



XIOR STUDENT HOUSING NV

**Verslag van de Commissaris met betrekking tot een
kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane
kapitaal met opheffing van het voorkeurrecht (art.
7:191 io 7:179 van het Wetboek van
Vennootschappen en verenigingen) in Xior Student
Housing NV**

19 november 2020

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS MET BETREKKING TOT EEN KAPITAALVERHOOGING IN GELD BINNEN HET TOEGESTANE KAPITAAL MET OPHEFFING VAN VOORKEURRECHT (ART. 7:191 IO 7:179 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN) IN XIOR STUDENT HOUSING NV

1. Opdrachtschrijving

In zijn zitting van 19 november 2020 heeft de Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV (de "**Vennootschap**"), met zetel gevestigd te Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen en met ondernemingsnummer 0547.972.794, PwC Bedrijfsrevisoren bv, in haar hoedanigheid van Commissaris, vertegenwoordigd door Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, de opdracht gegeven om verslag uit te brengen over de voorgenomen kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal met opheffing van het voorkeurrecht, overeenkomstig art. 7:191 io 7:179 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen.

Artikel 7:179, §1 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen stelt het volgende:

"Het bestuursorgaan stelt een verslag op over de verrichting, dat inzonderheid de uitgifteprijs verantwoordt en de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders beschrijft.

De commissaris of, als er geen commissaris is, een bedrijfsrevisor of een externe accountant aangewezen door het bestuursorgaan, beoordeelt in een verslag of de in het verslag van het bestuursorgaan opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

Die verslagen worden neergelegd en bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 2:8 en 2:14, 4°. Zij worden in de agenda vermeld. Een kopie ervan kan worden verkregen overeenkomstig artikel 7:132.

Wanneer het verslag van het bestuursorgaan of het verslag van de commissaris, bedrijfsrevisor of externe accountant dat de in het derde lid bedoelde beoordeling bevat ontbreekt, is het besluit van de algemene vergadering nietig."

Artikel 7:191 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen stelt het volgende:

"De algemene vergadering die moet beraadslagen en besluiten over de kapitaalverhoging, over de uitgifte van converteerbare obligaties of over de uitgifte van inschrijvingsrechten, kan met naleving van de aanwezigheids- en meerderheidsvereisten voorgeschreven voor een statutenwijziging, in het belang van de vennootschap het voorkeurrecht beperken of opheffen. Het voorstel daartoe moet speciaal in de oproeping worden vermeld.

In dat geval verantwoordt het bestuursorgaan in het in artikel 7:179, § 1, eerste lid, of in artikel 7:180, eerste lid, bedoelde verslag uitdrukkelijk de redenen voor de beperking of opheffing van het voorkeurrecht en geeft het aan welke de gevolgen daarvan zijn op de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

In het in artikel 7:179, § 1, tweede lid, of in artikel 7:180, tweede lid, bedoelde verslag beoordeelt de commissaris of de in het verslag, dat het bestuursorgaan overeenkomstig het tweede lid heeft opgesteld, opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen voor te lichten. [...]"

In toepassing van de hierboven vermelde wettelijke bepalingen brengen wij hierna verslag uit over de kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal met opheffing van voorkeurrecht.

Wij hebben onze werkzaamheden gesteund op de algemene normen voor de beroepsuitoefening, uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren (IBR) zoals van toepassing in de gegeven omstandigheden.

Identificatie van de verrichting **Kapitaalverhoging**

In zijn bijzonder verslag van 19 november 2020 (het "**Bijzonder Verslag**", in Bijlage 1), drukt de Raad van Bestuur van de Vennootschap de intentie uit om, overeenkomstig artikel 7 van de statuten van de Vennootschap, over te gaan tot een kapitaalverhoging middels een vrijgestelde versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek ("accelerated bookbuilding") van nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan, de bestaande aandeelhouders (de "Kapitaalverhoging"), waarbij, en de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels zal worden gevraagd (de "**Aanbieding**").

Uit dit Bijzonder Verslag blijkt het volgende:

"De voornaamste doelstelling van de Aanbieding kadert in het streven naar een evenwichtige financieringsstructuur en bestaat erin de Vennootschap toe te laten nieuwe financiële middelen te verwerven en haar eigen vermogen te versterken zodat zij de uitvoering van haar groeistrategie kan verderzetten en de balans te versterken door het verlagen van de schuldgraad. De Vennootschap heeft de intentie om de netto-opbrengst van de Aanbieding, in voorkomend geval in combinatie met kredietfinanciering, aan te wenden ter financiering van haar investeringspijplijn en verdere groei.

Op datum van dit verslag heeft de Vennootschap diverse mogelijke investeringsopportuniteiten van diverse omvang en in diverse stadia van een gebruikelijk investeringstraject. De Vennootschap kan hierover geen preciezere informatie geven, gelet op hun stand van zaken, en in het bijzonder omdat geen van deze mogelijke investeringsdossiers vandaag reeds onherroepelijke en onvoorwaardelijke (materiële) verbintenissen van de Vennootschap uitmaken. De Vennootschap is permanent in de markt actief om investeringsopportuniteiten te identificeren die betrekking hebben op studentenkamers. Dergelijke investeringen vormen het grootste deel van de vastgoedinvesteringen die de Vennootschap in de voorbije 6 jaar heeft verricht. Zo heeft de Vennootschap onder meer een niet-bindend bod uitgebracht (en voert zij op dit ogenblik in dat kader onderhandelingen op niet-exclusieve basis) met betrekking tot de verwerving van een omvangrijke, operationele en zeer moderne studentenresidentie in een grote studentenstad in Nederland, waar Xior reeds aanwezig is. Indien de potentiële verkoper de Vennootschap zou weerhouden voor exclusieve onderhandelingen en de potentiële verkoper en de Vennootschap tot overeenstemming zouden komen, zou dit pand in de top-3 van de portefeuille (naar reële waarde) komen, en dit aan een rendement in lijn met de gewoonlijke verwachtingen van XiorZo. Voor alle duidelijkheid wordt gepreciseerd dat de Vennootschap uiteraard niet kan garanderen dat (i) zij zal worden weerhouden voor exclusieve onderhandelingen, (ii) de potentiële Verkoper en de Vennootschap tot overeenstemming zouden komen en/of (iii) deze potentiële transactie uiteindelijk zal plaatsvinden. Daarnaast neemt de Vennootschap op doorlopende basis deel aan tender procedures die worden uitgeschreven door lokale overheden en/of onderwijsinstellingen in studentensteden in België en Nederland, en lopen er op dit ogenblik verschillende inschrijvingen op dergelijke procedures. Bij deze procedures is de Vennootschap steeds één van verschillende marktpartijen die deelnemen, en er kan uiteraard geen zekerheid gegeven worden over het feit of en wanneer een beslissing tot gunning zal worden genomen, en of, desgevallend, de Vennootschap de winnende inschrijving zal hebben gedaan."

Uit het Bijzonder Verslag blijkt dat de Gekwalificeerde Investeerders (zoals gedefinieerd in het Bijzonder Verslag) hun inschrijvingsaanvragen in de ABB op basis van een veelheid aan parameters zullen bepalen. De finale uitgifteprijs en het finale aantal uit te geven nieuwe aandelen zal, in overeenstemming met het “solicitation, allocation and pricing” protocol, worden vastgesteld door de Raad van Bestuur van de Vennootschap (of de, desgevallend, door de raad van bestuur bijzonder gevolmachtigde bestuurders en/of leden van het uitvoerend management), in overleg met Van Lanschot Kempen Wealth Management NV en KBC Securities NV/SA (samen de “**Managers**”), die de Vennootschap bijstaan bij het plaatsen van de nieuwe aandelen via een vrijgestelde private plaatsing. De finale uitgifteprijs zal minstens gelijk zijn aan de exacte fractiewaarde van de bestaande aandelen, zijnde EUR 18,00.

Tijdens de inschrijvingsperiode kunnen in aanmerking komende geïnteresseerde Gekwalificeerde Investeerders aan de Managers hun belangstelling om in te schrijven op de uit te geven nieuwe aandelen kenbaar maken, evenals het aantal aandelen en de uitgifteprijs waartegen zij bereid zijn in te schrijven op deze aandelen. Naar de mening van de Raad is deze ABB een eerlijke en objectieve methode op basis waarvan een verantwoorde uitgifteprijs kan worden bepaald.

Een deel van de totale finale uitgifteprijs van alle nieuwe aandelen gelijk aan de huidige fractiewaarde van de bestaande aandelen vermenigvuldigd met het aantal nieuwe aandelen (en desgevallend afgerond naar boven tot op de eurocent) zal als kapitaal worden ingebracht. Het saldo zal als beschikbare uitgiftepremie worden geboekt. Tegelijkertijd met de uitgifte zal de fractiewaarde van alle (bestaande en nieuwe) aandelen worden gelijkgeschakeld, zodat alle (bestaande en nieuwe) aandelen vanaf dan dezelfde waarde in het kapitaal vertegenwoordigen en dezelfde rechten hebben.

De nieuwe aandelen zullen over dezelfde rechten beschikken als de bestaande aandelen, met dien verstande dat zij slechts *pro rata temporis* zullen deelnemen in de resultaten van de Vennootschap over het lopende boekjaar 2020 te rekenen vanaf 25 november 2020.

Opheffing van het voorkeurrecht

In het kader van de voorgenomen kapitaalverhoging stelt de Raad van Bestuur voor om het voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen.

Overeenkomstig artikel 26, §1, 1^{ste} en 2^{de} lid GVV-Wet kan een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap het wettelijk voorkeurrecht bij een kapitaalverhoging in geld enkel beperken of opheffen indien aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht (dat voldoet aan de modaliteiten bepaald in artikel 26, §1, 2^{de} lid GVV-Wet) wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

Artikel 26, §1, 3^{de} lid GVV-Wet voorziet echter in een uitzondering op deze verplichting tot toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders indien het wettelijk voorkeurrecht wordt beperkt of opgeheven, indien:

1. De desbetreffende kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestane kapitaal; en
2. Het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig artikel 26, §1, 3^{de} lid GVV-Wet, zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, niet meer bedraagt dan 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Financiële gevolgen voor de bestaande aandeelhouders van de Vennootschap

In zijn Bijzonder Verslag, heeft de Raad van Bestuur zijn intentie uitgedrukt om maximaal 1.093.611 nieuwe aandelen uit te geven in ruil voor de inbreng in geld van een (maximaal) bedrag van EUR 19.684.998,00 (exclusief uitgiftepremie).

Vooreerst merken we op dat doordat het finaal aantal nieuwe aandelen dat zal worden uitgegeven in het kader van de Aanbieding op datum van dit verslag nog niet vaststaat, er geen precieze inschatting kan worden gemaakt van het exacte financiële verwateringseffect dat zal worden veroorzaakt door de Kapitaalverhoging voor de bestaande aandeelhouders. Het uiteindelijk aantal uit te geven nieuwe aandelen en hun finale uitgifteprijs zal worden bepaald door de Raad van Bestuur (of de, desgevallend, door de raad van bestuur bijzonder gevolmachtigde bestuurders en/of leden van het uitvoerend management) in samenspraak met de Managers op basis van de ABB..

Het bestuursorgaan rechtvaardigt de uitgifte van nieuwe aandelen en de gevolgen van de transactie voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders als volgt:

De Kapitaalverhoging zal ertoe leiden dat de bestaande aandeelhouders:

- Een toekomstige verwatering van stemrecht, dividendrecht, de opbrengst uit de vereffening van de Vennootschap en andere aan de aandelen van de Vennootschap verbonden rechten (zoals het wettelijk voorkeurrecht dan wel onherleidbaar toewijzingsrecht in geval van een kapitaalverhoging in geld, voor zover van toepassing) zullen ondergaan;
- Worden blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun aandelenbezit, aangezien het risico bestaat dat de finale uitgifteprijs lager zal liggen dan de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap op dat tijdstip.

Rekening houdend met bovenstaande, zijn volgende berekeningen betreffende de financiële gevolgen van de Aanbieding voor de bestaande aandeelhouders louter illustratief en hypothetisch en zijn ze gebaseerd op louter indicatieve financiële parameters. De finale uitgifteprijs en het uiteindelijke aantal nieuwe aandelen dat in het kader van de Aanbieding zal worden uitgegeven, kunnen aanzienlijk afwijken van de in dit verslag gebruikte hypothetische waarden.

De Vennootschap streeft ernaar om de finale uitgifteprijs van de nieuwe aandelen te laten aansluiten op de slotkoers van de dag voorafgaand aan de ABB verminderd met de geschatte waarde van coupon nr. 15 en de korting ten opzichte van deze slotkoers (verminderd met de geschatte waarde van coupon nr. 15) bijgevolg minimaal te houden.

In de veronderstelling dat er 1.093.611 nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven tegen een finale uitgifteprijs gelijk aan de slotkoers van EUR 51,90 van 18 november 2020 (verminderd met de geschatte waarde van coupon nr. 15), zal de netto-waarde per Aandeel (IFRS) *pro forma* wijzigen van EUR 30,54 op 30 september 2020 naar EUR 30,68 met inbegrip van de Aanbieding.

Louter bij wijze van voorbeeld: indien de finale uitgifteprijs 1% minder zou bedragen dan de slotkoers (verminderd met de geschatte waarde van coupon nr. 15) van EUR 51,90 op 18 november 2020, zal de netto-waarde per Aandeel (IFRS) op *pro forma* basis wijzigen van EUR 30,54 op 30 september 2020 naar EUR 30,66 met inbegrip van de Aanbieding.

Louter bij wijze van voorbeeld: per percent dat de finale uitgifteprijs minder zou bedragen dan de slotkoers van EUR 51,90 van 18 november 2020 (verminderd met de geschatte waarde van coupon nr. 15), zal de relatieve impact van de Aanbieding tot gevolg hebben dat de netto-waarde per Aandeel (IFRS) op 30 september 2020 op *pro forma* basis vermindert met EUR 0,03 per Aandeel met inbegrip van de Aanbieding.

De onderstaande tabel geeft de impact van de Aanbieding weer op de deelneming in het kapitaal van een bestaande aandeelhouder die vóór de uitgifte 1% van het kapitaal van de Vennootschap in handen had in de veronderstelling dat 1.093.611 nieuwe aandelen worden uitgegeven:

	Aandeel in het kapitaal en stemrechten
Vóór de uitgifte van de nieuwe aandelen	1,00%
Na de uitgifte van de nieuwe aandelen	0,948%

2. Werkzaamheden

Overeenkomstig art. 7:191 *juncto* 7:179 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen zijn wij verantwoordelijk om de werkzaamheden uit te voeren die wij noodzakelijk achten om te kunnen besluiten of de in het verslag van de Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende om de raad van bestuur, die over het voorstel moet stemmen, en *per ultimo* de aandeelhouders, voor te lichten.

In afwezigheid van enig specifiek normatief kader hebben wij onze opdracht uitgevoerd in toepassing van de algemene controlenorm van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. In het bijzonder werden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Kennisname van het Bijzonder Verslag van de Raad van Bestuur, opgesteld overeenkomstig artikel 7:179 *juncto* 7:191 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;
- Identificatie van de financiële en boekhoudkundige informatie, opgenomen in dit Bijzonder Verslag en aansluiten van deze informatie met de boekhouding of de jaarrekening van de Vennootschap;
- Het narekenen van de financiële gegevens met betrekking tot de financiële gevolgen voor de bestaande aandeelhouders van de Vennootschap, zoals opgenomen in het Bijzonder Verslag.

3. Besluit

De Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV overweegt om een kapitaalverhoging van de Vennootschap door te voeren en daarbij het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen. De raad van Bestuur heeft ons verzocht een bijzonder verslag op te stellen conform artikel 7:191 *io* 7:179 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen.

Wij hebben bijgevolg de werkzaamheden uitgevoerd die wij noodzakelijk achten om te kunnen besluiten of de in het conform artikel 7:191 *io* 7:179 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen opgestelde bijzonder verslag van de Raad van Bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens voldoende zijn om de Raad van Bestuur, optredend in het kader van het toegestane kapitaal, en *per ultimo* de aandeelhouders in te lichten. In afwezigheid van enig specifiek normatief kader hebben wij onze opdracht uitgevoerd in toepassing van de algemene controlenorm van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.

Bovenvermelde artikelen 7:191 *io* 7:179 voorzien ook dat de commissaris van de vennootschap bij dergelijke verrichting eveneens naziet of de in het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn. De netto inventariswaarde per 30 september 2020, van 30,54 EUR, de enige boekhoudkundige informatie die in het verslag opgenomen wordt, en die gebruikt wordt teneinde -pro forma- de verwatering van de economische en aandeelhoudersrechten te illustreren, heeft echter niet het voorwerp uitgemaakt van een controle of nazicht conform onze professionele standaarden; bijgevolg kunnen wij ons niet uitspreken over het getrouw zijn van deze boekhoudkundige informatie.



Op basis van deze procedures hebben wij de volgende overige bijzondere opmerkingen:

- Wij kunnen ons niet uitspreken over de gegevens met betrekking tot de toekomstige transacties of acquisities zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur;
- Doordat het aantal nieuwe aandelen op datum van dit verslag nog niet gekend is, kan er geen precieze inschatting worden gemaakt van het exacte financiële verwateringseffect dat zal worden veroorzaakt door de Kapitaalverhoging voor de bestaande aandeelhouders. Wij hebben vastgesteld dat, vertrekkende van de gegeven netto-waarde per Aandeel (IFRS), zoals vastgesteld door de Raad van Bestuur, de berekeningen inzake de verwatering opgenomen in het Bijzonder Verslag, rekenkundig correct zijn.

Op basis van bovenstaande procedures, en rekening houdend met bovenstaande opmerkingen, kunnen wij bevestigen dat de financiële gegevens die zijn opgenomen in het Bijzonder Verslag, in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn om de Raad van Bestuur, optredend in het kader van het toegestane kapitaal, en per ultimo de aandeelhouders, voor te lichten.

Onderhavig verslag werd opgesteld in het kader van de opheffing van het voorkeurrecht, binnen het kader van het toegestane kapitaal, zoals hierboven beschreven. Het kan derhalve voor geen enkel ander doel worden gebruikt.

Sint-Stevens-Woluwe, 19 november 2020

De Commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Walgrave', is written over a faint, illegible printed name.

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

Bijlagen:

Bijzonder verslag van de Raad van Bestuur *cf.* Artikel 7:179 io 7:191 Wetboek van Vennootschappen en verenigingen