarde van de aandelen vastgesteld op basis van de laatst bekende taxatiewaarde van de vastgoedportefeuille uitgevoerd door een door de Doelvennootschap aangestelde vastgoeddeskundige.

De overdracht van de aandelen van de aandeelhouders onderworpen aan de Volgplicht zal automatisch plaatsvinden op de datum van overdracht van de aandelen die de overdracht van de toepassing van de Volgplicht heeft teweeggebracht, zijnde dus op de Betaaldatum.

Indien de Doelvennootschap voor de effectieve overdracht van alle aandelen naar aanleiding van de uitoefening van de Volgplicht in kennis wordt gesteld van een openbaar bod uitgebracht op haar effecten door een derde tegen een biedprijs die hoger is dan de voorgestelde Biedprijs door de Bieder, dan zal de Volgplicht in dit kader echter niet langer van toepassing zijn (onverminderd het recht van de Bieder om een tegenbod uit te brengen).

6.4. Doelstellingen en intenties van de Bieder

6.4.1. *Bewegreden van de Bieder*

Het onmiddellijke doel van de Bieder is het verwerven van 100% van de aandelen in de Doelvennootschap alsook van de converteerbare obligaties uitgegeven door de Doelvennootschap. De prijs voor deze aankoop wordt betaald door de betaling in geld van de Biedprijs A of de Biedprijs B door de Bieder aan respectievelijk de Aandeelhouders en de Obligatiehouders die ingaan op het Bod. Aangezien de Bieder het Bod openstelt voor meer dan 150 aandeel- en obligatiehouders van de Doelvennootschap, dient verplicht een openbaar bod

op de aandelen van de Doelvennootschap uitgebracht te worden volgens de Overnamewet.

De Bieder heeft daartoe een koop-verkoopovereenkomst gesloten met betrekking tot de overdracht van 1.170 van de aandelen van de Doelvennootschap (zijnde 32,36% van het totaal aantal aandelen van de Doelvennootschap op Datum van het Prospectus) met de Referentie Aandeelhouders.

6.4.2. Doelstelling van de Bieder

Zoals voormeld, is het onmiddellijke doel van de Bieder het verwerven van 100% van de aandelen in de Doelvennootschap alsook van de converteerbare obligaties uitgegeven door de Doelvennootschap.

De Bieder zal na een succesvol afgerond Bod op de Doelvennootschap toegang krijgen tot 1.107 additionele studentenkamers in belangrijke studentensteden van België, zijnde Antwerpen, Brussel, Gent en Luik, een ontwikkelingspijplijn met twee gecommiteerde ontwikkelingsprojecten met een totaal van 181 studentenkamers en toegang verkrijgen tot een potentieel bijkomende niet-gecommiteerde pijplijn. Per 30 september 2021 heeft de Bieder een vastgoedportefeuille van 1.700 MEUR. Na een succesvol Bod zou dit pro forma 1.856 MEUR worden.

De belangrijkste investeringsdrijfveren van de transactie zijn:

- Creatie van het grootste Belgische platform voor studentenhuisvesting
- De Bieder zal een substantiële toevoeging kunnen doen aan de investeringsportefeuille van reeds bestaande, up-and-running, panden, allen in steden waar de Bieder reeds aanwezig is
- Totale waarde van de Belgische portefeuille van de Bieder zal stijgen met meer dan 25%
- Verhoging van marktaandeel van de Bieder in de Belgische markt
- Bijkomend ontwikkelingspotentieel door de ontwikkelingspijplijn die de Doelvennootschap heeft
- Hoge inpasbaarheid van de investeringsportefeuille van de Doelvennootschap in het bestaand beheerplatform van de Bieder
- Positieve impact op de winst en operationele marge door directe besparingen en schaalvoordelen (zie hiervoor ook de uiteenzetting onder secties 6.4.3 (iii) en 6.4.5 van dit Prospectus)
- De acquisitie wordt verwacht winst verhogend te zijn voor de Bieder. De verwachte EPRA winst 2022 groeit van 10% naar 15%
- De Bieder verwerft langetermijnhuurcontracten met onderwijsinstellingen, waaronder onder meer Université Saint-Louis - Bruxelles en Brik, die de Doelvennootschap heeft afgesloten.

6.4.3. Intenties van de Bieder

(i) Strategische plannen

De Bieder heeft in België het grootste portfolio in het segment van de studentenhuisvesting. De Doelvennootschap heeft de vierde grootste portfolio in dit segment in België, waardoor de Doelvennootschap een aantrekkelijke opportuniteit vormt voor de Bieder om diens positie in België verder te versterken. Door de krachten te bundelen wordt de Bieder met grote voorsprong de absolute marktleider in studentenhuisvesting in België.

De integratie van de portfolio van de Doelvennootschap zal bijdragen aan een gebalanceerd aanbod binnen verschillende steden wat betreft het kamertype, betaalbaarheid voor de student en dienstverleningsniveau en past perfect binnen de strategie van de Bieder om kwaliteitsvolle en betrouwbare studentenhuisvesting aan te bieden aan studenten op zoek naar een plek waar ze in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven.

Alle gebieden waar de Doelvennootschap actief is, zijn ook reeds gedekt door de portfolio van de Bieder. De portfolio van de Doelvennootschap zal zodus probleemloos ingepast kunnen worden in het reeds uitgebouwde beheersapparaat van de Bieder, hetgeen ruimte biedt voor synergiën (bijvoorbeeld op vlak van administratie, verhuur, marketing, onderhoud...).

De Bieder, reeds actief in studentenhuysvesting sinds 2007, beheert per 30 juni 2021 een gediversifieerde portefeuille van ca. 12.000 verhuurbare studentenkamers, verspreid over 32 populaire studentensteden in vier landen en heeft nog ca. 6.000 studentenkamers in ontwikkeling die over de komende drie jaar zullen opgeleverd worden als antwoord op het almaar groeiende tekort aan studentenhuysvesting. Deze tekorten onderbouwen de ambitie en strategie van de Bieder om in dit segment op een gecontroleerde, duurzame en rendabele manier verder te groeien in continentaal Europa via eigen ontwikkelingen of investeringen maar ook via de overname en integratie van bestaande portfolio's.

De Bieder verwacht geen substantiële veranderingen in de strategie van de Doelvennootschap door te voeren. De up-and-running portefeuille van de Doelvennootschap zal verder beheerd worden door de Bieder. Daarnaast zal de Bieder verder instaan voor het ontwikkelen van de pijplijnprojecten die overgenomen worden na het Bod.

Als het Bod succesvol afgerond is en in dergelijk geval voor eind 2021, is de Bieder van plan om de Doelvennootschap te verzoeken om alle dochtervennootschappen te fuseren met de Doelvennootschap (door middel van met fusie door overneming gelijkgestelde verrichtingen) om de vennootschapsstructuur van de Doelvennootschap in overeenstemming te brengen met de huidige structuur van de Bieder.⁹⁶ Als uitzondering op het voorgaande plant de Bieder om, na een succesvol Bod, de dochtervennootschap Quares SHF Octopus NV pas in een latere fase te verzoeken te fuseren met de Doelvennootschap.

In een latere fase plant de Bieder een fusie door te voeren tussen de Doelvennootschap en de Bieder (door middel van een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting). Als resultaat hiervan zou de Doelvennootschap ondergebracht worden in het GVV-statuut. Met het oog op de afwikkeling van dergelijke latere fase heeft de Bieder de intentie om de statuten van de Doelvennootschap voorafgaand in lijn te brengen met deze van de Bieder.

(ii) Positie van de Doelvennootschap

De Doelvennootschap heeft momenteel een uitgebreide up and running portefeuille van 1.107 kamers in de belangrijkste studentensteden van België: Antwerpen, Brussel, Gent en Luik, twee gecommiteerde ontwikkelingsprojecten in Brussel met een totaal van 181 units en beschikt ook over een potentiële pipeline. De totale investeringswaarde van de portefeuille, inclusief de investeringswaarde indien de twee gecommiteerde ontwikkelingsprojecten in Brussel (zijnde Brouck'R en Dansaert) gerealiseerd zouden zijn (met een investeringswaarde van 23,6 miljoen euro), bedraagt 155,8 miljoen euro met een verwacht aanvangsrendement in lijn met de huidige waardering van de portefeuille in België. Deze investeringswaarde werd per 15 september 2021 herberekend in het kader van het Bod.

Met betrekking tot project Brouck'R is de koopovereenkomst met betrekking tot de grond en de erop te richten constructies (onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een definitieve en onherroepelijke stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning) ondertekend door de Doelvennootschap met Debrouckère Land NV (verkoper van de grond) en met Debrouckère Development NV (verkoper van de constructies) op 21 december 2020. De vergunningen zijn op heden nog niet definitief en onherroepelijk. Debrouckère Development NV is een samenwerking tussen Immobel NV & BPI Real Estate NV die dit project zullen ontwikkelen voor de Doelvennootschap. Het project Dansaert is door de aanbestedende

⁹⁶ In dit kader werden op 24 november 2021 fusievoorstellen gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad tussen enerzijds de Doelvennootschap en anderzijds respectievelijk Room to Bloom NV, Tri-Bis BV, Revalue BV, Agro-Inve NV, Quares SHF Bisc NV, Quares SHF Méridien NV, Quares SHF Ruhl NV en Quares SHF Ommegang NV.

dienst, Erasmushogeschool Brussel, Vlaamse Autonome Hogeschool, toegewezen aan de Doelvennootschap. Naar verwachting zal de onderhandse koopovereenkomst door de Doelvennootschap met Erasmushogeschool Brussel, onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een definitieve en onherroepelijke stedenbouwkundige vergunning voor het project, voor jaareind 2021 worden ondertekend.

(iii) Voornemens van de Bieder inzake de voortzetting van de activiteit van de Doelvennootschap en/of het doorvoeren van herstructureringen

De Bieder heeft thans geen plannen om de activiteiten van de Doelvennootschap te wijzigen of te herstructureren (behoudens de fusies waarvan sprake is onder punt (i) hierboven). Meer bepaald heeft de Bieder geen concrete plannen om bestaande divisies af te stoten of te herstructureren. In dit opzicht zal het Bod geen impact hebben op de belangen van de werknemers, op de arbeidsvoorwaarden of op de werkgelegenheid.

De Bieder heeft de intentie om bepaalde van zijn openstaande vacatures in te vullen door het overnemen van de werknemers van de Doelvennootschap. Daarnaast zijn de werknemers van de Doelvennootschap reeds vertrouwd met de omgeving waarin zij na een succesvol Bod en de daaruit volgende overname van de werknemers verder zullen werken. Zij kennen de gebouwen, klanten en leveranciers namelijk reeds, waardoor de Bieder verwacht dat hij een geruisloze transitie kan organiseren voor deze werknemers. Hierdoor verwacht de Bieder ook dat er geen sprake zou zijn van een negatieve impact op de klanten en leveranciers van de Doelvennootschap. Gezien projecten van de Doelvennootschap zoals Dansaert en Brouck'R bij een succesvol Bod ook door de Bieder overgenomen zullen worden, heeft de Bieder de intentie om van de mogelijkheid gebruik te maken om de werknemers van de Doelvennootschap toekomstgericht gemakkelijk in te passen in deze projecten.

Het merendeel van de werknemers die de Bieder over zou nemen in het kader van een succesvol Bod zijn lokaal verankerd aan de gebouwen waarin zij actief zijn. Bijgevolg is er voor hen geen impact wat betreft de vestigingsplaats. Daarnaast zijn de werknemers die momenteel in staan voor de administratieve opvolging van vastgoedportefeuille van de Doelvennootschap reeds werkzaam in Antwerpen. Hoewel een overname van deze werknemers door de Bieder dus wel een wijziging van de vestigingsplaats zou betekenen, zal dit geen negatieve gevolgen hebben aangezien het commercieel kantoor van de Bieder, hetgeen hun nieuwe vestigingsplaats zou vormen, zich tevens in Antwerpen bevindt.

Aangezien er geen leiders of bestuurders overgenomen zouden worden in het kader van een succesvol Bod, zal er ook geen effect zijn op het vlak van corporate governance.

De Bieder heeft niet de intentie om, ingevolge een succesvol Bod, de eigen activiteiten of die van verbonden vennootschappen te wijzigen of interne herstructureringen of herstructureringen bij verbonden vennootschappen door te voeren.

(iv) Voorgenomen statutenwijzigingen

De Bieder heeft het voornemen om de statuten van de Doelvennootschap als volgt te wijzigen:

- Aanpassing van artikel 10 zodat er niet langer sprake is van een statutair bestuurder;
- Schrapping van de Volgplicht (artikel 8);
- Schrapping van de Preferente Uitkering (artikel 29).

De Bieder heeft het voornemen om op de Betaaldatum een buitengewone algemene vergadering te organiseren om de voorgenomen statutenwijzigingen door te voeren.

(v) Dividendbeleid

De Bieder is niet van plan om het huidige dividendbeleid van de Doelvennootschap te herzien.

6.4.4. *Voordelen van het Bod voor de Doelvennootschap en haar aandeel- en obligatiehouders*

Het belangrijkste voordeel van het Bod voor de Aandeelhouders en de Obligatiehouders is de biedprijs (respectievelijk de Biedprijs A en de Biedprijs B) en de bijhorende (voorwaardelijke) prijssupplementen (zie eveneens sectie 6.2.7 in verband met de rechtvaardiging van de biedprijs).

Het Bod biedt de huidige Aandeelhouders daarnaast de mogelijkheid om hun aandelen in de Doelvennootschap op een eenduidige manier te verkopen. Dit vormt een aanzienlijk voordeel in hoofde van de Aandeelhouders gezien de aandelen van de Doelvennootschap niet genoteerd zijn op een gereguleerde markt of MTF, waardoor de aandelen van de Doelvennootschap geen liquide aandelen zijn. In deze zin biedt het Bod voor hen toch een uitstapmogelijkheid. Hetzelfde geldt voor de Obligatiehouders, die ook de kans krijgen om de door hen verstrekte investering vervroegd te recupereren.

6.4.5. *Voordelen van het Bod voor de Bieder en zijn aandeelhouders*

Het Bod laat de Bieder toe om alle aandelen en obligaties in de Doelvennootschap te verwerven.

De Bieder verwacht daarbuiten synergiën te kunnen ontwikkelen met de Doelvennootschap. De grootste synergie bestaat in het feit dat de door de Doelvennootschap afgesloten contracten van extern beheer (zowel operationeel als financieel) niet langer vereist zijn. Daarnaast zou een succesvol Bod zoals elders omschreven ook leiden tot een overname van de werknemers van de Doelvennootschap, hetgeen een geruisloze transitie zou vormen gezien het feit dat deze werknemers ingeschakeld kunnen worden in een werkomgeving waarmee zij reeds vertrouwd zijn en gezien de arbeidsvoorwaarden voor hen niet zouden wijzigen.

Verder wordt verwezen naar de extra huurinkomsten die onmiddellijk na een succesvol Bod gegenereerd zouden worden, alsook naar de verwachting dat de EPRA winst van de Bieder na een succesvol Bod vanaf 2022 maar liefst 5% hoger zal liggen dan eerder aangekondigd (zie ook sectie 6.7.1 (a)(iii) van dit Prospectus voor een uiteenzetting van de financiële impact van het Bod op de Bieder).

De Bieder is ervan overtuigd dat bovenstaande voordelen van het Bod een dusdanige impact zullen hebben op zijn waarde, dat zijn aandeelhouders ook mee zullen kunnen genieten van de impact van een succesvol Bod.

6.5. *Regelmatigheid en geldigheid van het Bod*

6.5.1. *Beslissing van de raad van bestuur om het Bod uit te brengen*

Op 5 augustus 2021 heeft de raad van bestuur van de Bieder goedkeuring gegeven het Bod uit te brengen op de Doelvennootschap (die hiervoor wettelijk en statutair bevoegd is).

6.5.2. *Vereisten van artikel 3 van het Overnamebesluit*

Het Bod wordt uitgebracht in overeenstemming met de desbetreffende vereisten uiteengezet in artikel 3 van het Overnamebesluit:

- het Bod wordt uitgebracht op alle Aandelen die geen voorwerp uitmaken van de Referentie Overdracht, meer bepaald (elk van) de 2.446 aandelen in de Doelvennootschap op Datum van het Prospectus waarop het Bod betrekking heeft, die 67,64% van het kapitaal van de Doelvennootschap vertegenwoordigen en die nog niet in het bezit zijn van de Bieder en die evenmin het voorwerp uitmaken van de Referentie Overdracht, alsook op (elk van) de 4 Bijkomende Aandelen in de

Doelvennootschap die door de Doelvennootschap zullen worden uitgegeven ten gevolge van de conversie van de 10 Geconverteerde Obligaties en op de 42 Uitstaande Obligaties. De uitsluiting van de aandelen in de Doelvennootschap die het voorwerp uitmaken van de Referentie Overdracht is verantwoord in het licht van artikel 3, 1° van het Overnamebesluit aangezien (i) de Referentie Overdracht, hoewel onderworpen aan opschortende voorwaarden, een bindende overeenkomst uitmaakt, (ii) krachtens de betreffende overeenkomst is het uitbrengen van het Bod een verplichting is voor de Bieder voorafgaand aan de voltooiing van de Referentie Overdracht, (iii) de tweede Voorwaarde van het Bod stelt dat de Referentie Aandeelhouders hun goedkeuring dienen te geven tot het instellen van de Volgplicht waartoe zij verplicht zijn onder de Referentie Overdracht (zie sectie 6.1.2 van dit Prospectus), (iv) de voltooiing van de Referentie Overdracht zal gelijktijdig met de overdracht van de Aandelen in het kader van het Bod plaatsvinden. Bijgevolg kunnen de aandelen die overgedragen worden in het kader van de Referentie Overdracht voor de toepassing van artikel 3, 1° van het Overnamebesluit gelijkgesteld worden met aandelen die reeds in het bezit zijn van de Bieder;

- de onvoorwaardelijke en onherroepelijke beschikbaarheid van fondsen die nodig zijn voor de betaling van de Biedprijs voor alle Aandelen alsook voor alle Uitstaande Obligaties werd bevestigd door ABN Amro Bank (zie sectie 6.7.1 van dit Prospectus);
- het Bod, evenals de voorwaarden en de regels ervan, zijn in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving, in het bijzonder met de Overnamewet en het Overnamebesluit. De Bieder is van oordeel dat deze voorwaarden en regels van dien aard zijn dat ze de Bieder toestaan zijn doel te bereiken;
- de Bieder verbindt er zich toe om het Bod tot het einde door te zetten, onverminderd de voorwaarden van het Bod uiteengezet in sectie 6.1.2 van dit Prospectus; en
- de Loketinstelling zal de ontvangst van de Aanvaardingsformulieren centraliseren, en instaan voor de betaling van de Biedprijs.

6.5.3. **Reglementaire goedkeuring**

Het Bod is aan geen andere reglementaire goedkeuring onderworpen, dan aan de goedkeuring van dit Prospectus en de Memorie van Antwoord door de FSMA.

6.5.4. **Verzoek tot afwijking van de Overnamewet en het Overnamebesluit**

De betaling van het Prijsaldo 2022 per Aandeel en het Prijsaldo 2023 per Aandeel, alsook van het Prijsaldo 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel en het Prijsaldo 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel vindt plaats op respectievelijk 1 september 2022 en 1 september 2023. Dit vormt een afwijking van artikel 34 van het Overnamebesluit, waarvoor de goedkeuring van de FSMA gevraagd is (en bekomen op respectievelijk 9 november 2021 en 16 november 2021).

6.6. **Aanvaarding van het Bod en betaling**

6.6.1. **Aanvaardingsformulier**

(i) *Algemeen*

Aandeelhouders en Obligatiehouders die op het Bod wensen in te gaan kunnen gedurende de Aanvaardingsperiode (zie sectie 6.3.2) een afzonderlijk Aanvaardingsformulier in te vullen dat hen e-mail door de Doelvennootschap zal worden bezorgd (of per brief indien het e-mailadres van de betrokken Aandeelhouder of Obligatiehouder niet gekend is bij de Doelvennootschap), maar eveneens als Bijlage 1 is aangehecht aan dit Prospectus.

In dit kader wordt benadrukt dat het Prospectus de gedefinieerde term “Obligatiehouder” voorbehoudt voor houders van Uitstaande Obligaties. Een houder van converteerbare obligaties die reeds op of voor 15

september 2021 zijn wens tot conversie heeft uitgedrukt, zal de daaruit resulterende Bijkomende Aandelen kunnen overdragen in het kader van het Bod en wordt bijgevolg beschouwd als Aandeelhouder die dus ook, indien deze op het Bod wenst in te gaan, enkel het "Aanvaardingsformulier voor Aandeelhouders" in kan vullen.

Door middel van het invullen en ondertekenen van het Aanvaardingsformulier voor Aandeelhouders (i) geven Aandeelhouders aan of zij al dan niet ingaan op het Bod, (ii) duiden Aandeelhouders de Vertegenwoordiger aan (zie sectie 6.2.6), (iii) kunnen Aandeelhouders optioneel hun toestemming geven om de Volgplicht uit te oefenen (indien aan de voorwaarden daartoe zijn voldaan) en (iv) geven Aandeelhouders aan de Bieder de volmacht om in hun naam en voor hun rekening het bedrag van de door hen verschuldigde Preferente Uitkering rechtstreeks te laten betalen aan Quares Reim SH.

Door middel van het invullen en ondertekenen van het Aanvaardingsformulier voor Obligatiehouders (i) geven Obligatiehouders aan of zij al dan niet ingaan op het Bod en (ii) duiden Obligatiehouders de Vertegenwoordiger aan (zie sectie 6.2.6).

Aandeelhouders of Obligatiehouders die op het Bod in wensen te gaan, stellen het Aanvaardingsformulier in tweevoud op : (i) één exemplaar is bestemd voor de Aandeelhouder of Obligatiehouder en (ii) één exemplaar dient voor het einde van de Aanvaardingsperiode (zijnde 22 december 2021 om 16u00) bezorgd te worden aan de Loketinstelling via e-mail (ter attentie van Jelle Van den Berghe, via jelle.van.den.berghe@ing.com met als onderwerp "Aanvaardingsformulier Xior QSH"). Het Aanvaardingsformulier kan enkel bij de Loketinstelling ingediend worden op de in deze sectie omschreven wijze. De indiening van het Aanvaardingsformulier is kosteloos.

(ii) Eigendom van de Aandelen

Aandeelhouders die hun Aandelen aanbieden verklaren en garanderen dat (i) zij de wettelijke eigenaar zijn van de Aandelen die aldus worden aangeboden, (ii) zij de bevoegdheid en de bekwaamheid hebben om het Bod te aanvaarden, en, (iii) de aldus aangeboden Aandelen vrij zijn van enige borg, pand of andere last of zekerheid.

Als de Aandelen eigendom zijn van twee of meer personen, moet het Aanvaardingsformulier gezamenlijk ondertekend worden door al deze personen.

Als de Aandelen onderworpen zijn aan vruchtgebruik, moet het Aanvaardingsformulier gezamenlijk ondertekend worden door de vruchtgebruiker en de blote eigenaar.

Als de Aandelen verpand zijn, moet het Aanvaardingsformulier gezamenlijk ondertekend worden door de pandgever en de pandhouder, waarbij de pandhouder uitdrukkelijk de onherroepelijke en onvoorwaardelijke vrijgave van het pandrecht op deze Aandelen bevestigt.

Als de Aandelen op enige andere wijze bezwaard zijn of onderworpen zijn aan enige andere vordering, zekerheid of belang, moeten alle begunstigden van een dergelijke last, vordering, zekerheid of belang gezamenlijk het Aanvaardingsformulier invullen en ondertekenen en al deze begunstigen moeten onherroepelijk en onvoorwaardelijk afstand doen van elke last, vordering, zekerheid of belang met betrekking tot dergelijke Aandelen.

De eigendom van de Aandelen die geldig werden aangeboden tijdens de Aanvaardingsperiode zal overgaan op de Bieder op de Betaaldatum op het moment onmiddellijk nadat de Biedprijs A op de bankrekening van de Aandeelhouders wordt gestort.

(iii) Eigendom van de Uitstaande Obligaties

Obligatiehouders die hun Uitstaande Obligaties aanbieden verklaren en garanderen dat (i) zij de wettelijke eigenaar zijn van de Uitstaande Obligaties die aldus worden aangeboden, (ii) zij de bevoegdheid en de bekwaamheid hebben om het Bod te aanvaarden, en, (iii) de aldus aangeboden Uitstaande Obligaties vrij zijn van enige borg, pand of andere last of zekerheid.

Als de Uitstaande Obligaties eigendom zijn van twee of meer personen, moet het Aanvaardingsformulier gezamenlijk ondertekend worden door al deze personen.

Als de Uitstaande Obligaties onderworpen zijn aan vruchtgebruik, moet het Aanvaardingsformulier gezamenlijk ondertekend worden door de vruchtgebruiker en de blote eigenaar.

Als de Uitstaande Obligaties verpand zijn, moet het Aanvaardingsformulier gezamenlijk ondertekend worden door de pandgever en de pandhouder, waarbij de pandhouder uitdrukkelijk de onherroepelijke en onvoorwaardelijke vrijgave van het pandrecht op deze Uitstaande Obligaties bevestigt.

Als de Uitstaande Obligaties op enige andere wijze bezwaard zijn of onderworpen zijn aan enige andere vordering, zekerheid of belang, moeten alle begunstigden van een dergelijke last, vordering, zekerheid of belang gezamenlijk het Aanvaardingsformulier invullen en ondertekenen en al deze begunstigen moeten onherroepelijk en onvoorwaardelijk afstand doen van elke last, vordering, zekerheid of belang met betrekking tot dergelijke Uitstaande Obligaties.

De eigendom van de Uitstaande Obligaties die geldig werden aangeboden tijdens de Aanvaardingsperiode zal overgaan op de Bieder op de Betaaldatum op het moment onmiddellijk nadat de Biedprijs B op de bankrekening van de Obligatiehouders wordt gestort.

(iv) Intrekking van aanvaarding

Overeenkomstig artikel 25, 1° van het Overnamebesluit, mogen Aandeelhouders en Obligatiehouders die in het kader van het Bod hebben aanvaard steeds hun aanvaarding intrekken tijdens de betreffende Aanvaardingsperiode. Om een aanvaarding op geldige wijze in te trekken, moet dit rechtstreeks aan de Loketinstelling schriftelijk ter kennis gebracht worden.

(v) Verhoging van de biedprijs

Overeenkomstig artikel 25, 2° van het Overnamebesluit geldt een verhoging van de biedprijs ook voor Aandeelhouders en Obligatiehouders die het Bod reeds hebben aanvaard.

6.6.2. Bekendmaking van de resultaten van het Bod

Overeenkomstig artikelen 32 en 33 van het Overnamebesluit, zal de Bieder binnen de vijf (5) Werkdagen volgend op het einde van de Aanvaardingsperiode (i) de resultaten van het Bod tijdens de Aanvaardingsperiode, evenals het aantal Aandelen en Obligaties dat de Bieder als gevolg van het Bod aanhoudt, bekendmaken en (ii) meedelen of de voorwaarden voor het Bod vervuld zijn, en, indien niet, of hij afstand doet van dergelijke voorwaarden.

Zulke bekendmaking wordt gedaan via een persbericht dat tevens ter beschikking zal worden gesteld op de website van de Loketinstelling (www.ing.be/aandelentransacties (NL), www.ing.be/transactionsactions (FR) en www.ing.be/equitytransactions (ENG)) op de website van de Bieder (<http://xior.be/nl/investor/investor-relations/public-tender-offer-quares/2021>) en op de website van de Doelvennootschap (<https://www.qshf.be/nieuws>).

6.6.3. *Datum en wijze van betaling*

In geval van een succesvol Bod zal de Bieder binnen tien (10) Werkdagen na de publicatie van de resultaten van het Bod, het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel, het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel, het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel en het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel op de Escrow Rekening storten⁹⁷ en zal de Bieder (i) de Biedprijs A per Aandeel in cash betalen aan enerzijds de Aandeelhouders die hun Aandelen hebben aangeboden tijdens de Aanvaardingsperiode (op het rekeningnummer zoals aangegeven in het Aanvaardingsformulier) en anderzijds aan de Aandeelhouders die hun Aandelen dienen over te dragen in het kader van de Volgplicht (waarbij de nodige inspanningen zullen worden geleverd om zo spoedig mogelijk het rekeningnummer te bekomen) en (ii) de Biedprijs B per Uitstaande Obligatie in cash betalen aan de Obligatiehouders die hun Uitstaande Obligaties hebben aangeboden tijdens de Aanvaardingsperiode op het rekeningnummer zoals aangegeven in het Aanvaardingsformulier.

De betaling van het Prijssaldo 2022 per Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Aandeel, alsook van het Prijssaldo 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel vindt plaats op respectievelijk 1 september 2022 en 1 september 2023.⁹⁸ Dit vormt een afwijking van artikel 34 van het Overnamebesluit, waarvoor de goedkeuring van de FSMA gevraagd is (en bekomen op respectievelijk 9 november 2021 en 16 november 2021).

Zoals uiteengezet in de secties omtrent de Preferente Uitkering is iedere Aandeelhouder die Aandelen overdraagt eventueel een bedrag verschuldigd aan Quares Reim SH. In het kader van dit Bod betekent dit dat dergelijke Preferente Uitkering berekend zal worden op basis van de Biedprijs A en op basis van het Prijssaldo 2022 per Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Aandeel. Door het invullen en het ondertekenen van het Aanvaardingsformulier geeft de Aandeelhouder het mandaat om het in dit kader eventueel door hem verschuldigde bedrag van de Biedprijs A en het Prijssaldo 2023 per Aandeel af te laten houden en rechtstreeks door de Bieder aan Quares Reim SH te laten betalen.

De eigendom van de Aandelen die geldig werden aangeboden tijdens Aanvaardingsperiode en van de Aandelen die overgedragen worden in het kader van de uitoefening van de Volgplicht zal overgaan op de Bieder op de Betaaldatum op het moment onmiddellijk nadat de Biedprijs A op de bankrekening van de Aandeelhouders wordt gestort.

De eigendom van de Uitstaande Obligaties die geldig werden aangeboden tijdens de Aanvaardingsperiode zal overgaan op de Bieder op de Betaaldatum op het moment onmiddellijk nadat de Biedprijs B op de bankrekening van de Obligatiehouders wordt gestort.

Overeenkomstig artikel 2.8 van de uitgiftevoorwaarden van de Obligaties in de informatienota d.d. 3 oktober 2020 dienen houders van Uitstaande Obligaties bij het uitoefenen van hun conversierecht rekening te houden met een administratiekost van EUR 100 die van het Conversiesaldo wordt afgehouden. Voor het overige zijn er in hoofde van een Aandeelhouder of Obligatiehouder geen kosten verschuldigd indien hij op het Bod wenst in te gaan. De Aandeelhouder of Obligatiehouder dient zich echter wel te informeren over enige belasting die door hem verschuldigd kan zijn doordat hij op het Bod in zou gaan. Voor de bespreking van enerzijds de belangrijkste fiscale gevolgen van de transactie zelf in hoofde van de aandeelhouders en obligatiehouders van de Doelvennootschap en anderzijds van de taks op beursverrichtingen wordt verwezen naar respectievelijk secties 7.1 en 7.2 van het Prospectus.

⁹⁷ Waarbij de voormelde bedragen telkens vermenigvuldigd worden met respectievelijk het aantal Aandelen en het aantal Theoretisch Nieuwe Aandelen berekend op basis van het aantal Uitstaande Obligaties waarvoor het Bod werd aanvaard.

⁹⁸ Waarbij de voormelde bedragen telkens vermenigvuldigd worden met respectievelijk het aantal Aandelen en het aantal Theoretisch Nieuwe Aandelen berekend op basis van het aantal Uitstaande Obligaties waarvoor het Bod werd aanvaard.

Een overzicht van de timing en de modaliteiten van de verschillende betalingen:

- **Biedprijs A** (dus m.b.t. de prijs voor de Aandelen die de Aandeelhouders overdragen):
 - o De Biedprijs A wordt betaald op de Betaaldatum op het rekeningnummer van de Aandeelhouder
 - o Zoals eerder uiteengezet, wordt de Initiële Preferente Uitkering berekend op basis van deze Biedprijs A. Via het Aanvaardingsformulier geeft een Aandeelhouder de Bieder het mandaat om het door hem verschuldigde bedrag van de Initiële Preferente Uitkering af te laten houden bij de betaling van de Biedprijs A en dit bedrag rechtstreeks in naam en voor rekening van die Aandeelhouder te betalen aan Quares Reim SH op de Betaaldatum
 - o Prijssupplementen (zijnde het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel en het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel):
 - De prijssupplementen worden op de Betaaldatum door de Bieder op de Escrow Rekening gestort
 - Zoals eerder uiteengezet, wordt de Aanvullende Preferente Uitkering berekend op basis van het Prijssaldo 2022 per Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Aandeel. De Bieder zal het bedrag van de (voorlopig berekende) Aanvullende Preferente Uitkering storten op de Escrow Rekening op de Betaaldatum
 - Het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel wordt door de Escrow Agent vrijgegeven en betaald als volgt bij afloop van de Garantie 2022 op 1 september 2022:
 - Het Garantie 2022 Verschuldigd Bedrag per Aandeel aan de Bieder
 - Het Prijssaldo 2022 per Aandeel aan de Aandeelhouder
 - Het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel wordt door de Escrow Agent vrijgegeven en betaald als volgt bij afloop van de Garantie 2023 op 1 september 2023:
 - Het Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Aandeel aan de Bieder
 - Het Prijssaldo 2023 per Aandeel aan de Aandeelhouder
 - Via het Aanvaardingsformulier geeft een Aandeelhouder de Bieder het mandaat om het door hem verschuldigde bedrag van de Aanvullende Preferente Uitkering af te laten houden bij de betaling van de prijssupplementen en dit bedrag gelijktijdig met de betaling van het Prijssaldo 2023 per Aandeel rechtstreeks in naam en voor rekening van die Aandeelhouder te betalen aan Quares Reim SH
- **Biedprijs B:**
 - o Algemeen kan gesteld worden dat de betalingsmodaliteiten van de Biedprijs B gelijk lopen met die van de Biedprijs A, met dien verstande dat de Obligatiehouders geen Preferente Uitkering verschuldigd zijn:
 - De Biedprijs B wordt betaald op de Betaaldatum op het rekeningnummer van de Obligatiehouder
 - De betalingsmodaliteiten van de prijssupplementen bij de Biedprijs B (zijnde het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel en het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel) zijn als volgt:
 - De prijssupplementen worden op de Betaaldatum door de Bieder op de Escrow Rekening gestort
 - Het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel wordt door de Escrow Agent vrijgegeven en betaald als volgt bij afloop van de Garantie 2022 op 1 september 2022:
 - o Het Garantie 2022 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel aan de Bieder

- Het Prijsaldo 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel aan de Obligatiehouders
- Het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel wordt door de Escrow Agent vrijgegeven en betaald als volgt bij afloop van de Garantie 2023 op 1 september 2023:
 - Het Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel aan de Bieder
 - Het Prijsaldo 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel aan de Obligatiehouders

6.6.4. **Tegenbod en hoger bod**

In geval van een tegenbod en/of een hoger bod (waarvan de prijs ten minste 5% boven de Biedprijs moet liggen) overeenkomstig artikelen 37 tot 41 van het Overnamebesluit, wordt de Aanvaardingsperiode verlengd tot de afloop van de aanvaardingsperiode van dat tegenbod (tenzij de Bieder verkiest om het Bod in te trekken). De Bieder mag het Bod slechts wijzigen of intrekken onder de voorwaarden zoals bepaald in artikelen 16 en 17 van het Overnamebesluit.

Aandeelhouders en Obligatiehouders die respectievelijk hun Aandelen of Uitstaande Obligaties al hadden aangeboden in het kader van het Bod, worden van hun verbintenis ontheven in geval van een regelmatig en gunstiger tegenbod en/of hoger bod en beschikken in dergelijk geval ook over een intrekingsrecht overeenkomstig artikel 25 van het Overnamebesluit.

Mocht de Bieder een hoger bod doen als reactie op een tegenbod, dan komt deze verhoogde prijs ten goede aan alle Aandeelhouders en Obligatiehouders die het Bod aanvaard hebben, alsook aan de Referentie Aandeelhouders.

6.6.5. **Mogelijkheid voor de Bieder om de aangeboden effecten te verwerven, zelfs als het aantal aangeboden effecten kleiner is dan het gewenste minimum**

Overeenkomstig punt 4.4.3. van Bijlage I bij het Overnamebesluit heeft de Bieder de mogelijkheid om de aangeboden effecten te verwerven, zelfs als het aantal aangeboden effecten kleiner is dan het gewenste minimum (zijnde ten minste 641 Aandelen overeenkomstig de eerste Voorwaarde zoals uiteengezet in sectie 6.1.2). Indien de Bieder van deze mogelijkheid gebruik wenst te maken, maakt hij deze beslissing ten laatste bekend op het ogenblik dat de resultaten van het Bod worden aangekondigd, via een persbericht dat tevens op de website van de Loketinstelling (www.ing.be/aandelentransacties (NL), www.ing.be/transactionsactions (FR) en www.ing.be/equitytransactions (ENG)) en op de website van de Bieder (<http://xior.be/nl/investor/investor-relations/public-tender-offer-quares/2021>) ter beschikking zal zijn.

6.7. **Andere aspecten van het Bod**

6.7.1. **Financiering van het Bod**

ING Bank NV heeft de Bieder geadviseerd over bepaalde financiële aspecten die verband houden met het Bod. Deze diensten werden uitsluitend verleend aan de Bieder en geen enkele andere partij kan zich hierop beroepen. ING Bank NV aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid voor de informatie vervat in het Prospectus, en niets in het Prospectus kan beschouwd worden als een advies, een belofte of een garantie gegeven door ING Bank NV.

(i) *Beschikbaarheid van de nodige middelen*

Zoals reeds eerder toegelicht worden Aandeelhouders en Obligatiehouders die ingaan op het Bod in cash betaald. Zoals vereist door artikel 3 van het Overnamebesluit zijn de fondsen noodzakelijk voor de betaling van alle Aandelen en Uitstaande Obligaties in het kader van het Bod beschikbaar in de vorm van een onherroepelijk en onvoorwaardelijk krediet afgesloten met ABN AMRO Bank NV.

(ii) *Financiering*

De Bieder zal het Bod financieren door te trekken op een bestaande kredietovereenkomst afgesloten met ABN AMRO Bank NV. Hieronder stelt de bank onder meer een 120 MEUR revolving credit facility, waarvan 89 MEUR op heden nog niet werd opgenomen, ter beschikking aan de Bieder dat kan worden aangewend voor de financiering van het Bod, de betaling onder de Referentie Overdracht en het uitoefenen van de Volgplicht, en alle kosten, uitgaven, vergoedingen en belastingen die verband houden met het Bod en de financiering ervan.

De Bieder kan het niet opgenomen gedeelte van de lening, ten belope van 89 M EUR, gebruiken in één of meer opnames op de data waarop de vergoeding voor de aangeboden Aandelen en Uitstaande Obligaties betaald moet worden.⁹⁹

Deze financiering betreft revolving credit faciliteiten met vervaldagen Q3 2023 (29 MEUR), Q1 2024 (40 MEUR) en Q3 2024 (20 MEUR) . Er zijn geen tussentijdse aflossingsverplichtingen voor deze leningen. De Bieder zal de financiering voor het Bod onder de kredietovereenkomst terugbetalen door herfinanciering van de lening of door opname van nieuwe financieringen.

(iii) *Impact op de Bieder*

Gezien de portefeuille van de Doelvennootschap een interessante mix van operationele en nog te ontwikkelen projecten biedt, zou een succesvol Bod ertoe leiden dat onmiddellijk extra huurinkomsten worden gegenereerd en de verwachte EPRA winst van de Bieder vanaf 2022 maar liefst 5% hoger zullen liggen dan eerder aangekondigd. Concreet zal de verwachte EPRA winst van de Bieder voor 2022 in totaal 15% hoger liggen dan de verwachte EPRA winst in 2021 in geval van een succesvol Bod.

De geconsolideerde pro forma schuldgraad van de Bieder per 30 september 2021 zal na een succesvol Bod toenemen tot 53,5% en de enkelvoudige pro forma schuldgraad van de Bieder per 30 september 2021 zal na een succesvol Bod toenemen tot 51,34%. Per 30 september 2021 bedroeg de enkelvoudige schuldgraad van de Bieder 49,15% en de geconsolideerde schuldgraad van de Bieder 50,71%. Wanneer in een latere fase de projecten Brouck'R en Dansaert ook volledig ontwikkeld zullen zijn, dan zal de geconsolideerde schuldgraad van de Bieder naar 54,5% evolueren. Hierbij wordt benadrukt dat dit pas in een later stadium na een succesvol Bod het geval kan zijn.

6.7.2. **Memorie van Antwoord**

Een kopie van de Memorie van Antwoord aangenomen door de enige bestuurder van de Doelvennootschap op 7 december 2021, overeenkomstig artikel 22 van de Overnamewet, is bijgevoegd aan dit Prospectus als Bijlage 2.

6.7.3. **Akkoorden met een mogelijke impact op het Bod**

Zoals eerder uiteengezet heeft de Bieder op 8 oktober 2021 een koop-verkoopovereenkomst gesloten met de Referentie Aandeelhouders voor de overdracht van 1.170 van de aandelen van de Doelvennootschap (samen

⁹⁹ Hoewel het attest beschikbaarheid van middelen een lager bedrag vermeldt (EUR 76.331.320), kan de Bieder in het kader van het Bod over het volledige bedrag van 89 M EUR beschikken.

32,36% van het totaal aantal aandelen van de Doelvennootschap op het moment van het sluiten van deze koopverkoopovereenkomst) en wenst de Bieder de resterende aandelen van de Doelvennootschap, bestaande uit de Huidige Aandelen en de 4 Bijkomende Aandelen, alsook de 42 Uitstaande Obligaties, te verwerven door middel van het Bod. Alle Aandeelhouders worden gelijk behandeld, ongeacht de wijze waarop zij hun Aandelen overdragen (hetzij in het kader van de Referentie Overdracht, in het kader van het Bod of ten gevolge van de uitoefening van de Volgplicht). Waar nodig zijn de bepalingen van dit Prospectus dan ook afgestemd op de inhoud van de Referentie Overdracht.

Pertinente clausules uit de Referentie Overdracht

Overeenkomstig punt 4.6 van Bijlage I bij het Overnamebesluit zijn in Bijlage 8 bij dit Prospectus de pertinente clausules van de Referentie Overdracht opgenomen, waaruit tevens blijkt dat de afspraken omtrent onder andere de prijs en garantieverplichtingen onder het Bod en de Referentie Overdracht identiek zijn en dat er sprake is van een gelijke behandeling van de Aandeelhouders en Obligatiehouders, ongeacht de wijze waarop zij hun effecten overdragen (zijnde onder de Referentie Overdracht dan wel onder het Bod dan wel onder de Volgplicht).

Hierbij wordt benadrukt dat het om een letterlijke weergave van deze clausules uit de Referentie Overdracht gaat. Hoewel de gelijke behandeling van de effectenhouders van de Doelvennootschap hieruit blijkt, dienen Aandeelhouders en Obligatiehouders die hun Aandelen of Uitstaande Obligaties in het kader van het Bod wensen over te dragen er dus rekening mee te houden dat deze clausules enkel ter informatie opgenomen zijn in de tekst van het Prospectus. De clausules uit de Referentie Overdracht steunen op een afwijkende terminologie en hoewel de mechanismen inhoudelijk gelijk lopen, zijn deze technisch anders uitgewerkt (zo worden de garanties in het kader van de Referentie Overdracht verwerkt als (voorwaardelijke) inhoudingen op de prijs en niet als (voorwaardelijke) Prijsupplementen zoals dit onder het Bod geldt).

6.8. Toepasselijk recht

Het Bod en de inhoud van dit Prospectus zijn onderworpen aan Belgisch recht en in het bijzonder aan de Overnamewet, het Overnamebesluit en de GVV-Wetgeving.

Het Marktenhof is uitsluitend bevoegd om elk geschil voortvloeiend uit of in verband met dit Bod of het Prospectus te beslechten.

7. FISCALE BEHANDELING VAN HET BOD

De paragrafen hieronder vatten de Belgische fiscale gevolgen met betrekking tot het Bod. Deze samenvatting houdt geen rekening met, en geeft geen beschrijving van het fiscaal recht van andere landen dan België. De samenvatting houdt geen rekening met specifieke omstandigheden van individuele beleggers, en ook niet met de eventuele afwijkende fiscale regels die van toepassing kunnen zijn op personen, instellingen of organismen die genieten van een bijzonder fiscaal regime.

Deze samenvatting is gebaseerd op de fiscale wetten, de reglementering en de administratieve interpretaties daarvan die gelden in België zoals ze van kracht zijn op de datum van de opstelling van dit Prospectus. Deze samenvatting wordt verstrekt onder voorbehoud van wijzigingen in het Belgisch fiscaal recht, met inbegrip van wijzigingen met terugwerkende kracht.

De informatie opgenomen in dit Prospectus mag niet worden beschouwd als beleggings-, juridisch of fiscaal advies. Potentiële beleggers die meer informatie wensen over de fiscale gevolgen, zowel in België als in het buitenland, met betrekking tot de verwerving, het bezit, de eigendom en de overdracht van Aandelen en Uitstaande Obligaties en de inning van dividenden of opbrengsten van Aandelen en de inning van opbrengsten van geconverteerde Obligaties en Uitstaande Obligaties, worden verzocht hun gebruikelijke financiële en fiscale adviseurs te raadplegen.

Voor doeleinden van deze samenvatting is een Belgische rijksinwoner (i) een persoon die onderworpen is aan de Belgische personenbelasting (i.e. een natuurlijke persoon die zijn woonplaats of de zetel van zijn fortuin in België heeft, of een hiermee gelijkgestelde persoon), (ii) een vennootschap onderworpen aan de Belgische vennootschapsbelasting (i.e. een vennootschap die in België haar statutaire zetel (behoudens tegenbewijs), haar voornaamste inrichting of haar zetel van bestuur of beheer heeft), of (iii) een rechtspersoon die onderworpen is aan Belgische rechtspersonenbelasting (i.e. een andere rechtspersoon dan een vennootschap onderworpen aan de vennootschapsbelasting, met voornaamste inrichting of zetel van bestuur of beheer in België). Een niet-inwoner is een persoon die geen Belgische rijksinwoner is.

7.1. Belangrijkste fiscale gevolgen van de transactie zelf in hoofde van de Aandeelhouders en Obligatiehouders van de Doelvennootschap

Volgende situaties kunnen zich voordoen in het licht van het Bod:

- a) Ingevolge kennisgevingen tot conversie ontvangen door de Doelvennootschap voor of op 15 september 2021, zullen de 10 Obligaties waarvoor de wens om te worden geconverteerd voor of op 15 september 2021 werd uitgedrukt, worden geconverteerd in ruil voor 4 bijkomende aandelen uit te geven door de Doelvennootschap op 15 december 2021 (de zogenaamde Bijkomende Aandelen). Hierna wordt naar deze 10 Obligaties verwezen als de **Geconverteerde Obligaties**.
- b) De resterende 42 Obligaties uitgegeven door de Doelvennootschap zijn de uitstaande Obligaties waarvoor de Doelvennootschap geen kennisgeving tot conversie heeft ontvangen voor of op 15 september 2021 (de zogenaamde Uitstaande Obligaties). Voor de Uitstaande Obligaties zal een nieuwe conversieperiode van start gaan op 16 december 2021. Met het oog op een eenduidig Bod, alsook het streven naar een gelijkwaardige behandeling van de verschillende effectenhouders van de Doelvennootschap opteert de Bieder ervoor om voor deze 42 Uitstaande Obligaties een biedprijs te bieden waarvan de kenmerken en de berekening bepaald is alsof alle 42 Uitstaande Obligaties in aandelen van de Doelvennootschap zouden worden geconverteerd. .
- c) De Bieder koopt (bijkomende) Aandelen van de Doelvennootschap ("**aankoop Aandelen**")

Voor doeleinden van dit onderdeel wordt enkel ingegaan op de fiscale behandeling in hoofde van Obligatiehouders en Aandeelhouders die Belgisch rijksinwoner zijn en die de hoedanigheid hebben van hetzij een natuurlijk persoon onderworpen aan de Belgische personenbelasting (“Belgische natuurlijke personen”), hetzij een vennootschap onderworpen aan de Belgische vennootschapsbelasting (“Belgische vennootschappen”), hetzij een rechtspersoon onderworpen aan de Belgische rechtspersonenbelasting (“Belgische rechtspersonen”).

7.1.1. **Geconverteerde Obligaties**

De conversie van de 10 Geconverteerde Obligaties in 4 Bijkomende Aandelen van de Doelvennootschap, zal voor wat de *pro rata* interestcoupon betreft tot op het moment van conversie aanleiding geven tot 30% roerende voorheffing. Op de interestcoupon die wordt uitbetaald door de Doelvennootschap op het moment van conversie, zal de Doelvennootschap 30% roerende voorheffing (behoudens eventuele vrijstellingen of verminderingen van roerende voorheffing) dienen in te houden op deze interestcoupon en door te storten aan de Belgische Schatkist.

Indien de *pro rata* interestcoupon niet wordt uitbetaald en derhalve ook (in natura) wordt omgezet in Bijkomende Aandelen van de Doelvennootschap, zal de Doelvennootschap verplicht zijn om van de obligatiehouder een bedrag te ontvangen gelijk aan 30% roerende voorheffing verschuldigd over deze interestcoupon (behoudens eventuele vrijstellingen of verminderingen van roerende voorheffing) en dit bedrag vervolgens door te storten aan de Belgische Schatkist.

Al naargelang de obligatiehouder een Belgische natuurlijk persoon, Belgische vennootschap of Belgische rechtspersoon is, zullen de interest en de eventueel gerealiseerde meerwaarde (te weten, de waarde van de Bijkomende Aandelen in zover deze de nominale waarde, desgevallend verhoogd met de *pro rata* nog niet betaalde interestcoupon, van de Geconverteerde Obligaties zou overtreffen) het volgende fiscaal regime ondergaan in hoofde van de obligatiehouder:

- Belgische natuurlijke personen:
 - o Privé-belegger: voor zover de obligaties niet aangehouden worden in het licht van de beroepswerkzaamheid van de natuurlijk persoon, vormt de ingehouden roerende voorheffing op de interest in principe de eindbelasting. De interest moet niet (meer) worden aangegeven in de aangifte personenbelasting. Indien de privé-belegger er toch voor kiest de interest aan te geven in de aangifte personenbelasting, wordt hij belast aan (het laagste van) het afzonderlijk tarief van 30% of het progressief tarief in de personenbelasting, rekening houdend met de overige aangegeven inkomsten van de belastingplichtige en zonder dat de verschuldigde inkomstenbelasting hierop verhoogd wordt met de gemeentelijke opcentiemen. De ingehouden roerende voorheffing met betrekking tot in de personenbelasting aangegeven interesten is verrekenbaar in verhouding tot het tijdperk waarin de belastingplichtige eigenaar of vruchtgebruiker is geweest van de obligaties en mogelijks terugbetaalbaar in geval ze de totale personenbelasting overtreft.
In zover de waarde van de Bijkomende Aandelen de nominale waarde van de Geconverteerde Obligaties, desgevallend verhoogd met de *pro rata* nog niet betaalde interestcoupon, overtreft is er sprake van een meerwaarde. Hoewel de wet vermeldt dat elke som die wordt betaald of toegekend boven de uitoefenprijs, interestinkomsten vormt, lijkt het verdedigbaar dat dergelijke meerwaarde belastingvrij is in zover deze beschouwd kan worden als volgend uit normale verrichtingen van beheer van een privévermogen.
 - o Beleggers die de obligaties aanhouden in het kader van de beroepswerkzaamheid: indien de obligaties worden aangehouden in het kader van de beroepswerkzaamheid van de natuurlijk persoon, dienen de interest, en de eventuele meerwaarde, aangegeven te worden in de

aangifte personenbelasting waar deze onderworpen zullen zijn aan de progressieve tarieven in de personenbelasting, verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen. De reeds ingehouden roerende voorheffing is in dit geval verrekenbaar met de verschuldigde personenbelasting in verhouding tot het tijdperk waarin de belastingplichtige volle eigenaar is geweest van de obligaties en desgevallend terugbetaalbaar.

- Belgische vennootschappen: de interest zal in principe deel uitmaken van de belastbare winst van de vennootschap, opgenomen worden in de aangifte vennootschapsbelasting voor het bruto-bedrag (inclusief roerende voorheffing) en onderworpen worden aan het standaardtarief in de vennootschapsbelasting. Het basistarief van de vennootschapsbelasting bedraagt 25% (voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2020 én verbonden zijn met aanslagjaar 2021). Vennootschappen die voldoen aan bepaalde voorwaarden kunnen genieten van een verlaagd tarief van 20% op de eerste inkomensschijf tot EUR 100.000 (voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2020 verbonden met aanslagjaar 2021). De reeds ingehouden roerende voorheffing kan verrekend worden met de verschuldigde vennootschapsbelasting tot het bedrag van de voorheffing op de interesten die belastbaar zijn in verhouding tot het tijdperk waarin de vennootschap de volle eigendom van de obligaties heeft gehad. Het eventuele overschot is terugbetaalbaar. Inzake de eventueel gerealiseerde meerwaarde naar aanleiding van de conversie van de Geconverteerde Obligaties, geldt dat dergelijk gerealiseerde opbrengsten gevat worden onder het standaard regime in de vennootschapsbelasting, overeenkomstig bovenstaande bemerkingen.
- Belgische rechtspersonen: de ingehouden roerende voorheffing op de interest vormt in principe de eindbelasting. De eventueel gerealiseerde meerwaarde ten gevolge van de conversie van de Geconverteerde Obligaties, andere dan de interestcoupon, is in principe belastingvrij, voor zover ze niet als interestinkomsten dienen te worden beschouwd (zie supra bij 'Belgische natuurlijker personen').

7.1.2. ***Uitstaande Obligaties***

De overname van de Uitstaande Obligaties door de Bieder, zal in de regel slechts aanleiding geven tot 30% roerende voorheffing (behoudens eventuele vrijstellingen of verminderingen van roerende voorheffing) op de pro rata interestcoupon verschuldigd door de Doelvennootschap tot op het moment van overname.

Voor de fiscale behandeling van de interestcoupon en de eventueel verwezenlijkte meerwaarde in hoofde van de Obligatiehouder kan verwezen worden naar *supra* 7.1 en dient een onderscheid te worden gemaakt al naargelang de Obligatiehouder een Belgisch natuurlijk persoon, een Belgische vennootschap of een Belgische rechtspersoon is.

7.1.3. ***Aankoop Aandelen***

Voor de gerealiseerde meer-of minderwaarden op de Aandelen in de Doelvennootschap naar aanleiding van de verkoop aan de Bieder moet een onderscheid worden gemaakt al naargelang de Aandeelhouders (Belgisch rijksinwoners) natuurlijke personen of vennootschappen zijn:

- Belgische natuurlijke personen:
 - o Privébeleggers

De meerwaarden op Aandelen in de Doelvennootschap gerealiseerd naar aanleiding van de overdracht aan de Bieder door een natuurlijke persoon inwoner van België in het kader van het normaal beheer van zijn privévermogen, zijn in principe niet belastbaar in België. De minderwaarden die een natuurlijke persoon inwoner van België realiseert bij de overdracht van deze Aandelen in het kader van het normaal beheer van zijn privévermogen zijn fiscaal niet aftrekbaar in België.

Uitzonderlijk kunnen natuurlijke personen privé-beleggers toch in de personenbelasting onderworpen zijn aan een belasting van 33%, verhoogd met aanvullende gemeentebelasting op de gerealiseerde meerwaarden indien de meerwaarde op deze aandelen gerealiseerd wordt buiten het kader van een normaal beheer van privévermogen. Onder een aantal voorwaarden, waaronder dat de verkoper op enig ogenblik in de 5 jaren voorafgaand aan de overdracht, alleen of samen met bepaalde familieleden, rechtstreeks of onrechtstreeks minstens 25% in de Doelvennootschap bezat, en dat de aandelen binnen de 12 maanden door de Bieder (of een rechtsopvolger van de Bieder) zou wedervervreemd worden aan een in een artikel 22, 2° of 3° WIB 1992 bedoelde rechtspersoon, die buiten de Europese Economische Ruimte is gevestigd, dan is de verkoper (voor zover buiten de beroepswerkzaamheid verwezenlijkt) belastbaar op de gerealiseerde meerwaarde aan een tarief van 16.5% (te verhogen met aanvullende gemeentebelasting).

- o Beleggers die de Aandelen aanhouden in het kader van de beroepswerkzaamheid

De meerwaarden die een professionele belegger natuurlijke persoon die inwoner is van België, realiseert bij de overdracht van aandelen, zijn belastbaar aan de progressieve tarieven in de personenbelasting (verhoogd met aanvullende gemeentebelasting). Indien de aandelen echter al langer dan vijf jaar door de natuurlijke persoon voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid worden gebruikt, zijn de meerwaarden onderworpen aan een afzonderlijk belastbaar tarief van 16,5% (verhoogd met aanvullende gemeentebelasting). De gerealiseerde minderwaarden bij overdracht van de aandelen zijn in principe aftrekbaar.

- Belgische vennootschappen

De meerwaarden gerealiseerd op Aandelen in de Doelvennootschap genieten van een vrijstelling in de mate dat voldaan is aan voorwaarden inzake DBI-aftrek, i.e. (i) de participatievoorwaarde (de aandeelhouder vennootschap dient te beschikken over een participatie van min. 10% of met een aanschaffingswaarde van EUR 2,5mio in de Doelvennootschap, (ii) de detentievoorwaarde (de participatie dient te zijn aangehouden voor een ononderbroken periode van minimum 1 jaar; deze voorwaarde dient aandeel per aandeel beoordeeld te worden) en (iii) de taxatievoorwaarde (i.e. de inkomsten moeten voortkomen uit zgn. goede aandelen en mogen niet onder een van de uitsluitingen vallen zoals voorzien in artikel 203 WIB 92).

Indien de Doelvennootschap of de Aandeelhouder kwalificeert als beleggingsvennootschap in de zin van artikel 2, § 1, 5°, f WIB92 zijn de participatievoorwaarde (sub (i)) en detentievoorwaarde (sub (ii)) in principe niet van toepassing.

In de mate waarin niet voldaan is aan voormelde voorwaarden, worden de gerealiseerde meerwaarden beschouwd als gewone winst en zijn deze belastbaar tegen het standaardtarief van de vennootschapsbelasting (voor dit tarief zie *supra* 7.1.1 Geconverteerde Obligaties - Belgische vennootschappen”).

Minderwaarden op aandelen geleden door een vennootschap zijn in de regel niet fiscaal aftrekbaar.

- Belgische rechtspersonen

De meerwaarden die een Belgische rechtspersoon realiseert bij de overdracht van Aandelen in de Doelvennootschap aan de Bieder, zijn in principe niet belastbaar in België.

7.2. Taks op beursverrichtingen

De aankoop en de verkoop, en alle andere verwervingen en overdrachten ten bezwarende titel van aandelen

en obligaties in België via een professionele tussenpersoon zijn onderworpen aan de taks op beursverrichtingen. Voor doeleinden van de taks op beursverrichtingen worden zulke transacties omschreven als secundaire marktverrichtingen.

In zover een aankoop, of andere overdrachten ten bezwarende titel, plaatsvinden zonder tussenkomst van een professionele tussenpersoon is dergelijke verrichting in principe niet onderworpen aan de taks op beursverrichtingen.

Verwervingen en overdrachten worden bovendien geacht in België te zijn aangegaan of uitgevoerd wanneer het order daartoe rechtstreeks of onrechtstreeks aan een in het buitenland gevestigde professionele tussenpersoon wordt gegeven, hetzij door een natuurlijke persoon met gewone verblijfplaats in België, hetzij door een rechtspersoon voor rekening van een zetel of een vestiging ervan in België.

Deze taks bedraagt voor wat betreft het verhandelen van aandelen 0,35% van de aan- of verkoopprijs, met een maximum van EUR 1.600 per verrichting en per partij. Voor het verhandelen van obligaties bedraagt de taks 0.12%, met een maximum van EUR 1.300 per verrichting en per partij. De taks zal verschuldigd zijn zowel op de verkoop als de aankoop van de Aandelen en de Uitstaande Obligaties. Met andere woorden, de aan- en verkoop worden voor doeleinden van de taks als afzonderlijke verrichtingen beschouwd.

De taks zal moeten worden betaald door de in België gevestigde tussenpersoon die betrokken is bij deze verrichting.

In het geval van een order tot verwerving of overdracht door een natuurlijke persoon met gewone verblijfplaats in België, ofwel door een rechtspersoon voor rekening van een zetel of een vestiging ervan in België, via een in het buitenland gevestigde professionele tussenpersoon, wordt de ordergever schuldenaar van de taks op beursverrichtingen en dient hij hiertoe een aangifte te doen, tenzij hij kan aantonen dat de taks werd betaald.

De volgende personen zijn in alle gevallen vrijgesteld van de taks op de beursverrichtingen indien zij voor eigen rekening handelen: (i) professionele tussenpersonen, beschreven in artikel 2, 9° en 10°, van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, die voor eigen rekening handelen; (ii) verzekeringsondernemingen, beschreven in artikel 2, §1, van de wet betreffende de controle der verzekeringsondernemingen van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen; (iii) instellingen voor bedrijfspensioenvoorzieningen, beschreven in artikel 2, 1° van de wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op instellingen voor bedrijfspensioenvoorziening, die voor eigen rekening handelen; (iv) instellingen voor collectieve beleggingen, beschreven in de Wet van 3 augustus 2012, die voor eigen rekening handelen; (v) gereguleerde vastgoedvennootschappen; en (iv) niet-inwoners (voor zover zij een attest overleggen dat bewijst dat zij geen ingezetene zijn van België).

Bijlagen:

1. Aanvaardingsformulier
2. Memorie van Antwoord
3. Informatienota d.d. 3 oktober 2020 met betrekking tot de Obligaties
4. Statutair gecontroleerde jaarrekening van de Doelvennootschap voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2020
5. Niet-geauditeerd geconsolideerd halfjaarlijks verslag van de Doelvennootschap per 30 juni 2021
6. Schematische voorstelling bij sectie 5.12 (belangrijkste deelnemingen van de Doelvennootschap)
7. Afspraken met de Vertegenwoordiger
8. Pertinente clausules uit de Referentie Overdracht
9. Geconsolideerde cijfers van de Doelvennootschap voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2020, zoals opgenomen in het jaarverslag van de Doelvennootschap per 31 december 2020

BIJLAGE 1 – AANVAARDINGSFORMULIER

Dit Aanvaardingsformulier is een bijlage bij het prospectus met betrekking tot het vrijwillig en voorwaardelijk openbaar bod in contanten door Xior Student Housing NV (de **Bieder**) op (i) alle bestaande aandelen van Quares Student Housing NV (de **Doelvennootschap**) die niet reeds in het bezit zijn van de Bieder (noch waartoe hij een bindende overeenkomst over heeft gesloten) en uitgegeven zijn, alsook de 4 aandelen die zullen worden uitgegeven ten gevolge van de conversie van converteerbare obligaties uitgegeven door de Doelvennootschap overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden als bepaald in de informatienota d.d. 3 oktober 2020 en (ii) de 42 converteerbare obligaties die werden uitgegeven door de Doelvennootschap overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden als bepaald in de informatienota d.d. 3 oktober 2020 (het **Bod**) (het **Prospectus**). Alle termen die in dit Aanvaardingsformulier met een hoofdletter worden geschreven, hebben dezelfde betekenis als deze in het Prospectus.

Dit Aanvaardingsformulier is bedoeld voor alle Aandeelhouders zoals omschreven in het Prospectus. Zoals benadrukt in het Prospectus omvat de definitie "Aandeelhouder" ook houders van de converteerbare obligaties die op of voor 15 september 2021 hun wens om deze obligaties te converteren hebben uitgedrukt, aangezien de Bijkomende Aandelen die zij zullen ontvangen ten gevolge van deze conversie ook voorwerp uitmaken van het Bod. Dergelijke houders van obligaties dienen bijgevolg ook dit Aanvaardingsformulier in te vullen en niet het Aanvaardingsformulier voor Obligatiehouders, dat uitsluitend bedoeld is voor houders van Uitstaande Obligaties zoals omschreven in het Prospectus.

AANVAARDINGSFORMULIER VOOR AANDEELHOUDERS

Een Aandeelhouder die op het Bod in wenst te gaan, dient dit Aanvaardingsformulier in tweevoud op te stellen: (i) één exemplaar is bestemd voor de Aandeelhouder en (ii) één exemplaar dient voor het einde van de Aanvaardingsperiode (zijnde 22 december 2021 om 16u00) bezorgd te worden aan de Loketinstelling via e-mail (ter attentie van Jelle Van den Berghe, via jelle.van.den.berghe@ing.com met als onderwerp "Aanvaardingsformulier Xior QSH").

1. IDENTIFICATIE EN OVERDRACHT

ONDERGETEKENDE:

(indien natuurlijke persoon)

NAAM

WOONPLAATS

(indien rechtspersoon)

VENNOOTSCHAPSNAAM

RECHTSVORM

ZETEL

ONDERNEMINGSNUMMER

VERTEGENWOORDIGD DOOR

EIGENAAR VAN:

(aantal) nominatieve Aandelen¹⁰⁰

heeft de mogelijkheid gehad om kennis te nemen van het Prospectus zoals bekendgemaakt door de Bieder in het kader van het Bod en verklaart op basis daarvan:

- a) de in het Prospectus omschreven voorwaarden en modaliteiten van het Bod te aanvaarden;
- b) akkoord te gaan met de overdracht van de Aandelen die op naam van ondergetekende ingeschreven

¹⁰⁰ Zoals gedefinieerd in het Prospectus en dus inclusief de 4 Bijkomende Aandelen die op 15 december 2021 zullen worden uitgegeven ingevolge conversie van de 10 Geconverteerde Obligaties. De 42 Uitstaande Obligaties waarvoor niet tijdig de wens werd uitgedrukt om te worden geconverteerd zullen onder de Obligaties vallen.

zijn in het register van aandeelhouders van de Doelvennootschap en die de Aandeelhouder in volle en vrije eigendom heeft aan de Bieder volgens de voorwaarden en modaliteiten beschreven in sectie 6.6.1 van het Prospectus;

- c) dat dit Aanvaardingsformulier alle verklaringen, garanties en verplichtingen met betrekking tot de overdracht van de Aandelen in kwestie bevat die de Aandeelhouder geacht wordt te geven of aan te gaan met betrekking tot deze overdracht. In dit kader wordt in het bijzonder verwezen naar het pro rata deel van de huur-en incassogaranties die ondergetekende als Aandeelhouder die het Bod aanvaardt op zich neemt. Ten eerste gaat het om een incassogarantie over de periode van het academiejaar 2021-2022 voor de Huurgelden met betrekking tot elke unit in het vastgoed van de Doelvennootschap die niet tijdig of niet worden ontvangen gedurende dit academiejaar. Daarnaast gaat het voor het academiejaar 2022-2023 om een huurgarantie voor de Huurgelden met betrekking tot elke leegstaande unit in het vastgoed van de Doelvennootschap in die periode en om een incassogarantie voor de Huurgelden met betrekking tot elke unit in het vastgoed van de Doelvennootschap die niet tijdig of niet worden ontvangen gedurende die periode. Door middel van dit Aanvaardingsformulier geeft ondergetekende aan op de hoogte te zijn van de uitgebreide omschrijving van deze garanties zoals omschreven in secties 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4.2, 6.2.4.3 en 6.2.4.4 van het Prospectus;
- d) indien de Voorwaarden van het Bod zoals opgenomen in sectie 6.1.2 van het Prospectus vervuld zijn of indien de Bieder hieraan heeft verzaakt, een bestuurder van de Doelvennootschap door middel van ondertekening van dit Aanvaardingsformulier de volmacht te geven om als lasthebber, die afzonderlijk en alleen kan optreden en dit met recht van indeplaatsstelling teneinde de overdracht in het register in kwestie in te schrijven en, in het algemeen, alles te doen wat noodzakelijk of nuttig is voor de uitvoering van deze volmacht.

Daarnaast verklaart ondergetekende zich bewust te zijn van volgende zaken:

- a) Dit Aanvaardingsformulier kan enkel geldig zijn indien het ingediend wordt overeenkomstig de procedure zoals uiteengezet in sectie 6.6.1 van het Prospectus. Dit betekent onder meer dat dit Aanvaardingsformulier uiterlijk om 16u00 op de laatste dag van de Aanvaardingsperiode, zijnde 22 december 2021, ingediend moet worden.
- b) Als de Aandelen eigendom zijn van twee of meer personen, moet het Aanvaardingsformulier gezamenlijk ondertekend worden door al deze personen.
- c) Als de Aandelen onderworpen zijn aan vruchtgebruik, moet het Aanvaardingsformulier gezamenlijk ondertekend worden door de vruchtgebruiker en de blote eigenaar.
- d) Als de Aandelen verpand zijn, moet het Aanvaardingsformulier gezamenlijk ondertekend worden door de pandgever en de pandhouder, waarbij de pandhouder uitdrukkelijk de onherroepelijke en onvoorwaardelijke vrijgave van het pandrecht op deze Aandelen bevestigt.
- e) De aanvaarding van het Bod is kosteloos voor ondergetekende, met dien verstande dat de Aandelen overeenkomstig de voorwaarden bepaald in het Prospectus aangeboden worden. De Aandeelhouder dient zich echter wel te informeren over enige belasting die door hem verschuldigd kan zijn doordat hij op het Bod in zou gaan.

Door dit Aanvaardingsformulier in te vullen en te ondertekenen verklaart ondergetekende in het bijzonder alle inlichtingen ontvangen te hebben die noodzakelijk zijn om met kennis van zaken een beslissing over het Bod te nemen. Daarnaast verklaart ondergetekende zich geïnformeerd te hebben over de eventuele belastingen die verschuldigd zouden kunnen zijn ten gevolge van de aanvaarding van het Bod (minstens op basis van sectie 7 van het Prospectus met betrekking tot de fiscale behandeling van het Bod) en dat ondergetekende deze geheel zelf zal dragen.

2. BETALING

Ondergetekende wenst de Biedprijs A op de Betaaldatum te ontvangen op volgend rekeningnummer:

IBAN:
BIC:
BANK:

Ondergetekende wenst de (voorwaardelijke) prijssupplementen (op 1 september 2022 wat betreft het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel en op 1 september 2023 wat betreft het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel) te ontvangen op (*schrappen wat niet past en desgevallend aanvullen*):

hetzelfde rekeningnummer als hierboven aangegeven voor de Biedprijs A / het hieronder aangegeven rekeningnummer:

IBAN:
BIC:
BANK:

3. VERTEGENWOORDIGER

Door middel van ondertekening van dit Aanvaardingsformulier duidt ondergetekende Quares Reim aan als Vertegenwoordiger zoals bedoeld in sectie 6.2.6 van het Prospectus. Bovendien wordt verwezen naar de afspraken die de Referentie Aandeelhouders met de Vertegenwoordiger gemaakt hebben in het kader van de Referentie Overdracht (Bijlage 7 bij het Prospectus), gezien dit document de basisprincipes bij de samenwerking in het kader van de Garantie 2022 en de Garantie 2023 uiteenzet.

Onder deze volmacht duidt ondergetekende de Vertegenwoordiger op onherroepelijke wijze aan als bijzondere lasthebber voor het geven en ontvangen van kennisgevingen, voor het geven van een akkoord, voor het afhandelen van discussies en het uitoefenen van de rechten en het vervullen van de verplichtingen van ondergetekende met betrekking tot de vaststelling van het Prijssaldo 2022 per Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Aandeel. De Vertegenwoordiger is ook betrokken bij andere aangelegenheden die hier een impact op hebben, zoals de bepaling van de Huurgelden, hetgeen in gezamenlijk overleg met de Bieder wordt vastgesteld. Voor een gedetailleerde omschrijving van de bevoegdheden wordt verwezen naar sectie 6.2.4.4 van het Prospectus.

Daarnaast zal de Vertegenwoordiger door ondergetekende gemandateerd zijn om de Kennisgeving Volgplicht te doen indien ondergetekende door middel van dit Aanvaardingsformulier aangeeft dat hij / zij de toestemming geeft tot uitoefening van de Volgplicht. Bij gebrek aan een uitdrukkelijke keuze vanwege ondergetekende, wordt ondergetekende geacht in te stemmen met de uitoefening van de Volgplicht.

Ondergetekende verklaart kennis genomen te hebben van de omvang van de bevoegdheden van de Vertegenwoordiger zoals uiteengezet in sectie 6.2.4.4 van het Prospectus. Ondergetekende verklaart in het bijzonder zich bewust te zijn dat door ondertekening van dit Aanvaardingsformulier op onherroepelijke wijze een volmacht wordt gegeven aan Quares Reim voor het uitoefenen van zijn rechten en het vervullen van zijn verplichtingen met betrekking tot de vaststelling van het Prijssaldo 2022 per Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Aandeel.

4. UITOEFENING VOLGPLICHT

Ondergetekende geeft hierbij de toestemming / geen toestemming (*schrappen wat niet past*) om de Volgplicht

zoals uiteengezet in sectie 6.3.3 van het Prospectus uit te oefenen.

Indien ondergetekende in bovenstaande paragraaf geen van beide opties geschrapt heeft, wordt geacht dat ondergetekende door de ondertekening en geldige indiening van dit Aanvaardingsformulier toegestemd heeft met de uitoefening van deze Volgplicht.

Hoewel de *default* bij gebrek aan keuze in deze sectie de aanvaarding van de uitoefening van de Volgplicht inhoudt, dient benadrukt te worden dat een Aandeelhouder bij het invullen van dit Aanvaardingsformulier steeds over de mogelijkheid beschikt om aan te geven het Bod te aanvaarden maar tegelijk de toepassing van de Volgplicht te weigeren.

Indien ondergetekende door middel van dit Aanvaardingsformulier de toestemming geeft om de Volgplicht uit te oefenen, wordt door ondergetekende ook de volmacht gegeven aan de Vertegenwoordiger om de Kennisgeving Volgplicht te doen.

5. BETALING VERSCHULDIGDE PREFERENTE UITKERING

Ondergetekende geeft hierbij een volmacht aan de Bieder om in zijn / haar naam en voor zijn / haar rekening het bedrag van de door hem / haar verschuldigde Preferente Uitkering zoals bedoeld in sectie 6.2.4.1 van het Prospectus rechtstreeks te betalen aan Quares Reim SH.

Gedaan te (plaats) op (datum)
in tweevoud (waarvan één exemplaar bestemd is voor de Aandeelhouder en één exemplaar dient bezorgd te worden aan de Loketinstelling (ter attentie van Jelle Van den Berghe, via jelle.van.den.berghe@ing.com).

(handtekening van de Aandeelhouder)

Dit Aanvaardingsformulier is een bijlage bij het prospectus met betrekking tot het vrijwillig en voorwaardelijk openbaar bod in contanten door Xior Student Housing NV (de **Bieder**) op (i) alle bestaande aandelen van Quares Student Housing NV (de **Doelvennootschap**) die niet reeds in het bezit zijn van de Bieder (noch waartoe hij een bindende overeenkomst over heeft gesloten) en uitgegeven zijn, alsook de 4 aandelen die zullen worden uitgegeven ten gevolge van de conversie van converteerbare obligaties uitgegeven door de Doelvennootschap overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden als bepaald in de informatienota d.d. 3 oktober 2020 en (ii) de 42 converteerbare obligaties die werden uitgegeven door de Doelvennootschap overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden als bepaald in de informatienota d.d. 3 oktober 2020 (het **Bod**) (het **Prospectus**). Alle termen die in dit Aanvaardingsformulier met een hoofdletter worden geschreven, hebben dezelfde betekenis als deze in het Prospectus.

Dit Aanvaardingsformulier is uitsluitend bedoeld voor houders van Uitstaande Obligaties zoals omschreven in het Prospectus. Enkel houders van de converteerbare obligaties die hun wens om deze obligaties te converteren niet op of voor 15 september 2021 hebben uitgedrukt, dienen dit Aanvaardingsformulier dus in te vullen.

AANVAARDINGSFORMULIER VOOR OBLIGATIEHOUDERS

Een Obligatiehouder die op het Bod wenst in te gaan, dient dit Aanvaardingsformulier in tweevoud op te stellen: (i) één exemplaar is bestemd voor de Obligatiehouder en (ii) één exemplaar dient voor het einde van de Aanvaardingsperiode (zijnde 22 december 2021 om 16u00) bezorgd te worden aan de Loketinstelling via e-mail (ter attentie van Jelle Van den Berghe, via jelle.van.den.berghe@ing.com met als onderwerp "Aanvaardingsformulier Xior QSH").

1. IDENTIFICATIE EN OVERDRACHT

ONDERGETEKENDE:

(indien natuurlijke persoon)

NAAM

WOONPLAATS

(indien rechtspersoon)

VENNOOTSCHAPSNAAM

RECHTSVORM

ZETEL

ONDERNEMINGSNUMMER

VERTEGENWOORDIGD DOOR

EIGENAAR VAN:

(aantal) Uitstaande Obligaties¹⁰¹

heeft de mogelijkheid gehad om kennis te nemen van het Prospectus zoals bekendgemaakt door de Bieder in het kader van het Bod en verklaart op basis daarvan:

- a) de in het Prospectus omschreven voorwaarden en modaliteiten van het Bod te aanvaarden;
- b) akkoord te gaan met de overdracht van de Uitstaande Obligaties die de Obligatiehouder in volle en vrije eigendom heeft aan de Bieder volgens de voorwaarden en modaliteiten beschreven in sectie 6.6.1 van het Prospectus;
- c) dat dit Aanvaardingsformulier alle verklaringen, garanties en verplichtingen met betrekking tot de overdracht van de Uitstaande Obligaties in kwestie bevat die de Obligatiehouder geacht wordt te geven of aan te gaan met betrekking tot deze overdracht. In dit kader wordt in het bijzonder verwezen naar het pro rata deel van de huur-en incassogaranties die ondergetekende als Obligatiehouder die

¹⁰¹ Zoals gedefinieerd in het Prospectus en dus inclusief 42 Uitstaande Obligaties waarvoor niet tijdig de wens werd uitgedrukt om te worden geconverteerd. De 10 Geconverteerde Obligaties die op 15 december 2021 zullen worden geconverteerd in 4 Bijkomende Aandelen, zullen onder de Aandelen vallen.

het Bod aanvaardt op zich neemt. Ten eerste gaat het om een incassogarantie over de periode van het academiejaar 2021-2022 voor de Huurgelden met betrekking tot elke unit in het vastgoed van de Doelvennootschap die niet tijdig of niet worden ontvangen gedurende dit academiejaar. Daarnaast gaat het voor het academiejaar 2022-2023 om een huurgarantie voor de Huurgelden met betrekking tot elke leegstaande unit in het vastgoed van de Doelvennootschap in die periode en om een incassogarantie voor de Huurgelden met betrekking tot elke unit in het vastgoed van de Doelvennootschap die niet tijdig of niet worden ontvangen gedurende die periode. Door middel van dit Aanvaardingsformulier geeft ondergetekende aan op de hoogte te zijn van de uitgebreide omschrijving van deze garanties zoals omschreven in secties 6.2.2, 6.2.3, 6.2.5.1, 6.2.5.2 en 6.2.5.3 van het Prospectus;

- d) indien de Voorwaarden van het Bod zoals opgenomen in sectie 6.1.2 van het Prospectus vervuld zijn of indien de Bieder hieraan heeft verzaakt, een bestuurder van de Doelvennootschap door middel van ondertekening van dit Aanvaardingsformulier de volmacht te geven om als lasthebber, die afzonderlijk en alleen kan optreden en dit met recht van indeplaatsstelling teneinde de overdracht in het register in kwestie in te schrijven en, in het algemeen, alles te doen wat noodzakelijk of nuttig is voor de uitvoering van deze volmacht.

Daarnaast verklaart ondergetekende zich bewust te zijn van volgende zaken:

- a) Dit Aanvaardingsformulier kan enkel geldig zijn indien het ingediend wordt overeenkomstig de procedure zoals uiteengezet in sectie 6.6.1 van het Prospectus. Dit betekent onder meer dat dit Aanvaardingsformulier uiterlijk om 16u00 op de laatste dag van de Aanvaardingsperiode, zijnde 22 december 2021, ingediend moet worden.
- b) Als de Uitstaande Obligaties eigendom zijn van twee of meer personen, moet het Aanvaardingsformulier gezamenlijk ondertekend worden door al deze personen.
- c) Als de Uitstaande Obligaties onderworpen zijn aan vruchtgebruik, moet het Aanvaardingsformulier gezamenlijk ondertekend worden door de vruchtgebruiker en de blote eigenaar.
- d) Als de Uitstaande Obligaties verpand zijn, moet het Aanvaardingsformulier gezamenlijk ondertekend worden door de pandgever en de pandhouder, waarbij de pandhouder uitdrukkelijk de onherroepelijke en onvoorwaardelijke vrijgave van het pandrecht op deze Uitstaande Obligaties bevestigt.
- e) De aanvaarding van het Bod is kosteloos voor ondergetekende, met dien verstande dat de Uitstaande Obligaties overeenkomstig de voorwaarden bepaald in het Prospectus aangeboden worden. De Obligatiehouder dient zich echter wel te informeren over enige belasting die door hem verschuldigd kan zijn doordat hij op het Bod in zou gaan.

Door dit Aanvaardingsformulier in te vullen en te ondertekenen verklaart ondergetekende in het bijzonder alle inlichtingen ontvangen te hebben die noodzakelijk zijn om met kennis van zaken een beslissing over het Bod te nemen. Daarnaast verklaart ondergetekende zich geïnformeerd te hebben over de eventuele belastingen die verschuldigd zouden kunnen zijn ten gevolge van de aanvaarding van het Bod (minstens op basis van sectie 7 van het Prospectus met betrekking tot de fiscale behandeling van het Bod) en dat ondergetekende deze geheel zelf zal dragen.

2. VERTEGENWOORDIGER

Door middel van ondertekening van dit Aanvaardingsformulier duidt ondergetekende Quares Reim aan als Vertegenwoordiger zoals bedoeld in sectie 6.2.6 van het Prospectus. Bovendien wordt verwezen naar de afspraken die de Referentie Aandeelhouders met de Vertegenwoordiger gemaakt hebben in het kader van de Referentie Overdracht (Bijlage 7 bij het Prospectus), gezien dit document de basisprincipes bij de samenwerking in het kader van de Garantie 2022 en de Garantie 2023 uiteenzet.

Onder deze volmacht duidt ondergetekende de Vertegenwoordiger op onherroepelijke wijze aan als bijzondere lasthebber voor het geven en ontvangen van kennisgevingen, voor het geven van een akkoord, voor het afhandelen van discussies en het uitoefenen van de rechten en het vervullen van de verplichtingen van ondergetekende met betrekking tot de vaststelling van het Prijsaldo 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel en het Prijsaldo 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel. De Vertegenwoordiger is ook betrokken bij andere aangelegenheden die hier een impact op hebben, zoals de bepaling van de Huurgelden, hetgeen in gezamenlijk overleg met de Bieder wordt vastgesteld. Voor een gedetailleerde omschrijving van de bevoegdheden wordt verwezen naar sectie 6.2.4.4 van het Prospectus.

Ondergetekende verklaart kennis genomen te hebben van de omvang van de bevoegdheden van de Vertegenwoordiger zoals uiteengezet in sectie 6.2.4.4 van het Prospectus. Ondergetekende verklaart in het bijzonder zich bewust te zijn dat door ondertekening van dit Aanvaardingsformulier op onherroepelijke wijze een volmacht wordt gegeven aan Quares Reim voor het uitoefenen van zijn rechten en het vervullen van zijn verplichtingen met betrekking tot de vaststelling van het Prijsaldo 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel en het Prijsaldo 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel.

3. BETALING

Ondergetekende wenst de Biedprijs B op de Betaaldatum te ontvangen op volgend rekeningnummer:

IBAN
BIC
BANK

Ondergetekende wenst de (voorwaardelijke) prijssupplementen (op 1 september 2022 wat betreft het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel en op 1 september 2023 wat betreft het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel) te ontvangen op (*schrappen wat niet past en desgevallend aanvullen*):

hetzelfde rekeningnummer als hierboven aangegeven voor de Biedprijs B / het hieronder aangegeven rekeningnummer:

IBAN:
BIC:
BANK:

Gedaan te (plaats) op (datum)
in tweevoud (waarvan één exemplaar bestemd is voor de Obligatiehouder en één exemplaar dient bezorgd te worden aan de Loketinstelling (ter attentie van Jelle Van den Berghe, via jelle.van.den.berghe@ing.com)).

(handtekening van de Obligatiehouder)

BIJLAGE 2 – MEMORIE VAN ANTWOORD

QUARES STUDENT HOUSING NV

Een naamloze vennootschap naar Belgisch recht
Museumstraat 50, 2000 Antwerpen
RPR (Antwerpen, afdeling Antwerpen) 0518.932.083



QUARES

STUDENT HOUSING

MEMORIE VAN ANTWOORD

van de enige bestuurder van Quares Student Housing NV
7 december 2021

In verband met het

vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod in contanten

door Xior Student Housing NV, een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, op (i) alle bestaande aandelen van Quares Student Housing NV die nog niet in het bezit zijn van Xior Student Housing NV (en die evenmin het voorwerp uitmaken van een bindende overeenkomst die hiertoe is gesloten) en uitgegeven zijn, alsook de 4 aandelen die zullen worden uitgegeven ten gevolge van de conversie van converteerbare obligaties uitgegeven overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden als bepaald in de informatienota d.d. 3 oktober 2020 en (ii) de 42 converteerbare obligaties die werden uitgegeven door Quares Student Housing NV

INHOUDSTAFEL

1	Inleiding.....	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Definities	4
2	Het bestuur van de Doelvennootschap	4
3	Opmerkingen van de Enige Bestuurder bij het Prospectus.....	5
4	Beoordeling van het Bod	5
4.1	Gevolgen van het Bod voor de Doelvennootschap.....	5
4.2	Gevolgen van het Bod voor de Aandeelhouders en Obligatiehouders	6
4.3	Gevolgen van het Bod voor de schuldeisers.....	18
4.4	Gevolgen van het Bod voor de werknemers.....	18
4.5	Visie van de Enige Bestuurder op de strategische plannen van de Bieder	19
4.6	Algemene aanbeveling	20
5	Aandelen in het bezit van bestuurders of personen die zij in feite vertegenwoordigen	20
6	Goedkeuringsclausules en rechten van voorkoop.....	20
7	Voorlichting van werknemers	20
8	Belangenconflicten	20
9	Algemene bepalingen	23
9.1	Verantwoordelijke personen.....	23
9.2	Goedkeuring door de FSMA	23
9.3	Praktische informatie.....	24
9.4	Aanvullingen	24

1 INLEIDING

1.1 Achtergrond

Op 24 augustus 2021 heeft Quares Student Housing NV (de "**Doelvennootschap**") een formele intentieovereenkomst (*Letter of Intent*) ondertekend met Xior Student Housing NV, een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met zetel te Mechelsesteenweg 34 box 108, 2018 Antwerpen, België, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) (de "**Bieder**"), die de intentie van de Bieder bevat om 100% van de uitstaande aandelen van de Doelvennootschap te verwerven.

Op 8 oktober 2021 heeft de Bieder een koop-verkoopovereenkomst gesloten met vier referentieaandeelhouders van de Doelvennootschap (zijnde KBC Life Invest Fund Residential Real Estate, Argenta Assuranties NV, Sophie Costermans en de familie Essers) (de "**Referentie Aandeelhouders**") en Quares Real Estate Investment Management Student Housing NV voor de overdracht van 1.170 van de aandelen van de Doelvennootschap (samen 32,36% van het totale aantal aandelen van de Doelvennootschap) (de "**Referentie Overdracht**"). Quares Real Estate Investment Management Student Housing NV is de enige bestuurder van de Doelvennootschap (de "**Enige Bestuurder**").

Op 8 oktober 2021 heeft de Bieder zijn intentie tot het uitbrengen van een vrijwillig en voorwaardelijk openbaar bod in contanten (het "**Bod**") ter kennis gebracht aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (de "**FSMA**"), overeenkomstig artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen (het "**Overnamebesluit**"). Het Bod slaat op (i) (elk van) de 2.446 aandelen in de Doelvennootschap, die 67,64% van haar kapitaal vertegenwoordigen en die nog niet in het bezit zijn van de Bieder noch de aandelen die het voorwerp uitmaken van de Referentie Overdracht (de "**Huidige Aandelen**"), (ii) (elk van) de 4 aandelen in de Doelvennootschap die door haar zullen worden uitgegeven ten gevolge van de conversie van 10 converteerbare obligaties ten belopen van een totaalbedrag van EUR 100.000 die werden uitgegeven in het kader van de aanbieding voor een maximale nominale waarde van EUR 5.000.000 zoals beschreven in de informatienota d.d. 3 oktober 2020 waarvoor overeenkomstig artikel 2.7 van de uitgiftevoorwaarden tijdig bevestigd werd dat deze omgezet zouden worden, zodat deze conversie nog tijdens de looptijd van het Bod zal plaatsvinden (de "**Bijkomende Aandelen**" en samen met de Huidige Aandelen, de "**Aandelen**") en (iii) op de 42 converteerbare obligaties waarvoor op de datum van het Prospectus niet de wens werd uitgedrukt om te worden geconverteerd (de "**Uitstaande Obligaties**") die werden uitgegeven door de Doelvennootschap. Het is de intentie dat na afloop van het Bod de volgplicht zoals vervat in artikel 8 van de statuten van de Doelvennootschap desgevallend zal worden uitgeoefend (zodra de voorwaarden daartoe vervuld zijn) waardoor de Bieder 100% van de aandelen van de Doelvennootschap zal kunnen verwerven (zie sectie 6.3 van het Prospectus).

Op 11 oktober 2021 heeft de FSMA de Doelvennootschap, overeenkomstig artikel 7 van het Overnamebesluit, gemeld dat zij een kennisgeving heeft ontvangen van het voornemen van de Bieder om het Bod uit te brengen. Daarbij heeft de FSMA aan de Doelvennootschap het ontwerp van prospectus bezorgd dat door de Bieder werd opgemaakt (het "**Ontwerp Prospectus**").

De Enige Bestuurder van de Doelvennootschap heeft vervolgens het Ontwerp Prospectus alsook het finale versie daarvan (het "**Prospectus**") onderzocht en de onderhavige memorie van antwoord (de "**Memorie van**

Antwoord") opgesteld, overeenkomstig de artikelen 22 en volgende van de Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen (de "**Overnamewet**") en artikelen 26 en volgende van het Overnamebesluit.

De Enige Bestuurder heeft, in overeenstemming met artikel 26, §2 van het Overnamebesluit, aan de Bieder zijn opmerkingen overgemaakt in het bijzonder betreffende de verantwoording van de biedprijs.

Overeenkomstig artikel 28, §1 van het Overnamebesluit bevat deze Memorie van Antwoord enerzijds het standpunt van de Doelvennootschap over het Bod en anderzijds de met redenen omklede toelichting van:

- de gevolgen van de uitvoering van het Bod rekening houdend met het geheel van de belangen van de Doelvennootschap, van haar effectenhouders, van haar schuldeisers en van haar werknemers met inbegrip van de werkgelegenheid;
- de visie van de Enige Bestuurder op de strategische plannen van de Bieder voor de Doelvennootschap en hun vermoedelijke gevolgen voor haar resultaten, en voor de werkgelegenheid en de vestigingsplaats zoals deze in het Prospectus zijn vermeld;
- de visie van de Enige Bestuurder op de opportuniteit voor de effectenhouders om de effecten in hun bezit over te dragen aan de Bieder in het kader van het Bod.

1.2 Definities

Behalve wanneer anders aangegeven in deze Memorie van Antwoord, hebben de met een hoofdletter geschreven woorden en uitdrukkingen dezelfde betekenis als diegene die er in het Prospectus aan wordt gegeven.

2 HET BESTUUR VAN DE DOELVENNOOTSCHAP

De Doelvennootschap wordt overeenkomstig artikel 10 van haar statuten bestuurd door de Enige Bestuurder. Tot enige bestuurder werd op 26 april 2019 aangesteld voor de duur van de Doelvennootschap, Quares Real Estate Investment Management Student Housing, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, vast vertegenwoordigd door Herman Du Bois, met zetel te Museumstraat 50, 2000 Antwerpen, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0504.896.183 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).

De raad van bestuur van de Enige Bestuurder bestaat uit twee leden, met name:

- Fontenelle BV, met als vaste vertegenwoordiger de heer Herman Du Bois; en
- Business Management & Consultancy Center BV, met als vaste vertegenwoordiger de heer Freddy Hoorens.

Deze bestuurders werden in 2013 aangesteld voor een periode aflopend na de jaarvergadering van de Enige Bestuurder van het jaar 2019. Op deze jaarvergadering in 2019 werden hun mandaten verlengd tot jaarvergadering van de enige bestuurder van het jaar 2025.

De Enige Bestuurder wordt aangehouden door Quares REIM NV (609 aandelen) en Quares Invest NV (1 aandeel) en hoort bijgevolg tot de Quares-groep.

3 OPMERKINGEN VAN DE ENIGE BESTUURDER BIJ HET PROSPECTUS

De Enige Bestuurder is van oordeel dat het Prospectus geen leemten vertoont en geen gegevens bevat die de houders van Aandelen (de "**Aandelhouders**") op wiens aandelen het Bod betrekking heeft of de houders van Uitstaande Obligaties (de "**Obligatiehouders**") van de Doelvennootschap kunnen misleiden.

4 BEOORDELING VAN HET BOD

De Enige Bestuurder heeft het Prospectus onderzocht en heeft de Memorie van Antwoord goedgekeurd op 6 december 2021.

De Enige Bestuurder kwam daarbij tot de onderstaande beoordeling van het Bod.

4.1 Gevolgen van het Bod voor de Doelvennootschap

Overeenkomstig artikel 28, § 1, 1^o Overnamebesluit, heeft de Enige Bestuurder de gevolgen onderzocht van de uitvoering van het Bod voor de belangen van de Doelvennootschap.

Het onmiddellijke doel van het Bod is de verwerving van 100% van de aandelen in de Doelvennootschap, met inbegrip van de Bijkomende Aandelen, en de Uitstaande Obligaties. De Bieder en de Doelvennootschap zijn grote spelers op de markt gespecialiseerd in studentenhuysvesting in België.

De Enige Bestuurder verwacht dat een succesvol Bod zal resulteren in een verdere verbetering van de dienstverlening van de Doelvennootschap aan nationale en internationale kotstudenten en de positie van de Doelvennootschap zal versterken om het nijpende tekort aan betaalbare, kwalitatieve studentenkamers in België aan te gaan. Het creëren van een tweede thuis voor studenten verdient de nodige aandacht en een professionele omkadering. Dat is net hetgeen waar de Bieder en de Doelvennootschap voor staan. De Doelvennootschap heeft momenteel een uitgebreide *up and running* portefeuille van 1.107 kamers in de belangrijkste studentensteden van België: Antwerpen, Brussel, Gent en Luik, twee gecommiteerde ontwikkelingsprojecten in Brussel met een totaal van 181 units en beschikt ook over een potentiële pipeline. Bovendien, aangezien de teams van de Doelvennootschap en van de Bieder elkaar kunnen aanvullen en versterken, maar ook de inkoopkracht van een grotere organisatie beter is, zal de klant, met name de huurder, een betere en kost-efficiëntere dienstverlening krijgen.

In het kader van de Referentie Overdracht heeft de Enige Bestuurder e.e.a. afgesproken met de Bieder (onder dezelfde opschortende voorwaarden als deze voorzien voor het Bod), zoals verder toegelicht in sectie 8 (*Belangenconflict*). Meer bepaald zal de Enige Bestuurder vrijwillig ontslag nemen als statutaire bestuurder van de Doelvennootschap op de closing van (i) de Referentie Overdracht en (ii) de overdracht van de Aandelen en Uitstaande Obligaties die worden overgedragen in het kader van het Bod en de Volgplicht (deze closing zal plaatsvinden op de Betaaldatum), aangezien zijn bestuurstaak zal worden overgenomen door bestuurders en/of medewerkers van de Bieder.

Tenslotte bevestigt de Enige Bestuurder dat de uitvoering van het Bod geen substantieel nadelig effect zal hebben op de continuïteit van de lopende materiële overeenkomsten van de Doelvennootschap, dewelke zullen kunnen blijven doorlopen.

4.2 Gevolgen van het Bod voor de Aandeelhouders en Obligatiehouders

Overeenkomstig artikel 28, § 1, 1^o Overnamebesluit, heeft de Enige Bestuurder de gevolgen onderzocht van de uitvoering van het Bod voor de belangen van de Aandeelhouders en Obligatiehouders van de Doelvennootschap.

4.2.1 Biedprijzen

Gezien het Bod zowel betrekking heeft op de Aandelen als op de Uitstaande Obligaties, gelden er twee afzonderlijke biedprijzen, alle betaalbaar in cash:

- a. de biedprijs per Aandeel, zijnde 19.984 euro per Aandeel betaalbaar in cash (met dien verstande dat naast de voornoemde biedprijs per Aandeel twee prijssupplementen worden geboden, zoals hieronder nader toegelicht) (de "**Biedprijs A**"); en
- b. een biedprijs per Uitstaande Obligatie, waarvan het nominaal bedrag varieert tussen EUR 11.524 en EUR 12.743 per Uitstaande Obligatie betaalbaar in cash (met dien verstande dat naast de voornoemde biedprijs per Theoretisch Nieuw Aandeel twee prijssupplementen worden geboden, zoals hieronder nader toegelicht) (de "**Biedprijs B**"). Deze vork werd bepaald door op niveau van individuele obligatiehouders na te gaan wat de biedprijs per Uitstaande Obligatie is op basis van de formule uitgezet in sectie 6.2.5 van het Prospectus.

4.2.2 Voorwaardelijke prijssupplementen

Naast de Biedprijs A per Aandeel worden, zoals hierboven vermeld, twee voorwaardelijke prijssupplementen geboden (het "**Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel**" en het "**Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel**") ter dekking van de incasso-en huurgaranties zoals uiteengezet in deel 6.2 van het Prospectus. Voor de Uitstaande Obligaties bovenop de Biedprijs B worden er eveneens twee prijssupplementen (het "**Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel**" en het "**Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel**", beide zoals hieronder omschreven) geboden.

Hieronder wordt uiteengezet wat deze prijssupplementen inhouden, hoe deze worden berekend en afgehandeld en welke rol Quares REIM NV als vertegenwoordiger van de Aandeelhouders en de Obligatiehouders (de "**Vertegenwoordiger**") hierin zal opnemen.

Garantie 2022

Als essentiële modaliteit van het Bod¹, moeten de Aandeelhouders en Obligatiehouders die ingaan op het Bod ten gunste van de Bieder hun *pro rata* deel van een incassogarantie verschaffen over de periode van het academiejaar 2021-2022 voor de huur vermeerderd met EGWI-provisies, verminderd met de effectieve kosten voor EGWI (de "**Huurgelden**") met betrekking tot elke unit in het vastgoed van de Doelvennootschap die niet tijdig of niet worden ontvangen gedurende dit academiejaar. Het eventueel onder de Garantie 2022 verschuldigde bedrag wordt berekend op basis van de overeengekomen Huurgelden zoals uiteengezet in sectie 6.2.2 van het Prospectus.

¹ Alsook van de Referentie Overdracht en, desgevallend, de Volgplicht.

Garantie 2023

Als essentiële modaliteit van het Bod, moeten de Aandeelhouders en Obligatiehouders die ingaan op het Bod ten gunste van de Bieder eveneens de volgende garanties verschaffen over de periode van het academiejaar 2022-2023):

- a) een huurgarantie over de periode voor het academiejaar 2022-2023 voor de Huurgelden met betrekking tot elke leegstaande unit ((studenten)woningen, parkeerplaatsen en commerciële ruimten) in het vastgoed van de Doelvennootschap in die periode; en
- b) een incassogarantie over de periode voor het academiejaar 2022-2023 voor de Huurgelden met betrekking tot elke unit ((studenten)woningen, parkeerplaatsen en commerciële ruimten) in het vastgoed van de Doelvennootschap die niet tijdig of niet worden ontvangen gedurende die periode.

Het eventueel onder de Garantie 2023 verschuldigde bedrag wordt berekend op basis van de overeengekomen Huurgelden voor academiejaar 2022-2023, zoals uiteengezet in sectie 6.2.3 van het Prospectus.

4.2.3 Prijssupplementen per Biedprijs A

a. Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel

Naast de Biedprijs A wordt door de Bieder het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel (EUR 177) geboden als prijssupplement in het kader van de Garantie 2022.

Wij verwijzen naar secties 6.2.2 en 6.2.4.2 van het Prospectus voor de draagwijdte van de Garantie 2022 en het bedrag dat per Aandeel verschuldigd is onder de Garantie 2022 indien hierop beroep wordt gedaan. Het eventueel onder de Garantie 2022 verschuldigde bedrag per Aandeel is beperkt tot een maximum van EUR 177.

Het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel verminderd met het (eventuele) bedrag dat per Aandeel verschuldigd is onder de Garantie 2022 vormt het prijssaldo 2022 per Aandeel. Het prijssaldo 2022 per Aandeel vermenigvuldigd met het aantal Aandelen dat de Aandeelhouder in kwestie overdraagt in het kader van het Bod zal (in principe) op 1 september 2022 worden uitbetaald aan de Aandeelhouder die op het Bod is ingegaan.²

b. Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel

Naast de Biedprijs A en het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel wordt door de Bieder het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel (EUR 925, desgevallend te verhogen in overeenstemming met sectie “Gemeenschappelijke bepalingen met betrekking tot de Garantie 2022 en de Garantie 2023” van het Prospectus) geboden als tweede prijssupplement in het kader van de Garantie 2023.

² Alsook aan de Referentie Aandeelhouders die hun aandelen hebben overgedragen in het kader van de Referentie Overdracht en in het kader van de uitoefening van de Volgplicht.

Wij verwijzen naar secties 6.2.3 en 6.2.4.3 van het Prospectus voor de draagwijdte van de Garantie 2023 en het bedrag dat per Aandeel verschuldigd is onder de Garantie 2023 indien hierop beroep wordt gedaan. Het eventueel onder de Garantie 2023 verschuldigde bedrag per Aandeel is beperkt tot een maximum van EUR 925 per Aandeel.

Het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel verminderd met het (eventuele) onder de Garantie 2023 verschuldigde bedrag per Aandeel vormt het prijssaldo 2023 per Aandeel. Het prijssaldo 2023 per Aandeel (vermenigvuldigd met het aantal Aandelen dat de Aandeelhouder in kwestie overdraagt in het kader van het Bod) zal op 1 september 2023 worden uitbetaald aan de Aandeelhouder die op het Bod is ingegaan.³

c. Gemeenschappelijke bepalingen met betrekking tot de Garantie 2022 en de Garantie 2023

Indien en in de mate dat de werkelijke Huurgelden geïnd door het geheel van alle Groepsvennootschappen voor academiejaar 2021-2022 hoger liggen dan het 2021-2022 Huurtarget, zal het verschil worden opgeteld bij de werkelijke Huurgelden geïnd door het geheel van alle Groepsvennootschappen voor academiejaar 2022-2023 voor de afwikkeling van de Garantie 2023.

Indien en in de mate dat het bedrag van de werkelijke Huurgelden geïnd door de Groepsvennootschappen voor academiejaar 2022-2023 (desgevallend verhoogd conform de paragraaf hierboven) hoger is dan de 2022-2023 Huurtarget, zal het verschil gedeeld door het aantal aandelen van de Doelvennootschap die zullen worden overgedragen aan de Bieder ingevolge de Referentie Overdracht, dit Bod en desgevallend, de uitoefening van de Volgplicht plus het aantal Theoretisch Nieuwe Aandelen die de Uitstaande Obligaties vertegenwoordigen die worden overdragen ingevolge dit Bod, worden opgeteld bij het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel en conform worden uitbetaald door de Bieder aan de Aandeelhouders op de daarvoor voorziene datum.

Daarnaast wordt verduidelijkt dat indien Huurgelden met betrekking tot het academiejaar 2021-2022 of het academiejaar 2022-2023 gerecupereerd worden na de betaaldatum van respectievelijk het Prijssaldo 2022 per Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Aandeel (zijnde 1 september 2022 en 1 september 2023) niet meer in rekening gebracht kunnen worden voor de berekening van de bedragen met betrekking tot de prijssupplementen.

4.2.4 Prijssupplementen per Biedprijs B

a. Impact van de nieuwe conversieperiode (die start op 16 december 2021) op de Uitstaande Obligaties

Zoals reeds aangegeven heeft het Bod ook betrekking op de Uitstaande Obligaties. De Uitstaande Obligaties zullen dus niet worden geconverteerd in aandelen van de Doelvennootschap op de eerstvolgende betaaldatum zoals bepaald onder de uitgiftevoorwaarden van de Obligaties, zijnde 15 december 2021 (gezien de houders van de Uitstaande Obligaties de Doelvennootschap niet op of voor 15 september 2021 in kennis gesteld hebben van hun wens om hun conversierecht uit te oefenen).

³ Alsook aan de Referentie Aandeelhouders die hun aandelen hebben overgedragen in het kader van de Referentie Overdracht en in het kader van de uitoefening van de Volgplicht.

Overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden van de Obligaties zal voor de Uitstaande Obligaties een nieuwe conversieperiode van start gaan op 16 december 2021. Gezien het vooropgestelde tijdschema van het Bod zal deze nieuwe conversieperiode beginnen lopen tijdens de Aanvaardingsperiode van het Bod en zullen de houders van de Uitstaande Obligaties hun kennisgeving tot conversie ook in de Aanvaardingsperiode aan de Doelvennootschap kunnen overmaken. In die hypothese zou het dus mogelijk zijn dat, door de vooropgestelde eventuele conversie van deze Uitstaande Obligaties, nieuwe aandelen zullen worden gecreëerd (de Theoretische Nieuwe Aandelen zoals verder omschreven in de sectie met betrekking tot de Biedprijs B hieronder). Hierbij wordt benadrukt dat dergelijke Theoretische Nieuwe Aandelen overeenkomstig de uitgiftevoorwaarden van de Obligaties pas zullen worden uitgegeven op de volgende betaaldatum, zijnde 15 december 2022. Gezien deze datum buiten de Aanvaardingsperiode van het Bod valt, kunnen deze Theoretische Nieuwe Aandelen dus geenszins het voorwerp van dit Bod uitmaken.

Met het oog op een eenduidig Bod, alsook het streven naar een gelijkwaardige behandeling van de verschillende effectenhouders van de Doelvennootschap opteert de Bieder ervoor om voor deze 42 Uitstaande Obligaties een biedprijs te bieden waarvan de kenmerken en de berekening bepaald is alsof alle 42 Uitstaande Obligaties in aandelen van de Doelvennootschap zouden worden geconverteerd.

b. Berekening Biedprijs B

De Biedprijs B per Uitstaande Obligatie wordt berekend op basis van een conversieratio om het aantal "**Theoretische Nieuwe Aandelen**" te berekenen. De conversieratio is in de uitgiftevoorwaarden in de informatienota d.d. 3 oktober 2020 vastgesteld op 0,625 aandelen per Uitstaande Obligatie. Er worden geen fracties van Theoretische Nieuwe Aandelen verworven bij deze conversie. Daarnaast zal het saldo van de nominale waarde van de Uitstaande Obligaties na toepassing van de conversieratio (welk niet vergoed wordt door Theoretisch Nieuwe Aandelen) (het "**Conversiesaldo**") in cash worden gestort aan de Obligatiehouders als onderdeel van de Biedprijs B.

Het Conversiesaldo is gelijk aan: $[TNW] - [TNA * NAV]$, waarbij:

- TNW: Totale Nominale Waarde van de Converteerbare Obligaties
- TNA: Theoretische Nieuwe Aandelen die worden verworven op basis van de conversieratio
- NAV: netto-actief waarde van het Aandeel van de Doelvennootschap ("Net Asset Value") per 30 juni 2021 zijnde EUR 15.413.

Een Theoretisch Nieuw Aandeel wordt gelijklopend vergoed met wat geldt voor de Biedprijs A zijnde EUR 19.984 en prijssupplementen bovenop de Biedprijs A:

- het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel van EUR 177 in het kader van de Garantie 2022 zoals toegelicht hieronder;
- het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel van EUR 925 in het kader van de Garantie 2023 zoals toegelicht hieronder (desgevallend verhoogd zoals bepaald in sectie 6.2.5.3 van het Prospectus)..

Het is niet mogelijk om een nominaal bedrag te kleven op Biedprijs B aangezien dit afhankelijk zal zijn van het aantal Uitstaande Obligaties aangehouden per Obligatiehouder. Het nominaal bedrag van Biedprijs B varieert tussen EUR 11.524 en EUR 12.743 per Uitstaande Obligatie. Er wordt verwezen naar sectie 6.2.5

van het Prospectus met betrekking tot deze vork.

c. Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel

Naast de Biedprijs B wordt door de Bieder het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel (EUR 177) geboden als prijssupplement in het kader van de Garantie 2022 en tijdelijk gestort op een escrow rekening.

Indien er beroep wordt gedaan op de Garantie 2022 overeenkomstig sectie 6.2.2 van het Prospectus, wordt het bedrag dat per Theoretisch Nieuw Aandeel verschuldigd is onder de Garantie 2022 bepaald overeenkomstig secties 6.2.2 en 6.2.5.1 van het Prospectus (het "**Garantie 2022 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel**").

Het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel verminderd met het (eventuele) Garantie 2022 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel vormt het "**Prijssaldo 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel**". Het Prijssaldo 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel (vermenigvuldigd met het aantal Theoretisch Nieuwe Aandelen berekend op het aantal Uitstaande Obligaties dat de Obligatiehouder in kwestie overdraagt in het kader van het Bod) zal op 1 september 2022 worden uitbetaald aan de Obligatiehouder die op het Bod is ingegaan.

d. Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel

Als essentiële modaliteit van het Bod⁴, moeten de Obligatiehouders die ingaan op het Bod ten gunste van de Bieder hun deel van de Garantie 2023 (overeenkomstig sectie 6.2.3 van het Prospectus) verschaffen in de vorm van het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel voor elk Theoretisch Nieuw Aandeel berekend op het aantal Uitstaande Obligaties dat de Obligatiehouder in kwestie overdraagt in het kader van het Bod. Per Theoretisch Nieuw Aandeel, berekend op het aantal Uitstaande Obligaties dat de Obligatiehouder in kwestie overdraagt in het kader van het Bod, wordt EUR 925 op een escrow rekening gestort met betrekking tot de Garantie 2023.5

Naast de Biedprijs B wordt door de Bieder het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel (EUR 925) geboden als prijssupplement in het kader van de Garantie 2023 en tijdelijk gestort op een escrow rekening. Het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel wordt desgevallend verhoogd zoals bepaald in sectie 6.2.5.3 van het Prospectus en zoals hierboven toegelicht.

Indien er beroep wordt gedaan op de Garantie 2023 overeenkomstig sectie 6.2.3, wordt het bedrag dat per Theoretisch Nieuw Aandeel verschuldigd is onder de Garantie 2023 bepaald overeenkomstig secties 6.2.3 en 6.2.5.2 van het Prospectus (het "**Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel**").

Het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel verminderd met het (eventuele) Garantie 2023 Verschuldigd Bedrag per Theoretisch Nieuw Aandeel vormt het "**Prijssaldo 2023 per Aandeel Theoretisch Nieuw Aandeel**". Het Prijssaldo 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel (vermenigvuldigd met

⁴ Alsook van de Referentie Overdracht en, desgevallend, de Volgplicht.

⁵ In het kader van de Garantie 2023 wordt er in totaal door de Aandeelhouders eveneens EUR 3.350.000 op een escrow rekening gestort.

het aantal Theoretisch Nieuwe Aandelen berekend op het aantal Uitstaande Obligaties dat de Obligatiehouder in kwestie overdraagt in het kader van het Bod) zal op 1 september 2023 worden uitbetaald aan de Obligatiehouder die op het Bod is ingegaan.

- e. Gemeenschappelijke bepalingen met betrekking tot de Garantie 2022 en de Garantie 2023

Indien en in de mate dat de werkelijke Huurgelden geïnd door het geheel van alle Groepsvennootschappen voor academiejaar 2021-2022 hoger liggen dan het 2021-2022 Huurtarget, zal het verschil worden opgeteld bij de werkelijke Huurgelden geïnd door het geheel van alle Groepsvennootschappen voor academiejaar 2022-2023 voor de afwikkeling van de Garantie 2023.

Indien en in de mate dat het bedrag van de werkelijke Huurgelden geïnd door de Groepsvennootschappen voor academiejaar 2022-2023 (desgevallend verhoogd conform de paragraaf hierboven) hoger is dan de 2022-2023 Huurtarget, zal het verschil gedeeld door het aantal aandelen van de Doelvennootschap die zullen worden overgedragen aan de Bieder ingevolge de Referentie Overdracht, dit Bod en desgevallend, de uitoefening van de Volgplicht plus het aantal Theoretisch Nieuwe Aandelen die de Uitstaande Obligaties vertegenwoordigen die worden overdragen ingevolge dit Bod, worden opgeteld bij het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel en conform worden uitbetaald door de Bieder aan de Obligatiehouders die Uitstaande Obligaties overdragen in het kader van dit Bod op de daarvoor voorziene datum.

Daarnaast wordt verduidelijkt dat indien Huurgelden met betrekking tot het academiejaar 2021-2022 of het academiejaar 2022-2023 gerecupereerd worden na de betaaldatum van respectievelijk het Prijssaldo 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel en het Prijssaldo 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel (zijnde 1 september 2022 en 1 september 2023) niet meer in rekening gebracht kunnen worden voor de berekening van de bedragen met betrekking tot de prijssupplementen.

4.2.5 De rol van Quares REIM NV als Vertegenwoordiger en de rol van de Enige Bestuurder

Quares REIM NV (de "**Vertegenwoordiger**", die een verbonden vennootschap is van de Enige Bestuurder) is op basis van de aanvraagformulier aangehecht bij het Prospectus betrokken als bijzonder lasthebber van de Aandeelhouders of Obligatiehouders die hem daartoe benoemd hebben om, onder meer, (i) kennisgevingen te geven en ontvangen, (ii) een akkoord te geven, (iii) discussies af te handelen en (iv) de rechten uit te oefenen en de verplichtingen te vervullen van de betrokken Aandeelhouder of Obligatiehouder met betrekking tot de vaststelling van de prijssupplementen en de verschuldigde bedragen onder de Garantie 2022 en Garantie 2023.

In het kader van de Referentie Overdracht hebben de Vertegenwoordiger en de Bieder verdere afspraken omtrent deze samenwerking vastgelegd. Als onderdeel van deze afspraken is onder meer overeengekomen dat de Vertegenwoordiger met het oog op de Garantie 2022 en de Garantie 2023 de volgende elementen zal kunnen bepalen in verband met het vastgoed van de Doelvennootschap (in samenspraak met de Bieder, rekening houdend dat in geval van onenigheid tussen de Vertegenwoordiger en de Bieder de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid bij de Bieder ligt, die zijn beslissing steeds op basis van redelijke motieven dient te verantwoorden) en op een tweewekelijkse basis hierover worden geïnformeerd:

- (i) de verhuurcampagne alsook, maar niet beperkt tot, de *lead generation*⁶ en marketing;
- (ii) de huurprijzen, provisie voor kosten per kamer;
- (iii) het bepalen van het EGWI (elektriciteit, gas, water, internet) budget en het onderhandelen van de contracten met de desbetreffende leveranciers;
- (iv) het verhuurproces, waaronder de conversie van een lead⁷ in contract;
- (v) de facturatie en de incasso (onder meer, maar niet beperkt tot, rappel); en
- (vi) de maatregelen en acties bij vertraagde betalingen of wanbetalingen

Bij gebreke aan akkoord tussen de Bieder en de Vertegenwoordiger omtrent de vaststelling van de bedragen in het kader van de Garantie 2022 en de Garantie 2023 zal dit beslecht worden door de rechtbanken en hoven van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen en zullen de bedragen van de prijssupplementen geblokkeerd blijven op een escrow rekening tot de definitieve uitspraak.

Wanneer een Aandeelhouder via het Aanvaardingsformulier de uitoefening van de Volgplicht goedkeurt (ofwel zijn keuze omtrent de uitoefening van de Volgplicht niet expliciet kenbaar maakt), zal deze Aandeelhouder automatisch de Vertegenwoordiger de volmacht geven om de kennisgeving Volgplicht te doen.

De Vertegenwoordiger wordt niet vergoed voor de uitoefening van het mandaat dat hem wordt gegeven krachtens de Aanvaardingsformulieren.

De volledige afspraken met de Vertegenwoordiger zoals overeengekomen in het kader van de Referentie Overdracht zijn bijgevoegd in Bijlage 7 van het Prospectus.

4.2.6 Rechtvaardiging van de biedprijzen

a. Biedprijs A

De Enige Bestuurder stelt vast dat de Biedprijs A, zijnde 19.984 euro per Aandeel, een premie vertegenwoordigt van 29,7% ten aanzien van de Netto Actief Waarde (“NAW”), zoals berekend door de Commissaris in het niet-geauditeerd halfjaarverslag van de Doelvennootschap per 30 juni 2021, zijnde 15.413 euro per Aandeel⁸. De NAW wordt gedefinieerd als de intrinsieke waarde van alle activa, geherwaardeerd aan de actuele waarde, verminderd met de marktwaarde van alle schulden en voorzieningen⁹. De Commissaris stelt hierbij dat de marktwaarde van alle schulden en voorzieningen niet verschilt van de boekwaarde en herwaardeert enkel de vastgoedbeleggingen bij de activa naar de actuele marktwaarde. De Commissaris baseert zich bij het definiëren van de actuele marktwaarde van de vastgoedbeleggingen op de laatst bekende taxatiewaarde van de vastgoedportefeuille uitgevoerd door een door de Doelvennootschap aangestelde vastgoeddeskundige, zijnde CBRE. De Enige Bestuurder beschouwt de NAW waarderingsmethode als een relevante reflectie van de intrinsieke aandelenwaarde. De Enige Bestuurder stelt eveneens vast dat indien de twee vooropgestelde prijssupplementen, ten belope van respectievelijk 177 euro per Aandeel – het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Aandeel - en 925 euro per

⁶ “Lead generation” is een proces waarbij zogenaamde leads (i.e. geïnteresseerden of potentiële klanten) geïdentificeerd worden en waarbij getracht wordt om de interesse van deze potentiële klanten verder te vergroten, met als einddoel om ze als klant binnen te halen.

⁷ Een “lead” is (het profiel van) een geïnteresseerde of een potentiële klant.

⁸ De Commissaris berekent de NAW twee maal per jaar, op basis van de geconsolideerde rekeningen per 30 juni en 31 december van elk jaar

⁹ Door het Instituut der Bedrijfsrevisoren

Aandeel – het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Aandeel¹⁰ - ter dekking van de incasso-en huurgaranties, volwaardig uitbetaald zouden worden aan aandeelhouders die op het Bod ingaan en in die mate dat geen beroep moet gedaan worden op dergelijke incasso- en huurgaranties, de premie ten aanzien van de NAW per 30 juni 2021 respectievelijk 30,8% en 36,8% zou bedragen. De Enige Bestuurder merkt op dat de Bieder in het kader van het Bod een eigen onafhankelijk vastgoedexpert heeft aangesteld, die de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen heeft geschat per 15 september 2021. De onafhankelijke schatter die aangesteld werd door de Bieder kwam na uitvoering van de waarderingsopdracht tot een marktwaarde van de vastgoedbeleggingen die significant hoger ligt dan deze die vastgesteld werd door de vastgoeddeskundige die aangesteld werd door de Doelvennootschap per 30 juni 2021. Hierbij wordt door de Bieder gesteld dat de hogere waardering resulteert uit het feit dat de onafhankelijke schatter per 15 september 2021 (i) een goed zicht had op de bezettingsgraad voor academiejaar 2021-2022, (ii) rekening houdt met een hoger geschatte huur en (iii) een lagere geschatte *yield* voor de vastgoedportefeuille vooropstelt.

De Enige Bestuurder merkt op dat de Biedprijs A hoger is dan de NAW die vooropgesteld werd voor het jaar 2026 in het business plan die opgesteld werd in het kader van de private plaatsing met aanbod tot inschrijving op nieuwe N-aandelen per 3 oktober 2020, zijnde 19.026 euro per Aandeel. De Biedprijs A biedt de aandeelhouders zo een hoger rendement dan geraamd was door de Doelvennootschap over de komende 5 jaar.

Daarnaast heeft de Enige Bestuurder de verantwoording van de Biedprijs A zoals uiteengezet in deel 6.2.7 van het Prospectus bestudeerd.

De Enige Bestuurder stelt vast dat de Biedprijs A door de Bieder werd bepaald door middel van een financiële analyse gemaakt door de Bieder op basis van door de Doelvennootschap ter beschikking gestelde informatie zoals jaarrekeningen en halfjaarlijkse rapporteringen van de Doelvennootschap, lange termijn prognoses van balans, resultatenrekening en kasstromen van de Doelvennootschap.

De Bieder heeft de volgende evaluatiemethodes gehanteerd om Biedprijs A van het Bod te bepalen:

Weerhouden waarderingsmethodes voor Biedprijs A

- Waardering op basis van de intrinsieke waarde of Netto Actief Waarde

Analyses en referenties die context geven bij Biedprijs A

- Waardering op basis van vergelijkbare beursgenoteerde vennootschappen door middel van multiples (multiple methode)
- Analyse van historisch geboden premies bij openbare overnamebiedingen

De Bieder beschouwt de Netto Actief Waarde als de meest geschikte waarderingsmethode voor de Doelvennootschap. De Enige Bestuurder treedt deze visie bij.

Onderstaande tabel toont aan hoe de Biedprijs A zich verhoudt tot de resultaten van de verschillende waarderingsmethodes die door de Bieder werden gehanteerd.

¹⁰ Desgevallend verhoogd zoals bepaald in sectie 6.2.4.4 van het Prospectus

Synthesetabel van de waarderingsresultaten van de Bieder en vergelijking met de Biedprijs A en de vooropgestelde prijssupplementen

Waarderingsmethode	Bieder		Premie/(korting)		
	Waarde per Aandeel (in €)		Vs. Biedprijs A (19.984)	Vs. Biedprijs A incl. Voorwaardelijk Bedrag 2022 (20.161) ¹¹	Vs. Biedprijs A incl. Voorwaardelijk Bedrag 2022 en 2023 ³ (21.086) ⁴
Weerhouden waarderingsmethode					
Netto Actief Waarde (NAW) ¹²	19.517		2,4%	3,3%	8,0%
Analyses die context geven bij de Biedprijs A					
Multiple methode (NAW Doelvennootschap) ¹³	21.162		(5,6%)	(4,7%)	(0,4%)
Multiple methode (NAW Bieder) ¹⁴	26.094		(23,4%)	(22,7%)	(19,2%)
Premies openbare overnamebiedingen (NAW Doelvennootschap) ¹⁵	18.064		10,6%	11,6%	16,7%
Premies openbare overnamebiedingen (NAW Bieder) ¹⁶	22.874		(12,6%)	(11,9%)	(7,8%)

De Enige Bestuurder stelt vast dat de Biedprijs A van 19.984 euro per Aandeel hoger ligt dan de weerhouden waardering die bekomen wordt op basis van de Netto Actief Waarde, zoals berekend door de Bieder, zijnde 19.517 euro per Aandeel en een impliciete premie van 2,4% op deze waardering vertegenwoordigt. De Enige Bestuurder merkt op dat indien de vooropgestelde prijssupplementen volwaardig uitbetaald zouden worden aan de aandeelhouders en in die mate dat geen beroep moet gedaan worden op de incasso- en huurgaranties, de geboden premie ten opzichte van de bekomen NAW waardering van de Bieder verhoogt tot respectievelijk 3,3% en 8,0%.

¹¹ In die mate dat geen beroep moet gedaan worden op de incasso- en huurgaranties

¹² Netto Actief Waarde berekend door de Bieder per 15 september 2021. De Bieder maakt hierbij gebruik van een berekeningsmethode die in lijn ligt met deze van de Commissaris voor de vaststelling van de NAW van de Doelvennootschap per 30 juni 2021, maar maakt bijkomende correcties met betrekking tot de oprichtingskosten, interest- en auditkosten en de waarde van de *interest rate swaps*. De marktwaarde van de vastgoedbeleggingen werd verder vastgesteld per september 2021 door een beëdigd en onafhankelijke schatter, die aangesteld werd door de Bieder in het kader van het Bod.

¹³ Mediane premie van beursgenoteerde vergelijkbare ondernemingen van 37,3% op NAV NTA per 30 juni 2021 toegepast op de NAW per aandeel zoals berekend door de Commissaris van de Doelvennootschap per 30 juni 2021 (15.413 euro per Aandeel)

¹⁴ Mediane premie van beursgenoteerde vergelijkbare ondernemingen van 33,7% op NAV NTA per 30 september 2021 toegepast op de NAW per aandeel zoals berekend door de Bieder per 15 september 2021 (19.517 euro per Aandeel)

¹⁵ Mediane premie van geboden premies bij openbare overnamebiedingen op Europese vastgoedvennootschappen van 17,2% op de NAW toegepast op de NAW per aandeel zoals berekend door de Commissaris van de Doelvennootschap per 30 juni 2021 (15.413 euro per Aandeel)

¹⁶ Mediane premie van geboden premies bij openbare overnamebiedingen op Europese vastgoedvennootschappen van 17,2% op de NAW toegepast op de NAW per Aandeel zoals berekend door de Bieder per 15 september 2021 (19.517 euro per Aandeel)

De Enige Bestuurder stelt verder vast dat bij de analyses en referenties die context geven bij de Biedprijs A, de geboden Biedprijs A van 19.984 euro per Aandeel, alsook de Biedprijs A inclusief de vooropgestelde prijssupplementen en in die mate dat geen beroep moet gedaan worden op de incasso- en huurgaranties, lager liggen dan beide waarderingen van de Bieder die bekomen worden op basis van de multiple methode (respectievelijk 21.162 en 26.094 euro per Aandeel). De Enige Bestuurder is hierbij van mening dat het niet genoteerde karakter van de Doelvennootschap in een beurscontext en de bijhorend beperkte liquiditeit een korting ten opzichte van de vergelijkbare beursgenoteerde vennootschappen rechtvaardigt. De Enige Bestuurder stelt eveneens vast dat de Biedprijs A hoger ligt dan de waardering die bekomen wordt op basis van de premies van openbare overnamebiedingen, waarbij de mediane premie van geboden premies bij openbare overnamebiedingen op Europese vastgoedvennootschappen op de NAW toegepast wordt op de NAW per aandeel zoals berekend door de Commissaris van de Doelvennootschap per 30 juni 2021, met een bekomen waarde van 18.064 euro per Aandeel. Indien de mediane premie van geboden premies bij openbare overnamebiedingen op Europese vastgoedvennootschappen op de NAW toegepast wordt op de NAW per aandeel zoals berekend door de Bieder per 30 september 2021, wordt een waardering bekomen van 22.874 euro per Aandeel. Dit houdt in dat de Biedprijs A en Biedprijs A inclusief de vooropgestelde prijssupplementen respectievelijk een korting vertegenwoordigen van respectievelijk 12,6%, 11,9% en 7,8%.

De Enige Bestuurder heeft verder geen substantiële bemerkingen bij de waarderingswerkzaamheden door de Bieder, zoals die blijken uit het Prospectus.

Bij de analyse van de gevolgen van het Bod voor de aandeelhouders van de Doelvennootschap houdt de Enige Bestuurder rekening met de beperkte liquiditeit van de aandelen door het feit dat deze niet vrij verhandelbaar zijn in een beursgenoteerde context. Het Bod biedt dan ook een opportuniteit voor de aandeelhouders om alle aandelen op eenzelfde moment te verkopen tegen een gegarandeerde prijs.

Op basis van het voorgaande, en specifiek (i) het feit dat de Biedprijs A hoger ligt dan de NAW die berekend werd door de Commissaris van de Doelvennootschap per 30 juni 2021, waarbij de Enige Bestuurder wel opmerkt dat de vastgoedexpert die aangesteld werd door de Bieder in het kader van het Bod een significant hogere marktwaarde toewijst aan de vastgoedbeleggingen per 15 september 2021 dan de marktwaarde die bekomen werd per 30 juni 2021 door vastgoeddeskundige die aangesteld werd door de Doelvennootschap en waarop de Commissaris zich baseert bij het vaststellen van de NAW, resulterend uit het feit dat de onafhankelijke schatter per 15 september 2021 (a) een goed zicht had op de bezettingsgraad voor academiejaar 2021-2022, (b) rekening houdt met een hoger geschatte huur en (c) een lagere geschatte *yield* voor de vastgoedportefeuille vooropstelt, (ii) de Biedprijs A een rendement voor de aandeelhouders vertegenwoordigt die hoger is dan geraamd werd bereikt te worden tegen het jaar 2026 en (iii) de lage liquiditeit van het Aandeel van de Doelvennootschap, is de Enige Bestuurder van oordeel dat de Biedprijs A billijk is en het Bod een gunstige uitstapmogelijkheid biedt aan de aandeelhouders. De Enige Bestuurder meent dat de Biedprijs A de belangen van de effectenhouders niet miskent.

b. Biedprijs B

De Enige Bestuurder stelt vast dat de Biedprijs B, dewelke verschuldigd is aan de Obligatiehouders die ingaan op het Bod, varieert tussen 11.524 en 12.743 per Uitstaande Obligatie, met dien verstande dat naast de voornoemde Biedprijs B twee prijssupplementen worden geboden ten belope van respectievelijk 177 euro per Theoretisch Nieuw Aandeel – het Voorwaardelijk Bedrag 2022 per Theoretisch Nieuw Aandeel -

en 925 euro per Theoretisch Nieuw Aandeel¹⁷ – het Voorwaardelijk Bedrag 2023 per Theoretisch Nieuw Aandeel - ter dekking van de incasso-en huurgaranties en in die mate dat geen beroep moet gedaan worden op dergelijke incasso- en huurgaranties. Deze vork werd bepaald door per individuele Obligatiehouder na te gaan wat de biedprijs per Uitstaande Obligatie is op basis van de formule zoals beschreven onder 6.2.5 van het Prospectus. De vork is een resultante van de minimum en maximum impliciete Biedprijs B per Uitstaande Obligatie.

De Enige Bestuurder stelt vast dat Biedprijs B rekening houdt met het feit dat de Kennisgeving verplicht niet is gegeven voor 16 december 2021 en waardoor een nieuwe conversieperiode van start zal gaan voor de Uitstaande Obligaties.

De Enige Bestuurder merkt op dat de berekening van Biedprijs B overeenstemt met de uitgiftebepalingen in de informatienota over de aanbidding van converteerbare obligaties, gepubliceerd op 3 oktober 2020 en aldus de belangen van de Obligatiehouders niet miskent.

4.2.7 Preferente uitkering verschuldigd door de aandeelhouders

Krachtens de statuten van de Doelvennootschap heeft de Enige Bestuurder recht op een preferente uitkering indien het enkelvoudig bruto-rendement van een aandeelhouders die zijn aandelen verkoopt 5% of meer behaalt, zoals verder toegelicht in sectie 6.2.4.1 van het Prospectus (de "**Preferente Uitkering**"). De berekeningswijze van het enkelvoudig bruto-rendement en van de preferente uitkering worden toegelicht in artikel 29 van de statuten van de Doelvennootschap.

Gelet op de Biedprijs A zullen alle aandeelhouders die hun aandelen verkopen in het kader van de Referentie Overdracht of van het Bod een enkelvoudig bruto-rendement van 5% of meer behalen, ongeacht of de prijssupplementen al dan niet betaald zullen worden. Een Preferente Uitkering is bijgevolg verschuldigd aan de Enige Bestuurder.

Aangezien de prijssupplementen voorwaardelijk zijn, bestaat de Preferente Uitkering uit de Initiële Preferente Uitkering (berekend op de Biedprijs A) en de Aanvullende Preferente Uitkering (berekend op de prijssupplementen, in de mate dat ze effectief verschuldigd zijn door de Bieder).

De Initiële Preferente Uitkering zal rechtstreeks betaald worden door de Bieder aan de Enige Bestuurder gelijktijdig met de betaling van de Biedprijs A aan de aandeelhouders die hun aandelen in het Bod brengen, door middel van het mandaat dat gegeven wordt door het invullen en ondertekenen van het Aanvaardingsformulier door de betrokken Aandeelhouder.. De Enige Bestuurder, zal instaan voor en is exclusief aansprakelijk voor de berekening van het bedrag van de Preferente Uitkering en zal elk van de Aandeelhouders schriftelijk informeren over het bedrag en de berekening van de Preferente Uitkering bij het start van de aanvaardingsperiode van het Bod.

Als deel van de prijssupplementen, zal de Bieder het bedrag van de voorlopige Aanvullende Preferente Uitkering (voorlopig berekend op de prijssupplementen) storten op de Escrow Rekening (voor rekening van de Aandeelhouders) op de Betaaldatum. Het uiteindelijk bedrag van de Aanvullende Preferente Uitkering zal door de Enige Bestuurder berekend worden eens de prijssupplementen definitief vaststaan na de

¹⁷ Desgevallend verhoogd zoals bepaald in sectie 6.2.5.3 van het Prospectus

academiejaar 2022-2023 en zal worden afgetrokken (ten gunste van de Enige Bestuurder) bij het uitbetalen van de Prijssaldo 2023. Door het invullen en het ondertekenen van het Aanvaardingsformulier geeft een Aandeelhouder de Bieder het mandaat om het door hem verschuldigde bedrag van de Aanvullende Preferente Uitkering gelijktijdig met de betaling van het Prijssaldo 2023 per Aandeel rechtstreeks in naam en voor rekening van die Aandeelhouder te betalen aan de Enige Bestuurder..

4.2.8 Risico's voor Aandeelhouders en Obligatiehouders die het Bod niet aanvaarden

Aandeelhouders

De statuten van de Doelvennootschap voorzien een volgplicht overeenkomstig hetwelk Aandeelhouders die 50% van de aandelen bezitten akkoord gaan om hun aandelen aan de Bieder te verkopen, de overige Aandeelhouders kunnen dwingen om hun aandelen mee te verkopen tegen dezelfde voorwaarden (het "**Volglicht**"). De statuten stellen in artikel 8.2 de uitoefening van de Volgplicht aan de volgende voorwaarden:

- a. de nettoprijs voor de aandelen moet minimaal gelijk zijn aan de intrinsieke waarde van de aandelen vastgesteld op basis van de laatste bekende taxatiewaarde van de vastgoedportefeuille uitgevoerd door een door de Doelvennootschap aangestelde vastgoeddeskundige; op basis van de taxaties uitgevoerd door CBRE en Stadim bedraagt de intrinsieke waarde per Aandeel 15.413 EUR op 30 juni 2021, hetgeen lager is dan de Biedprijs A;
- b. de Enige Bestuurder moet de uitoefening van de Volgplicht goedkeuren;

In het kader van de Referentie Overdracht, hebben de Referentie Aandeelhouders reeds ingestemd met de uitoefening van de Volgplicht met betrekking tot hun aandelen, die 32,36% van het totale aantal aandelen van de Doelvennootschap vertegenwoordigen. Verder is het Bod onder meer onderworpen aan de voorwaarde dat de Bieder minstens 50% van de Aandelen kan verwerven en dat het Volgplicht effectief uitgeoefend wordt door Aandeelhouders die minstens 50% van de Aandelen bezitten. Indien de voorwaarden om de Volgplicht uit te oefenen, zoals vervat in artikel 8 van de statuten, niet voldaan zijn, is de intentie van de Bieder om niet door te gaan met het Bod en zal de Referentie Overdracht in dergelijk geval geen doorgang vinden.

Aangezien de Enige Bestuurder een belangenconflict van vermogensrechtelijke aard heeft, zal hij de goedkeuring op de uitoefening van het volgplicht aan een bijzondere algemene vergadering voorleggen, welk bijéengeropen werd op 1 december 2021 (zie hoofdstuk 8 (*Belangenconflicten*)).

Indien het Bod slaagt en de bijzonder algemene vergadering de uitoefening van de Volgplicht goedkeurt, heeft dit als gevolg dat aandeelhouders die hun aandelen niet in het Bod wensen te brengen, niettemin hun aandelen zullen dienen over te dragen aan de Bieder, tegen dezelfde prijs en voorwaarden als aangeboden in het kader van het Bod.

De overdracht van de aandelen van de aandeelhouders onderworpen aan de Volgplicht zal automatisch plaatsvinden op de datum van overdracht van de aandelen die de overdracht van de toepassing van de Volgplicht heeft teweeggebracht, zijnde de Betaaldatum, i.e. 28 december 2021 volgens het indicatief tijdschema van het Bod zoals opgenomen in het Prospectus.

Obligatiehouders

Overeenkomstig artikel 2.7 van de uitgiftevoorwaarden van de converteerbare obligaties uitgegeven zoals bepaald in de informatienota d.d. 3 oktober 2020, heeft een houder van Obligaties een conversierecht, tenzij zich een zogenaamde “exit” voordoet. Een dergelijke exit doet zich volgens de uitgiftevoorwaarden voor wanneer de Doelvennootschap ingelicht wordt van de uitoefening door één of meerdere aandeelhouders van de Volgplicht. Het conversierecht vervalt ten aanzien van een houder van Obligaties wanneer de Doelvennootschap de obligatiehouders van dergelijke exit inlicht, tenzij ze hun conversierecht reeds voorafgaand aan de exit notificatie hebben uitgeoefend. In het licht van de indicatieve timing van het Bod dient opgemerkt te worden dat een nieuwe conversieperiode start vanaf 16 december 2021 indien de exit notificatie niet uiterlijk op 15 december 2021 is gebeurd. Bijgevolg zullen de Obligatiehouders hun recht tot conversie verliezen indien ze hun intentie daartoe niet voor de exit notificatie aan de Doelvennootschap laten weten.

Hierbij wordt door de Enige Bestuurder de aandacht gevestigd op het verval van het conversierecht van de Obligatiehouders wanneer aan hen de Volgplicht ingevolge de exit notificatie wordt genotificeerd, wat de verwachting is van de Enige Bestuurder. In de situatie dat een Obligatiehouder het Bod niet zou aanvaarden, het Bod succesvol is en de Volgplicht wordt uitgeoefend vooraleer hij zijn conversierecht heeft uitgeoefend, en zijn conversierecht bijgevolg verliest, zal zulke Obligatiehouder enkel recht hebben op de nominale waarde van de Obligaties, dewelke op 10.000 EUR per Obligatie is vastgesteld en lager ligt dan de Biedprijs B.

4.3 Gevolgen van het Bod voor de schuldeisers

Verder heeft de Enige Bestuurder overeenkomstig artikel 28, § 1, 1^o Overnamebesluit stilgestaan bij de mogelijke gevolgen van de uitvoering van het Bod voor de belangen van de schuldeisers van de Doelvennootschap. Op basis van de informatie in het Prospectus ziet de Enige Bestuurder geen elementen die aangeven dat het Bod een nadelig effect zou hebben op de belangen van de financiële of andere schuldeisers van de Doelvennootschap, meer bepaald zullen de kredietinstellingen in de Doelvennootschap als tegenpartij een veel grotere en solidere vennootschap vinden.

4.4 Gevolgen van het Bod voor de werknemers

Overeenkomstig artikel 28, §1, 1^o van het Overnamebesluit, heeft de Enige Bestuurder de gevolgen onderzocht van de uitvoering van het Bod voor de belangen van de acht werknemers van de Doelvennootschap en haar dochtervennootschappen.

In dit verband verwijst de Enige Bestuurder naar deel 6.4.3 van het Prospectus, dat het volgende stelt:

"De Bieder heeft thans geen plannen om de activiteiten van de Doelvennootschap te wijzigen of te herstructureren (behoudens de fusies waarvan sprake is onder punt (i) hierboven). Meer bepaald heeft de Bieder geen concrete plannen om bestaande divisies af te stoten of te herstructureren. In dit opzicht zal het Bod geen impact hebben op de belangen van de werknemers, op de arbeidsvoorwaarden of op de werkgelegenheid.

De Bieder heeft de intentie om bepaalde van zijn openstaande vacatures in te vullen door het overnemen van de werknemers van de Doelvennootschap. Daarnaast zijn de werknemers van de Doelvennootschap reeds vertrouwd met de omgeving waarin zij na een succesvol Bod en de daaruit volgende overname van de werknemers verder zullen werken. Zij kennen de gebouwen, klanten en leveranciers namelijk reeds, waardoor de Bieder verwacht dat hij een geruisloze transitie kan organiseren voor deze werknemers. Hierdoor verwacht de Bieder ook dat er geen sprake zou zijn van een negatieve impact op de klanten en leveranciers van de Doelvennootschap. Gezien projecten van de Doelvennootschap zoals Dansaert en Brouck'R bij een succesvol Bod ook door de Bieder overgenomen zullen worden, heeft de Bieder de intentie om van de mogelijkheid gebruik te maken om de werknemers van de Doelvennootschap toekomstgericht gemakkelijk in te passen in deze projecten.

Het merendeel van de werknemers die de Bieder over zou nemen in het kader van een succesvol Bod zijn lokaal verankerd aan de gebouwen waarin zij actief zijn. Bijgevolg is er voor hen geen impact wat betreft de vestigingsplaats. Daarnaast zijn de werknemers die momenteel in staan voor de administratieve opvolging van vastgoedportefeuille van de Doelvennootschap reeds werkzaam in Antwerpen. Hoewel een overname van deze werknemers door de Bieder dus wel een wijziging van de vestigingsplaats zou betekenen, zal dit geen negatieve gevolgen hebben aangezien het commercieel kantoor van de Bieder, hetgeen hun nieuwe vestigingsplaats zou vormen, zich tevens in Antwerpen bevindt.

Aangezien er geen leiders of bestuurders overgenomen zouden worden in het kader van een succesvol Bod, zal er ook geen effect zijn op het vlak van corporate governance.

De Bieder heeft niet de intentie om, ingevolge een succesvol Bod, de eigen activiteiten of die van verbonden vennootschappen te wijzigen of interne herstructureringen of herstructureringen bij verbonden vennootschappen door te voeren."

Op basis van het nazicht van het Prospectus, ziet de Enige Bestuurder geen elementen die aangeven dat het Bod een substantieel nadelig effect zou hebben op de belangen van de werknemers (inclusief de werkgelegenheid) van de Doelvennootschap. De medewerkers komen nl. in een grotere groep terecht met meer kansen tot synergiën en doorgroeimogelijkheden

4.5 Visie van de Enige Bestuurder op de strategische plannen van de Bieder

Overeenkomstig artikel 28, §1, 2° van het Overnamebesluit, heeft de Enige Bestuurder de strategische plannen van de Bieder voor de Doelvennootschap zoals omschreven in het Prospectus onderzocht, alsook de vermoedelijke gevolgen daarvan voor de resultaten, de werkgelegenheid en de vestigingsplaatsen van de Doelvennootschap. De Enige Bestuurder verwijst naar de beweegredenen, doelstellingen en de intenties van de Bieder, zoals deze worden uiteengezet in deel 6.4.1, 6.4.2 en 6.4.3 van het Prospectus.

Op basis van het Prospectus ziet de Enige Bestuurder geen vermoedelijke gevolgen van de strategische plannen van de Bieder voor de resultaten, de werkgelegenheid en de vestigingsplaatsen van de Doelvennootschap. De visie van de Enige Bestuurder is dat zowel de medewerkers als de klanten van de Doelvennootschap, maar ook de bankiers van de Doelvennootschap, binnen een grotere groep, met name de Xior-groep, betere kansen maken op een betere omkadering en dienstverlening, maar ook een betere tegenpartij zullen hebben

4.6 Algemene aanbeveling

Gelet op het voorgaande adviseert de Enige Bestuurder, de Aandeelhouders en de Obligatiehouders om respectievelijk hun Aandelen en hun Uitstaande Obligaties over te dragen aan de Bieder in het kader van het Bod en beveelt de Aandeelhouders aan in te stemmen met de uitoefening van de Volgplicht en zulks aan te geven via het Aanvaardingsformulier. De Enige Bestuurder wijst hierbij op het feit dat, gegeven de geringe liquiditeit van de aandelen van de Doelvennootschap, het Bod aan de Aandeelhouders een kans biedt om hun aandelen te gelde te maken. Bovendien wordt er ook aan de Obligatiehouders een kans geboden om hun Uitstaande Obligaties vroegtijdig ten gelde te maken.

5 AANDELEN IN HET BEZIT VAN BESTUURDERS OF PERSONEN DIE ZIJ IN FEITE VERTEGENWOORDIGEN

Op de datum van deze Memorie van Antwoord verklaart de Enige Bestuurder, met als vaste vertegenwoordiger Herman Du Bois, dat zij 5 aandelen (0,14 procent) in de Doelvennootschap bezit. Freddy Hoorens, de vaste vertegenwoordiger van Business Management & Consultancy Center BV, en lid van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder, bezit 2 (0,05 procent) aandelen in de Doelvennootschap.

De Enige Bestuurder en Freddy Hoorens, de vaste vertegenwoordiger van Business Management & Consultancy Center BV, een bestuurder van de Enige Bestuurder, bevestigen hierbij dat zij de Aandelen die ze aanhouden in de Doelvennootschap in het Bod zullen brengen, alsook zullen instemmen (in hun hoedanigheid van aandeelhouder) met de uitoefening van de Volgplicht.

6 GOEDKEURINGSCLAUSULES EN RECHTEN VAN VOORKOOP

De statuten van de Doelvennootschap bevatten geen goedkeuringsclausules, noch rechten van voorkoop met betrekking tot de overdracht van de Aandelen of Uitstaande Obligaties. De Enige Bestuurder heeft geen kennis van enige andere preferentiële rechten tot verwerving van Aandelen of Uitstaande Obligaties, behoudens de Volgplicht, waarvan sprake in sectie 4.2.5 van deze Memorie van Antwoord.

7 VOORLICHTING VAN WERKNEMERS

De Doelvennootschap heeft geen ondernemingsraad.

Overeenkomstig artikel 42 en volgende van de Overnamewet heeft de Enige Bestuurder de werknemers van de Doelvennootschap en haar dochtervennootschappen kennisgegeven van het Bod en het Prospectus en zal hij hun zijn standpunt hierover, zoals uiteengezet in deze Memorie van Antwoord, toelichten.

8 BELANGENCONFLICTEN

De Enige Bestuurder is partij bij de koop-verkoopovereenkomst gesloten tussen de Bieder enerzijds en de Referentie Aandeelhouders anderzijds, d.d. 8 oktober 2021, welk betrekking heeft op de overdracht van 32,36% van het totaal aantal aandelen van de Doelvennootschap. In het kader van deze koop-verkoopovereenkomst heeft de Enige Bestuurder o.a. het volgende afgesproken met de Bieder (onder dezelfde opschortende voorwaarden als deze voorzien voor het Bod):

- a. de Enige Bestuurder zal vrijwillig ontslag nemen als statutaire bestuurder van de Doelvennootschap op de closing van (i) de Referentie Overdracht en (ii) de overdracht van de Aandelen en Uitstaande Obligaties die worden overgedragen in het kader van het Bod en de uitoefening van de Volgplicht (deze closing zal plaatsvinden op de Betaaldatum);
- b. de property managementovereenkomst tussen de Doelvennootschap en Quares Property Management NV (een verbonden vennootschap van de Enige Bestuurder) wordt vroegtijdig beëindigd (op de Betaaldatum), mits betaling van een beëindigingsvergoeding van 625.000 EUR (excl. BTW) door de Doelvennootschap;
- c. de Enige Bestuurder zal vanaf de Betaaldatum adviesdiensten verlenen aan de Bieder en de Doelvennootschap, in verband met een reeks vastgoedprojecten van de Doelvennootschap;
- d. de Enige Bestuurder geeft aan de Bieder (samen met de Referentie Aandeelhouders) een reeks verklaringen en garanties af in verband met de activiteiten van de Doelvennootschap en haar dochtervennootschap, zoals gebruikelijk bij een dergelijke koop-verkoop transactie;
- e. Quares REIM NV (een verbonden vennootschap van de Enige Bestuurder) zal actief betrokken zijn bij het verhuur- en incassoproces met betrekking tot het vastgoed van de Doelvennootschap voor de academiejaren 2021-2022 en 2022-2023, teneinde ernaar te streven dat de Doelvennootschap de afgesproken huurtargets voor deze academiejaren effectief behaalt en te vermijden dat de huurgaranties verleend aan de Bieder ingeroepen zouden worden (zie sectie 4.2. i. B (*Prijssupplementen*) hierboven).

Er werd overeengekomen dat de Enige Bestuurder een bedrag van EUR 2.000.000 (exclusief BTW) van de Doelvennootschap krijgt als vergoeding voor het vrijwillig ontslag als enige bestuurder en voor de diensten waarvan sprake in punt c hierboven i.v.m. twee projecten van de Doelvennootschap. In de mate dat de Enige Bestuurder er bijkomend in slaagt om een aantal overeengekomen projecten te concretiseren voor de Doelvennootschap, zal zij recht hebben op een *success fee* van 2 % (exclusief BTW) op de koopwaarde van deze projecten, dewelke zal betaald worden door de Doelvennootschap.¹⁸ Deze vergoeding is te verantwoorden aangezien de Enige Bestuurder verwachte vergoedingen voor de restende periode van 2022 tot 2026 zoals deze werden bepaald in Artikel 11 van de statuten van de Doelvennootschap derft. Deze periode die zal lopen tot 2026 komt overeen met de investeringshorizon tot en met 2026, zoals ook gecommuniceerd aan de aandeelhouders door de Doelvennootschap.

Artikel 11 van de statuten van de Doelvennootschap stelt meer bepaald dat de Enige Bestuurder gerechtigd zal zijn tot de volgende bezoldigingen in het kader van zijn werkzaamheden voor de Doelvennootschap:

- a) Aanbrengvergoeding: voor aankopen van bestaande terreinen en gebouwen rekent de enige bestuurder een aanbrengvergoeding aan van 2% (excl. eventuele BTW) van de aanschaffingswaarde van de terreinen en gebouwen.
- b) Ontwikkelingsvergoeding: voor zelf ontwikkelde vastgoedprojecten rekent de enige bestuurder een ontwikkelingsvergoeding aan van 2% (excl. eventuele BTW) van de verwervingsprijs van het terrein inclusief overdrachtskosten, verhoogd met alle andere kosten van de projectontwikkeling.
- c) Asset management: voor het management van de opgebouwde onroerend goed portefeuille brengt de enige bestuurder jaarlijks 2% van de theoretische huur in rekening. Deze fee zal voor het eerst verschuldigd zijn vanaf de eerste acquisitie van onroerend goed;

¹⁸ Door de aard van de berekening van deze success fee is het niet mogelijk om het nominaal bedrag op voorhand te berekenen.

- d) Algemeen en financieel Management: voor het algemeen en financieel management van de vennootschap brengt de Enige Bestuurder jaarlijks 1% van de werkelijk gefactureerde huur in rekening. Deze fee zal voor het eerst verschuldigd zijn vanaf de eerste acquisitie van onroerend goed;

Verder verliest de Enige Bestuurder haar recht op de *fund raising fee*, zijnde een eenmalige structureringsvergoeding: voor het ophalen van extra kapitaal bij kapitaalverhogingen en obligatie-uitgiftes een structureringsvergoeding van 1.35% (exclusief eventuele BTW) op de opgehaalde gelden (dewelke 37.599 EUR bedroeg in 2019).

De beëindigingsvergoeding van 625.000 EUR (excl. BTW) verschuldigd aan Quares Property Management NV naar aanleiding van de vroegtijdige beëindiging van de property management overeenkomst waarvan sprake in punt b hierboven, dewelke initieel tot 31 december 2026 zou lopen, is als volgt te verantwoorden: Quares Property Management NV zal verwachte vergoedingen voor de restende periode van 2022 tot 2026 zoals deze werden bepaald in Artikel 11 van de beheersovereenkomst derven; deze betreffen: (i) jaarlijkse vergoedingen voor het beheer van de gebouwen (property management) en het beheer van de filialen en de Doelvennootschap (company management) en occasionele vergoedingen met betrekking tot project management opdrachten.

Een overzicht van de geschatte voormelde vergoeding is hieronder terug te vinden:

Fees excl. BTW

€	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Aanbrengvergoeding	€ 500.000	€ 503.656	€ 208.840	-	-	€ 1.212.496
Asset management	€ 114.579	€ 162.267	€ 181.119	€ 182.758	€ 184.226	€ 824.950
Algemeen en financieel management	€ 57.290	€ 81.134	€ 90.560	€ 91.379	€ 92.113	€ 412.475
Structureringsvergoeding	€ 135.000	€ 189.000	€ 189.000	-	-	€ 513.000
Enige bestuurder	€ 806.869	€ 936.057	€ 669.519	€ 274.137	€ 276.339	€ 2.962.921
Company & Property management	€ 216.500	€ 220.830	€ 225.247	€ 229.752	€ 234.347	€ 1.126.675

Bovenstaande cijfers zijn gebaseerd op de jaarkost en geïndexeerd met twee procent. Alle vergoedingen zijn de statutaire vergoedingen die zouden worden bekomen indien de doelstellingen van het business plan (zijnde (i) 2000 kamers in 2024 en (ii) exit in 2026) zouden worden behaald.

Daarnaast heeft de Enige Bestuurder recht op de statutaire Preferente Uitkering in verband met de aandelen van de Doelvennootschap die verkocht worden in het kader van de Referentie Overdracht en van het Bod (zie sectie 6.2.4.1 van het Prospectus).

Omwille van deze verschillende afspraken en vergoedingen, doet zich in hoofde van de Enige Bestuurder in haar hoedanigheid als enige bestuurder van de Doelvennootschap een belangenconflict van vermogensrechtelijke aard voor dat strijdig is met het belang van de Doelvennootschap, gelet op de beslissingen die ze moet nemen als statutaire bestuurder van de Doelvennootschap, met name (i) haar goedkeuring geven op de uitoefening van de Volgplicht overeenkomstig artikel 8.2 van de statuten van de Doelvennootschap, (ii) de vroegtijdige opzegging van bovenvermelde property management overeenkomst en (iii) haar ontslag als statutaire bestuurder van de Doelvennootschap. Overeenkomstig artikel 7:102 WVV

dient de Enige Bestuurder deze beslissingen en verrichtingen aan de algemene vergadering van de Doelvennootschap voor te leggen. Indien de algemene vergadering deze beslissingen en verrichtingen goedkeurt, kan de Enige Bestuurder ze uitvoeren.

Bijgevolg heeft Enige Bestuurder een bijzondere algemene vergadering van de Doelvennootschap die zal plaatsvinden op 16 december 2021 met de volgende dagorde:

- Kennisname van de beslissing van Xior Student Housing NV om een vrijwillig openbaar overnamebod te doen op alle Aandelen en de Uitstaande Obligaties van de Doelvennootschap;
- Goedkeuring van toestemming van de enige bestuurder met de uitoefening van de Volgplicht overeenkomstig artikel 8.2 van de statuten, mits aan alle voorwaarden daartoe is voldaan;
- Goedkeuring van alle beslissingen in het kader van de wettelijke belangenconflictregering cf. artikel 7:102 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, naar aanleiding van de belangenconflicten in hoofde van de statutaire bestuurder van de Doelvennootschap in verband met de transactie, met name:
 - de beëindigingsvergoeding van 625.000 EUR onder de *property management* overeenkomst tussen de Vennootschap en Quares Property Management NV
 - een bedrag van EUR 2.000.000 (exclusief BTW) dat de Enige Bestuurder van de Vennootschap krijgt als vergoeding voor het vrijwillig ontslag als statutaire bestuurder en voor de diensten i.v.m. twee projecten van de Vennootschap; en
 - in de mate dat de Enige Bestuurder er in slaagt om een aantal overeengekomen projecten te concretiseren voor de Vennootschap, de success fee van 2 % (exclusief BTW) op de koopwaarde van deze projecten.

9 ALGEMENE BEPALINGEN

9.1 Verantwoordelijke personen

De Doelvennootschap, vertegenwoordigd door de Enige Bestuurder, is verantwoordelijk voor de in de Memorie van Antwoord verstrekte informatie alsook eventuele aanvullingen aan de Memorie van Antwoord.

De personen die verantwoordelijk zijn voor de informatie in de Memorie van Antwoord, zoals hierboven geïdentificeerd, verklaren dat, voor zover hun bekend, de gegevens in deze Memorie in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van deze Memorie zou wijzigen.

9.2 Goedkeuring door de FSMA

De Nederlandstalige versie van deze Memorie van Antwoord werd op 7 december 2021 goedgekeurd door de FSMA, overeenkomstig artikel 28, §3 van de Overnamewet. Deze goedkeuring houdt geen beoordeling in van de opportuniteit, noch van de kwaliteit van het Bod.

9.3 Praktische informatie

Deze Memorie van Antwoord wordt bij het Prospectus gevoegd als bijlage 2.

Het Prospectus (inclusief de Memorie van Antwoord) is elektronisch beschikbaar via de volgende websites: <http://xior.be/nl/investor/investor-relations/public-tender-offer-quares/2021> en <https://www.qshf.be/documents>. Het Prospectus en het Aanvaardingsformulier kunnen op verzoek van de Aandeelhouder kosteloos verkregen worden bij ING Bank NV op telefoonnummer +32 (0)2 464 60 01 (NL) of op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 02 (FR), of op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 04 (ENG).

9.4 Aanvullingen

Overeenkomstig artikel 30 van de Overnamewet dient, elke met de informatie in de Memorie van Antwoord verband houdende belangrijke nieuwe ontwikkeling, materiële vergissing of onjuistheid die van invloed kan zijn op de beoordeling van het Bod en zich voordoet of wordt vastgesteld tussen het tijdstip van goedkeuring van de Memorie van Antwoord en de definitieve afsluiting van het Bod, te worden vermeld in een aanvulling op de Memorie van Antwoord.

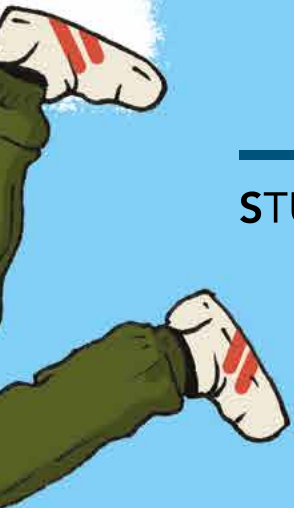
Mocht deze situatie zich voordoen, dan zal de aanvulling op de Memorie van Antwoord binnen ten hoogste vijf werkdagen op dezelfde wijze worden goedgekeurd en ten minste conform dezelfde regelingen gepubliceerd worden als de oorspronkelijke Memorie van Antwoord.

BIJLAGE 3 – INFORMATIENOTA D.D. 3 OKTOBER 2020 MET BETREKKING TOT DE OBLIGATIES



QUARES

STUDENT HOUSING



Informatienota
Converteerbare
Obligaties

3-10-2020

margode@wvlf.com
15 Sep 2021 9:04 AM GMT

QUARES STUDENT HOUSING NV

Naamloze vennootschap

naar Belgisch recht

Museumstraat 50, 2000 Antwerpen

Ondernemingsnummer: BE 0518.932.083

(RPR Antwerpen – afdeling Antwerpen)

**INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN CONVERTEERBARE OBLIGATIES
(de "Converteerbare Obligaties")
DOOR QUARES STUDENT HOUSING NV**

Dit document is opgesteld door Quares Student Housing NV (de "Emittent")

***DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN WERD NIET GECONTROLEERD NOCH GOEDGEKEURD DOOR DE
AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN.***

3 oktober 2020

***WAARSCHUWING: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO OM ZIJN BELEGGING VOLLEDIG OF GEDEELTELIJK TE
VERLIEZEN EN/OF HET VERWACHTE RENDEMENT NIET TE BEHALEN.***

***DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET GENOTEERD; DE BELEGGER LOOPT HET RISICO GROTE
PROBLEMEN TE ONDERVINDEN OM ZIJN POSITIE AAN EEN DERDE TE VERKOPEN INDIEN HIJ DAT ZOU
WENSEN***

Deel I. - Belangrijkste risico's die inherent zijn aan de uitgevende instelling en de aangeboden beleggingsinstrumenten, en die specifiek zijn voor de betrokken aanbieder.

Algemeen: Elke belegging in de Converteerbare Obligaties houdt belangrijke risico's in. De Emittent is van oordeel dat de hieronder beschreven factoren de voornaamste risico's zijn eigen aan hetzij de Emittent, hetzij de sector waarin zij reeds actief is of beoogt actief te zijn en die aldus een invloed kunnen uitoefenen op het vermogen van de Emittent om de verplichtingen, die zij zou aangaan in het kader van de voorgenomen uitgifte van de obligaties, jegens de beleggers na te komen.

Al deze factoren zijn niet voorzienbare, of althans niet-volledig voorzienbare omstandigheden die zich al dan niet kunnen voordoen. De Emittent is van oordeel dat de hieronder beschreven factoren een weergave zijn van de voornaamste risico's en onzekerheden die, op datum van deze informatienota, relevant worden geacht in het kader van een belegging in de Converteerbare Obligaties. Met dien verstande dat er nog andere risico's bestaan die op basis van de op dit ogenblik beschikbare informatie door de Emittent niet als belangrijke risico's worden beschouwd of die zij op dit ogenblik niet kan voorzien. De volgorde waarin de risico's besproken worden, is niet noodzakelijk een weergave van de waarschijnlijkheid waarmee ze zich kunnen voordoen noch van de omvang van hun mogelijke invloed op de Emittent. Beleggers moeten zorgvuldig overwegen of een belegging in de aangeboden Converteerbare Obligaties voor hen geschikt is in het licht van de informatie opgenomen in deze informatienota en hun persoonlijke omstandigheden. Bovendien dienen potentiële beleggers hun financiële, juridische en fiscale adviseurs te raadplegen om de risico's die gepaard gaan met een belegging in de aangeboden Converteerbare Obligaties zorgvuldig te beoordelen.

1.1 Belangrijkste risico's die inherent zijn aan de uitgevende instelling of sector

- Risico's verbonden aan vraag en aanbod in de markt van studentenhuisvesting: De inkomsten van de Emittent en de waarde van haar vastgoedportefeuille zijn gerelateerd aan vastgoed dat specifiek gericht is op studentenhuisvesting. Het niveau van de huurprijzen en de waardering van studentenvastgoed worden sterk beïnvloed door zowel de vraag en het aanbod op de koop- en huurmarkt in dit subsegment van de vastgoedmarkt. De vraag naar studentenhuisvesting kan sterk negatief worden beïnvloed door een eventuele terugval in studentenpopulaties, al dan niet afhankelijk van het onderwijsaanbod en/of de (blijvende) aanwezigheid en kwaliteit van onderwijsinstellingen, of door de toename van onlineopleidingen, eventuele financiële overheidssteun aan studenten of verhoging van de inschrijvingsgelden door onderwijsinstellingen. Een dergelijke terugval in de vraag naar studentenhuisvesting zal zich bij de hernieuwing van de huurovereenkomsten met bestaande huurders of het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten vertalen in een lagere vraag, waardoor de bezettingsgraad en/of de huurprijzen zouden kunnen dalen, hetgeen een rechtstreeks negatief gevolg zou hebben op de inkomsten van de Emittent, en onrechtstreeks op de waarde van het vastgoed dat de Emittent in portefeuille houdt.
- Risico's verbonden aan de economische conjunctuur: De waarde van vastgoedbeleggingen en het bedrag van de huurinkomsten worden beïnvloed door de algemene economische conjunctuur. Een achteruitgang van de voornaamste Belgische macro-economische indicatoren geeft aanleiding tot een lagere economische activiteit, die onder meer kan leiden tot een vermindering van de vraag naar het type vastgoed dat de Emittent in portefeuille houdt en/of tot financiële moeilijkheden van één of meerdere huurders van de Emittent of het niet tijdig betalen van huurgelden door één of meerdere huurders van de Emittent. Aldus zou de verslechtering van de voornaamste Belgische macro-economische indicatoren een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op de operationele activiteiten en de ontwikkelingsvooruitzichten van de Emittent.
- Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in haar geheel: Het niveau van de huurprijzen en de waardering van vastgoed worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de koop- en huurmarkt in de vastgoedsector. Belangrijke risico's waaraan de Emittent als operationele vennootschap dienaangaande is blootgesteld houden onder meer verband met (i) de mogelijkheden om vastgoed tegen gunstige voorwaarden te verwerven, (ii) de bezettingsgraad, (iii) de mogelijkheden om bij nieuwe huurcontracten of bij de hernieuwing van huurcontracten de huurprijzen en de waarde van haar vastgoedportefeuille te handhaven, (iv) het eventueel overaanbod op een bepaalde lokale vastgoedmarkt en (v) het risico op minderwaarden bij eventuele verkopen. De mogelijkheden om vastgoed tegen gunstige voorwaarden te verwerven zijn de laatste jaren echter in toenemende mate onderhevig aan een concurrentierisico.
- Impact van de COVID-19-pandemie: De versnelde verspreiding van COVID-19 heeft de overheden aangezet tot

diverse maatregelen. Op dit moment schat de Emittent de risico's en haar positie dienaangaande als volgt in:

- (i.) Huurresultaten en kosten: de eventuele impact van wanbetalingen door huurders en daarmee gepaard gaande inningskosten, kan momenteel nog niet ingeschat worden.
- (ii.) Operations: de impact op de verhuur met het starten van het academiejaar 2020-2021 is momenteel beperkt. Er kan op dit ogenblik echter nog niet worden voorspeld of en in welke mate de coronacrisis een grotere impact zal hebben op de verdere loop van het academiejaar 2020-2021 (o.a. door het omschakelen naar virtuele i.p.v. fysieke lessen, of door een uit- of afstel van internationale uitwisselingen door striktere reisbeperkingen tussen Europese landen).

De gevolgen van de COVID-19-pandemie, dewelke zouden leiden tot verstrengde maatregelen op Belgisch en Europees vlak, kunnen een wezenlijke ongunstige invloed hebben op de operationele activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent.

- Inflatie- en deflatierisico: In geval van stijging van de nominale rentevoeten leidt een zwakke inflatie tot een stijging van de reële rentevoeten. Inflatie kan aldus aanleiding geven tot een toename van de financiële lasten (ingevolge de stijging van de rentevoeten) en/of een toename van de kapitalisatievoeten en kan bijgevolg een daling van investeringswaarde van de vastgoedportefeuille en een lagere intrinsieke waarde van het aandeel van de Emittent tot gevolg hebben. Indien de financiële lasten van de Emittent niet in gelijke mate dalen, kan dit een wezenlijke ongunstige invloed hebben op de operationele activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent.
- Risico's verbonden aan de vastgoedwaardering: De waardering van het vastgoed vindt plaats op basis van standaardnormen. Desalniettemin gaat een zekere subjectiviteit gepaard met de inschatting van vastgoed. Bijgevolg houdt elke waardering een bepaalde onzekerheid in. Het is echter mogelijk dat de waarderingen van het vastgoed gebaseerd zijn op hypothesen die naderhand foutief of niet aangepast zouden blijken waardoor de investeringswaarde verschilt met de waarde die de Emittent kan realiseren bij de verkoop van het vastgoed.

1.2 Evoluties in de huurmarkt

Gelet op de operationele activiteit van de Emittent bestaande uit de verhuur van studentenhuisvesting, zullen de huurders waaraan de Emittent zal verhuren in principe van twee soorten zijn.

- (i) ofwel wordt het complex verhuurd aan één huurder (meestal een huisvestingsorganisatie verbonden aan een universiteit of een hogeschool), welke het vervolgens aan studenten onderverhuurt;
- (ii) ofwel wordt het complex rechtstreeks aan studenten, andere privépersonen, of gedeeltelijk aan winkluitbaters of kantoorgebruikers verhuurd.
- Risico's in verband met leegstand: De Emittent is blootgesteld aan het risico van huurdering verbonden aan het vertrek van huurders vóór of bij het verstrijken van lopende huurovereenkomsten. Daarenboven kan leegstand ontstaan door het niet geheel of slechts gedeeltelijk te kunnen (weder)verhuren van bestaande en/of nieuwe panden, het niet willen verhuren van een bepaald vastgoedobject onder een bepaald huurniveau. Het risico van (langere periodes van) leegstand neemt toe bij een neergaande conjunctuur, in welk geval men inkomsten derft, terwijl de meeste kosten verbonden aan het leegstaande vastgoed verder doorlopen. Daarnaast bestaat bovendien het risico dat bij langdurige leegstand van gebouwen een leegstandsheffing wordt geheven door de betrokken gemeentes.
- Risico's in verband met de huuropbrengsten: Het risico dat de huuropbrengsten niet op peil kunnen worden gehouden wordt enerzijds beïnvloed door de eventuele leegstand ingevolge onder andere de korte looptijd van de huurovereenkomsten en anderzijds door de omvang van leegstand. Daarnaast kan het op peil houden van de huuropbrengsten worden beïnvloed door de aard en ligging van het vastgoed, de mate waarin het vastgoed zal moeten concurreren met nabijgelegen gebouwen, de beoogde doelgroep en gebruikers van het vastgoed, de kwaliteit van het vastgoed en van de huurder, het huurvriendelijk karakter en de duur en het marktconforme karakter van de huurovereenkomst. In het bijzonder bestaat hierbij het risico dat de Emittent geconfronteerd zou worden met een overaanbod op de huisvestingsmarkt voor studenten waarop zij actief is.
- Risico's verbonden aan de niet-registratie van de huurovereenkomsten: De Emittent is verplicht om alle huurovereenkomsten gesloten met haar huurders te registreren (hetgeen tot nu toe steeds gebeurd is). Indien de Emittent zou nalaten om aan deze wettelijke verplichting te voldoen met betrekking tot één of meerdere door haar gesloten huurovereenkomsten beschikken de huurders hierdoor over de mogelijkheid om de huurovereenkomst te beëindigen zonder naleving van enige opzegtermijn, en zonder daarvoor enige vergoeding te moeten betalen.
- Risico van wanbetaling: De Emittent is blootgesteld aan het risico van wanbetaling door huurders. De Emittent is echter tegen dit risico deels ingedekt door huurwaarborgen, dewelke twee maanden huur bedragen. Door samen te

werken met huisvestingsorganisaties verbonden aan een universiteit of hogeschool wordt het risico van wanbetaling door de onderhuurders/studenten gedragen.

- **Indexatierisico:** Hoewel de huurovereenkomsten van de Emittent indexeringsclausules bevatten, waardoor de huurprijs verhoogt naargelang de ontwikkeling van het algemene prijspeil, verhindert de indexering van de huurprijs niet dat de huurprijs die wordt betaald in het kader van de huurovereenkomst minder snel stijgt dan de huurprijs die op de markt zou kunnen worden verkregen met nieuwe huurders. Voor ca. 31% van de huurinkomsten (per 30 juni 2020) heeft de Emittent huurcontracten van langere termijn dan één jaar met een indexeringsclausule. Indien de effectieve indexering lager is dan de in de prognoses gehanteerde index, zal dit een ongunstige invloed hebben op de geprognosticeerde operationele activiteiten, financiële toestand en/of resultaten van de Emittent.
- **Risico's verbonden aan schadegevallen en de verzekeringsdekking van de Emittent:** De Emittent is blootgesteld aan het risico van de financiële gevolgen van ernstige schadegevallen die zich met betrekking tot de gebouwen in haar vastgoedportefeuille kunnen voordoen. De vastgoedportefeuille is door diverse marktconforme verzekeringen gedekt. Het is echter niet uit te sluiten dat de voorwaarden voor het inroepen van de verzekeringsdekking niet voldaan zullen zijn of dat er kosten voortvloeien uit niet verzekerde schade of schade die het plafond van de verzekeringspolis overschrijdt.
- **Risico's verbonden aan de regelgeving:** De Emittent dient rekening te houden met een reeks (federale, regionale en lokale) wetgevingen, onder andere met betrekking tot veiligheids- en onderhoudsnormen, fiscaliteit, milieu, stedenbouw, mobiliteitsbeleid en duurzame ontwikkeling, en nieuwe bepalingen verbonden aan de verhuring van vastgoed en studentenhuusvesting, de verlenging van vergunningen waaraan de Emittent moet voldoen. Een gewijzigde toepassing en/of herinterpretatie van dergelijke regelgeving kan het rendement en de investeringswaarde van het vastgoed van de Emittent aanzienlijk negatief beïnvloeden. Verder beschouwt de Emittent dat zij een operationele vastgoedvennootschap is, en de enige bestuurder wenst dit ook zo te behouden. Indien evenwel zou blijken dat de Emittent niet als een operationele vennootschap kan worden beschouwd, bestaat het risico dat de Emittent zou worden gekwalificeerd als een AICB. Indien zou blijken dat de Emittent onder de AICB-wet valt, zal zij een vergunning dienen aan te vragen bij de FSMA. Er zou in dergelijk geval ook het risico bestaan dat de Emittent onder het toepassingsgebied van de EMIR Verordening nr. 648/2012 zou vallen, betreffende otc-derivaten, wat een aanzienlijke kost voor de Emittent met zich mee zal brengen
- **Risico's verbonden aan de vennootschapsstructuur van de Emittent:** De Emittent heeft de vorm van een naamloze vennootschap met enige bestuurder. Kenmerkend voor deze vennootschap is dat deze wordt bestuurd door één enkele bestuurder. De opdracht van de enige bestuurder kan slechts worden herroepen bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de algemene vergadering op grond van wettige redenen. Daarnaast kan de enige bestuurder zelf beslissen om ontslag te nemen. Ten gevolge van dit statutaire vetorecht kan de beslissingsmacht van de algemene vergadering worden geblokkeerd, waardoor voor de Emittent noodzakelijke of nuttige beslissingen niet kunnen worden genomen. Hierdoor bestaat het risico dat de aan de aandelen verbonden stemrechten gedeeltelijk worden uitgehouden. Daarnaast kan dit de verwerving van een meerderheidsparticipatie (al dan niet naar aanleiding van een openbaar overnamebod) in het kapitaal van de Emittent zonder de medewerking van de enige bestuurder bemoeilijken.

1.3 Financiële risico's

- **Risico van bankfinanciering:** Teneinde haar operationele activiteiten te kunnen uitoefenen financiert de Emittent een deel van haar investeringen door middel van bankleningen. De nagestreefde schuldgraad zal hierbij maximaal 60% bedragen. Hierbij bestaat geen zekerheid dat de Emittent dergelijke bankfinancieringen kan bekomen tegen aantrekkelijke voorwaarden en dat de gemiddelde rentekost niet hoger zal oplopen dan de door de Emittent verwachte rentekost. Zo zullen de financieringsovereenkomsten gebruikelijk onderworpen zijn aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het financiële schuldenniveau van de Emittent en/of haar financiële interestlast. Deze ratio's beperken het bedrag dat de Emittent kan lenen. Indien de Emittent deze ratio's niet meer zou naleven, zouden de kredietinstellingen mogelijks kunnen eisen dat de financieringsovereenkomsten van de Emittent worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd moeten worden terugbetaald.
- **Renterisico:** Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement van de Emittent in voorkomend geval afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Een stijging in de rente zal het financieren met vreemd vermogen duurder maken voor de Emittent, wat een negatieve impact zal hebben op de resultaten van de Emittent alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement.
- **Risico van herfinanciering:** De Emittent is ook blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval de aan haar en

haar dochtervennootschappen toegekende financieringsovereenkomsten, bestaande kredietlijnen inbegrepen, niet of niet tijdig zouden worden vernieuwd of zouden worden opgezegd. De Emittent zal zich vóór de eindvervaldag van deze kredieten dienen te herfinancieren, hetgeen mogelijks tegen minder gunstige voorwaarden dan onder de oorspronkelijke kredieten zal plaatsvinden. Indien de Emittent of haar dochtervennootschappen er niet in slagen om zich te herfinancieren en haar vastgoedportefeuille niet verkocht kan worden tegen de vervaldatum van de financiering(en), bestaat het risico dat zij wordt blootgesteld aan een liquiditeitsrisico en niet in staat zal zijn om haar financiële schulden terug te betalen.

1.4 Belangrijkste risico's die specifiek zijn voor de aangeboden beleggingsinstrumenten

- Verhandelbaarheid, liquiditeits- en prijsvormingsrisico: De Converteerbare Obligaties zijn niet beursgenoteerd en er zal geen aanvraag worden ingediend tot verhandeling op een gereguleerde markt, georganiseerde of niet-georganiseerde markt. Er zal waarschijnlijk geen actieve markt ontstaan voor de Converteerbare Obligaties. De markt van de obligaties kan beperkt en weinig liquide zijn. De Converteerbare Obligaties kunnen worden overgedragen aan een andere persoon mits inachtneming van de toepasselijke gemeenrechtelijke regels en de regels van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De verkoop van de Converteerbare Obligaties kan leiden tot een minwaarde ten opzichte van de nominale waarde van de Converteerbare Obligaties daar zij zullen moeten worden verkocht aan de op dat ogenblik geldende marktprijs. De marktprijs op het moment van overdracht kan lager zijn dan de nominale waarde van de Converteerbare Obligaties ten gevolge van hun illiquiditeit, externe marktinvloeden (zoals veranderingen in de rentevoeten of volatiliteit van gelijkaardige effecten op de markt) of ten gevolge van een wijziging in de situatie van de Emittent. De Emittent verbindt er zich niet toe om een prijs voor obligatiehouders te bepalen op basis van de marktgegevens; de kans bestaat dat het onmogelijk zal zijn om de Converteerbare Obligaties vervroegd te verkopen. Er is dus een risico dat het rendement van de Converteerbare Obligaties het risico dat deze obligaties met zich meebrengt niet navenant vergoedt, met de bijkomende moeilijkheid om dit af te toetsen wegens een gebrek aan externe bronnen of benchmarks.
- Risico's verbonden aan de volgplicht: Ingevolge artikel 8 van de statuten kunnen de aandeelhouders gehouden zijn om – door toepassing van de volgplicht – hun aandelen te verkopen. Dit zal het geval zijn indien een bod van een kandidaat-koper door aandeelhouders die 50% of meer van de totaliteit van de bestaande aandelen bezitten wordt aanvaard en indien de enige bestuurder hiermee instemt (de "Exit"). Dergelijke aanvaarding creëert een volgplicht, waardoor de aandeelhouders die wensen te verkopen de andere aandeelhouders kunnen dwingen om hun aandelen mee te verkopen. Dergelijke statutaire volgplicht heeft een dubbele impact op de rechtspositie van de obligatiehouders, met name;
 - (i) Volgplicht voor reeds geconverteerde obligaties: De beleggers die inschrijven op dit Aanbod en het conversierecht onder hun verkregen Converteerbare Obligaties reeds hebben uitgeoefend op het moment van een Exit Notificatie, en derhalve aandelen hebben verkregen ten gevolge van deze conversie, kunnen in geval van een Exit verplicht worden hun aandelen mee te verkopen indien de volgende voorwaarden zijn vervuld: (i) de overige aandeelhouders die 50% of meer van de totaliteit van de bestaande aandelen bezitten gaan in op het bod van een kandidaat-koper en (ii) de enige bestuurder stemt in met de Exit. Het feit dat een dergelijke Exit aanleiding kan geven tot de verkoop van alle aandelen van de Emittent, heeft tot gevolg dat geen instemming vereist is van de aandeelhouder met een dergelijke Exit.
 - (ii) Verval van het conversierecht ten gevolge van de Exit: Indien de obligatiehouder in kennis wordt gesteld door de Emittent van een dergelijke Exit vervalt het conversierecht van de obligatiehouders. Bijgevolg, kunnen de obligatiehouders hun Converteerbare Obligaties niet meer converteren, tenzij ze de uitoefening van hun conversierecht reeds voorafgaand aan de Exit hebben aangemeld. Derhalve bestaat het risico dat bij een Exit, een essentieel element, zijnde het recht op conversie van de Converteerbare Obligaties wegvalt.
- Depositobeschermingsregeling: De Converteerbare Obligaties vallen niet onder enige wet die bescherming biedt ingeval de Emittent in gebreke zou blijven de Converteerbare Obligaties terug te betalen. Meer bepaald komt het Beschermingsfonds voor deposito's en financiële instrumenten, zoals opgericht door artikel 3 van de wet van 17 december 1998 tot oprichting van een beschermingsfonds voor deposito's en financiële instrumenten en tot reorganisatie van de beschermingsregelingen voor deposito's en financiële instrumenten, niet financieel tussen in geval van het in gebreke blijven van de Emittent.
- Geen voorrang tot terugbetaling: De Converteerbare Obligaties vertegenwoordigen een niet-achtergestelde, niet-bevoorrechte, niet-gewaarborgde verbintenis van de Emittent. Ingeval van faillissement of vereffening van de Emittent zullen de obligatiehouders in samenloop komen met alle gewone schuldeisers van de Emittent. Dit betekent

dat de obligatiehouders slechts na uitbetaling van deze gewaarborgde schuldeisers recht kunnen hebben op terugbetaling uit deze opbrengsten.

- ***Kredietrisico***: Het risico bestaat dat de Emittent niet in staat zal zijn om haar verbintenissen onder de Converteerbare Obligaties na te komen. De obligatiehouders zijn onderhevig aan het risico dat de Emittent gedeeltelijk of geheel in gebrek blijft om de hoofdsom terug te betalen of interest te betalen. De mogelijkheid tot terugbetaling hangt af van de toekomstige operationele resultaten en de huidige en toekomstige financiële verbintenissen van de Emittent; deze worden beïnvloed door de situatie van de markt en bedrijfseigen factoren die vaak buiten de controle van de Emittent liggen.
- ***Risico met betrekking tot schommelingen in de interestvoet***: De Converteerbare Obligaties leveren een vaste interest op tot op de vervaldag. Een stijging van interestvoeten in de markt kan derhalve de waarde en de handelbaarheid van de obligaties ongunstig beïnvloeden.
- ***Inflatie­risico***: Het inflatie­risico houdt verband met de toekomstige waarde van geld. Het eigenlijke rendement van een investering in de Converteerbare Obligaties wordt verminderd door inflatie. Hoe hoger de inflatie­voet, hoe lager het eigenlijke rendement van de Converteerbare Obligaties zal zijn. Een belegging in de Converteerbare Obligaties met een vaste interestvoet gaat gepaard met het risico dat latere wijzigingen in de mark­trente een ongunstige invloed hebben op het rendement van de belegging ten aanzien van andere mogelijke beleggingen die beschikbaar zijn op de markt.

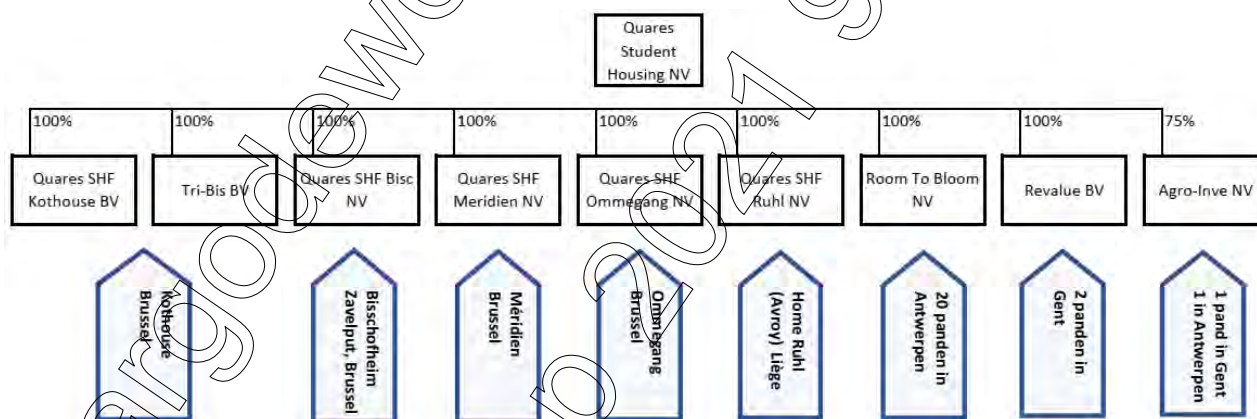
Deel II. - Informatie over de uitgevende instelling en de aanbieder van de beleggingsinstrumenten

A. Identiteit van de uitgevende instelling

1. Statutaire zetel, rechtsvorm, ondernemingsnummer, land van herkomst en webadres van de uitgevende instelling

De Emittent is Quares Student Housing NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met statutaire zetel te Museumstraat 50, 2000 Antwerpen en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0518.932.083 (rechtspersonenregister Antwerpen – afdeling Antwerpen). De website van de Emittent is te vinden op het adres www.qshf.be.

De Emittent heeft 9 dochter­vennootschappen, zijnde Quares SHF Kothouse BV, Tri-Bis BV, Quares SHF Bisc NV, Quares SHF Meridien NV, Quares SHF Ommegang NV, Quares SHF Ruhl NV, Room To Bloom NV, Revalue BV en Agro-Inve NV. De organisatorische structuur van de Emittent kan als volgt worden voorgesteld:



2. Beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling

De Emittent is een operationele vastgoedvennootschap die een vastgoedportefeuille opbouwt die zich focust op het lange-termijn bezit en de verhuur van kwalitatieve studentenresidenties en starterflats in de belangrijkste studentensteden van België. De Emittent beoogt voornamelijk kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting voor studenten aan te bieden en beoogt haar vastgoedportefeuille voornamelijk verder op te bouwen met panden gelegen in de volgende studentensteden van België: Antwerpen, Brussel, Gent en Leuven desgevallend aangevuld met andere studentensteden. Eventuele investeringen op beperkte schaal in universiteitssteden in buurlanden worden hierbij niet uitgesloten. De uitbreiding van de vastgoedportefeuille van de Emittent zal haar toelaten om haar operationele activiteiten bestaande uit de uitbating en de terbeschikkingstelling van haar vastgoedportefeuille aan voornamelijk studenten uit te bouwen. Hierbij staat de Emittent naast de verhuur van haar vastgoedportefeuille ook in voor onder meer het onderhoud, het algemeen, financieel, technisch, commercieel en administratief beheer van haar vastgoedportefeuille, en het beheer van de huurovereenkomsten met de huurders.

Op datum van deze Informatienota heeft de Emittent 29 panden in eigendom met een totale investeringswaarde van bijna 95 miljoen EUR, momenteel bestaande uit 990 kamers voor meer dan 1.100 bewoners. Bijkomend zijn er kantoorfuncties in de panden 'Stadswaag', 'Van Orley' en 'Zavelput', evenals een beperkt aantal winkel- en horecaruimtes in Antwerpen en Gent. In onderstaande tabel vindt men een overzicht van de vastgoedportefeuille op basis van de actuele en geschatte jaarlijkse huurstromen per 30 juni 2020. Indien er gesproken wordt over 'yearly actual rent' wordt de bruto jaarhuur bedoeld. De 'ERV' staat voor 'Estimated Rental Value' en betreft de door de onafhankelijke vastgoedexpert geschatte marktjaarhuur onder de assumptie van 100% bezettingsgraad.

TOTAL Portfolio	Rooms #	Yearly Actual Rent	ERV	Variance		Invest. Value	Gross Actual Yield	Gross Market Yield	"Kosten Koper" Value/ Room	ERV / Room / Month
		KEUR	KEUR	KEUR	%		KEUR	%		
Brussels	267	1 834	1 684	150	8,9%	31 150	5,89%	5,41%	89 330	456
Luik	146	640	595	46	7,7%	7 890	8,12%	7,54%	47 808	339
Antwerp	366	2 080	2 061	19	0,9%	36 280	5,73%	5,68%	85 408	442
Gent	211	1 016	1 097	-81	-7,4%	19 320	5,26%	5,68%	78 074	412
Total	990	5 570	5 436	134	2,5%	94 640	5,89%	5,74%	79 358	424

De 'gross actual yield', resp. 'gross market yield' is gelijk aan de deling van de 'yearly actual rent', resp. 'ERV' door de investeringswaarde ('Invest. Value'). Deze maatstaven geven respectievelijk een beeld van het bruto actueel huurrendement en het bruto markt-huurrendement.

De 'kosten koper'-waarde per kamer is de door de vastgoedexpert ingeschatte marktprijs per kamer exclusief registratierechten en andere overdrachtskosten.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de bezettingsgraad van de portefeuille, eveneens op 30 juni 2020.

Name	Adress	Rooms #	Persons #	Financial Occupancy %	Operational Occupancy %	Contractual info
Brussels		267	316	97,3%	87,3%	
Kothouse	Rue Antoine Bréart 60-62	21	26	65,1%	65,1%	Rental Risk for Quares Student Housing
Van Orley	Bisschhofheim laan 38	63	100	100,0%	82,3%	Triple net long lease with BriK
Zavelput	Zavelput 20	23	30	100,0%	97,8%	Triple net long lease with BriK
Méridien	Middagijnstraat 46	18	18	100,0%	99,1%	Rental contract with Université Saint-Louis Bruxelles
Ommegang	Ommegangstraat 2	142	142	100,0%	89,6%	Rental contract with Université Saint-Louis Bruxelles
Liege		146	157	88,6%	88,6%	
Home Ruhl	Boulevard d'Avroy 67	146	157	88,6%	88,6%	Rental Risk for Quares Student Housing
Antwerp		366	417	97,1%	97,1%	
Room To Bloom	Blindestraat 18-20-22	41	52	99,6%	99,6%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Gratiekapelstraat 2-4-6	29	37	99,6%	99,6%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Paardenmarkt 67, 70, 93, 100-102	50	55	99,2%	99,2%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Rijnpoortvest 19-23	16	17	99,0%	99,0%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Rodestraat 2, 15, 17-23, 31	159	183	99,2%	99,2%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Korte Sint-Annastraat 6	6	6	100,0%	100,0%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Italiëlei 48	5	7	96,7%	96,7%	Rental Risk for Quares Student Housing
Room To Bloom	Stadswaag 6	32	32	100,0%	100,0%	Rental Risk for Quares Student Housing
AGRO-Inve	Paardenmarkt 10	28	28	97,0%	97,0%	Rental Risk for Quares Student Housing
Gent		211	211	99,7%	99,7%	
AGRO-Inve	Waarschootstraat 1	145	145	99,8%	99,8%	Rental Risk for Quares Student Housing
Revalue	Zuidstationstraat 24	47	47	99,3%	99,3%	Rental Risk for Quares Student Housing
Revalue	Oude Schaaapmarkt 1	19	19	100,0%	100,0%	Rental Risk for Quares Student Housing
TOTAL		990	1 101	96,4%	93,7%	

Het verschil tussen de 'financiële bezettingsgraad' en de 'operationele bezettingsgraad'¹ is gerelateerd aan het feit dat de Emittent lange termijnhuurcontracten heeft afgesloten met huurders 'BRIK' en 'Université Saint-Louis Bruxelles'. Deze lange termijnhuurcontracten impliceren een financiële bezettingsgraad van 100% omdat de huuropbrengsten contractueel gegarandeerd zijn. Er is met andere woorden geen huurrisico voor de Emittent.

Voor de gebouwen waar er geen sprake is van meerjarencontracten zijn de financiële en operationele bezettingsgraad gelijk aan elkaar. Bij de start van het nieuwe academiejaar 2020-2021 bedraagt de financiële bezettingsgraad circa 94%.

Investeringshorizon 2026 (Exit-strategie)

De Emittent werd in 2013 opgericht met een doelstelling van 500 kamers en een investeringshorizon tot en met 2020, eventueel verlengbaar met twee jaar. Bij de oprichting van de Emittent in 2013 was er nog geen sprake van een verregaande professionalisering in de markt in de studentenhuisvesting. Inspeland op deze trend en de bijhorende toename aan opportuniteiten op de markt en aangezien de oorspronkelijke doelstelling reeds ruim behaald werd voor het verstrijken van de initiële exit-horizon, heeft de enige bestuurder besloten om de initiële doelstelling fors bij te stellen naar 2.000 kamers. Een bijstelling van de initiële doelstelling ging dan ook gepaard met een verlenging van de investeringshorizon naar 2026. Deze nieuwe investeringshorizon van 2026 werd voorgelegd aan de aandeelhouders en goedgekeurd door een algemene vergadering in april 2017 (met een meerderheid van meer dan 99%).

3. Identiteit van personen die meer dan 5% van het kapitaal van de uitgevende instelling bezitten

KBC Life Residential Real Estate (10,6%), Sophie Costermans (9,8%) en Argenta Assuranties NV (8,4%) zijn de drie belangrijkste aandeelhouders op basis van het percentage stemgerechtigde aandelen. Er zijn geen andere aandeelhouders die een percentage van meer dan 5% in het kapitaal van de Emittent aanhouden.

4. Eventuele verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de in het vorige punt bedoelde personen en/of andere verbonden partijen dan aandeelhouders

Ingevolge de uitgebreide verplichtingen voortvloeiende uit de operationele activiteiten van de Emittent werd een property managementovereenkomst gesloten met Quares Property Management NV (de "Property Manager") voor het technisch, facilitaire en administratieve beheer van een deel van de vastgoedportefeuille van de Emittent, waarbij de Property Manager verscheidene uitvoerende taken waarneemt en zeer beperkte beslissingsbevoegdheid heeft.

¹ De operationele bezettingsgraad wordt berekend door de breuk te nemen van het aantal werkelijk verhuurde nachten op jaarbasis en het totaal aantal verhuurbare nachten op jaarbasis.

De Emittent is op 1 maart 2013 een overeenkomst aangegaan met de Property Manager voor een periode van 8 jaar met de mogelijkheid om jaarlijks de overeenkomst op te zeggen. De totale kostprijs voor het property management bedroeg 63.569 EUR (exclusief 21% BTW) in 2019. De verloning van de Property Manager bedraagt ongeveer 1,4 % van de totale actuele huur van de Emittent. De Emittent is er van mening dat deze actuele jaarlijkse kostprijs marktconform is. De Property Manager is een met de enige bestuurder verbonden vennootschap. Deze overeenkomst wordt onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd en is afgesloten in het belang van de Emittent om de volgende redenen:

- De Property Manager heeft een vooraanstaande positie in de markt als externe vastgoedbeheerder in België. Zij werkt reeds voor vooraanstaande partijen zoals Intervest Offices & Warehouses, KBC Real Estate en Union Investment en heeft haar trackrecord op dat vlak aangetoond; en
- De Property Manager heeft een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die passend is voor het beheer van de vastgoedportefeuille van de Emittent.

Onder dezelfde overeenkomst levert de Property Manager boekhoudkundige diensten aan de Emittent en haar dochtervennootschappen. De totale kostprijs voor het company management bedroeg 33.109 EUR (exclusief 21% BTW) in 2019.

In 2014 werd het potentieel belangenconflict van de enige bestuurder bij het aangaan van deze beheersovereenkomst, voor zover als nodig, door de bijzondere algemene vergadering van de Emittent bevestigd en geratificeerd.

De Antwerpse portefeuille wordt beheerd door een team van 5 medewerkers (inclusief klusjesman) onder toezicht van Sophie Costermans, stichter van Room To Bloom NV. Op datum van deze informatienota is Sophie Costermans ook belangrijke aandeelhouder van de Emittent, met een vertegenwoordiging van ongeveer 9,8% van het aandelenkapitaal. De kostprijs voor de diensten van Sophie Costermans bedragen 120.000 EUR (exclusief 21% BTW) op jaarbasis. De verloning van Mevr. Costermans bedraagt ongeveer 5,8 % van de totale actuele huur in Antwerpen of 2,2 % van de totale actuele huur van de Emittent. Deze overeenkomst loopt ten einde op 31 december 2020.

5. Identiteit van de leden van het wettelijke bestuursorgaan van de uitgevende instelling en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur

De Emittent heeft als enige bestuurder Quares Real Estate Investment Management Student Housing NV. De enige bestuurder heeft de heer Herman Du Bois aangeduid als vaste vertegenwoordiger voor de uitvoering van haar mandaat.

6. Totaalbedrag van de bezoldigingen van de bestuurders en/of gedelegeerde(n) tot het dagelijks bestuur met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, en totaalbedrag van de door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gereserveerde of toegerekende bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen.

De enige bestuurder heeft 455.899 EUR (exclusief 21% BTW) ontvangen met betrekking tot het laatste volledige boekjaar.

7. Voor de in punt (4) bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen

Geen enkele veroordeling zoals bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen werd opgelopen door de personen bedoeld in punt 4.

8. Beschrijving van belangenconflicten

Tijdens de algemene vergadering van 24 april 2015 werd de beheersovereenkomst met Quares Property Management NV geratificeerd in het licht van een potentieel belangenconflict met de enige bestuurder (zie *supra*).

9. Identiteit van de commissaris

De commissaris van de Emittent is BDO Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CV, met zetel te Da Vincilaan 9, bus E6, 1930 Zaventem, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0431.088.289 (rechtspersonenregister Brussel), en vertegenwoordigd door Eric Thuysbaert.

B. Financiële informatie over de uitgevende instelling

1. Jaarrekeningen van de laatste twee boekjaren

Zie bijlage 3.

2. Werkkapitaal

De Emittent is van mening dat, rekening houdende met de kasmiddelen, equivalente middelen en kredietlijnen waarover zij beschikt, zij over voldoende werkkapitaal beschikt om aan haar huidige verplichtingen te voldoen en om haar behoeften voor werkkapitaal te dekken gedurende een periode van minstens 12 maanden vanaf de datum van deze informatienota.

3. Overzicht van het eigen vermogen en de schuldenlast

Per 30 juni 2020 bedraagt het eigen vermogen van de Emittent 33.283.000 EUR en haar financiële schuldenlast 45.075.000 EUR.

Op 30 juni 2020 bedroeg de netto financiële schuldenlast op korte en middellange termijn 43.352.000 EUR. De netto financiële schuldenlast wordt berekend door de financiële schulden op korte en op lange termijn samen te voegen en hier de banksaldi op 30 juni 2020 af te trekken.

Teneinde haar operationele activiteiten te kunnen uitoefenen financiert de Emittent een deel van haar investeringen door middel van bankleningen. Deze bankfinancieringen zijn aangegaan bij twee financiële instellingen. In onderstaande tabel vindt men een overzicht van de financiële schuld op 30 juni 2020 voor een totaalbedrag van 45.078.670 EUR.

Company	Site	Bank	Start Date	End Date	Credit Facility	Outstanding amount	Mortgage	Mortgage Mandate
QSH SHF Kothouse NV	Kothouse	ING	7/08/2011	14/06/2028	840 000	457 036	25 000	815 000
QSH SHF Bisc NV	Van Orley-Zavelput	Belfius	24/06/2014	24/09/2021	6 264 334	5 481 284	25 000	6 239 334
QSH SHF Bisc NV	Van Orley-Zavelput	Belfius	25/02/2016	24/09/2021	332 386	304 132	25 000	307 386
QSH SHF Bisc NV	Van Orley-Zavelput	Belfius	26/06/2017	24/09/2021	672 000	631 350	25 000	647 000
QSH SHF Ruhl NV	Home Ruhl	Belfius	9/01/2015	24/09/2021	3 577 500	3 201 863	25 000	3 552 500
QSH SHF Ruhl NV	Home Ruhl	Belfius	25/02/2016	24/09/2021	267 614	244 868	25 000	242 614
QSH SHF Méridien NV	Méridien	Belfius	8/02/2016	24/09/2021	690 000	631 350	25 000	665 000
QSH SHF Ommegang NV	Ommegang	Belfius	30/06/2016	24/09/2021	6 732 000	6 462 720	25 000	6 707 000
Room To Bloom NV	Room To Bloom	Belfius	29/09/2017	24/09/2021	16 500 000	13 762 860	25 000	16 475 000
Room To Bloom NV	Project Stadswaag	ING	13/08/2018	31/10/2020	4 093 600	4 093 600	25 000	4 068 600
Revalue NV	Zuidstationstraat	ING	15/12/2014	31/12/2029	4 000 000	2 732 607		
QSH NV	Revalue NV	ING	31/03/2020	24/03/2021	1 350 000	1 350 000		
QSH NV	AGRO-Inve NV	Belfius	4/07/2019	24/03/2021	5 500 000	5 500 000	25 000	5 475 000
QSH NV	QSH NV	Belfius	24/03/2014	24/03/2021	250 000	225 000	25 000	225 000
					51 069 434	45 078 670	300 000	45 419 434

4. Wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarvan de jaarrekeningen bij de onderhavige informatienota zijn toegevoegd

Er heeft zich na 31 december 2019 geen beduidende wijziging voorgedaan in de financiële of handelspositie van de Emittent.

C. Uitsluitend wanneer de aanbieder en uitgevende instelling verschillende personen zijn: identiteit van de aanbieder: Niet van toepassing.**D. Uitsluitend wanneer de aangeboden beleggingsinstrumenten een onderliggend actief hebben: beschrijving van het onderliggende actief: Niet van toepassing.****Deel III - Informatie over de aanbieding van beleggingsinstrumenten****A. Beschrijving van de aanbieding****1. Voorwaarden van de aanbieding: in voorkomend geval, het minimumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht; in voorkomend geval, het minimum- en/of maximumbedrag van de inschrijving per belegger**

Dit openbaar aanbod is onderworpen de wet van 11 juli 2018. Er geldt een minimuminschrijving van 30.000 EUR (exclusief distributiekosten) per investeerder, zijnde 3 Converteerbare Obligaties. Er is echter geen voorwaarde met betrekking tot de maximumomvang van de orders, behoudens het totaalbedrag van het aanbod zoals onder punt 2 hieronder besproken.

2. Totaalprijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten

Maximaal 5.000.000 EUR.

3. Tijdschema van de aanbieding

De inschrijvingsperiode loopt van 3 oktober 2020 (8 uur CET) tot en met 30 november 2020 (16 uur CET), onder voorbehoud van vervroegde afsluiting. De inschrijvingsperiode wordt vervroegd afgesloten indien het totale nominale bedrag (zijnde 5.000.000 EUR) volledig is ingeschreven. Bovendien kan de enige bestuurder op elk ogenblik discretionair beslissen tot een vervroegde afsluiting tijdens de inschrijvingsperiode, zonder dat dit de reeds toegewezen Converteerbare Obligaties in het gedrang brengt. Beleggers die wensen in te schrijven op Converteerbare Obligaties moeten het inschrijvingsformulier zoals opgenomen in Bijlage 2 correct ingevuld en ondertekend indienen bij of opsturen naar Quares REIM Student Housing NV, op het adres Museumstraat 50, 2000 Antwerpen, of per e-mail op het e-mailadres info@qshf.be. Het indienen bij het hoofdkantoor kan gebeuren op werkdagen tijdens de werkuren. In elk geval dient het inschrijvingsformulier door de Emittent te worden ontvangen vóór 16 uur (CET) op 30 november 2020.

De inschrijvingsprijs moet binnen vijf werkdagen na de inschrijving worden betaald op de rekening van de Emittent. De betaling wordt geacht te zijn gebeurd wanneer de Emittent de betaling heeft ontvangen (valutatatum van de Emittent). De enige geaccepteerde betalingswijze voor de inschrijvingsprijs is per overschrijving of storting op het bankrekeningnummer BE67 0882 5950 3687 gehouden door de Emittent.

Allocatie van de Converteerbare Obligaties

De eerste drie Converteerbare Obligaties waarop wordt ingeschreven per belegger worden integraal toegewezen, onder voorbehoud van het totaalbedrag van 5.000.000 EUR. Indien voor meer dan drie Converteerbare Obligaties wordt ingeschreven, en in geval van overinschrijving, wordt de toewijzing *pro rata* bepaald en afgerond naar een lagere eenheid, met dien verstande dat toewijzing nooit minder dan drie Converteerbare Obligaties mag bedragen per belegger.

De datum van ontvangst van het inschrijvingsformulier wordt hierbij beschouwd als datum van inschrijving. Betalingen die zouden zijn uitgevoerd met betrekking tot de inschrijving op de Converteerbare Obligaties en die niet werden toegewezen, zullen door de Emittent worden terugbetaald in België binnen vijf werkdagen na de vervroegde afsluiting op de rekening aangeduid door de belegger in het inschrijvingsformulier. Er kan geen interest worden gevorderd op hun reeds uitgevoerde betalingen.

4. Kosten ten laste van de belegger

De Vennootschap brengt (i) een eenmalige inschrijvingskost van 1,0% en een (ii) een administratiekost van 100 EUR bij conversie van een Converteerbare Obligatie in rekening (ten laste van de belegger).

B. Redenen voor de aanbieding**1. Beschrijving van het vooropgestelde gebruik van de ingezamelde bedragen**

De ingezamelde bedragen zullen worden aangewend voor de financiering van de aankoop van panden waarvoor nu reeds intentieovereenkomsten bestaan.

2. Details van de financiering van de belegging of van het project dat de aanbieding tot doel heeft te verwezenlijken; vermelding of het bedrag van de aanbieding al dan niet toereikend is voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project

De aankoopprijs van panden, waarvoor nu reeds intentieovereenkomsten bestaan, zal circa 29.000.000 EUR bedragen. De ingezamelde bedragen zijn onvoldoende om deze aankopen te financieren.

3. In voorkomend geval, andere financieringsbronnen voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of van het vooropgestelde project

Bovenop de ingezamelde bedragen worden tegelijk nieuwe aandelen aangeboden door de Emittent in het kader van een private plaatsing en zal de Emittent nieuwe hypothecaire kredieten afsluiten met één of meerdere financiële instellingen.

Deel IV. - Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten**C. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten****1. Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten**

Het beleggingsinstrument is een converteerbare obligatie op naam naar Belgisch recht, uitgegeven door de Emittent. In het kader van de aanbieding beschreven in deze informatienota, geeft de Emittent maximaal 500 Converteerbare Obligaties uit, elk met een nominale waarde van 10.000 EUR, voor een maximaal totaalbedrag van 5.000.000 EUR. De Converteerbare Obligaties zijn onderworpen aan de uitgiftevoorwaarden d.d. 3 oktober 2020 (de "**Uitgiftevoorwaarden**"), aangehecht als Bijlage 1. De Converteerbare Obligaties zullen niet worden genoteerd en toegelaten worden op een gereguleerde markt of een MTF. De Converteerbare Obligaties geven recht op de betaling van een vaste interest die elk jaar wordt uitbetaald op de jaarlijkse verjaardag van de Converteerbare Obligatie (de "**Betalingsdatum**").

Conversierecht van de obligatiehouders:

Elke Converteerbare Obligatie geeft het recht aan de obligatiehouder om de conversie van zijn Converteerbare Obligatie te vragen gedurende de conversieperiode en in te schrijven op een aantal aandelen dat per geconverteerde Converteerbare Obligatie gelijk is aan het toepasselijk conversieratio. Het conversierecht kan te allen tijde worden uitgeoefend tijdens de conversieperiode, behoudens drie maanden voor de Eindvervaldag van de Converteerbare Obligatie of drie maanden voor de jaarlijkse Betalingsdatum. De conversieratio bepaalt het aantal aandelen waarop kan worden ingeschreven per Converteerbare Obligatie in geval van conversie. De conversieratio is vastgesteld op (i) 0,650 aandelen per Converteerbare Obligatie in het eerste jaar; (ii) 0,625 aandelen per Converteerbare Obligatie in het tweede jaar; en (iii) 0,600 aandelen per Converteerbare Obligatie in het derde jaar. Aangezien geen fracties van aandelen worden uitgegeven, zal het saldo van de nominale waarde van de Converteerbare Obligaties na toepassing van de conversieratio (welk niet vergoed wordt door aandelen) (het "**Conversiesaldo**") (na afhouding van een 100 EUR administratiekost bij conversie) in speciën worden gestort aan de obligatiehouder.

Het Conversiesaldo is gelijk aan: $[TNW] - [NA * NAV]$, waarbij:

- TNW: Totale Nominale Waarde van de Converteerbare Obligaties
- NA: Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven ten gevolge van de conversie
- NAV: netto-actief waarde van het Aandeel ("**Net Asset Value**") per 30 juni voorafgaande aan de Betalingsdatum.

Door de uitoefening van het conversierecht, geeft de obligatiehouder zijn instemming met het volgplichtmechanisme voorzien in de statuten van de Emittent in verband met diens aandelen. Het conversierecht vervalt van zodra een exit notificatie (*infra* gedefinieerd) wordt gegeven aan de obligatiehouders, bijgevolg kunnen ze hun Converteerbare Obligaties niet meer converteren, tenzij ze de uitoefening van hun conversierecht reeds voorafgaand aan de Exit Notificatie hebben uitgeoefend.

Overige rechten van de houders van de Converteerbare Obligaties

De houders van Converteerbare Obligaties genieten van alle rechten toegekend aan alle houders van converteerbare obligaties conform het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, en mogen deelnemen aan elke algemene vergadering van obligatiehouders (en desgevallend, aandeelhouders) van de Emittent, overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de statuten van de Emittent.

Uitgifte van aandelen na conversie

De Emittent stelt jaarlijks (op de Betalingsdatum) de conversie vast van de Converteerbare Obligaties waarvoor het conversierecht geldig werd uitgeoefend tijdens de conversieperiode. De uitgifteprijs van een aandeel is gelijk aan de Net Asset Value per 30 juni, voorafgaand aan de Betalingsdatum te vermenigvuldigen met de conversieratio. De Net Asset Value per 30 juni wordt jaarlijks gerapporteerd door de Emittent aan de obligatiehouders.

Bij de vaststelling van de conversie op de jaarlijkse Betalingsdatum (of, desgevallend, op de Exitdatum), zal de Emittent: (i) de betreffende aandelen inschrijven in het aandelenregister op naam van de obligatiehouder; en (ii) het Conversiesaldo alsook de *pro rata* interesten (desgevallend na inhouding van de toepasselijke heffingen) aan de obligatiehouder storten. Elk aandeel geeft recht op één stem in de algemene vergadering, onder voorbehoud van de gevallen voorzien bij wet waarin het stemrecht wordt geschorst.

Elk aandeel waarop wordt ingeschreven als gevolg van de conversie van de Converteerbare Obligatie geeft aan haar

houder het recht op het volledige dividend van het boekjaar waarin de aandelen werden uitgegeven, voor zover dit dividend wordt toegekend. Hoewel geen uitkering van dividenden wordt voorzien en onder voorbehoud van hetgeen volgt zullen, indien op enig ogenblik wordt overgegaan tot de toekenning van dividenden, alle aandelen op dezelfde wijze in de resultaten van de Emittent participeren en recht geven op een gedeelte van de dividenden die zullen worden uitgekeerd. De aandelen geven geen recht op een preferent dividend.

2. Munt, benaming en, in voorkomend geval, nominale waarde

De munteenheid van de Converteerbare Obligaties is de euro (EUR). De nominale waarde van één Converteerbare Obligatie is 10.000 EUR.

3. Vervaldatum en, in voorkomend geval, terugbetalingsmodaliteiten

De vervaldatum van de Converteerbare Obligaties is de derde (3^{de}) verjaardag vanaf de uitgiftedatum, zijnde 15 december 2023 (de "Eindvervaldag"). Indien enige van de volgende gebeurtenissen (ieder een "**Geval van Wanprestatie**") zich voordoet en voortduurt mag de obligatiehouder, het openstaande bedrag van een Converteerbare Obligatie, samen met de opgebouwde (maar onbetaalde) interesten (indien die er zijn) vorderen:

- *Illegaliteit*: het wordt onwettig voor de Emittent om haar verplichtingen met betrekking tot Converteerbare Obligaties na te komen en/of de gewone aandelen onder de Converteerbare Obligaties toe te kennen;
- *Niet-betaling*: de Emittent laat na de hoofdsom of de interesten van enige van de Converteerbare Obligaties te betalen wanneer deze verschuldigd zijn en deze niet-naleving blijft gedurende een periode van vijftien werkdagen voortduren;
- *Inbreuk op andere verplichtingen*: de Emittent laat na om een of meerdere van haar verplichtingen uit te voeren of na te leven met betrekking tot de Converteerbare Obligaties en deze niet-naleving duurt verder gedurende een periode van vijftien (15) werkdagen nadat hiervan kennis is gegeven door een obligatiehouder aan de Emittent;
- *Reorganisatie of wijziging van de activiteiten*: de Emittent is onderworpen aan enige reorganisatie die leidt tot een significante vermindering van de activa van de Emittent, of een substantiële verandering in de activiteiten, die nadelig is voor de belangen van de obligatiehouders, tenzij, in elk van deze gevallen, de Emittent hieraan heeft kunnen remediëren binnen een periode van drie maanden;
- *Faillissement of insolventie*: de Emittent bevindt zich in een situatie van staking van betaling, een vereffenaar, een gerechtelijk bewindvoerder of een *ad hoc*-vertegenwoordiger is aangeduid voor de Emittent, of enige vennootschapsactie, juridische procedure of andere procedure of stap werd genomen in verband met de vereffening, de minnelijke of gerechtelijke ontbinding, een minnelijk of gerechtelijk moratorium van het geheel of een substantieel deel van de schuldenlast, de gerechtelijke reorganisatie of het faillissement van, of enige andere gelijkaardige situatie met betrekking tot de Emittent (met dien verstande dat dagvaardingen in faillissement of gerechtelijke reorganisatie gedaan door een derde partij slechts een Geval van Wanprestatie zullen uitmaken indien zij niet zijn afgewezen binnen 60 dagen na de betekening);

4. Rangschikking van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling bij insolventie

De Converteerbare Obligaties zijn niet-achtergestelde, directe en onvoorwaardelijke verbintenissen van de Emittent en er zijn geen zekerheden aan verbonden. De Converteerbare Obligaties zullen in gelijke rang (*pari passu*) staan met alle niet-bevoorrechte en niet-achtergestelde schulden van de Emittent en bij insolventie zullen de obligatiehouders bijgevolg in samenloop komen met alle gewone schuldeisers van de Emittent.

5. Eventuele beperkingen op de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten

De Converteerbare Obligaties zijn vrij overdraagbaar.

6. In voorkomend geval, de jaarlijkse rentevoet en, in voorkomend geval, de wijze waarop de toepasselijke rentevoet wordt bepaald indien de rentevoet niet vast is

Iedere Converteerbare Obligatie zal een vaste jaarlijkse bruto interest van 2,0 % opbrengen vanaf de uitgiftedatum (inbegrepen) tot de Eindvervaldag (niet-inbegrepen).

7. In voorkomend geval, het dividendbeleid

Niet van toepassing.

8. Datum waarop de rente of het dividend wordt uitgekeerd

Jaarlijks, op de Betalingsdatum voorzien in de Uitgiftevoorwaarden.

9. In voorkomend geval, verhandeling van de beleggingsinstrumenten op een MTF en ISIN-code

De Converteerbare Obligaties zijn niet verhandelbaar op een gereguleerde markt of op een MTF.

F. Uitsluitend in het geval waarin door een derde een garantie wordt toegekend in verband met de beleggingsinstrumenten: Niet van toepassing

G. In voorkomend geval, bijkomende informatie voorgelegd door de markt waar de beleggingsinstrumenten toegelaten zijn: Niet van toepassing

Deel V. - Alle andere belangrijke informatie die mondeling of schriftelijk aan één of meerdere beleggers wordt gericht

A. Volgplicht

Artikel 8 van de Statuten voorziet een volgplicht van toepassing op alle aandelen (inclusief de aandelen uitgegeven in geval van conversie van de Converteerbare Obligaties), overeenkomstig hetwelk een meerderheid van de aandeelhouders die ingaat op het voorstel van een kandidaat-koper om de aandelen van de Emittent te verwerven, de andere aandeelhouders kunnen dwingen om hun aandelen mee te verkopen. Dit proces voorziet een aantal garanties ter bescherming van de minderheidsaandeelhouders. De volgplicht dwingt zich op ten opzichte van alle aandeelhouders.

Zonder afbreuk te doen aan de dwingende wettelijke bepalingen en de bepalingen van openbare orde, indien aandeelhouders die 50% of meer van de totaliteit van de bestaande aandelen bezitten een akkoord treffen met een kandidaat-verwerver met het oog op de overname van hun aandelen, kunnen de overige aandeelhouders door de overdragers -mits voorafgaande toestemming van de enige bestuurder- verplicht worden om al hun aandelen (en niet minder dan al) over te dragen aan de kandidaat-verwerver onder dezelfde voorwaarden en tegen dezelfde prijs, met dien verstande dat de nettoprijs (d.i. na aftrek van de eventuele kosten en vergoeding waarvan hieronder sprake) minimaal gelijk moet zijn aan de intrinsieke waarde van de aandelen vastgesteld op basis van de laatst bekende taxatiewaarde van de vastgoedportefeuille uitgevoerd door een door de vennootschap aangestelde vastgoeddeskundige. Indien de overdragers de volgplicht wensen uit te oefenen, dienen zij de enige bestuurder en de overige aandeelhouders hiervan in kennis te stellen (de "Exit Notificatie"). De overige aandeelhouders zullen meewerken en zo spoedig mogelijk overgaan tot de overdracht van hun aandelen. De overdragers die de volgplicht uitoefenen kunnen desgevallend de enige bestuurder aanstellen om met de kandidaat-verwerver een koopverkoopovereenkomst voor de verkoop van hun aandelen te onderhandelen. Ten gevolge van de Exit Notificatie vervalt het conversierecht van de Converteerbare Obligaties en kunnen bijgevolg de obligatiehouders hun Converteerbare Obligaties niet meer converteren, tenzij de obligatiehouders hun conversie vóór de Exit Notificatie hebben uitgeoefend.

B. Preferente uitkering in geval van overdracht van de aandelen

De enige bestuurder heeft krachtens de statuten recht op een preferente uitkering bij overdracht van de aandelen, indien de aandeelhouders hierdoor een enkelvoudig bruto rendement verkrijgen van 5% of meer. Een dergelijke preferente uitkering is eveneens verschuldigd in bijzondere gevallen buiten de overdracht van aandelen, met name indien de enige bestuurder na 2026 een vereffening van de Emittent aan de algemene vergadering voorstelt of de verkoop van de aandelen van de Emittent middels de volgplicht niet kan plaatsvinden.

C. Belastingen in België

De onderstaande informatie is van algemene aard en heeft niet de bedoeling alle fiscale aspecten van Converteerbare Obligaties te behandelen. In sommige gevallen kunnen andere regels van toepassing zijn. Bovendien kan de fiscale reglementering en de interpretatie ervan in de loop van de tijd veranderen. Aangezien de Converteerbare Obligaties enkel aan Belgische inwoners zullen worden aangeboden, wordt hierna enkel het fiscale stelsel van obligaties in hoofde van Belgische inwoners (natuurlijke personen, vennootschappen en rechtspersonen) behandeld. Kandidaat-beleggers die nadere toelichtingen wensen over de fiscale gevolgen van de aankoop, het bezit en de overdracht van obligaties worden verzocht de financiële en fiscale adviseurs te raadplegen op wie zij gewoonlijk een beroep doen.

Belgische roerende voorheffing

De interestcomponent van de betalingen op obligaties gedaan door of voor rekening van de Emittent is in principe onderworpen aan Belgische roerende voorheffing, momenteel aan een tarief van 30% op het brutobedrag van de interest. Het Belgisch fiscaal recht voorziet, onder bepaalde voorwaarden en formaliteiten, in vrijstellingen en verzakingen aan de inning van roerende voorheffing in bepaalde gevallen. Voor Belgische inkomstenbelastingen verstaat men onder interest (i) periodieke interestinkomsten, (ii) elk bedrag betaald door de Emittent dat de uitgifteprijs te boven gaat (bij gehele of gedeeltelijke terugbetaling, ongeacht of dit op de vervaldatum is of niet, of bij aankoop door Emittent), en (iii) aangezien obligaties kwalificeren als een vastrentend effect overeenkomstig artikel 2, §1, 8° van het Belgisch Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 ("WIB"), de aangegroeide interest in verhouding tot de periode waarin men obligaties heeft aangehouden, in geval van een verkoop van obligaties tussen twee interestbetaaldagen, aan een derde partij, met uitsluiting van de Emittent.

Belgische inkomstenbelasting

1) Natuurlijke personen inwoners van België

Voor natuurlijke personen die inwoners zijn van België (namelijk natuurlijke personen onderworpen aan de Belgische personenbelasting) die obligaties aanhouden als privébelegging, werkt de roerende voorheffing in principe bevrijdend zodat de interest op obligaties niet meer moet worden aangegeven in de aangifte in de personenbelasting, op voorwaarde dat de roerende voorheffing daadwerkelijk werd ingehouden. Zij kunnen evenwel opteren om de interest toch aan te geven; in dat geval wordt de interest in de regel afzonderlijk belast tegen een tarief van 30%, (of, als dat voordeliger uitkomt, tegen de geldende progressieve tarieven, rekening houdend met de andere aangegeven inkomsten). In dat geval is de ingehouden roerende voorheffing in principe verrekenbaar en mogelijks terugbetaalbaar in geval deze de totale verschuldigde personenbelasting overtreft. Meerwaarden gerealiseerd bij de overdracht van obligaties (met uitzondering van de aangegroeide interest op obligaties zoals bedoeld in de afdeling "Belgische roerende voorheffing" hierboven) zijn in principe niet belastbaar, tenzij deze obligaties voor professionele doeleinden worden aangehouden of de meerwaarde buiten het normaal beheer van het privévermogen is gerealiseerd. Minderwaarden gerealiseerd bij de overdracht van obligaties die niet worden aangehouden als een professionele belegging, zijn in principe niet fiscaal aftrekbaar. Specifieke fiscale bepalingen zijn toepasselijk op natuurlijke personen inwoners van België die obligaties niet aanhouden als een privé investering.

2) Vennootschappen inwoners van België

Vennootschappen die inwoners zijn van België (namelijk vennootschappen onderworpen aan de Belgische vennootschapsbelasting) zullen op de interestbetalingen gedaan op obligaties en meerwaarden gerealiseerd met betrekking tot obligaties onderworpen zijn aan Belgische vennootschapsbelasting, tegen het standaardtarief van momenteel 25% (vanaf aanslagjaar 2021, verbonden aan een belastbaar tijdperk dat ten vroegste aanvangt op 1 januari 2020) of het verlaagde tarief van momenteel 20% (vanaf aanslagjaar 2021, verbonden aan een belastbaar tijdperk dat ten vroegste aanvangt op 1 januari 2020) dat van toepassing is op kleine vennootschappen op de eerste schijf van 100.000 EUR en mits aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Minderwaarden gerealiseerd naar aanleiding van de verkoop van obligaties zijn in principe fiscaal aftrekbaar. De ingehouden roerende voorheffing kan in principe worden verrekend met de verschuldigde vennootschapsbelasting.

3) Rechtspersonen inwoners van België

Rechtspersonen die inwoners zijn van België (namelijk rechtspersonen onderworpen aan de Belgische rechtspersonenbelasting) zijn onderworpen aan de roerende voorheffing van momenteel 30% op interestbetalingen. De roerende voorheffing vormt de eindbelasting. Meerwaarden gerealiseerd bij de overdracht van obligaties (met uitzondering van de aangegroeide interest op obligaties zoals bedoeld in de afdeling "Belgische roerende voorheffing" hierboven) zijn in principe niet belastbaar. Gerealiseerde minderwaarden zijn in principe niet fiscaal aftrekbaar.

D. Andere gegevens over de Emittent

De gecoördineerde statuten van de Emittent zijn beschikbaar op de website www.qshf.be.

E. Klachten over het financiële product

Klachten kunnen worden gericht aan de Emittent (e-mail: info@qshf.be). Bent u niet tevreden met de reactie, dan kunt u contact opnemen met de consumentenombudsdienst te North Gate II, Koning Albert II-laan 8, postbus 1, 1000 Brussel (tel: 02 702 52 20, e-mail: contact@consumentenombudsdienst.be).

Bijlage 1: Uitgiftevoorwaarden Converteerbare Obligaties**1. Definities**

De volgende met hoofdletter gebruikte begrippen en uitdrukkingen in deze Uitgiftevoorwaarden hebben de volgende betekenis:

Aandelen	Gewone aandelen van de Vennootschap.
Betalingsdatum	De betalingsdatum wordt vastgesteld op de jaarlijkse verjaardag van de Converteerbare Obligaties vanaf de Uitgiftedatum; (i) voor het eerste jaar op 15 december 2021; (ii) voor het tweede jaar op 15 december 2022; en voor het derde jaar op 15 december 2023. Indien dit niet op een Werkdag valt, de eerstvolgende Werkdag.
Converteerbare Obligaties of Obligaties	De converteerbare obligaties, elk met een nominale waarde van EUR 10.000, die aangeboden worden in het kader van de openbare aanbidding beschreven in de informatienota <i>d.d.</i> 3 oktober 2020 en de voorwaarden beschreven in deze Uitgiftevoorwaarden.
Conversie	De conversie van een Converteerbare Obligatie in gewone Aandelen van de Vennootschap in overeenstemming met de Conversieratio, overeenkomstig deze Uitgiftevoorwaarden.
Conversieperiode	Betekent de periode die aanvangt op de Uitgiftedatum of één Werkdag na de Betalingsdatum en eindigt drie maanden vóór de volgende Betalingsdatum of de Eindvervaldag. De Conversie wordt jaarlijks vastgesteld op de Betalingsdatum.
Conversieratio	De ratio waarmee kan worden ingeschreven per Converteerbare Obligatie in geval van Conversie, zijnde (i) 0,650 Aandelen per Converteerbare Obligatie in het eerste jaar; (ii) 0,625 Aandelen per Converteerbare Obligatie in het tweede jaar; en (iii) 0,600 Aandelen per Converteerbare Obligatie in het derde jaar.
Conversierecht	Heeft de betekenis hieraan toegekend in 2.7.
Conversiesaldo	Heeft de betekenis hieraan toegekend in 2.7.
Eindvervaldag	De derde (3de) verjaardag vanaf de Uitgiftedatum. Indien dit niet op een Werkdag valt, de eerstvolgende Werkdag.
Exit	Heeft de betekenis hieraan toegekend in 2.7.
Exit Notificatie	Heeft de betekenis hieraan toegekend in 2.7.
Geval van wanprestatie	Heeft de betekenis hieraan toegekend in 1.2.5.

Interestperiode	De periode die begint op (en daarin inbegrepen) de Uitgiftedatum en eindigt op de eerste Betalingsdatum (niet inbegrepen) en iedere daaropvolgende periode die begint op de Betalingsdatum (inbegrepen) en eindigt op de daaropvolgende Betalingsdatum (niet inbegrepen), behoudens anders bepaalt in onderhavige Uitgiftevoorwaarden.
Interestvoet	De jaarlijkse bruto interestvoet van de Converteerbare Obligaties, dewelke twee procent (2,0%) bedraagt.
Nominale Waarde	De nominale waarde van een Converteerbare Obligatie, zijnde EUR 10.000.
Obligatiehouders	De houders van de Converteerbare Obligaties.
Uitgiftedatum	De datum waarop de Converteerbare Obligaties worden uitgegeven. Deze datum zal bepaald worden door de Vennootschap, afhankelijk van de sluiting van de inschrijvingsperiode voor de Converteerbare Obligaties.
Uitgiftevoorwaarden	De onderhavige uitgiftevoorwaarden van de Converteerbare Obligaties.
Vennootschap of QSH	Quares Student Housing NV, met statutaire zetel te 2000 Antwerpen, Museumstraat 50 met ondernemingsnummer 0518.932.083, ingeschreven in het Rechtspersonenregister Antwerpen – afdeling Antwerpen.
Werkdag	Elke dag in België, behoudens zaterdag, zondag en feestdagen.
WVV	Het Belgische Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

2. Uitgifte van de Converteerbare Obligaties

2.1 Aantal en nominale waarde van de Converteerbare Obligaties

Op de Uitgiftedatum geeft de Vennootschap maximaal 500 Converteerbare Obligaties uit, elk met een nominale waarde van EUR 10.000, voor een maximaal totaalbedrag van EUR 5.000.000.

De Converteerbare Obligaties zullen niet worden genoteerd.

2.2 Aard van de Converteerbare Obligaties

De Converteerbare Obligaties zijn op naam. De rechten van de houders van Converteerbare Obligaties worden vertegenwoordigd door een inschrijving op naam van de houder van Converteerbare Obligaties in het “register van obligaties op naam” dat wordt bijgehouden door de Vennootschap en ter inzage ligt van de houders van Converteerbare Obligaties. Op schriftelijk verzoek per brief of via email gericht aan de Vennootschap, kunnen de houders van Converteerbare Obligaties een persoonlijk uittreksel uit het register krijgen.

In geval van adreswijziging wordt een Obligatiehouder geacht deze aan de Vennootschap schriftelijk mede te delen. De

Obligatiehouders worden verzocht een geldig e-mailadres, alsook hun bankrekeningnummer te communiceren aan de Vennootschap.

2.3 Rang van de Converteerbare Obligaties

De Converteerbare Obligaties vormen rechtstreekse, onvoorwaardelijke, niet-gewaarborgde en niet-achtergestelde verbintenissen van de Vennootschap.

De Converteerbare Obligaties zullen echter onderling een gelijke rang (*pari passu*) worden aanhouden en minstens een gelijke rang aanhouden met alle bestaande en toekomstige niet-gewaarborgde en niet-achtergestelde verbintenissen van de Vennootschap, met uitzondering van de verbintenissen die bevoorrecht kunnen zijn krachtens dwingende wetsbepalingen die algemeen van toepassing zijn.

2.4 Interest

Iedere Converteerbare Obligatie zal een vaste jaarlijkse bruto interest van twee procent (2,0 %) opbrengen vanaf de Uitgiftedatum (inbegrepen) tot de Eindvervaldag (niet-inbegrepen).

De interest wordt jaarlijks uitbetaald op de Betalingsdatum. Wanneer de datum waarop de interest moet worden betaald geen Werkdag is, zal de betaling verschuldigd zijn op de eerstvolgende Werkdag. Dergelijk uitstel van de datum waarop de interest moet worden betaald, geeft geen recht op bijkomende interest of enige andere betaling.

Ingeval de Conversie van een Converteerbare Obligatie wordt gevraagd, zal de interest worden berekend tot de datum van effectieve Conversie (niet-inbegrepen).

De Obligatiehouders dienen, bij inschrijving door middel van het Inschrijvingsformulier in [Bijlage 1](#) en op eerste verzoek van de Vennootschap, hun bankrekeningnummer over te maken voor de betaling van de interest, bij gebreke waarvan de Vennootschap niet aansprakelijk kan worden gehouden voor het laatsttijdig betalen van de interest.

Geen van de Converteerbare Obligaties zal nog enige interest opbrengen (i) vanaf Conversie die voor de Eindvervaldag plaatsvindt en (ii) vanaf de Eindvervaldag.

2.5 Geval van Wanprestatie

Indien enige van de volgende gebeurtenissen (ieder een "**Geval van Wanprestatie**") zich voordoet en voortduurt:

- a) Illegaliteit: het wordt onwettelijk voor de Vennootschap om haar verplichtingen met betrekking tot Converteerbare Obligaties na te komen en/of de gewone Aandelen onder de Converteerbare Obligaties toe te kennen;
- b) Niet-betaling: de Vennootschap laat na de hoofdsom of de interesten van enige van de Converteerbare Obligaties te betalen wanneer deze verschuldigd zijn en deze niet-naleving blijft gedurende een periode van vijftien (15) Werkdagen voortduren;
- c) Inbreuk op andere verplichtingen: de Vennootschap laat na om een of meerdere van haar verplichtingen uit te voeren of na te leven met betrekking tot de Converteerbare Obligaties en deze niet-naleving duurt verder gedurende een periode van vijftien (15) Werkdagen nadat hiervan kennis is gegeven door een Obligatiehouder aan de Vennootschap;
- d) Reorganisatie of wijziging van de activiteiten: de Vennootschap is onderworpen aan enige reorganisatie die leidt tot een significante vermindering van de activa van de Vennootschap, of een substantiële verandering in de activiteiten van de Vennootschap heeft plaats, die nadelig is voor de belangen van de Obligatiehouders, tenzij, in elk van deze gevallen, de Vennootschap hieraan heeft kunnen remediëren binnen een periode van drie maanden;

- e) *Faillissement of insolventie*: de Vennootschap bevindt zich in een situatie van staking van betaling, een vereffenaar, een gerechtelijk bewindvoerder of een ad hoc vertegenwoordiger is aangeduid voor de Vennootschap, of enige vennootschapsactie, juridische procedure of andere procedure of stap werd genomen in verband met de vereffening, de minnelijke of gerechtelijke ontbinding, een minnelijk of gerechtelijk moratorium van het geheel of een substantieel deel van de schuldenlast, de gerechtelijke reorganisatie of het faillissement van, of enige andere gelijkaardige situatie met betrekking tot de Vennootschap (met dien verstande dat dagvaardingen in faillissement of gerechtelijke reorganisatie gedaan door een derde partij slechts een Geval van Wanprestatie zullen uitmaken indien zij niet zijn afgewezen binnen 60 dagen na de betekening);

mag de Obligatiehouder, bij schriftelijke kennisgeving geadresseerd en afgeleverd aan de Vennootschap, het openstaande bedrag van een Converteerbare Obligatie verschuldigd en betaalbaar verklaren drie (3) maanden nadat het Geval van Wanprestatie zich heeft voorgedaan, waarna de Converteerbare Obligatie verschuldigd en betaalbaar zal worden aan zijn Nominale Waarde (samen met de opgebouwde (maar onbetaalde) interesten (indien die er zijn) tot de datum van terugbetaling).

2.6 Eindvervaldag en terugbetaling

De Converteerbare Obligaties hebben als eindvervaldag de derde (3^{de}) verjaardag vanaf de Uitgiftedatum.

Indien de Conversie van enige van de Converteerbare Obligaties niet werd gevraagd door de Obligatiehouder gedurende de Conversieperiode, zullen de Converteerbare Obligaties worden terugbetaald aan de Obligatiehouders aan 100% van hun Nominale Waarde op de Eindvervaldag.

De Obligatiehouders dienen daartoe, op eerste verzoek van de Vennootschap, hun bankrekeningnummer over te maken, bij gebreke waaraan de Vennootschap niet aansprakelijk kan worden gehouden voor het laattijdig terugbetalen van de Converteerbare Obligaties.

2.7 Conversierecht van de Obligatiehouders

Elke Converteerbare Obligatie geeft het recht aan de Obligatiehouder ervan om, overeenkomstig deze Uitgiftevoorwaarden, de Conversie van zijn Converteerbare Obligatie te vragen gedurende de Conversieperiode en in te schrijven op een aantal Aandelen van de Vennootschap dat per geconverteerde Converteerbare Obligatie gelijk is aan de toepasselijke Conversieratio (het "**Conversierecht**"). Het Conversierecht vervalt van zodra een Exit Notificatie wordt gegeven aan de Obligatiehouders tenzij de Obligatiehouders hun Conversie voor de Exit Notificatie hebben uitgeoefend.

Er kunnen geen fracties van Aandelen worden uitgegeven. Bijgevolg:

- a) Een Obligatiehouder dient minstens twee Converteerbare Obligaties te converteren bij elk uitoefening van het Conversierecht;
- b) Het saldo van de Nominale Waarde van de Converteerbare Obligaties na toepassing van de Conversieratio (welk niet vergoed wordt door Aandelen) (het "**Conversiesaldo**") wordt, na afhouding van de administratiekost van EUR 100, in speciën gestort aan de Obligatiehouder.
- c) Het Conversiesaldo is gelijk aan: $[TNW] - [NA * NAV]$, waarbij:
 - TNW: Totale Nominale Waarde van de Converteerbare Obligaties
 - NA: Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven ten gevolge van de Conversie
 - NAV: netto-actief waarde van het Aandeel ("**Net Asset Value**") per 30 juni voorafgaande aan de Betalingsdatum.

De Obligatiehouders hebben het recht om alle of een deel van de door hen aangehouden Converteerbare Obligaties te converteren, tenzij zich een Exit voordoet.

Ingeval de Vennootschap ingelicht wordt van de uitoefening door één of meerdere aandeelhouders van de volgplicht voorzien in de statuten van de Vennootschap (naar aanleiding waarvan alle aandeelhouders verplicht worden om hun aandelen in de Vennootschap aan een kandidaat-koper te verkopen, overeenkomstig de modaliteiten voorzien in de statuten) (de "Exit"), zal de Vennootschap de Obligatiehouders daarvan inlichten (de "Exit Notificatie"). Ten gevolge van de Exit Notificatie vervalt het Conversierecht en kunnen bijgevolg de Obligatiehouders hun Converteerbare Obligaties niet meer converteren, tenzij ze hun Conversierecht reeds voorafgaand aan de Exit hebben uitgeoefend. Indien de Obligatiehouders hun Conversierecht geldig hebben uitgeoefend vóór de Exit Notificatie, dan wordt de Conversie vastgesteld op datum van de Exit, in afwijking van de vaststelling van de Conversie op de Betalingsdatum.

2.8 Conversiemodaliteiten

De Obligatiehouders die tijdens de Conversieperiode hun Converteerbare Obligaties wensen te converteren in gewone Aandelen, dienen hun voornemen per brief of via email ter kennis te brengen aan de enige bestuurder van de Vennootschap en worden verzocht om het bij deze Uitgiftevoorwaarden gevoegd conversieformulier in Bijlage 2 in te vullen met vermelding van het aantal Converteerbare Obligaties dat zij wensen te converteren. De Vennootschap brengt EUR 100 administratiekost in rekening per Obligatiehouder die zijn Conversierecht uitoefent.

Het conversieformulier dient ingediend te worden bij de enige bestuurder, Quares REIM Student Housing NV, op het adres, Museumstraat 50, 2000 Antwerpen, of per e-mail op het e-mailadres info@qshf.be.

2.9 Uitgifte van Aandelen na Conversie

De Vennootschap stelt jaarlijks (op de Betalingsdatum) de Conversie vast van de Converteerbare Obligaties waarvoor het Conversierecht geldig werd uitgeoefend tijdens de Conversieperiode. De uitgifteprijs van een Aandeel is gelijk aan de Net Asset Value per 30 juni, voorafgaand aan de Betalingsdatum te vermenigvuldigen met de Conversieratio. De Net Asset Value per 30 juni wordt jaarlijks gerapporteerd door de Vennootschap aan de obligatiehouders.

Bij de vaststelling van een Conversie op de jaarlijkse Betalingsdatum (of, desgevallend, op de Exit datum), zal de Vennootschap:

- a) de betreffende nieuwe Aandelen inschrijven in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap op naam van de Obligatiehouder;
- b) het Conversiesaldo alsook de pro rata interesten (desgevallend na inhouding van de toepasselijke heffingen en administratiekost van EUR 100) van de lopende Interestperiode (berekend overeenkomstig artikel 2.4) aan de Obligatiehouder storten.

Elk Aandeel waarop wordt ingeschreven als gevolg van de Conversie van de Converteerbare Obligatie geeft aan haar houder het recht op het volledige dividend van het boekjaar waarin de Aandelen werden uitgegeven, voor zover dit dividend wordt toegekend na de uitgifte van de nieuwe Aandelen ingevolge de Conversie.

Door de uitoefening van de Conversierecht, geeft de Obligatiehouder zijn instemming met het volgplichtmechanisme voorzien in de statuten van de Vennootschap in verband met diens aandelen, zoals opgenomen in Bijlage 2.

2.10 Wijziging van de structuur van het kapitaal van de Vennootschap

De Vennootschap kan overeenkomstig het WVV, alle beslissingen nemen die ze noodzakelijk acht in het kader van haar maatschappelijk kapitaal of haar statuten zoals kapitaalverhogingen of -verminderingen, inbreng van reserves in het maatschappelijk kapitaal met uitgifte van kosteloze effecten, uitgifte van winstbewijzen, converteerbare obligaties, obligaties met warrants, andere warrants of opties, uitkering van dividenden in de vorm van effecten of wijziging van de

vertegenwoordiging van het kapitaal, evenals alle beslissingen die de bepalingen inzake winstverdeling of de liquidatieboni wijzigen, ook al hebben deze beslissingen als gevolg dat de voordelen die aan de Obligatiehouders werden toegekend, verminderd worden, uitgezonderd als deze beslissingen duidelijk als uitsluitend doel zulke vermindering hebben.

In geval van fusie of splitsing van de Vennootschap, zullen de Converteerbare Obligaties, waarvan op datum van de verrichting de Conversie nog niet werd verzocht, evenals de Conversieratio van die Converteerbare Obligaties, worden gewijzigd overeenkomstig de ruilverhouding die wordt toegepast voor de reeds bestaande aandelen van de Vennootschap in het kader van de fusie of splitsing.

In geval van deling of hergroepering van de aandelen van de Vennootschap, zal het aantal Aandelen dat moet worden ontvangen als gevolg van de Conversie worden aangepast aan de splitsing of hergroepering, door de Conversieratio in dezelfde ratio te splitsen of te vermenigvuldigen.

2.11 Overdraagbaarheid van de Converteerbare Obligaties

De Converteerbare Obligaties zijn vrij overdraagbaar.

Ingeval van overdracht van Converteerbare Obligaties, dienen de Obligatiehouder en de overnemer (dan wel ingeval van overdracht wegens overlijden, de rechtsopvolger) de enige bestuurder van de Vennootschap hiervan door middel van een schrijven in te lichten. Slechts vanaf inschrijving van de overdracht in het register van de obligaties, zal de overnemer (respectievelijk, rechtsopvolger) als Obligatiehouder worden aanzien door de Vennootschap en kan hij zijn rechten uitoefenen.

2.12 Overige rechten van de houders van de Converteerbare Obligaties

De houders van Converteerbare Obligaties genieten van alle rechten toegekend aan alle houders van converteerbare obligaties conform het WVV, en mogen deelnemen aan elke algemene vergadering van obligatiehouders (en desgevallend, aandeelhouders) van de Vennootschap, overeenkomstig de bepalingen van het WVV en de statuten van de Vennootschap.

2.13 Fracties

Bij het verrichten van betalingen aan de Obligatiehouders, zal, indien de relevante betaling geen bedrag is dat een geheel veelvoud is van de kleinste eenheid van de relevante munteenheid waarin de betaling moet worden gedaan, een dergelijke betaling worden afgerond naar beneden tot de dichtstbijzijnde eenheid.

2.14 Bestuur

De enige bestuurder is bevoegd voor het goedkeuren, het bepalen, het vaststellen en/of het interpreteren van alle regels, voorschriften en andere Uitgiftevoorwaarden en voor het nemen van alle beslissingen die nodig of wenselijk zijn voor het bestuur binnen, het beheer en de toepassing van deze Uitgiftevoorwaarden in overeenstemming met de statutaire bepalingen en het WVV.

2.15 Belastingen

Alle betalingen door de Vennootschap in verband met de Converteerbare Obligaties geschieden in beginsel zonder inhouding van belastingen tenzij zulks wettelijk is of wordt vereist. In het geval de Vennootschap verplicht is tot het heffen of inhouden van belastingen, heffingen of andere kosten, komen deze volledig voor rekening van de Obligatiehouders zonder dat de Vennootschap ter zake tot enige vergoeding of aanvullende betaling gehouden is.

2.16 Verjaring

Vorderingen tegen de Vennootschap voor betaling met betrekking tot de Converteerbare Obligaties zullen verjaren na verloop van 10 jaar (in geval van hoofdsom) of 5 jaar (in geval van interest) vanaf de vervaldag van betaling daarvan.

Vorderingen met betrekking tot andere betaalbare bedragen naar aanleiding van de Converteerbare Obligaties zullen verjaren na verloop van 10 jaar volgend op de datum waarop dergelijke betaling verschuldigd wordt.

2.17 Kosten

De kosten verbonden aan de kapitaalverhoging die uit de Conversie van de Converteerbare Obligaties voortvloeit zijn ten laste van de Vennootschap.

2.18 Kennisgevingen en betalingen

Alle kennisgevingen die verband houden met deze Uitgiftevoorwaarden zullen:

- (i) indien gericht aan de Vennootschap, schriftelijk worden gedaan per schrijven aan het volgende adres: Quares Student Housing NV, Museumstraat 50 te 2000 Antwerpen of op het emailadres: info@qshf.be.
- (ii) indien gericht aan een Obligatiehouder, per gewone brief aan het adres van de relevante Obligatiehouder vermeld in het register van Obligatiehouders of per e-mail.

De Vennootschap is gerechtigd alle bedragen verschuldigd aan Obligatiehouders bevrijdend te betalen op het meest recent door de betreffende Obligatiehouder schriftelijk opgegeven rekeningnummer.

2.19 Toepasselijk recht – geschillen - bevoegdheid

Deze Uitgiftevoorwaarden worden beheerst door en geïnterpreteerd volgens het Belgisch recht.

Geschillen die ontstaan en niet minnelijk kunnen worden geregeld, zullen worden voorgelegd aan en beslecht worden door de bevoegde rechtbanken te Antwerpen.

Bijlage 2: Inschrijvingsformulier Converteerbare Obligaties

Inschrijvingsformulier voor de openbare uitgifte van Converteerbare Obligaties uitgegeven door

**Quares Student Housing
Naamloze vennootschap (NV)**

("Quares Student Housing")

RUBRIEK NATUURLIJKE PERSOON**Ondergetekende:**

Voornaam, achternaam: _____ Woonplaats: _____

Postcode: _____ Plaats: _____

Land: _____ Bankrekeningnummer: _____

Bank: _____ Telefoonnummer: _____

Gsm-nummer: _____ E-mail: _____

RUBRIEK RECHTSPERSOON**Ondergetekende:**

Naam rechtspersoon: _____ Ondernemingsnummer: _____

Statutair gevestigd te: _____ Postcode: _____

Plaats: _____ Land: _____

Bankrekeningnummer: _____ Bank: _____

Telefoonnummer: _____ Gsm-nummer: _____

Fax: _____ E-mail: _____

rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar vertegenwoordiger(s)

Voornaam, achternaam: _____ Woonplaats: _____

Postcode: _____ Plaats: _____

Land: _____ Telefoonnummer: _____

Gsm-nummer: _____ E-mail: _____

Ondergetekende verklaart hierbij:

- Kennis te hebben genomen a) van de intentie van Quares Student Housing om door middel van een openbare aanbieding converteerbare obligaties uit te geven (het "**Aanbod**"), b) van het feit dat het Aanbod is onderworpen aan een minimuminschrijving van 30.000 EUR, zijnde 3 Converteerbare Obligaties en c) (i) de inhoud van informatienota (inclusief bijlagen) uitgegeven door Quares Student Housing dd. 3 oktober 2020 (inclusief de risicofactoren) (de "**Informatienota**") en zich volledig aan de voorwaarden van het Aanbod zoals uiteengezet in de Informatienota te onderwerpen en deze te aanvaarden;

- Zich onherroepelijk te verbinden om op basis van de voorwaarden van het Aanbod zoals vermeld in de Informatienota in eigen naam en voor eigen rekening in te schrijven op _____ Converteerbare Obligaties van Quares Student Housing met een inschrijvingsprijs van 10.000 EUR per Converteerbare Obligatie, voor een totaalbedrag van _____ EUR (de “**Beoogde Inschrijving**”);
- Zich, behoudens in de gevallen voorzien bij wet, onherroepelijk en onvoorwaardelijk te verbinden om het bedrag van de Beoogde Inschrijving, naar discretionaire beoordeling van de Emittent, integraal ten laatste drie (3) Werkdagen vóór de Uitgifte datum (op datum van de Informatienota gepland voor midden december 2020) te storten ten laste van zijn/haar bankrekeningnummer op het in de Informatienota aangegeven bankrekeningnummer op naam van Quares Student Housing;
- De investeringsbeslissing uitsluitend te nemen op basis van de Informatienota en de daarin opgenomen informatie en deze beslissing niet gebaseerd is op enige garantie of verklaring van enige werknemer, aangestelde of vertegenwoordiger van Quares Student Housing, diens Enige Bestuurder Quares Real Estate Investment Management Student Housing NV, of van met hen verbonden ondernemingen of derden;
- Alle inlichtingen te hebben ontvangen om met volledige kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen over het Aanbod en volledig bewust te zijn van de rechtmatigheid van en de risico's die aan het Aanbod zijn verbonden, en voldoende te zijn geïnformeerd over alle belastingen, lasten en kosten die verschuldigd kunnen zijn ingevolge de Beoogde Inschrijving en die niet worden gedragen door Quares Student Housing;
- Ermee in te stemmen dat, zolang zij/hij houder is van Converteerbare Obligaties op naam, de oproepingen tot de algemene vergaderingen van obligatiehouders van Quares Student Housing per eenvoudige brief of per e-mail opgestuurd kunnen worden;
- Kennis te hebben genomen van de statuten, en in het bijzonder de bepalingen inzake de volgplicht van toepassing op alle aandelen van Quares Student Housing (overeenkomstig dewelke een aandeelhouder gedwongen kan worden om zijn aandelen over te dragen) zoals omvat in artikel 8 van de statuten en zoals beschreven in Deel V (Volgplicht) van de Informatienota, deze bepalingen te aanvaarden alsook eventuele aanpassingen van de modaliteiten hiervan die goedgekeurd zouden worden door een algemene vergadering van de Emittent;
- Kennis te hebben genomen van de hiernavolgende toewijzingsmodaliteiten:
 - a) Quares Student Housing behoudt zich het recht voor om het Aanbod vervroegd af te sluiten.
 - b) De eerste drie Converteerbare Obligaties waarop wordt ingeschreven per belegger worden integraal toegewezen, onder voorbehoud van het totaalbedrag van 5.000.000 EUR. Indien voor meer dan drie Converteerbare Obligaties wordt ingeschreven, en in geval van overinschrijving, wordt de toewijzing *pro rata* bepaald en afgerond naar een lagere eenheid, met dien verstande dat toewijzing nooit minder dan drie Converteerbare Obligaties mag bedragen per belegger.
De datum van ontvangst van het inschrijvingsformulier wordt hierbij beschouwd als datum van inschrijving.
- Een onherroepelijke volmacht, met het recht van indeplaatsstelling, te verlenen aan de Enige Bestuurder, Quares Real Estate Investment Management Student Housing NV, met statutaire zetel te Museumstraat 50, 2000 Antwerpen, om in naam en voor rekening van ondergetekende al het nodige te doen of te laten doen ter uitvoering van de Beoogde Inschrijving op de Converteerbare Obligaties, waaronder:
 - alle documenten die de Enige Bestuurder (handelend als lasthebber ingevolge deze volmacht), naar eigen goeddunken wenselijk acht met betrekking tot de Beoogde Inschrijving, in naam en voor rekening van ondergetekende in overweging te nemen, te onderhandelen en te ondertekenen, op voorwaarde dat deze acties nuttig of noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van de Beoogde Inschrijving.

De gedefinieerde termen zoals opgenomen in dit inschrijvingsformulier hebben de betekenis zoals opgenomen in de Informatienota.

Dit inschrijvingsformulier en de hierin opgenomen volmacht zijn onderworpen aan het Belgisch recht. Geschillen welke uit dit inschrijvingsformulier of de hierin opgenomen volmacht voortvloeien, zullen uitsluitend beslecht worden door de rechtbanken te Antwerpen.

Dit inschrijvingsformulier zal slechts in acht kunnen worden genomen mits het ingediend wordt ten laatste op 30 november 2020 om 16 uur (CET) overeenkomstig de in de Informatienota beschreven inschrijvingsmodaliteiten, samen met:

a) In geval van natuurlijke persoon:

- Kopie van een geldig paspoort of identiteitskaart van de natuurlijke persoon

b) In geval van een rechtspersoon:

- Kopie van een geldig paspoort of identiteitskaart van de vertegenwoordiger van de rechtspersoon.
- Kopie van de meest recente statuten.
- Kopie van attest/certificaat van oprichting.
- Overzicht van (ultieme) aandeelhouders-natuurlijke personen (naam, adres/statutaire zetel).
- Overzicht van bestuurders (naam, adres/statutaire zetel).

Getekend te : _____

Handtekening : _____

Datum : _____

Wij verzoeken u dit ondertekende exemplaar, tezamen met de hierboven gevraagde informatie ingescand als bijlage te e-mailen naar info@qshf.be en het originele exemplaar na te sturen naar Quares Student Housing NV, Museumstraat 50, 2000 Antwerpen.

Bijlage 3: Jaarrekeningen van de Emittent per 31 december 2018 en 31 december 2019 en bijbehorende verslagen van de commissaris

margodewolf@deloitte.com
15 Sep 2021 9:06 PM GMT

20	23/05/2019	BE 0518.932.083	26	EUR		
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	D.	19143.00405	VKT 1.1

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam: **Quares Studing Housing**
 Rechtsvorm: Gewone commanditaire vennootschap
 Adres: Leopold De Waelstraat Nr: 8 Bus:
 Postnummer: 2000 Gemeente: Antwerpen
 Land België
 Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van: Antwerpen, afdeling Antwerpen
 Internetadres:

Ondernemingsnummer

Datum van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING IN EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

tot

Vorig boekjaar van

tot

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

VKT 6.1.2, VKT 6.2, VKT 6.5, VKT 6.7, VKT 6.9, VKT 7.2, VKT 8, VKT 9, VKT 12, VKT 13, VKT 14, VKT 15, VKT 16, VKT 17, VKT 18, VKT 19

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 2.1
-----	-----------------	---------

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

QUARES REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT STUDENT HOUSING NV

BE 0504.896.183
Leopold De Waelplaats 8
2000 Antwerpen
BELGIE

Zaakvoerder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

DU BOIS Herman
Processiebaan 16
1785 Merchtem
BELGIE

BDO BEDRIJFSREVISOREN CVBA (N-1-01792)

BE 0431.088.289
Da Vincilaan 9
1930 Zaventem
BELGIE

Begin van het mandaat: 31-05-2017

Einde van het mandaat: 31-05-2020

Commissaris

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

THUYSBAERT Erik
Da Vincilaan 9
1930 Zaventem
BELGIE

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 2.2
-----	-----------------	---------

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

margodewolf@depoitte.com
15 Sep 2021 9:06 PM GMT

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 3.1
-----	-----------------	---------

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
Oprichtingskosten		20	993.445	875.063
Vaste activa		21/28	7.807.952	7.958.586
Immateriële vaste activa	6.1.1	21	26.251	36.886
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27		
Terreinen en gebouwen		22		
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
Financiële vaste activa	6.1.3	28	7.781.700	7.921.700
Viottende activa		29/58	25.708.752	15.719.914
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Voorraden		30/36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	21.176.826	15.712.437
Handelsvorderingen		40	13.360	
Overige vorderingen		41	21.163.466	15.712.437
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	4.530.688	3.206
Overlopende rekeningen		490/1	1.238	4.271
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	34.510.149	24.553.563

margodewolf@deloitte.com

15 Sep 2021 9:06 AM GMT

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 3.2
-----	-----------------	---------

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA			
Eigen vermogen	10/15	34.093.855	24.216.717
Kapitaal	10	29.200.824	21.893.182
Geplaatst kapitaal	100	29.200.824	21.893.182
Niet-opgevraagd kapitaal	101		
Uitgiftepremies	11	5.897.747	3.403.166
Herwaarderingsmeerwaarden	12		
Reserves	13		
Wettelijke reserve	130		
Onbeschikbare reserves	131		
Voor eigen aandelen	1310		
Andere	1311		
Belastingvrije reserves	132		
Beschikbare reserves	133		
Overgedragen winst (verlies) (+)/(-)	14	-1.004.716	-1.079.631
Kapitaalsubsidies	15		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief	19		
Voorzeningen en uitgestelde belastingen	16		
Voorzeningen voor risico's en kosten	160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160		
Fiscale lasten	161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken	162		
Milieuverplichtingen	163		
Overige risico's en kosten	164/5		
Uitgestelde belastingen	168		
Schulden	17/49	416.294	336.846
Schulden op meer dan één jaar	6.3 17	230.000	240.000
Financiële schulden	170/4	230.000	240.000
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden	172/3	230.000	240.000
Overige leningen	174/0		
Handelsschulden	175		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176		
Overige schulden	178/9		
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3 42/48	186.294	81.869
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	5.000	
Financiële schulden	43		
Kredietinstellingen	430/8		
Overige leningen	439		
Handelsschulden	44	176.545	81.869
Leveranciers	440/4	176.545	81.869
Te betalen wissels	441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45		
Belastingen	450/3		
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9		
Overige schulden	47/48	4.749	
Overlopende rekeningen	492/3		14.977
TOTAAL VAN DE PASSIVA	10/49	34.510.149	24.553.563

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 4
-----	-----------------	-------

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge (+)/(-)		9900	-109.791	-178.578
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A		
Omzet		70		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.4	62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	451.801	375.907
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)		635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	1.764	1.189
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	-563.355	-555.674
Financiële opbrengsten	6.4	75/76B	669.089	536.921
Recurrente financiële opbrengsten		75	669.089	536.921
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
Financiële kosten	6.4	65/66B	29.664	101.055
Recurrente financiële kosten		65	29.664	66.347
Niet-recurrente financiële kosten		66B		34.708
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	76.069	-119.807
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)		67/77	1.155	
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	74.914	-119.807
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	74.914	-119.807

margodev@deloitte.com
 15 Sep 2021

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 5
-----	-----------------	-------

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	-1.004.716	-1.079.631
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	74.914	-119.807
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	-1.079.631	-959.823
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	-1.004.716	-1.079.631
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7		
Vergoeding van het kapitaal		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 6.1.1
-----	-----------------	-----------

TOELICHTING**STAAT VAN DE VASTE ACTIVA****Immateriële vaste activa****Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

(+)/(-)

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar**Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8059P	XXXXXXXXXX	53.172
8029		
8039		
8049		
8059	53.172	
8129P	XXXXXXXXXX	16.286
8079	10.634	
8089		
8099		
8109		
8119		
8129	26.921	
21	26.251	

margodewolf@deloitte.com
 15 Sep 2021 9:06 PM GMT

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 6.1.3
-----	-----------------	-----------

Financiële vaste activa**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Aanschaffingen

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

Andere mutaties

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**Meerwaarden per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

Meerwaarden per einde van het boekjaar**Waardeverminderingen per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar**Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar****Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar****Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8395P	XXXXXXXXXX	7.982.585
8365		
8375	140.000	
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	7.842.585	
8455P	XXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXX	60.885
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525	60.885	
8555P	XXXXXXXXXX	
8545		
8555		
28	7.781.700	

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 6.3
-----	-----------------	---------

STAAT VAN DE SCHULDEN**Uitsplitsing van de schulden met een oorspronkelijke looptijd van meer dan één jaar, naargelang hun resterende looptijd****Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen****Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar****Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar****Gewaarborgde schulden****Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

Financiële schulden

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming**

Financiële schulden

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

Belastingen

Bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming

Codes	Boekjaar
42	5.000
8912	20.000
8913	210.000
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	235.000
892	235.000
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	235.000

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 6.4
-----	-----------------	---------

RESULTATEN**Personeel en personeelskosten**

Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Opbrengsten en kosten van uitzonderlijke omvang of uitzonderlijke mate van voorkomen**Niet-recurrente opbrengsten**

Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

Niet-recurrente financiële opbrengsten

Niet-recurrente kosten

Niet-recurrente bedrijfskosten

Niet-recurrente financiële kosten

Financiële resultaten**Geactiveerde interesten**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9087		
76		
76A		
76B		
66		34.708
66A		
66B		34.708
6503		

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 6.6
-----	-----------------	---------

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARIS(SEN)

Verbonden of geassocieerde ondernemingen

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Bestuurders en zaakvoerders, natuurlijke of rechtspersonen die de onderneming rechtstreeks of onrechtstreeks controleren zonder verbonden ondernemingen te zijn, of andere ondernemingen die door deze personen rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd worden

Uitstaande vorderingen op deze personen

Vornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Codes	Boekjaar
9294	
9295	
9500	
9501	
9502	

De commissaris(sen) en de personen met wie hij (zij) verbonden is (zijn)

BDO Bedrijfsrevisoren

Boekjaar

2.000

Transacties buiten normale marktvoorwaarden die direct of indirect zijn aangegaan

Met de personen die een deelneming in de vennootschap in eigendom hebben

Aard van de transactie

Boekjaar

Met de ondernemingen waarin de vennootschap zelf een deelneming heeft

Aard van de transactie

Met de leden van de leidinggevende, toezichthoudende of bestuursorganen van de vennootschap

Aard van de transactie

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 6.8
-----	-----------------	---------

WAARDERINGSREGELS

SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

I. BEGINSEL

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen.

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd;

De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend;

Andere inlichtingen die noodzakelijk zijn opdat de jaarrekening een getrouw beeld zou geven van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de onderneming:

II. BIJZONDERE REGELS

Oprichtingskosten:

Oprichtingskosten worden afgeschreven over een termijn van 5 jaar. Deze kosten worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde. De oprichtingskosten omvatten de notariskosten, alsook de kosten aangaande de oprichting, zijnde externe consultants, ...

Immateriële en materiële vaste activa:

Het bedrag aan immateriële vaste activa omvat geen kosten van onderzoek en ontwikkeling. Deze kosten worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde. In de loop van het boekjaar werden geen materiële vast activa geherwaardeerd.

Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar:

Activa	Methode	Basis	Afschrijvingspercentages	
			Hoofdsom	Bijkomende kosten
Oprichtingskosten	L NG	20,00-20,00	20,00-20,00	
Software	L NG	20,00-20,00	20,00-20,00	

Vorderingen:

Vorderingen worden op hun nominale waarde gewaardeerd. Waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren worden gewaardeerd, rekening houdend met het mogelijke risico van niet-dekking.

Schulden:

Schulden worden in de balans genomen voor hun nominale waarde. De passiva bevatten geen schulden zonder rente of met een abnormaal lage rente.

Voorzieningen:

Op balansdatum wordt een inventaris opgemaakt van alle voorziene risico's en eventuele verliezen die in de loop van het boekjaar of van vorige boekjaren zijn ontstaan. Een provisie wordt aangelegd op basis van een getrouwe inschatting van het risico op het ogenblik van het opstellen van de rekeningen.

Resultaatrekening:

De opbrengsten en kosten worden geboekt op het moment dat ze optreden, en onafhankelijk van hun inning of betaling. Kosten met betrekking tot kapitaalverhoging en ontwikkeling van het concept QSH, alsook fees die hiermee gepaard gaan, worden in het resultaat genomen in het jaar dat de kosten worden gemaakt.

Transacties met verbonden partijen:

Bij gebrek aan wettelijke criteria die toelaten om de transacties met verbonden partijen buiten normale marktvoorwaarden te inventariseren, kon geen enkele informatie worden opgenomen in de staat XVIIIbis.

Verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit: Omdat uit de balans een overgedragen verlies blijkt dient de statutaire zaakvoerder, overeenkomstig artikel 96, 6° van het Wetboek van vennootschappen, de toepassing van de waarderingsregels te verantwoorden in de veronderstelling van continuïteit.

De statutaire zaakvoerder meent dat de continuïteit van de Vennootschap verzekerd is omwille van de volgende redenen:

- geen vervallen schulden, en
 - er stellen zich geen liquiditeitsproblemen.
- Bijgevolg wordt deze jaarrekening opgemaakt in "going concern" of continuïteit.

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 7.1
-----	-----------------	---------

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de onderneming een deelneming bezit (opgenomen in de post 28 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de onderneming maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 28 en 50/53 van de activa) ten belope van ten minste 10 % van het geplaatste kapitaal.

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen (*) of (-) (in eenheden)	Nettoresultaat
		Aantal	%					
QUARES SHF KOTHOUSE BE 0836.597.581 Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Leopold De Waelplaats 8 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	99	99	1	31-12-2018	EUR	235.114	-54.500
TRI-BIS BE 0836.601.046 Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Rue Antoine Bréart 60-62 1060 Sint-Gillis BELGIE	Aandelen	99	99	1	31-12-2018	EUR	-21.053	-1.731
QUARES SHF BISC BE 0547.631.910 Naamloze vennootschap Leopold De Waelplaats 8 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	99	99	1	31-12-2018	EUR	28.234	6.283
QUARES SHF MERIDIEN BE 0627.826.758 Naamloze vennootschap Leopold De Waelplaats 8 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	99	99	1	31-12-2018	EUR	-79.204	-51.888
QUARES SHF RUHL BE 0884.692.854 Naamloze vennootschap Leopold De Waelplaats 8 2000 Antwerpen BELGIE					31-12-2018	EUR	774.374	-413.055

Nr.	BE 0518.932.083					VKT 7.1		
QUARES SHF OMMEGANG BE 0644.501.553 Naamloze vennootschap Leopold De Waelplaats 8 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	678	99	1	31-12-2018	EUR	-880.960	-272.227
ROOM TO BLOOM BE 0406.056.945 Naamloze vennootschap Italiëlei 54 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	99	99	1	31-12-2017	EUR	-2.270.358	-8.735
	Aandelen	50	100					

margodewolf@deloitte.com
 15 Sep 2021 9:06 PM GMT

QUARES

STUDENT HOUSING

Quares Student Housing Comm. VA

commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht

die publiek beroep doet of heeft gedaan op het spaarwezen

maatschappelijke zetel: Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen (België)

ondernemingsnummer: BTW BE - 0518.932.083

RPR Antwerpen

(hierna de "Vennootschap")

JAARVERSLAG VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte aandeelhouder(s),

Wij hebben de eer om u, overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen, de enkelvoudige jaarrekening van de Vennootschap voor het boekjaar dat aanvang nam op 1 januari 2018 en werd afgesloten op 31 december 2018 ter goedkeuring voor te leggen, evenals u rekenschap af te leggen omtrent het beleid dat we het afgelopen boekjaar hebben gevoerd.

De Vennootschap werd opgericht op 21 februari 2013. Het geplaatst maatschappelijk kapitaal bedroeg EUR 29.200.824 op 31 december 2018, vertegenwoordigd door 2.945 aandelen op naam zonder vermelding van nominale waarde.

1. Commentaar op de jaarrekening in het kader van een getrouw overzicht van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee ze wordt geconfronteerd

Gedurende het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 heeft de Vennootschap een bruto-marge gerealiseerd van EUR -109.791. Het balanstotaal bedraagt EUR 34.510.149. Het boekjaar sluit af met een winst van EUR 74.914. Het overgedragen verlies van het vorige boekjaar bedraagt EUR 1.079.631. Het te bestemmen verlies bedraagt dus EUR 1.004.717. De jaarrekening bevat op het actief voor EUR 7.781.700 aan financiële vaste activa, alsook heeft de Vennootschap vorderingen op korte termijn ten bedrage van EUR 21.176.826. De totale liquide middelen bedragen EUR 4.530.688 op 31 december 2018. De oprichtingskosten bedragen EUR 993.445.

Het passief bevat een kapitaal (inclusief uitgiftepremies) van EUR 35.098.572. De schulden op 31 december 2018 bestaan uit de banklening voor EUR 235.000, de handelsschulden (EUR 174.988), alsook uit overlopende rekeningen voor EUR 4.749.

In de resultatenrekening vinden wij een bruto-marge van EUR -109.791 terug. De afschrijvingen bedragen EUR 451.801 op 31 december 2018, terwijl het netto financieel resultaat EUR 639.425 bedraagt.

Een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden

Op basis van de activiteiten van de Vennootschap en haar filialen, kunnen wij volgende elementen beschouwen als voornaamste risico's en onzekerheden. Deze risico's en onzekerheden zijn inherent aan onze activiteiten. Te noteren valt dat de Vennootschap de nodige interne controle en andere beheersmaatregelen in plaats heeft gebracht, ten einde deze risico's tot een aanvaardbaar niveau te reduceren.

- 1) **Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in haar geheel:** het niveau van de huurprijzen en de waardering van vastgoed worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de koop- en huurmarkt in de vastgoedsector;
- 2) **Risico's gebonden aan de (toekomstige) vastgoedportefeuille:** gelet op de huidige omvang van de vastgoedportefeuille bestaat het risico dat de Vennootschap niet voldoende kwalitatieve investeringen kan verwerven en dat de risicospreiding (geografisch, type pand, e.d.) niet volgens de vooropgestelde doelstellingen kan plaatsvinden.
- 3) **Risico's in verband met leegstand:** ingeval van leegstand is de Vennootschap blootgesteld aan het risico van huurderving en lagere huurinkomsten verbonden aan het vertrek van huurders voor of bij het verstrijken van lopende huurovereenkomsten, alsmede aan leegstandheffingen;
- 4) **Risico's in verband met de huuropbrengsten;**
- 5) **Risico van wanbetaling;**
- 6) **Bouw-, renovatie en ontwikkelingsrisico;**
- 7) **Risico's verbonden aan de regelgeving;**
- 8) **Renterisico;**
- 9) **Risico van herfinanciering.**

2. *Bestemming van het resultaat*

De statutaire zaakvoerder stelt voor om het resultaat als volgt toe te wijzen:

- te bestemmen verlies: EUR 1.004.717
 - te bestemmen winst van het boekjaar: EUR 74.914
 - overgedragen verlies van het vorige boekjaar: EUR 1.079.631
- over te dragen verlies naar het volgende boekjaar: EUR 1.004.717

3. *Belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden*

Geen.

4. *Omstandigheden die de ontwikkeling van de Vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden*

Wij hebben geen omstandigheden te melden die de ontwikkeling van de Vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden.

5. *Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling*

Gedurende het afgelopen boekjaar werd geen enkele werkzaamheid op het gebied van onderzoek en ontwikkeling uitgeoefend of voorzien.

6. *Het bestaan van bijkantoren*

De Vennootschap heeft geen bijkantoren.

7. *Verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit*

Omdat uit de balans een overgedragen verlies blijkt dient de statutaire zaakvoerder, overeenkomstig artikel 96, 6° van het Wetboek van vennootschappen, de toepassing van de waarderingsregels te verantwoorden in de veronderstelling van continuïteit.

De statutaire zaakvoerder meent dat de continuïteit van de Vennootschap verzekerd is omwille van de volgende redenen:

- geen vervallen schulden; en
- er stellen zich geen liquiditeitsproblemen.

Bijgevolg wordt deze jaarrekening opgemaakt in “going concern” of continuïteit.

8. *Gebruik van financiële instrumenten*

De Vennootschap en haar filialen gebruiken financiële instrumenten als vermeld in art 96 van het Wetboek van vennootschappen voor de indekking van renterisico's. Deze financiële instrumenten maken deel uit van het risicobeheer van de Vennootschap en haar filialen, aangezien de financiële instrumenten als doel hebben om volatiliteit gelinkt aan de evolutie van interesten te beheersen. De enige financiële instrumenten die gebruikt zijn door de Vennootschap en haar filialen zijn zogenaamde Interest Rate Swaps (*payer swaps*), waarbij vaste rente wordt betaald en variabele rente wordt ontvangen.

9. *Belangenconflict*

De vennootschap heeft met Quares Property Management NV een beheersovereenkomst afgesloten voor het beheer van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap en haar dochterondernemingen. Als vergoeding voor de uitvoering van de taken onder de beheersovereenkomst ontvangt Quares Property Management NV een vastgoedbeheervergoeding.

Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018 werden voor de dochtervennootschappen volgende vastgoedbeheersvergoedingen (BTW inclusief) aangerekend door Quares Property Management NV:

- Quares SHF Kothouse BVBA: EUR 6.050
- Quares SHF Bisc NV: EUR 18.150
- Quares SHF Méridien NV: EUR 6.050
- Quares SHF Ruhl NV: EUR 18.150
- Quares SHF Ommegang NV: EUR 18.150

De statutaire zaakvoerder heeft vastgesteld dat bij het aanpassen van deze beheersovereenkomst op bovenvermelde data tussen de Vennootschap en Quares Property Management NV een potentieel belangenconflict zou kunnen ontstaan zijn overeenkomstig artikel 523 *juncto* artikel 657 van het Wetboek van vennootschappen. Dit ingevolge het gegeven dat zowel de statutaire zaakvoerder van de Vennootschap als Quares Property Management NV verbonden vennootschappen zijn, behorende tot de Quares-groep van vennootschappen. Hierdoor zou de statutaire zaakvoerder een rechtstreeks of onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard gehad kunnen hebben bij het sluiten van de beheersovereenkomst dat strijdig is met het belang van de Vennootschap.

De statutaire zaakvoerder beschouwt echter dat het aanpassen en het instandhouden van deze beheersovereenkomst in het belang is van de Vennootschap. Dit om volgende redenen:

- Quares Property Management NV heeft een vooraanstaande positie in de markt als tweede grootste, externe vastgoedbeheerder in België. Zij werkt reeds voor vooraanstaande partijen zoals Intervest Offices & Warehouses, KBC Real Estate, Redevco en heeft haar track record op dat vlak aangetoond;
- Quares Property Management NV heeft een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die passend is voor het technisch beheer van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap;

- de beëindiging of de nietigheid van deze beheersovereenkomst zou de Vennootschap blootstellen aan het risico dat haar organisatie wordt verstoord, wat een ongunstige invloed zou kunnen hebben op de operationele activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Vennootschap; en
- de voorwaarden waaronder de beheersovereenkomst werd aangegaan en tot op heden wordt uitgevoerd zijn marktconform, alsook de vergoeding die Quares Property Management NV voor de haar toevertrouwde taken ontvangt.

Voor de realisatie van de vastgoedprojecten in twee van de dochtervennootschappen, Quares SHF Ommegang NV en Room To Bloom NV, heeft de Vennootschap beroep gedaan op de project management diensten van Quares Facility Management NV. De statutaire zaakvoerder stelt vast dat artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen niet van toepassing is aangezien deze activiteiten betrekking hebben op verrichtingen die plaatshebben onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor soortgelijke verrichtingen.

10. Kapitaalverhoging en opheffing van het voorkeurrecht van de aandeelhouders

Overeenkomstig artikel 608 van het Wetboek van vennootschappen melden wij u dat de Vennootschap tot de volgende kapitaalverhogingen is overgegaan.

Op 28 maart 2018 heeft een kapitaalverhoging plaatsgevonden in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van de uitgifte van 406 nieuwe K-aandelen voor een totaal bedrag van EUR 5.333.723 waarvan EUR 4.025.648 aan kapitaal en EUR 1.308.075 aan uitgiftepremies.

Op 30 november 2018 vond een volgende kapitaalverhoging plaats door middel van uitgifte van 331 L-aandelen voor een totaal bedrag van EUR 4.468.500 waarvan EUR 3.281.994 aan kapitaal en EUR 1.186.506 aan uitgiftepremies.

11. Waarderingsregels

Het is de verantwoordelijkheid van de statutaire zaakvoerder voor het opstellen van de waarderingsregels.

Voor de door de statutaire zaakvoerder goedgekeurde waarderingsregels, refereren wij naar:

- sectie waarderingsregels (VKT 7) voor de enkelvoudige jaarrekening.

Wij blijven natuurlijk volledig tot uw dienst om bijkomende inlichtingen te verschaffen.

Wij verzoeken de algemene vergadering van aandeelhouders om de enkelvoudige jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 in zijn geheel goed te keuren en het resultaat te bestemmen zoals voorgesteld in dit verslag. Wij verzoeken tevens de vergadering kwijting te verlenen aan de statutaire zaakvoerder en aan de commissaris voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het bovenvermeld boekjaar.

Gedaan te Antwerpen, op 30 maart 2019.

Quares Real Estate Investment Management
Student Housing NV, vertegenwoordigd door
haar vaste vertegenwoordiger, dhr. Herman Du
Bois

margodewolf@deloitte.com
15 Sep 2021 9:06 PM GMT



Tel. : +32 (0)3 230 58 40
Fax : +32 (0)3 218 45 15
www.bdo.be

Uitbreidingstraat 72/1
B-2600 Antwerpen

QUARES STUDENT HOUSING COMM, VA

**Verslag van de commissaris
aan de algemene vergadering
inzake de jaarrekening over
het boekjaar afgesloten op 31 december 2018**

margodeewolf

15 Sep 2021 9:06 PM GMT



Tel.: +32 (0)3 230 58 40
 Fax : +32 (0)3 218 45 15
 www.bdo.be

Uitbreidingstraat 72/1
 B-2600 Antwerpen

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Quares Student Housing Comm. VA inzake de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Quares Student Housing Comm. VA (de "vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde rapporteringsvereisten in hoofde van de commissaris. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 28 april 2017, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2019. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap Quares Student Housing Comm. VA uitgevoerd gedurende 5 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de jaarrekening **Oordeel zonder voorbehoud**

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2018 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van 34.510.149 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 74.914 EUR.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2018 alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA / BTW BE 0431.088.289 / RPR Brussel

BDO Bedrijfsrevisoren CVBA, a civil company under Belgian law in the form of a cooperative company with limited liability, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and each of the BDO Member Firms.



Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;



- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde rapporteringsvereisten in hoofde van de commissaris

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Wij drukken geen enkele mate van zekerheid uit over het jaarverslag.



Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht en is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.

Antwerpen, 8 april 2019

BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door Erik Thuysbaert

20	29/06/2020	BE 0518.932.083	33	EUR		
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	D.	20252.00504	VKT 1.1

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam: **Quares Studing Housing**
 Rechtsvorm: Naamloze vennootschap
 Adres: Museumstraat Nr: 50 Bus:
 Postnummer: 2000 Gemeente: Antwerpen
 Land: België
 Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van: Antwerpen, afdeling Antwerpen
 Internetadres:

Ondernemingsnummer **BE 0518.932.083**

Datum van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

13-01-2020

JAARREKENING IN EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van

24-04-2020

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

01-01-2019

tot

31-12-2019

Vorig boekjaar van

01-01-2018

tot

31-12-2018

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:
 VKT 6.2, VKT 6.7, VKT 7.2, VKT 8, VKT 9, VKT 13, VKT 14, VKT 15, VKT 16, VKT 17, VKT 18, VKT 19

Deze jaarrekening betreft een vennootschap die onderworpen is aan de bepalingen van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019.

Vennootschappen die hun jaarrekening dienen op te stellen en neer te leggen volgens de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen gebruiken eveneens onderhavig model. Voor die jaarrekeningen geldt:

- "Wetboek van vennootschappen" moet worden gelezen als "Wetboek van vennootschappen en verenigingen"
- In de onderstaande secties verwijzen de artikelen uit het Wetboek van vennootschappen naar de volgende artikelen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

<u>Sectie</u>	<u>Wetboek van Vennootschappen</u>	<u>Wetboek van vennootschappen en verenigingen</u>
VKT 8	art. 631, §2 en 632, §2	art. 7:225
VKT 13	art. 100, §1, 6°/3	art. 3:12 §1, 9°
VKT 14	art. 259, §1 en §3, art. 523 §1 en §3, art. 524/ter en art. 915, §1 en §3	art. 5:77, §1, art. 6:65, §1 art. 7:96, §1 en art. 7:103, §1
VKT 15	art. 261, 1ste en 3de lid	art. 5:77, §1
VKT 16	art. 646, §2, 4de lid	art. 7:231, 3de lid
VKT 17	art 938 en art. 1001	art. 15:29 en art. 16:27
VKT 18	art. 100, §1, 6°/1	art. 3:12, §1, 7°

- De rubriek 11 'Uitgiftepremies' moet gelezen worden als 'Inbreng 'Buiten kapitaal'.
- De rubriek 6503 'Geactiveerde interesten' moet gelezen worden als 6502 'Geactiveerde interesten' volgens de nieuwe minimumindeling van het algemeen rekeningstelsel.

De vennootschap is niet een kapitaallose vennootschap.

In het geval van een bedrijf zonder kapitaal is een uitsplitsing van de bedragen opgenomen onder rubriek 11 'Uitgiftepremies' volgens 'Inbreng – Beschikbaar' en 'Inbreng - Onbeschikbaar' vereist.

Inbreng

Boekjaar

Beschikbaar
Onbeschikbaar

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 2.1
-----	-----------------	---------

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

QUARES REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT STUDENT HOUSING NV

BE 0504.896.183
Museumstraat 50
2000 Antwerpen
BELGIE

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

DU BOIS Herman
Processiebaan 16
1785 Merchtem
BELGIE

BDO BEDRIJFSREVISOREN CVBA (N-1-01792)

BE 0431.088.289
Da Vincilaan 9
1930 Zaventem
BELGIE

Begin van het mandaat: 31-05-2017 Einde van het mandaat: 24-04-2020 Commissaris

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

THUYSBAERT Erik
Da Vincilaan 9
1930 Zaventem
BELGIE

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 2.2
-----	-----------------	---------

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

margodewolf@depoitte.com
15 Sep 2021 9:06 PM GMT

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 3.1
-----	-----------------	---------

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20	1.071.347	993.445
VASTE ACTIVA		21/28	17.637.910	7.807.952
Immateriële vaste activa	6.1.1	21	15.617	26.251
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	347.127	
Terreinen en gebouwen		22	347.127	
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
Financiële vaste activa	6.1.3	28	17.275.166	7.781.700
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	23.080.071	25.708.752
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Vorraden		30/36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	22.020.229	21.176.826
Handelsvorderingen		40	46.804	13.360
Overige vorderingen		41	21.973.425	21.163.466
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	1.059.070	4.530.688
Overlopende rekeningen		490/1	773	1.238
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	41.789.328	34.510.149

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 3.2
-----	-----------------	---------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
Kapitaal		10/15	35.922.177	34.093.855
Geplaatst kapitaal		10	30.429.081	29.200.824
Niet-opgevraagd kapitaal		100	30.429.081	29.200.824
Uitgiftepremies		101		
Herwaarderingsmeerwaarden		11	6.399.290	5.897.747
Reserves		12		
Wettelijke reserve		13		
Onbeschikbare reserves		130		
Voor eigen aandelen		131		
Andere		1310		
Belastingvrije reserves		1311		
Beschikbare reserves		132		
		133		
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	-906.195	-1.004.716
Kapitaalsubsidies		15		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN				
Voorzieningen voor risico's en kosten		16		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160/5		
Fiscale lasten		160		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		161		
Milieuverplichtingen		162		
Overige risico's en kosten		163		
		164/5		
Uitgestelde belastingen		168		
SCHULDEN		17/49	5.867.151	416.294
Schulden op meer dan één jaar	6.3	17	5.725.000	230.000
Financiële schulden		170/4	5.725.000	230.000
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3	5.725.000	230.000
Overige leningen		174/0		
Handelsschulden		175		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3	42/48	138.205	186.294
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	5.000	5.000
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	68.244	176.545
Leveranciers		440/4	68.244	176.545
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	10.636	
Belastingen		450/3		
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	10.636	
Overige schulden		47/48	54.324	4.749
Overlopende rekeningen		492/3	3.946	
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	41.789.328	34.510.149

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 4
-----	-----------------	-------

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge (+)/(-)		9900	-58.895	-109.791
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A		
Omzet		70		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.4	62	48.188	
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	504.423	451.801
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)		635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	1.809	1.764
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	-613.315	-563.355
Financiële opbrengsten	6.4	75/76B	756.375	669.089
Recurrente financiële opbrengsten		75	756.375	669.089
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
Financiële kosten	6.4	65/66B	44.538	29.664
Recurrente financiële kosten		65	44.538	29.664
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	98.522	76.069
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)		67/77		1.155
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	98.522	74.914
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	98.522	74.914

margode@deloitte.com
 15 Sep 2021 9:06 PM GMT

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 5
-----	-----------------	-------

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	-906.195	-1.004.716
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	98.522	74.914
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	-1.004.716	-1.079.631
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	-906.195	-1.004.716
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7		
Vergoeding van het kapitaal		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 6.1.1
-----	-----------------	-----------

TOELICHTING**STAAT VAN DE VASTE ACTIVA****IMMATERIËLE VASTE ACTIVA****Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

(+)/(-)

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar**NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8059P	XXXXXXXXXX	53.172
8029		
8039		
8049		
8059	53.172	
8129P	XXXXXXXXXX	26.921
8079	10.634	
8089		
8099		
8109		
8119		
8129	37.555	
21	15.617	

margodewolf@deloitte.com

15 Sep 2021 9:06 PM GMT

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 6.1.2
-----	-----------------	-----------

MATERIËLE VASTE ACTIVA**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**Meerwaarden per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)

Meerwaarden per einde van het boekjaar**Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar**NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8199P	XXXXXXXXXXXX	
8169	348.750	
8179		
8189		
8199	348.750	
8259P	XXXXXXXXXXXX	
8219		
8229		
8239		
8249		
8259		
8329P	XXXXXXXXXXXX	
8279	1.623	
8289		
8299		
8309		
8319		
8329	1.623	
22/27	347.127	

margodewolf@deloitte.com
 15 Sep 2021 9:06 PM GMT

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 6.1.3
-----	-----------------	-----------

FINANCIËLE VASTE ACTIVA**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Aanschaffingen

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

Andere mutaties

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**Meerwaarden per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

Meerwaarden per einde van het boekjaar**Waardeverminderingen per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar**Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar****Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar****NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8395P	XXXXXXXXXXXX	7.842.585
8365	9.493.466	
8375		
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	17.336.051	
8455P	XXXXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXXXX	60.885
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525	60.885	
8555P	XXXXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
28	17.275.166	

margodewolf@deloitte.com
 15 Sep 2021 9:06 PM GMT

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 6.3
-----	-----------------	---------

STAAT VAN DE SCHULDEN**UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD**

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

Codes	Boekjaar
42	5.000
8912	5.520.000
8913	205.000
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	5.730.000
892	5.730.000
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	5.730.000

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

GEWAARBORGDE SCHULDEN

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Financiële schulden

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming

Financiële schulden

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

Belastingen

Bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 6.4
-----	-----------------	---------

RESULTATEN**PERSONEEL EN PERSONEELSKOSTEN**

Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9087	0,5	
76		
76A		
76B		
66		
66A		
66B		
6503		

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN**Niet-recurrente opbrengsten**

Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

Niet-recurrente financiële opbrengsten

Niet-recurrente kosten

Niet-recurrente bedrijfskosten

Niet-recurrente financiële kosten

FINANCIËLE RESULTATEN

Geactiveerde interesten

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 6.5
-----	-----------------	---------

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**DOOR DE ONDERNEMING GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN****Waarvan**

Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop

ZAKELIJKE ZEKERHEDEN

Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving

Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa

Zekerheden op de nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa

Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving

Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa

Zekerheden op de nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa

Codes	Boekjaar
9149	
9150	
9161	
9171	
9181	
9191	9.493.466
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	

BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN

Boekjaar

REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN**Beknopte beschrijving**

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE ONDERNEMING ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Code	Boekjaar
9220	

AARD EN ZAKELIJK DOEL VAN BUITENBALANS REGELINGEN

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap

Boekjaar

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 6.5
-----	-----------------	---------

ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN MET INBEGRIJ VAN DEZE DIE NIET KUNNEN WORDEN BECIJFERD

Belfius bank bezit een in pandname in eerste rang van de aandelen van de NV Agro-Inve die werden aangekocht door Quares Student Housing NV (75% van het totale aantal).

Boekjaar
0

margodewolf@deloitte.com
15 Sep 2021 9:06 PM GMT

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 6.6
-----	-----------------	---------

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARIS(SEN)

VERBONDEN OF GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

Uitstaande vorderingen op deze personen

Vornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Codes	Boekjaar
9294	
9295	
9500	
9501	
9502	

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

BDO Bedrijfsrevisoren

Boekjaar
2.000

TRANSACTIES BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN DIE DIRECT OF INDIRECT ZIJN AANGEGAAN

Met de personen die een deelneming in de vennootschap in eigendom hebben

Aard van de transactie

Met de ondernemingen waarin de vennootschap zelf een deelneming heeft

Aard van de transactie

Met de leden van de leidinggevende, toezichhoudende of bestuursorganen van de vennootschap

Aard van de transactie

Boekjaar

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 6.8
-----	-----------------	---------

WAARDERINGSREGELS

SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

I. BEGINSSEL

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen.

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd;

De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend;

Andere inlichtingen die noodzakelijk zijn opdat de jaarrekening een getrouw beeld zou geven van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de onderneming:

II. BIJZONDERE REGELS

Oprichtingskosten:

Oprichtingskosten worden afgeschreven over een termijn van 5 jaar. Deze kosten worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde. De oprichtingskosten omvatten de notariskosten, alsook de kosten aangaande de oprichting, zijnde externe consultants, ...

Immateriële en materiële vaste activa:

Het bedrag aan immateriële vaste activa omvat geen kosten van onderzoek en ontwikkeling. Deze kosten worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde. In de loop van het boekjaar werden geen materiële vast activa geherwaardeerd.

Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar:

Activa	Methode		Basis	Afschrijvingspercentages		Bijkomende kosten
				Hoofdsom		
Oprichtingskosten	L	NG	20,00-20,00	20,00-20,00		
Software	L	NG	20,00-20,00	20,00-20,00		
Gebouwen	L	NG	3,33-3,33	3,33-3,33		

Vorderingen:

Vorderingen worden op hun nominale waarde gewaardeerd. Waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren worden gewaardeerd, rekening houdend met het mogelijke risico van niet-dekking.

Schulden:

Schulden worden in de balans genomen voor hun nominale waarde. De passiva bevatten geen schulden zonder rente of met een abnormaal lage rente.

Voorzieningen:

Op balansdatum wordt een inventaris opgemaakt van alle voorziene risico's en eventuele verliezen die in de loop van het boekjaar of van vorige boekjaren zijn ontstaan. Een provisie wordt aangelegd op basis van een getrouwe inschatting van het risico op het ogenblik van het opstellen van de rekeningen.

Resultaatrekening:

De opbrengsten en kosten worden geboekt op het moment dat ze optreden, en onafhankelijk van hun inning of betaling.

Kosten met betrekking tot kapitaalverhoging en ontwikkeling van het concept QSH, alsook faes die hiermee gepaard gaan, worden in het resultaat genomen in het jaar dat de kosten werden gemaakt.

Transacties met verbonden partijen:

Bij gebrek aan wettelijke criteria die toelaten om de transacties met verbonden partijen buiten normale marktvoorwaarden te inventariseren, kon geen enkele informatie worden opgenomen in de staat XVIIIbis.

Verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit: Omdat uit de balans een overgedragen verlies blijkt dient de bestuurder, overeenkomstig artikel 3:6 §2, 6° van het WVV, de toepassing van de waarderingsregels te verantwoorden in de veronderstelling van continuïteit.

De bestuurder meent dat de continuïteit van de Vennootschap verzekerd is omwille van de volgende redenen:

- geen vervallen schulden; en
 - er stellen zich geen liquiditeitsproblemen.
- Bijgevolg wordt deze jaarrekening opgemaakt in "going concern" of continuïteit.

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 6.9
-----	-----------------	---------

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

Belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden:

In maart 2020 heeft Quares Student Housing Revalue BV overgenomen, een vastgoedvennootschap met 2 panden in Gent met 66 studentenkamers en één restaurant. De vastgoedinvesteringswaarde bedraagt 7.900.000 EUR en een bestaande hypotheeklening van 2.732.000 EUR (einddatum in 2029) werd overgenomen en er werd een nieuwe bullet-lening van 1.350.000 EUR opgenomen (vervaldag maart 2021). De verkoper zal inschrijven op een kapitaalverhoging van Quares Student Housing voor 864.900 EUR.

Covid-19 of 'Coronavirusziekte 2019' heeft sinds maart 2020 gevolgen voor Quares Student Housing. Buitenlandse studenten reisden terug naar huis en Belgische studenten hebben hun lessen 'op de campus' sinds half maart geannuleerd gezien. Onze panden blijven operationeel met respect voor hygiëne en andere voorschriften opgelegd door de regeringen en lokale autoriteiten. De huurinkomsten van onze filialen worden beïnvloed. Voorlopig schatten we deze impact op ongeveer 150.000 EUR voor de periode maart - mei 2020. Zomerscholen worden echter geannuleerd en Erasmus-studenten hebben het pand in Luik verlaten. We verwachten de komende maanden een verdere impact op onze inkomsten en activiteiten.

We zijn van mening dat de verstoring in de onderwijsprogramma's en in de huisvesting voor studenten tijdelijk zal zijn, maar we verwachten impact op onze inkomsten en bedrijfsvoering in de komende maanden. De verhuuractiviteiten voor volgend studiejaar 2020/21 waren in maart gestart, maar door de maatregelen omtrent Covid-19 zijn deze sindsdien vertraagd. Voor zover wij kunnen inschatten, zal Quares Student Housing haar activiteiten in continuïteit voor het komende jaar kunnen voortzetten.

Onze schuldgraad is 48,3% op 31 december 2019 en de financiële schuld heeft voornamelijk betrekking op de kredietfaciliteit bij Belfius met een vervaldatum in 2021. Quares Student Housing heeft contact met verschillende financiële instellingen om een groot deel van de kredietfaciliteiten in maart 2021 en om de verdere groei van de portefeuille te financieren.

Op basis van onze cashflowplanning en verlaagde inkomensverwachtingen, en naar best weten, zijn wij van mening dat de cashflow en de solvabiliteit van Quares Student Housing groep in 2020 voldoende zouden moeten zijn om de verplichtingen met betrekking tot bankleningen en andere verplichtingen na te komen.

margodewolf@deloitte.be
 15 Sep 2021 9:06 PM GMT

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 7.1
-----	-----------------	---------

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de onderneming een deelneming bezit (opgenomen in de post 28 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de onderneming maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 28 en 50/53 van de activa) ten belope van ten minste 10 % van het geplaatste kapitaal.

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochter % %	Jaarrekening per	Munt- code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%				(+) of (-) (in eenheden)	
QUARES SHF KOTHOUSE BE 0836.597.581 Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Museumstraat 50 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	99	99	1	31-12-2019	EUR	-265.211	-40.930
TRI-BIS BE 0836.601.046 Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Museumstraat 50 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	99	99	1	31-12-2019	EUR	-29.449	-5.371
QUARES SHF BISC BE 0547.631.910 Naamloze vennootschap Museumstraat 50 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	99	99	1	31-12-2019	EUR	132.454	112.493
QUARES SHF MERIDIEN BE 0627.826.758 Naamloze vennootschap Museumstraat 50 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	99	99	1	31-12-2019	EUR	-150.306	-65.541
QUARES SHF RUHL BE 0884.692.854 Naamloze vennootschap Museumstraat 50					31-12-2019	EUR	370.773	-397.549

Nr.	BE 0518.932.083				VKT 7.1			
2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	678	99	1				
QUARES SHF OMMEGANG BE 0644.501.553 Naamloze vennootschap Museumstraat 50 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	99	99	1	31-12-2019	EUR	-1.184.839 -294.156	
ROOM TO BLOOM BE 0406.056.945 Naamloze vennootschap Museumstraat 50 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	50	100		31-12-2019	EUR	1.689.547 -361.365	
AGRO-INVE BE 0458.480.495 Naamloze vennootschap Museumstraat 50 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen		75		31-12-2019	EUR	2.028.852 431.606	

margodewolf@deloitte.com
 15 Sep 2021 9:06 PM GMT

QUARES

STUDENT HOUSING

Quares Student Housing NV

naamloze vennootschap naar Belgisch recht

maatschappelijke zetel: Museumstraat 50, 2000 Antwerpen (België)

ondernemingsnummer: BTW BE - 0518.932.083

RPR Antwerpen

(hierna de "Vennootschap")

JAARVERSLAG VAN DE BESTUURDER AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte aandeelhouder(s),

Wij hebben de eer om u, overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen, de enkelvoudige jaarrekening van de Vennootschap voor het boekjaar dat aanvang nam op 1 januari 2019 en werd afgesloten op 31 december 2019 ter goedkeuring voor te leggen, evenals u rekenschap af te leggen omtrent het beleid dat we het afgelopen boekjaar hebben gevoerd.

De Vennootschap werd opgericht op 21 februari 2013. Het geplaatst maatschappelijk kapitaal bedroeg EUR 30.429.081,31 op 31 december 2019, vertegenwoordigd door 3.072 aandelen op naam zonder vermelding van nominale waarde.

1. Commentaar op de jaarrekening in het kader van een getrouw overzicht van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee ze wordt geconfronteerd

Gedurende het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 heeft de Vennootschap een bruto-marge gerealiseerd van EUR -58.894,95. Het balanstotaal bedraagt EUR 41.789.326,67. Het boekjaar sluit af met een winst van EUR 98.521,70. Het overgedragen verlies van het vorige boekjaar bedraagt EUR 1.004.716,41. Het te bestemmen verlies bedraagt dus EUR 906.194,71. De jaarrekening bevat op het actief voor EUR 17.275.165,94 aan financiële vaste activa, alsook heeft de Vennootschap vorderingen op korte termijn ten bedrage van EUR 22.020.228,55. De totale liquide middelen bedragen EUR 1.059.069,51 op 31 december 2019. De oprichtingskosten bedragen EUR 1.071.347,46.

Het passief bevat een kapitaal (inclusief uitgiftepremies) van EUR 36.828.371,50. De schulden op 31 december 2019 bestaan voornamelijk uit de banklening voor EUR 5.730.000,00, de handelsschulden EUR 68.243,87, alsook uit overige schulden voor EUR 54.324,27.

In de resultatenrekening vinden wij een bruto-marge van EUR -58.894,95 terug. De afschrijvingen bedragen EUR 504.422,75 op 31 december 2019, terwijl het netto financieel resultaat EUR 711.836,76 bedraagt.

Een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden

Op basis van de activiteiten van de Vennootschap en haar filialen, kunnen wij volgende elementen beschouwen als voornaamste risico's en onzekerheden. Deze risico's en onzekerheden zijn inherent aan onze activiteiten. Te noteren valt dat de Vennootschap de nodige interne controle en andere beheersmaatregelen in plaats heeft gebracht, ten einde deze risico's tot een aanvaardbaar niveau te reduceren.

- 1) **Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in haar geheel:** het niveau van de huurprijzen en de waardering van vastgoed worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de koop- en huurmarkt in de vastgoedsector;
- 2) **Risico's gebonden aan de (toekomstige) vastgoedportefeuille:** gelet op de huidige omvang van de vastgoedportefeuille bestaat het risico dat de Vennootschap niet voldoende kwalitatieve investeringen kan verwerven en dat de risicospreiding (geografisch, type pand, e.d.) niet volgens de vooropgestelde doelstellingen kan plaatsvinden.
- 3) **Risico's in verband met leegstand:** ingeval van leegstand is de Vennootschap blootgesteld aan het risico van huurderving en lagere huurinkomsten verbonden aan het vertrek van huurders voor of bij het verstrijken van lopende huurovereenkomsten, alsmede aan leegstandheffingen;
- 4) **Risico's in verband met de huuropbrengsten;**
- 5) **Risico van wanbetaling;**
- 6) **Bouw-, renovatie en ontwikkelingsrisico;**
- 7) **Risico's verbonden aan de regelgeving;**
- 8) **Renterisico;**
- 9) **Risico van herfinanciering.**

2. Bestemming van het resultaat

De bestuurder stelt voor om het resultaat als volgt toe te wijzen:

- te bestemmen verlies: EUR 906.194,71
 - te bestemmen winst van het boekjaar: EUR 98.521,70
 - overgedragen verlies van het vorige boekjaar: EUR 1.004.716,41
- over te dragen verlies naar het volgende boekjaar: EUR 906.194,71

3. Belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden

In maart 2020 heeft Quares Student Housing Revalue BV overgenomen, een vastgoedvennootschap met 2 panden in Gent met 66 studentenkamers en één restaurant. De vastgoedinvesteringswaarde bedraagt 7.900.000 EUR en een bestaande hypotheeklening van 2.732.000 EUR (einddatum in 2029) werd overgenomen en er werd een nieuwe bullet-lening van 1.350.000 EUR opgenomen (vervaldag maart 2021). De verkoper zal inschrijven op een kapitaalverhoging van Quares Student Housing voor 864.900 EUR.

Covid-19 of 'Coronavirusziekte 2019' heeft sinds maart 2020 gevolgen voor Quares Student Housing. Buitenlandse studenten reisden terug naar huis en Belgische studenten hebben hun lessen 'op de campus' sinds half maart geannuleerd gezien. Onze panden blijven operationeel met respect voor hygiëne en andere voorschriften opgelegd door de regeringen en lokale autoriteiten. De huurinkomsten van onze filialen worden beïnvloed. Voorlopig schatten we deze impact op ongeveer 150.000 EUR voor de periode maart - mei 2020. Zomerscholen worden echter geannuleerd en Erasmus-studenten hebben het pand in Luik verlaten. We verwachten de komende maanden een verdere impact op onze inkomsten en activiteiten.

We zijn van mening dat de verstoring in de onderwijsprogramma's en in de huisvesting voor studenten tijdelijk zal zijn, maar we verwachten impact op onze inkomsten en bedrijfsvoering in de komende maanden. De verhuuractiviteiten voor volgend studiejaar 2020/21 waren in maart gestart, maar door de maatregelen omtrent Covid-19 zijn deze sindsdien vertraagd. Voor zover wij kunnen inschatten, zal Quares Student Housing haar activiteiten in continuïteit voor het komende jaar kunnen voortzetten.

Onze schuldgraad is 48,3% op 31 december 2019 en de financiële schuld heeft voornamelijk betrekking op de kredietfaciliteit bij Belfius met een vervaldatum in 2021. Quares Student Housing heeft contact met verschillende financiële instellingen om een groot deel van de kredietfaciliteiten in maart 2021 en om de verdere groei van de portefeuille te financieren.

Op basis van onze cashflowplanning en verlaagde inkomensverwachtingen, en naar best weten, zijn wij van mening dat de cashflow en de solvabiliteit van Quares Student Housing groep in 2020 voldoende zouden moeten zijn om de verplichtingen met betrekking tot bankleningen en andere verplichtingen na te komen.

4. Omstandigheden die de ontwikkeling van de Vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Wij hebben geen omstandigheden te melden die de ontwikkeling van de Vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden.

5. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Gedurende het afgelopen boekjaar werd geen enkele werkzaamheid op het gebied van onderzoek en ontwikkeling uitgeoefend of voorzien.

6. Het bestaan van bijkantoren

De Vennootschap heeft geen bijkantoren.

7. Verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit

Omdat uit de balans een overgedragen verlies blijkt dient de bestuurder, overeenkomstig artikel 3:6 §1, 6° van het Wetboek van vennootschappen, de toepassing van de waarderingsregels te verantwoorden in de veronderstelling van continuïteit.

De bestuurder meent dat de continuïteit van de Vennootschap verzekerd is omwille van de volgende redenen:

- geen vervallen schulden; en
- er stellen zich geen liquiditeitsproblemen.

Bijgevolg wordt deze jaarrekening opgemaakt in "going concern" of continuïteit.

8. Gebruik van financiële instrumenten

De Vennootschap en haar filialen gebruiken financiële instrumenten als vermeld in art 3:6 van het Wetboek van vennootschappen voor de indexering van renterisico's. Deze financiële instrumenten maken deel uit van het risicobeheer van de Vennootschap en haar filialen, aangezien de financiële instrumenten als doel hebben om volatiliteit gelinkt aan de evolutie van interesten te beheersen. De enige financiële instrumenten die gebruikt zijn door de Vennootschap en haar filialen zijn zogenaamde Interest Rate Swaps (*payer swaps*), waarbij vaste rente wordt betaald en variabele rente wordt ontvangen.

9. Belangenconflict

De vennootschap heeft met Quares Property Management NV een beheersovereenkomst afgesloten voor het beheer van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap en haar dochterondernemingen. Als

vergoeding voor de uitvoering van de taken onder de beheersovereenkomst ontvangt Quares Property Management NV een vastgoedbeheervergoeding.

Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019 werden voor de dochtervennootschappen volgende vastgoedbeheersvergoedingen (BTW inclusief) aangerekend door Quares Property Management NV:

- Quares SHF Kothouse BVBA: EUR 6.181,07
- Quares SHF Bisc NV: EUR 28.223,25
- Quares SHF Méridien NV: EUR 6.181,07
- Quares SHF Ruhl NV: EUR 18.543,25
- Quares SHF Ommegang NV: EUR 18.543,25

De bestuurder heeft vastgesteld dat bij het aanpassen van de beheersovereenkomst dd. 1 januari 2018 tussen de Vennootschap en Quares Property Management NV een potentieel belangenconflict zou kunnen ontstaan zijn overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen. Dit ingevolge het gegeven dat zowel de bestuurder van de Vennootschap als Quares Property Management NV verbonden vennootschappen zijn, behorende tot de Quares-groep van vennootschappen. Hierdoor zou de bestuurder een rechtstreeks of onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard gehad kunnen hebben bij het sluiten van de beheersovereenkomst dat strijdig is met het belang van de Vennootschap.

De bestuurder beschouwt echter dat het aanpassen en het instandhouden van deze beheersovereenkomst in het belang is van de Vennootschap. Dit om volgende redenen:

- Quares Property Management NV heeft een vooraanstaande positie in de markt als tweede grootste, externe vastgoedbeheerder in België. Zij werkt reeds voor vooraanstaande partijen zoals Interest Offices & Warehouses, KBC Real Estate, Redevco en heeft haar track record op dat vlak aangetoond;
- Quares Property Management NV heeft een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die passend is voor het technisch beheer van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap;
- de beëindiging of de nietigheid van deze beheersovereenkomst zou de Vennootschap blootstellen aan het risico dat haar organisatie wordt verstoord, wat een ongunstige invloed zou kunnen hebben op de operationele activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Vennootschap; en
- de voorwaarden waaronder de beheersovereenkomst werd aangegaan en tot op heden wordt uitgevoerd zijn marktconform, alsook de vergoeding die Quares Property Management NV voor de haar toevertrouwde taken ontvangt.

Voor de realisatie van de vastgoedprojecten in twee van de dochtervennootschappen, Quares SHF Ommegang NV en Room To Bloom NV, heeft de Vennootschap beroep gedaan op de project management diensten van Quares Facility Management NV. De bestuurder stelt vast dat artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen niet van toepassing is aangezien deze activiteiten betrekking hebben op verrichtingen die plaatshebben onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor soortgelijke verrichtingen.

10. Kapitaalverhoging en opheffing van het voorkeurrecht van de aandeelhouders

Overeenkomstig artikel 7:203 van het Wetboek van vennootschappen melden wij u dat de Vennootschap tot de volgende kapitaalverhogingen is overgegaan.

Op 5 juli 2019 heeft een kapitaalverhoging plaatsgevonden in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van de uitgifte van 25 nieuwe M-aandelen voor een totaal bedrag van EUR 348.750 waarvan EUR 247.632,50 aan kapitaal en EUR 101.117,50 aan uitgiftepremies.

Op 8 november 2019 vond een volgende kapitaalverhoging plaats door middel van uitgifte van 99 M-aandelen voor een totaal bedrag van EUR 1.381.050 waarvan EUR 980.624,70 aan kapitaal en EUR 400.425,30 aan uitgiftepremies.

11. Waarderingsregels

Het is de verantwoordelijkheid van de bestuurder voor het opstellen van de waarderingsregels.


Voor de door de bestuurder goedgekeurde waarderingsregels, refereren wij naar:

- sectie waarderingsregels (VKT 6.8) voor de enkelvoudige jaarrekening.

Wij blijven natuurlijk volledig tot uw dienst om bijkomende inlichtingen te verschaffen.

Wij verzoeken de algemene vergadering van aandeelhouders om de enkelvoudige jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 in zijn geheel goed te keuren en het resultaat te bestemmen zoals voorgesteld in dit verslag. Wij verzoeken tevens de vergadering kwijting te verlenen aan de bestuurder en aan de commissaris voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het bovenvermeld boekjaar.

Gedaan te Antwerpen, op 6 april 2020.


Quares Real Estate Investment Management
Student Housing NV, vertegenwoordigd door
haar vaste vertegenwoordiger, dhr. Herman Du
Bois



T : +32 (0)3 230 58 40
F : +32 (0)3 218 45 15
www.bdo.be

Uitbreidingstraat 72/1
B-2600 Antwerpen

QUARES STUDENT HOUSING NV

Verslag van de commissaris
aan de algemene vergadering
over het boekjaar afgesloten OP 31 december 2019

margodewolf@deloitte.com
15 Sep 2021 9:06 PM GMT

BDO Bedrijfsrevisoren CVBA / BTW BE 0431.088.289 / RPR Brussel

BDO Bedrijfsrevisoren CVBA, a cooperative company with limited liability, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms.



T : +32 (0)3 230 58 40
F : +32 (0)3 218 45 15
www.bdo.be

Uitbreidingstraat 72/1
B-2600 Antwerpen

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN QUARES STUDENT HOUSING NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2019

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Quares Student Housing NV (de "Vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 28 april 2017, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2019. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Quares Student Housing NV uitgevoerd gedurende 6 opeenvolgende boekjaren.

VERSLAG OVER DE JAARREKENING

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2019 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balans totaal van 41.789.328 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 98.522 EUR.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2019, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

BDO Bedrijfsrevisoren CVBA / BTW BE 0431.088.289 / RPR Brussel

BDO Bedrijfsrevisoren CVBA, a cooperative company with limited liability, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms.



Paragraaf ter benadrukking van een bepaalde aangelegenheid

Zonder afbreuk te doen aan ons hierboven tot uitdrukking gebracht oordeel, vestigen wij de aandacht op toelichting VOL 6.9 bij de jaarrekening, die een omschrijving bevat van de gevolgen van de Covid 19 pandemie op de activiteiten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de

vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.



Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd en voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.



Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie in 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig

artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten, het wetboek van vennootschappen of vanaf 18 juni 2019 het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.

Antwerpen, 8 april 2020

**Erik
Thuysbaert**

Digitaal ondertekend door
Erik Thuysbaert
DN: cn=Erik Thuysbaert,
ou=AU,
email=erik.thuysbaert@bdo.be

BDO Bedrijfsrevisoren CVBA
Commissaris

Vertegenwoordigd door Erik Thuysbaert

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 12
-----	-----------------	--------

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn:

323

Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar

Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	100	0,6	0,5	VTE
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	808	808	T
Personeelskosten	102	48.188	48.188	T

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar

Aantal werknemers

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
105			1
110			1
111			
112			
113			

Volgens het geslacht en het studieniveau

Mannen	120			
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201			
hoger niet-universitair onderwijs	1202			
universitair onderwijs	1203			
Vrouwen	121		1	0,8
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211			
hoger niet-universitair onderwijs	1212		1	0,8
universitair onderwijs	1213			

Volgens de beroeps categorie

Directiepersoneel	130			
Bedienden	134		1	0,8
Arbeiders	132			
Andere	133			

Nr.	BE 0518.932.083	VKT 12
-----	-----------------	--------

Tabel van het personeelsverloop tijdens het boekjaar

Ingetreden

Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Uitgetreden

Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205			1 0,8
305			

Inlichtingen over de opleidingen voor de werknemers tijdens het boekjaar

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers	5801	5811
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	5812
Nettokosten voor de onderneming	5803	5813
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	58131
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	58132
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033	58133

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers	5821	5831
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	5832
Nettokosten voor de onderneming	5823	5833

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers	5841	5851
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842	5852
Nettokosten voor de onderneming	5843	5853

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801		5811	
5802		5812	
5803		5813	
58031		58131	
58032		58132	
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

www.qshf.be



About the cover:

Jonas Adriaensens (30) is a graphic designer and illustrator.

He graduated as Master of Arts at Sint-Lukas Brussels. He began working as an independent graphic designer, a few years later he founded the branding and marketing agency called 'Root Agency'.

**BIJLAGE 4 – STATUTAIR GECONTROLEERDE JAARREKENING VAN DE DOELVENNOOTSCHAP VOOR HET
BOEKJAAR AFGESLOTEN PER 31 DECEMBER 2020**

20	20/05/2021	BE 0518.932.083	33	EUR		
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	D.	21151.00395	VKT-kap 1.1

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN
VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam: **Quares Student Housing**
 Rechtsvorm: Naamloze vennootschap
 Adres: Museumstraat Nr: 50 Bus:
 Postnummer: 2000 Gemeente: Antwerpen
 Land: België
 Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van: Antwerpen, afdeling Antwerpen
 Internetadres:

Ondernemingsnummer BE 0518.932.083

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt. 23-12-2020

JAARREKENING IN EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 30-04-2021

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01-01-2020 tot 31-12-2020

Vorig boekjaar van 01-01-2019 tot 31-12-2019

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:
 VKT-kap 6.7, VKT-kap 7.2, VKT-kap 8, VKT-kap 9, VKT-kap 13, VKT-kap 14, VKT-kap 15, VKT-kap 16, VKT-kap 17

Nr.	BE 0518.932.083	VKT-kap 2.1
-----	-----------------	-------------

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

QUARES REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT STUDENT HOUSING NV

BE 0504.896.183
Museumstraat 50
2000 Antwerpen
BELGIE

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

DU BOIS Herman
Processiebaan 16
1785 Merchtem
BELGIE

BDO BEDRIJFSREVISOREN CVBA (N-1-01792)

BE 0431.088.289
Da Vincilaan 9
1930 Zaventem
BELGIE

Begin van het mandaat: 31-05-2017

Einde van het mandaat: 28-04-2023

Commissaris

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

THUYSBAERT Erik
Da Vincilaan 9
1930 Zaventem
BELGIE

Nr.	BE 0518.932.083	VKT-kap 2.2
-----	-----------------	-------------

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20	<u>1.247.847</u>	<u>1.071.347</u>
VASTE ACTIVA		21/28	<u>22.297.234</u>	<u>17.637.910</u>
Immateriële vaste activa	6.1.1	21	79.824	15.617
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	337.158	347.127
Terreinen en gebouwen		22	335.513	347.127
Installaties, machines en uitrusting		23	1.645	
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
Financiële vaste activa	6.1.3	28	21.880.253	17.275.166
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>29.881.522</u>	<u>23.080.071</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Vorraden		30/36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	22.430.667	22.020.229
Handelsvorderingen		40	66.105	46.804
Overige vorderingen		41	22.364.562	21.973.425
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	7.416.764	1.059.070
Overlopende rekeningen		490/1	34.091	773
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	53.426.603	41.789.328

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge (+)/(-)		9900	-142.582	-58.895
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A		
Omzet		70		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)		62		48.188
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	561.921	504.423
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)		635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	3.406	1.809
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	-707.909	-613.315
Financiële opbrengsten	6.4	75/76B	664.283	756.375
Recurrente financiële opbrengsten		75	664.283	756.375
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
Financiële kosten	6.4	65/66B	146.275	44.538
Recurrente financiële kosten		65	146.275	44.538
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	-189.901	98.522
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)		67/77	164	
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	-190.065	98.522
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	-190.065	98.522

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	-1.096.260	-906.195
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	-190.065	98.522
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	-906.195	-1.004.716
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2		
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	-1.096.260	-906.195
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7		
Vergoeding van de inbreng		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

TOELICHTING

STAAT VAN DE VASTE ACTIVA

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

(+)/(-)

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8059P	XXXXXXXXXX	53.172
8029	91.014	
8039		
8049		
8059	144.186	
8129P	XXXXXXXXXX	37.555
8079	26.807	
8089		
8099		
8109		
8119		
8129	64.363	
21	79.824	

Nr.	BE 0518.932.083	VKT-kap 6.1.2
-----	-----------------	---------------

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199P	XXXXXXXXXXXX	348.750
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8169	2.056	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8179		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8189		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199	350.806	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8259P	XXXXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8219		
Verworven van derden	8229		
Afgeboekt	8239		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8249		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8259		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8329P	XXXXXXXXXXXX	1.623
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8279	12.025	
Teruggenomen	8289		
Verworven van derden	8299		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8309		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8319		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8329	13.648	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	22/27	337.158	

Nr.	BE 0518.932.083	VKT-kap 6.1.3
-----	-----------------	---------------

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

Andere mutaties

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8395P	XXXXXXXXXXXX	17.336.051
8365	4.605.087	
8375		
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	21.941.138	
8455P	XXXXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXXXX	60.885
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525	60.885	
8555P	XXXXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
28	21.880.253	

Nr.	BE 0518.932.083	VKT-kap 6.2
-----	-----------------	-------------

STAAT VAN DE INBRENG

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

Gehouden door haar dochters

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

Codes	Boekjaar
8721	
8722	544
8731	
8732	

Nr.	BE 0518.932.083	VKT-kap 6.3
-----	-----------------	-------------

STAAT VAN DE SCHULDEN

UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

GEWAARBORGDE SCHULDEN

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Financiële schulden

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap

Financiële schulden

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

Belastingen

Bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap

Codes	Boekjaar
42	6.855.000
8912	735.000
8913	
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	7.070.000
892	7.070.000
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	7.070.000

RESULTATEN

PERSONEEL

Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

Niet-recurrente opbrengsten

Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

Niet-recurrente financiële opbrengsten

Niet-recurrente kosten

Niet-recurrente bedrijfskosten

Niet-recurrente financiële kosten

FINANCIËLE RESULTATEN

Geactiveerde interesten

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9087		0,5
76		
76A		
76B		
66		
66A		
66B		
6502		

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

**DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE
PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF
VERPLICHTINGEN VAN DERDEN**

Waarvan

Door de vennootschap geëndosseerde handelseffecten in omloop

ZAKELIJKE ZEKERHEDEN

**Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld
of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de
vennootschap**

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de
volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt

Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag
waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed

Bedrag van de niet-betaalde prijs

**Zakelijke zekerheden die door de venootschap op haar eigen activa werden gesteld of
onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden**

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de
volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt

Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag
waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed

Bedrag van de niet-betaalde prijs

Codes	Boekjaar
9149	
9150	
91611	
91621	
91631	
91711	
91721	
91811	9.493.466
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	
91612	
91622	
91632	34.140.155
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

**BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN**

Boekjaar

**REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE
PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN**

Nr.	BE 0518.932.083	VKT-kap 6.5
-----	-----------------	-------------

Beknopte beschrijving

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Code	Boekjaar
9220	

AARD EN ZAKELIJK DOEL VAN BUITENBALANS REGELINGEN

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap

Boekjaar

ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (MET INBEGRIJ VAN DEZE DIE NIET KUNNEN WORDEN BECIJFERD)

Boekjaar

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARIS(SEN)

VERBONDEN OF GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE VENNOOTSCHAP RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

Uitstaande vorderingen op deze personen

Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Codes	Boekjaar
9294	
9295	
9500	
9501	
9502	

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

BDO Bedrijfsrevisoren

Boekjaar
3.000

TRANSACTIES BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN DIE DIRECT OF INDIRECT ZIJN AANGEGAAN

Met de personen die een deelneming in de vennootschap in eigendom hebben

Aard van de transactie

Met de ondernemingen waarin de vennootschap zelf een deelneming heeft

Aard van de transactie

Met de leden van de leidinggevende, toezichthoudende of bestuursorganen van de vennootschap

Aard van de transactie

Boekjaar

WAARDERINGSREGELS

SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

I. BEGINSSEL

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen.

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd;

De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend;

Andere inlichtingen die noodzakelijk zijn opdat de jaarrekening een getrouw beeld zou geven van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de onderneming:

II. BIJZONDERE REGELS

Oprichtingskosten:

Oprichtingskosten worden afgeschreven over een termijn van 5 jaar. Deze kosten worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde. De oprichtingskosten omvatten de notariskosten, alsook de kosten aangaande de oprichting, zijnde externe consultants, ...

Immateriële en materiële vaste activa:

Het bedrag aan immateriële vaste activa omvat geen kosten van onderzoek en ontwikkeling. Deze kosten worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde. In de loop van het boekjaar werden geen materiële vast activa geherwaardeerd.

Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar:

Activa	Methode	Basis	Afschrijvingspercentages	
			Hoofdsom	Bijkomende kosten
Oprichtingskosten	L NG	20,00-20,00	20,00-20,00	
Software	L NG	20,00-20,00	20,00-20,00	
Gebouwen	L NG	3,33-3,33	3,33-3,33	

Vorderingen:

Vorderingen worden op hun nominale waarde gewaardeerd. Waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren worden gewaardeerd, rekening houdend met het mogelijke risico van niet-dekking.

Schulden:

Schulden worden in de balans genomen voor hun nominale waarde. De passiva bevatten geen schulden zonder rente of met een abnormaal lage rente.

Voorzieningen:

Op balansdatum wordt een inventaris opgemaakt van alle voorziene risico's en eventuele verliezen die in de loop van het boekjaar of van vorige boekjaren zijn ontstaan. Een provisie wordt aangelegd op basis van een getrouwe inschatting van het risico op het ogenblik van het opstellen van de rekeningen.

Resultaatrekening:

De opbrengsten en kosten worden geboekt op het moment dat ze optreden, en onafhankelijk van hun inning of betaling.

Kosten met betrekking tot kapitaalverhoging en ontwikkeling van het concept QSH, alsook fees die hiermee gepaard gaan, worden in het resultaat genomen in het jaar dat de kosten worden gemaakt.

Transacties met verbonden partijen:

Bij gebrek aan wettelijke criteria die toelaten om de transacties met verbonden partijen buiten normale marktvoorwaarden te inventariseren, kon geen enkele informatie worden opgenomen in de staat XVIIIBis.

Verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit: Omdat uit de balans een overgedragen verlies blijkt dient de bestuurder, overeenkomstig artikel 3:6 §1, 6° van het WVV, de toepassing van de waarderingsregels te verantwoorden in de veronderstelling van continuïteit.

De bestuurder meent dat de continuïteit van de Vennootschap verzekerd is omwille van de volgende redenen:

- geen vervallen schulden; en
- er stellen zich geen liquiditeitsproblemen.

Bijgevolg wordt deze jaarrekening opgemaakt in "going concern" of continuïteit.

Nr.	BE 0518.932.083	VKT-kap 6.9
-----	-----------------	-------------

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

In januari 2021 heeft Quares Student Housing Quares SHF Octopus opgericht, die een pand in Gent met 118 studentenkamers zal verwerven. De vastgoedinvesteringswaarde bedraagt 12.813.000 EUR.

Op datum van 18 maart 2021 is er een fusievoorstel neergelegd tussen de entiteiten QSH & Agro, de algemene vergadering op datum van 30 april 2021 zal daarover beslissen.

Covid-19 of 'Coronavirusziekte 2019' heeft sinds maart 2020 gevolgen voor Quares Student Housing.

We zijn van mening dat de verstoring in de onderwijsprogramma's en in de huisvesting voor studenten tijdelijk zal zijn. De verhuuractiviteiten voor 2021 zijn reeds gestart met goede vooruitzichten op de relance voor de studenten in het academiejaar 2021 - 2022. Voor zover wij kunnen inschatten, zal Quares Student Housing haar activiteiten in continuïteit voor het komende jaar kunnen voortzetten.

Onze geconsolideerde schuldgraad is 45.3% op 31 december 2020 en de financiële schuld heeft voornamelijk betrekking op de kredietfaciliteiten bij Belfius & ING met vervaldatum in 2021. Een deel van deze kredietfaciliteiten werden in 2021 afgelost. Quares Student Housing heeft contacten met verschillende financiële instellingen om een groot deel van de kredietfaciliteiten in maart 2021 te herfinancieren en om de verdere groei van de portefeuille te financieren. Een belangrijke kredietfaciliteit met Argenta werd op 23 maart 2021 afgesloten.

Op basis van onze cashflowplanning en verlaagde inkomensverwachtingen, en naar best weten, zijn wij van mening dat de cashflow en de solvabiliteit van Quares Student Housing groep in 2021 voldoende zouden moeten zijn om de verplichtingen met betrekking tot bankleningen en andere verplichtingen na te komen.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de vennootschap een deelneming bezit (opgenomen in de post 28 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de vennootschap maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 28 en 50/53 van de activa) ten belope van ten minste 10% van het kapitaal, van het eigen vermogen of van een soort aandelen van die vennootschap.

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		doch- ters	Jaarrekening per	Munt- code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
QUARES SHF KOTHOUSE BE 0836.597.581 Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Museumstraat 50 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	99	99	1	31-12-2020	EUR	-336.874	-71.662
TRI-BIS BE 0836.601.046 Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Museumstraat 50 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	99	99	1	31-12-2020	EUR	-39.222	-9.773
QUARES SHF BISC BE 0547.631.910 Naamloze vennootschap Museumstraat 50 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	99	99	1	31-12-2020	EUR	236.596	126.547
QUARES SHF MERIDIEN BE 0627.826.758 Naamloze vennootschap Museumstraat 50 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	99	99	1	31-12-2020	EUR	-192.581	-42.274

Nr.	BE 0518.932.083				VKT-kap 7.1			
QUARES SHF RUHL BE 0884.692.854 Naamloze vennootschap Museumstraat 50 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	678	99	1	31-12-2020	EUR	-159.726	-530.500
QUARES SHF OMMEGANG BE 0644.501.553 Naamloze vennootschap Museumstraat 50 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	99	99	1	31-12-2020	EUR	-1.262.673	-77.805
ROOM TO BLOOM BE 0406.056.945 Naamloze vennootschap Museumstraat 50 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	50	100		31-12-2020	EUR	1.290.224	-365.961
AGRO-INVE BE 0458.480.495 Naamloze vennootschap Museumstraat 50 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen		75		31-12-2020	EUR	2.681.264	651.619
REVALUE BV BE 0839.566.573 Naamloze vennootschap Museumstraat 50 2000 Antwerpen BELGIE	Aandelen	100	100		31-12-2020	EUR	902.275	204.690

QUARES

STUDENT HOUSING

Quares Student Housing NV

Naamloze vennootschap naar Belgisch recht
die publiek beroep doet of heeft gedaan op het spaarwezen
maatschappelijke zetel: Museumstraat 50, 2000 Antwerpen (België)
ondernemingsnummer: BTW BE - 0518.932.083
RPR Antwerpen

(hierna de "Vennootschap")

JAARVERSLAG VAN DE BESTUURDER AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte aandeelhouder(s),

Wij hebben de eer om u, overeenkomstige artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen, de enkelvoudige jaarrekening van de Vennootschap voor het boekjaar dat aanvang nam op 1 januari 2020 en werd afgesloten op 31 december 2020 ter goedkeuring voor te leggen, evenals u rekenschap afteleggen omtrent het beleid dat we het afgelopen boekjaar hebben gevoerd.

De Vennootschap werd opgericht op 21 februari 2013. Het geplaatst maatschappelijk kapitaal bedroeg EUR 36.106.905,55 op 31 december 2020, vertegenwoordigd door 3.616 aandelen op naam zonder vernedeling van nominale waarde.

- 1. Commentaar op de jaarrekening in het kader van een getrouw overzicht van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee ze wordt geconfronteerd***

Gedurende het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 heeft de Vennootschap een bruto- marge gerealiseerd van EUR -142.582,37. Het balanstotaal bedraagt EUR 53.426.602,55. Het boekjaar sluit

af met een verlies van EUR 190.065,47. Het overgedragen verlies van het vorige boekjaar bedraagt EUR 906.194,71. Het te bestemmen verlies bedraagt dus EUR 1.096.260,18. De jaarrekening bevat op het actief voor EUR 21.880.252,94 aan financiële vaste activa, alsook heeft de Vennootschap vorderingen op korte termijn ten bedrage van EUR 22.430.666,64. De totale liquide middelen bedragen 7.416.763,56 op 31 december 2020. De oprichtingskosten daarentegen bedragen EUR 1.247.846,56.

Het passief bevat een kapitaal (inclusief uitgiftepremies) van EUR 44.730.471,50. De schulden op 31 december 2020 bestaan uit de obligatieleningen voor EUR 520.000,00 en bankleningen voor EUR 7.070.000,00, de handelsschulden (EUR 215.078,92), alsook uit overlopende rekeningen voor EUR 5.645,30.

In de resultatenrekening vinden wij een bruto-marge van EUR -142.582,37 terug. De afschrijvingen bedragen EUR 561.921,21 op 31 december 2020, terwijl het netto financieel resultaat EUR 518.007,99 bedraagt.

Een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden

Op basis van de activiteiten van de Vennootschap en haar filialen, kunnen wij volgende elementen beschouwen als voornaamste risico's en onzekerheden. Deze risico's en onzekerheden zijn inherent aan onze activiteiten. Te noteren valt dat de Vennootschap de nodige interne controle en andere beheersmaatregelen in plaats heeft gebracht, ten einde deze risico's tot een aanvaardbaar niveau te reduceren.

- 1) **Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in haar geheel:** het niveau van de huurprijzen en de waardering van vastgoed worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de koop- en huurmarkt in de vastgoedsector;
- 2) **Risico's gebonden aan de (toekomstige) vastgoedportefeuille:** gelet op de huidige omvang van de vastgoedportefeuille bestaat het risico dat de Vennootschap niet voldoende kwalitatieve investeringen kan verwerven en dat de risicospreiding (geografisch, type pand, e.d.) niet volgens de vooropgestelde doelstellingen kan plaatsvinden.
- 3) **Risico's in verband met leegstand:** ingeval van leegstand is de Vennootschap blootgesteld aan het risico van huurdering en lagere huurinkomsten verbonden aan het vertrek van huurders voor of bij het verstrijken van lopende huurovereenkomsten, alsmede aan leegstandheffingen;
- 4) **Risico's in verband met de huuropbrengsten**
- 5) **Risico van wanbetaling**
- 6) **Bouw-, renovatie en ontwikkelingsrisico**
- 7) **Risico's verbonden aan de regelgeving**
- 8) **Renterisico**
- 9) **Risico van herfinanciering**

2. Bestemming van het resultaat

De statutaire zaakvoerder stelt voor om het resultaat als volgt toe te wijzen:



te bestemmen verlies: EUR 1.096.260,18

- te bestemmen verlies van het boekjaar: EUR 190.065,47
- overgedragen verlies van het vorige boek jaar: EUR 906.194,71

over te dragen verlies naar het volgende boekjaar: EUR 1.096.260,18

3. Belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden

In januari 2021 heeft Quares Student Housing Quares SHF Octopus opgericht, die een pand in Gent met 118 studentenkamers zal verwerven. De vastgoedinvesteringswaarde bedraagt 12.813.000 EUR.

Op datum van 18 maart 2021 is er een fusievoorstel neergelegd tussen de entiteiten QSH & Agro, de algemene vergadering op datum van 30 april 2021 zal daarover beslissen.

Covid-19 of 'coronavirusziekte 2019' heeft sinds maart 2020 gevolgen voor Quares Student Housing. We zijn van mening dat de verstoring in de onderwijsprogramma's en in de huisvesting voor studenten tijdelijk zal zijn. De verhuuractiviteiten voor 2021 zijn reeds gestart met goede vooruitzichten op de relance voor de studenten in het academiejaar 2021-2022.

Voor zover wij kunnen inschatten, zal Quares Student Housing haar activiteiten in continuïteit voor het komende jaar kunnen voortzetten.

Onze geconsolideerde schuldgraad is 45.3% op 31 december 2020 en de financiële schuld heeft voornamelijk betrekking op de kredietfaciliteiten bij Belfius & ING met vervaldatum in 2021. Een deel van deze kredietfaciliteiten werden in 2021 afgelost. Quares Student Housing heeft contacten met verschillende financiële instellingen om een groot deel van de kredietfaciliteiten in maart 2021 te herfinancieren en om de verdere groei van de portefeuille te financieren. Een belangrijke kredietfaciliteit met Argenta werd op 23 maart 2021 afgesloten.

Op basis van onze cashflowplanning en verlaagde inkomensverwachtingen, en naar best weten, zijn wij van mening dat de cashflow en de solvabiliteit van Quares Student Housing groep in 2021 voldoende zouden moeten zijn om de verplichtingen met betrekking tot bankleningen en andere verplichtingen na te komen.

4. Omstandigheden die de ontwikkeling van de Vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Wij hebben geen omstandigheden te melden die de ontwikkeling van de Vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden.

5. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Gedurende het afgelopen boekjaar werd geen enkele werkzaamheid op het gebied van onderzoek en ontwikkeling uitgeoefend of voorzien.

6. Het bestaan van bijkantoren

De Vennootschap heeft geen bijkantoren.

7. *Verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit*

Omdat uit de balans een overgedragen verlies blijkt dient de bestuurder, overeenkomstig artikel 3:6 §1, 6° van het Wetboek van vennootschappen, de toepassing van de waarderingsregels te verantwoorden in de veronderstelling van continuïteit.

De bestuurder meent dat de continuïteit van de Vennootschap verzekerd is omwille van de volgende redenen:

- geen vervallen schulden; en
- er stellen zich geen liquiditeitsproblemen.

Bijgevolg wordt deze jaarrekening opgemaakt in "going concern" of continuïteit.

8. *Gebruik van financiële instrumenten*

De Vennootschap en haar filialen gebruiken financiële instrumenten als vermeld in art 3:6 van het Wetboek van Vennootschappen voor de indekking van renterisico's. Deze financiële instrumenten maken deel uit van het risicobeheer van de Vennootschap en haar filialen, aangezien de financiële instrumenten als doel hebben om volatiliteit gelinkt aan de evolutie van interesten te beheersen. De enige financiële instrumenten die gebruikt zijn door de Vennootschap en haar filialen zijn zogenaamde Interest Rate Swaps (*payer swaps*), waarbij vaste rente wordt betaald en variabele rente wordt ontvangen.

9. *Belangenconflict*

De vennootschap heeft met Quares Property Management NV een beheersovereenkomst afgesloten voor het beheer van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap en haar dochterondernemingen. Als vergoeding voor de uitvoering van de taken onder de beheersovereenkomst ontvangt Quares Property Management NV een vastgoedbeheersvergoeding en een company managementvergoeding.

Vastgoedbeheersvergoeding (inclusief BTW):

- Quares SHF Kothouse BV: EUR 7.778,36
- Quares SHF Bisc NV: EUR 18.668,07
- Quares SHF Meridien NV: EUR 6.222,69
- Quares SHF Ruhl NV: EUR 18.668,07
- Quares SHF Orrimegang NV: EUR 18.668,07
- Agro Inve NV: EUR 27.162,78
- Revalue NV: EUR 7.260
- Quares Student Housing NV: EUR 1.556

Company Managementvergoeding (inclusief BTW):

- Quares SHF Kothouse BY: EUR 6.222,68
- Quares SHF Bisc NV: EUR 6.222,69



Quares SHF Meridien NV: EUR 6.222,69
Quares SHF Ruhl NV: EUR 6.222,68
Quares SHF Ommegang NV: EUR 6.222,68
Room to Bloom NV: EUR 9.680,00
Agro Inve NV: EUR 9.025,68
Revalue NV: EUR 4.536,00
Quares Student Housing NV: EUR 3.111,36

De bestuurder heeft vastgesteld dat bij het aanpassen van de beheersovereenkomst dd. 1 januari 2018 tussen de Vennootschap en Quares Property Management NV een potentieel belangenconflict zou kunnen ontstaan zijn overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen. Dit ingevolge het gegeven dat zowel de bestuurder van de Vennootschap als Quares Property Management NV verbonden vennootschappen zijn, behorende tot de Quares-groep van vennootschappen. Hierdoor zou de bestuurder een rechtstreeks of onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard gehad kunnen hebben bij het sluiten van de beheersovereenkomst dat strijdig is met het belang van de Vennootschap.

De bestuurder beschouwt echter dat het aanpassen en het instandhouden van deze beheersovereenkomst in het belang is van de Vennootschap. Dit om volgende redenen:

Quares Property Management NV heeft een vooraanstaande positie in de markt als tweede grootste, exteme vastgoedbeheerder in België. Zij werkt reeds voor vooraanstaande partijen zoals Intervest Offices & Warehouses en KBC Real Estate en heeft haar track record op dat vlak aangetoond;

Quares Property Management NV heeft een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die passend is voor het technisch beheer van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap;

de beëindiging of de nietigheid van deze beheersovereenkomst zou de Vennootschap blootstellen aan het risico dat haar organisatie wordt verstoord, wat een ongunstige invloed zou kunnen hebben op de operationele activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Vennootschap; en

de voorwaarden waaronder de beheersovereenkomst werd aangegaan en tot op heden wordt uitgevoerd zijn marktconform, alsook de vergoeding die Quares Property Management NV voor de haar toevertrouwde taken ontvangt.

Voor de realisatie van de vastgoedprojecten in twee van de dochtervennootschappen, Quares SHF Ruhl NV en Room To Bloom NV, heeft de Vennootschap beroep gedaan op de project management diensten van Quares Facility Management NV. De bestuurder stelt vast dat artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen niet van toepassing is aangezien deze activiteiten betrekking hebben op verrichtingen die plaatshebben onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor soortgelijke verrichtingen.

Quares SHF Ruhl NV: EUR 2.236,99
Room To Bloom NV: EUR 104.692,74

4

10. Kapitaalverhoging en opheffing van het voorkeurrecht van de aandeelhouders

Overeenkomstig artikel 7:203 van het Wetboek van vennootschappen melden wij u dat de Vennootschap tot de volgende kapitaalverhogingen is overgegaan.

Op 15 april 2020 heeft een kapitaalverhoging plaatsgevonden in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van de uitgifte van 62 nieuwe M-aandelen voor een totaal bedrag van EUR 864.900,00.

Op 15 december 2020 vond een volgende kapitaalverhoging plaats door middel van uitgifte van 482 nieuwe N-aandelen voor een totaal bedrag van EUR 7.037.200, waarvan EUR 4.812.924,24 aan kapitaal en EUR 2.224.275,76 aan uitgiftepremies.

11. Waarderingsregels

Het is de verantwoordelijkheid van de statutaire zaakvoerder voor het opstellen van de waarderingsregels. Voor de door de statutaire zaakvoerder goedgekeurde waarderingsregels, refereren wij naar: sectie waarderingsregels (VKT 6.8) voor de enkelvoudige jaarrekening.

Wij blijven natuurlijk volledig tot uw dienst om bijkomende inlichtingen te verschaffen.

Wij verzoeken de algemene vergadering van aandeelhouders om de enkelvoudige jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 in zijn geheel goed te keuren en het resultaat te bestemmen zoals voorgesteld in dit verslag. Wij verzoeken tevens de vergadering kwijting te verlenen aan de statutaire zaakvoerder en aan de commissaris voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het bovenvermeld boekjaar.

Gedaan te Antwerpen, op 25 maart 2021.



Quares Student Housing NV
Vertegenwoordigd door haar vaste
vertegenwoordiger dhr. Herman Du Bois

QUARES STUDENT HOUSING NV

Verslag van de commissaris
aan de algemene vergadering
over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN QUARES STUDENT HOUSING NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2020

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Quares Student Housing NV (de "Vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 24 april 2020, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2022. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Quares Student Housing uitgevoerd gedurende 7 opeenvolgende boekjaren.

VERSLAG OVER DE JAARREKENING

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2020 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van 53.426.603 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van 190.065 EUR.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2020, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat.

Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning,

valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag.

Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd en voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze controle en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale

controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen, waaronder deze betreffende de informatie inzake de lonen en de vormingen, en bevat geen van materieel belang zijnde

inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.

Antwerpen, 26 maart 2021

Erik Thuysbaert
(Signature) 
Digitaal ondertekend door
Erik Thuysbaert (Signature)
DN: cn=Erik Thuysbaert
(Signature), c=BE

BDO Bedrijfsrevisoren CVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door Erik Thuysbaert

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de vennootschap bevoegd zijn:

323

WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE)		
		(boekjaar)	(boekjaar)	(boekjaar)	(vorig boekjaar)		
Gemiddeld aantal werknemers	100				VTE	0,5	VTE
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101				T	808	T
Personeelskosten	102				T	48.188	T

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105			
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110			
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120			
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201			
hoger niet-universitair onderwijs	1202			
universitair onderwijs	1203			
Vrouwen	121			
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211			
hoger niet-universitair onderwijs	1212			
universitair onderwijs	1213			
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134			
Arbeiders	132			
Andere	133			

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205			
305			0,5

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren
Nettokosten voor de vennootschap
 waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding
 waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen
 waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren
Nettokosten voor de vennootschap

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren
Nettokosten voor de vennootschap

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801		5811	
5802		5812	
5803		5813	
58031		58131	
58032		58132	
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

**BIJLAGE 5 – NIET-GEAUDITEERD GECONSOLIDEERD HALFJAARLIJKS VERSLAG VAN DE DOELVENNOOTSCHAP
PER 30 JUNI 2021**

2021

HALF YEAR REPORT



QUARES

STUDENT HOUSING

Consolidated Accounting Equity	The total of the consolidated accounts 10-15 of based upon the Belgian GAAP, including the capital, share premiums, reserves, results of the year, subsidies.
EPC	Energy Performance Certificates
Estimated Rental Value ('ERV')	The market rent valued by the independent real estate expert.
Financial Occupancy Rate	The Financial Occupancy is 100% when there is a fixed rental contract with an external party for more than 1 year. It is the external party who subleases to the students. When there is no fixed rental contract with an external party for more than 1 year, the Financial Occupancy Rate is defined as (the number of lettable units – Total number of vacant room at the end of the period), divided by the total number of lettable units).
Gross Actual Yield	Gross Rental Income divided by the Investment Value
Gross Market Yield	Estimated Rental Value divided by the Investment Value
Gross Rental Income	The amount of income received from tenants (i.e. including provisions relating to water, gas, electricity and internet).
Investment Value	Value of the property, expertised by the independent real estate expert, taking into account all costs such as notary fees, taxes, etc. ...
'Kosten-Koper' Value	Value of the property, expertised by the independent real estate expert, not taking into account all costs such as notary fees, taxes, etc. ...
Net Asset Value ('NAV')	The value per share at a certain point in time, based upon the consolidated equity.
Net Book Value	The book value of the property taking into account the depreciation charges.
Net Rental Income	The amount of income received from tenants, excluding the service charges provision, if applicable.
Net Rental Yield	Net Rental Income divided by the Investment Value
Operational Margin	Operating result before the result on the portfolio divided by the Net Rental Income
Property margin	Property operating result divided by Net Rental Income
YTD	Year to date, the period from 1st January to 30th June



REAL ESTATE REPORT 6



FINANCIALS 2021 11



DEAR SHAREHOLDER,

The first six months of 2021 have passed and we are happy to give you an update on the ins and outs of Quares Student Housing. Firstly, we want to shine a light on the additions and refurbishments within our real estate portfolio.

- As previously announced, In March 2021 Quares Student Housing acquired **Octopus**, a property in Ghent with 118 student rooms and an investment value of 12.830.000 EUR. With this acquisition our total portfolio grows to 1.107 rooms.
- In June 2021, we won a tender organised by the 'Erasmus Hogeschool Brussel' (EHB) for the sale and renovation of a student house located in the **Dansaertstraat**. The tender also includes a 25 year lease contract with the EHB. The jury was very positive on the quality of our project, which focusses on common spaces where students can come together and communities can be created. Currently we are in the process of preparing the building permit for a student housing accommodation of 51 rooms.
- In July 2021 the building permit for the **Brouck'R** project was approved, thereby opening the way to signing the acquisition deed later this year. Brouck'R is the mixed project of project developers Immobel and BPI Real Estate, in which Quares Student Housing acquires 129 student rooms. The start of the construction works is planned at the end of 2021.
- Lastly we want to bring the renovation works which started on our buildings in Antwerp (**Rodestraat 17 & Rodestraat 19-23**) and Brussels (**Rue Antoine Bréart 60** (Kothouse – our first acquisition in 2013) to your attention. The renovation works were initiated to bring the student accommodation in line with the more stringent city regulations, improve the common areas and to make the buildings future proof. We will provide a detailed update in our 2021 annual report.

In June 2021 Quares Student Housing purchased the 25% minority shareholding of Agro-Inve. At our Annual Shareholders Meeting in April 2021, we asked and received your permission to merge Quares Student Housing NV and Agro-Inve NV. However, the minority shareholder opposed this merger. After discussions with the minority shareholder, we have opted for a direct acquisition of the 25% stake in Agro-Inve instead of a merger. This operation resulted in a 100% ownership of Argo-Inve NV as from June 2021.

Nevertheless and still confronted with Covid-19 security measures, our operations were successful in the first six months of 2021, and resulted in a **stable average YTD financial occupancy rate 94%** (still slightly impacted by prior year COVID commercialisation) and an improvement of the **operational margin** from 52,5%¹ in YTD20 to **59,4%** in YTD21.

Over the past, Belgian media have reported on the 'rush on student accommodation'. We can confirm this positive momentum on the student accommodation rental market, as it reflects in a very successful commercialisation campaign for the academic year 2021-2022. End of August 2021, a few weeks prior to the start of the academic year, our occupancy rate for next academic year 2021-2022 reached a level of 98%. Moreover, we are glad to announce that the occupation rate of our student rooms in Liège has significantly risen, supported by the underlying national trend and the positive influence of our local city manager. This positive trend was not offset in any way by the implemented price increase of rent (5% on average as communicated in the 2020 annual report).

In support of our strategic pillar some further actions were taken concerning:

- Well-being: We have hired a new **community manager**. Kim will initiate and support the community building between our Quares Student Housing staff, students and young professionals.
- Sustainability: In the spring of 2021, external advisors analysed our building portfolio for local energy supplies. As an important first step in improving our sustainability, we approved the ambitious plan of adding close to **500 solar panels** on 20 of our buildings. Installation is planned to take place in autumn 2021.

We will provide a full update on our strategy and operations in the 2021 annual report.

Taken into account both the operational performance of the group and the positive evolution of the Investment Value of the real estate portfolio, the **Net Asset Value per share per 30 June 2021** amounts to **15.413 EUR** an increase by more than 2,5% compared to 15.032 EUR per 31 December 2020.

The **Debt Ratio per 30 June 2021 equals 48,4%** compared to 45,3% per 31 December 2020. The increase is mainly the result of successful refinancing of debt which took place in March and June of 2021.

- Belfius facilities on several properties (incl. Octopus) were refinanced until **2026** for a total of **25,9 Mio EUR**.
- Argenta refinanced several other properties for a total of **25 Mio EUR** until **2027**. The addition of Argenta to our financiers confirms the relationship and trust we enjoy from one of our reference institutional shareholders.

The funding of our upcoming acquisitions in 2021 is secured by means of a new mezzanine financing agreement with Belfius (10 Mio EUR).

The micro liquidity initiative initiated in the 2020 Annual Shareholders Meeting had limited interest. We were able to facilitate the transfer of some shares between existing shareholders.

1 Corrected downwards for the exceptional gain made on the sale of 2 flats in Antwerp in 2020.

REAL ESTATE REPORT

1. Portfolio overview

In the first six months of 2021 the total Investment Value increased by 16,5% (+15,9 Mio EUR). The portfolio consists of 30 properties. The table below gives an overview of the portfolio on 30 June 2021 with segmentation applied by

asset type: Student, Young professionals and Other (retail and 'horeca', parkings and offices), and by city (Brussels, Liège, Antwerp and Ghent). For explanation of the terms used in the header of this table we refer to the glossary.

	ROOMS #	YEARLY ACTUAL RENT		INVEST. VALUE K EUR	GROSS ACTUAL YIELD %	GROSS MARKET YIELD %	"KOSTEN KOPER" VALUE/ ROOM €/ROOM	ERV /ROOM /MONTH €/ROOM
		K EUR	ERV K EUR					
BRUSSELS	267	1.529	1.510	28.170	5,43%	5,36%	93.381	471
LIÈGE	146	518	604	8.380	6,18%	7,21%	50.822	345
ANTWERP	309	1.539	1.610	28.365	5,43%	5,67%	83.172	434
GHENT	330	1.665	1.876	32.540	5,12%	5,77%	90.376	474
STUDENTS	1.052	5.251	5.600	97.455	5,39%	5,75%	83.533	444
ANTWERP	55	391	383	7.880	4,96%	4,85%	129.182	580
YOUNG PROFESSIONALS	55	391	383	7.880	4,96%	4,85%	129.182	580
OTHER	0	376	392	7.255	5,18%	5,40%		
TOTAL	1.107	6.018	6.374	112.590	5,34%	5,66%	88.434	465

Students

The total student housing portfolio generated a Gross Rental Income of **5,3 Mio EUR** and a Gross Actual Yield of **5,39%**. The Estimated Rental Value ('ERV') estimated by the real estate expert amounts to **5,6 Mio EUR**, which implies a Gross Market Yield of **5,75%**. The difference between both is mainly related to the fact that ERV makes the assumption of 100% letting.

The average "kosten koper" Value per room is about **84 kEUR** indicating conservative taxation by our real estate experts. The overall average monthly Estimated Rental Value is **444 EUR** per room.

BRUSSELS

Our first acquisitions (5 properties over 2013-2016) are located in Brussels, for which the student housing part currently accounts for about **29%** of the total student Investment Value. Four of these properties are leased for a long term to third parties Brik² (Van Orley and Zavelput) and Université Saint-Louis Bruxelles (Ommegang and Méridien).

ANTWERP

In 2017, Quares Student Housing entered the Antwerp student housing market by acquiring 15 Room To Bloom properties. In 2018, 3 additional Room To Bloom properties were acquired. Mid 2019, as part of the Agro-Inve deal, 2 additional properties were acquired at Paardenmarkt. One accommodation of the Agro-Inve deal (Paardenmarkt 6-8 with 5 apartments) did not fit in the strategy of Quares Student Housing and the 5 flats were divested in 2019 and in 2020. This brings the total Investment Value of the Antwerp student housing portfolio to 28,4 Mio EUR, which is about **29%** of total student Investment Value.



GHENT

The recent acquisitions of Agro-Inve (Iepenburch, 2019), Revalue (two buildings, 2020) and Octopus (one building, 2021) resulted in an increased importance of Ghent in the geographical weighting and a balanced geographical spread of our portfolio. The total Investment Value of the Ghent student housing portfolio is 32,5 Mio EUR, about **33%** of our total student Investment Value. This is in line with the weighting of Antwerp and Brussels.

LIÈGE

Quares Student Housing owns one student house in Liège, called Home Ruhl, which comprises 146 units. About **9%** of the total student Investment Value relates to this student accommodation in Liège. As observable in the Yield (6,2%) and "Kosten Koper" value/Room (c. 50 kEUR) metrics, the Liège student housing market is not as expensive as the other university cities.

2 Brik – Student in Brussel npo is the service desk for students in Brussels. Brik provides help in housing, mobility, city life and events.

Young professionals

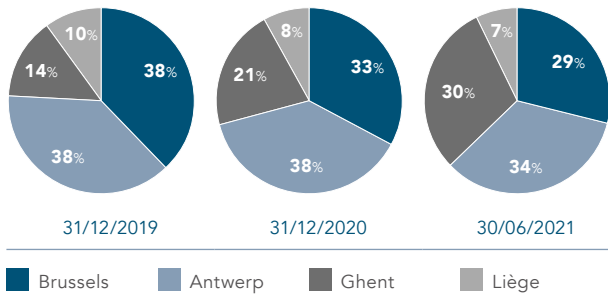
In June 2020 we completed the project Stadswaag in Antwerp, our 'city lab' residence for young professionals. This project contains 32 starter flats completed with both working and meeting space to make the life of our clients more joyful and stimulate social contact. This project confirms our ambition to service our client after graduation as young professionals. Together with 3 other buildings in Antwerp (23 flats), Stadswaag comprises our current young professionals offering, amounting to 7,0% of our total Investment Value.

Housing for young professionals is valued by our external expert to be more valuable than student accommodation. It is important to note that new projects which target young professionals have a comparable acquisition cost compared to student accommodation premises.

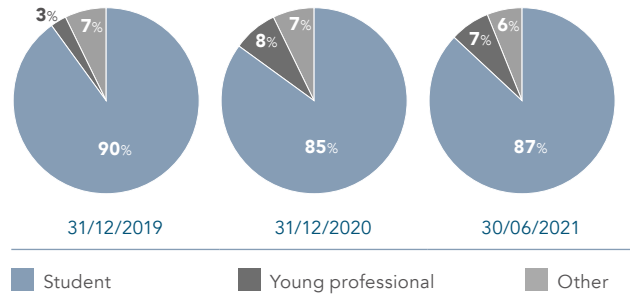
Other

Although not considered as our core operations, part of our portfolio (7,3 Mio EUR) relates to non-residential investments. The largest part relates to office spaces in the "Van Orley" and "Zavelput" building in Brussels which are leased out to Brik and Vlaams Audiovisueel Fonds (4,1 Mio EUR), complemented by two other offices (0,9 Mio EUR), four retail units (1,1 Mio EUR), parkings (0,7 Mio EUR) and transmission masts (0,4 Mio EUR).

Evolution of geographical spread of Investment Value (%)



Evolution of nature of Investment Value (%)

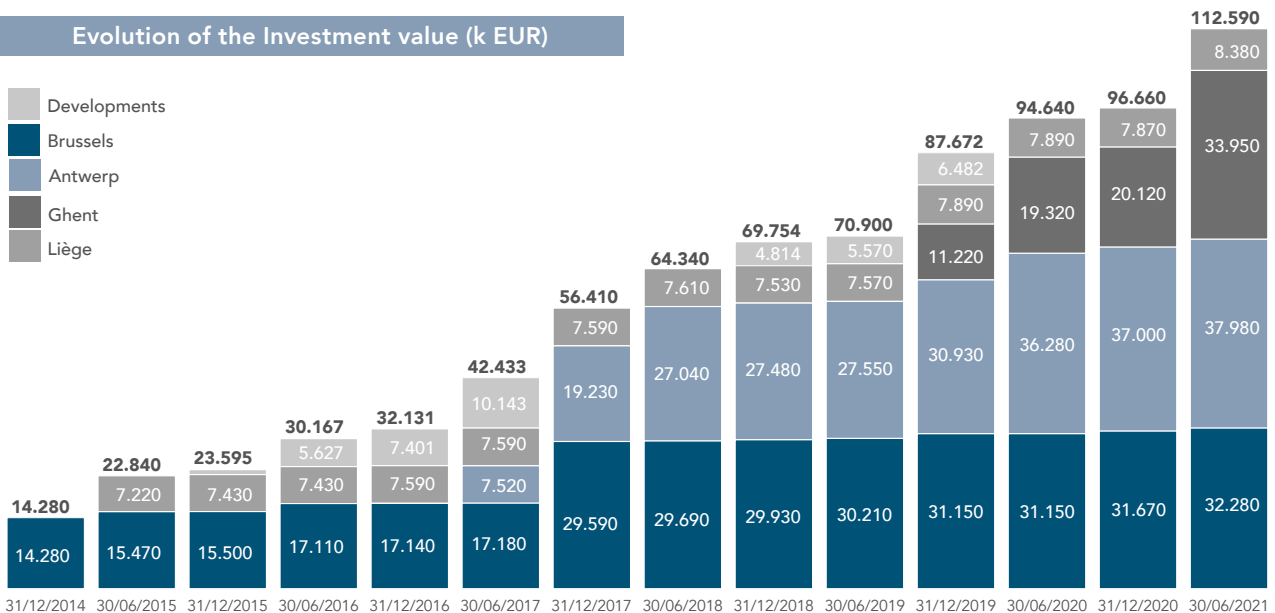


2. Evolution of the portfolio

The increase by 16,5% (+15,9 Mio EUR) of the total Investment Value in 2021 relates to:

- (i) the acquisition of Octopus, a new built student residence of 119 rooms located at Stalhof 2, 9000 Gent (+12,6 Mio EUR or +13,1%)
- (ii) the valuation evolution of the existing property portfolio (+3,3 Mio EUR or +3,4%).

Evolution of the Investment value (k EUR)



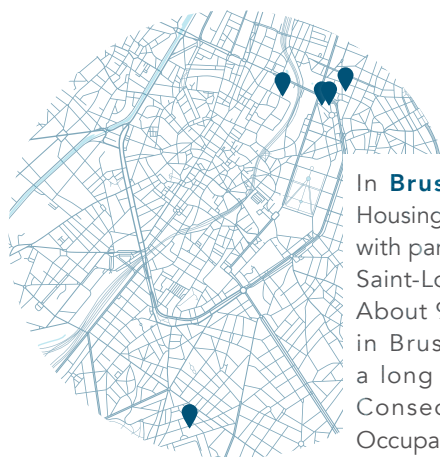
3. Occupancy³ and rental contract details

Per 30 June 2021, our portfolio consists of 1.107 rooms that can shelter more than 1.200 persons. The June occupancy was 94%, which is in line with the year to date average occupancy.

The COVID-19 pandemic and the resulting measures imposed by the Government had a negative impact on the occupancy rate. On the one hand, it must be noted that properties which historically always have been low in demand by students, in fact, not witness a rise in occupancy during the pandemic. On the other, we have noticed that traditionally fully occupied buildings just fell short of 100% occupancy. The latter translates into following occupancy rates: Rodestraat 17 (69%, due to renovation works), Home Ruhl (80%) and Kothouse (83%). In order to improve the occupancy, in the next ('Relance') academic year both Rodestraat 17 and Kothouse are being renovated with a clear goal towards 100% occupancy. As mentioned in our introductory message to the shareholder, Home Ruhl, our Liège residence, is almost fully rented out for the next academic year.



OCUPANY SUMMARY	ROOMS #	PERSONS #	FINANCIAL OCCUPANCY YTD AVG. %	FINANCIAL OCCUPANCY JUNE %
BRUSSELS	267	316	98,6%	98,5%
LIÈGE	146	157	79,5%	79,5%
ANTWERP	309	376	90,3%	89,5%
GHENT	330	330	99,8%	99,7%
STUDENTS	1.052	1.179	93,9%	93,6%
YOUNG PROFESSIONALS	55	58	96,4%	100,0%
TOTAL	1.107	1.237	94,0%	93,9%



In **Brussels** Quares Student Housing has long term contracts with partners such as Université Saint-Louis Bruxelles and Brik. About 92% of the total rooms in Brussels are based upon a long term rental contract. Consequently the Financial Occupancy Rate for these properties amounts to 100%.



The **Ghent** buildings continued their strong performance with a, close to, full occupation throughout the first 6 months.

The reason for the **Antwerp** occupancy for students being on the low end is twofold: (i) most building just full short of 100% occupancy and (ii) renovation works in Rodestraat 17, making it difficult to lease out the rooms. We are confident that the Antwerp portfolio will return to its 2019 occupancy figures supported by the academic year 2021-2022 relance.



The **young professionals** segment reached full occupancy per June 2021. The slightly lower YTD average was due to 2 vacant flats at Stadswaag 6 in the first months of the year. Given the longer contract term of this segment this (close) to full occupancy is likely to maintain in the months to come.

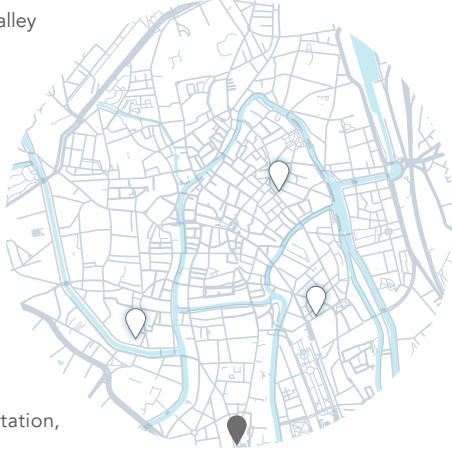
3 The calculated occupancy rates are an average of the monthly contractual occupancy rates at the end of the month.

4. Portfolio overview

ADDRESS	Stalhof 2 9000 Ghent
DATE OF PURCHASE	March 2021
# OF RESIDENTIAL UNITS	119

LOCATION

The building is located in an alley nearby the popular student party scene 'The Overpoort' and in close proximity to the Artevelde Hogeschool. The residence is located on a 5 minute walking distance from Sint-Pietersplein, and the Ghent University campuses 'UFO' and 'Boekentoren'. The building is easily accessible with public transport and located on a 15 min walking distance from Sint-Pieters station, Ghent (2 km).



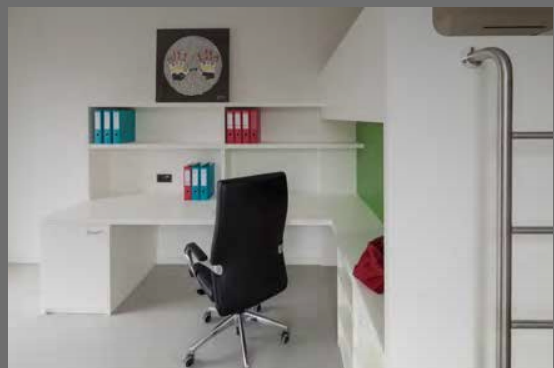
OCTOPUS




In March 2021, Quares Student Housing acquired 'Octopus' through a 96 year lease. The student residence was completed in September 2014 and has since been leased without any vacancies and with an annual waiting list. The residence comprises approximately 4,400 m² of student accommodation (118 student units and 1 concierge flat) and is separately part of a complex that contains another 4,000 m² of retail, owned by Wereldhave.

There is a variety of rooms and, thanks to the resident concierge, increased social control and safety. There are communal areas such as a living kitchen on each floor and private bicycle storage facilities in the basement. In addition, each tenant enjoys various benefits in the different shops of the complex.

The student residence 'Octopus' was given its name as a reference to the former student restaurant that was located on these premises and was well known to all students and residents of Ghent.





FINANCIALS 2021

1. Introduction

This financial report includes the consolidated financial statements (consolidated balance sheet and income statement) of Quares Student Housing NV and its subsidiaries. Quares Student Housing NV is not legally obliged to set up consolidated financial statements according to the Belgian Companies and Associations Code.

On 30 June 2021, the holding company Quares Student Housing NV has participations in 10 subsidiaries. The consolidated income statement per 30 June 2021 includes the income statements for both the parent company and the subsidiaries:

QUARES STUDENT HOUSING NV			
TRI-BIS	100%	100%	OMMEGANG
KOTHOUSE	100%	100%	ROOM TO BLOOM
BISC	100%	100%	REVALUE
MÉRIDIEN	100%	100%	AGRO-INVE
RUHL	100%	100%	OCTOPUS

In March 2021 Quares Student Housing NV founded Quares SHF Octopus NV, an SPV set up for the purchase of the Octopus building in Ghent.

Preliminary remarks regarding the presentation and content of the consolidated financial statements

The consolidated financial statements of Quares Student Housing NV are presented in a format that is based upon the format used by the Belgian REIT-industry. This will increase both readability as well as comparability with other actors in the student housing market. However, our financial statements are in accordance with Belgian GAAP and not with IFRS.

The consolidated balance sheet for the period ending 30 June 2021 will be compared to 31 December 2020 figures. A brief explanation of substantial differences between the 2 periods is provided. The consolidated income statement for the period ending 30 June 2021 will be compared to the same period for the year 2020. A brief explanation of substantial differences between the 2 periods is provided.

2. Consolidated income statement

	IN '000€				VAR. ('000€)	VAR. (%)
	30/06/2021		30/06/2020			
Rental income - Student Housing	2.783		2.538		245	9,6%
Rental income - Young Professionals	160		107		53	49,2%
Rental income - Other	63		51		12	23,3%
NET RENTAL INCOME	3.005	100,0%	2.696	100,0%	309	11,5%
Recovery of rental charges and taxes payable by the tenants for let properties	206	6,9%	178	6,6%	28	15,9%
Rental charges payable by the tenants for let properties	-305	-10,1%	-264	-9,8%	-41	15,5%
PROPERTY RESULT	2.907	96,7%	2.610	96,8%	297	11,4%
Technical costs	-440	-14,6%	-451	-16,7%	11	-2,5%
Commercial costs	-12	-0,4%	-13	-0,5%	1	-10,5%
Property management costs	-183	-6,1%	-185	-6,9%	2	-0,8%
Other property costs	-263	-8,7%	-242	-9,0%	-21	8,5%
PROPERTY CHARGES	-898	-29,9%	-891	-33,1%	-6	0,7%
PROPERTY OPERATING RESULT	2.009	66,8%	1.718	63,7%	290	16,9%
General company expenses	-287	-9,6%	-341	-12,6%	54	-15,7%
Other operating income and costs	65	2,2%	194	7,2%	-129	-66,6%
OPERATING RESULT BEFORE THE RESULT ON THE PORTFOLIO	1.786	59,4%	1.572	58,3%	215	13,7%
Depreciation charges properties	-1.942	-64,6%	-1.327	-49,2%	-616	46,4%
Depreciation charges intangibles	-362	-12,0%	-218	-8,1%	-144	66,2%
DEPRECIATION CHARGES	-2.304	-76,7%	-1.544	-57,3%	-760	49,2%
Financial income		0,0%		0,0%		3100,0%
Net interest costs	-234	-7,8%	-310	-11,5%	76	-24,6%
Other financial costs	-92	-3,0%	-11	-0,4%	-81	766,3%
FINANCIAL RESULT	-325	-10,8%	-321	-11,9%	-5	1,5%
RESULT BEFORE TAXES	-843	-28,0%	-293	-10,9%	-550	187,7%
Provision deferred taxation	9	0,3%		0,0%	9	
Corporate taxes	-105	-3,5%	-115	-4,3%	10	-8,3%
TAXES	-97	-3,2%	-115	-4,3%	18	-15,8%
NET RESULT	-939	-31,3%	-408	-15,1%	-532	130,5%
Net result attributable to the owners of the parent	-990	-32,9%	-477	-17,7%	-513	107,6%
Net result attributable to non-controlling interest	51	1,7%	69	2,6%	-19	-26,9%
NET RESULT WITHOUT DEPRECIATION CHARGES	1.365	45,4%	1.137	42,2%	228	20,1%

2.1 Rental Income

2.1.1 STUDENT

RENTAL INCOME (IN '000€)	30/06/2021	30/06/2020	VAR. ('000€)	VAR. (%)
Quares SHF Bisc NV	403	398	5	1,3%
Quares SHF Kothouse BV	43	42	1	2,6%
Quares SHF Méridien NV	55	52	3	5,9%
Quares SHF Ommegang NV	438	426	12	2,8%
Room to Bloom NV	820	829	-10	-1,2%
Quares SHF Ruhl NV	290	320	-30	-9,4%
Agro-Inve NV	412	388	24	6,1%
EXISTING PORTFOLIO	2.460	2.455	5	0,2%
Revalue BV	185	83	102	
Quares SHF Octopus NV	138		138	
RECENT ACQUISITIONS (LAST 2Y)	323	83	240	
TOTAL CONSOLIDATED RENTAL INCOME	2.783	2.538	245	9,6%

The student rental income increased with 245 kEUR (+9,6%), mainly due to the impact of the latest student housing acquisitions (Revalue & Octopus). Within the existing portfolio the lower occupancy (mainly in Home Ruhl and Room to Bloom) was somewhat compensated by (i) rental price increases over the portfolio and (ii) indexation of long term contracts with Brik and Université Saint-Louis Bruxelles.

2.1.2 YOUNG PROFESSIONALS

The launch of Stadswaag in June 2020 was the main contributor to the young professional revenue increase from 107 kEUR in YTD2020 the first to 160 kEUR in YTD2021.

2.1.3 OTHER

The increase in other rental revenue relates to the full year impact of retail revenues through Revalue (Oude Schaaapmarkt) and office revenues Stadswaag.

2.2 (Recovery of) Rental charges

The recovery of rental charges does not fully match with the individual and common rental charges, as for some buildings (mainly Room To Bloom in Antwerp and Iepenbrug in Ghent) we charge an 'all-in' price to the student and, consequently, do not make a distinction between Net Rental Income and recovery of private charges.

The rental charges remained stable as a percentage of Net Rental Income at 10%. The lower electricity expenses were offset by higher internet expenses (driven by internet bandwidth upgrades throughout the portfolio during Covid-19 crisis period when students had online courses and exams).

RENTAL CHARGES (IN '000€)	30/06/2021		30/06/2020	
Internet	-91	-3,0%	-65	-2,4%
Water	-84	-2,8%	-74	-2,8%
Electricity	-77	-2,6%	-80	-3,0%
Gas	-52	-1,7%	-40	-1,5%
Other	-1	0,0%	-5	-0,2%
TOTAL CONSOLIDATED RENTAL CHARGES	-305	-10,1%	-264	-9,8%

2.3 Property charges

Property charges as % of Net Rental Income remained decreased from 33% in YTD20 to 30% in YTD21. Property charges include:

- Technical costs, which mainly relate to repair & maintenance, cleaning, insurance premiums and security measures. The work is partly done by our staff and partly outsourced to external service providers. The decrease as % of Net Rental Income is the result of economies of scale;
- Commercial costs relate to publicity in the letting process;
- Property management, which mainly relate to salary costs of our employees as well as property management services performed by Quares Property Management. The decrease as % of Net Rental Income is the result of economies of scale; and,
- Other property costs mainly relate to real estate taxes.

PROPERTY CHARGES (IN '000€)	30/06/2021		30/06/2020	
Technical costs	-440	-14,6%	-451	-16,7%
Commercial costs	-12	-0,4%	-13	-0,5%
Property management costs	-183	-6,1%	-185	-6,9%
Other property costs	-263	-8,7%	-242	-9,0%
TOTAL CONSOLIDATED PROPERTY CHARGES	-898	-29,9%	-891	-33,1%

2.4 Property operating result

In summary, the above results in a improved **property operating result**, with the property margin increasing from **63,7%** in YTD20 to **66,8%** in YTD21. This is mainly caused by economies of scale on technical and property management costs.

2.5 General company expenses

General company expenses amount to 287 kEUR mainly related to general expenses at holding level; fund and asset management, accounting and company management, valuation, lawyer, consulting and audit fees. The fund and asset management fees (90 kEUR including VAT) relate to the fees from the statutory director Quares REIM Student Housing NV for all properties in the portfolio. This remuneration is in accordance with the Bylaws of the company.

Over the first six months of 2021, we were able to decrease the general company expenses with 54 kEUR compared to YTD20, mainly driven by lower consultancy cost. Resulting in a YTD21 % of Net Rental Income below 10%.

2.6 Other operating income and costs

The decrease in Other operating income and costs between From YTD20 to YTD21 (-129 kEUR) is mainly explained by 156 kEUR of gain made on the 2 flats sold at Paardenmarkt 6-8 in YTD20.

2.7 Operating result before the result on the portfolio (EBITDA)

The **Operating margin** increased from **58,3%** to **59,4%** mainly as a result of an improved property margin, increased economies of scale offset by the exceptional gain made on the sale of 2 flats in Antwerp. If we exclude the impact of the sale of these flats, the operational margin amounts to 52,5% and 59,4% in resp. YTD20 and YTD21.

2.8 Below EBITDA

2.8.1 DEPRECIATION CHARGES

Depreciation charges on investment property increased from 1,5 Mio EUR to 2,3 Mio EUR. This increase is mainly the consequence of the depreciation of the new acquisitions in 2020 and 2021 (Revalue and Octopus) and the additional investments in the existing properties.

2.8.2 FINANCIAL RESULT

The net interest costs amount to 234 kEUR, a 76 kEUR decrease when compared to 2020. This is partly due to repayment of an ING and Belfius loan prior to the refinancing combined with a slightly lower average interest rate after refinancing. Refer to the financial debt in the balance sheet section for further detail. Other financial cost mainly relate to advisors fees in support of the refinancing in 2021.

2.8.3 TAXES

The 9 kEUR is related to the reversal of the provision for deferred taxation (see also deferred taxes in the balance section).

The 105 kEUR corporate income tax is mainly related to the income taxes due by Agro-Inve NV and Revalue, because of the taxable income of both companies.

3. consolidated balance sheet

ASSETS	IN '000€			
	30/06/2021	30/12/2020	VAR. ('000€)	VAR. (%)
FIXED ASSETS	92.970	78.235	14.735	18,8%
Formation expenses	1.634	1.320	315	23,9%
Intangible fixed assets	117	85	32	37,5%
Investment property	91.131	76.723	14.408	18,8%
Property available to let	91.108	76.723	14.385	18,7%
Property developments	23		23	
Tangible fixed assets	88	108	-19	-17,8%
Financial fixed assets				0,0%
CURRENT ASSETS	1.889	9.057	-7.168	-79,1%
Amounts receivable after more than 1 year	1	1		0,0%
Stock and contracts in progress				
Amounts receivable within 1 year	469	487	-18	-3,7%
Trade debtors	284	291	-7	-2,3%
Other amounts receivable	185	196	-11	-5,8%
Cash and cash equivalents	1.242	8.474	-7.231	-85,3%
Deferred charges and accrued income	178	97	81	84,2%
TOTAL ASSETS	94.860	87.293	7.567	8,7%
LIABILITIES	30/06/2021	30/06/2020	VAR. ('000€)	VAR. (%)
EQUITY	37.987	39.648	-1.660	-4,2%
Capital	36.107	36.107		0,0%
Issue premiums	8.624	8.624		0,0%
Accumulated profits or losses	-7.959	-6.969	-990	14,2%
Profit or losses carried forward	-6.969	-5.726	-1.243	21,7%
Year-to-date profit or loss	-990	-1.243	253	-20,4%
Negative consolidation difference	1.216	1.216		0,0%
Non-controlling interest		670	-670	-100,0%
PROVISIONS AND DEFERRED TAXES	476	484	-9	-1,8%
LIABILITIES	56.396	47.161	9.235	19,6%
Amounts payable after more than 1 year	52.678	33.597	19.081	56,8%
Financial debts	52.678	33.597	19.081	56,8%
Amounts payable within 1 year	3.605	13.507	-9.902	-73,3%
Financial debts	1.658	11.392	-9.734	-85,4%
Trade debts	555	954	-398	-41,8%
Taxes	383	320	63	19,7%
Remuneration and social security costs	51	70	-19	-26,6%
Advance payments	51	153	-102	-66,8%
Other amounts payable	907	618	288	46,6%
Accrued charges and deferred income	113	57	57	99,7%
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	94.860	87.293	7.567	8,7%

3.1 Fixed assets

3.1.1 FORMATION EXPENSES

Formation expenses are mainly related to the costs regarding the structuring of the subsidiaries and all acquisition costs for real estate properties. Formation expenses are amortised over a linear period of 5 years (deferred expense in the P&L). The increase of 315k EUR compared to the situation per year-end 2020 is mainly related to the fees invoiced by the statutory director for the acquisition of Octopus (in accordance with the bylaws of the company) and lawyer fees incurred in the acquisition of the minority stake (25%) of Agro-Inve NV.

3.1.2 INVESTMENT PROPERTY

NET BOOK VALUE REAL ESTATE (IN '000€)	30/06/2021	30/06/2020	VAR. ('000€)	VAR. (%)
Quares SHF Bisc NV	10.449	10.617	-169	-1,6%
Quares SHF Kothouse BV	1.078	1.117	-39	-3,5%
Quares SHF Méridien NV	1.243	1.258	-14	-1,1%
Quares SHF Octopus NV	12.625		12.625	
Quares SHF Ommegang NV	10.983	11.156	-174	-1,6%
Room to Bloom NV	30.441	31.053	-613	-2,0%
Quares SHF Ruhl NV	5.081	5.265	-184	-3,5%
Tri-Bis BV	253	253		0,0%
Agro-Inve NV	11.518	8.424	3.094	36,7%
Revalue BV	7.107	7.243	-136	-1,9%
Quares Student Housing NV	353	337	16	4,6%
TOTAL	91.131	76.723	14.408	18,8%

3.1.3 INTANGIBLE FIXED ASSETS

Intangible fixed assets relate to investments done in our digital rental platform and financial reporting tool.

3.2 Equity

The following table gives an overview of the equity roll-forward from 31 December 2020 to 30 June 2021.

EQUITY ROLL FORWARD (IN '000€)					TOTAL EQUITY ATTRIBUTABLE TO THE	NON-	TOTAL EQUITY
	CAPITAL	SHARE PREMIUM	ACCUMULATED PROFIT/LOSS	NEGATIVE CONSOLIDATION DIFFERENCE	OWNERS OF THE PARENT	CONTROLLING INTEREST	
CONSOLIDATED EQUITY AT 31/12/2020	36.107	8.624	-6.969	1.216	38.977	670	39.648
Result of the period							
Capital increase			-940		-940	51	-889
Capital increase						-721	-721
CONSOLIDATED EQUITY AT 30/06/2021	36.107	8.624	-7.909	1.216	38.037		38.037

The decrease in equity can be mainly explained by the following two factors:

- Result of the first six months of 2021, that amounts to -0,9 Mio EUR, which brings the total accumulated consolidated loss at 7,9 Mio EUR per 30 June 2021.
- The acquisition of the residual 25% of shares of Agro-Inve NV, owner of 3 properties in June 2021. This resulted in the elimination of the interest of third parties position 721 kEUR after allocation of the first 6 months.

The following table gives an overview of the shares (categories A until N). As of June 2021, Quares Student Housing NV has 3.616 shares issued representing a Share Capital (incl. Share Premium) of 44,7 Mio EUR.

DATE	SHARE CATEGORY	NUMBER OF SHARES	CAPITAL (A)	SHARE PREMIUM (B)	TOTAL (A) + (B)	ISSUE PRICE
20/02/2013	Abis	6	€ 61.500	€ 0	€ 61.500	€ 10.250
07/03/2013	Bbis	119	€ 1.136.800	€ 0	€ 1.136.800	€ 9.800
04/12/2013	C	111	€ 1.090.256	€ 19.744	€ 1.110.000	€ 10.000
26/02/2014	D1	50	€ 517.500	€ 0	€ 517.500	€ 10.350
24/04/2014	D2	300	€ 2.974.617	€ 130.383	€ 3.105.000	€ 10.350
25/07/2014	E1	41	€ 406.531	€ 50.619	€ 457.150	€ 11.150
10/03/2014	E2	232	€ 2.300.370	€ 286.430	€ 2.586.800	€ 11.150
28/11/2014	E3	159	€ 1.576.547	€ 196.303	€ 1.772.850	€ 11.150
13/03/2015	F	179	€ 1.774.855	€ 283.645	€ 2.058.500	€ 11.500
13/07/2015	G	100	€ 991.539	€ 173.461	€ 1.165.000	€ 11.650
02/08/2016	H	240	€ 2.379.694	€ 500.306	€ 2.880.000	€ 12.000
30/03/2016	I	367	€ 3.638.948	€ 801.752	€ 4.440.700	€ 12.100
29/06/2017	J	307	€ 3.044.024	€ 960.524	€ 4.004.548	€ 13.044
28/03/2018	K	406	€ 4.025.648	€ 1.308.075	€ 5.333.723	€ 13.137
30/11/2018	L	331	€ 3.281.994	€ 1.186.506	€ 4.468.500	€ 13.500
07/05/2019	M	25	€ 247.633	€ 101.118	€ 348.751	€ 13.950
11/08/2019	M	99	€ 980.625	€ 400.425	€ 1.381.050	€ 13.950
15/04/2020	M	62	€ 864.900	€ 0	€ 864.900	€ 13.950
29/11/2020	N	482	€ 4.812.924	€ 2.224.276	€ 7.037.200	€ 14.600
31/06/2021		3.616	€ 36.106.905	€ 8.623.567	€ 44.730.472	

3.3 Liabilities

3.3.1 FINANCIAL DEBTS

The total financial debts amount to 54,3 Mio EUR, related to long-term financial debts (amounting to 52,7 Mio EUR) and the short term financial debts (amounting to 1,7 Mio EUR).

The total amount of financial debts (long-term and short-term) increased by 9,3 Mio EUR which is mainly the result of:

- Additional funding for the acquisition of the Octopus property;
- Refinancing of Belfius loans and part of the ING loans with Belfius and Argenta.
- Amortization of facility agreement for the existing ING debt.

The Debt Ratio per 31 December 2020 equals 48.4% compared to 45.3 % per 31 December 2019. A direct result of the refinancing of the historical debt portfolio towards a 50% LTV.

Quares Student Housing has credit facilities with 3 Belgian financial institutions, Belfius, Argenta and ING.

Last year Quares Student Housing emitted €520k of convertible loans. The first conversion period ends 15/09/21. Bondholders who provide the conversion form prior to this date will convert their convertible loans into shares per 15/12/21.

COMPANY	SITE	BANK	START DATE	END DATE	CREDIT FACILITY	OUTSTANDING AMOUNT
QSH SHF Kothouse NV	Kothouse	ING	07/06/2011	14/06/2028	840.000	419.970
QSH SHF Bisc NV	Van Orley-Zavelput	Belfius	29/03/2021	30/09/2026	7.225.000	7.225.000
QSH SHF Ruhl NV	Home Ruhl	Belfius	29/03/2021	30/09/2026	3.975.000	3.975.000
QSH SHF Méridien NV	Méridien	Belfius	29/03/2021	30/09/2026	700.000	700.000
QSH SHF Ommegang NV	Ommegang	Belfius	29/03/2021	30/09/2026	6.750.000	6.750.000
Room To Bloom NV	Room To Bloom	Argenta	24/06/2021	01/04/2027	14.440.000	14.440.000
QSH SHF Octopus NV	Octopus	Belfius	29/03/2021	30/09/2026	7.250.000	7.250.000
Revalue NV	Zuidstationstraat	ING	15/12/2014	31/12/2029	4.000.000	2.495.995
QSH NV	Stadswaag	Argenta	24/03/2021	01/04/2027	3.900.000	3.900.000
QSH NV	AGRO-Inve NV	Argenta	24/03/2021	01/04/2027	6.660.000	6.660.000
QSH NV	Convertible bond	0	15/12/2020	15/12/2023		520.000
					55.740.000	54.335.965

The loan facilities are based upon (i) a fixed interest rate or (ii) a variable interest rate (EURIBOR 3 months) and a commercial margin. The majority of the variable interest rate credit facilities are hedged via a hedging agreement whereby the short term interest rate is hedged through IRS instruments. Resulting in a fixed rate for 95% of our loan portfolio. Quares Student Housing takes into account the accounting policies according to Belgian GAAP. As such, the consolidated balance sheet does not take into account the valorisation of these hedging instruments.

Quares Student Housing concluded loan facilities with an average duration of 6,2 years. Per 30 June 2021 the credit portfolio of Quares Student Housing has a remaining average duration of 5,6 years.

4. consolidated cash flow statement

	IN '000€
CASH 31/12/2020	8.473
Operating result before the result on the portfolio	1.786
Corporate income tax	-97
Change in working capital	-183
OPERATING CASH FLOW	1.507
Capex	-17.039
Buy-out non-controlling interest	-721
INVESTMENT CASH FLOW	-17.760
Interest	-234
Capital repayment/new loans	9.347
Capital increase	0
Other financial costs	-92
FINANCING CASH FLOW	9.022
TOTAL CASH FLOW	-7.232
CASH 30/06/2021	1.242

The cash needed for the total investing activity of Quares Student Housing (17,8 Mio EUR) was sourced from:

- Cash balance at 31/12/2020 (8,5 Mio EUR);
- New financing for Octopus and refinancing (9,0 Mio EUR); and,
- Operating cash flow (1,5 Mio EUR).

Main capital expenditure relates to:

- Acquisition of Octopus (13 Mio EUR) and,
- Acquisition of minority position (25%) Agro-Inve (4 Mio EUR).

5. Net Asset Value ('NAV')

The Net Asset Value is the value per share at a certain point in time, based upon the consolidated equity. The statutory director calculates the NAV twice a year, based upon the consolidated accounts per 30 June and per 31 December of each year.

The NAV calculation for an unlisted real estate company follows a specific approach:

(i) The Consolidated Accounting Equity

The Consolidated Accounting Equity, based upon the Belgian GAAP, is the starting point of the NAV calculation. As a result of the depreciations on the acquisition value of the properties, the Consolidated Accounting Equity is understating the Net Asset Value per share and should therefore be corrected by the Latent capital gain or loss.

(ii) Latent capital gain or loss

The latent capital gain is the difference between the Investment Value (as determined by the independent valuer) and the Net Book Value of the real estate portfolio.

(iii) Exit Tax

The latent capital gain will be corrected by the exit tax. The exit tax rate (15%) that applies if a real estate company is converted into, or engaged in a reorganization with a BE-REIT (regulated real estate company) or a Belgian SREIF (specialized real estate investment fund).

In 2021, Quares Student Housing NV acquired the remaining 25 % of the shares of Agro-Inve NV, which is an owner of 2 assets (1 in Antwerp and 1 in Ghent). The company Agro-Inve NV no longer holds a minority shareholder position.

For 2020 the Net Asset Value per share takes into account this minority share through:

- The total Investment Value is corrected with 25 % of the Investment Value of the Agro-Inve properties;
- The "Kosten-Koper"-value is corrected with 25 % of the "Kosten-Koper" value of the Agro-Inve properties;
- The Net Book Value is corrected with 25 % of the Net Book Value of the Agro-Inve properties.

The Net Asset Value per share takes also into account a 'cost of completion': A lump sum capex cost of 250 kEUR in order to comply with city regulations.

Per 30 June 2021, the **NAV per share** amounts to **15.413 EUR** compared to **15.032 EUR** per 31 December 2020 which is an **increase by 2,53%**.

NET ASSET VALUE (IN EUR)	30/06/2021	30/12/2020	VAR. €	VAR. %
CONSOLIDATED ACCOUNTING EQUITY (EXCL. THIRD PARTY INTEREST)	37.987.362	38.977.282	-989.920	-3%
Investment value (CBRE)	112.590.000	96.660.000	15.930.000	16%
Third Party Interest (25% Agro Invest NV)	0	-3.477.500		
Net book value investment property	91.131.084	76.723.329	14.407.755	19%
Third Party Interest (25% Agro Invest NV on NBV Buildings)	0	-189.129		
LATENT CAPITAL GAIN	21.458.916	16.648.300	4.810.617	29%
EXIT TAX	-3.461.892	-1.018.364	-2.443.528	
Cost of Completion	-250.000	-250.000	0	0%
INTRINSIC VALUE OF THE EQUITY	55.734.386	54.357.218	1.377.168	3%
Number of shares	3.616	3.616	0	0%
NET ASSET VALUE PER SHARE	15.413	15.032	381	2,53%

The following table gives an overview of the share price and the return per share across all share categories (before preferential distribution to the statutory director, Quares REIM Student Housing NV):

DATE	SHARE CATEGORY	ISSUE PRICE	PRICE PER 30/06/2021	CUMULATED RETURN	YEARLY RETURN
20/02/2013	Abis ⁴	€ 10.250	€ 15.413	50,37%	6,02%
07/03/2013	Bbis	€ 9.800	€ 15.413	57,28%	6,88%
04/12/2013	C	€ 10.000	€ 15.413	54,13%	7,15%
26/02/2014	D1	€ 10.350	€ 15.413	48,92%	6,66%
24/04/2014	D2	€ 10.350	€ 15.413	48,92%	6,80%
25/07/2014	E1	€ 11.150	€ 15.413	38,24%	5,51%
10/03/2014	E2	€ 11.150	€ 15.413	38,24%	5,23%
28/11/2014	E3	€ 11.150	€ 15.413	38,24%	5,80%
13/03/2015	F	€ 11.500	€ 15.413	34,03%	5,40%
13/07/2015	G	€ 11.650	€ 15.413	32,30%	5,41%
02/08/2016	H	€ 12.000	€ 15.413	28,44%	5,79%
30/03/2016	I	€ 12.100	€ 15.413	27,38%	5,21%
29/06/2017	J	€ 13.044	€ 15.413	18,16%	4,53%
28/03/2018	K	€ 13.137	€ 15.413	17,32%	5,31%
30/11/2018	L	€ 13.500	€ 15.413	14,17%	5,49%
07/05/2019	M	€ 13.950	€ 15.413	10,49%	4,88%
11/08/2019	M	€ 13.950	€ 15.413	10,49%	5,56%
15/04/2020	M	€ 13.950	€ 15.413	10,49%	8,68%
29/11/2020	N	€ 14.600	€ 15.413	5,57%	

The cumulated return is calculated as the variance between the share price per 30 June 2021 and the issue price, divided by the issue price.

⁴ Abis are the shares held by the only statutory director, Quares REIM Student Housing NV, which has a preferential distribution, for which we refer to article 29 of the Bylaws of the Company.

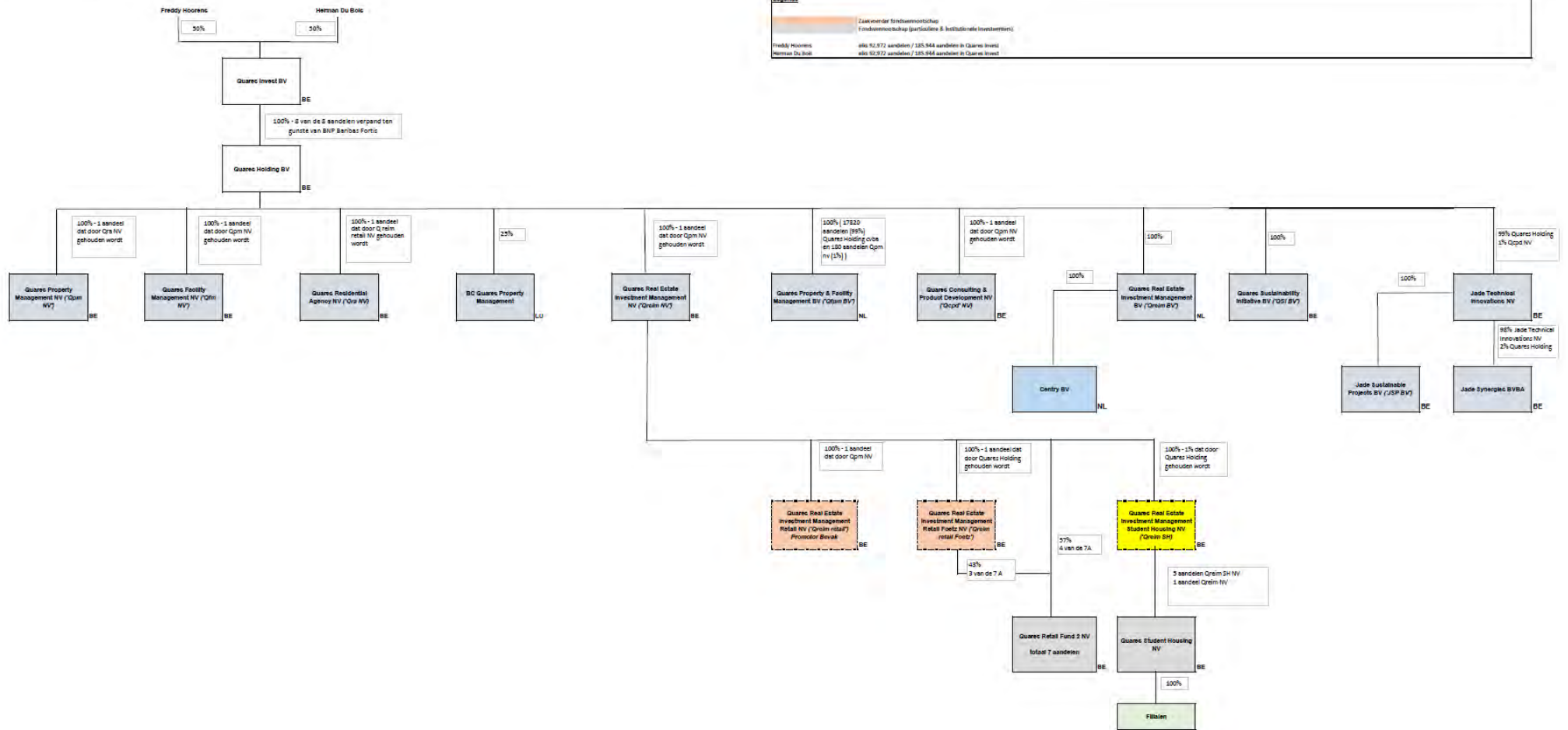


Quares Student Housing
Museumstraat 50
2000 Antwerpen
Tel.: +32 (0)3 294 50 57
E-mail: info@qshf.be
Website: www.qshf.be



BIJLAGE 6 - SCHEMATISCHE VOORSTELLING BIJ SECTIE 5.12 (BELANGRIJKSTE DEELNEMINGEN VAN DE DOELVENNOOTSCHAP)

Organisatiestructuur



BIJLAGE 7 – AFSPRAKEN MET DE VERTEGENWOORDIGER

BESCHRIJVING SAMENWERKING IN HET KADER VAN GARANTIE 2022 EN GARANTIE 2023

1. Deze bijlage zet de regels uiteen van de samenwerking tussen de Vertegenwoordiger en de Koper inzake het verhuur- en incassoproces met betrekking tot het Vastgoed gedurende de academiejaren die het voorwerp maken van de Garanties 2022 en 2023. Deze samenwerkingsregels vormen een essentiële voorwaarde voor het verlenen door de Verkopers van de Garanties 2022 en 2023.
2. De Vertegenwoordiger zal de volgende elementen kunnen bepalen (in samenspraak met de Koper, rekening houdend dat in geval van onenigheid tussen de Vertegenwoordiger en de Koper de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid bij de Koper ligt, die zijn beslissing steeds op basis van redelijke motieven dient te verantwoorden) en op een tweewekelijkse basis hierover worden geïnformeerd:
 - (i) de verhuurcampagne alsook, maar niet beperkt tot, de leadgeneration en marketing;
 - (ii) de huurprijzen, provisie voor kosten per kamer;
 - (iii) het bepalen van het EGWI budget en het onderhandelen van de contracten met de desbetreffende leveranciers;
 - (iv) het verhuurproces, waaronder de conversie van een lead in contract;
 - (v) de facturatie en de incasso (onder meer, maar niet beperkt tot, rappel); en
 - (vi) de maatregelen en acties bij vertraagde betalingen of wanbetalingen
3. Onder voorbehoud van toepassing van de principes uiteengezet onder randnummer 2 hierboven garandeert de Koper aan de Vertegenwoordiger ten titel van resultaatsverbintenis dat de volgende principes zullen worden gehanteerd m.b.t:
 - (a) de huurprijzen, provisie voor kosten per kamer
 - a) De huurprijzen en provisie voor kosten worden toegepast conform de lijst met alle kamerprijzen in Bijlage 8 van de koop-verkoopovereenkomst:
 - (i) Academiejaar 2021/22: jaarhuur van 6.730.000 EUR + provisies voor kosten van 468.000 EUR, (inclusief de nog leegstaande kamers en de herverhuring van korte termijnhuurcontracten)
 - (ii) Academiejaar 2022/23: jaarhuur van 6.945.000 EUR + provisies voor kosten van 468.000 EUR (bij 100% verhuring)
 - b) De Vertegenwoordiger heeft de mogelijkheid om de verdeling tussen huur en provisie voor kosten te wijzigen en de mogelijkheid om beide of één van beide te verhogen indien de markt dit toelaat
 - (b) het instandhouden van het EGWI budget en het onderhandelen van de contracten met de desbetreffende leveranciers
- (a) De EGWI kosten worden toegepast conform de lijst met alle kamerkosten in Bijlage 8 van de koop-

verkoopovereenkomst.

- a) EGWI kosten begroot op 577.000 EUR per jaar
 - b) De Vertegenwoordiger heeft de mogelijkheid om EGWI kosten te reduceren indien de markt dit toelaat en zonder het comfort van de student te verminderen.
4. Onder voorbehoud van toepassing van de principes uiteengezet in randnummer 2 hierboven, verleent de Koper aan de Vertegenwoordiger een middelenverbintenis m.b.t:
- (i) de verhuurcampagne alsook, maar niet beperkt tot, de leadgeneration en marketing:
 - het ter beschikking stellen van voldoende mensen en middelen, minstens op het niveau (kwaliteit en kwantiteit) van de verhuurcampagne 2021/22 en zoals opgenomen in de Tussentijdse Cijfers
 - het Vastgoed zal dezelfde aandacht en aanpak hebben als de panden van Xior
 - commercialisatie- en verhuurplannen worden afgestemd met de Vertegenwoordiger
 - (ii) het verhuurproces, waaronder de conversie van een lead in een contract:
 - het ter beschikking stellen van voldoende mensen en middelen, minstens op het niveau (kwaliteit en kwantiteit) van de verhuurcampagne 2021/22 en zoals opgenomen in de Tussentijdse Cijfers
 - het Vastgoed zal dezelfde aandacht en aanpak hebben als de panden van Xior
 - commercialisatie- en verhuurplannen worden afgestemd met de Vertegenwoordiger
 - (iii) de facturatie en de incasso (onder meer, maar niet beperkt tot, rappels):
 - het ter beschikking stellen van voldoende mensen en middelen, minstens op het niveau (kwaliteit en kwantiteit) van de facturatie- en incasso-acties die in 2021 werden ondernomen
 - incasso-activiteiten worden afgestemd met de Vertegenwoordiger
 - (iv) de maatregelen en acties bij vertraagde betalingen of wanbetalingen:
 - het ter beschikking stellen van voldoende mensen en middelen, minstens op het niveau (kwaliteit en kwantiteit) van de incasso-acties die in 2021 werden ondernomen
 - incasso-activiteiten worden afgestemd met de Vertegenwoordiger
5. De Koper verbindt zich ertoe om de Vertegenwoordiger op eerste verzoek een passende toegang te verlenen tot de relevante informatie met betrekking tot het Vastgoed en tot het Vastgoed (doch steeds in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Koper) teneinde de Vertegenwoordiger toe te laten zijn rechten met betrekking tot Garantie 2022 en Garantie 2023 uit te oefenen en mits naleving door Vertegenwoordiger van alle wettelijke bepalingen inzake gegevensbescherming.

BIJLAGE 8 – PERTINENTE CLAUSULES UIT DE REFERENTIE OVERDRACHT

Definitie Huurgelden onder de Referentie Overdracht:

*“**Huurgelden** betekent huur vermeerderd met EGWI-provisies, verminderd met de effectieve kosten voor EGWI.”*

Clausules m.b.t. prijs en betaling van de prijs onder de Referentie Overdracht:

“3.1. Prijs

3.1.1. De prijs voor de Aandelen (de Prijs) bedraagt EUR 21.086 per Aandeel, zijnde EUR 24.670.620 in totaal. De Prijs is hoger dan de intrinsieke waarde van de aandelen van de Vennootschap vastgesteld op basis van de laatst bekende taxatiewaarde van het Vastgoed.

*3.1.2. Van de Prijs komt een preferente uitkering toe aan QUARES REIM SH, zijnde de enige bestuurder van de Vennootschap, overeenkomstig artikel 29 van de Statuten (de **Preferente Uitkering**), betaalbaar op rekening met IBAN code [...] van QUARES REIM SH, [...]. De Preferente Uitkering verschuldigd per Verkoper wordt uiteengezet in Bijlage 11, op basis van een theoretische Datum van Closing.*

3.2. Betaling

*De **Prijs Te Betalen Aan de Verkopers** (zijnde de Prijs na aftrek van de Preferente Uitkering) is betaalbaar door de Koper aan de Verkopers als volgt:*

(a) Van de Prijs Te Betalen Aan De Verkopers worden volgende bedragen ingehouden door de Koper en gestort op de Escrow Rekening:

*(i) EUR 177 per Aandeel of EUR 207.090 voor alle Aandelen in het kader van de Garantie 2022 (**Uitgesteld Bedrag 2022**);*

*(ii) EUR 925 per Aandeel of EUR 1.082.250 voor alle Aandelen in het kader van de Garantie 2023 (**Uitgesteld Bedrag 2023**).*

(b) De Resterende Prijs (zijnde de Prijs Te Betalen Aan de Verkopers na aftrek van het Uitgesteld Bedrag 2022 en het Uitgesteld Bedrag 2023) is betaalbaar door de Koper aan de Verkopers op Closing.

(c) Het Prijssaldo 2022 is betaalbaar door de Koper aan de Verkopers in geld op 1 september 2022 op de rekeningen en pro rata aan de bedragen opgenomen in Artikel 3.2(a) en (b).

(d) Het Prijssaldo 2023 (desgevallend vermeerderd met het bedrag voorzien in Artikel 13.5.2) is betaalbaar door de Koper aan de Verkopers in geld op 1 september 2023 op de rekeningen en pro rata aan de bedragen opgenomen in Artikel 3.2(a) en (b).

(e) De Preferente Uitkering, de Prijs Te Betalen Aan de Verkopers en de Resterende Prijs zijn uiteengezet in Bijlage 11, op basis van een theoretische Datum van Closing op 15 december 2021. Van de Preferente Uitkering:

*i. wordt een initieel bedrag betaald door de Koper (voor rekening van de Verkopers) aan QUARES REIM SH op de Datum van Closing, berekend op het pro-rata van de Resterende Prijs ten opzichte van de Prijs Te Betalen Aan de Verkopers (de **Initiële Preferente Uitkering**);*

*ii. wordt het saldo (de **Aanvullende Preferente Uitkering**) door de Koper op de Datum van Closing gestort op de Escrow Rekening (voor rekening van de Verkopers). De Aanvullende Preferente Uitkering zal aan QUARES REIM SH op 1 september 2023 worden gestort, gelijktijdig met de betaling van het Prijssaldo 2023 aan de Verkopers. Indien de Prijs na aftrek van het Prijssaldo 2022 en het Prijssaldo 2023 lager is dan de Prijs na aftrek van het Uitgesteld Bedrag 2022 en het Uitgesteld Bedrag 2023, zal de Aanvullende Preferente Uitkering verschuldigd aan QUARES REIM SH herberekend worden om rekening te houden met het (eventueel) lagere enkelvoudig rendement behaald door de Verkopers en zal het verschil aan de Verkopers worden betaald (samen met het Prijssaldo 2023) als aanvulling op de Prijs.*

De Initiële Preferente Uitkering en de Aanvullende Preferente Uitkering zijn uiteengezet in Bijlage 11, op basis van een theoretische Datum van Closing en ervan uitgaande dat de Garanties 2022 en 2023 niet

ingeroepen dienen te worden.”

Clausule m.b.t. de opschortende voorwaarden

“5.1. Voorwaarden

De verbintenis van de Verkopers om de Aandelen te verkopen, de verbintenis van de Koper om de Aandelen te kopen en de andere verbintenissen bedongen in de Artikelen 7.2 en 13, zijn onderworpen aan de vervulling (of de verzaking eraan overeenkomstig Artikel 5.3), van de volgende cumulatieve opschortende voorwaarden (de Opschortende Voorwaarden):

5.1.1. Een bijzondere algemene vergadering van de Vennootschap heeft plaatsgevonden die (i) de toestemming van de statutaire bestuurder van de Vennootschap (zijnde QUARES REIM SH) met de uitoefening van de Volgplicht overeenkomstig artikel 8.2 van de Statuten zal goedkeuren en (ii) alle andere beslissingen die op de agenda van deze bijzondere algemene vergadering zullen worden geplaatst, zal goedkeuren.

5.1.2. De Koper zal ten gevolge van het Openbaar Overnamebod geldige aanvaardingsformulieren ontvangen hebben voor ten minste 1.811 van de aandelen in de Vennootschap.

5.1.3. Middels de aanvaardingsformulieren ingediend in het kader van het Openbaar Aanbod zullen aandeelhouders van de Vennootschap die ten minste 641 van de aandelen in de Vennootschap aanhouden, de goedkeuring hebben gegeven tot het instellen van de Volgplicht (samen met de Verkopers die de Aandelen aanhouden). Met dien verstande dat men bij aanvaarding van het Bod de mogelijkheid maar niet de verplichting heeft om de volgplicht uit te oefenen.

5.1.4. Er bestaat geen tijdelijk of definitief bevel of vonnis van een rechtbank of een overheidsinstantie die rechtsbevoegdheid heeft over een Partij, die ertoe strekt de voltooiing van de Transactie op grond van deze Overeenkomst te verbieden of aanzienlijk te beperken.

5.1.5. Geen Materiële Negatieve Wijziging heeft zich voorgedaan gedurende de periode voorafgaand aan de datum waarop de resultaten van het Openbaar Overnamebod worden aangekondigd.”

Clausule m.b.t. het Bod

“6.3. Openbaar Overnamebod

6.3.1. De Koper zal het Openbaar Overnamebod initiëren overeenkomstig de modaliteiten uiteengezet in deze Overeenkomst en het prospectus dat voorafgaandelijk moet worden goedgekeurd door de FSMA. De Koper zal dezelfde Prijs hanteren voor het Openbaar Overnamebod, met aftrek van de preferente uitkering (berekend overeenkomstig artikel 29 van de Statuten) en de pro rata bedragen verschuldigd voor de Garanties 2022 en 2023, in lijn met Artikelen 3.1 en 3.2.

6.3.2. De Partijen hebben geenszins de intentie om in onderling overleg op te treden in de zin van de Belgische wetgeving inzake openbare overnamebiedingen. Mochten de Partijen niettemin geacht worden in onderling overleg op te treden, zal elke Partij de andere Partijen vrijwaren tegen de nadelige gevolgen van eventuele handelingen van deze Partij en waarvoor de andere Partijen hoofdelijk zouden kunnen worden gesteld overeenkomstig de wetgeving inzake openbare overnamebiedingen.”

Clausules m.b.t. de garanties

“13.3. Garantie 2022

13.3.1. De Verkopers verschaffen (pro rata parte van ieder door Verkopers onmiddellijk voorafgaand aan de overdracht van de Aandelen gehouden Aandelen) ten gunste van de Koper een incassogarantie over de periode voor het academiejaar 2021-2022 voor de Huurgelden met betrekking tot elke unit ((studenten)woningen, parkeerplaatsen en commerciële ruimten) in het Vastgoed die niet tijdig of niet worden ontvangen gedurende dit academiejaarperiode. Deze incassogarantie geldt voor een totaal

bedrag van EUR 640.000 (zijnde 10% van de totaal ingeschatte Huurgelden voor academiejaar 2021-2022 van EUR 6.400.000 (de 2021-2022 Huurtarget)), waarvoor de Verkopers instaan voor hun pro rata gedeelte ten belope van EUR 207.090 (de Garantie 2022). De Garantie 2022 wordt berekend op basis van de overeengekomen Huurgelden voor academiejaar 2021-2022 zoals die blijken uit de Huurlijst in geval van volledige bezetting c.q. verhuur van het totale aantal units (waaronder begrepen: (studenten)woningen, parkeerplaatsen en commerciële ruimte) in het Vastgoed.

13.3.2. Indien een betrokken huurovereenkomst wordt opgezegd, wordt de betreffende unit eveneens als leegstaand beschouwd vanaf de datum waartegen is opgezegd tot de datum vanaf wanneer deze terug zou zijn verhuurd. Na afloop van elke kwartaal gedurende het academiejaar 2021-2022 zal de Koper een provisioneel overzicht sturen voor het bedrag verschuldigd uit hoofde van de Garantie 2022.

13.3.3. Van de Prijs Te Betalen Aan De Verkopers wordt door de Koper het Uitgesteld Bedrag 2022 ingehouden in het kader van de Garantie 2022 en op Closing gestort op de Escrow-rekening. Indien en in de mate er bedragen verschuldigd zijn uit hoofde van de Garantie 2022, zullen zulke bedragen worden afgetrokken van het Uitgesteld Bedrag 2022. Indien het Uitgesteld Bedrag 2022 niet voldoende is om de Garantie 2022 te dekken, zijn de Verkopers in geen enkel geval aansprakelijk tot betaling van het verschil. Slechts het totale resterende bedrag (het Prijssaldo 2022) kan worden uitbetaald aan de Verkopers op de daartoe voorziene datum. Een identieke regeling zal worden voorzien voor de toepassing van de Garantie 2022 ten opzichte van de aandelen van de Vennootschap die door de Koper verworven worden in het kader van het Openbaar Overnamebod.

13.3.4. De Vertegenwoordiger (desgevallend bijgestaan door medewerkers van de Quares groep) en Xior zullen te goeder trouw samenwerken bij het verhuur- en incassoproces met betrekking tot het Vastgoed gedurende het academiejaar 2021-2022 overeenkomstig de principes en modaliteiten uiteengezet in Bijlage 13.

13.4. Garantie 2023

13.4.1. De Verkopers verschaffen (pro rata parte van ieder door Verkopers onmiddellijk voorafgaand aan de overdracht van de Aandelen gehouden Aandelen) ten gunste van de Koper:

(a) een huurgarantie over de periode voor het academiejaar 2022-2023 voor de Huurgelden met betrekking tot elke leegstaande unit ((studenten)woningen, parkeerplaatsen en commerciële ruimten) in het Vastgoed in die periode; en

(b) een incassogarantie over de periode voor het academiejaar 2022-2023 voor de Huurgelden met betrekking tot elke unit ((studenten)woningen, parkeerplaatsen en commerciële ruimten) in het Vastgoed die niet tijdig of niet worden ontvangen gedurende die periode.

Deze incasso- en huurgarantie geldt voor een totaal bedrag van EUR 6.700.000 000 (zijnde de totaal ingeschatte Huurgelden voor academiejaar 2022-2023 (de 2022-2023 Huurtarget)), waarvoor de Verkopers instaan voor hun pro rata gedeelte ten belope van EUR 2.168.120 (de Garantie 2023) en wordt berekend op basis van de theoretische Huurgelden voor academiejaar 2022-2023 zoals die blijken uit de Huurlijst in geval van volledige bezetting c.q. verhuur van het totale aantal units (waaronder begrepen: (studenten)woningen, parkeerplaatsen en commerciële ruimte) in het Onroerend Goed.

13.4.2. Indien de betrokken huurovereenkomst wordt opgezegd wordt de unit eveneens als leegstaand beschouwd vanaf de datum waartegen is opgezegd tot de datum vanaf wanneer deze terug zou zijn verhuurd. Na afloop van elk kwartaal gedurende het academiejaar 2022-2023 zal de Koper een provisioneel overzicht sturen voor het bedrag verschuldigd uit hoofde van deze huurgarantie.

13.4.3. Van de Prijs Te Betalen Aan De Verkopers werd door de Koper het Uitgesteld Bedrag 2023 (zijnde de helft van het bedrag dat wordt gegarandeerd onder de Garantie 2023) ingehouden in het kader van de Garantie 2023 en gestort op de Escrow-rekening. Indien en in de mate er bedragen verschuldigd zijn uit

hoofde van de Garantie 2023, zullen zulke bedragen worden afgetrokken van het Uitgesteld Bedrag 2023. Indien het Uitgesteld Bedrag 2023 niet voldoende is om de Garantie 2023 te dekken, is QUARES REIM SH aansprakelijk tot betaling van het verschuldigd saldo. Slechts het totale resterende bedrag van het Uitgesteld Bedrag 2023 dat overblijft na afloop van de Garantie 2023 (het Prijssaldo 2023) kan worden uitbetaald aan de Verkopers op de daartoe voorziene datum. Een identieke regeling zal worden voorzien voor de toepassing van de Garantie 2023 ten opzichte van de aandelen van de Vennootschap die door de Koper verworven worden in het kader van het Openbaar Overnamebod.

13.4.4. De Vertegenwoordiger (desgevallend bijgestaan door medewerkers van de Quares groep) en Xior zullen te goeder trouw samenwerken bij het verhuur- en incassoproces met betrekking tot het Vastgoed gedurende het academiejaar 2022-2023 overeenkomstig de principes en modaliteiten uiteengezet in Bijlage 13.

13.5. Gemeenschappelijke bepalingen met betrekking tot de Garantie 2022 en de Garantie 2023

13.5.1. Indien en in de mate dat de werkelijke Huurgelden geïnd door de Groep voor academiejaar 2021-2022 hoger is dan de 2021-2022 Huurtarget, zal het pro rata gedeelte van het verschil (zijnde 32,36%) worden opgeteld bij de werkelijke Huurgelden geïnd door de Groep voor academiejaar 2022-2023 voor de afwikkeling van de Garantie 2023.”

Clausule m.b.t. de Vertegenwoordiger

“14. VERTEGENWOORDIGER VAN DE VERKOPERS

14.1. Iedere Quares SH Key Stakeholder benoemt op onherroepelijke wijze Quares REIM NV (de Vertegenwoordiger) als haar bijzondere lasthebber om exclusief de belangen van alle Quares SH Key Stakeholders te vertegenwoordigen met betrekking tot Artikel 3.3 en 5 en de Artikelen 9 tot en met 13, inclusief maar niet beperkt tot het geven en ontvangen van kennisgevingen, het geven van een akkoord, het afhandelen van discussies en het uitoefenen van de rechten en het vervullen van de verplichtingen van de Verkopers in dit kader. Elke kennisgeving die de Koper doet aan de Vertegenwoordiger, of elke handeling gesteld ten aanzien van de Vertegenwoordiger, wordt geacht te zijn gedaan ten aanzien van elke Quares SH Key Stakeholders individueel.

14.2. Iedere beslissing die door de Vertegenwoordiger wordt genomen voor deze doeleinden, evenals iedere gegeven en ontvangen kennisgeving, zal definitief en bindend zijn voor alle (relevante) Quares SH Key Stakeholders. Onverminderd de overeenkomst te sluiten tussen de Quares SH Key Stakeholders en de Vertegenwoordiger, zal deze laatste niet aansprakelijk zijn onder deze Overeenkomst ten opzichte van een Partij in de mate dat deze aansprakelijkheid voortvloeit uit het louter uitvoeren van het mandaat van de Vertegenwoordiger, behalve in het geval van fraude.”

**BIJLAGE 9 – GECONSOLIDEERDE CIJFERS VAN DE DOELVENNOOTSCHAP VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN
PER 31 DECEMBER 2020, ZOALS OPGENOMEN IN HET JAARVERSLAG VAN DE DOELVENNOOTSCHAP PER 31
DECEMBER 2020**

	A	D	E	F	G	H	I	J	K	L
10										
11		CONSOLIDATED BALANCE SHEET (In '000€)		31/12/2020		31/12/2019		Var. ('000€)		Var. (%)
12		ASSETS								
14		Fixed assets		78.235		72.790		5.445		7,5%
15		Formation expenses		1.320		1.099		221		20,1%
16		Intangible fixed assets		85		86		-1		-1,4%
17		Investment property		76.723		71.541		5.182		7,2%
18		Property available to let		76.723		65.059		11.665		17,9%
19		Property developments				6.482		-6.482		-100,0%
20		Tangible fixed assets		108		64		43		66,8%
22		Current assets		9.057		3.461		5.596		161,7%
23		Amounts receivable after more than 1 year		1		1				0,0%
25		Amounts receivable within 1 year		487		380		107		28,2%
26		Trade debtors		291		176		115		65,3%
27		Other amounts receivable		196		204		-8		-3,8%
28		Cash and cash equivalents		8.474		3.043		5.431		178,5%
29		Deferred charges and accrued income		97		38		59		154,3%
30		Total assets		87.293		76.251		11.041		14,5%
31										
32		LIABILITIES								
34		Equity		39.648		32.826		6.822		20,8%
35		Capital		36.107		30.429		5.678		18,7%
38		Issue premiums		8.624		6.399		2.224		34,8%
41		Accumulated profits or losses		-6.969		-5.726		-1.243		21,7%
42		Profit or losses carried forward		-5.726		-4.516		-1.210		26,8%
43		Year-to-date profit or loss		-1.243		-1.210		-33		2,7%
44		Negative consolidation difference		1.216		1.216				0,0%
46		Non-controlling interest		670		507		163		32,1%
47		Provisions and deferred taxes		484		452		33		7,3%
48										
49		Liabilities		47.161		42.974		4.186		9,7%
50		Amounts payable after more than 1 year		33.597		36.631		-3.033		-8,3%
51		Financial debts		33.597		36.630		-3.033		-8,3%
55		Amounts payable within 1 year		13.507		6.299		7.207		114,4%
56		Financial debts		11.392		4.625		6.767		146,3%
57		Trade debts		954		856		98		11,4%
58		Taxes		320		122		198		161,6%
59		Remuneration and social security costs		70		45		25		56,1%
60		Advance payments		153		117		35		30,0%
61		Other amounts payable		618		533		85		15,9%
62		Accrued charges and deferred income		57		44		12		27,6%
63		Total equity and liabilities		87.293		76.251		11.041		14,5%

	A	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
10												
11												
12		CONSOLIDATED INCOME STATEMENT (In '000€)		31/12/2020			31/12/2019			Var. ('000€)		Var. (%)
14		Rental income - Student Housing		5.046	92,7%		4.435	96,3%		611		13,8%
15		Rental income - Young Professionals		279	5,1%		132	2,9%		147		110,9%
16		Rental income - Other		119	2,2%		37	0,8%		82		221,3%
20		Net rental income		5.444	100,0%		4.605	100,0%		839		18,2%
21		Recovery of rental charges and taxes payable by the tenants for let properties		354	6,5%		295	6,4%		59		19,9%
22		Rental charges payable by the tenants for let properties		-474	-8,7%		-474	-10,3%		1		-0,2%
24		Property result		5.324	97,8%		4.425	96,1%		899		20,3%
25		Technical costs		-889	-16,3%		-778	-16,9%		-110		14,2%
26		Commercial costs		-21	-0,4%		-65	-1,4%		43		-66,9%
27		Property management costs		-431	-7,9%		-341	-7,4%		-90		26,5%
28		Other property costs		-503	-9,2%		-390	-8,5%		-112		28,8%
29		Property charges		-1.844	-33,9%		-1.574	-34,2%		-270		17,1%
31		Property operating result		3.481	63,9%		2.851	61,9%		629		22,1%
32		General company expenses		-598	-11,0%		-583	-12,7%		-16		2,7%
33		Other operating income and costs		596	11,0%		199	4,3%		397		199,0%
34		Operating result before the result on the portfolio		3.479	63,9%		2.468	53,6%		1.011		40,9%
35		Depreciation charges properties		-3.038	-55,8%		-2.394	-52,0%		-644		26,9%
36		Depreciation charges intangibles		-574	-10,5%		-562	-12,2%		-12		2,1%
37		Depreciation charges		-3.612	-66,3%		-2.956	-64,2%		-656		22,2%
38		Financial income			0,0%		6	0,1%		-6		-97,8%
39		Net interest costs		-635	-11,7%		-550	-12,0%		-84		15,3%
40		Other financial costs		-20	-0,4%		-28	-0,6%		8		-29,9%
41		Financial result		-654	-12,0%		-573	-12,4%		-82		14,3%
43		Result before taxes		-788	-14,5%		-1.060	-23,0%		273		-25,7%
44		Provision deferred taxation		17	0,3%		17	0,4%				0,0%
45		Corporate tax		-309	-5,7%		-105	-2,3%		-205		195,5%
46		Taxes		-292	-5,4%		-88	-1,9%		-205		233,9%
48		Net result		-1.080	-19,8%		-1.148	-24,9%		68		-5,9%
49		Net result attributable to the owners of the parent		-1.243	-22,8%		-1.210	-26,3%		-33		2,7%
50		Net result attributable to non-controlling interest		163	3,0%		62	1,3%		101		162,7%
52		Net result without depreciation charges		2.532	46,5%		1.808	39,3%		724		40,1%