

Xior Student Housing

Naamloze Vennootschap, OGVV naar Belgisch recht
Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen (België)
RPR (Antwerpen, afdeling Antwerpen) 0547.972.794
(de "Vennootschap" of "Xior")

OPROEPING TOT DE BIJZONDERE EN BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN 27 NOVEMBER 2018 EN, IN GEVAL HET VEREISTE QUORUM OP DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING ("BAV I") NIET ZOU ZIJN BEREIKT, EEN TWEDE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 14 DECEMBER 2018 ("BAV II")

De aandeelhouders, bestuurders en commissaris van Xior Student Housing NV worden hierbij uitgenodigd om de bijzondere algemene vergadering en de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap bij te wonen die zullen worden gehouden op dinsdag 27 november 2018 om 10u00 op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, teneinde te beraadslagen over de volgende agenda en voorstellen van besluit.

1. Agendapunten waarvoor geen quorum vereist is (Bijzondere Algemene Vergadering)

1.1. Goedkeuring overeenkomstig artikel 556 van het Wetboek van vennootschappen

In het kader van de financiering van de activiteiten van de Vennootschap heeft Xior bijkomende financieringsovereenkomsten gesloten, m.n. (i) een verhoging van de termijnlening (*Term Loan*) met een bedrag van EUR 10.000.000 tussen de Vennootschap als ontleners en ING België NV als kredietverstrekker (12 april 2018), (ii) een bijkomende kredietovereenkomst voor een bedrag van EUR 10.000.000 tussen de Vennootschap als ontleners en KBC Bank NV als kredietverstrekker (23 mei 2018), (iii) een termijnlening (*Term Loan*) voor een bedrag van EUR 25.000.000 tussen de Vennootschap als ontleners en Argenta Spaarbank NV als kredietverstrekker (19 april 2018), (iv) een ondernemingskrediet (en bijhorende algemene voorwaarden) voor een bedrag van 10.000.000 tussen de Vennootschap als ontleners en VDK Bank NV als kredietverstrekker (8 mei 2018), (v) een doorlopende kredietfaciliteit (*revolving credit facility*) voor een bedrag van EUR 25.000.000 tussen de Vennootschap als ontleners en Caisse d'Epargne et de Prévoyance Hauts de France als kredietverstrekker (16 mei 2018), (vi) het professioneel krediet (en daarbij horende kredietregeling overeenkomst) voor een bedrag van EUR 10.000.000 tussen de Vennootschap als kredietnemer en Bank Nagelmackers NV als kredietverstrekker (14 mei 2018), twee doorlopende kredietovereenkomsten (*revolving kredietovereenkomsten*) voor een bedrag van EUR 10.000.000, respectievelijk EUR 15.000.000, tussen de Vennootschap als kredietnemer en BNP Paribas Fortis N.V. als kredietgever (26 september 2018) (samen de "**Financieringsovereenkomsten**").

Deze Financieringsovereenkomsten bevatten onder meer bepalingen, waarin aan derden (m.n. de financierende banken) rechten worden toegekend die een invloed hebben op het vermogen van de Vennootschap, dan wel een schuld of een verplichting te haren laste doen ontstaan (o.m. intrekking van

de kredietlijn en/of onmiddellijke opeisbaarheid en terugbetaling) waarbij de uitoefening van deze rechten afhankelijk is van een controlewijziging (*change of control* – zoals gedefinieerd in de respectieve Financieringsovereenkomsten) over (of van een openbaar overnamebod op) de Vennootschap.

Voorstel tot besluit om, met toepassing van artikel 556 van het Wetboek van vennootschappen (“**W.Venn.**”), in te stemmen met het feit dat de Vennootschap partij is bij de Financieringsovereenkomsten, en in het bijzonder de verplichtingen goed te keuren zoals die voortvloeien uit eender welke bepaling van de Financieringsovereenkomsten die rechten aan derden toekennen die een invloed hebben op het vermogen van de Vennootschap, dan wel een schuld of een verplichting ten laste van de Vennootschap doen ontstaan, wanneer de uitoefening van deze rechten afhankelijk is van een verandering van de controle (zoals gedefinieerd in de respectievelijke Financieringsovereenkomsten) over (of van een openbaar overnamebod op) de Vennootschap.

1.2. Bijzondere machten

Voorstel tot besluit om de instrumenterende notaris te machtigen om alle handelingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn voor de vervulling van de formaliteiten (i) ter griffie van de bevoegde rechtbank van koophandel, (ii) m.o.o. de publicatie in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad en (iii) desgevallend, m.b.t. de inschrijving/aanpassing/schrapping van de gegevens in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

2. Agendapunten waarvoor een quorum vereist is (Buitengewone Algemene Vergadering)

2.1. Wijziging van het maatschappelijk doel naar aanleiding van de gewijzigde wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen

2.1.1. Verslag van de raad van bestuur opgesteld overeenkomstig artikel 559 W.Venn. met betrekking tot de voorgestelde wijziging van het maatschappelijk doel, waaraan een staat van activa en passiva van de Vennootschap is gehecht die niet méér dan drie maanden voor de datum van de algemene vergadering die tot de doelwijziging besluit is vastgesteld.

2.1.2. Verslag van de commissaris opgesteld overeenkomstig artikel 559 W.Venn. met betrekking tot de staat van activa en passiva.

2.1.3. Voorstel om, onder voorbehoud van voorafgaande goedkeuring door de FSMA, in het eerste lid van artikel 4 de woorden “zoals vermeld in artikel 2, 5°, i tot x van de GVV-Wet” te schrappen.

2.2. Hernieuwing van de machtiging toegestaan kapitaal

2.2.1. Kennisname van het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur overeenkomstig artikel 604 W.Venn. met betrekking tot de hernieuwing en uitbreiding van het toegestaan kapitaal, waarin de bijzondere omstandigheden zijn beschreven waarin van het

toegestaan kapitaal kan worden gebruik gemaakt en de hierbij nagestreefde doeleinden worden uiteengezet.

Aangezien het om een loutere kennisname gaat, is geen voorstel van besluit opgenomen met betrekking tot dit agendapunt.

2.2.2. Voorstel tot besluit om, onder voorbehoud van voorafgaande goedkeuring door de FSMA, de machtiging verleend aan de Raad van Bestuur door de buitengewone algemene vergadering van 3 november 2015 te vervangen door een nieuwe machtiging om, gedurende vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van dit besluit in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen onder de voorwaarden uiteengezet in het voormelde verslag en om artikel 7 van de statuten ("Toegestaan kapitaal") dienovereenkomstig te wijzigen.

De Raad van Bestuur nodigt u uit om de machtiging door middel van aparte stemming over elk van de agendapunten (a), (b) en (c) goed te keuren, waarbij slechts tot stemming over een sub-agendapunt (ii) of (iii) zal worden overgegaan indien het sub-agendapunt dat er onmiddellijk aan voorafgaat niet wordt aanvaard.

- (a) Voorstel om de Raad van Bestuur een machtiging toe te kennen voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van Xior Student Housing,
 - i. in hoofdorde, om een machtiging toe te kennen om het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een maximumbedrag van 100% van het bedrag van het maatschappelijk kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering en om artikel 7 van de statuten dienovereenkomstig te wijzigen,
 - ii. indien de buitengewone algemene vergadering het voorstel onder (a).i niet goedkeurt, om een machtiging toe te kennen om het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een maximumbedrag van 50% van het bedrag van het maatschappelijk kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering en om artikel 7 van de statuten dienovereenkomstig te wijzigen.
- (b) Voorstel om de Raad van Bestuur een machtiging toe te kennen voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend,
 - i. in hoofdorde, om een machtiging toe te kennen om het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een maximumbedrag van 50% van het bedrag van het maatschappelijk kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering en om artikel 7 van de statuten dienovereenkomstig te wijzigen,
 - ii. indien de buitengewone vergadering het voorstel onder (b).i niet goedkeurt, om een machtiging toe te kennen om het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een maximumbedrag van 20% van het bedrag van het maatschappelijk kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering en om artikel 7 van de statuten dienovereenkomstig te wijzigen,
 - iii. indien de buitengewone vergadering de voorstellen onder (b).i en (b).ii niet goedkeurt, om een machtiging toe te kennen om het maatschappelijk kapitaal te

- verhogen met een maximumbedrag van 10% van het bedrag van het maatschappelijk kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering en om artikel 7 van de statuten dienovereenkomstig te wijzigen,
- (c) Voorstel om de Raad van Bestuur een machtiging toe te kennen voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura,
- i. in hoofdorde, om een machtiging toe te kennen om het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een maximumbedrag van 50% van het bedrag van het maatschappelijk kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering en om artikel 7 van de statuten dienovereenkomstig te wijzigen,
 - ii. indien de buitengewone vergadering het voorstel onder (c).i niet goedkeurt, om een machtiging toe te kennen om het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een maximumbedrag, van 20% van het bedrag van het maatschappelijk kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering en om artikel 7 van de statuten dienovereenkomstig te wijzigen,
 - iii. indien de buitengewone vergadering de voorstellen onder (c).i en (c).ii niet goedkeurt, om een machtiging toe te kennen om het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een maximumbedrag van 10% van het bedrag van het maatschappelijk kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering en om artikel 7 van de statuten dienovereenkomstig te wijzigen,

2.2.3. Voorstel tot besluit om artikel 7 van de statuten (“Toegestaan kapitaal”) te wijzigen om het in overeenstemming te brengen met de desbetreffende goedgekeurde (alternatieve) voorstellen en het voormelde verslag door:

- a) in het eerste lid de tekst van punten (a), (b) en (c) geheel te vervangen door:
- “(a) [[in te vullen: [percentage]% van het bedrag van het maatschappelijk kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 27 november [of, in geval van een carensvergadering: 14 december] 2018, afgerond naar beneden tot op de eurocent] voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,]¹
- (b) [[in te vullen: [percentage]% van het bedrag van het maatschappelijk kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 27 november [of, in geval van een carensvergadering: 14 december] 2018, afgerond naar beneden tot op de eurocent] voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend,]²
- (c) [[in te vullen: [percentage]% van het bedrag van het maatschappelijk kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 27 november [of, in geval van een carensvergadering: 14 december] 2018, afgerond naar beneden tot op de eurocent] voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura,]³
- met dien verstande dat de raad van bestuur in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het wettelijke maximumbedrag.”,

¹ Deze alinea zal enkel in de statuten worden ingevoegd indien de buitengewone algemene vergadering één van de alternatieve voorstellen onder het agendapunt 2.2.2.(a) goedkeurt.

² Deze alinea zal enkel in de statuten worden ingevoegd indien de buitengewone algemene vergadering één van de alternatieve voorstellen onder het agendapunt 2.2.2.(b) goedkeurt.

³ Deze alinea zal enkel in de statuten worden ingevoegd indien de buitengewone algemene vergadering één van de alternatieve voorstellen onder het agendapunt 2.2.2.(c) goedkeurt.

De percentages zullen in artikel 7 van de statuten worden ingevuld in functie van het resultaat van de stemming over de alternatieve voorstellen onder de agendapunten 2.2.2 (a), (b) en (c).

- b) in het tweede lid de woorden “de buitengewone algemene vergadering van 27 april 2018” te vervangen door de woorden “de buitengewone algemene vergadering van 27 november [of, in geval van een carensvergadering: 27 december] 2018”,

2.3. Statutenwijziging teneinde de statuten in lijn te brengen met de gewijzigde GVV-wetgeving

2.3.1. Voorstel tot besluit om de statuten als volgt te wijzigen:

Door in artikel 5 - Verbodsbepalingen een nieuw punt iv. in te voegen als volgt:

“iv. contractuele afspraken maken of statutaire bedingen voorzien met betrekking tot perimetervennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die hen overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel.”

2.4. Bijzondere machten – coördinatie van de statuten

2.4.1 Voorstel tot besluit om de leden van de raad van bestuur, ieder van hen alleen handelend en met recht van indeplaatsstelling, volmacht te verlenen om alle handelingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn voor de uitvoering van de genomen besluiten en om in één of meerdere verbeterende of bijkomende authentieke akten vergissingen of weglatingen (onder meer met betrekking tot de in onderhavig proces-verbaal voorkomende vastgoedbeschrijving) te laten vaststellen en in dat verband alle verklaringen af te leggen, keuze van woonst te doen, de hypotheekbewaarder te ontslaan van het nemen van ambtshalve inschrijving en alles te doen wat nuttig of noodzakelijk kan zijn, in het kader van de hypothecaire publiciteit of anderszins.

2.4.2 Voorstel tot besluit om Arne Hermans, Michael Truyen, Véronique Bal en Sofie Robberechts, ieder van hen alleen handelend en met recht van indeplaatsstelling, te machtigen om alle handelingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn voor de vervulling van de formaliteiten (met inbegrip van, maar niet beperkt tot de opstelling en ondertekening van alle nodige documenten en formulieren) met het oog op (i) de neerlegging van deze notulen ter griffie van de bevoegde rechtbank van koophandel, (ii) de publicatie ervan in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad en (iii) desgevallend, de inschrijving/aanpassing/schrapping van de gegevens in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Informatie voor de aandeelhouders

Gelieve te noteren dat alle hierna opgenomen data en aangeduide uren finale deadlines zijn, en dat deze niet verlengd zullen worden ingevolge een weekend, een wettelijke feestdag of enige andere reden.

Goedkeuring van de statutenwijziging en andere beslissingen: Er wordt gepreciseerd dat om (i) de wijziging van het doel (agendapunt 2.1), (ii) de hernieuwing van het toegestaan kapitaal (agendapunt 2.2), en (iii) de statutenwijziging (agendapunt 2.3) te kunnen goedkeuren, de aanwezigheid of vertegenwoordiging van tenminste de helft van het maatschappelijk kapitaal vereist is (behoudens in geval van een tweede buitengewone algemene vergadering die zal worden gehouden indien de eerste buitengewone algemene vergadering niet het vereiste aanwezigheidsquorum behaalt, en die geldig zal kunnen beraadslagen ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal), alsmede een meerderheid van ten minste vier/vijfde (voor (i)) resp. ten minste drie/vierde (voor (ii) en (iii)) van de op de vergadering uitgebrachte stemmen.

In geval het vereiste quorum niet zou bereikt zijn op de buitengewone algemene vergadering van 27 november 2018, zal een tweede buitengewone algemene vergadering op 14 december 2018 om 10u00 worden samengeroepen op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap met mutatis mutandis dezelfde dagorde.

Amendering van de agenda: Aandeelhouders die alleen of gezamenlijk minstens 3% van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bezitten, hebben het recht om punten op de agenda van de bijzondere en eerste buitengewone algemene vergadering te laten plaatsen en voorstellen van besluit (m.b.t. op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen) in te dienen.

De verzoeken daartoe dienen uiterlijk op maandag **5 november 2018** bij de Vennootschap toe te komen per gewone brief (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen) of e-mail (info@xior.be) (artikel 533ter W.Venn.). Meer gedetailleerde informatie over de rechten uit hoofde van artikel 533ter W.Venn. wordt de aandeelhouders ter beschikking gesteld op de website van de Vennootschap (<http://www.xior.be/nl/investor/investor-relations>).

Indien de Vennootschap enige verzoeken tot aanvulling van de agenda en/of voorstellen tot besluit zou ontvangen, zal ze (i) deze voorstellen tot besluit zo spoedig mogelijk na hun ontvangst op de website toevoegen, en (ii) een aangepaste agenda en aangepaste volmachtformulieren publiceren op haar website, ten laatste op maandag **12 november 2018**.

Toelatingsformaliteiten en uitoefening van het stemrecht: Ten einde deze bijzondere en eerste buitengewone algemene vergadering bij te wonen of zich daar te laten vertegenwoordigen, en er het stemrecht uit te oefenen, moeten de aandeelhouders de bepalingen van artikelen 26 en 27 van de statuten van de Vennootschap naleven. Om tot de vergadering te worden toegelaten moeten de aandeelhouders bewijzen dat zij werkelijk eigenaar zijn van de betrokken aandelen.

Registratie: Enkel personen die op de Registratiedatum (zoals hieronder gedefinieerd) aandeelhouder zijn van de Vennootschap kunnen deelnemen aan de bijzondere en eerste buitengewone algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen, op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op de naam van de aandeelhouder op de Registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het aandelenregister, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkend rekeninghouder of een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de datum van de

vergadering. Dinsdag **13 november 2018** (24 uur Belgische tijd) geldt als registratiedatum (de "**Registratiedatum**").

Bevestiging deelname: De houders van gedematerialiseerde aandelen die wensen deel te nemen aan de vergadering moeten een attest voorleggen dat is afgeleverd door een erkend rekeninghouder of een vereffeningsinstelling waaruit blijkt met hoeveel gedematerialiseerde aandelen die op de naam van de aandeelhouder staan ingeschreven op zijn rekeningen op de Registratiedatum, de aandeelhouder heeft aangegeven aan de vergadering te willen deelnemen. De neerlegging van dit attest geldt tevens als melding van deelname aan de vergadering. De neerlegging van het hierboven bedoelde attest door de eigenaars van gedematerialiseerde aandelen moet ten laatste op woensdag **21 november 2018** gebeuren op de zetel van de Vennootschap (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen) of via e-mail (info@xior.be), of bij ING België, in één van haar vestigingen, agentschappen, of kantoren.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de Vennootschap uiterlijk op woensdag **21 november 2018** in kennis stellen van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen per gewone brief die uiterlijk op voornoemde datum toekomt op de zetel van de Vennootschap (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen) of via e-mail (info@xior.be).

Volmacht: Iedere aandeelhouder kan zich op de vergadering door een volmachtdrager laten vertegenwoordigen. Elke aandeelhouder kan slechts één persoon aanwijzen als volmachtdrager.

Opdat een aandeelhouder zich zou kunnen laten vertegenwoordigen door een lasthebber moet de schriftelijke volmacht worden ingevuld en ondertekend conform het formulier van volmacht dat door de Raad van Bestuur werd vastgesteld en waarvan een type-exemplaar ter beschikking ligt op de zetel van de Vennootschap of kan worden gedownload via haar website (<http://www.xior.be/nl/investor/investor-relations>). Deze volmacht dient uiterlijk op woensdag **21 november 2018** op de zetel van de Vennootschap toe te komen via gewone brief (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen) of via e-mail (info@xior.be). Originele exemplaren waarvan overeenkomstig het voorgaande een (elektronische) kopie werd verzonden naar de Vennootschap, dienen uiterlijk op de vergadering aan de Vennootschap te worden overhandigd. De aandeelhouders worden verzocht de op het volmachtformulier vermelde instructies te volgen, om op rechtsgeldige wijze vertegenwoordigd te kunnen zijn. Bij het aanwijzen van een volmachtdrager zal elke aandeelhouder rekening houden met de regels inzake belangenconflicten en het bijhouden van een register. Bovendien zullen de aandeelhouders die zich wensen te laten vertegenwoordigen de hierboven vernoemde registratie- en bevestigingsprocedure moeten naleven.

In het geval het quorum niet wordt bereikt op de eerste buitengewone algemene vergadering van 27 november 2018, zal de volmacht gegeven voor deze vergadering eveneens gelden voor de tweede buitengewone algemene vergadering die desgevallend op 14 december 2018, met dezelfde agenda, zal worden samengeroepen, mits de aandeelhouder die zich wenst te laten vertegenwoordigen de hierboven vernoemde registratie- en bevestigingsprocedure opnieuw naleeft.

Schriftelijke vragen: Aandeelhouders kunnen hun vraagrecht uitoefenen. Schriftelijke vragen aan de bestuurders dienen uiterlijk op woensdag **21 november 2018** toe te komen via gewone brief of e-mail op de zetel van de vennootschap (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen; info@xior.be).

Meer gedetailleerde informatie over de rechten uit hoofde van artikel 540 W.Venn. wordt ter beschikking gesteld op de website van de Vennootschap (<http://www.xior.be/nl/investor/investor-relations>).

Ter beschikking stellen van stukken: Iedere aandeelhouder kan, tegen overlegging van zijn attest (in geval van gedematerialiseerde aandelen), zodra de oproeping tot de vergadering is gepubliceerd, ter zetel van de Vennootschap (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen) kosteloos een afschrift verkrijgen van de stukken die zullen worden voorgelegd aan de vergadering, de agenda van de vergadering, die tevens een voorstel van besluit of een commentaar van de raad van bestuur bevat, en het formulier dat gebruikt kan worden voor het stemmen bij volmacht. Deze documenten, evenals de gegevens die overeenkomstig artikel 533bis, §2 W.Venn. moeten worden ter beschikking gesteld, kunnen tijdens normale kantooruren worden geraadpleegd op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen) of op de website van de Vennootschap (<http://www.xior.be/nl/investor/investor-relations>).

Praktische informatie: De aandeelhouders die meer informatie wensen te bekomen over de modaliteiten aangaande de deelname aan de vergadering, kunnen contact opnemen met de Vennootschap (T +32 3 257 04 89; E info@xior.be).

De Raad van Bestuur