Xior Student Housing NV
Naamloze vennootschap
Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
met zetel te Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen (België),
ondernemingsnummer 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)
("**Xior Student Housing**" of "**Xior**" of de "**Vennootschap**")

NOTERING EN TOELATING TOT DE VERHANDELING VAN MAXIMUM 6.800.000 NIEUWE AANDELEN OP DE GEREGLEMENTEERDE MARKT VAN EURONEXT BRUSSELS

Deze verrichtingsnota (met inbegrip van alle informatie die hierin werd opgenomen door middel van verwijzing) (de "**Verrichtingsnota**") betreft de notering en toelating tot de verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels (de "**Notering**") van maximum 6.800.000 nieuwe aandelen zonder nominale waarde (de "**Nieuwe Aandelen**").

De Nieuwe Aandelen zullen naar verwachting worden uitgegeven in het kader van een kapitaalverhoging van de Vennootschap door middel van inbreng in natura (de "**Kapitaalverhoging**") van:

(i) alle aandelen van ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o., ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o., ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o., Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH, ST Potsdam S.à r.l., ST Skovbrynet Student ApS, ESHF 2 Aarhus Residential ApS, ESHF 2 Aarhus Student ApS, BC Student Malmö AB en ESHF 2 Birketinget ApS (de "**Ingebrachte Vennootschappen**") die door hun aandeelhouders worden aangehouden; en

(ii) de vorderingen uit hoofde van de leningen die door deze aandeelhouders zijn toegekend aan de Ingebrachte Vennootschappen (de "**Aandeelhoudersleningen**").

De Kapitaalverhoging en uitgifte van de Nieuwe Aandelen ("**Afsluiting**") is gepland om plaats te vinden ter gelegenheid van de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap die zal worden gehouden op 15 september 2022 of, indien het vereiste quorum niet zou worden bereikt op deze eerste buitengewone algemene vergadering, op 6 oktober 2022 (de "**Afsluitingsdatum**"). Sinds 16 augustus 2022 kunnen de oproeping voor dergelijke buitengewone algemene vergadering en andere informatie die ter beschikking moet worden gesteld in overeenstemming met artikel 7:129 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het "**WVV**") worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (https://corporate.xior.be/nl/investors/algemene-vergadering).

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven tegen een uitgifteprijs van EUR 44 per Nieuw Aandeel (de "**Uitgifteprijs**"). Het aantal uit te geven Nieuwe Aandelen zal afhangen van de geraamde waarde van de Inbrengen ten behoeve van de Kapitaalverhoging, die beide (i) definitief zullen worden bepaald kort vóór de Afsluitingsdatum in overeenstemming met de bepalingen van hoofdstukken 2.3.1.2 en 7.2.1 van deze Verrichtingsnota en (ii) aangekondigd zullen worden in een persbericht op de website van de Vennootschap op of kort vóór de Afsluitingsdatum. Zoals verder uiteengezet in hoofdstuk 7.2.3 van deze Verrichtingsnota, zal de Notering betrekking hebben op een maximum aantal van 6.800.000 Nieuwe Aandelen.

De Vennootschap zal een aanvraag indienen voor de Notering van de Nieuwe Aandelen onder het symbool XIOR op Euronext Brussels. De Notering van de Nieuwe Aandelen zal naar verwachting ingaan bij de opening van de markten op de dag na de Afsluitingsdatum (de "**Ingangsdatum**").

De inbreng in het kapitaal van de Vennootschap van alle aandelen in de Ingebrachte Vennootschappen en de vorderingen uit hoofde van de Aandeelhoudersleningen (de "**Inbrengen**") is op de datum van deze Verrichtingsnota nog niet voltooid. De voltooiing van de Inbrengen zal naar verwachting plaatsvinden op de Afsluitingsdatum en zal worden bevestigd in een persbericht op de website van de Vennootschap op de Afsluitingsdatum.

De Inbrengen maken deel uit van een grotere transactie, die omvat:

(i) de voorgenomen verwerving door de Vennootschap van alle aandelen van BaseCamp Student Operations ApS en BaseCamp Student Real Estate ApS (de "**Deense OpCo's**") van hun aandeelhouders en de vordering uit hoofde van de lening verstrekt aan BaseCamp Student Operations ApS door haar meerderheidsaandeelhouder (in hoofdsom en interesten uitstaand bij de verwerving) (de "**Deense OpCo Aandeelhouderslening**"), op de Afsluitingsdatum gelijktijdig met de Inbrengen (de "**Deense OpCo's Verwerving**");

(ii) de voorgenomen daaropvolgende verwerving door de Vennootschap van alle aandelen van BaseCamp Group Ltd ("**BaseCamp**") van haar aandeelhouders, na de Afsluitingsdatum (de "**BaseCamp Verwerving**"); en

(iii) de voorgenomen daaropvolgende verwerving door de Vennootschap van aandelen van Blue Gate Aachen GmbH ("**Blue Gate Aachen**", en samen met de Ingebrachte Vennootschappen, de Deense OpCo's en BaseCamp, de "**Doelvennootschappen**") van haar aandeelhouders, na de Afsluitingsdatum (de "**BGA Verwerving**"),

samen de "**Transactie**".

WAARSCHUWING: Beleggen in aandelen houdt belangrijke risico's in. Het Prospectus, in het bijzonder de risicofactoren beschreven in hoofdstuk 1 van deze Verrichtingsnota, hoofdstuk 1 van het Registratiedocument (blz. 15-25) en in secties B.3 en C.3 van de Samenvatting (blz. 3-6), dienen zorgvuldig te worden doorgenomen alvorens in de Nieuwe Aandelen te beleggen. De in hoofdstuk 1 van deze Verrichtingsnota en hoofdstuk 1 van het Registratiedocument (blz. 15-25) beschreven risicofactoren die op grond van hun waarschijnlijkheid en de verwachte omvang van hun negatieve effecten als het meest significant worden beschouwd, worden binnen elke (sub)categorie eerst vermeld. Elke beslissing om te beleggen in de Nieuwe Aandelen moet gebaseerd zijn op alle in het Prospectus gegeven informatie. Potentiële kopers van de Nieuwe Aandelen moeten in staat zijn om het economische risico van een belegging in aandelen te dragen en/of om het volledig of gedeeltelijk verlies van hun investering te ondergaan.

DEZE VERRICHTINGSNOTA IS GELDIG TOT (EN MET) 12 SEPTEMBER 2023. De verplichting een verrichtingsnota aan te vullen in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden (zie hoofdstuk 4.5 van deze Verrichtingsnota) is niet van toepassing wanneer een verrichtingsnota niet langer geldig is.

DEZE VERRICHTINGSNOTA VORMT GEEN AANBOD TOT AANKOOP VAN, INSCHRIJVING OP OF VERKOOP VAN DE NIEUWE AANDELEN IN ENIG RECHTSGEBIED OF AAN ENIGE PERSOON. Er worden geen bestaande aandelen van de Vennootschap (de "**Bestaande Aandelen**" en samen met de Nieuwe Aandelen en enige andere uitstaande aandelen van de Vennootschap, de "**Aandelen**") of Nieuwe Aandelen aangeboden of verkocht krachtens deze Verrichtingsnota.

Deze Verrichtingsnota (met inbegrip van alle informatie die hierin werd opgenomen door middel van verwijzing), samen met het jaarlijks financieel verslag 2021 dat dienst doet als registratiedocument van de Vennootschap en gepubliceerd werd op 19 april 2022 (het "**Registratiedocument**") (met inbegrip van alle informatie die hierin werd opgenomen door middel van verwijzing) en de samenvatting van 13 september 2022 (de "**Samenvatting**") vormen een prospectus (het "**Prospectus**") in de zin van artikel 10 van 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 gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, zoals gewijzigd (de "**Prospectusverordening**") voor de Notering van de Nieuwe Aandelen.

Deze Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting werden opgesteld overeenkomstig de Prospectusverordening wat de in het prospectus te verstrekken informatie, de vormgeving van het prospectus, de opneming van informatie door middel van verwijzing, de publicatie van het prospectus en de verspreiding van reclame betreft en haar Gedelegeerde Verordeningen. Zo werd deze Verrichtingsnota meer bepaald opgesteld overeenkomstig Bijlage 12 en het Registratiedocument overeenkomstig Bijlage 2 van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980 van de Commissie van 14 maart 2019 tot aanvulling van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad wat betreft de vorm, de inhoud, de controle en de goedkeuring van het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten, en tot intrekking van Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Commissie, zoals gewijzigd (de "**Gedelegeerde Verordening 2019/980**"), en werd de essentiële informatie vervat in de Samenvatting opgesteld overeenkomstig artikel 7 van de Prospectusverordening en artikel 1 van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/979 van de Commissie van 14 maart 2019 houdende aanvulling van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad met technische reguleringsnormen betreffende essentiële financiële informatie in de samenvatting van een prospectus, de publicatie en classificatie van prospectussen, reclame voor effecten, aanvullingen van een prospectus, en het kennisgevingsportaal, en tot intrekking van Gedelegeerde Verordening (EU) nr. 382/2014 van de Commissie en Gedelegeerde Verordening (EU) 2016/301 van de Commissie, zoals gewijzigd (de "**Gedelegeerde Verordening 2019/979**" en samen met de Gedelegeerde Verordening 2019/980 de "**Gedelegeerde Verordeningen**"). Aldus werd dit Prospectus opgesteld als een vereenvoudigd prospectus overeenkomstig artikel 14 en artikel 6(3) van de Prospectusverordening.

Overeenkomstig artikel 18 van de Gedelegeerde Verordening 2019/980 is aanvullende informatie met betrekking tot de Ingebrachte Vennootschappen die beleggers nodig hebben om een geïnformeerde beleggingsbeslissing te nemen, opgenomen in deze Verrichtingsnota. Gelijkaardige aanvullende informatie is ook opgenomen met betrekking tot de andere Doelvennootschappen, waarvan de overwogen (daaropvolgende) verwervingen aanzienlijke financiële verbintenissen voor de Vennootschap vertegenwoordigen door samenvoeging met de Inbrengen in de zin van artikel 18 van de Gedelegeerde Verordening 2019/980 (andere dan Blue Gate Aachen).

De Engelstalige versie van deze Verrichtingsnota en de Samenvatting en de Nederlandstalige versie van het Registratiedocument werden op 13 september 2022 goedgekeurd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ("**FSMA**"), als bevoegde autoriteit onder de Prospectusverordening, overeenkomstig artikel 20 van de Prospectusverordening. Een goedkeuring door de FSMA mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de Vennootschap noch van de kwaliteit van de Nieuwe Aandelen waarop het Prospectus betrekking heeft. Beleggers dienen zelf te beoordelen of het aangewezen is in de Aandelen te beleggen.

Deze Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting mogen afzonderlijk worden verspreid. Deze Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting zijn beschikbaar in het Engels en het Nederlands. De Samenvatting is bovendien beschikbaar in het Frans. De Nederlandstalige versie van deze Verrichtingsnota is een vertaling van de Engelstalige versie van deze Verrichtingsnota en werd opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de Vennootschap. De Vennootschap is verantwoordelijk voor de consistentie van de Nederlandstalige vertaling van deze Verrichtingsnota met de goedgekeurde Engelstalige versie van deze Verrichtingsnota, voor de consistentie van de Engelstalige vertaling van het Registratiedocument met de Nederlandstalige versie van het Registratiedocument, en voor de

consistentie van de Nederlandstalige en Franstalige versies van de Samenvatting met de goedgekeurde Engelstalige versie van de Samenvatting en dient erop toe te zien dat de vertaalde versies een getrouwe vertaling zijn van de originele taalversies die door de FSMA zijn goedgekeurd. Beleggers kunnen zich in hun contractuele relatie met de Vennootschap baseren op de Nederlandstalige versie van deze Verrichtingsnota en de Samenvatting en de Engelstalige versie van het Registratiedocument. In geval van enige inconsistentie tussen: (i) de Engelstalige versie van de Samenvatting en de Nederlandstalige of Franstalige versie; (ii) de Engelstalige versie van deze Verrichtingsnota en de Nederlandstalige versie; of (iii) de Nederlandstalige versie van het Registratiedocument en de Engelstalige versie, hebben de door de FSMA goedgekeurde Engelstalige versie van deze Verrichtingsnota en de Samenvatting en de door de FSMA goedgekeurde Nederlandstalige versie van het Registratiedocument voorrang op de andere taalversies, onverminderd de verantwoordelijkheid van de Vennootschap voor de vertaling van deze Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting. Indien er een inconsistentie bestaat tussen deze Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting, zullen deze Verrichtingsnota, het Registratiedocument voorrang hebben op de Samenvatting en zal deze Verrichtingsnota voorrang hebben op het Registratiedocument.

Het Prospectus zal vanaf 14 september 2022 gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers op de zetel van de Vennootschap (Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen, België). Vanaf 14 september 2022 kan het Prospectus eveneens worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (https://corporate.xior.be/nl/investors/kapitaalverhogingen/kapitaalverhoging-2022). Toegang tot de bovengenoemde website is telkens aan de gebruikelijke beperkingen onderworpen.

Het Prospectus wordt niet gepubliceerd in verband met en vormt geen aanbod van effecten (met inbegrip van de Aandelen) door of namens de Vennootschap. De verspreiding van het Prospectus buiten België kan in bepaalde rechtsgebieden door de wet worden beperkt. Personen in wiens bezit het Prospectus komt, moeten zich daarom informeren over dergelijke beperkingen en deze naleven. Het niet naleven van dergelijke beperkingen kan een overtreding van de effectenwetgeving of -regelgeving van dergelijke rechtsgebieden vormen. In het bijzonder, behoudens bepaalde uitzonderingen, mag het Prospectus niet worden verspreid, doorgestuurd naar of overgedragen in of naar Zwitserland, de Verenigde Staten, Japan, Canada, Australië of Zuid-Afrika. Aandeelhouders die een geregistreerd adres hebben in of woonachtig zijn in of gevestigd zijn in andere rechtsgebieden dan België en elke persoon (inclusief, zonder beperking, agenten, bewaarnemers, aangestelden en trustees) die een contractuele of andere wettelijke verplichting heeft om het Prospectus door te sturen naar een rechtsgebied buiten België moet hoofdstuk 3.4 en 4.9 van deze Verrichtingsnota naleven.

De Nieuwe Aandelen werden niet, en zullen niet worden geregistreerd onder de US Securities Act, noch bij enige andere effectenregulerende instantie van enige staat of ander rechtsgebied in de Verenigde Staten. Bijgevolg mogen de Nieuwe Aandelen niet worden aangeboden of verkocht in de Verenigde Staten zonder voorafgaande registratie onder de US Securities Act, behalve op basis van een vrijstelling van, of in een transactie die niet onderworpen is aan, de registratievereisten van de US Securities Act en in overeenstemming met enig toepasselijk effectenrecht van enige staat of ander rechtsgebied in de Verenigde Staten. De Nieuwe Aandelen werden niet, en zullen niet worden geregistreerd onder de effectenwetgeving van andere rechtsgebieden, met inbegrip van Zwitserland, Canada, Australië, Japan, Zuid-Afrika of enig ander rechtsgebied waar de registratie of kwalificatie van de Nieuwe Aandelen vereist is. Dienovereenkomstig moet elke overdracht van Nieuwe Aandelen voldoen aan de effectenwetgeving van die andere rechtsgebieden.

De inhoud van het Prospectus mag niet worden opgevat als beleggingsadvies, juridisch, zakelijk of fiscaal advies. Elke potentiële belegger dient zijn eigen juridisch adviseur, financieel adviseur of belastingadviseur te raadplegen voor respectievelijk juridisch, financieel of fiscaal advies.

INHOUDSTAFEL

1. RISICOFACTOREN 8

1.1. RISICO'S VERBONDEN AAN DE VENNOOTSCHAP EN HAAR ACTIVITEITEN 8
1.2. RISICO'S VERBONDEN AAN DE DOELVENNOOTSCHAPPEN EN HUN ACTIVITEITEN 8
1.2.1 Marktrisico's 8
1.2.2 Vastgoedgebonden risico's 10
1.2.3 Operationele risico's 15
1.2.4 Financiële risico's 19
1.2.5 Reglementaire en andere risico's 22
1.3. RISICO'S VERBONDEN AAN DE INBRENGEN EN DE TRANSACTIE 23
1.3.1 De Aandeelhoudersbesluiten moeten worden goedgekeurd door de Bestaande Aandeelhouders 23
1.3.2 Mogelijkheid dat de BaseCamp Verwerving en/of de BGA Verwerving niet worden voltooid door de Vennootschap 23
1.3.3 Mogelijkheid van aansprakelijkheidsvorderingen en andere betwistingen in het kader van de Transactie 24
1.3.4 Impact van de Transactie op de schuldratio van de Vennootschap 24
1.4. RISICO'S VERBONDEN AAN DE NIEUWE AANDELEN 25
1.4.1 Mogelijkheid van toekomstige verwatering voor de Aandeelhouders 25
1.4.2 Schommelingen in de beurskoers van de Aandelen 26
1.4.3 Risico van vertraging van het begin van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen indien het vereiste quorum niet zou worden bereikt op de eerste buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap 26
1.4.4 Liquiditeit van de Nieuwe Aandelen 26
1.4.5 Verkoop van een aanzienlijk aantal Aandelen en Secundaire Verkoop 26
1.4.6 Toekomstige dividenden uitgekeerd door de Vennootschap kunnen, en/of het dividendrendement op de Aandelen kan, lager zijn dan wat in het verleden werd uitgekeerd 27
1.4.7 Risico's verbonden aan de overnamebepalingen in de Belgische wetgeving 27

2. DE TRANSACTIE 28

2.1. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN DE TRANSACTIE 28
2.1.1 Context 28
2.1.2 Bedrijfseconomische motivering van de Transactie 28
2.2. STRUCTUUR VAN DE TRANSACTIE 29
2.2.1 Overzicht 29
2.2.2 Opeenvolging van gebeurtenissen 31
2.2.3 Transactiedocumenten 33
2.3. BELANGRIJKSTE BEPALINGEN VAN DE TRANSACTIE 35
2.3.1 Inbrengen 35
2.3.2 Deense OpCo's Verwerving 39
2.3.3 BaseCamp Verwerving 41
2.3.4 BGA Verwerving 47
2.4. OVERZICHT VAN DE DOELVENNOOTSCHAPPEN VÓÓR DE TRANSACTIE 48
2.4.1 BaseCamp Groep 48
2.4.2 ST Skovbrynet Student ApS 66
2.4.3 ST Potsdam S.à r.l. 70
2.4.4 Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH 73
2.4.5 ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o. 77
2.4.6 ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o. 80
2.4.7 ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o. 83
2.4.8 ESHF 2 Birketinget ApS 87
2.4.9 BC Student Malmö AB 90

2.4.10 ESHF 2 Aarhus Residential ApS and ESHF 2 Aarhus Student ApS 93
2.4.11 Blue Gate Aachen 97
2.5. UITOEFENING VAN DE ACTIVITEITEN VAN DE DOELVENNOOTSCHAPPEN NA DE TRANSACTIE 100

3. ALGEMENE INFORMATIE 101

3.1. GOEDKEURING DOOR DE FSMA 101
3.2. WAARSCHUWING VOORAF 101
3.3. INFORMATIE OP GECONSOLIDEERDE BASIS 102
3.4. BEPERKINGEN OP DE VERSPREIDING VAN HET PROSPECTUS 105

4. INFORMATIE OVER DE VERANTWOORDELIJKHEID VOOR HET PROSPECTUS, OVER DE BEPERKING VAN DEZE VERANTWOORDELIJKHEID, INFORMATIE AFKOMSTIG VAN DERDEN EN ALGEMENE OPMERKINGEN 106

4.1. VERANTWOORDELIJKE VOOR HET PROSPECTUS 106
4.2. VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE VOOR HET PROSPECTUS 106
4.3. INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE DOELVENNOOTSCHAPPEN 106
4.4. GEEN VERKLARINGEN 106
4.5. AANVULLING OP HET PROSPECTUS 106
4.6. TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN 107
4.7. INFORMATIE VAN MARKTANALISTEN EN ANDERE ONAFHANKELIJKE BRONNEN 108
4.8. AFRONDINGEN VAN FINANCIËLE EN STATISTISCHE INFORMATIE 108
4.9. BESCHIKBAARHEID VAN HET PROSPECTUS EN DE DOCUMENTEN VAN DE VENNOOTSCHAP 108
4.9.1 Beschikbaarheid van het Prospectus 108
4.9.2 Beschikbaarheid van de documenten van de Vennootschap 109
4.10. VERANTWOORDELIJKHEID VOOR DE CONTROLE VAN DE REKENINGEN 109
4.11. DOCUMENTEN OPGENOMEN DOOR MIDDEL VAN VERWIJZING 110

5. KERNGEGEVENS 110

5.1. BELANGEN VAN BIJ DE UITGIFTE VAN NIEUWE AANDELEN BETROKKEN NATUURLIJKE EN RECHTSPERSONEN 110
5.2. REDENEN VOOR DE UITGIFTE VAN NIEUWE AANDELEN 111
5.3. WERKKAPITAAL 111
5.4. KAPITALISATIE EN SCHULDENLAST 111
5.4.1 Kapitalisatie 111
5.4.2 Schuldenlast 112
5.5. NIET-GECONTROLEERDE *PRO FORMA* FINANCIËLE GEGEVENS 114
5.5.1 Beschrijving van de niet-gecontroleerde pro forma financiële gegevens 119
5.5.2 Niet-gecontroleerde Pro forma Financiële Gegevens per en voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 126
5.6. BIJKOMDENDE FINANCIËLE GEGEVENS OVER DE DOELVENNOOTSCHAPPEN 144
5.6.1 Dividendbeleid 144
5.6.2 Belangrijke wijziging in de financiële positie van de Doelvennootschappen 144

6. INFORMATIE OVER DE EFFECTEN DIE ZULLEN WORDEN GENOTEERD EN TOEGELATEN TOT DE VERHANDELING OP DE GEREGLEMENTEERDE MARKT VAN EURONEXT BRUSSELS 144

6.1. AARD EN VORM VAN DE NIEUWE AANDELEN 144
6.1.1 Aard, categorie en datum waarop de Nieuwe Aandelen dividendgerechtigd zullen zijn 144
6.1.2 Vorm 144
6.1.3 Munteenheid 145
6.2. TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTBANKEN VOOR DE NIEUWE AANDELEN 145
6.3. UITGIFTE VAN DE NIEUWE AANDELEN 145
6.4. NOTERING EN LEVERING VAN DE NIEUWE AANDELEN 145

6.5. BEPERKINGEN OP DE VRIJE OVERDRAAGBAARHEID VAN DE AANDELEN 146
6.6. BELASTINGSTELSEL 146
6.6.1 Voorafgaande waarschuwing 146
6.6.2 Dividenden 146
6.6.3 Meerwaarden en minderwaarden 149
6.6.4 Stelsel van de taks op de beursverrichtingen (TOB) 151
6.6.5 Jaarlijkse taks op de effectenrekeningen 152
6.7. RECHTEN VERBONDEN AAN DE AANDELEN 153
6.7.1 Dividenden 153
6.7.2 Stemrechten 155
6.7.3 Voorkeurrechten en onherleidbaar toewijzingsrechten 155
6.7.4 Rechten in geval van vereffening 156
6.7.5 Verwerving en vervreemding van eigen Aandelen 156
6.7.6 Conversievoorwaarden 157
6.7.7 Toegestane kapitaal 157
6.8. VERKLARING OVER HET BESTAAN VAN EVENTUELE OP DE VENNOOTSCHAP TOEPASSELIJKE NATIONALE WETGEVING INZAKE OVERNAMES DIE DERGELIJKE OVERNAMES KAN BEMOEILIJKEN 159
6.8.1 Algemene bepalingen 159
6.8.2 Verplicht openbaar overnamebod 159
6.8.3 Openbaar uitkoopbod (squeeze-out) 160
6.8.4 Verplicht terugkoopbod (sell-out) 161
6.8.5 Toepassing van de GVV-Wet 161
6.8.6 Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen 161

7. BEPALINGEN EN VOORWAARDEN VAN DE INBRENGEN EN UITGIFTE VAN NIEUWE AANDELEN 163

7.1. OVERZICHT VAN DE INBRENGEN 163
7.2. WAARDERING VAN DE INBRENGEN, UITGIFTEPRIJS EN TOTAAL AANTAL NIEUWE AANDELEN 164
7.2.1 Waardering van de Inbrengen 164
7.2.2 Uitgifteprijs 165
7.2.3 Totaal aantal Nieuwe Aandelen 165
7.3. GOEDKEURING DOOR DE RAAD VAN BESTUUR EN BIJEENROEPING VAN BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING 165
7.4. AANDELENRUIL EN EFFECTEN VAN DE INBRENGEN 166
7.5. RECHTEN VERBONDEN AAN DE NIEUWE AANDELEN 166
7.6. VERWATERING ALS GEVOLG VAN DE INBRENGEN EN UITGIFTE VAN NIEUWE AANDELEN 166

8. TOELATING TOT DE VERHANDELING 167

8.1. TOELATING TOT DE VERHANDELING 167
8.2. PLAATS VAN NOTERING 167
8.3. HOUDERS VAN AANDELEN DIE HUN AANDELEN WENSEN TE VERKOPEN 167
8.4. KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP 168

9. RECENTE ONTWIKKELINGEN EN TRENDS 168

9.1. RECENTE ONTWIKKELINGEN VAN DE VENNOOTSCHAP NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR 2021 168
9.1.1 Belangrijke gebeurtenissen in het eerste halfjaar van 2022 (tot 30 juni 2022) 168
9.1.2 Belangrijke gebeurtenissen na de afsluiting van het eerste halfjaar van 2022 (na 30 juni 2022) 168
9.2. TRENDS EN VOORUITZICHTEN 168
9.2.1 Trends 168
9.2.2 Vooruitzichten van de Vennootschap voor het lopende boekjaar 2022 en voor het boekjaar 2023 169

10. DEFINITIE VAN DE BELANGRIJKSTE BEGRIPPEN 175

1. RISICOFACTOREN

Elke belegging in aandelen houdt, per definitie, aanzienlijke risico's in. Dit hoofdstuk (i) verwijst naar de risicofactoren vervat in hoofdstuk 1 van het Registratiedocument voor de details over bepaalde risico's die specifiek zijn voor de Vennootschap en haar activiteiten en (ii) beschrijft bepaalde risico's die specifiek zijn voor de Doelvennootschappen en hun activiteiten en (iii) beschrijft bepaalde risico's die verbonden zijn aan de Transactie en de Nieuwe Aandelen, die allen van materieel belang zijn om de belegger in staat te stellen een geïnformeerde beleggingsbeslissing te nemen (samen de "**Risicofactoren**").

Beleggers worden verzocht de hierna beschreven risico's, de onzekerheden en alle andere relevante informatie, vervat in het Prospectus in overweging te nemen alvorens een beleggingsbeslissing te nemen. Indien deze risico's zich daadwerkelijk zouden voordoen, zouden zij ertoe kunnen leiden dat beleggers hun belegging volledig of gedeeltelijk verliezen.

Beleggers dienen het volledige Prospectus zorgvuldig te lezen en dienen hun eigen standpunten te vormen en beslissingen te nemen over de verdiensten en de risico's van een belegging in de Aandelen in het licht van hun persoonlijke omstandigheden. Bovendien worden beleggers aangeraden hun financiële, juridische en belastingadviseurs te raadplegen om de risico's die gepaard gaan met een belegging in de Aandelen zorgvuldig te beoordelen.

Beleggers worden erop gewezen dat de lijst van de risico's die hierna worden beschreven, niet exhaustief is, en dat deze lijst gebaseerd is op de informatie die gekend is op datum van deze Verrichtingsnota. Het is mogelijk dat er eveneens andere risico's bestaan die momenteel onbekend zijn, die onwaarschijnlijk zijn, of waarvan momenteel gemeend wordt dat ze in de toekomst geen negatieve invloed zullen hebben op de Vennootschap, de Doelvennootschappen, hun activiteiten of hun financiële toestand.

Overeenkomstig de Prospectusverordening, vermeldt dit hoofdstuk enkel de specifieke en belangrijkste risicofactoren voor de Vennootschap, de Doelvennootschappen, de Transactie en de Nieuwe Aandelen. Binnen elke (sub)categorie wordt de risicofactor die het meest significant wordt geacht, volgens de waarschijnlijkheid dat hij zich zal voordoen en de verwachte omvang van het negatieve effect daarvan, als eerste gepresenteerd. De volgorde van de (sub)categorieën geeft echter geen beoordeling van het belang van de (sub)categorieën zelf of van het relatieve belang van de risicofactoren vermeld binnen een bepaalde (sub)categorie in vergelijking met de risicofactoren vermeld in een andere (sub)categorie. Ook de volgorde van de risicofactoren die binnen elke (sub)categorie na de eerst gepresenteerde risicofactor worden vermeld, geeft geen beoordeling van het relatieve belang van deze andere risicofactoren vermeld binnen de betrokken categorie.

1.1. Risico's verbonden aan de Vennootschap en haar activiteiten

Zie hoofdstuk 1 van het Registratiedocument voor de risico's verbonden aan de Vennootschap en haar activiteiten.

1.2. Risico's verbonden aan de Doelvennootschappen en hun activiteiten

1.2.1 Marktrisico's

1.2.1.1 Risico's verbonden aan een overaanbod en een daling van de vraag op de markt van studentenhuisvesting, die een invloed kunnen hebben op het niveau van de huurprijzen en de waardering van het vastgoed

De inkomsten van de Doelvennootschappen en de waarde van hun portefeuille zijn in zeer grote mate gerelateerd aan vastgoed dat specifiek gericht is op studentenhuisvesting. Dit type vastgoed vormt de overgrote meerderheid van het Vastgoed (87,6% naar Reële Waarde van het Vastgoed per 31 december 2021, waaruit de Doelvennootschappen per 31 december 2021 89% van hun bruto huurinkomsten genereerden). Het niveau van de huurprijzen en de waardering van het vastgoed worden sterk beïnvloed door zowel de vraag en het aanbod op de koop- en huurmarkt in de vastgoedmarkt.

De vraag naar studentenhuisvesting, en derhalve de financiële situatie van de Doelvennootschappen, 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 online opleidingen zoals MOOC's (*Massive Open Online Courses*), waarbij het studiemateriaal wordt verspreid via het internet en de deelnemers zich bijgevolg niet hoeven te verplaatsen en dus ook niet aan een locatie gebonden zijn.

Bovendien kan de vraag naar studentenkamers negatief beïnvloed worden indien eventuele financiële overheidssteun aan studenten (bijvoorbeeld in de vorm van leningen, subsidies, (huur)toeslagen of studiebeurzen) zou worden teruggeschroefd, of indien onderwijsinstellingen zouden beslissen om de inschrijvingsgelden te verhogen. Een dergelijke terugval in de vraag naar studentenhuisvesting (al dan niet lokaal, beperkt tot een bepaalde omgeving in een studentenstad, gehele studentenstad of zelfs de gehele studentenpopulatie in een bepaald land) zal zich, bij de hernieuwing van de huurovereenkomsten met bestaande huurders of het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten, vertalen in een lagere vraag.

Een daling in de vraag naar studentenkamers kan de bezettingsgraad doen dalen en/of het vermogen van de Doelvennootschappen aantasten om de huur van het Vastgoed te handhaven of te verhogen, hetgeen een rechtstreeks negatief gevolg zou hebben op de inkomsten van de Doelvennootschappen, en onrechtstreeks op de waarde van het Vastgoed.

Een eventueel overaanbod van vastgoed dat specifiek gericht is op studentenhuisvesting zou kunnen leiden tot zowel een waardevermindering van het door de Doelvennootschappen aangehouden Vastgoed (zie ook hoofdstuk 1.2.2.1), als tot een daling van de huurprijzen die de Doelvennootschappen aan hun huurders kunnen aanrekenen en daarmee dus tot een daling van de inkomsten van de Doelvennootschappen.

Per 31 december 2020, zou een daling van de huurinkomsten (die zoals gezegd voor het overgrote deel uit dit studentenvastgoed gegenereerd worden) met 1%, geleid hebben tot een daling met 1% van de EBITDA van de Doelvennootschappen.

Aangezien het Vastgoed grotendeels op basis van contracten van beperkte duur (van een jaar of minder) wordt verhuurd, kan een dergelijke daling van huurprijzen relatief snel volgen op een dergelijke evolutie in het aanbod van, of de vraag naar, studentenvastgoed in een bepaalde regio. Bepaald Vastgoed (het Łódź I Vastgoed, het Katowice Vastgoed en het Łódź II Vastgoed) ondervindt seizoensgebonden dalingen in de vraag tijdens de zomer. Deze daling van de bezettingsgraad wordt opgevangen met bijkomende commerciële maatregelen die gericht zijn op bedrijven en verenigingen die accommodatie op korte termijn vragen.

1.2.1.2 Risico's verbonden aan de politieke en economische context, waaronder COVID-19 en het conflict tussen Rusland en Oekraïne, en aan de toestand van de vastgoedmarkten, die een invloed kunnen hebben op de huurinkomsten, de waarde en de verhandelbaarheid van de activiteiten van de Doelvennootschappen

Politieke en macro-economische gebeurtenissen houden risico's in voor de vastgoed- en financiële markten die een invloed hebben op de Doelvennootschappen. De verstoring van de economie ten gevolge van COVID-19 en het langdurige conflict tussen Rusland en Oekraïne (dat leidde tot een Russische invasie in februari 2022) heeft geleid tot een algemene daling van de aandelenkoersen, hoge inflatiecijfers en een stijging van de rentevoeten. Deze omstandigheden zullen waarschijnlijk een ongunstig effect hebben op de werkgelegenheidsniveaus, hetgeen een ongunstig effect kan hebben op het vermogen van huurders en andere tegenpartijen om hun huurverplichtingen na te komen, waardoor zij de voorwaarden van hun huurovereenkomsten kunnen schenden, hetgeen een wezenlijk ongunstig effect kan hebben op de huurinkomsten van de Doelvennootschappen. Zie hoofdstuk 1.2.1.1 van deze Verrichtingsnota voor de mogelijke impact op de Doelvennootschappen van een daling van de huurinkomsten.

De onzekerheid in elke wijziging van de sociale omstandigheden, het overheidsbeleid of elke ontwikkeling van het wettelijke, regelgevende en educatieve klimaat in de landen waar de Doelvennootschappen actief zijn, kan een invloed hebben op de waarde en de verhandelbaarheid van de activiteiten van de Doelvennootschappen.

De prestaties van de Doelvennootschappen zullen verder onderhevig zijn aan, onder andere, de omstandigheden op de vastgoedmarkten in Duitsland, Denemarken, Zweden en Polen, die een invloed zullen hebben op zowel de waarde van de activa die de Doelvennootschappen verwerven als de inkomsten die deze activa genereren. Dalingen in de prestaties van de economie of de vastgoedmarkt kunnen een negatieve invloed hebben op de financiële toestand, de activiteiten, de vooruitzichten en de bedrijfsresultaten van de Doelvennootschappen.

Er zijn een aantal bijkomende prestatie-indicatoren die een negatieve invloed kunnen hebben op de prijzen, de beschikbaarheid en het investeringspotentieel van de vastgoedmarkten waarin de Doelvennootschappen actief zijn. Deze omvatten de demografie van de leeftijd, het inkomen en de regionale voorkeuren van huidige of potentiële kopers. Ten tweede beïnvloeden de rentevoeten de prijs en de vraag van de vastgoedmarkten (zie ook hoofdstuk 1.2.4.2 van deze Verrichtingsnota). Lagere rentevoeten brengen meer kopers aan, wat de lagere kosten om een hypotheek te krijgen weerspiegelt, maar vergroten ook de vraag naar vastgoed, wat vervolgens de prijzen kan opdrijven. De prijzen op de vastgoedmarkt volgen vaak de cycli van de economie, maar beleggers kunnen dit risico beperken door aandelen te kopen in vastgoedbevaks (REIT's) of andere gediversifieerde holdings die niet gebonden zijn aan economische cycli of die tegen een inzinking bestand zijn. Overheidsbeleid en -wetgeving, met inbegrip van fiscale stimulansen, aftrekposten en subsidies kunnen de vraag op de vastgoedmarkt stimuleren of belemmeren. De Doelvennootschappen schatten de waarschijnlijkheid dat het risico zich voordoet, als gemiddeld in, waarbij de potentiële impact dan eveneens als gemiddeld wordt ingeschat.

1.2.2 Vastgoedgebonden risico's

1.2.2.1 Risico's in verband met de evolutie van de Reële Waarden van het Vastgoed, waaronder risico's van waardevermindering die een daling van deze Reële Waarde zouden kunnen veroorzaken, en het effect van een daling op de nettovermogenswaarde van de Doelvennootschappen

De Doelvennootschappen zijn blootgesteld aan schommelingen in de Reële Waarden van hun Vastgoed.

Alle vastgoedwaarderingen worden gedaan op basis van veronderstellingen en/of informatie die mogelijk niet accuraat blijken te zijn en, vanwege de individuele aard van elk vastgoed, op basis van het onafhankelijke oordeel van een externe taxateur.

Bij het bepalen van de waarde van het Vastgoed worden veronderstellingen gemaakt met betrekking tot zaken zoals, maar niet beperkt tot, het bestaan van bereidwillige verkopers in onzekere marktomstandigheden, eigendomsrecht, staat van de structuur (inclusief eventuele verborgen gebreken) en diensten, schadelijke materialen, installaties en machines en goodwill, milieuaangelegenheden, juridische aangelegenheden, wettelijke vereisten en planning, geschatte markthuurwaarden, marktconforme rendementen, verwachte toekomstige huurinkomsten van het Vastgoed en andere factoren. Met betrekking tot Vastgoed in ontwikkeling worden de haalbaar geachte ontwikkeling, het veronderstelde tijdschema, de veronderstelde toekomstige ontwikkelingskosten en een passend financierings- en winstpercentage en/of disconteringsvoet ook gebruikt om de waarde van het vastgoed te bepalen, samen met marktgegevens en recent vergelijkbaar vastgoed, indien van toepassing.

De toepassing van andere veronderstellingen zou waarschijnlijk tot andere waarderingsresultaten leiden. Dergelijke veronderstellingen kunnen onnauwkeurig blijken te zijn of niet worden bevestigd door toekomstige gebeurtenissen. Onjuiste veronderstellingen die aan de waarderingen ten grondslag liggen, kunnen een negatieve invloed hebben op de waardering van Vastgoed of vastgoedactiva die de Doelvennootschappen verwerven en daardoor een wezenlijk nadelig effect hebben op de financiële toestand van de Doelvennootschappen. Dit is in het bijzonder het geval in periodes van volatiliteit of wanneer er beperkte gegevens over

vastgoedtransacties voorhanden zijn waaraan de vastgoedwaarderingen kunnen worden getoetst. Er kan ook geen garantie gegeven worden dat deze waarderingen weerspiegeld zullen worden in de werkelijke transactieprijzen, zelfs indien een dergelijke transactie plaatsvindt kort na de relevante waarderingsdatum, of dat het geschatte rendement en de jaarlijkse huurinkomsten haalbaar zullen blijken te zijn.

De meest relevante risico's die verbonden zijn aan de Reële Waarde van het Vastgoed worden verder beschreven in hoofdstuk 1.2 van deze Verrichtingsnota, en in het bijzonder:

(i) een risico van waardevermindering van het Vastgoed ingevolge:

a. slijtage als gevolg van gewone, bouwkundige en technische veroudering en/of schade veroorzaakt door huurders (zie ook hoofdstuk 1.2.3.2 van deze Verrichtingsnota);

b. toenemende leegstand (bijvoorbeeld door een overaanbod van studentenhuisvesting (zie ook hoofdstuk 1.2.1.1 van deze Verrichtingsnota)) of de impact van onvoorziene omstandigheden;

c. onbetaalde huurprijzen (zie ook hoofdstuk 1.2.3.3 van deze Verrichtingsnota);

d. een daling van de huurprijzen bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten of bij de verlenging van bestaande huurovereenkomsten (zie ook hoofdstuk 1.2.3.1 van deze Verrichtingsnota);

e. wijziging in de fiscaliteit van de verkoop van vastgoed; en/of

f. foutieve plannen en/of opmetingen waarop de waardering van het vastgoed voor verwerving is gebaseerd.

(ii) het risico dat de belangstelling van de beleggers afneemt als gevolg van de hoger dan gemiddelde inflatie en de stijgende kosten van schuldfinanciering speelt nog steeds in de eerste plaats bij de beleggers. Binnen een periode van 12 maanden is de *Euro 5 year Interest Rate Swap* gestegen van -0,33% in augustus 2021 tot ca. 1,5% vandaag, na een piek van bijna 1,77% in juni; deze volatiliteit van de tarieven beperkt het aantal marktdeelnemers, vooral die kopers met vreemd vermogen die financiering nodig hebben om transacties af te sluiten. Bovendien zetten de onderliggende hogere financieringskosten en de inflatie projecten voor renovatie en herontwikkeling onder aanzienlijke druk, omdat ontwikkelaars duurdere plannen moeten onderschrijven terwijl de rendementen als gevolg van de financieringskosten naar beneden gaan;

(iii) het destabiliserende effect dat het langdurige conflict tussen Rusland en Oekraïne kan hebben op Polen (zie hoofdstuk 1.2.3.4 van deze Verrichtingsnota); en

(iv) ontwikkelingsrisico's met betrekking tot het Vastgoed in ontwikkeling (zijnde het Malmö Vastgoed, het Aarhus Vastgoed en het Aken Vastgoed) (zie hoofdstuk 1.2.2.2 van deze Verrichtingsnota).

In de mate dat de waarderingen van het Vastgoed de waarde van het onderliggende Vastgoed niet volledig weerspiegelen, als gevolg van de bovenvermelde factoren of anderszins, kan dit een wezenlijk nadelig effect hebben op de financiële toestand, de activiteiten, de vooruitzichten en de bedrijfsresultaten van de Doelvennootschappen.

De Doelvennootschappen achten het in de voorgaande paragrafen beschreven risico laag, en de impact als het toch gebeurt als hoog. Per 31 december 2021 zou een daling van 1% in de Reële Waarde van het Vastgoed een impact hebben gehad van EUR 4,5 miljoen op de nettovermogenswaarde (IFRS) van de Doelvennootschappen.

De evolutie van de Reële Waarden van het Vastgoed tijdens het boekjaar eindigend op 31 december 2021 was echter positief met een stijging van 41% (EUR 189,6 miljoen) die werd aangedreven door (i) de vooruitgang in de bouw van het Malmö Vastgoed, het Aarhus Vastgoed en het Aken Vastgoed, (ii) de positieve ontwikkeling van de gemiddelde huur en bezettingsgraad over de gehele operationele vastgoedportefeuille van de Doelvennootschappen aangezien het Vastgoed, geopend tijdens de uitbraak van COVID-19, zich begon te stabiliseren en dergelijk

gestabiliseerd Vastgoed hun gemiddelde huurprijzen verhoogde, en (ii) lichte rendementsdruk. Katowice opende in oktober 2021, wat leidde tot de realisatie van de volledige ontwikkelingswinst in de vastgoedwaardering. Het Poolse Vastgoed werd beïnvloed door wisselkoersschommelingen. De volatiliteit op jaarbasis van de PLN ten opzichte van de EUR voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 bedroeg 5,3%.

1.2.2.2 Bouw- en ontwikkelingsrisico's, waaronder vergunningsrisico en kostenoverschrijdingen, die van invloed kunnen zijn op de verwachte huurinkomsten

Naast het verwerven van bestaand vastgoed investeren de Doelvennootschappen in ontwikkelingsprojecten teneinde hun vastgoedportefeuille uit te breiden. Dit betreft het Malmö Vastgoed, het Aarhus Vastgoed en het Aken Vastgoed, goed voor 1.706 studentenunits op een totaal van 5.341 studentenunits na de finalisatie van dergelijke projecten, of een stijging, na finalisatie van de projecten, met 47% ten opzichte van het huidige Vastgoed van de Doelvennootschappen. Op 30 juni 2022 hebben de Doelvennootschappen volgende ontwikkelingsprojecten in hun Vastgoed, met een totale aangekondigde investeringswaarde van EUR 304,2 miljoen en een totale "*cost to completion*" van EUR 106,9 miljoen, die naar verwachting allemaal in 2023 zullen worden opgeleverd:

Project	**Aangekondigde investeringswaarde / "*cost to completion*" (ca. €m)**	**Vergunningen voor start bouw aanwezig?**	**Verwachte oplevering**
Malmö Vastgoed – Malmö	84,6 / 19,2	✓	augustus 2023
Aarhus Vastgoed – Aarhus	113,6 / 48,8	✓	augustus 2023
Aken Vastgoed – Aken	106 / 38,9	✓	september 2023

Ontwikkelingsprojecten houden verschillende risico's in, waaronder de specifieke risico's dat de nodige vergunningen om een gebouw op te richten niet toegekend worden (zie ook hoofdstuk 1.2.2.4 van deze Verrichtingsnota) dan wel aangevochten worden, dat het project vertraging oploopt of niet kan worden uitgevoerd (met verminderde huurinkomsten, uitstel of verlies van verwachte huurinkomsten) of dat het budget wordt overschreden omwille van onvoorziene kosten. De Doelvennootschappen schatten de waarschijnlijkheid van het risico op vertragingen of kostenoverschrijdingen als laag in, waarbij de potentiële impact dan eveneens als laag wordt ingeschat, aangezien de vereiste vergunningen om met de bouw te beginnen verkregen zijn en de contracten met de belangrijkste leveranciers van elk project zijn afgesloten en de prijzen vastliggen.

De Doelvennootschappen dragen het bouwrisico voor projecten die 39,4% van de totale Reële Waarde van de portefeuille per 31 december 2021 vertegenwoordigen. Er is geen vergunningsrisico per 31 december 2021 aangezien alle vereiste vergunningen om met de bouw te beginnen verkregen zijn.

Het Aken Vastgoed zal echter niet gelijktijdig met het Malmö Vastgoed worden verworven en het Aarhus Vastgoed en de BGA Verwerving is afhankelijk van de vervulling van bepaalde voorwaarden (zie hoofdstuk 1.3.2 van deze Verrichtingsnota). Er bestaat daarom ook een mogelijkheid dat de BGA Verwerving niet wordt voltooid door de Vennootschap, wat zou betekenen dat de bouw- en ontwikkelingsrisico's voor het Aken Vastgoed uiteindelijk niet op de Vennootschap zouden overgaan.

1.2.2.3 Risico's verbonden aan de uitvoering van onderhoudswerken en herstellingen, die extra kosten met zich mee kunnen brengen en de huurinkomsten tijdelijk kunnen beïnvloeden indien en wanneer (een deel van) het betrokken Vastgoed als gevolg daarvan niet beschikbaar is

De Doelvennootschappen voeren op regelmatige basis onderhoudswerken uit in alle Vastgoed om het Vastgoed en de inboedel (aangezien de kamers in principe steeds gemeubeld ter beschikking worden gesteld) op het gewenste onderhoudsniveau en in kwalitatief behoorlijke toestand te houden. De gemiddelde ouderdom van het Vastgoed is 2 jaar, en de kosten van dergelijk onderhoud in 2021 bedroeg ongeveer EUR 835.000 of 0,13% van de Reële Waarde van het Vastgoed per 31 december 2021 en 6,6% van de bruto huurinkomsten.

Naarmate de ouderdom van het Vastgoed toeneemt, zullen de Doelvennootschappen genoodzaakt zijn om significante en/of structurele renovatie- en investeringsprogramma's uit te voeren ingevolge de ouderdom of slijtage van het Vastgoed (als gevolg van gewone, bouwkundige en technische veroudering) en de inboedel of ingevolge beschadiging van de gebouwen of de inboedel. Bovendien bestaat het risico dat de gebouwen niet meer (zullen) voldoen aan de toenemende (wettelijke of commerciële) vereisten, onder meer op het gebied van wooncomfort, brandveiligheid en duurzame ontwikkeling (energieprestatie, enz.) en daaraan dienen te worden aangepast. Deze werken kunnen aanleiding geven tot substantiële kosten en tot een tijdelijke en/of gedeeltelijke onverhuurbaarheid van het betrokken Vastgoed, waardoor de inkomsten van de Doelvennootschappen negatief zouden worden beïnvloed.

Rekening houdend met de relatief lage gemiddelde ouderdom van het Vastgoed, schatten de Doelvennootschappen de kans op het zich materialiseren van het risico zoals beschreven in de voorgaande paragraaf als laag in, en de impact indien het zich materialiseert als gemiddeld tot hoog.

1.2.2.4 Risico's verbonden aan (het niet of niet tijdig bekomen van) vergunningen en andere machtigingen en vereisten waaraan het Vastgoed dient te voldoen, die een invloed kunnen hebben op de huurinkomsten, bijkomende kosten met zich mee kunnen brengen en aanleiding kunnen geven tot sancties

De waarde van vastgoed hangt mede af van de aanwezigheid van alle wettelijk benodigde (stedenbouwkundige en andere) vergunningen en machtigingen. Het verkrijgen van vergunningen is vaak tijdrovend en weinig transparant, wat een impact kan hebben op de huurinkomsten, de waarde van de desbetreffende panden, en de mogelijkheden voor de Doelvennootschappen om hun operationele activiteiten in dergelijke panden uit te voeren. Bovendien kunnen specifieke reglementaire vereisten opgelegd worden op alle vastgoed, enin het bijzonder in het segment van vastgoed bestemd voor studentenhuisvesting (waaruit de Doelvennootschappen per 31 december 2021 89% van hun bruto huurinkomsten genereren) en/of residentieel vastgoed (bv. inzake wooncomfort of (brand)veiligheid). Lokale verschillen en de interpretatie en/of toepassing ervan kunnen eveneens afhankelijk zijn van de betrokken overheden (die, in het geval van studentensteden, vaak een eigen politiek voeren ten aanzien van het beheersen van het aanbod en de bewaking van de kwaliteit van studentenhuisvesting), wat een onzekere factor kan inhouden voor het beantwoorden aan dergelijke reglementaire vereisten, die vaak zeer lokaal, gedetailleerd en technisch zijn.

Het ontbreken van de vereiste vergunningen of de niet-naleving van vergunnings- of andere reglementaire voorwaarden kunnen ertoe leiden dat de Doelvennootschappen tijdelijk of permanent het betrokken Vastgoed niet zouden kunnen verhuren met het oog op de uitoefening van bepaalde activiteiten waardoor het Vastgoed niet of slechts aan lagere huurprijzen zou kunnen worden verhuurd. In dit geval kan het betrokken Vastgoed dan het voorwerp uitmaken van een regularisatieprocedure of zelfs een heroriëntatie naar een andere bestemming of invulling, die gepaard kunnen gaan met de uitvoering van aanpassingswerken, of (naar aanleiding van milieurisico's (zoals historische bodemverontreiniging, (vroegere) aanwezigheid van risicoinrichtingen en/of uitoefening van risicoactiviteiten, enz.) milieu gerelateerde procedures, die tijdrovend kunnen zijn en tot onderzoeks- en/of andere kosten aanleiding kunnen

geven, en die bijkomende verbouwingskosten met zich kunnen meebrengen, en bovendien de verhuurbaarheid van een gebouw (en dus de daaruit voortvloeiende inkomsten) kunnen beperken. Een stedenbouwkundig misdrijf kan bovendien, zelfs na het bekomen van een regularisatievergunning of na het zich feitelijk in regel stellen door afbraak van de wederrechtelijke constructies, vatbaar blijven voor strafsancties, zolang het misdrijf niet is verjaard. Het in het geheel niet bekomen van vergunningen kan bovendien tot gevolg hebben dat de herontwikkeling niet mogelijk is en de betrokken panden dus ofwel dienen te worden verkocht, waarbij de waarde, al naargelang het geval, in functie van het bestaande gebouw en/of het ontwikkelpotentieel dat wel vergund of vergunbaar is, mogelijk aanmerkelijk lager kan liggen.

Al het Vastgoed in ontwikkeling is reeds in aanbouw, en heeft derhalve de vereiste bouwvergunningen verkregen. Het Aarhus Vastgoed en het Malmö Vastgoed moeten echter nog de vergunningen voor uitbating (bewoning) verkrijgen. Al het voltooide Vastgoed is momenteel operationeel.

Dienovereenkomstig schatten de Doelvennootschappen het risico op het in het geheel niet verkrijgen van vergunningen of het niet voldoen aan de voorwaarden van de vergunningen of andere regelgevingen in als laag, en de potentiële impact in dat geval als gemiddeld of hoog.

1.2.2.5 Risico's verbonden aan shortstay- en/of hostelactiviteiten, die een invloed kunnen hebben op de globale bezettingsgraad en huurinkomsten

De Doelvennootschappen bezitten bepaald Vastgoed dat shortstay- en/of hostelactiviteiten bevat, in het bijzonder het Aken Vastgoed (dat naar verwachting 160 kamers zal hebben op een totaal van 460 kamers bij voltooiing (zie ook hoofdstuk 2.4.11.4 van deze Verrichtingsnota)), en tot op zekere hoogte het Katowice Vastgoed, het Łódź I Vastgoed en het Łódź II Vastgoed. Shortstay- en/of hostelactiviteiten in het Poolse Vastgoed zijn echter meer van risicobeperkende aard om seizoensgebonden vraagdalingen tijdens de zomer op te vangen (zie ook hoofdstuk 1.2.1.1 van deze Verrichtingsnota), met een relatief grotere afhankelijkheid van dergelijke activiteiten voor het Katowice Vastgoed gezien de toeristische drukte tijdens de zomer en de grotere omvang van het vastgoed.

Deze activiteiten worden gekenmerkt door specifieke risico's, zoals een verhoogd risico op leegstand gelet op de kortetermijn verblijven die eigen zijn aan dit type activiteit (waardoor dit type vastgoed dan ook meer onderhevig is aan korte schokken in de vraag zoals veroorzaakt door de COVID-19 crisis), concurrentie met andere spelers zoals de hotelsector, intensievere operationele opvolging en specifieke regelgeving. In periodes waarin, op grond van de COVID-19 crisis of een andere oorzaak, het internationale toerisme, zakenreizen en niet-essentiële verplaatsingen (zoals van onderzoekers, wetenschappers, professoren en ouders van buitenlandse studenten) wordt verboden of sterk verminderd, kan worden verwacht dat de bezettingsgraad van de kamers die onder dit concept worden uitgebaat sterk tot volledig kan teruglopen.

Er werden geen huurinkomsten gegenereerd uit shortstayactiviteiten voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021. Dit gebrek aan inkomsten hield gedeeltelijk verband met de COVID-19 pandemie, maar in elk geval wordt verwacht dat de huurinkomsten uit dergelijke activiteiten slechts een klein deel zullen uitmaken van de globale huurinkomsten van de Doelvennootschappen. Rekening houdend met het beperkte belang op lange termijn van shortstay-en/of hostelactiviteiten op het niveau van de Doelvennootschappen en het feit dat zij meestal risicobeperkend van aard zijn (behalve op het niveau van het Aken Vastgoed eens dit operationeel is), beschouwen de Doelvennootschappen het risico met betrekking tot de huurinkomsten uit korte verblijven als laag, en de impact van het niet of in mindere mate dan voorzien voorkomen ervan als laag tot gemiddeld.

1.2.2.6 Risico's verbonden aan winkelvastgoed, waaronder consumentenvertrouwen, werkloosheid, trends in consumentenbestedingen, en het vertrek van huurders

Bepaalde Doelvennootschappen (ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o., ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o., ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o., als onderdeel van respectievelijk het Łódź I Vastgoed, het Katowice Vastgoed en het Łódź II Vastgoed) baten een aantal winkelruimten uit binnen hun totale Vastgoed. Deze ruimten (en bij uitbreiding dit Vastgoed) zijn blootgesteld aan specifieke risico's die inherent zijn aan dit soort activiteiten, zoals het consumentenvertrouwen, werkloosheid, trends in consumentenbestedingen, huurders die vertrekken op de tussentijdse vervaldatum of wanneer de huurovereenkomst afloopt.

De totale huurinkomsten gegenereerd uit handelshuur voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 bedroegen EUR 323.000 (2,6% van de totale huurinkomsten voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021).

Drie belangrijke contracten in het Poolse Vastgoed zijn afgesloten met een uitbater van fitnesscentra "Just Gym". De uitbater ontvangt een vergoeding van het Poolse Vastgoed voor het gebruik voor interne studenten. De "Just Gym" huurovereenkomsten blijven (tenzij anderszins beëindigd) van kracht tot:

(i) voor het Łódź I Vastgoed, tot 9 januari 2030;
(ii) voor het Łódź II Vastgoed, tot 6 augustus 2030; en
(iii) voor het Katowiece Vastgoed, tot 28 oktober 2031.

De waarschijnlijkheid dat de uitbater vertrekt voor het einde van de termijn wordt als laag beschouwd, en de impact indien dit toch gebeurt als laag tot gemiddeld.

1.2.3 Operationele risico's

1.2.3.1 Risico's in verband met het onvermogen om huurovereenkomsten te sluiten en uit te doen voeren, leegstand en huurderving

Ingevolge hun activiteiten zijn de Doelvennootschappen blootgesteld aan het risico van huurderving verbonden aan het vertrek van huurders vóór of bij het verstrijken van lopende huurovereenkomsten, met een bijkomend risico op niet (weder-)verhuring. In het algemeen is het kortlopend karakter van de huurovereenkomsten die door de Doelvennootschappen worden afgesloten met studenten (in het algemeen minder dan één jaar), eigen aan de sector van de studentenhuisvesting (waaruit de Doelvennootschappen per 31 december 2021 89% van hun bruto huurinkomsten genereerden). Bij vertrek van huurders is het niet uitgesloten dat nieuwe huurovereenkomsten lagere huurinkomsten opbrengen dan de lopende huurovereenkomsten (bijvoorbeeld door een overaanbod van studentenhuisvesting, zie ook hoofdstuk 1.2.1.1), terwijl de met de verhuur verbonden kosten niet noodzakelijk evenredig met de lagere huurinkomsten kunnen worden verminderd.

In bepaalde landen waar de Doelvennootschappen actief zijn, zijn er een aantal bijkomende factoren die een belangrijke impact kunnen hebben op dit risico.

In Denemarken worden huurovereenkomsten gesloten voor onbepaalde tijd en kunnen ze worden opgezegd met een opzegtermijn van drie maanden. Het Deense Vastgoed vertegenwoordigde 58% van de Reële Waarde van het Vastgoed per 31 december 2021. De huurinkomsten gegenereerd door het Deense Vastgoed voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 bedroegen 41% van de totale huurinkomsten van de Doelvennootschappen. Ondanks het feit dat een aanzienlijk deel van de totale huurinkomsten wordt gegenereerd door het Deense Vastgoed, wordt op basis van de ervaring gedurende de laatste zes exploitatiejaren in deze regio, inclusief na de uitbraak van COVID-19, de waarschijnlijkheid van huurderving ten gevolge van de opzegging van contracten als laag beschouwd, en de impact indien dit toch gebeurt als laag.

In Polen omvat de bezettingsgraad (voor units die rechtstreeks aan studenten worden verhuurd) twee verschillende perioden: (i) het tien maanden durende academische jaar (september tot juni), waarin de huurovereenkomsten bijna uitsluitend betrekking hebben op het academische jaar en vaak zelfs op een kortere periode (bv. voor buitenlandse studenten die deelnemen aan uitwisselingsprogramma's voor één semester of op maandbasis), en (ii) de twee maanden

durende zomerperiode (juli en augustus), die wordt gekenmerkt door kortere huurovereenkomsten (tegen hogere huurprijzen). Zomerhuur houdt vaak verband met toerisme of kortetermijnverhuur in de betrokken steden. Tijdens perioden waarin het toerisme of de vraag naar kortetermijnverhuur afneemt, zoals veroorzaakt door de uitbraak van COVID-19, kan worden verwacht dat andere aanbieders (zoals hotels en appartementen) ook zullen concurreren op de markt voor kortetermijnverhuur aan studenten, wat leidt tot een daling van de bezettingsgraad en de markthuurprijzen. Op deze basis worden de Poolse studentenhuisvestingsmarkten dus gekenmerkt door een hogere “frictieleegstandsgraad” en een hogere managementoverhead (d.w.z. frequente check-in en check-out, administratieve verwerking, marketinginspanningen) dan de Deense, Duitse of Zweedse markten, en zijn ze gevoeliger voor de algemene economische situatie en de internationale mobiliteit. Het Poolse Vastgoed vertegenwoordigde 15% van de Reële Waarde van het Vastgoed per 31 december 2021. De huurinkomsten gegenereerd door het Poolse Vastgoed voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 bedroegen 24% van de totale huurinkomsten van de Doelvennootschappen.

In Duitsland worden huurovereenkomsten afgesloten voor zes maanden met een verhoogd risico op langere leegstandsperiodes in geval van een afname van de vraag of overaanbod. Duitsland vertegenwoordigde 25% van de Reële Waarde van het Vastgoed per 31 december 2021. De huurinkomsten gegenereerd door het Duitse Vastgoed voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 bedroegen 35% van de totale huurinkomsten van de Doelvennootschappen.

1.2.3.2 Risico’s in verband met overlast veroorzaakt door studenten als huurders en reputatieschade die daaruit voortvloeit, die kunnen leiden tot extra kosten, verminderde inkomsten en boetes

Aangezien de Doelvennootschappen voornamelijk rechtstreeks of onrechtstreeks vastgoed verhuurt aan studenten (87,6% van de Reële Waarde van hun Vastgoed per 31 december 2021 en 89% van hun bruto huurinkomsten per 31 december 2021), bestaat een verhoogd risico (specifiek versus andere vastgoed (sub)sectoren) dat zij ingevolge overlast of burenhinder worden geconfronteerd met klachten of dat (administratieve) maatregelen worden opgelegd met betrekking tot hun Vastgoed. Dergelijke klachten en maatregelen zouden zowel rechtstreeks als onrechtstreeks (door reputatieschade, verstoring van de relatie met de betrokken overheden of verminderde verhuurbaarheid van het betrokken pand) tot bijkomende kosten en verminderde inkomsten aanleiding kunnen geven. Bovendien bestaat er een verhoogd risico (versus andere vastgoed (sub)sectoren) dat een huurder bepaalde activiteiten uitvoert in het betrokken Vastgoed die niet zijn toegestaan volgens de geldende wetgeving en/of de huurovereenkomst, zonder dat de Doelvennootschappen hiervan op de hoogte worden gebracht. Dergelijke activiteiten zouden aanleiding kunnen geven tot handhavend optreden van overheidswege, met mogelijks, in vergaande omstandigheden, de (tijdelijke) sluiting van een gebouw tot gevolg.

De Doelvennootschappen ondernemen verschillende acties om risico’s te beperken die verband houden met lawaai dat leidt tot ongunstige relaties met de gemeenschap en andere maatregelen. Binnen het woonbeleid van de Doelvennootschappen (algemeen gekend als “Huisregels”), heeft elk Vastgoed stille uren waar lawaai tot een minimum beperkt dient te worden en anderen niet gestoord mogen worden. Deze uren variëren per Vastgoed om de lokale regelgeving en richtlijnen te volgen. Bovendien worden de bewoners verzocht zich 24 uur per dag aan de “hoffelijkheidstijden” te houden, waarbij de bewoners verzocht kunnen worden hun activiteiten aan te passen indien zij anderen storen. De Doelvennootschappen hebben 24 uur per dag, 7 dagen per week personeel ter plaatse, dat ‘s avonds en in het weekend door het Vastgoed loopt om toezicht te houden op de gemeenschap en tijdig te reageren op klachten (met inbegrip van lawaai). Het lokale management onderhoudt positieve relaties met de omwonenden en de Doelvennootschappen werken eraan deze relaties op te bouwen vanaf het ontwikkelingsproces. Tenslotte handhaven de Doelvennootschappen een disciplinaire procedure voor bewoners in overeenstemming met de lokale regelgeving en de huurovereenkomst, waarbij maatregelen kunnen worden genomen tegen bewoners die aanhoudend of op flagrante wijze de “Huisregels” of andere lokale regelgeving (met inbegrip van geluidsoverlast) overtreden.

Rekening houdend met deze risicobeperkende maatregelen achten de Doelvennootschappen het in de eerste paragraaf beschreven risico laag, en de impact indien het zich voordoet als gering.

1.2.3.3 Risico's van het in gebreke blijven van de huurders, wat kan leiden tot verlies van huurinkomsten en extra externe inningskosten

De Doelvennootschappen kunnen niet uitsluiten dat hun huurders in gebreke blijven bij het voldoen van hun financiële verplichtingen ten aanzien van de Doelvennootschappen. Dit risico is, in het segment van studentenhuisvestigingen waarin de Doelvennootschappen actief zijn, hoger indien rechtstreeks wordt verhuurd aan studenten (hetgeen op 31 december 2021 het geval was voor ca. 94% van de bruto huurinkomsten uit studentenhuisvesting van de Doelvennootschappen, hetgeen op zijn beurt, per 31 december 2021 89% van hun bruto huurinkomsten uitmaakt) en lager indien indirect wordt verhuurd aan studenten via een huisvestingorganisatie verbonden aan een universiteit of een hogeschool of andere onderneming of overheidsinstantie (hetgeen op 31 december 2021 het geval was voor ca. 6,2% van de bruto huurinkomsten uit studentenhuisvesting van de Doelvennootschappen). Dit betekent echter ook dat het tegenpartijrisico in het tweede geval geconcentreerd is bij één enkele partij, waar het bij de rechtstreekse verhuur aan studenten gespreid is. Het risico bestaat dat, indien de betrokken huurders in gebreke blijven hun verplichtingen na te komen ten aanzien van de Doelvennootschappen, de waarborg (ten belope van, al naar het geval, één tot drie maanden huur, afhankelijk van de regio (één maand in Polen en Duitsland, en drie maanden in Denemarken)) niet volstaat en de Doelvennootschappen geen verhaal kunnen uitoefenen op de huurder en bijgevolg het risico dragen niets of niet voldoende te kunnen recupereren van de huurder die in gebreke is gebleven. Bovendien geeft het in gebreke blijven van huurders en de opvolging van deze debiteuren aanleiding tot bijkomende interne en externe kosten (versturen van ingebrekestellingen, dagvaardingen, gerechtskosten).

Gezien de diverse aard van de groep studentenhuurders is het onwaarschijnlijk dat er voldoende wanbetalingen zouden zijn om dit als een materieel risico te beschouwen, zonder dat er zich een ingrijpende gebeurtenis voordoet. Bijgevolg beschouwen de Doelvennootschappen dit risico als laag en de impact indien het zich voordoet als gering. De huurinkomsten uit handelshuur voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 bedragen evenwel EUR 323.000 (2,6% van de totale huurinkomsten voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021). Deze werden verkregen van een minder gediversifieerde groep huurders. Bijgevolg, gezien deze minder gediversifieerde basis, beschouwen de Doelvennootschappen het risico van het in gebreke blijven van handelshuurders als gemiddeld risico, en, gezien het deel van de inkomsten dat toe te schrijven is aan handelshuur, de impact indien dit toch gebeurt als gering.

Verlies van huurinkomsten zou ook een negatieve impact kunnen hebben op de waarde van het betrokken Vastgoed (zie hoofdstuk 1.2.2.1), en kan toenemen naar aanleiding van specifieke gebeurtenissen (zoals bijvoorbeeld de COVID-19 pandemie).

Per 31 december 2021 hadden de Doelvennootschappen geen voorzieningen aangelegd voor dubieuze vorderingen. In 2021 bedroegen de externe inningskosten met betrekking tot in gebreke blijvende huurders ongeveer EUR 1.200 tegenover EUR 2.000 het jaar voordien (een daling van 40%), en er wordt verwacht dat deze kosten in 2022 op hetzelfde niveau zullen blijven. De teams in de betrokken landen houden toezicht op de inningen en volgen de te nemen maatregelen op door middel van regelmatige vergaderingen om de acties met in gebreke blijvende huurders op te volgen.

1.2.3.4 Risico's verbonden aan de activiteiten in Polen, in het bijzonder als gevolg van het conflict tussen Rusland en Oekraïne en de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen

Polen is lid van de Europese Unie, maar heeft verschillende geschillen gehad met de Europese Commissie over de eerbiediging van de rechtsstaat. Aanhoudende geschillen op dit gebied zouden kunnen leiden tot vermindering of intrekking van de Europese steun, wat op zijn beurt zou kunnen leiden tot een verzwakking van de Poolse economie.

In 2021 ontstonden spanningen in het grensgebied tussen Polen en Wit-Rusland, waarbij Polen de noodtoestand afkondigde.

Het langdurige conflict tussen Rusland en Oekraïne (dat in februari 2022 tot een Russische invasie leidde) kan destabiliserende gevolgen hebben voor Polen, onder meer op de volgende gebieden:

- Polen ontvangt, als buurland met een uitgestrekte grens met Rusland, een grote toevloed van vluchtelingen en zal dit naar verwachting blijven doen. Indien deze vluchtelingen niet voldoende kunnen migreren naar andere landen van de Europese Unie, kan dit voor Polen negatieve gevolgen hebben op budgettair en/of politiek vlak;
- Polen is weliswaar lid van de NAVO, maar gezien de nabijheid bestaat het risico dat de Russische vijandelijkheden zich naar het land uitbreiden; en
- meer in het bijzonder moet worden opgemerkt dat, wat internationale studenten met een lang verblijf in Polen betreft, Oekraïne het belangrijkste land van herkomst is met 38.901 studenten in het academiejaar 2019/20. Het is mogelijk dat de oorlogsomstandigheden een negatief effect hebben op de mogelijkheid voor Oekraïense studenten om in Polen te studeren. Daarnaast kan Polen ook minder aantrekkelijk worden als Erasmusbestemming.

Sinds 24 februari 2022 zijn ongeveer 5,6 miljoen vluchtelingen uit Oekraïne in Polen aangekomen. Dit aantal komt overeen met ruwweg 61% van de 9,2 miljoen mensen die Oekraïne zijn ontvlucht vanwege het langdurige conflict tussen Rusland en Oekraïne (dat leidde tot een Russische invasie in februari 2022) (UNHCR geraadpleegd op 23/08/2022). Doelvennootschappen in Polen huisvesten 470 burgers van Oekraïense afkomst in het Poolse Vastgoed. Van de Oekraïense gezinnen wordt verwacht dat zij hun units tot het einde van hun huurovereenkomsten zullen bewonen, met de mogelijkheid van een verlenging. Indien de Russische invasie in Oekraïne voortduurt, mag redelijkerwijze worden verwacht dat de bewoning wordt voortgezet.

De onderstaande tabel geeft het percentage Oekraïense huurders weer in het Łódź I Vastgoed, het Łódź II Vastgoed en het Katowice Vastgoed:

Pools Vastgoed	**Totaal aantal kamers**	**Aantal Oekraïnse huurders**
Łódź I Vastgoed	487	63
Łódź II Vastgoed	631	157
Katowice Vastgoed	733	250

Wanneer de onmiddellijke behoefte aan huisvesting voor Oekraïense burgers afneemt, kan dit gevolgen hebben voor de bezettingsgraad, maar verwacht wordt dat het tekort dan zal worden aangevuld met studenten die terugkeren naar een voltijds universitair/studieprogramma. Indien het conflict tussen Rusland en Oekraïne voortduurt, is het risico van langdurige bewoning in Polen beperkt tot de looptijd van de huurovereenkomsten. Verwacht wordt dat de bezettingsgraad zal aantrekken met de start van het nieuwe academiejaar en met het voltijds leren op de universiteit na de COVID-19 crisis. De waarschijnlijkheid dat de bezettingsgraad van het Poolse Vastgoed niet overeenstemt met de reeds lang bestaande bezettingsgraad is laag en de impact is als laag aangemerkt.

1.2.3.5 Risico's verbonden aan het verstrekken van adviesdiensten inzake vastgoedbeleggingen zonder de vereiste vergunning krachtens de regelingen inzake financiële dienstverlening in het Verenigd Koninkrijk of Ierland

BaseCamp en BaseCamp Real Estate Partners Ltd verlenen in het kader van hun bedrijfsvoering adviesdiensten op het gebied van vastgoedbeleggingen aan de alternatieve vermogensbeheerders van ESHF I en ESHF II. Er zijn drie beleggingsadviesovereenkomsten aangegaan door Basecamp en BaseCamp Real Estate Partners Ltd (de "**Beleggingsadviseurovereenkomsten**"). In verband met de Beleggingsadviesovereenkomsten zijn Basecamp en BaseCamp Real Estate Partners Ltd tevens side letters aangegaan met diverse beleggers van respectievelijk ESHF I en ESHF II (de "**Side Letters**").

De reikwijdte van de diensten in de Beleggingsadviseurovereenkomsten en de Side Letters is het verlenen van bijstand bij de uitvoering van de beleggingsdoelstelling en het beleggingsbeleid van de respectieve cliënt, met inbegrip van (onder meer) het monitoren van de markt voor relevante kansen, het adviseren over de voorbereiding, uitvoering en actualisering van de beleggingsdoelstelling van de cliënt, het adviseren over beleggingen die moeten worden gedaan, afgestoten of aangehouden en welk deel van de activa van de cliënt moet worden belegd of onbelegd moet worden gehouden, en het verrichten van aan- en verkopen of beleggingen enz. Deze diensten zullen ook na de BaseCamp Afsluitingsdatum of de BaseCamp Uitgestelde Afsluitingsdatum, naargelang het geval, worden verleend tot de vereffening van ESHF I en ESHF II. Zie ook hoofdstuk 2.4.1.3 van deze Verrichtingsnota voor informatie over de Adviesdiensten inzake Vastgoedbeleggingen.

Op basis van de algemene bepalingen van de Beleggingsadviseurovereenkomsten en de Side Letters, bestaat het risico dat Basecamp en BaseCamp Real Estate Partners Ltd onbedoeld gereguleerd beleggingsadvies (d.w.z. advies met betrekking tot de verwerving of vervreemding van financiële instrumenten zoals aandelen) verstrekken op grond van de regelingen inzake financiële dienstverlening in het Verenigd Koninkrijk of Ierland en daarom in deze rechtsgebieden een vergunning nodig hebben die Basecamp en BaseCamp Real Estate Partners Ltd niet hebben. Elk gereglementeerd beleggingsadvies dat is gegeven zonder dat daarvoor vergunning is verleend, is een strafbaar feit in het Verenigd Koninkrijk en Ierland en kan in het Verenigd Koninkrijk worden bestraft met een onbeperkte boete en in Ierland met een boete van maximaal EUR 10 miljoen of een gevangenisstraf van ten hoogste 10 jaar. De waarschijnlijkheid dat de financiële dienstenautoriteiten in het Verenigd Koninkrijk of Ierland BaseCamp en BaseCamp Real Estate Partners Ltd vervolgen voor het verstrekken van gereguleerd advies is laag.

1.2.4 Financiële risico's

1.2.4.1 Risico's met betrekking tot financieringsovereenkomsten (inclusief naleving van convenanten en risico op vervroegde terugbetalingen) – liquiditeit

Per 31 december 2021 hebben de Doelvennootschappen bevestigde kredietlijnen voor een bedrag van EUR 440 miljoen (exclusief, voor alle duidelijkheid, de Aandeelhoudersleningen, de Deense OpCo Aandeelhouderslening, de BGA Aandeelhouderslening en de aandeelhouderslening die door E2H aan ESHF 2 Birketinget ApS is verstrekt en na jaareinde 2021 volledig is terugbetaald), waarvan EUR 152,6 miljoen nog niet werd opgenomen, en bedroeg de schuldratio van de Doelvennootschappen 42,4%.

Indien de Doelvennootschappen een inbreuk begaan op de bepalingen (convenanten) die in hun financieringsovereenkomsten zijn opgenomen, kunnen de kredietlijnen worden geannuleerd, heronderhandeld of zouden de Doelvennootschappen tot terugbetaling daarvan kunnen worden gedwongen. De geldende overeenkomsten zijn in grote lijnen marktconform. Er bestaat een risico van vervroegde beëindiging in geval van een wijziging van de controle over de Doelvennootschappen, in geval van het niet nakomen van "*negative pledge*" of andere convenanten en verplichtingen van de Doelvennootschappen en, meer in het algemeen, in geval van wanbetaling zoals dit wordt gedefinieerd in deze financieringsovereenkomsten. Een wanprestatie (waarbij dient te worden opgemerkt dat bepaalde gevallen van "wanprestatie" of overtreding van convenanten, zoals een controlewijziging, die in alle financieringsovereenkomsten is opgenomen, zich buiten de controle van de Doelvennootschappen bevinden) onder één financieringsovereenkomst kan, ingevolge zogenaamde "*cross acceleration*" of "*cross default*" bepalingen, bovendien leiden tot wanprestaties onder andere financieringsovereenkomsten (ongeacht de toekenning van eventuele "*waivers*" door andere kredietverleners, in het geval van een "*cross default*" bepaling) en kan zo leiden tot de verplichte vervroegde terugbetaling door de Doelvennootschappen van al deze kredietlijnen.

Als gevolg van de Transactie en de daaruit voortvloeiende controlewijziging van de Doelvennootschappen, wordt verwacht dat alle bevestigde kredietlijnen van de Doelvennootschappen terugbetaalbaar zullen worden indien de betrokken kredietverstrekkers niet afzien van dergelijke terugbetaling. Naar verwachting zullen kredietlijnen ten belope van EUR

214 miljoen (per 31 december 2021) worden terugbetaald, waardoor de Doelvennootschappen bevestigde kredietlijnen ten belope van EUR 79,5 miljoen en een schuldratio van 11% zullen overhouden (per 31 december 2021) (zie hoofdstuk 1.3.4 van deze Verrichtingsnota voor de schuldratio van de Doelvennootschappen en de Vennootschap op een geconsolideerde basis). De huidige aandeelhouders van de Doelvennootschappen hebben zich ten aanzien van de Vennootschap ertoe verbonden alles in het werk te stellen om de nodige afstandsverklaringen te bekomen opdat dergelijke uitstaande bevestigde kredietlijnen ten belope van EUR 79,5 miljoen in stand zouden blijven, en enige vooruitbetalingsvergoedingen of verbrekingskosten met betrekking tot dergelijke terugbetaling of voortzetting zullen door hen gedragen worden.

Rekening houdend met het feit dat de vooruitbetalingsvergoedingen en de verbrekingskosten niet ten laste van de Doelvennootschappen zullen vallen, achten de Doelvennootschappen het in de vorige paragrafen beschreven risico hoog, en de impact indien het zich voordoet als gering.

1.2.4.2 Risico's verbonden aan de stijgende rentevoeten, waardoor financiering met vreemd vermogen duurder wordt, en schommelingen van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen (schuldratio per 31 december 2021 was 42,4%, het nominaal bedrag van de uitstaande schulden per 31 december 2021 was EUR 298,4 miljoen (exclusief, voor alle duidelijkheid, de Aandeelhoudersleningen, de BGA Aandeelhouderslening en de aandeelhouderslening die door E2H aan ESHF 2 Birketinget ApS is verstrekt en na jaareinde 2021 volledig is terugbetaald)), is het rendement van de Doelvennootschappen afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Een stijging in de rente zal het financieren met vreemd vermogen duurder maken voor de Doelvennootschappen.

Voor de afdekking van het renterisico op lange termijn kunnen de Doelvennootschappen voor leningen die aangegaan worden aan een vlottende rentevoet, gebruik maken van "*interest rate swaps*". Gezien de terugbetaling van een aanzienlijk deel van dergelijke leningen met vlottende rentevoet als onderdeel van de Transactie (zie ook hoofdstuk 1.2.4.1 van deze Verrichtingsnota), wordt het effect van wijzigingen in de marktrentevoeten op de reële waarde of de "*mark-to-market*" waarde van dergelijke instrumenten als laag ingeschat.

1.2.4.3 Risico's verbonden aan inflatie en stijgende energieprijzen, die de financiering met vreemd vermogen duurder kunnen maken en een negatieve invloed kunnen hebben op de Reële Waarde van het Vastgoed en op de meeste prestatie-indicatoren van de Doelvennootschappen

Inflatie kan leiden tot een stijging van de financieringskosten (ten gevolge van de stijging van de rentevoeten (zie hoofdstuk 1.2.4.2 van deze Verrichtingsnota)) en/of een stijging van de kapitalisatievoeten en kan bijgevolg een daling van de Reële Waarde van het Vastgoed en een daling van het eigen vermogen van de Doelvennootschappen veroorzaken.

Voor ongeveer 41% van de huurinkomsten (voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021), hebben de Doelvennootschappen huurovereenkomsten met een looptijd van meer dan één jaar met een indexeringsclausule. In bepaalde gevallen kunnen deze indexeringsclausules echter voorzien in beperkingen, bv. een maximum indexeringspercentage per jaar.

Voor de kamers die rechtstreeks aan studenten verhuurd worden (behalve in Denemarken – typisch voor één jaar of minder), streven de Doelvennootschappen er in principe naar deze minstens elke keer te indexeren (zowel voor terugkerende huurders als voor nieuwe huurders). Indien de Doelvennootschappen om welke reden dan ook niet in staat zouden zijn deze indexering door te voeren, zou het risico bestaan dat de prijzen niet voldoende stijgen. De kosten zouden stijgen, aangezien zij grotendeels automatisch geïndexeerd worden, hetgeen een negatief effect zou hebben op de winstgevendheid van de Doelvennootschappen.

Het beginsel van indexering van de huurprijs belette evenwel niet noodzakelijk dat de huurprijs die uit hoofde van de betrokken huurovereenkomst werd betaald, minder snel zou stijgen dan de huurprijs die op de markt zou kunnen worden verkregen bij nieuwe huurders, in het geval van

huurovereenkomsten van meer dan één jaar of in het geval van terugkerende huurders. Anderzijds kan niet worden uitgesloten dat op een bepaalde huurmarkt (bv. in een bepaalde studentenstad), of in het algemeen, de haalbare markthuren minder snel zouden stijgen dan de inflatie (of zelfs zouden dalen), waardoor het *de facto* onmogelijk zou zijn om deze indexering door te voeren bij de verlenging van een huurovereenkomst of bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst.

Een bijzonder element van de inflatie is de ontwikkeling van de energieprijzen. Deze stegen in de loop van 2021 reeds sterk en zijn in 2022 blijven stijgen, en kunnen in de toekomst mogelijk nog verder stijgen ten gevolge van diverse factoren (o.a. economische en geopolitieke factoren). De Doelvennootschappen zouden zich tegen dit risico kunnen indekken door energieleveringscontracten met vaste energieprijzen af te sluiten. In de huidige marktomstandigheden is het echter moeilijk om nieuwe dergelijke contracten af te sluiten (tegen aanvaardbare voorwaarden). De stijging van de prijzen voor aardolie enerzijds en aardgas en elektriciteit anderzijds wordt op de voet gevolgd. Zelfs in het geval van een verminderd aanbod of een bevriezing van het aanbod maken de omvang en het aanpassingsvermogen van de wereldwijde oliemarkt het onwaarschijnlijk dat zich extreme prijsstijgingen op de wereldmarkten zullen voordoen. Daarom wordt de stijging van de prijzen van aardolieproducten nauwlettend in het oog gehouden. In het geval van gas, elektriciteit en stadsverwarming worden aanzienlijke prijsstijgingen voor huishoudens verwacht (verscheidene malen hoger dan de prijzen van het voorgaande jaar). In geval van voorzieningstekorten of een volledige bevriezing van de voorziening ten gevolge van een invoer- of leveringsembargo zijn prijsstijgingen voor gas van 70-75% ten opzichte van het historisch gemiddelde aannemelijk, afhankelijk van de omvang van het tekort; voor andere energiebronnen zal de stijging waarschijnlijk minder uitgesproken zijn. Het risico van hogere energiekosten zal worden gecorrigeerd voor (eventuele) sociale compensatiemaatregelen voor de elektriciteits- en verwarmingssector.

Onderstaande tabel toont de ontwikkeling van de elektriciteitsprijzen in Denemarken, Duitsland en Polen.

Frequentie	Halfjaarlijks, semestrieel[1]
Producten	Electrische energie
Verbruik	Band IC: 500 MWh < Verbruik < 2 000 MWh
Meeteenheid	Kilowattuur
Belastingen	Alle belastingen en heffingen inbegrepen
Valuta	Euro

TIJDSCHEMA	**2019-S2**	**2020-S1**	**var. %**	**2020-S2**	**var. %**	**2021-S1**	**var. %**	**2021-S2**	**var. %**
Denemarken	0,2324	0,2252	- 3,1%	0,2349	4,3%	0,2503	6,6%	0,2961	18,3%
Duitsland	0,1989	0,2180	9,6%	0,2181	0,05%	0,2239	2,7%	0,2298	2,6%
Polen	0,1018	0,1336	31,2%	0,1325	- 0,8%	0,1343	1,4%	0,1357	1%

De Doelvennootschappen merken op dat de inflatie reeds een invloed heeft gehad op de energieprijzen en dat, tot op zekere hoogte, sommige van deze risico's reeds zijn ingeprijsd in de waardering van de activa ten behoeve van de Transactie. De Doelvennootschappen beschouwen daarom het in de voorgaande paragrafen beschreven risico als laag tot gemiddeld, en de impact indien het zich voordoet als gemiddeld.

1.2.4.4 Risico's verbonden aan wisselkoersen, wat in het geval van schommelingen kan leiden tot een waardevermindering van de Reële Waarde van het Vastgoed, uitgedrukt in euro

De Doelvennootschappen kunnen worden blootgesteld aan valutarisico's en wisselkoersrisico's. Activa en inkomsten van bepaalde Doelvennootschappen zijn uitgedrukt in een andere valuta

[1] Bron: Browsergegevens van Eurostat voor elektriciteitsprijzen voor niet-huishoudelijke verbruikers - halfjaarlijkse gegevens (vanaf 2007).

dan de euro (met inbegrip van Poolse złoty, Deense kroon en Zweedse kroon). Er moet op worden gewezen dat Denemarken sinds 1982 een vast wisselkoersbeleid voert, eerst ten opzichte van de Duitse mark en vervolgens ten opzichte van de euro in het kader van het Europees Wisselkoersmechanisme. Dit zorgt ervoor dat de wisselkoersschommelingen tussen de Deense kroon en de euro binnen een marge van 2,25% blijven (d.w.z. binnen een marge van 762,824 Deense kroon per 100 euro en 729,252 Deense kroon per 100 euro). Het risico in verband met wisselkoersschommelingen is derhalve materieel beperkt tot de Poolse złoty en de Zweedse kroon. In het geval van schommelingen in de wisselkoers tussen de euro en dergelijke vreemde valuta, zou dit kunnen leiden tot een waardevermindering van de Reële Waarde van het Vastgoed en andere Poolse en Zweedse activa van de Doelvennootschappen, uitgedrukt in euro. Het kan zijn dat het niet mogelijk is om zich tegen een dergelijk wisselkoersrisico in te dekken.

De onderstaande tabel beschrijft deze risico's samen met de impact van een wijziging van 1% in de relevante wisselkoers ten opzichte van de euro. De geannualiseerde volatiliteit van de DKK en de PLN ten opzichte van de EUR voor 2021 bedraagt respectievelijk 1,01% en 5,3%.

Vastgoedvennootschap	**Functionele valuta**	**Niet in EUR uitgedrukte nettovermogens-waarde (IFRS)**	**Effect van wijziging van 1% in EUR**
ST Katowice Krasińskiego SP. z o.o.	PLN	- 18.779.159	40.447
ST Łódź Rewolucji 1905 SP. z o.o.	PLN	- 5.987.041	12.895
ST Łódź Rembielińskiego SP. z o.o.	PLN	- 3.282.520	71.685
ST Skovbrynet Student ApS	DKK	254.166.014	- 338.402
BC Skovbrynet Residential ApS	DKK	183.258.081	- 243.994
ESHF 2 Birketinget ApS	DKK	192.638.917	- 256.484
ESHF 2 Aarhus Student ApS	DKK	164.866.424	- 219.507
ESHF 2 Aarhus Residential ApS	DKK	15.980.110	- 21.276
BC Student Malmö AB	SEK	261.513.436	- 252.602

De Doelvennootschappen beschouwen het in de voorgaande paragrafen beschreven risico als laag tot gemiddeld, en de impact indien het zich voordoet als gemiddeld.

1.2.5 Reglementaire en andere risico's

1.2.5.1 Risico's verbonden aan de toekomstige status van perimetervennootschappen van een Openbare GVV

Vanaf de Afsluiting (en de BaseCamp Afsluitingsdatum of de BaseCamp Uitgestelde Afsluitingsdatum, en de BGA Afsluitingsdatum, al naargelang het geval), zullen de Doelvennootschappen perimetervennootschappen worden (zoals gedefinieerd in artikel 1 van de Wet betreffende Gereglementeerde Vastgoedvennootschappen) van de Vennootschap. Als gevolg daarvan zullen de Doelvennootschappen onderworpen zijn aan de GVV-Wetgeving, die bijzondere verplichtingen en/of beperkingen inhoudt (op geconsolideerde of niet-geconsolideerde basis) met betrekking tot hun activiteiten, schuldratio, bestemming van de resultaten, belangenconflicten en corporate governance, enz. Bovendien zullen de portefeuille, activa, cijfers en activiteiten van de Doelvennootschappen in aanmerking worden genomen bij de beoordeling op het niveau van de naleving door de Vennootschap van de GVV-Wetgeving (zie hoofdstuk 1.5.1 van het Registratiedocument en hoofdstuk 1.3.4 van deze Verrichtingsnota specifiek met betrekking tot de schuldratio).

1.3. Risico's verbonden aan de Inbrengen en de Transactie

1.3.1 De Aandeelhoudersbesluiten moeten worden goedgekeurd door de Bestaande Aandeelhouders

De Aandeelhoudersbesluiten, die de Inbrengen, de uitgifte van de Nieuwe Aandelen en het Toegestane Kapitaal omvatten (zie hoofdstukken 2.2.1 en 2.3.1.1 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie), moeten worden goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap. Voor de goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap is de positieve stem vereist van ten minste 75% van de Bestaande Aandelen die aanwezig en vertegenwoordigd zijn op de vergadering. De referentieaandeelhouder van de Vennootschap, Aloxe NV, heeft zich ertoe verbonden om voor de Inbrengen te stemmen (zie hoofdstuk 2.3.1.1 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie). Indien bestaande aandeelhouders van de Vennootschap onmiddellijk voorafgaand aan de Afsluiting (de "**Bestaande Aandeelhouders**") de Aandeelhoudersbesluiten niet goedkeuren, kan dit resulteren in de stopzetting van de Transactie.

De stemintenties van de Bestaande Aandeelhouders zijn moeilijk te voorspellen, maar de impact van het niet verkrijgen van de goedkeuring van de Aandeelhoudersbesluiten zou groot zijn, gezien het feit dat dit kan leiden tot de beëindiging van de Transactie.

Indien de Vennootschap de Transactie niet voltooit, zal de EPRA winst[2] per Aandeel zoals geraamd na de Transactie op EUR 2,07/aandeel voor 2022 en EUR 2,38/aandeel voor 2023 naar verwachting dalen tot EUR 1,83/aandeel voor 2022 en EUR 2,20/aandeel voor 2023, en zal de *loan-to-value* (LTV) na de Transactie naar verwachting dalen van 50% tot 48%.

1.3.2 Mogelijkheid dat de BaseCamp Verwerving en/of de BGA Verwerving niet worden voltooid door de Vennootschap

De BaseCamp Verwerving is afhankelijk van hetzij de uitoefening door de Vennootschap van de BaseCamp Call Optie, hetzij de uitoefening door de BaseCamp Aandeelhouders van de BaseCamp Put Optie. Een dergelijke uitoefening is op haar beurt afhankelijk van de voltooiing van de Deense OpCo's Verwerving.

Hoewel het gelijktijdig plaatsvinden van de Deense OpCo's Verwerving en de Inbrengen een voorwaarde is voor de Afsluiting, kan niet worden uitgesloten dat na de Afsluiting de BaseCamp Call Optie en BaseCamp Put Optie nooit worden uitgeoefend, ook niet zoals uitgesteld in overeenstemming met de Optieovereenkomst. Er bestaat dus een risico dat de Vennootschap nooit alle aandelen van BaseCamp verwerft, ondanks het feit dat zij de BaseCamp Aandeelhouders, in voorkomend geval, voorafgaand aan die verwerving een vergoeding heeft betaald in overeenstemming met de Optieovereenkomst. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien de verkrijging van alle aandelen van BaseCamp tijdens de uitoefenperiodes van de BaseCamp Call Optie of BaseCamp Put Optie (elk zoals uitgesteld overeenkomstig de Optieovereenkomst) niet in overeenstemming zou zijn met de GVV-Wetgeving, in welk geval dergelijke BaseCamp Call Optie en BaseCamp Put Optie niet zouden worden uitgeoefend en definitief zouden komen te vervallen. Zie hoofdstukken 2.2.1 en 2.3.3.1 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie.

De BGA Verwerving is afhankelijk van het bereiken van overeenstemming tussen de Vennootschap en E2H over een wederzijds aanvaardbare structuur voor de transactie en een *long-form* overeenkomst waarin deze wordt vastgelegd. De afsluiting van de BGA Verwerving is voorts afhankelijk van de voorwaarde dat (i) de handelsruimte in het Aachen Vastgoed per 1 september 2023 volledig verhuurd is met totale huurinkomsten die ten minste gelijk zijn aan de huurinkomsten zoals uiteengezet in het businessplan voor het Aken Vastgoed en (ii) de

---

[2] Alternatieve Performance Measures of Alternatieve prestatiemaatstaven. In overeenstemming met de richtlijnen die op 3 juli 2016 door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, zijn de definities van de APM's, alsook het gebruik en de reconciliatie-tabellen in hoofdstuk 10.8 van het Registratiedocument.

aandeelhouders van Blue Gate Aachen (andere dan E2H) instemmen met de overdracht van (een deel van) hun aandelen in Blue Gate Aachen aan de Vennootschap onder de tussen de Vennootschap en E2H overeengekomen voorwaarden, waardoor de Vennootschap van E2H en die andere aandeelhouders van Blue Gate Aachen 89,9% van de aandelen in Blue Gate Aachen verkrijgt (onverminderd het feit dat de Vennootschap ermee instemt meer aandelen van Blue Gate Aachen te verwerven). Het risico bestaat derhalve dat de Vennootschap nooit aandelen van Blue Gate Aachen verwerft. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien de Vennootschap en E2H het uiteindelijk niet eens worden over een wederzijds aanvaardbare structuur en *long-form* overeenkomst, indien niet wordt voldaan aan de voorwaarde van minimale totale huurinkomsten per 1 september 2023 of indien de andere aandeelhouders van Blue Gate Aachen weigeren hun aandelen in Blue Gate Aachen over te dragen waardoor de Vennootschap wordt aangeboden om 89,9% (of meer) van de aandelen in Blue Gate Aachen te verwerven. Zie hoofdstukken 2.2.1 en 2.3.4 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie.

Indien de Vennootschap de BGA Verwerving niet voltooit, zal de EPRA winst per Aandeel zoals geraamd na de Transactie op EUR 2,07/aandeel voor 2022 en EUR 2,38/aandeel voor 2023 naar verwachting dalen tot EUR 2,34/aandeel voor 2023 (geen daling voor 2022 aangezien de BGA Verwerving niet vóór 2023 wordt verwacht), en de *loan-to-value* (LTV) na de Transactie zal naar verwachting dalen met 2%. De verwachte Reële Waarde van de portefeuille van de Vennootschap na de Transactie zou dalen tot EUR 2.965 miljoen (stijging beperkt tot 34%), bij gebreke van toevoeging van 460 units in een nieuwe toonaangevende stad.

1.3.3 Mogelijkheid van aansprakelijkheidsvorderingen en andere betwistingen in het kader van de Transactie

In het kader van de Transactie werden Transactiedocumenten afgesloten met inbegrip van de gebruikelijke waarborgen, fiscale convenanten en specifieke vrijwaringsclausules ten gunste van de Vennootschap als (potentiële) verwerver van de aandelen in de Doelvennootschappen.

Het kan niet worden uitgesloten dat de Vennootschap zich op deze contractuele bepalingen zal moeten beroepen en een eis tot schadevergoeding zal moeten indienen tegen de aandeelhouders van de Doelvennootschappen voor een mogelijke schending van de toegekende waarborgen, fiscale convenanten en vrijwaringsclausules. Rekening houdend met het feit dat de meeste vorderingen in principe gedekt zouden zijn door de W&I Verzekeringspolissen en de Verzekeringspolis met betrekking tot de eigendomstitel (zie hoofdstukken 2.3.1.3, 2.3.2.4 en 2.3.3.3 van deze Verrichtingsnota), zou de impact van een vordering tegen de aandeelhouders van de Doelvennootschappen gemiddeld tot hoog zijn, afhankelijk van de aard van de vordering. Zie hoofdstukken 2.3.1.3, 2.3.2.4 en 2.3.3.3 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie over de waarborgen, fiscale convenanten en specifieke vrijwaringsclausules die in de Transactiedocumenten zijn opgenomen.

1.3.4 Impact van de Transactie op de schuldratio van de Vennootschap

Per 30 juni 2022 bedroeg de geconsolideerde schuldratio van de Vennootschap 47,95% en de enkelvoudige schuldratio 48,27%.

Als gevolg van de Transactie, gebaseerd op de cijfers per 30 juni 2022, zal de Vennootschap de waarde van haar vastgoedportefeuille met EUR 945 miljoen verhogen tot EUR 3.160 miljoen en zal zij nieuwe schulden verwerven die bestaan op het niveau van de Doelvennootschappen voor een totaal bedrag van EUR 293 miljoen, waarvan EUR 214 miljoen zal worden afgelost en geherfinancierd op groepsniveau. Bijgevolg kan, zonder rekening te houden met eventuele verwervingen na 30 juni 2022, worden geconcludeerd dat de Vennootschap, na voltooiing van de Transactie, een geconsolideerde schuldcapaciteit zal hebben van EUR 359 miljoen vóór het bereiken van de maximale geconsolideerde schuldratio van 65% voor GVV's en van EUR 194 miljoen vóór het bereiken van de geconsolideerde schuldratio van 60% opgelegd in de financieringscontracten van de Vennootschap met financiële instellingen. De waarde van de vastgoedportefeuille heeft ook een invloed op de schuldratio. Rekening houdend met de waarde van de vastgoedportefeuille na de Transactie, zou de maximale geconsolideerde schuldratio van 65% slechts worden overschreden indien de waarde van de vastgoedportefeuille met ongeveer EUR 553 miljoen zou dalen, wat neerkomt op 17% van de *pro forma* waarde van de vastgoedportefeuille van EUR 3.160 miljoen. Indien de waarde met ongeveer EUR 323 miljoen

zou dalen, hetgeen neerkomt op 10% van de waarde van de vastgoedportefeuille na de Transactie, zou de drempel van 60% van de geconsolideerde schuldratio worden overschreden. Aangezien de enkelvoudige schuldratio minder gevoelig is voor zowel additionele investeringen als bijzondere waardeverminderingen van vastgoed, zijn de relevante drempels hoger en is de geconsolideerde schuldratio in dat opzicht een meer beperkende factor.

Niet-naleving van de financiële parameters zou kunnen leiden tot: (i) sancties, bijvoorbeeld het verlies van het statuut van GVV en/of een strenger toezicht door de relevante toezichthoudende autoriteit(en) indien wettelijke financiële parameters (zoals de maximale schuldratio van 65%) worden overschreden; of (ii) beëindiging van financieringsovereenkomsten, heronderhandeling van financieringsovereenkomsten, verplichte vervroegde terugbetaling van uitstaande bedragen, en minder vertrouwen tussen de Vennootschap en investeerders en/of tussen de Vennootschap en financiële instellingen in geval van niet-naleving van contractuele overeenkomsten (bijvoorbeeld na overschrijding van de conventionele maximale schuldratio van 60% als gevolg van een wijziging in de verificatie of niet-naleving van de negatieve bepalingen inzake *negative pledge*), wat op zijn beurt zou kunnen leiden tot minder liquiditeit en tot moeilijkheden bij de voortzetting van de groeistrategie.

1.4. Risico's verbonden aan de Nieuwe Aandelen

1.4.1 Mogelijkheid van toekomstige verwatering voor de Aandeelhouders

De Vennootschap kan in de toekomst beslissen om haar kapitaal te verhogen door middel van publieke of private uitgiftes van Aandelen of rechten om Aandelen te verwerven.

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld, kan de Vennootschap overgaan tot een transactie met (i) het behoud van het wettelijk voorkeurrecht van de dan bestaande aandeelhouders van de Vennootschap (de "**Aandeelhouders**"), (ii) de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, maar met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan, de Aandeelhouders of (iii) de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan, de Aandeelhouders door middel van een "*accelerated bookbuild offering*". Zie hoofdstuk 6.7.3 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie. Indien de Vennootschap in de toekomst zou beslissen om haar kapitaal voor aanzienlijke bedragen te verhogen door middel van een inbreng in geld zoals uiteengezet onder (iii) hierboven, zal de deelneming van de Aandeelhouders verwateren. Indien de Vennootschap in de toekomst zou beslissen om haar kapitaal voor aanzienlijke bedragen te verhogen door middel van een inbreng in geld zoals uiteengezet onder (i) of (ii) hierboven, zou een dergelijke transactie kunnen leiden tot een verwatering van de deelneming van de Aandeelhouders die op dat moment hun wettelijk voorkeursrecht, respectievelijk hun onherleidbaar toewijzingsrecht, niet zouden uitoefenen.

Bovendien kan de rechtstreekse of onrechtstreekse verwerving van nieuwe activa door de Vennootschap door middel van inbrengen in natura (aangezien Aandeelhouders geen wettelijk voorkeurrecht of onherleidbaar toewijzingsrecht hebben bij een kapitaalverhoging door middel van een inbreng in natura, zie hoofdstuk 6.7.3 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie), alsook door middel van fusies, splitsingen of partiële splitsingen, eveneens leiden tot een verwatering van de deelneming van de Aandeelhouders in de Vennootschap.

Aangezien Xior een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap ("**Openbare GVV**") is, die van nature een gestage kapitaalstroom nodig heeft om haar activiteiten voort te zetten en te laten groeien, heeft zij sinds haar IPO, die werd voltooid op 11 december 2015, haar kapitaal (exclusief uitgiftepremie) meermaals verhoogd, zoals uiteengezet in de toelichting bij de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2021, opgenomen in hoofdstuk 10.9.17 van het Registratiedocument.

Aandeelhouders die op 11 december 2015 1% van het kapitaal van de Vennootschap bezaten en hun onherleidbare toewijzingsrechten nooit hebben uitgeoefend en nooit hebben deelgenomen aan de keuzedividenden, zouden op de datum van deze Verrichtingsnota slechts 0,17% van het kapitaal van de Vennootschap bezitten. Aandeelhouders die op 11 december 2015 1% van het kapitaal van de Vennootschap bezaten en daarentegen steeds al hun onherleidbare toewijzingsrechten hebben uitgeoefend en steeds volledig hebben deelgenomen

aan alle keuzedividenden, zouden op de datum van deze Verrichtingsnota, ingevolge de inbrengen in natura, fusies en "*accelerated bookbuild offerings*", slechts 0,76% van het kapitaal van de Vennootschap bezitten.

1.4.2 Schommelingen in de beurskoers van de Aandelen

Bepaalde wijzigingen, ontwikkelingen (zoals de materialisatie van een van de Risicofactoren beschreven in deze Verrichtingsnota) of publicaties over de Vennootschap kunnen een wezenlijke invloed hebben op de prijs van de Aandelen. Bovendien kunnen bepaalde politieke, economische, monetaire, financiële en/of gezondheidsgerelateerde factoren, waarover de Vennootschap geen controle heeft, leiden tot aanzienlijke schommelingen in volume en prijs op de beurs (met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de Russisch-Oekraïense oorlog en de COVID-19 pandemie), of wijzigingen in het belastingregime dat van toepassing is op de Vennootschap. Een dergelijke volatiliteit kan een aanzienlijk effect hebben op de prijs van de Aandelen om redenen die niet noodzakelijkerwijs verband houden met de bedrijfsresultaten van de Vennootschap.

De prijs van de Aandelen na Notering kan dalen tot onder de Uitgifteprijs. Bijgevolg kan de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen op geen enkele wijze worden beschouwd als een indicatie van de marktprijs van de Aandelen ná de Inbrengen.

De prijs van de Nieuwe Aandelen die worden aangeboden in het kader van de Secundaire Verkoop is in voorkomend geval mogelijk geen indicatie voor de marktprijs van de Aandelen na dergelijke Secundaire Verkoop.

1.4.3 Risico van vertraging van het begin van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen indien het vereiste quorum niet zou worden bereikt op de eerste buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap

De verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels zal naar verwachting aanvangen op de Ingangsdatum. In het geval dat de goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap die moet worden verkregen voor de voltooiing van de Inbrengen, die momenteel wordt verwacht te worden verkregen op 15 september 2022 of, indien het vereiste quorum niet zou worden bereikt op de eerste buitengewone algemene vergadering, op 6 oktober 2022, zou worden uitgesteld, kan de verhandeling van de Nieuwe Aandelen later aanvangen dan de Ingangsdatum (indien de Inbrengen en, als gevolg daarvan, de Transactie niet worden stopgezet als gevolg van een dergelijk uitstel (zie hoofdstuk 2.3.1.1 van deze Verrichtingsnota)).

1.4.4 Liquiditeit van de Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen zullen op de Ingangsdatum worden genoteerd en toegelaten tot de handel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels.

De Aandelen bieden een relatief beperkte liquiditeit. Op 30 juni 2022 bedroeg de omloopsnelheid 12,73% (op basis van het totale aantal Aandelen van 28.011.322 op 30 juni 2022) of 12,73% (op basis van het gewogen gemiddelde aantal Aandelen van 28.011.322 in 2022).

Ondanks de Secundaire Verkoop (zie hoofdstuk 2.3.1.6 van deze Verrichtingsnota), kan niet worden gegarandeerd dat er een liquide markt voor de Aandelen zal zijn. De mate waarin de markt al dan niet liquide is voor de Aandelen kan een aanzienlijke impact hebben op de Aandelenprijs. Ongeacht de inspanningen van de Vennootschap in dit opzicht, kan niet worden gegarandeerd dat er zich een markt zal ontwikkelen voor haar Aandelen of, indien een dergelijke markt zich ontwikkelt, dat deze een aanzienlijke en aanhoudende liquiditeit zal bieden en dat de houders van Aandelen in staat zullen zijn om hun Aandelen te verkopen of dat dergelijke houders in staat zullen zijn om hun Aandelen te verkopen voor een prijs die hun waarde weerspiegelt.

1.4.5 Verkoop van een aanzienlijk aantal Aandelen en Secundaire Verkoop

De verkoop van een aanzienlijk aantal Aandelen zou kunnen leiden tot een daling van de marktprijs van de Aandelen. Aandeelhouders zijn niet verplicht om aandeelhouder te blijven of

om een minimum aantal Aandelen te houden. Bovendien zou dergelijke Secundaire Verkoop, ongeacht de onderliggende doelstellingen van de verkopende aandeelhouders bij de Secundaire Verkoop, in voorkomend geval negatief kunnen worden gepercipieerd door de markt. Bijgevolg zou deze verkoop het voor de Vennootschap ook moeilijker kunnen maken om in de toekomst aandelen of met aandelen verwante effecten uit te geven of te verkopen op een tijdstip en tegen een prijs die de Vennootschap geschikt acht.

Tijdens de *lock-up* periode zoals uiteengezet in hoofdstuk 2.3.3.5 van deze Verrichtingsnota, zullen de heer Armon Bar-Tur, de heer Amnon Bar-Tur en de heer Andreas Junius (de "**BaseCamp Earn-Out Aandeelhouders**") verhinderd worden om de Uitoefenprijsaandelen en de Earn-Out Aandelen te verkopen, anders dan uitdrukkelijk toegelaten door de Optieovereenkomst. Na het verstrijken van die *lock-up* periode zijn zij vrij om alle (resterende) Uitoefenprijsaandelen en Earn-Out Aandelen te verkopen, met inachtneming van de beperkingen op de verkoop van de Uitoefenprijsaandelen en Earn-Out Aandelen zoals uiteengezet in hoofdstuk 2.3.3.5 van deze Verrichtingsnota die van toepassing zijn op alle BaseCamp Aandeelhouders.

Eventuele toekomstige verkopen van blokken van de Nieuwe Aandelen die niet in de Secundaire Verkoop, indien die er zou zijn, zijn verkocht of van de Uitoefenprijsaandelen of de Earn-Out Aandelen, of geruchten in verband met dergelijke verkopen, zouden de prijs van de Aandelen kunnen doen dalen.

1.4.6 Toekomstige dividenden uitgekeerd door de Vennootschap kunnen, en/of het dividendrendement op de Aandelen kan, lager zijn dan wat in het verleden werd uitgekeerd

Overeenkomstig de GVV-Wetgeving, moet de Vennootschap ten minste 80% van een bedrag dat overeenkomt met de "cashflow" (met uitsluiting van de waardeverandering van de vastgoedbeleggingen en bepaalde andere niet-contante posten die in het nettoresultaat zijn opgenomen) uitkeren als betaling voor het kapitaal (zie hoofdstuk 6.7.1 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie). Dergelijk bedrag wordt berekend in overeenstemming met artikel 13 van het GVV-KB.

Het niveau van de toekomstige dividenden zal worden bepaald op basis van de beschikbare winst, die van tijd tot tijd kan variëren. Historische dividenduitkeringen en dividendrendementen zijn niet noodzakelijk een weerspiegeling van enige toekomstige dividenduitkering en/of dividendrendementen op de Aandelen. Het feit dat de Vennootschap in het verleden in staat was haar dividend per Aandeel te handhaven of te verhogen, wil niet zeggen dat zij dit ook naar de toekomst toe zal kunnen doen.

Het onvermogen van de Vennootschap om het dividend per Aandeel te handhaven of te verhogen kan (i) de verwachtingen van de beurs beïnvloeden en kan leiden tot een daling van de marktprijs van het Aandeel en (ii) de toegang tot schuldfinanciering en/of kapitaal bemoeilijken hetgeen uiteindelijk kan leiden tot een verminderde liquiditeit van de Vennootschap.

1.4.7 Risico's verbonden aan de overnamebepalingen in de Belgische wetgeving

Openbare overnamebiedingen op de Aandelen en andere effecten van de Vennootschap die toegang geven tot stemrechten zijn onderworpen aan de Belgische Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de "**Overnamewet**") en het toezicht van de FSMA. Openbare overnamebiedingen moeten betrekking hebben op alle stemrechtverlenende effecten van de Vennootschap en alle andere effecten die de houders recht geven op de registratie, verwerving of omzetting van stemrechtverlenende effecten. Alvorens een bod uit te brengen, moet de bieder een prospectus opstellen en verspreiden dat door de FSMA is goedgekeurd. De bieder moet ook de goedkeuring bekomen van de relevante mededingingsautoriteiten indien die goedkeuring wettelijk vereist is voor de verwerving van de Vennootschap.

De Overnamewet bepaalt dat een verplicht bod in het algemeen moet worden uitgebracht indien – na een verwerving door een persoon of door andere partijen die in overleg met of voor rekening van deze persoon handelen – een persoon rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 30% bezit

van de stemrechtverlenende effecten in een vennootschap met zetel in België en ten minste een deel van de stemrechtverlenende effecten wordt verhandeld op een gereglementeerde markt of een multilaterale verhandelingsfaciliteit zoals bedoeld in het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen. Het feit dat de relevante drempel is overschreden door de verwerving van aandelen zal over het algemeen resulteren in een verplicht bod, ongeacht of de prijs betaald in de relevante transactie hoger was dan de huidige marktprijs of niet.

Verschillende bepalingen van het WVV en bepaalde andere bepalingen van het Belgisch recht, zoals de verplichting om belangrijke deelnemingen bekend te maken, fusiecontrole en het geplaatst kapitaal, kunnen van toepassing zijn op de Vennootschap en kunnen een ongevraagd overnamebod, een fusie, een wijziging van het management of andere wijzigingen van de controle bemoeilijken. Deze bepalingen kunnen potentiële overnamepogingen door derden ontmoedigen die andere Aandeelhouders in hun beste belang achten en kunnen de marktprijs van de Aandelen ongunstig beïnvloeden. Deze bepalingen zouden Aandeelhouders ervan weerhouden hun Aandelen te verkopen tegen een premie (die gewoonlijk wordt geboden in de context van een overnamebod).

Hoewel het moeilijk is om te voorspellen of er een openbaar overnamebod zal worden uitgebracht op de Aandelen en andere effecten van de Vennootschap die toegang geven tot stemrechten, zal de waarschijnlijkheid dat een dergelijk openbaar overnamebod zal worden uitgebracht groter zijn dan voorheen, terwijl het toch laag blijft (en voor alle duidelijkheid, de Vennootschap heeft geen enkele aanwijzing ontvangen van een dergelijk potentieel openbaar overnamebod). Deze hogere waarschijnlijkheid zal het gevolg zijn van de toegenomen omvang van de *float* zodra de Transactie zal zijn voltooid, de hernieuwde belangstelling van internationale beleggers voor GVV's in de afgelopen maanden en de huidige marktomstandigheden (met inbegrip van de huidige prijs per aandeel van de Vennootschap op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels en het feit dat deze dichter bij de intrinsieke waarde per aandeel van de Vennootschap wordt verhandeld).

2. DE TRANSACTIE

2.1. Algemene beschrijving van de Transactie

2.1.1 Context

Studentenhuisvesting is volgens de Vennootschap een vastgoedcategorie die vooral de afgelopen jaren, zoals blijkt uit de stijgende waarderingen en de stabiele (hoge) bezettingsgraden die de Vennootschap tijdens de COVID-19 pandemie heeft gepubliceerd, heeft aangetoond zeer veerkrachtig, stabiel en aantrekkelijk te zijn voor beleggers. In tegenstelling tot meer volgroeide markten zoals het Verenigd Koninkrijk, worden de meeste markten voor studentenhuisvesting in continentaal Europa nog steeds gekenmerkt door een gefragmenteerd en onderaanbod, vooral als het gaat om professioneel beheerde, speciaal gebouwde studentenhuisvesting die voldoet aan de eisen van de studenten van vandaag.

De aanhoudende groei van zowel internationale als binnenlandse studenten op deze markten, in combinatie met de toenemende regelgeving en veiligheidseisen, hebben ertoe geleid dat het historische aanbod van studentenkamers de vraag niet heeft kunnen bijhouden, waardoor er een aanzienlijke marktopportuniteit is ontstaan voor aanbieders van speciaal gebouwde studentenhuisvesting (*purpose-built student accommodation* ("**PBSA**")).

Hoewel hybride onderwijsmodellen (een combinatie van onderwijs op de campus en online onderwijs) een impuls hebben gekregen door de COVID-19 crisis, heeft de crisis ook de waarde van onderwijs op de campus verder aangetoond, evenals de toegevoegde waarde van het studentenleven, waarbij een veilige, gezonde en aantrekkelijke huisvesting van essentieel belang is.

2.1.2 Bedrijfseconomische motivering van de Transactie

Door de Transactie bundelen twee Europese marktleiders hun krachten, waardoor het grootste studentenhuisvestingsplatform van continentaal Europa ontstaat.[3] De transactie consolideert de positie van de Vennootschap als de continentaal Europese beursgenoteerde leider in studentenhuisvesting en vergroot de voetafdruk van de Vennootschap door onmiddellijk operationeel te worden in Duitsland, Denemarken en Zweden en door haar positie in Polen te versterken.

De combinatie van de Vennootschap met de portefeuille van de BaseCamp Groep zal leiden tot een hogere geografische spreiding in enkele van de rijkste regio's van Europa.[4] Daarnaast zal de Vennootschap ongeveer 100 medewerkers overnemen die lokaal zijn ingebed en samen jaren ervaring hebben in de PBSA-sector.

Daarnaast beschikt de BaseCamp Groep over een ontwikkelingsteam, dat complementair is aan de binnen de Vennootschap beschikbare capaciteiten en dat de Vennootschap zou kunnen helpen bij de ontwikkeling van toekomstig vastgoed, in alle landen waar zij actief is, intern in plaats van door externe ontwikkelingsbedrijven.

De op elkaar afgestemde bedrijfsstrategie van de Vennootschap en de BaseCamp Groep, met inbegrip van een efficiënte bedrijfsvoering en het streven naar toekomstige groei, stelde de Vennootschap en de BaseCamp Groep in staat om tot een overeenkomst te komen over deze Transactie.

Tenslotte zal de Transactie naar verwachting EPRA winstverhogend zijn in 2022 en 2023 met behoud van een verantwoorde leveragepositie (gericht op minder dan 50%).

2.2. Structuur van de Transactie

2.2.1 Overzicht

De Transactie is gestructureerd en verloopt in drie fasen:

(i) de Inbrengen en de Deense OpCo's Verwerving, op de Afsluitingsdatum;

(ii) de BaseCamp Verwerving, op de BaseCamp Afsluitingsdatum of de BaseCamp Uitgestelde Afsluitingsdatum, zoals van toepassing; en

(iii) de BGA Verwerving, op de BGA Afsluitingsdatum.

2.2.1.1 Motivering

BaseCamp Student Real Estate ApS, dat alle aandelen bezit van BC Skovbrynet Residential ApS, dat op zijn beurt het Lyngby Residentieel Vastgoed bezit, is niet in handen van BaseCamp alleen, maar samen met CDJD, een joint-venturepartner. Van meet af aan werd, als uitzondering op de cashloze structuur van de Transactie, overeengekomen dat de verwerving van het Lyngby Residentieel Vastgoed in contanten zou worden betaald, teneinde de onmiddellijke uitbetaling van CDJD mogelijk te maken en een minimumvergoeding in contanten te verstrekken aan de BaseCamp Aandeelhouders.

De Transactie, die aanvankelijk in één stap was gepland, is vervolgens gestructureerd in drie fasen, zoals hierboven beschreven, voornamelijk om ervoor te zorgen dat volledig wordt voldaan aan de GVV-Wetgeving. Zo leveren BaseCamp en haar operationele dochterondernemingen project- en vastgoedbeheerdiensten aan ESHF I en ESHF II en hun vastgoedholdings (waaronder een aantal die na de Inbrengen bij ESHF I en ESHF II zullen blijven) die, indien zij gelijktijdig bij de Afsluiting zouden zijn verworven, de in artikel 6, 5° van de GVV-Wet gestelde drempel voor activa van derden onder beheer (10% van de geconsolideerde activa van de

---

[3] Op basis van het gepubliceerde aantal verhuurde en in ontwikkeling zijnde bedden door elk van de Vennootschap en BaseCamp.

[4] Bron: Gegevens van de Wereldbank over het BBP per hoofd van de bevolking in de Europese Unie (2021).

Vennootschap) zouden hebben overschreden. De BaseCamp Verwerving is daarom gestructureerd als een tweede stap van de Transactie, onderworpen aan call en put opties, met de bedoeling dat deze eenmalig worden uitgeoefend en alleen wanneer de BaseCamp Verwerving kan worden voltooid in volledige overeenstemming met de GVV-Wet (aangezien in de loop van de tijd de Vennootschap haar eigen geconsolideerde activabasis zal blijven vergroten (ten opzichte waarvan de drempel van 10% wordt vergeleken) en ESHF I en ESHF II hun overblijvende vastgoedholdings zullen blijven afstoten). Gedurende die tussenperiode zullen BaseCamp en haar operationele dochterondernemingen die niet zijn verworven bij de Afsluiting, diensten op het gebied van project- en vastgoedbeheer blijven leveren aan de Ingebrachte Vennootschappen voor zover dit noodzakelijk is voor hun activiteiten (zie hoofdstuk 2.5 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie).

Als uitzondering op het bovenstaande zijn de Deense OpCo's (die ook operationele dochterondernemingen van BaseCamp zijn) niettemin samengevoegd met de verwerving van het Lyngby Residentieel Vastgoed tegen betaling in contanten (samen, de Deense OpCo's Verwerving) aangezien hun onmiddellijke verwerving bij de Afsluiting geen nalevingsproblemen zal veroorzaken onder de GVV-Wetgeving. Aangezien de meeste diensten van de Deense OpCo's betrekking hebben op de Ingebrachte Vennootschappen die worden verworven in de eerste stap van de Transactie en één van de Deense OpCo's, BaseCamp Student Real Estate ApS, onrechtstreeks 100% van het Lyngby Residentieel Vastgoed bezit, was het vanuit structureel oogpunt ook logisch om deze te groeperen met de verwerving van het Lyngby Residentieel Vastgoed.

Ten slotte was het aanvankelijk ook de bedoeling dat Blue Gate Aachen (en het Aken Vastgoed) zou worden verworven als onderdeel van de eerste stap van de Transactie samen met de Ingebrachte Vennootschappen, maar onzekerheden over de verwachte bezettingsgraad van het Aken Vastgoed en de wens van de Vennootschap om het aantal activa in ontwikkeling af te bouwen bij de eerste stap van de Transactie hebben de doorslag gegeven voor een uitstel van de BGA Verwerving zodra er meer zicht zal zijn op de verwachte bezettingsgraad van het Aken Vastgoed en de ontwikkeling van het Aken Vastgoed zal zijn voltooid (in principe na de voltooiing van de BaseCamp Verwerving, tenzij uitgesteld zoals verder beschreven in hoofdstuk 2.2.1.2 van deze Verrichtingsnota).

2.2.1.2 Stappen

Op de Afsluitingsdatum zullen de Ingebrachte Vennootschappen en de Aandeelhoudersleningen door de Vennootschap worden verworven door middel van de Inbrengen, gelijktijdig met de verwerving van de Deense OpCo's en de Deense OpCo Aandeelhouderslening door de Vennootschap door middel van betaling in contanten.

De Inbrengen zijn afhankelijk van (i) de goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap met de toepasselijke quorum- en stemrechtmeerderheden zoals uiteengezet in het WVV, en (ii) de uitgifte van de Nieuwe Aandelen als vergoeding voor de Inbrengen en de goedkeuring van het Toegestane Kapitaal (zie hoofdstuk 2.3.1.1 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie). Verder hangen de Inbrengen en de Deense OpCo's Verwerving van elkaar af. Zie hoofdstuk 2.3.1.1 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie over de opschortende voorwaarden van de Inbrengen.

De BaseCamp Verwerving is afhankelijk van hetzij de uitoefening door de Vennootschap van haar call optie onder de Optieovereenkomst (de "**BaseCamp Call Optie**") om alle aandelen van BaseCamp van de BaseCamp Aandeelhouders te verwerven, hetzij de uitoefening door de BaseCamp Aandeelhouders van hun put optie onder de Optieovereenkomst (de "**BaseCamp Put Optie**") om de Vennootschap te verplichten al hun aandelen van BaseCamp te verwerven.

De uitoefening van de BaseCamp Call Optie of de BaseCamp Put Optie, al naar gelang het geval, is afhankelijk van de voltooiing van de Deense OpCo's Verwerving. De BaseCamp Call Optie kan tussen 1 maart 2023 en 31 maart 2023 op elk moment worden uitgeoefend, tenzij de Vennootschap deze in overeenstemming met de Optieovereenkomst met een periode van 12 maanden uitstelt. Indien de BaseCamp Call Optie niet is uitgeoefend tussen 1 maart 2023 en 31 maart 2023, noch uitgesteld door de Vennootschap in overeenstemming met de

Optieovereenkomst, kan de BaseCamp Put Optie worden uitgeoefend van 1 april 2023 tot 30 april 2023. Indien de BaseCamp Call Optie wordt uitgesteld in overeenstemming met de Optieovereenkomst, zal deze uitoefenbaar zijn van 1 oktober 2023 tot 31 maart 2024 en de BaseCamp Put Optie van 1 april 2024 tot 30 april 2024.

Indien de BaseCamp Call Optie of de BaseCamp Put Optie binnen hun oorspronkelijke termijn worden uitgeoefend, zal de Vennootschap alle aandelen van BaseCamp verwerven door middel van inbreng in natura overeenkomstig de artikelen 7:196 en 7:197 van het WVV op de datum die valt 15 werkdagen na kennisgeving van een dergelijke uitoefening (de "**BaseCamp Afsluitingsdatum**"). Indien de uitoefening van de BaseCamp Call Optie of de BaseCamp Put Optie wordt uitgesteld in overeenstemming met de Optieovereenkomst, zal de Uitoefenprijs van de BaseCamp Call Optie verschuldigd zijn door de Vennootschap zelfs indien de BaseCamp Call Optie nog niet werd uitgeoefend en zal de vordering van dergelijke Uitoefenprijs ten gunste van de BaseCamp Aandeelhouders door de BaseCamp Aandeelhouders in natura worden ingebracht in het kapitaal van de Vennootschap binnen 15 werkdagen na kennisgeving van dergelijk uitstel (de "**BaseCamp Uitgestelde Vergoedingsdatum**"). De overdracht van alle aandelen van BaseCamp van de BaseCamp Aandeelhouders aan de Vennootschap zal dan alleen plaatsvinden bij de daadwerkelijke uitoefening van de BaseCamp Call Optie of BaseCamp Put Optie (zoals uitgesteld) in overeenstemming met de Optieovereenkomst (de "**BaseCamp Uitgestelde Afsluitingsdatum**"), waarbij de Vennootschap geen aanvullende vergoeding verschuldigd is aan de BaseCamp Aandeelhouders op de BaseCamp Uitgestelde Afsluitingsdatum. Zoals uiteengezet onder hoofdstuk 1.3.2 van deze Verrichtingsnota kan niet worden uitgesloten dat de BaseCamp Call Optie of BaseCamp Put Optie zoals uitgesteld nooit zou worden uitgeoefend indien de verwerving van alle aandelen van BaseCamp als gevolg van een dergelijke uitoefening op dat moment niet in overeenstemming zou zijn met de GVV-Wetgeving. In dat geval zouden de BaseCamp Call optie en BaseCamp Put Optie definitief vervallen zonder enige mogelijkheid om de Uitoefenprijs van de BaseCamp Call Optie die reeds vergoed werd op de BaseCamp Uitgestelde Vergoedingsdatum terug te vorderen.

De BGA Verwerving is afhankelijk van het bereiken van overeenstemming tussen de Vennootschap en E2H over een wederzijds aanvaardbare structuur voor de Vennootschap om aandelen van Blue Gate Aachen te verwerven en het documenteren van een dergelijke transactie in een *long-form* overeenkomst tegen voorwaarden zoals overeengekomen in de Overeenkomst tot Inbreng van Aandelen (zie hoofdstuk 2.3.4 van deze Verrichtingsnota voor de belangrijkste bepalingen van de BGA Verwerving) en anderszins substantieel vergelijkbaar met de Overeenkomst tot Inbreng van Aandelen (zie hoofdstuk 2.3.1 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie over de belangrijkste bepalingen van de Overeenkomst tot Inbreng van Aandelen). De afsluiting van de BGA Verwerving (waarbij de datum van deze afsluiting de "**BGA Afsluitingsdatum**" is) is afhankelijk van (i) de voorwaarde dat de commerciële ruimte in het Aken Vastgoed per 1 september 2023 volledig verhuurd is met totale huurinkomsten die ten minste gelijk zijn aan de huurinkomsten zoals vastgelegd in het businessplan voor het Aken Vastgoed, (ii) de voorwaarde dat de transactiestructuur ertoe leidt dat de Vennootschap 89,9% (of meer) van de aandelen van Blue Gate Aachen verwerft (aangezien E2H op de datum van deze Verrichtingsnota slechts 54,9% van de aandelen van Blue Gate Aachen houdt, zullen andere aandeelhouders van Blue Gate Aachen en niet alleen E2H tot een overeenkomst moeten zien te komen met de Vennootschap - zie hoofdstuk 2.4.11.1 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie over het aandelenbezit van Blue Gate Aachen), en (iii) in het geval de BGA Verwerving wordt gerealiseerd door middel van inbreng in natura tegen uitgifte van nieuwe Aandelen, de goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap met de toepasselijke quorum- en stemrechtmeerderheden zoals uiteengezet in het WVV.

2.2.2 Opeenvolging van gebeurtenissen

In de tabel hieronder wordt het tijdschema uiteengezet met betrekking tot de belangrijkste stappen naar de voltooiing van de Inbrengen, de uitgifte van de Nieuwe Aandelen en de Deense OpCo's Verwerving.

Datum	**Gebeurtenis**

7 maart 2022	• Uitvoering van de "*heads of terms*" tussen de Vennootschap en BaseCamp, waarin de belangrijkste bepalingen van de Transactie worden uiteengezet
25 april 2022	• Goedkeuring van de Transactie (met inbegrip van de Transactiedocumenten) door de raad van bestuur van de Vennootschap (de "**Raad van Bestuur**")
30 mei 2022	• Uitvoering van de Transactiedocumenten, waarin de bepalingen van de Transactie worden uiteengezet en onderworpen aan opschortende voorwaarden
12 augustus 2022	• Beslissing door de Raad van Bestuur om de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap bijeen te roepen om de Kapitaalverhoging en de uitgifte van de Nieuwe Aandelen goed te keuren • Goedkeuring van de verslagen van de Raad van Bestuur opgesteld overeenkomstig de artikelen 7:179, §1, lid 1, en 7:197, §1, lid 1 van het WVV • Kennisname van de verslagen van de Commissaris van de Vennootschap opgesteld overeenkomstig de artikelen 7:179, §1, lid 2 en 7:197, §1, lid 2 van het WVV
16 augustus 2022	• Oproeping voor de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap
13 september 2022	• Goedkeuring van het Prospectus door de FSMA
14 september 2022	• Publicatie van het Prospectus
15 september 2022	• Buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap ter goedkeuring van de Kapitaalverhoging, de voltooiing van de Inbrengen, de uitgifte van de Nieuwe Aandelen en het Toegestane Kapitaal • Verwachte datum voor de levering van de Nieuwe Aandelen • Verwachte voltooiing van de Deense OpCo's Verwerving
16 september 2022	• Verwachte ingangsdatum voor de Notering van de Nieuwe Aandelen (bij opening van de markten) • Nieuwe oproeping voor de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap indien het vereiste quorum niet wordt gehaald op de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap die zal worden gehouden op 15 september 2022

6 oktober 2022	• Buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap ter goedkeuring van de Kapitaalverhoging, de voltooiing van de Inbrengen, de uitgifte van de Nieuwe Aandelen en het Toegestane Kapitaal (indien op de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap die zal worden gehouden op 15 september 2022 het quorum niet wordt bereikt) • Verwachte datum voor de levering van de Nieuwe Aandelen (indien op de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap die zal worden gehouden op 15 september 2022 het quorum niet wordt bereikt) • Verwachte voltooiing van de Deense OpCo's Verwerving (indien op de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap die zal worden gehouden op 15 september 2022 het quorum niet wordt bereikt)
7 oktober 2022	• Verwachte ingangsdatum voor de Notering van de Nieuwe Aandelen (bij opening van de markten) (indien op de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap die zal worden gehouden op 15 september 2022 het quorum niet wordt bereikt)

Zoals beschreven in hoofdstukken 2.2.1 en 2.3.3.1 van deze Verrichtingsnota, zal de beoogde voltooiing van de BaseCamp Verwerving plaatsvinden na de Afsluiting op de BaseCamp Afsluitingsdatum of de BaseCamp Uitgestelde Afsluitingsdatum, afhankelijk van de timing voor de uitoefening van de BaseCamp Call Optie of BaseCamp Put Optie. De Vennootschap verwacht dat de Raad van Bestuur gebruik zal maken van de machtiging die haar werd verleend door de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap van 24 juni 2021, gedeeltelijk hernieuwd en verlengd door de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap op de Afsluiting (zoals voorgesteld door de Raad van Bestuur in de oproeping voor de Buitengewone Algemene Vergadering, zoals bekendgemaakt op de website van de Vennootschap ((https://corporate.xior.be/nl/investors/algemene-vergadering)), om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen in één of meer keren onder bepaalde voorwaarden, met het oog op de verwerving van alle aandelen van BaseCamp (met inbegrip van de daaropvolgende betaling van het Earn-Out Bedrag in één of meer schijven) door middel van inbreng in natura overeenkomstig de artikelen 7:196 en 7:197 van het WVV (of, in voorkomend geval, de inbreng in natura van de door de Vennootschap verschuldigde vordering van de uitoefenprijs van de BaseCamp Call Optie) (het "**Toegestane Kapitaal**"), zodanig dat op de BaseCamp Afsluitingsdatum geen buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap zal moeten worden bijeengeroepen om de BaseCamp Verwerving (met inbegrip van de daaropvolgende betaling van het Earn-Out Bedrag in één of meer schijven) en de bijbehorende kapitaalverhoging en inbreng in natura goed te keuren (of, in voorkomend geval, op de BaseCamp Uitgestelde Vergoedingsdatum om de kapitaalverhoging goed te keuren door middel van inbreng in natura van de vordering van de uitoefenprijs van de BaseCamp Call Optie verschuldigd door de Vennootschap).

De beoogde voltooiing van de BGA Verwerving zal plaatsvinden na de Afsluiting op de BGA Afsluitingsdatum, die naar verwachting niet voor 1 september 2023 zal plaatsvinden. In het geval dat de BGA Verwerving wordt gerealiseerd door middel van inbreng in natura tegen uitgifte van nieuwe Aandelen, zal een buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap moeten worden bijeengeroepen op de BGA Afsluitingsdatum om de BGA Verwerving en de bijbehorende kapitaalverhoging en inbreng in natura goed te keuren.

2.2.3 Transactiedocumenten

Op 30 mei 2022 heeft de Vennootschap verschillende overeenkomsten gesloten die de bepalingen en voorwaarden regelen van de Inbrengen, de Deense OpCo's Verwerving, de BaseCamp Verwerving en de BGA Verwerving.

2.2.3.1 Inbrengen

De Inbrengen zijn vastgelegd in een overeenkomst tot inbreng van aandelen (de "**Overeenkomst tot Inbreng van Aandelen**") van 30 mei 2022, zoals gewijzigd op 4 augustus 2022 en zoals verder van tijd tot tijd gewijzigd, en aangegaan tussen:

(i) de Vennootschap (als koper en begunstigde van de Inbrengen);

(ii) ST Holdings S.à r.l. ("**STH**"), een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar het recht van het Groothertogdom Luxemburg en volledige dochtervennootschap vanEuropean Student Housing Fund ("**ESHF I**") (als verkoper van alle aandelen van ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o., ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o., ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o., Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH, ST Potsdam S.à r.l. en ST Skovbrynet Student ApS); en

(iii) ESHF 2 Holdings S.à r.l. ("**E2H**"), een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar het recht van het Groothertogdom Luxemburg en volledige dochtervennootschap vanEuropean Student Housing Fund II ("**ESHF II**") (als verkoper van alle aandelen van ESHF 2 Aarhus Residential ApS, ESHF 2 Aarhus Student ApS, BC Student Malmö AB en ESHF 2 Birketinget ApS).

2.2.3.2 Deense OpCo's Verwerving

De Deense OpCo's Verwerving is vastgelegd in een eerste overeenkomst tot aankoop van aandelen met betrekking tot de verwerving van 80% van de aandelen van de Deense OpCo's (de "**Overeenkomst tot Aankoop van de Meerderheidsaandelen**") van 30 mei 2022, zoals gewijzigd op 2 september 2022 en zoals verder van tijd tot tijd gewijzigd, en aangegaan tussen:

(i) de Vennootschap (als koper van de aandelen van de Deense OpCo's); en

(ii) BaseCamp (als verkoper van de aandelen van de Deense OpCo's).

De Deense OpCo's Verwerving is verder vastgelegd in een tweede overeenkomst tot aankoop van aandelen met betrekking tot de verwerving van 20% van de aandelen van de Deense OpCo's (de "**Overeenkomst tot Aankoop van de Minderheidsaandelen**", en samen met de Overeenkomst tot Aankoop van de Meerderheidsaandelen, de "**Overeenkomsten tot Aankoop van Aandelen**") van 2 september 2022, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, en aangegaan tussen:

(i) de Vennootschap (als koper van de aandelen van de Deense OpCo's); en

(ii) CDJD Invest ApS, een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Deens recht (als verkoper van de aandelen van de Deense OpCo's); en) ("**CDJD**").

2.2.3.3 BaseCamp Verwerving

De BaseCamp Verwerving is vastgelegd in een optieovereenkomst (de "**Optieovereenkomst**") van 30 mei 2022, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, en aangegaan tussen:

(i) de Vennootschap (als koper en begunstigde van de inbreng van alle aandelen van BaseCamp); en

(ii) de heer Armon Bar-Tur, de heer Amnon Bar-Tur, de heer Andreas Junius en de heer David Justin Hamer (als verkopers en inbrengers van alle aandelen van BaseCamp), allen natuurlijke personen (samen de "**BaseCamp Aandeelhouders**").

2.2.3.4 BGA Verwerving

Op de datum van deze Verrichtingsnota is de BGA Verwerving vastgelegd in de Overeenkomst tot Inbreng van Aandelen en, zoals beschreven in hoofdstukken 2.2.1 en 2.3.4 van deze Verrichtingsnota, zijn de Vennootschap en E2H overeengekomen om te goeder trouw te werken aan een *long-form* overeenkomst waarin de BGA Verwerving verder wordt vastgelegd. Een

dergelijke overeenkomst zal naar verwachting worden aangegaan na de Afsluiting, op voorwaarde dat de partijen een wederzijds aanvaardbare overnamestructuur overeenkomen.

2.2.3.5 Verzekeringspolissen

In verband met de Transactie (exclusief de BGA Verwerving) en gelijktijdig met het aangaan van de Overeenkomst tot Inbreng van Aandelen, de Overeenkomsten tot Aankoop van Aandelen en de Optieovereenkomst, werden op 30 mei 2022 de volgende verzekeringen ten gunste van de Vennootschap als verzekeringnemer gesloten:

(i) een garantie- en schadeloosstellingsverzekering gestructureerd door middel van een zogenaamde "*tower of insurance*" met Liberty Mutual Insurance Europe SE als *primary underwriter* en AIG Europe SA, Belgisch bijkantoor, en Liberty Mutual Insurance Europe SE die het surplus onderschrijven, waarvoor de volgende polissen werden gesloten (de "**W&I Verzekeringspolissen**"):

- een garantie- en aansprakelijkheidsverzekeringspolis van Liberty Mutual Insurance Europe SE;
- een eerste "*buyer-side*" garantie- en aansprakelijkheidsverzekeringspolis van AIG Europe SA, Belgisch bijkantoor; en
- een tweede "*buyer-side*" garantie- en aansprakelijkheidsverzekeringspolis van Liberty Mutual Insurance Europe SE; en

(ii) een verzekeringspolis met betrekking tot de eigendomstitel van aandelen en vastgoed, geregeld door Dual Underwriting Ireland DAC namens Fidelis Insurance Ireland DAC als *underwriter* (de "**Verzekeringspolis met betrekking tot de eigendomstitel**").

In verband met de BGA Verwerving en gelijktijdig met het sluiten van de long-form overeenkomst die deze verwerving vastlegt (zie hoofdstuk 2.2.3.4 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie), verwachten de Vennootschap en E2H verzekeringen ten gunste van de Vennootschap als verzekeringnemer af te sluiten in soortgelijke bewoordingen als de W&I Verzekeringspolissen en de Verzekeringspolis met betrekking tot de eigendomstitel.

2.3. Belangrijkste bepalingen van de Transactie

2.3.1 Inbrengen

2.3.1.1 Opschortende voorwaarden

Zoals uiteengezet in hoofdstuk 2.2.1 van deze Verrichtingsnota, zijn de Inbrengen afhankelijk van:

(i) de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap die de Inbrengen, de uitgifte van de Nieuwe Aandelen en het Toegestane Kapitaal goedkeurt, in overeenstemming met de toepasselijke quorum- en stemrechtmeerderheden zoals uiteengezet in het WVV (de "**Aandeelhoudersbesluiten**" en dergelijke voorwaarde, de "**Voorwaarde van Goedkeuring door de Aandeelhouders**"); en

(ii) de voltooiing van de Deense OpCo's Verwerving die gelijktijdig plaatsvindt (d.w.z. geen voltooiing van de Inbrengen zonder de Deense OpCo's Verwerving, en vice versa).

De referentieaandeelhouder van de Vennootschap, Aloxe NV, heeft op 30 mei 2022 een brief bezorgd aan STH, E2H en de BaseCamp Aandeelhouders, waarin zij bevestigt dat zij de Aandeelhoudersbesluiten steunt en dat zij de goedkeuring van de Aandeelhoudersbesluiten zal faciliteren. Verder wordt in de brief bevestigd dat Aloxe NV geen Aandelen zal vervreemden tot de uitoefening van de aan die aandelen verbonden stemmen op de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap ter goedkeuring van de Aandeelhoudersbesluiten.

De Overeenkomst tot Inbreng van Aandelen kan door elk van de Vennootschap, STH en E2H worden beëindigd:

(i) op 31 oktober 2022, indien op die datum niet aan de Voorwaarde van Goedkeuring door de Aandeelhouders is voldaan; of

(ii) indien de Aandeelhoudersbesluiten zijn verworpen door de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap, op die datum van verwerping.

2.3.1.2 Vergoeding

De totale brutogvergoeding die moet worden betaald met betrekking tot de Inbrengen is gelijk aan:

(i) ten gunste van STH, EUR 330.000.000; en

(ii) ten gunste van E2H, EUR 339.600.000,

in elk van deze gevallen onderhevig aan de gebruikelijke aanpassingen voor liquide middelen, schulden (exclusief de Aandeelhoudersleningen) en netto werkkapitaal op de Afsluitingsdatum en na aftrek van respectievelijk de STH W&I Kosten en de E2H W&I Kosten (de "**Inbrengvergoeding**").

De Inbrengvergoeding is onder meer gebaseerd op de overeengekomen waarderingen van het Vastgoed in eigendom van de Ingebrachte Vennootschappen, in elk geval zoals gerapporteerd door CBRE Limited, met zetel te Henrietta House, Henrietta Place, Londen W1G 0RE, Verenigd Koninkrijk ("**CBRE**"), handelend als externe taxateur van de Vennootschap zoals gedefinieerd door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RCIS) Valuation – Global Standards (2022) en in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet. De Vennootschap heeft CBRE aangesteld om het Vastgoed in eigendom van de Ingebrachte Vennootschappen te waarderen per 30 april 2022 met het oog op de Transactie (op basis van de Marktwaarde zoals gedefinieerd door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RCIS) Valuation - Global Standards (2022)) en per 30 augustus 2022 (op basis van de Reële Waarde in overeenstemming met IFRS 13) voor doeleinden van het Prospectus. CBRE was niet betrokken bij de waardering van het Vastgoed dat eigendom is van de Ingebrachte Vennootschappen vóór die data. Het waarderingsverslag van CBRE voor de doeleinden van het Prospectus van 1 september 2022 is opgenomen in Bijlage IV van deze Verrichtingsnota.

De Inbrengvergoeding die moet worden betaald in Nieuwe Aandelen op de Afsluitingsdatum zal worden berekend op basis van de geraamde cijfers van dergelijke liquide middelen, schulden en netto werkkapitaal op de Afsluitingsdatum (de "**Geraamde Inbrengvergoeding**"), waarbij enig verschil met de werkelijke cijfers van dergelijke liquide middelen, schulden en netto werkkapitaal op de Afsluitingsdatum na de Afsluitingsdatum zal worden voldaan in contanten in overeenstemming met de Overeenkomst tot Inbreng van Aandelen.

De Nieuwe Aandelen zullen bij de Afsluiting worden uitgegeven aan STH en E2H tegen de Uitgifteprijs.

Het aantal Nieuwe Aandelen dat bij de Afsluiting moet worden uitgegeven aan STH en E2H zal daarom worden bepaald door de Geraamde Inbrengvergoeding te delen door de Uitgifteprijs of:

(i) met betrekking tot STH, door haar deel van de Geraamde Inbrengvergoeding (de "**STH Geraamde Inbrengvergoeding**") te delen door de Uitgifteprijs; en

(ii) met betrekking tot E2H, door haar deel van de Geraamde Inbrengvergoeding (de "**E2H Geraamde Inbrengvergoeding**") te delen door de Uitgifteprijs.

2.3.1.3 Garanties, fiscale convenant en specifieke vrijwaringen

STH en E2H hebben ten gunste van de Vennootschap de gebruikelijke garanties gegeven voor fusies en overnames met betrekking tot hun eigen hoedanigheid, het eigendomsrecht op de

aandelen van de Ingebrachte Vennootschappen en het Vastgoed dat in het bezit is van deze entiteiten, alsook de financiën, activiteiten en operaties van de Ingebrachte Vennootschappen.

Verder hebben STH en E2H de Vennootschap gevrijwaard voor alle verplichtingen met betrekking tot vorderingen in verband met geschillen die zouden worden opgenomen op een balans volgens IFRS, waarvoor STH en E2H hebben gekozen om deze niet te verwerken als schuld ten behoeve van de berekening van de Inbrengvergoeding.

STH heeft de Vennootschap ook gevrijwaard voor enig verlies dat voortvloeit uit de mogelijke vordering van Freja Ejendomme A/S waarvoor zij zich in een brief van 24 mei 2022 ten aanzien van ST Skovbrynet Student ApS haar rechten heeft voorbehouden. Meer bepaald beweert Freja Ejendomme A/S, de vennootschap die het Lyngby Studentenvastgoed oorspronkelijk aan ST Skovbrynet Student ApS heeft verkocht, dat de voor dat vastgoed betaalde koopprijs hoger had moeten zijn wegens het aantal vierkante meters dat na de verwerving van het Lyngby Studentenvastgoed daadwerkelijk is gebouwd. De voorlopige vordering is voorlopig vastgesteld op DKK 18.020.000 plus rente sinds 24 november 2017.

STH en E2H hebben ook de gebruikelijke fiscale garanties en vrijwaringen ten gunste van de Vennootschap verleend.

De garanties en vrijwaringen zijn onderworpen aan de gebruikelijke tijds- en financiële beperkingen, en de garanties worden gedekt door de W&I Verzekeringspolissen en de Verzekeringspolis met betrekking tot de eigendomstitel. De garanties en vrijwaringen zijn voorts beperkt door de looptijd van de fondsen van ESHF I en ESHF II, die voor ESHF I eindigt op 15 oktober 2024 en voor ESHF II op 27 oktober 2025.

De kosten van de W&I Verzekeringspolissen (EUR 2.562.415, inclusief assurantiepremietaks en makelaarscommissie) en de Verzekeringspolis met betrekking tot de eigendomstitel (EUR 927.686, inclusief assurantiepremietaks en makelaarscommissie) zullen als volgt worden gedragen:

(i) de totale kosten van de W&I Verzekeringspolissen zullen voor 84% worden gedragen onder de Overeenkomst tot Inbreng van Aandelen, die voor 50% zal worden toegewezen aan de Vennootschap en voor 50% aan STH en E2H, waarbij STH 20% draagt en E2H 30%; en

(ii) de totale kosten van de Verzekeringspolis met betrekking tot de eigendomstitel zullen voor 100% worden gedragen onder de Overeenkomst tot Inbreng van Aandelen, die voor 50% zal worden toegewezen aan de Vennootschap en voor 50% aan STH en E2H, waarbij STH 20% draagt en E2H 30%.

Zoals beschreven in hoofdstuk 2.3.1.2 van de Verrichtingsnota zal het aandeel van STH in de kosten van de W&I Verzekeringspolissen en de Verzekeringspolis met betrekking tot de eigendomstitel (EUR 616.023) (de "**STH W&I Kosten**") en het aandeel van E2H in de kosten van de W&I Verzekeringspolissen en de Verzekeringspolis met betrekking tot de eigendomstitel (EUR 924.034) (de "**E2H W&I Kosten**") worden verrekend met de totale brutovergoeding die moet worden betaald in verband met de Inbrengen.

In het kader van het aangaan van de Overeenkomst tot Inbreng van Aandelen en de vergoeding voor de Inbrengen in de vorm van Nieuwe Aandelen, heeft de Vennootschap bepaalde garanties verleend ten gunste van STH en E2H. Dergelijke garanties hebben betrekking op de hoedanigheid van de Vennootschap, het aantal uitgegeven Aandelen, de jaarrekening van de Vennootschap voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021, het feit dat er geen voorwetenschap is die niet openbaar is gemaakt op de datum van de Overeenkomst tot Inbreng van Aandelen en het feit dat de Vennootschap niet betrokken is bij een rechtszaak die redelijkerwijze een wezenlijk nadelig effect kan hebben op de prijs van de Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels. Dergelijke garanties zijn onderworpen aan in wezen gelijkaardige tijds- en financiële beperkingen als die welke van toepassing zijn op de garanties die door STH en E2H ten gunste van de Vennootschap zijn gegeven.

2.3.1.4 Gegarandeerde netto bedrijfsopbrengsten

STH en E2H hebben de Vennootschap minimale netto bedrijfsopbrengsten gegarandeerd met betrekking tot het Vastgoed dat eigendom is van de Ingebrachte Vennootschappen, en wel als volgt:

(i) met betrekking tot het Vastgoed in eigendom van de Ingebrachte Vennootschappen gehouden door STH (of haar dochtervennootschappen) (beschouwd als één pakket voor de doeleinden van de garantie van STH): EUR 14.469.280 (in totaal) over een periode van 18 maanden vanaf de Afsluitingsdatum;

(ii) met betrekking tot het South Campus Vastgoed: EUR 2.569.437 over een periode van 12 maanden vanaf de Afsluitingsdatum;

(iii) met betrekking tot het Malmö Vastgoed: EUR 4.193.966 over een periode van 24 maanden te beginnen op de datum van aanvang van de huurovereenkomst met de eerste huurder; en

(iv) met betrekking tot het Aarhus Vastgoed (samen met het South Campus Vastgoed en het Malmö Vastgoed, beschouwd als één pakket voor de doeleinden van de garantie van E2H): EUR 5.677.514 over een periode van 24 maanden te beginnen op de datum van aanvang van de huurovereenkomst met de eerste huurder.

Het verschil tussen de gegarandeerde minimale netto bedrijfsopbrengsten van alle Vastgoed waarvoor een garantie is gegeven door respectievelijk STH of E2H, en de effectieve netto bedrijfsopbrengsten gegenereerd door dit Vastgoed (berekend rekening houdend met het volledige pakket van relevant Vastgoed voor elk van STH of E2H) zal jaarlijks op een euro-voor-euro basis worden betaald door STH of E2H, zoals van toepassing, aan de Vennootschap.

Om het bereiken van de minimale netto bedrijfsopbrengsten te helpen bereiken, zal de Vennootschap ervoor zorgen dat de door de BaseCamp Groep tewerkgestelde personen die betrokken waren bij het beheer van het betreffende Vastgoed vóór de Afsluitingsdatum en die werknemers van de Vennootschap worden (ingevolge hetzij de Deense OpCo's Verwerving, de overdracht van werknemers als bedoeld in hoofdstuk 2.3.2.3 van deze Verrichtingsnota of de BaseCamp Verwerving) betrokken zullen blijven bij het beheer van dat Vastgoed, en dat de juiste middelen aan dat Vastgoed worden toegewezen zoals uiteengezet in de tussen de Vennootschap, STH en E2H overeengekomen businessplannen.

2.3.1.5 Ontwikkelingsprojecten

Verder, met betrekking tot het Malmö Vastgoed en het Aarhus Vastgoed (de "**Ontwikkelingsprojecten**") die zullen worden verworven tegen turnkey-waarde, maar waarvan de ontwikkeling zal worden overgenomen door de Vennootschap vanaf de Afsluiting, zijn de Vennootschap en E2H het volgende overeengekomen met betrekking tot de toekomstige ontwikkelingsvergoedingen, ontwikkelingskosten, financiering en marge van de Ontwikkelingsprojecten:

(iii) E2H zal een jaarlijkse vergoeding betalen aan de Vennootschap die gelijk is aan het deel van de Inbrengvergoeding dat kan worden toegerekend aan het desbetreffende Ontwikkelingsproject (zoals bepaald in overeenstemming met de aanpassingen beschreven in hoofdstuk 2.3.1.2 van deze Verrichtingsnota), verminderd met de ontwikkelingsmarge met betrekking tot dergelijk Ontwikkelingsproject die vooraf is betaald als onderdeel van de Inbrengvergoeding, vermenigvuldigd met de relevante kapitalisatievoet tot de datum van aanvang van de eerste huurovereenkomst met de huurder (*pro rata* voor deeljaren), alsook de vergoedingen voor het ontwikkelingsbeheer voor deze Ontwikkelingsprojecten namens BC Student Malmö AB (voor het Malmö Vastgoed) en ESHF 2 Aarhus Residential ApS en ESHF 2 Aarhus Student ApS (voor het Aarhus Vastgoed).

(iv) Elk bedrag waarmee de ontwikkelingskosten van een Ontwikkelingsproject de gebudgetteerde ontwikkelingskosten overschrijden, zal door E2H aan de Vennootschap worden betaald (geplafonneerd tot het bedrag van de ontwikkelingsmarge met betrekking tot de Ontwikkelingsprojecten die vooraf werd betaald als onderdeel van de Inbrengvergoeding), en elk bedrag waarmee de ontwikkelingskosten van een Ontwikkelingsproject lager uitvallen dan de gebudgetteerde ontwikkelingskosten, zal door de Vennootschap aan E2H worden betaald; en

(v) E2H zal aan de Vennootschap het verschil betalen tussen de kosten van de huidige termijngefinancierde bouwschuldfinanciering over de Ontwikkelingsprojecten en de kosten van elke alternatieve geherfinancierde termijngefinancierde bouwschuldfinanciering die door de Vennootschap wordt aangekocht.

Ter ondersteuning van het voorkomen van kostenoverschrijdingen zal de Vennootschap ervoor zorgen dat de personen in dienst van de BaseCamp Groep die betrokken waren bij het beheer van de Ontwikkelingsprojecten vóór de Afsluitingsdatum en die werknemers van de Vennootschap worden (ingevolge ofwel de Deense OpCo's Verwerving, de overdracht van werknemers als bedoeld in hoofdstuk 2.3.2.3 van deze Verrichtingsnota of de BaseCamp Verwerving), betrokken zullen blijven bij het beheer van de Ontwikkelingsprojecten.

2.3.1.6 Secundaire Verkoop

STH en E2H kunnen beslissen om alle of een deel van de Nieuwe Aandelen te plaatsen door middel van een private plaatsing op of rond de Ingangsdatum in overeenstemming met hoofdstuk 2.3.1.8 van deze Verrichtingsnota hieronder (de "**Secundaire Verkoop**"). Zie hoofdstuk 8.3 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie over de Secundaire Verkoop.

2.3.1.7 Beperkingen op de overdracht van de Nieuwe Aandelen

Gedurende een periode van zes maanden na de Afsluitingsdatum mogen STH en E2H de Nieuwe Aandelen enkel overdragen via een private plaatsing waarbij JPMorgan gemandateerd is als *lead agent*, en waarvan het *underwriting syndicate* ING België en een andere financieringsinstelling omvat naar het redelijke oordeel van de Vennootschap.

Elke overdracht van Nieuwe Aandelen zal worden uitgevoerd op een zodanige manier dat wordt vermeden dat een aantal Nieuwe Aandelen dat meer bedraagt dan 5% van de Aandelen op het moment van een dergelijke overdracht, wordt toegewezen aan één enkele belegger (hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks). De overdracht zal voorts worden gecoördineerd via een investeringsbank om de volatiliteit van de aandelenkoers tot een minimum te beperken.

Nieuwe Aandelen mogen niet worden overgedragen aan een uitbater of belegger die de controle heeft over een uitbater van activa voor studentenhuisvesting, noch aan een entiteit waarvan een aanzienlijk deel van de activa wordt aangehouden in studentenhuisvesting (inclusief specifiek geïdentificeerde uitbaters of beleggers).

2.3.1.8 Beperkingen op de uitoefening van het stemrecht

Zolang STH en/of E2H Nieuwe Aandelen houden, zullen zij de stemrechten verbonden aan deze Nieuwe Aandelen niet uitoefenen.

2.3.2 Deense OpCo's Verwerving

2.3.2.1 Opschortende voorwaarden

De voltooiing van de Deense OpCo's Verwerving is afhankelijk van de gelijktijdige voltooiing van de Inbrengen. Indien op 31 oktober 2022 niet aan deze voorwaarde is voldaan, zullen de Overeenkomsten tot Aankoop van Aandelen automatisch worden beëindigd.'.

2.3.2.2 Vergoeding

De aandelen gehouden door BaseCamp en CDJD in de Deense OpCo's en de Deense OpCo Aandeelhouderslening zullen door de Vennootschap worden verworven tegen een betaling in contanten van EUR 89.000.000, onderworpen aan gebruikelijke aanpassingen voor liquide middelen, schulden (exclusief de Deense OpCo Aandeelhouderslening) en netto werkkapitaal op de Afsluitingsdatum (de "**Deense OpCo's Vergoeding**").

De Deense OpCo's Vergoeding is onder meer gebaseerd op de overeengekomen waardering van het Lyngby Residentieel Vastgoed zoals gerapporteerd door CBRE, die optreedt als externe taxateur van de Vennootschap zoals gedefinieerd door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RCIS) Valuation – Global Standards (2022) en in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet. De Vennootschap heeft CBRE aangesteld om het Lyngby Residentieel Vastgoed te waarderen per 30 april 2022 met het oog op de Transactie (op basis van de Marktwaarde zoals gedefinieerd door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RCIS) Valuation - Global Standards (2022)) en per 30 augustus 2022 (op basis van de Reële Waarde in overeenstemming met IFRS 13) voor doeleinden van het Prospectus. CBRE was niet betrokken bij de waardering van het Lyngby Residentieel Vastgoed vóór die data. Het waarderingsverslag van CBRE voor de doeleinden van het Prospectus van 1 september 2022 is opgenomen in Bijlage IV van deze Verrichtingsnota.

De Deense OpCo's Vergoeding zal bij de Afsluiting worden betaald aan BaseCamp en CDJD, op basis van de geraamde cijfers van dergelijke liquide middelen, schulden en netto werkkapitaal op de Afsluitingsdatum, waarbij enig verschil met de werkelijke cijfers van dergelijke liquide middelen, schulden en netto werkkapitaal op de Afsluitingsdatum na de Afsluiting in contanten zal worden voldaan in overeenstemming met de Overeenkomsten tot Aankoop van Aandelen.

2.3.2.3 Overdracht van werknemers

Om de activiteiten van de Ingebrachte Vennootschappen te vergemakkelijken tussen de Afsluitingsdatum en de BaseCamp Afsluitingsdatum of de BaseCamp Uitgestelde Afsluitingsdatum, zoals van toepassing, zal BaseCamp bepaalde werknemers (de "**Overgedragen Werknemers**") overdragen aan de relevante Ingebrachte Vennootschappen op of zo snel als praktisch mogelijk na de Afsluitingsdatum (die, op dat moment, zullen worden gehouden door de Vennootschap).

Indien de Overgedragen Werknemers niet automatisch overgaan naar de Ingebrachte Vennootschappen bij het plaatsvinden van de Afsluiting overeenkomstig de toepasselijke wetgeving, zal BaseCamp ervoor zorgen dat aanbiedingen van tewerkstelling bij de relevante Ingebrachte Vennootschappen worden gedaan aan dergelijke Overgedragen Werknemers voorafgaand aan de Afsluitingsdatum. De voorwaarden van dergelijke aanbiedingen zullen dezelfde zijn als de voorwaarden die van toepassing zijn op dergelijke Overgedragen Werknemers op de datum van de Overeenkomst tot Aankoop van de Meerderheidsaandelen uit hoofde van hun tewerkstelling bij de relevante Doelvennootschap. Dergelijke Overgedragen Werknemers zullen worden behandeld als zijnde ononderbroken in dienst voor wat betreft hun dienstjaren bij de relevante Doelvennootschap, en blijven in aanmerking komen voor en deelnemen aan alle voordelen- en vergoedingsplannen.

2.3.2.4 Garanties, fiscale convenant en specifieke vrijwaringen

BaseCamp heeft de gebruikelijke garanties voor fusies en overnames gegeven met betrekking tot haar hoedanigheid, de eigendom van haar aandelen in de Deense OpCo's en het Lyngby Residentieel Vastgoed, alsmede de financiën, activiteiten en operaties van de Deense OpCo's en BC Skovbrynet Residential ApS, en de Overgedragen Werknemers, ten gunste van de Vennootschap.

Verder heeft BaseCamp de Vennootschap gevrijwaard voor (i) eventuele verplichtingen met betrekking tot rechtsvorderingen die zouden worden opgenomen op een balans onder IFRS waarbij BaseCamp ervoor kiest om deze niet te verwerken als schuld ten behoeve van de berekening van de Deense OpCo's Vergoeding, en (ii) een kredietovereenkomst van 25 april

2017 tussen BaseCamp Student Operations ApS en Kawai Electric (HK) Limited (die zal zijn afgelost voorafgaand aan de voltooiing van de Deense OpCo's Verwerving) die door een bevoegde belastingautoriteit zou worden beschouwd als een lening tussen verbonden partijen.

BaseCamp heeft ook de gebruikelijke fiscale garanties en vrijwaringen ten gunste van de Vennootschap verleend.

De door BaseCamp gegeven garanties en vrijwaringen zijn onderworpen aan de gebruikelijke tijds- en financiële beperkingen, en de garanties worden gedekt door de W&I Verzekeringspolissen en de Verzekeringspolis met betrekking tot de eigendomstitel.

BaseCamp zal geen kosten dragen van de W&I Verzekeringspolissen of de Verzekeringspolis met betrekking tot de eigendomstitel.

CDJD heeft gebruikelijke garanties voor fusies en overnames gegeven met betrekking tot haar hoedanigheid en de aandelen van de Deense OpCo's die zij aanhoudt.

De Vennootschap heeft gebruikelijke garanties gegeven met betrekking tot de hoedanigheid van de Vennootschap ten gunste van BaseCamp en CDJD.

2.3.2.5 Gegarandeerde netto bedrijfsopbrengsten

BaseCamp heeft de Vennootschap minimale netto bedrijfsopbrengsten gegarandeerd met betrekking tot het Lyngby Residentieel Vastgoed voor een bedrag van EUR 2.648.273 over een periode van 18 maanden vanaf de Afsluitingsdatum.

Het verschil tussen de gegarandeerde minimale netto bedrijfsopbrengsten van het Lyngby Residentieel Vastgoed en de effectieve netto bedrijfsopbrengsten die door dit Vastgoed worden gegenereerd, zal jaarlijks op een euro-voor-euro basis door BaseCamp aan de Vennootschap worden betaald. De Vennootschap heeft verder het recht om het deel van de BaseCamp Earn-Out Aandeelhouders van een dergelijk bedrag dat BaseCamp aan haar verschuldigd is, te verrekenen met het Earn-Out Bedrag na de overname van alle rechten en verplichtingen van BaseCamp onder de Overeenkomst tot Aankoop van de Meerderheidsaandelen door de BaseCamp Aandeelhouders (zie hoofdstuk 2.3.2.6 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie).

Om het bereiken van de minimale netto bedrijfsopbrengsten te helpen bereiken, zal de Vennootschap ervoor zorgen dat de door de BaseCamp Groep tewerkgestelde personen die betrokken waren bij het beheer van het Lyngby Residentieel Vastgoed vóór de Afsluitingsdatum en die werknemers van de Vennootschap worden (ingevolge hetzij de Deense OpCo's Verwerving, de overdracht van werknemers als bedoeld in hoofdstuk 2.3.2.3 van deze Verrichtingsnota of de BaseCamp Verwerving) betrokken zullen blijven bij het beheer van het Lyngby Residentieel Vastgoed, en dat de juiste middelen aan dat Vastgoed worden toegewezen zoals uiteengezet in het tussen de Vennootschap en BaseCamp overeengekomen businessplan.

2.3.2.6 Overname door de BaseCamp Aandeelhouders

Alle rechten en verplichtingen van BaseCamp onder de Overeenkomst tot Aankoop van de Meerderheidsaandelen zullen worden overgenomen door de BaseCamp Aandeelhouders na de vergoeding van de Uitoefenprijsaandelen aan de BaseCamp Aandeelhouders als gevolg van de uitoefening van de BaseCamp Call Optie of de BaseCamp Put Optie, of uitstel daarvan in overeenstemming met de Optieovereenkomst (ongeacht of de aandelen in BaseCamp worden verworven op de BaseCamp Afsluitingsdatum of op de BaseCamp Uitgestelde Afsluitingsdatum). Zie hoofdstuk 2.3.3.2 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie over de uitgifte van de Uitoefenprijsaandelen.

2.3.3 <u>BaseCamp Verwerving</u>

2.3.3.1 Opschortende voorwaarden

Zoals uiteengezet in hoofdstuk 2.2.1 van deze Verrichtingsnota, hangt het recht om de BaseCamp Call Optie uit te oefenen af van de voltooiing van de Deense OpCo's Verwerving, op grond waarvan de BaseCamp Call Optie op elk moment door de Vennootschap kan worden uitgeoefend van 1 maart 2023 tot 31 maart 2023. Indien de BaseCamp Call Optie niet is uitgeoefend gedurende voornoemde periode, kunnen de BaseCamp Aandeelhouders de BaseCamp Put Optie uitoefenen van 1 april 2023 tot en met 30 april 2023.

De Vennootschap kan de uitoefening van de BaseCamp Call Optie echter uitstellen tot de periode van 1 oktober 2023 tot en met 31 maart 2024, en de BaseCamp Put Optie tot de periode van 1 april 2024 tot en met 30 april 2024, in overeenstemming met de Optieovereenkomst. Het recht van de Vennootschap om de uitoefening van de BaseCamp Call Optie en de BaseCamp Put Optie uit te stellen is ingebouwd om te verzekeren dat de BaseCamp Verwerving kan worden voltooid op een wijze die in overeenstemming is met artikel 6 van de GVV-Wet, in het bijzonder dat de BaseCamp Verwerving er niet toe leidt dat het totaal van de activa van derden onder beheer door de perimetervennootschappen van de Vennootschap (zoals gedefinieerd in artikel 1 van de GVV-Wet) meer bedraagt dan 10% van de totale geconsolideerde activa van de Vennootschap op de BaseCamp Afsluitingsdatum of de BaseCamp Uitgestelde Afsluitingsdatum, al naar gelang van toepassing. Daarom is de Vennootschap van plan om haar activabasis uit te breiden in lijn met haar investeringscriteria, haar vennootschapsbelang en het belang van haar stakeholders vóór de aanvang van de relevante uitoefenperiode van de BaseCamp Calloptie (waardoor de noemer, d.w.z. de totale geconsolideerde activa van de Vennootschap, zal verhogen), en de BaseCamp Aandeelhouders en de Vennootschap zullen te goeder trouw samenwerken om vóór de BaseCamp Afsluitingsdatum of de BaseCamp Uitgestelde Afsluitingsdatum, al naargelang het geval, bepaalde overeenkomsten op te splitsen of te beëindigen op grond waarvan de BaseCamp Groep activa van derden beheert (waardoor de teller, d.w.z. het totaal van de activa van derden onder beheer door de (toekomstige) perimetervennootschappen van de Vennootschap (zoals gedefinieerd in artikel 1 van de GVV-Wet), zal worden verlaagd).

De BaseCamp Call Optie en de BaseCamp Put Optie eindigen automatisch indien de Overeenkomst tot Aankoop van de Meerderheidsaandelen wordt beëindigd en indien geen van de BaseCamp Call Optie en de BaseCamp Put Optie wordt uitgeoefend tegen het einde van de respectieve uitoefenperiode (zoals eventueel uitgesteld).

2.3.3.2 Vergoeding

De totale brutovergoeding die moet worden betaald aan de BaseCamp Aandeelhouders met betrekking tot de aandelen in BaseCamp is gelijk aan:

(i) een initiële brutovergoeding van EUR 36.000.000; en

(ii) in de mate dat de earn-out voorwaarden uiteengezet in de Optieovereenkomst (en hieronder samengevat) vervuld zijn, twee daaropvolgende brutovergoedingen van maximaal (in totaal) EUR 34.000.000 (het "**Earn-Out Bedrag**"),

waarbij de initiële brutovergoeding onderworpen is aan gebruikelijke aanpassingen voor liquide middelen, schulden en netto werkkapitaal op de BaseCamp Afsluitingsdatum of de BaseCamp Uitgestelde Vergoedingsdatum, zoals van toepassing, en aftrek van de BaseCamp W&I Kosten (de "**Uitoefenprijs**").

<u>Uitoefenprijs</u>

Zoals uiteengezet in hoofdstuk 2.2.1 of van deze Verrichtingsnota, zal de Uitoefenprijs vergoed worden in nieuwe Aandelen (de "**Uitoefenprijsaandelen**") die naar verwachting uitgegeven zullen worden in het kader van een kapitaalverhoging van de Vennootschap door middel van inbreng in natura van alle aandelen van BaseCamp op de BaseCamp Afsluitingsdatum of, in geval de uitoefening van de BaseCamp Call Optie of de BaseCamp Put Optie uitgesteld wordt overeenkomstig de Optieovereenkomst, de vordering van dergelijke Uitoefenprijs op de BaseCamp Uitgestelde Vergoedingsdatum. De Uitoefenprijs die vergoed moet worden in Uitoefenprijsaandelen op de BaseCamp Afsluitingsdatum of de BaseCamp Uitgestelde

Vergoedingsdatum, zoals van toepassing, zal berekend worden op basis van geraamde bedragen van dergelijke liquide middelen, schulden en netto werkkapitaal op de BaseCamp Afsluitingsdatum of de BaseCamp Uitgestelde Vergoedingsdatum, zoals van toepassing (de "**Geraamde Uitoefenprijs**"), waarbij enig verschil met de werkelijke cijfers van dergelijke liquide middelen, schulden en netto werkkapitaal per de BaseCamp Afsluitingsdatum of de BaseCamp Uitgestelde Vergoedingsdatum, al naargelang het geval, (i) met betrekking tot de BaseCamp Earn-Out Aandeelhouders, verrekend zal worden door middel van verrekening met of verhoging van het Earn-Out Bedrag dat vergoed zal worden in nieuwe Aandelen op de relevante betaaldata van het Earn-Out Bedrag, en (ii) met betrekking tot de heer David Justin Hamer, in contanten zal worden geregeld.

De Uitoefenprijsaandelen zullen op de BaseCamp Afsluitingsdatum of de BaseCamp Uitgestelde Vergoedingsdatum, al naargelang het geval, worden uitgegeven aan de BaseCamp Aandeelhouders tegen een prijs per Uitoefenprijsaandeel gelijk aan de Uitgifteprijs.

Het aantal Uitoefenprijsaandelen dat moet worden uitgegeven aan de BaseCamp Aandeelhouders op de BaseCamp Afsluitingsdatum of de BaseCamp Uitgestelde Vergoedingsdatum zal gelijk zijn aan:

(i) een bedrag aan Uitoefenprijsaandelen bepaald door de Geraamde Uitoefenprijs te delen door de Uitgifteprijs; *vermeerderd met*

(ii) een bedrag aan Uitoefenprijsaandelen bepaald door de som van de dividenden die uitgekeerd werden in de periode tussen de Afsluitingsdatum en de datum waarop de Uitoefenprijsaandelen worden uitgegeven aan de BaseCamp Aandeelhouders op een bedrag aan Aandelen gelijk aan dergelijk eerste bedrag aan Uitoefenprijsaandelen (onder (i)), te delen door de Uitgifteprijs.

Na de uitgifte van de Uitoefenprijsaandelen zal de Vennootschap de notering en toelating tot verhandeling ervan aanvragen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels onder het symbool XIOR. De notering en toelating tot de verhandeling zal naar verwachting ingaan bij de opening van de markten op de dag na de BaseCamp Afsluitingsdatum of de BaseCamp Uitgestelde Vergoedingsdatum, al naargelang het geval.

In geval van uitstel van de uitoefening van de BaseCamp Call Optie of de BaseCamp Put Optie in overeenstemming met de Optieovereenkomst, zal de Vennootschap geen bijkomende vergoeding verschuldigd zijn aan de BaseCamp Aandeelhouders op de BaseCamp Uitgestelde Afsluitingsdatum.

<u>Earn-Out Bedrag</u>

Als gevolg van het terugtreden van de heer David Justin Hamer als CEO van de BaseCamp Groep met ingang van de Afsluiting zal het Earn-Out Bedrag alleen betaalbaar zijn aan de BaseCamp Earn-Out Aandeelhouders.

Het Earn-Out Bedrag zal als volgt verschuldigd zijn:

(i) 50% van het Earn-Out Bedrag zal verschuldigd zijn na voorlegging door de heer Armon Bar-Tur aan de Vennootschap van investeringsopportuniteiten voor een totaal investeringsbedrag van EUR 50.000.000 in eigen vermogen (voor een totaal investeringsbedrag van EUR 100.000.000, inclusief schuld) (de "**Eerste Earn-Out Opportuniteiten**") op de vroegste van (x) de eerste verjaardag van de BaseCamp Afsluitingsdatum of de BaseCamp Uitgestelde Vergoedingsdatum, al naargelang van toepassing, en (y) 31 maart 2024; en

(ii) 50% van het Earn-Out Bedrag wordt verschuldigd na voorlegging door de heer Armon Bar-Tur aan de Vennootschap van investeringsopportuniteiten voor een totaal investeringsbedrag van EUR 60.000.000 in eigen vermogen (voor een totaal investeringsbedrag van EUR 120.000.000, inclusief schuld) op de vroegste van (x) de tweede verjaardag van de BaseCamp Afsluitingsdatum of de BaseCamp Uitgestelde Vergoedingsdatum, al naar gelang van toepassing, en (y) 31 maart 2025. De Eerste Earn-Out Opportuniteiten zullen in aanmerking worden genomen om te bepalen of de voornoemde drempel is bereikt.

De investeringsopportuniteiten die moeten worden voorgelegd om de betaling van het Earn-Out Bedrag te activeren, moeten zich bevinden in Denemarken, Finland, Duitsland, Noorwegen, Polen of Zweden, en moeten voldoen aan bepaalde doelstellingen inzake de netto bedrijfsopbrengsten en aan de investeringscriteria van de Vennootschap.

Zoals uiteengezet in hoofdstuk 2.3.2.5 van deze Verrichtingsnota en in dit hoofdstuk, kan het Earn-Out Bedrag worden aangepast voor het gedeelte van de BaseCamp Earn-Out Aandeelhouders van eventuele op- of neerwaartse aanpassingen ingevolge de bepaling van de definitieve Uitoefenprijs, alsook voor het gedeelte van de BaseCamp Earn-Out Aandeelhouders van enige betaling onder de gegarandeerde netto bedrijfsopbrengsten met betrekking tot het Lyngby Residentieel Vastgoed die mogelijk verschuldigd is door BaseCamp aan de Vennootschap ingevolge de Overeenkomst tot Aankoop van de Meerderheidsaandelen na de overname van alle rechten en verplichtingen van BaseCamp onder de Overeenkomst tot Aankoop van de Meerderheidsaandelen door de BaseCamp Aandeelhouders (zie hoofdstuk 2.3.2.6 van deze Verrichtingsnota).

Het Earn-Out Bedrag zou betaald worden in nieuw uit te geven Aandelen (de "**Earn-Out Aandelen**") tegen een prijs per aandeel gelijk aan de de volume-gewogen gemiddelde beurskoers (*Volume-Weighted Average Price* ("**VWAP**")) per Aandeel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels over de periode van 30 handelsdagen onmiddellijk voorafgaand aan de relevante betaaldatum van het Earn-Out Bedrag, *verminderd met* het brutobedrag van de coupon onthecht van de Aandelen op de dag voorafgaand aan de relevante betaaldatum van het Earn-Out Bedrag (na beurs) (de "**Earn-Out VWAP**").

Het aantal Earn-Out Aandelen dat moet worden uitgegeven aan de BaseCamp Earn-Out Aandeelhouders als vergoeding voor het Earn-Out Bedrag zal daarom gelijk zijn aan:

(i) een bedrag aan Earn-Out Aandelen bepaald door het relevante Earn-Out Bedrag te delen door de Earn-Out VWAP, *vermeerderd met*

(ii) een bedrag aan Earn-Out Aandelen bepaald door de som van de dividenden die zijn betaald in de periode tussen de Afsluitingsdatum en de relevante betaaldatum van het Earn-Out Bedrag op een bedrag aan Aandelen gelijk aan het eerste bedrag aan Earn-Out Aandelen (onder (i)), te delen door de Earn-Out VWAP.

Earn-Out Aandelen zullen worden uitgegeven aan de BaseCamp Earn-Out Aandeelhouders met gebruikmaking van het Toegestane Kapitaal (zie hoofdstuk 2.2.2 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie) binnen tien werkdagen na de presentatie van de relevante investeringsopportuniteiten en niet eerder dan de relevante vervaldata zoals hierboven in dit hoofdstuk beschreven.

Niettegenstaande de hierboven uiteengezette vervaldata zal de betaling van het Earn-Out Bedrag worden versneld na de voorstelling van de hierboven uiteengezette kwalificerende investeringsopportuniteiten indien de Vennootschap een bindende overeenkomst heeft afgesloten voor de rechtstreekse of onrechtstreekse verwerving van de onderliggende activa.

Na de uitgifte van de Earn-Out Aandelen zal de Vennootschap de notering en toelating tot de verhandeling ervan aanvragen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels onder het symbool XIOR. De notering en toelating tot de verhandeling zal naar verwachting ingaan bij de opening van de markten op de dag na de uitgifte van de relevante Earn-Out Aandelen.

2.3.3.3 Garanties, fiscale convenant en specifieke vrijwaringen

De BaseCamp Aandeelhouders hebben de gebruikelijke garanties voor fusies en overnames gegeven met betrekking tot hun hoedanigheid, de eigendom van de aandelen van BaseCamp en haar dochtervennootschappen, alsmede de financiën, de activiteiten en de operaties van de BaseCamp Groep, in het voordeel van de Vennootschap.

Verder hebben de BaseCamp Aandeelhouders ten gunste van de Vennootschap vrijwaringen gegeven voor (i) enige verplichtingen met betrekking tot rechtsvorderingen die zouden worden opgenomen op een balans onder IFRS waarvoor de BaseCamp Aandeelhouders hebben gekozen om deze niet te verwerken als schuld ten behoeve van de berekening van de Uitoefenprijs, (ii) enige vorderingen van de Financial Conduct Authority in het Verenigd Koninkrijk of de Central Bank of Ireland in Ierland die beweren dat de BaseCamp Groep in de afgelopen drie jaar gereguleerde activiteiten heeft uitgevoerd waarvoor een vergunning vereist zou zijn geweest, vergunning of toestemming in het Verenigd Koninkrijk en/of Ierland op grond van de UK Financial Services Markets Act 2000, de European Union (Markets in Financial Instruments) Regulation 2017 en/of de European Union (Investment Firms) Regulation 2021, en/of het adviseren van de Transactie aan STH of E2H, (iii) enige vordering van Fidante Partners Europe Limited tot betaling van vergoedingen verschuldigd uit hoofde van bestaande contractuele regelingen met de BaseCamp Groep, en (iv) gebruikelijke *wrong-pocket* toewijzing in verband met de reorganisatie van de BaseCamp Groep voorafgaand aan de BaseCamp Afsluitingsdatum of de BaseCamp Uitgestelde Afsluitingsdatum, zoals van toepassing (zie hoofdstuk 2.4.1.1 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie) en verdere afscheiding van de BaseCamp Groep van de BaseCamp Aandeelhouders en hun verbonden ondernemingen.

De BaseCamp Aandeelhouders hebben ook de gebruikelijke fiscale garanties en vrijwaringen ten voordele van de Vennootschap verleend.

De garanties en vrijwaringen zijn onderworpen aan de gebruikelijke tijds- en financiële beperkingen, en de garanties worden gedekt door de W&I Verzekeringspolissen.

De totale kosten van de W&I Verzekeringspolissen zullen voor 16% worden gedragen onder de Optieovereenkomst, die voor 50% zal worden toegewezen aan de Vennootschap en voor 50% aan de BaseCamp Aandeelhouders, in overeenstemming met hun respectieve deelnemingsverhouding in BaseCamp. Zoals beschreven in hoofdstuk 2.3.3.2 van deze Verrichtingsnota, zal het aandeel van de BaseCamp Aandeelhouders in de kosten van de W&I Verzekeringspolissen (de "**BaseCamp W&I Kosten**") verrekend worden met de Uitoefenprijs.

In het kader van het aangaan van de Optieovereenkomst en de vergoeding voor de inbreng in natura van alle aandelen van BaseCamp of het ontvangen van de Geraamde Uitoefenprijs door middel van Uitoefenprijsaandelen, heeft de Vennootschap bepaalde garanties verleend ten gunste van de BaseCamp Aandeelhouders. Dergelijke garanties hebben betrekking op de hoedanigheid van de Vennootschap, het aantal uitstaande Aandelen, de jaarrekening van de Vennootschap voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021, het feit dat er geen voorwetenschap is die niet openbaar is gemaakt op de datum van de Optieovereenkomst en het feit dat de Vennootschap niet betrokken is bij een rechtszaak die redelijkerwijze een wezenlijk nadelig effect kan hebben op de prijs van de Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels. Dergelijke garanties zijn onderworpen aan in wezen gelijkaardige tijds- en financiële beperkingen zoals van toepassing op de garanties verleend door de BaseCamp Aandeelhouders ten voordele van de Vennootschap.

2.3.3.4 Bestuur

De heer Armon Bar-Tur zal worden aangesteld als Chief Growth Officer van de Vennootschap met ingang van de Afsluiting. Hij zal zetelen in het Uitvoerend Comité van de Vennootschap, dat zal worden opgericht op het moment van de Afsluiting. In overeenstemming daarmee zal het corporate governance charter van de Vennootschap (het "Corporate Governance Charter") worden aangepast bij de Afsluiting, waarin de oprichting van het Uitvoerend Comité, zijn rol en verantwoordelijkheden, de rol en verantwoordelijkheden van, onder andere, de Chief Growth Officer, en de impact van dergelijke veranderingen op het bestuur van de Vennootschap worden

uiteengezet. Het Corporate Governance Charter zoals aangepast voor de Transactie en afhankelijk van de Afsluiting, is gepubliceerd op de website van de Vennootschap (https://corporate.xior.be/nl/corporate-governance/charters).

De heer David Justin Hamer zal met ingang van de Afsluiting terugtreden als CEO van de BaseCamp Groep en zal derhalve na de Afsluiting geen deel meer uitmaken van het management van de Vennootschap.

De Vennootschap en de heer Armon Bar-Tur zijn een langetermijn incentive plan overeengekomen dat ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap die zal worden gehouden op de Afsluitingsdatum, en dat (i) in overeenstemming is met de GVV-Wetgeving, (ii) de betrokkenheid van de heer Armon Bar-Tur verzekert, en (iii) openstaat voor de leden van het Uitvoerend Comité (het "**LTIP**"). Het LTIP zoals voorgesteld ter goedkeuring aan de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap maakt deel uit van het herziene remuneratiebeleid van de Vennootschap (vervat in het Corporate Governance Charter zoals aangepast voor de Transactie en afhankelijk van de Afsluiting) en is gepubliceerd op de website van de Vennootschap: (https://corporate.xior.be/nl/investors/algemene-vergadering).

Zoals uiteengezet in hoofdstuk 2.3.3.2 van deze Verrichtingsnota, zal de heer Armon Bar-Tur, in zijn hoedanigheid van BaseCamp Earn-Out Aandeelhouder, ook een deel van het Earn-Out Bedrag ontvangen na voorlegging door hem aan de Vennootschap van in aanmerking komende investeringsopportuniteiten.

2.3.3.5 Beperkingen op de overdracht van de Uitoefenprijsaandelen en de Earn-Out Aandelen

Gedurende een periode van zes maanden na de BaseCamp Afsluitingsdatum of de BaseCamp Uitgestelde Vergoedingsdatum, zoals toepasselijk, zullen, behoudens de gebruikelijke uitzonderingen, de BaseCamp Earn-Out Aandeelhouders niet het recht hebben om hun Uitoefenprijsaandelen over te dragen of te bezwaren. Hetzelfde zal gelden voor enige Earn-Out Aandelen voor een periode van zes maanden vanaf de datum van uitgifte van dergelijke Earn-Out Aandelen. Om de afdwingbaarheid van de *lock-up* te verzekeren, zullen dergelijke Uitoefenprijsaandelen en Earn-Out Aandelen op naam uitgegeven worden en blijven tot het einde van de *lock-up* periode.

Verder zal elke overdracht van Uitoefenprijsaandelen of Earn-Out Aandelen door de BaseCamp Aandeelhouders zodanig worden uitgevoerd dat vermeden wordt dat een aantal Uitoefenprijsaandelen, respectievelijk Earn-Out Aandelen, dat meer bedraagt dan 5% van de Aandelen op het ogenblik van de overdracht, aan één enkele belegger (rechtstreeks of onrechtstreeks) wordt toegewezen. De overdracht zal verder gecoördineerd worden via een investeringsbank om de volatiliteit van de aandelenkoers te minimaliseren.

Uitoefenprijsaandelen en Earn-Out Aandelen mogen niet worden overgedragen aan een uitbater of belegger die een uitbater van activa in studentenhuisvesting controleert, noch aan een entiteit waarvan een aanzienlijk deel van de activa in studentenhuisvesting wordt aangehouden (inclusief specifiek geïdentificeerde uitbaters of beleggers).

2.3.3.6 Overname van de rechten en verplichtingen van BaseCamp onder de Overeenkomst tot Aankoop van de Meerderheidsaandelen

Alle rechten en verplichtingen van BaseCamp onder de Overeenkomst tot Aankoop van de Meerderheidsaandelen zullen worden overgenomen door de BaseCamp Aandeelhouders na de betaling van de Uitoefenprijsaandelen aan de BaseCamp Aandeelhouders als gevolg van de uitoefening van de BaseCamp Call Optie of de BaseCamp Put Optie, of uitstel daarvan in overeenstemming met de Optieovereenkomst (ongeacht of de aandelen in BaseCamp worden verworven op de BaseCamp Afsluitingsdatum of op de BaseCamp Uitgestelde Afsluitingsdatum). Zie hoofdstuk 2.3.3.2 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie over de Uitoefenprijsaandelen.

2.3.4 BGA Verwerving

E2H is de eigenaar van 54,9% van het aandelenkapitaal in Blue Gate Aachen, die eigenaar is van het Aken Vastgoed. In aanvulling op de Inbrengen zijn E2H en de Vennootschap overeengekomen te goeder trouw te werken aan het bereiken van overeenstemming over de bepalingen voor de aankoop van aandelen van Blue Gate Aachen na de Afsluiting. Zoals uiteengezet in hoofdstuk 2.2.1 van deze Verrichtingsnota, zou een dergelijke aankoop onderworpen zijn aan een akkoord over een wederzijds aanvaardbare verwervingsstructuur en *long-form* documentatie, en afhankelijk zijn van de voorwaarde dat de handelsruimte in het Aken Vastgoed per 1 september 2023 volledig verhuurd is met totale huurinkomsten die ten minste gelijk zijn aan de huurinkomsten zoals uiteengezet in het businessplan voor het Aken Vastgoed. Bovendien zouden de minderheidsaandeelhouders van Blue Gate Aachen (zie hoofdstuk 2.4.11.1 van deze Verrichtingsnota) de BGA Verwerving moeten goedkeuren en (een deel van) hun aandelen in Blue Gate Aachen moeten overdragen om de Vennootschap in staat te stellen 89,9% (of meer) van het aandelenkapitaal in Blue Gate Aachen te verwerven.

De totale brutovergoeding voor de BGA Verwerving zou EUR 134.850.000 bedragen voor 89,9% van het aandelenkapitaal van Blue Gate Aachen, onderworpen aan gebruikelijke aanpassingen voor liquide middelen, schulden en netto werkkapitaal op de BGA Afsluitingsdatum (de "**BGA Vergoeding**"). Of deze vergoeding in contanten zal worden betaald en/of zal worden vergoed door middel van de uitgifte van nieuwe Aandelen, zal worden bepaald tussen de Vennootschap en E2H als onderdeel van de *long-form* overeenkomst.

De BGA Vergoeding is onder meer gebaseerd op de overeengekomen waardering van het Aken Vastgoed zoals gerapporteerd door CBRE, die optreedt als externe taxateur van de Vennootschap zoals gedefinieerd door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RCIS) Valuation – Global Standards (2022) en in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet. De Vennootschap heeft CBRE aangesteld om het Aken Vastgoed te waarderen per 30 april 2022 met het oog op de Transactie (op basis van de Marktwaarde zoals gedefinieerd door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RCIS) Valuation - Global Standards (2022)). CBRE was niet betrokken bij de waardering van het Lyngby Residentieel Vastgoed vóór deze datum. Aangezien de BGA Verwerving nog steeds onderworpen is aan een overeenkomst over een wederzijds aanvaardbare verwervingsstructuur en long-form documentatie en andere voorwaarden, heeft de Vennootschap CBRE niet ingeschakeld om het Aken Vastgoed per 30 augustus 2022 te waarderen (op basis van Reële Waarde in overeenstemming met IFRS 13) voor doeleinden van het Prospectus.

In het geval dat de BGA Verwerving wordt gerealiseerd door middel van inbreng in natura tegen uitgifte van nieuwe Aandelen, is deze verder afhankelijk van de goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap met de toepasselijke quorum- en stemrechtmeerderheden zoals uiteengezet in het WVV. De prijs per nieuw Aandeel zou de VWAP per Aandeel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels zijn over de periode van 30 handelsdagen onmiddellijk voorafgaand aan de BGA Afsluitingsdatum, *verminderd* met het brutobedrag van de coupon die van de Aandelen zal worden onthecht op de dag voorafgaand aan de BGA Afsluitingsdatum (na beurs), *vermenigvuldigd* met 0,95 (wat een korting van 5% op de VWAP per Aandeel vertegenwoordigt).

De bepalingen van een dergelijke overeenkomst tussen de Vennootschap en E2H zouden voor het overige in wezen gelijk zijn aan die van de Overeenkomst tot Inbreng van Aandelen en worden uiteengezet in afzonderlijke long-form documentatie tussen de Vennootschap en E2H die na de Afsluiting zal worden aangegaan.

In het licht van het bovenstaande heeft E2H in de Overeenkomst tot Inbreng van Aandelen ten gunste van de Vennootschap een exclusiviteitsrecht verleend ten aanzien van Blue Gate Aachen en het Aken Vastgoed tot tot (i) de ondertekening van de long-form documentatie betreffende de BGA Verwerving, of (ii) 31 maart 2023 indien deze datum eerder valt. Gedurende deze periode zullen E2H en Blue Gate Aachen geen aanbiedingen vragen, aanmoedigen of accepteren, noch enige overeenkomst aangaan met betrekking tot de verwerving van enig aandeel in Blue Gate Aachen of enig belang in het Aken Vastgoed anders dan met de Vennootschap.

2.4. Overzicht van de Doelvennootschappen vóór de Transactie

Een organigram van de Doelvennootschappen, waarop ook het Vastgoed is aangegeven, is opgenomen in Bijlage I bij deze Verrichtingsnota.

Algemene bedrijfsinformatie over de Doelvennootschappen (met inbegrip van rechtsgebied en datum van oprichting, vennootschapsvorm en inschrijvingsnummer van de vennootschap) is opgenomen in Bijlage II bij deze Verrichtingsnota.

2.4.1 BaseCamp Groep

2.4.1.1 Geschiedenis, groepsstructuur en aandeelhouders

BaseCamp wordt door de BaseCamp Aandeelhouders als volgt aangehouden: De heer Armon Bar-Tur voor 35%, de heer Amnon Bar-Tur voor 35%, de heer Andreas Junius voor 15% en de heer David Justin Hamer voor 15%.

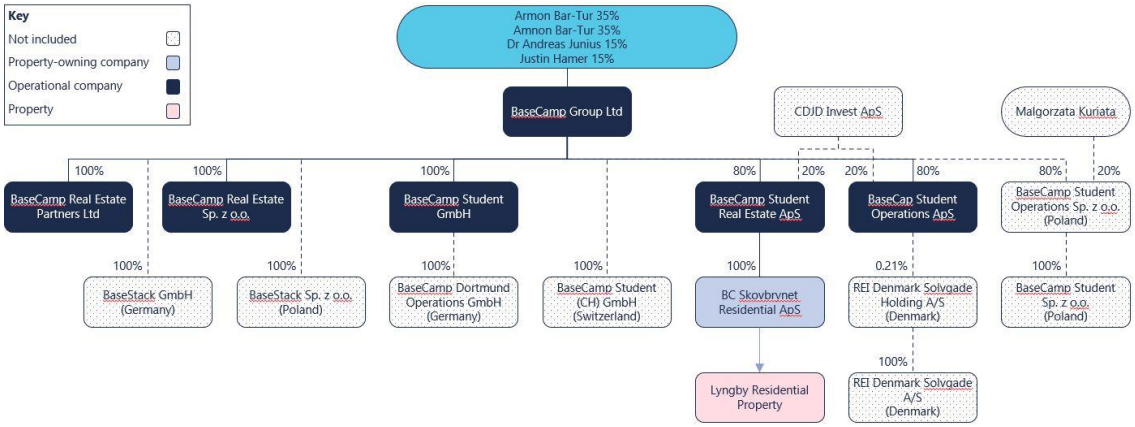
BaseCamp heeft 12 dochtervennootschappen in vijf verschillende landen. De Britse dochtervennootschap van BaseCamp is BaseCamp Real Estate Partners Ltd. De Duitse dochtervennootschappen zijn BaseStack GmbH, BaseCamp Student GmbH en BaseCamp Dortmund Operations GmbH. De Poolse dochtervennootschappen zijn BaseCamp Real Estate Sp. z o.o., BaseStack Sp. z o.o., BaseCamp Student Operations Sp. z o.o. en BaseCamp Student Sp. z o.o. De Zwitserse dochtervennootschap is BaseCamp Student (CH) GmbH, die inactief is en momenteel geen handel drijft. De Deense dochtervennootschappen zijn de Deense OpCo's en BC Skovbrynet Residential ApS (waarbij BaseCamp en haar dochtervennootschappen, met uitzondering van de dochtervennootschappen die zullen worden vereffend of afgesplitst zoals beschreven in dit hoofdstuk, samen de "**BaseCamp Groep**" vormen).

Al deze dochtervennootschappen worden volledig in eigendom gehouden (rechtstreeks of onrechtstreeks) door BaseCamp, met uitzondering van:

(i) de Deense OpCo's die voor 80% in handen zijn van BaseCamp en voor de rest in handen zijn van CDJD; en

(ii) BaseCamp Student Operations Sp. z o.o. dat voor 80% in handen is van BaseCamp en voor de rest in handen van mevrouw Malgorzata Kuriata, een derde aandeelhouder en particuliere belegger.

Een organigram van BaseCamp en haar dochtervennootschappen, voorafgaand aan een eventuele vereffening of afsplitsing zoals beschreven in dit hoofdstuk, is hieronder opgenomen:



Volgens de Overeenkomst tot Aankoop van de Minderheidsaandelen zullen de aandelen van de Deense OpCo's die worden gehouden door CDJD worden verkocht door CDJD aan de Vennootschap op de Afsluitingsdatum, zodat de Vennootschap op de Afsluitingsdatum alle aandelen van de Deense OpCo's zal houden.

De vereffening van BaseCamp Student (CH) GmbH zal worden aangevat vóór de BaseCamp Afsluitingsdatum of de BaseCamp Uitgestelde Vergoedingsdatum, al naar gelang het geval, in overeenstemming met de Optieovereenkomst om de structuur van de Transactie te vereenvoudigen, aangezien deze dochtervennootschap niet langer actief is en/of geen relevante activa van de BaseCamp Groep aanhoudt.

BaseStack GmbH, BaseStack Sp. z o.o., BaseCamp Dortmund GmbH, BaseCamp Student Operations Sp. z o.o. en BaseCamp Student Sp. z o.o. (de "**Afgesplitste Entiteiten**") zullen worden verkocht en afgesplitst van de BaseCamp Groep voorafgaand aan de BaseCamp Afsluitingsdatum of de BaseCamp Uitgestelde Vergoedingsdatum, al naar gelang het geval, voor een nominaal bedrag (minder dan EUR 100.000) en zonder verplichtingen verbonden aan de BaseCamp Groep, zodat BaseCamp op de BaseCamp Afsluitingsdatum of de BaseCamp Uitgestelde Vergoedingsdatum, al naar gelang het geval, geen rechtstreeks of onrechtstreeks belang zal hebben in deze dochtervennootschappen. Deze afsplitsingen zullen worden voltooid in overeenstemming met de Optieovereenkomst om de structuur van de Transactie te vereenvoudigen, aangezien deze dochtervennootschappen niet langer actief zijn en/of geen relevante activa van de BaseCamp Groep aanhouden.

BaseCamp Student Operations ApS houdt 0,21% in REI Denmark Solvgade Holding A/S (ondernemingsregistratienr. (CVR-nr.) 37 64 68 81), terwijl de rest wordt gehouden door REI Investments B.V., een verbonden vehikel van Nationale Nederlanden, een derde aandeelhouder en belegger. REI Denmark Solvgade Holding A/S bezit alle aandelen van REI Denmark Solvgade A/S, die activa voor studentenhuisvesting bezit (kadastraal nr. 640, Sankt Annæ Vester Kvarter, København), gelegen te Georg Brandes Plads 2, DK-1307, Kopenhagen, Denemarken (het "**Solvgade Vastgoed**"). Volgens de Overeenkomst tot Aankoop van de Meerderheidsaandelen zullen de aandelen van REI Denmark Solvgade Holding A/S die worden gehouden door BaseCamp Student Operations ApS worden verkocht en afgesplitst van de BaseCamp Groep vóór de Afsluiting, zonder dat er verplichtingen worden verbonden aan BaseCamp Student Operations ApS, zodat BaseCamp Student Operations ApS bij de Afsluiting geen enkel belang zal hebben in het Solvgade Vastgoed.

De BaseCamp Groep zal door de Vennootschap in twee fasen worden verworven:

(i) de Deense OpCo's (inclusief BaseCamp Student Real Estate ApS' volledige dochtervennootschap, BC Skovbrynet Residential ApS) zullen worden verworven op de Afsluitingsdatum als onderdeel van de Deense OpCo's Verwerving; en

(ii) BaseCamp en de rest van de BaseCamp Groep (de "**BaseCamp Afsluiting OpCo's**") zullen worden verworven op de BaseCamp Afsluitingsdatum of de BaseCamp Uitgestelde Afsluitingsdatum, afhankelijk van de timing voor de uitoefening van de BaseCamp Call Optie of BaseCamp Put Optie, als onderdeel van de BaseCamp Verwerving.

Zie hoofdstuk 2.2.1 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie over de Deense OpCo's Verwerving en de BaseCamp Verwerving en de hoofdstukken 2.3.2 en 2.3.3 van deze Verrichtingsnota respectievelijk voor de belangrijkste bepalingen van deze transacties.

2.4.1.2 Statuten, aandelenkapitaal en voorwerp

<u>BaseCamp</u>

De huidige statuten van BaseCamp voorzien niet in categorieën van aandelen of in enige beperking van de vrije overdraagbaarheid van de aandelen. Er zijn geen aandeelhoudersovereenkomsten van kracht op het niveau van BaseCamp. Er zijn geen bepalingen in de statuten die tot gevolg zouden hebben dat een wijziging in de controle over BaseCamp zou worden vertraagd, uitgesteld of voorkomen.

Het aandelenkapitaal van BaseCamp bedraagt momenteel £ 4.000, vertegenwoordigd door 4.000 gewone aandelen van £ 1 elk. Het aandelenkapitaal van BaseCamp is volledig volstort.

Het voorwerp van de vennootschap is het beheren van vastgoed op provisie- of contractbasis.

BaseCamp Student Operations ApS en BaseCamp Student Real Estate ApS

De huidige statuten van BaseCamp Student Operations ApS en BaseCamp Student Real Estate ApS voorzien niet in categorieën van aandelen of in enige beperking van de vrije overdraagbaarheid van de aandelen. Er zijn geen aandeelhoudersovereenkomsten van kracht op het niveau van BaseCamp Student Operations ApS en BaseCamp Student Real Estate ApS die van kracht zullen blijven na de Afsluiting. Er zijn geen bepalingen in de statuten van BaseCamp Student Operations ApS of BaseCamp Student Real Estate ApS die tot gevolg zouden hebben dat een wijziging in de controle over respectievelijk BaseCamp Student Operations ApS of BaseCamp Student Real Estate ApS zou worden vertraagd, uitgesteld of voorkomen.

Het aandelenkapitaal van BaseCamp Student Operations ApS en BaseCamp Student Real Estate ApS bedraagt momenteel respectievelijk DKK 50.000, vertegenwoordigd door 50.000 aandelen, elk met een nominale waarde van DKK 1, en DKK 50.000, vertegenwoordigd door 50.000 aandelen, elk met een nominale waarde van DKK 1. Het aandelenkapitaal van BaseCamp Student Operations ApS en BaseCamp Student Real Estate ApS is volledig volstort.

Het doel van de vennootschappen is het beheren van vastgoed op provisie- of contractbasis.

2.4.1.3 Bedrijfsoverzicht en belangrijkste activiteiten en markten

De BaseCamp Groep is een vastgoedbeleggingsadviseur, ontwikkelaar en vastgoedbeheerder van PBSA in Polen, Duitsland, Zweden en Denemarken, en is ook actief in het Verenigd Koninkrijk. De BaseCamp Groep richt zich op het creëren van kwalitatief hoogwaardige studentenhuisvesting, door middel van gebouwontwerp en uitbating onder leiding van horecaprofessionals en studenten.

De BaseCamp Groep heeft vastgoed ontwikkeld, uitgebaat en beheerd ten voordele van twee alternatieve Beleggingsfondsen, ESHF I en ESHF II, waarvan de beleggingsstrategie voornamelijk gericht is op het creëren van direct verhuurbare studentenhuisvesting van hoge kwaliteit binnen geïdentificeerde doelmarkten (waaronder Polen, Duitsland, Zweden en Denemarken).

Missie en visie

De BaseCamp Groep heeft de volgende visie ontwikkeld: "*Het creëren van bloeiende gemeenschappen met een doel dat studenten mogelijkheden biedt tijdens de meest belangrijke en dynamische tijden van hun leven*". Door gebruik te maken van hoogwaardige data, financiën, selectieprocessen, ontwikkelingsidealen en operationele diensten, ontwerpt en levert de BaseCamp Groep zowel fysieke als digitale ruimtes, ter ondersteuning van haar visie.

De BaseCamp Groep gelooft dat duurzame waarde in studentenhuisvesting wordt geleverd door het creëren van de juiste balans tussen het bevorderen van een gemeenschapsgevoel en goed ontworpen functionele eigen ruimtes. Het vastgoed wordt actief beheerd door studentenassistenten in te zetten om sociale programma's te ontwikkelen en studenten te inspireren om te ontdekken, te delen, samen te werken en te groeien.

BaseCamp heeft kantoren gehuurd in Londen, Berlijn, Warschau en Kopenhagen, van waaruit haar medewerkers de ontwikkeling, de uitbating en het beheer ondersteunen van het vastgoed dat eigendom is van ESHF I en ESHF II. Zie ook hoofdstuk 2.4.1.4 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie over de gehuurde kantoren.

Diensten

BaseCamp verleent, rechtstreeks of onrechtstreeks via volledige dochtervennootschappen (die deel uitmaken van de BaseCamp Groep), drie reeksen diensten aan (de beheerder(s) van alternatieve beleggingsfondsen van) ESHF I, ESHF II en hun dochtervennootschappen

(waaronder STH, E2H en hun investeringsvehikels (waaronder de Ingebrachte Vennootschappen)), alsook aan BC Skovbrynet Residential ApS. Deze diensten bestaan uit:

(i) projectbeheerdiensten met betrekking tot gespecificeerde projecten die bestaan in de algemene coördinatie en het beheer van een ontwikkelingsproject, met inbegrip van (i) de opzet van het project, (ii) de ontwikkeling van de plannen voor het project, (iii) het informeren van het fonds over alle verplichte procedures die op het project van toepassing zijn, (iv) het uitvoeren van studies, (v) het opstellen van aannemingscontracten, enzovoort (samen de "**Projectbeheerdiensten**");

(ii) vastgoedbeheerdiensten met betrekking tot gespecificeerd vastgoed, met inbegrip van (i) preopeningsdiensten en het klaarzetten van het vastgoed voor verhuur, (ii) het vastgoed op de markt brengen via het internet en andere kanalen (op kosten van de eigenaar), (iii) het vastgoed verhuren, (iv) huurwaarborgen en huurprijzen innen, enz. (samen de "**Vastgoedbeheerdiensten**"); en

(iii) adviesdiensten inzake vastgoedbeleggingen aan (de beheerder(s) van de alternatieve beleggingsfondsen) ESHF I en ESHF II, die betrekking hebben op alle aspecten van de vastgoedbeleggingscyclus van de fondsen (van investeringssourcing tot advies inzake afstoting / exit) (samen de "**Adviesdiensten inzake Vastgoedbeleggingen**").

De volgende tabel geeft een uitsplitsing van de inkomsten (in EUR) voor de BaseCamp Groep voor deze drie categorieën van diensten voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021:

Vergoedingen per categorie diensten	**2021**	**Waarvan gegenereerd uit het Vastgoed**	**Waarvan niet gegenereerd uit het Vastgoed**
Vergoedingen vastgoedbeheer	3.202.516	1.352.039	1.850.477
Vergoedingen projectmanagement	5.635.839	2.302.995	3.332.844
Vergoedingen beleggingsadvies (na aftrek van kortingen en provisies)	2.828.702	/	2.828.702
Totaal	**11.667.057**	**3.655.034**	**8.012.023**

Na voltooiing van de Transactie zullen de inkomsten die worden gegenereerd uit het Vastgoed (d.w.z. inkomsten gegenereerd uit vergoedingen betaald aan de BaseCamp Groep door de Ingebrachte Vennootschappen, Blue Gate Aachen en BC Skovbrynet Residential ApS, als vastgoed-holding vehikels) intragroepsinkomsten worden voor de Vennootschap. Het resterende deel van de inkomsten zijn inkomsten gegenereerd uit de resterende investeringsvehikels van ESHF I en ESHF II met vastgoed in ontwikkeling en operationeel vastgoed, die niet door de Vennootschap zullen worden verworven als onderdeel van de Transactie.

De inkomsten uit vergoedingen voor beleggingsadvies zullen voor de Vennootschap geen intragroepsinkomsten worden, aangezien (de alternatieve beleggingsadviseur(s) van) ESHF I en ESHF II niet door de Vennootschap zullen worden verworven als onderdeel van de Transactie. Dergelijke inkomsten zullen echter naar verwachting afnemen na de voltooiing van de Transactie, aangezien de vergoedingen voor beleggingsadvies gekoppeld zijn aan het geïnvesteerde vermogen in ESHF I en ESHF II investeringen, dat zal afnemen met een zodanig bedrag als gelijk is aan het geïnvesteerde vermogen in de ingebrachte vennootschappen en Blue Gate Aachen.

Zie hoofdstuk 2.5 van deze Verrichtingsnota voor informatie over het verloop van de activiteiten van de Doelvennootschappen na de Transactie.

<u>Klanten</u>

De belangrijkste klanten van de BaseCamp Groep zijn studenten. Dit zijn nationale en internationale studenten, onderzoeksassistenten en onderzoekers, jonge postdoctorale en bedrijfsacademiestudenten. De klanten van de BaseCamp Groep vallen in alle regio's in de

leeftijdscategorie 19-25 jaar, met een gemiddelde leeftijd van 22 jaar. In bepaalde markten en tijdens periodes van nood, wordt de bezetting van studenten aangevuld met bedrijfscontracten. Deze contracten zijn doorgaans gericht op jonge professionals of andere opleidingstrajecten dan formele universitaire programma's (bv. leerling-verpleegkundigen van een ziekenhuisopleiding in Leipzig). In 2021 werd 5,5% van het totale aantal kamers van het Vastgoed bezet door gecontracteerde groepen. De gecontracteerde huurinkomsten vertegenwoordigen 5,5% (EUR 644.000) van de totale huurinkomsten gegenereerd door de Doelvennootschappen voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021.

De herkomst van de studenten per markt wordt hieronder weergegeven:

Herkomst klant	**Denemarken**	**Duitsland**	**Polen**
Nationaal	9%	20%	19%
EU	48%	22%	44%
Internationaal	43%	58%	38%

Geografische aanwezigheid

De BaseCamp Groep is actief in vier verschillende landen, namelijk het Verenigd Koninkrijk, Polen, Denemarken en Duitsland. De BaseCamp Groep opereert vanuit gehuurde kantoren in Londen, van waaruit haar werknemers de Adviesdiensten inzake Vastgoedbeleggingen verlenen aan de beheerders van de alternatieve beleggingsfondsen van ESHF I en ESHF II, en Berlijn, Warschau en Kopenhagen, van waaruit haar werknemers de ontwikkeling, de uitbating en het beheer ondersteunen van het vastgoed dat eigendom is van ESHF I en ESHF II en hun dochtervennootschappen (waaronder STH, E2H en de Ingebrachte Vennootschappen), en aan BC Skovbrynet Residential ApS. Zie ook hoofdstuk 2.4.1.9 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie over de werknemers van de BaseCamp Groep.

Daarnaast beheert het Scandinavische kantoor in Kopenhagen ook de uitbating van het Solvgade Vastgoed, dat geen eigendom is van ESHF I of ESHF II, of hun respectievelijke dochtervennootschappen. Zie ook hoofdstuk 2.4.1.1 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie over het Solvgade Vastgoed.

De inkomsten (in EUR) voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 zijn als volgt verdeeld over de relevante rechtsgebieden:

Land	**Inkomsten uit vergoedingen**	**% van totale inkomsten uit vergoedingen**	**Waarvan gegenereerd uit het Vastgoed**	**Waarvan niet gegenereerd uit het Vastgoed**
Verenigd Koninkrijk	2.828.702	24,2%	/	2.828.702
Duitsland	4.056.231	34,8%	954.593	3.101.638
Denemarken	2.624.477	22,5%	2.048.055	576.422
Polen	2.157.647	18,5%	652.386	1.505.261
Totaal	**11.667.057**	**100%**	**3.655.034**	**8.012.023**

Concurrentie

De BaseCamp Groep is actief in de Europese PBSA-markt. Ondanks de COVID-19 crisis, blijven investeringen op peil door onder andere een sterke vraag naar studentenhuisvesting, wat wordt bewezen door hoge bezettingsgraden.

De belangrijkste concurrenten van de BaseCamp Groep per regio worden hieronder weergegeven.

Polen	**Duitsland**	**Scandinavië**

Student Depot	How 8	UMEUS
Milestone	The Twenty Mondial	Tietgenkollegiet
Dormitory Raj	Youniq	Øresundskollegiet
Chillin'	Studentenwerk	Nido
Kościuszki	Staytoo	CPH Village
Mariacka13	The Hood	
	Behome	

Marktpositionering

Regio Groot Kopenhagen

In 2021 telt de vergelijkbare PBSA-markt in de regio Groot Kopenhagen, die zowel de steden Kopenhagen en Lyngby omvat, 7.017 units, waarvan er 1.452 (21%) worden uitgebaat door de BaseCamp Groep. De regio Groot Kopenhagen bestaat uit een totaal van ongeveer 108.000 studenten[5] waarvan de BaseCamp Groep er ongeveer 1,5% huisvest (1.452 studenten). UMEUS is een groeiende concurrent met een vastgoed op slechts 500 meter afstand van het South Campus Vastgoed. Het heeft een tweede vastgoed geopend in Nordhavn op 4 kilometer afstand van de Universiteit van Kopenhagen. De rechtstreekse concurrentie van het Lyngby Residentieel Vastgoed en het Lyngby Studentenvastgoed is voornamelijk in handen van de staat of de universiteit. De locatie is direct op de campus van de Technische Universiteit van Denemarken. De prijzen in de regio Groot Kopenhagen variëren van DKK 2.500 tot DKK 6.500 voor appartementen op instapniveau. Gemiddeld ligt de prijs van de BaseCamp Groep 19,4% hoger dan de gemiddelde prijs bij de gedefinieerde concurrentieset.

Aarhus

Op slechts 500 meter wandelafstand van de Universiteit van Aarhus heeft het Aarhus Vastgoed een toplocatie binnen de PBSA-markt. De prijzen zullen naar verwachting variëren van DKK 2.500 tot DKK 5.500 voor appartementen op instapniveau.

Polen

De BaseCamp Groep is actief in de steden Łódź en Katowice met een totaal van 1.988 units, die in 2021 ongeveer 1,7% van het geraamde totale aantal studenten in beide steden samen (120.000 studenten)[6] dekken. De belangrijkste concurrent in Łódź is Student Depot met 267 units. Student Depot baat 7 PBSA's uit in Polen en kan worden gezien als de bekendste concurrent op de markt. De BaseCamp Groep heeft de enige private PBSA in Katowice en heeft daarom geen rechtstreekse concurrentie. De prijsstelling in Polen volgt dezelfde aanpak als in Denemarken, met een stijging van bijna 30% ten opzichte van de gemiddelde prijs in de markt.

Duitsland

De Duitse steden Leipzig en Potsdam tellen samen 64.610 studenten.[7] De BaseCamp Groep baat 675 units uit, wat neerkomt op een marktpenetratie van ongeveer 1%. Afgezien van de door de staat beheerde non-profit operator "Studentenwerk" met vastgoed in beide steden, zijn de naaste concurrenten "The Hood" in Leipzig en "The Twenty Mondial" in Potsdam. De prijzen variëren in 2021 van EUR 195 tot EUR 595 per maand voor een appartement op instapniveau. De prijs van BaseCamp ligt boven het gemiddelde van deze prijzen.

Eenmaal operationeel zal de dichtstbijzijnde concurrent van het Aken Vastgoed The Fizz zijn, gelegen op 500 meter afstand van het Aken Vastgoed. Onlangs zijn er nog twee PBS''s geopend in de nabijheid van de campus van de RWTH Aachen University (Milestone & iLive). De prijzen in de gehele Leipzig-markt liggen in 2021 tussen EUR 180 en EUR 488.

[5] 2021 Bonard Student Housing Report.
[6] 2021 Bonard Student Housing Report.
[7] Officiële statistieken van de stadsdiensten voor statistiek van Potsdam en Leipzig.

Zweden

Het Malmö Vastgoed komt in de wijk “Västra hamnen” op wandelafstand van de Malmö Universiteit. De rechtstreekse concurrentie (PBSA) is verder weg gelegen. BaseCamp is zeer goed gepositioneerd in wat een van de snelst groeiende studentenmarkten in Europa is.[8]

Historiek en mijlpalen

Jaar	Gebeurtenis
2015	• BaseCamp aangesteld als beleggingsadviseur van de beheerder van het alternatieve beleggingsfonds ESHF I
	• ESHF I wordt opgericht en haalt EUR 180 miljoen op – voor 4.657 geplande kamers zodra alle locaties volledig operationeel zijn
2016	• Solvgade Vastgoed – Eerste ESHF I Deense vastgoed (beheerd), met 506 kamers, ontwikkeld en beheerd door de BaseCamp Groep
2017	• BaseCamp Real Estate Partners Ltd aangesteld als beleggingsadviseur van de beheerder van het alternatieve beleggingsfonds ESHF II
	• ESHF II wordt opgericht en haalt EUR 230,7 miljoen op – voor 5.101 geplande kamers zodra alle locaties volledig operationeel zijn
	• Łódź I Vastgoed – Eerste ESHF Poolse vastgoed operationeel, met 487 kamers, ontwikkeld en beheerd door de BaseCamp Groep
	• Potsdam Vastgoed – Eerste ESHF I Duitse vastgoed operationeel, met 263 kamers, ontwikkeld en beheerd door de BaseCamp Groep
2018	• Leipzig Vastgoed – Tweede ESHF I Duitse vastgoed operationeel, met 385 kamers, ontwikkeld en beheerd door de BaseCamp Groep
2019	• “The Student Hotel” Berlin – Derde ESHF I Duitse (joint venture) vastgoed operationeel, met 475 kamers, ontwikkeld en beheerd door de BaseCamp Groep
	• Mariendalsvej – Tweede ESHF I Deense vastgoed (beheerd), met 177 kamers en 50 residentiële appartementen, ontwikkeld en beheerd door de BaseCamp Groep

[8] The December Report door Savills, “European Student Housing: Forever Young”.

2020	• Lyngby Studentenvastgoed – Derde ESHF I Deense vastgoed operationeel, met 639 kamers. Winnaar van meerdere design awards, ontwikkeld en beheerd door de BaseCamp Groep
	• Opening van het Lyngby Residentieel Vastgoed
	• Łódź II Vastgoed – Tweede ESHF I Poolse vastgoed operationeel, met 631 kamers, ontwikkeld en beheerd door de BaseCamp Groep
2021	• South Campus Vastgoed – Eerste ESHF II Deense vastgoed operationeel, met 350 kamers, ontwikkeld en beheerd door de BaseCamp Groep
	• Katowice Vastgoed – Derde ESHF I Poolse vastgoed operationeel, met 733 kamers, ontwikkeld en beheerd door de BaseCamp Groep
2022	• Wroclaw – Eerste ESHF II Poolse Vastgoed operationeel, met 775 kamers, ontwikkeld en beheerd door de BaseCamp Groep
	• Dortmund – Het hotelgedeelte van het vierde ESHF I Duitse vastgoed is operationeel, waarbij het studentengedeelte opengaat eind 2022. Het gehele vastgoed zal 449 kamers tellen, ontwikkeld en beheerd door de BaseCamp Groep

2.4.1.4 Vastgoed

Op de datum van deze Verrichtingsnota bezit de BaseCamp Groep rechtstreeks (participaties) in twee onroerende goederen.

<u>Lyngby Residentieel Vastgoed</u>

Ten eerste houdt BaseCamp Student Real Estate ApS alle aandelen van BC Skovbrynet Residential ApS, die een residentieel en seniorenaccommodatie bezit, titel no. 1ho, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby, gelegen te Skovbrynet 4, DK-2800 Kongens, Lyngby, Denemarken (het "**Lyngby Residentieel Vastgoed**"). Het biedt 147 appartementen.

De ontwikkeling van het Lyngby Residentieel Vastgoed werd voltooid en werd operationeel in augustus 2020. Het Lyngby Residentieel Vastgoed is gevestigd op een gecentraliseerde locatie in Lyngby, Denemarken, dicht bij de Technische Universiteit van Denemarken. Het Lyngby Residentieel Vastgoed is een pionierslocatie voor innovatieve bouw en duurzaamheid, waarbij gebruik wordt gemaakt van zonne-energie en warmteterugwinning uit het ventilatiesysteem. Het won de 2019 Real Estate Media Project Award voor het beste vastgoedproject in Denemarken.

De ontwikkeling bevat een ondergrondse parkeergarage in aanvulling op de appartementen.

Bedrijfsoverzicht en belangrijkste activiteiten en markten

BC Skovbrynet Residential ApS, dat het Lyngby Residentieel Vastgoed houdt, is een *special purpose vehicle* dat op 24 november 2017 naar Deens recht is opgericht als besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. De vennootschap is ingeschreven in het Deense centrale handelsregister (CVR) onder registratienummer 38 70 36 09.

De activiteiten van BC Skovbrynet Residential ApS worden beheerd door BaseCamp Student Real Estate ApS. BaseCamp Student Real Estate ApS als moedervennootschap is de economische eigenaar van alle gegenereerde inkomsten (DKK 7.408.969,87 voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021). Dit dekt de lonen en daaraan gerelateerde kosten van het personeel dat tewerkgesteld is in het Lyngby Residentieel Vastgoed, preopeningsdiensten, marketingdiensten, licentieverlening van het merk, huurbeheer, inning van nutsvoorzieningen en waarborg, toewijzing van kamers, aanwerving, controle en rapportering van kosten voor schoonmaak, herstelling en onderhoud van het vastgoed, planning van de levenscyclus van de kapitaaluitgaven voor het vastgoed, rapportering van de financiële resultaten en andere belangrijke prestatie-indicatoren.

Zie hoofdstuk 2.4.1.3 van deze Verrichtingsnota voor de beschrijving van de marktpositionering van het Lyngby Residentieel Vastgoed.

Operationeel en financieel overzicht

Na de opening in augustus 2020 toont de volgende tabel de ontwikkeling van het bedrijfsresultaat (in EUR) van het Lyngby Residentieel Vastgoed voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020 en het boekjaar eindigend op 31 december 2021:

Lyngby Residentieel Vastgoed	**2019**	**2020**	**% var**	**2021**	**% var**
Bezettingsgraad	**0,0%**	**10,4%**	-	**48,4%**	**365,4%**
Gemiddelde huurprijs	-	1.664	-	1.588	-4,6%
Huur	-	101.480	-	1.355.820	1.236%
Handelshuur	-	-	-	-	-
Andere inkomsten	-	165	-	2.474	1.397,6%
Totaal inkomsten	-	**101.645**	-	**1.358.294**	1.236,3%
EBITDA	-	**74.533**	-	**516.324**	792,7%
EBITDA marge	**0,0%**	**-73,3%**	-	**38%**	151,8%

De totale inkomsten van het Lyngby Residentieel Vastgoed zijn gestegen van ongeveer EUR 101.000 in 2020 naar ongeveer EUR 1.400.000 in 2021.

Per juni 2022 is het Lyngby Residentieel Vastgoed verhuurd met een gemiddelde bezettingsgraad van 76,6% en de gemiddelde huurprijs per kamer is ten opzichte van 2021 met 3,1% gestegen.

De belangrijkste kostencategorieën van het Lyngby Residentieel Vastgoed in 2021 waren makelaarscommissies (EUR 187.000, 13,8% van de totale inkomsten) die hoger waren dan verondersteld voor de lange termijn bij gestabiliseerde activiteiten en als gevolg van de initiële opstart van het Lyngby Residentieel Vastgoed, schoonmaakkosten (EUR 87.000, 6,4% van de totale inkomsten), administratieve en algemene kosten (EUR 162.000, 11,7% van de totale inkomsten) en herstellings- en onderhoudskosten (EUR 155.000, 11,2% van de totale inkomsten). Verwacht wordt dat de uitgaven stabiel zullen blijven met slechts een inflatoire stijging. Naarmate de inkomsten stabiliseren, zal de winstmarge vervolgens toenemen.

Kapitaalmiddelen

Het Lyngby Residentieel Vastgoed heeft in het verleden haar liquiditeits- en kapitaalbehoeften voornamelijk gefinancierd met middelen gegenereerd uit bedrijfsactiviteiten en leningen.

De volgende tabel geeft een uitsplitsing van de verplichtingen van het Lyngby Residentieel Vastgoed (in EUR) voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021:

	31 december 2021
Kortlopende verplichtingen	
Aan verbonden en geassocieerde partijen	-40.108
Schulden	149.178

Toe te rekenen kosten	95.937
waarvan rente op Deense OpCo Aandeelhouderslening	-
Voorschotten	-
Andere kortlopende verplichtingen	6.283.222
Totaal kortlopende verplichtingen	***6.488.230***
Langlopende verplichtingen	
Bankleningen	40.732.611
Deense OpCo Aandeelhouderslening (incl. opgelopen rente)	4.065.934
Andere langlopende verplichtingen	591.544
Uitgestelde belastingverplichtingen	6.620.862
Totaal langlopende verplichtingen	***52.010.951***
Totaal verplichtingen	***58.499.181***

De andere kortlopende verplichtingen omvatten een BTW-verplichting die betrekking heeft op BTW die tijdens de bouw is gevorderd op basis van de veronderstelling dat het Lyngby Residentieel Vastgoed was gebouwd als '*built to sell'*. Als gevolg van vertraging in de stabilisatie en de daaruit voortvloeiende lager dan verwachte vastgoedwaarde, is het Lyngby Residentieel Vastgoed onder de huidige eigenaar operationeel geworden. Vervolgens moest de BTW-verplichting worden opgenomen, aangezien de onderneming van BTW vrijgestelde inkomsten heeft. Verwacht wordt dat de BTW-verplichting zal worden voldaan als gevolg van de Inbrengen.

Kasstromen

De kasstroom is in hoofdzaak afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten en van veranderingen in de huurwaarborgen.

De volgende tabel geeft een beknopt overzicht van de kasstromen van het Lyngby Residentieel Vastgoed (in EUR) voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021:

	2021
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	1.429.003
Netto kasstroom gebruikt voor investeringsactiviteiten	-120.620
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	299.136
Kas en kasequivalenten begin boekjaar	249.159
Gevolgen van wisselkoerswijzigingen	257
Kas en kasequivalenten einde boekjaar	**1.856.934**

<u>Solvgade Vastgoed</u>

Ten tweede houdt BaseCamp Student Operations ApS 0,21% van de aandelen van REI Denmark Solvgade Holding A/S. REI Denmark Solvgade Holding A/S bezit alle aandelen van REI Denmark Solvgade A/S, die het Solvgade Vastgoed bezit. Zoals vermeld in hoofdstuk 2.4.1.1 van deze Verrichtingsnota, zal BaseCamp Student Operations ApS bij de Afsluiting echter geen belang meer hebben in het Solvgade Vastgoed.

<u>Kantoren</u>

De BaseCamp Groep huurt ook kantoren in Kopenhagen, Warschau, Londen en Berlijn voor haar eigen activiteiten.

De kantoorruimte in Kopenhagen is een onlangs gerenoveerde particuliere kantoorruimte gelegen in het centrum van Kopenhagen, Kr. Bernikows Gade 4, 1. Verdieping, 1105 Kopenhagen. De huurovereenkomst kan worden opgezegd met een opzegtermijn van 6 maanden met ingang van 31 december 2023.

Het kantoor te Warschau is een nieuw A klasse kantoorgebouw gelegen in het Mokotow district aan Pl. Gugulskiego 1, 02-661 Warschau. Volgens de huurovereenkomst is de einddatum van de huurovereenkomst 1 december 2028, hoewel de huurovereenkomst tegen 6 september 2022 kan worden beëindigd met ingang van 6 maart 2023. Van de opzeggingsmogelijkheid is geen gebruik gemaakt. De contractuele partij is BaseCamp Student Operations ApS, die het kantoor onderverhuurt aan de andere ondernemingen.

In Londen huurt de BaseCamp Groep een kantoorruimte gelegen in Soho, Londen van Fora Space Limited voor een maandelijkse residentievergoeding van £6.555,60. De huidige huurovereenkomst is ingegaan op 1 april 2022 en heeft een initiële looptijd van 12 maanden, en dan met automatische verlenging op maandelijkse basis tot opzegging.

De in Berlijn gehuurde kantoorruimte is gelegen in het hart van Berlijn aan de Rosenthaler Strasse 51, Mitte, 10178 Berlijn, een levendige wijk voor de lokale bevolking en toeristen met goede verbindingen naar het centraal station en de luchthaven.

2.4.1.5 Operationeel en financieel overzicht

De volgende tabel toont het bedrijfsresultaat van de BaseCamp Groep (in EUR) voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 (BC Skovbrynet Residential ApS niet inbegrepen):

	2021
Vergoedingen vastgoedbeheer	3.202.515
Vergoedingen ontwikkeling	5.635.839
Andere vergoedingen	150.273
Vergoedingen beleggingsadvies (na aftrek van kortingen en provisies)	2.828.702
Andere inkomsten	204.826
Totaal inkomsten	**12.022.156**
Personeelskosten en aanverwante uitgaven	-10.507.233
Administratieve en algemene uitgaven	-980.253
Kosten voor IT	-292.010
Verkoop- en marketingkosten	-129.274
Niet-bedrijfskosten en -opbrengsten	1.510
EBITDA	**114.897**
%	1,0%

De belangrijkste factoren die de bedrijfsresultaten beïnvloeden zijn de inkomsten uit vergoedingen, die worden bepaald door de bezettingsgraad en de gemiddelde huur van operationeel vastgoed voor de vergoedingen voor vastgoedbeheer, de ontwikkelingsbudgetten van vastgoed in aanbouw voor de inkomsten uit vergoedingen voor ontwikkeling en het geïnvesteerde vermogen in beide fondsen (ESHF I en ESHF II) die worden beheerd voor de vergoedingen voor beleggingsadvies. Als uitbater en beheerder zijn de belangrijkste kostendrijvers de personeelskosten en aanverwante uitgaven, alsook kantoorkosten, IT en professionele honoraria.

2.4.1.6 Kapitaalmiddelen

De BaseCamp Groep heeft in het verleden haar liquiditeits- en kapitaalbehoeften voornamelijk gefinancierd met middelen gegenereerd uit bedrijfsactiviteiten en leningen.

<u>Verplichtingen</u>

De volgende tabel geeft een uitsplitsing van de verplichtingen van de BaseCamp Groep (in EUR) voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 (exclusief BC Skovbrynet Residential ApS):

Kortlopende verplichtingen	**31 december 2021**
Aan verbonden en geassocieerde partijen	-
Salarissen en lonen	336.552
Toe te rekenen loonbelastingen	282.267
Schulden	746.622
Toe te rekenen kosten	1.558.703
Toe te rekenen belastingen	1.652.714
Andere kortlopende verplichtingen	77.686
Totaal kortlopende verplichtingen	***4.654.544***
Langlopende verplichtingen	
Andere leningen	12.590.320
Andere langlopende verplichtingen	6.191
Totaal langlopende verplichtingen	***12.596.512***
Totaal verplichtingen	**17.251.056**

De toe te rekenen kosten hebben voornamelijk betrekking op kortingen op de met een groep beleggers overeengekomen vergoeding voor beleggingsadvies, die naar verwachting aan het eind van het boekjaar eindigend in 2022 zullen worden terugbetaald.

De lening heeft betrekking op de terbeschikkingstelling van het aandelengedeelte van het Lyngby Residentieel Vastgoed en zal worden voldaan bij de Afsluiting in verband met de Deense OpCo's Verwerving.

Toe te rekenen belastingen hebben voornamelijk betrekking op BTW die tijdens de normale bedrijfsuitoefening moet worden betaald.

Kasstromen

De volgende tabel geeft een beknopt overzicht van de kasstromen van de BaseCamp Groep (in EUR) voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 (exclusief BC Skovbrynet Residential ApS):

	2021
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	822.888
Netto kasstroom gebruikt voor investeringsactiviteiten	-125.999
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	-8.554
Kas en kasequivalenten begin boekjaar	1.757.565
Gevolgen van wisselkoerswijzigingen	35.877
Kas en kasequivalenten einde boekjaar	**2.481.777**

De kasstroom is hoofdzakelijk afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten. De belangrijkste bijdragende factoren zijn de betaalde honoraria en de loonkosten.

2.4.1.7 Regelgevend kader

De activiteiten van de BaseCamp Groep worden in elk land waar zij actief is onderworpen aan uitgebreide regelgeving, waaronder regelgeving op het gebied van corporate governance, financiën, arbeid, belastingen, milieu, sociale en governance, en gezondheid en veiligheid, alsmede wetgeving op het gebied van vastgoed en ruimtelijke ordening.

De BaseCamp Groep verbindt zich tot de naleving van alle toepasselijke wet- en regelgeving van de landen waarin zij zaken doet. Indien deze wet- en regelgeving wordt gewijzigd, of nieuwe

verplichtingen worden opgelegd, kunnen vastgoedbeheer en investeringen moeilijker of duurder worden, en daarmee een negatief effect hebben op de financiële toestand en activiteiten van de BaseCamp Groep. Zie ook hoofdstuk 1.2.3.5 van deze Verrichtingsnota.

2.4.1.8 Bestuur en corporate governance

In dit hoofdstuk worden het bestuur en de corporate governance van de BaseCamp Groep beschreven zoals deze van kracht waren op de datum van deze Verrichtingsnota.

Zoals uiteengezet in hoofdstuk 2.3.3.4 van deze Verrichtingsnota, zal de heer David Justin Hamer met ingang van de Afsluiting terugtreden als CEO van de BaseCamp Groep.

Raad van bestuur

De raad van bestuur van BaseCamp (de "**Raad van Bestuur van BaseCamp**") is in de eerste plaats verantwoordelijk voor het vaststellen van de regels en beginselen die ten grondslag liggen aan het bestuur en de corporate governance van de BaseCamp Groep. De Raad van Bestuur van BaseCamp is het belangrijkste besluitvormingsorgaan van de BaseCamp Groep en houdt toezicht op de algemene bedrijfsstrategie en prestaties.

De rol van de Raad van Bestuur van BaseCamp is om te streven naar het langetermijnsucces van de BaseCamp Groep door middel van efficiënt risicobeheer en -controle.

Op de datum van deze Verrichtingsnota bestaat de Raad van Bestuur van BaseCamp uit vier bestuurders:

Naam bestuurder	**Datum benoeming**	**Functie**
Amnon Bar-Tur	1 mei 2015	Managing director
Armon Bar-Tur	9 maart 2015	Executive chairman
David Justin Hamer	9 maart 2015	CEO
Dr. Andreas Junius	31 december 2015	Managing director

Hieronder volgt een kort overzicht van de relevante ervaring van de bestuurders.

Amnon Bar-Tur: Dhr. Bar-Tur is gevestigd in New York en is partner en managing director van BaseCamp. Dhr. Bar-Tur is sinds 2009 betrokken bij de aankoop en ontwikkeling van studentenhuisvesting en meer in het algemeen sinds 2005 bij vastgoedfondsen, waaronder lichte industrieparkstrategieën, als partner en bestuurder van een in het VK gevestigd asset management en development bedrijf dat meer dan USD 600 miljoen aan activa beheerde. Dhr. Bar-Tur is bestuurder van CITYarts, een non-profit kunstorganisatie in New York City en jurylid en oprichter van de jaarlijkse Bar-Tur Photo Awards.

Armon Bar-Tur: Dhr. Bar-Tur is gevestigd in Zwitserland en is partner en executive chairman van BaseCamp. Hij is sinds 2009 betrokken bij de aankoop en ontwikkeling van studentenhuisvesting en meer in het algemeen sinds 2005 bij vastgoedfondsen, waaronder strategieën voor lichte industrieparken, de conversie van een groot hotel in New York naar co-op appartementen en de fondsenwerving voor en oprichting van een amusementscomplex van wereldklasse ter waarde van USD 400 miljoen. Voorheen was dhr. Bar-Tur werkzaam als executive director van de investment management divisie van Morgan Stanley en heeft hij ook gewerkt voor Merrill Lynch Asset Management in Princeton, New Jersey.

David Justin Hamer: Dhr. Hamer is gevestigd in Londen en is partner en chief executive officer van BaseCamp. Dhr. Hamer heeft meer dan zeventien jaar ervaring in het adviseren van Europese vastgoedfondsen, waaronder het adviseren over bedrijfs- en ontwikkelingsaspecten van de studentenhuisvestingsprojecten van BaseCamp UK. Voordat hij als bestuurder bij de beleggingsadviseur in dienst trad, was dhr. Hamer partner bij Greenberg Traurig Maher LLP en daarvoor vice-voorzitter van het Londense kantoor van Paul Hastings (Europe) LLP. Hij heeft praktische ervaring met ontwikkeling als investeerder in een aantal ondernemingen en

vastgoedontwikkelingsbedrijven. Hij heeft op diverse conferenties en INREV gesproken over vastgoedfondsvraagstukken.

Dr. Andreas Junius: Dr. Junius is partner en managing director van BaseCamp, gevestigd in Frankfurt. Hij brengt een diepgaande kennis van internationaal financieringsrecht in het team. Hij is al meer dan 25 jaar transactieadvocaat met een focus op vennootschaps- en effectenrecht, financiering en investeringen. Hij adviseert institutionele beleggers en financiers alsook gesofisticeerde kredietnemers gevestigd in de VS en continentaal Europa bij binnenlandse en grensoverschrijdende transacties waaronder project- en infrastructuurfinanciering en vastgoed. Dr. Junius was partner bij Clifford Chance Frankfurt en was ook partner bij Bryan Cave LLP, Dechert LLP en Poellath & Partners.

C-Suite

De Raad van Bestuur van BaseCamp delegeert het dagelijks bestuur van de BaseCamp Groep aan de "**C-Suite**", bestaande uit David Justin Hamer (CEO), Monique Jaqqam (CFO), Rachel Butterworth (CMO) en Elizabeth Cox (CoS), die op hun beurt het uitvoerend managementteam hebben gemandateerd om de algehele bedrijfsstrategie van de BaseCamp Groep te implementeren.

Uitvoerend management

De rol van het uitvoerend managementteam is het ondernemen van de operationele dagelijkse activiteiten van de BaseCamp Groep in het licht van de bedrijfswaarden en het aansturen van de organisatie om de strategie van de BaseCamp Groep uit te voeren. Het uitvoerend managementteam bestaat uit de C-Suite en regionale managing directors.

Vergoeding

De BaseCamp Groep ziet erop toe dat het vergoedingsniveau hoog genoeg is om bestuurders en leden van het uitvoerend managementteam aan te trekken, te behouden en te motiveren.

De Raad van Bestuur van BaseCamp keurt het bedrag van de vergoeding van de executive chairman, CEO, COO en CFO goed. De vergoeding van het uitvoerend managementteam (inclusief regionale operational directors) wordt bepaald en goedgekeurd door de C-Suite. Er is geen formele remuneratiecommissie ingesteld en dit wordt ook niet vereist door de BaseCamp Groep gezien de omvang van de operationele structuur en de aard van de bedrijven van de BaseCamp Groep.

De leden van de Raad van Bestuur van BaseCamp en het uitvoerend managementteam ontvangen een vaste jaarlijkse vergoeding en een variabele vergoeding in de vorm van een jaarlijkse bonus. De variabele vergoeding of bonus is zuiver discretionair en wordt uitgekeerd bij besluit van de Raad van Bestuur van BaseCamp.

Met uitzondering van pensioenbijdragen en vergoeding van zakelijke onkosten of enig aanvullend voordeel dat is voorzien in de relevante arbeids- of dienstverleningsovereenkomst die specifiek is voor een bepaald rechtsgebied, zijn er geen aanvullende voordelen verschuldigd aan de uitvoerende kaderleden en managementteam.

De vergoeding van de Raad van Bestuur van BaseCamp en het uitvoerend managementteam (in EUR) voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 was als volgt:

	2021
Aantal personen op de balans (i.e. het uitvoerend managementteam)	19
Basisvergoeding	4.255.797
Variabele vergoeding	400.031
Pensioenen	0
Totale vergoeding van het uitvoerend managementteam	**4.655.828**

Dienstverleningsovereenkomsten

De BaseCamp Groep heeft overeenkomsten gesloten met haar belangrijkste managers, waaronder de CEO, de CFO en de executive chairman, die allemaal standaardvoorwaarden hebben en de gebruikelijke niet-concurrentiebedingen en opzegtermijnen bevatten.

Auditcomité

De Raad van Bestuur van BaseCamp heeft een audit risico comité ingesteld om de Raad van Bestuur van BaseCamp te ondersteunen bij het uitvoeren van haar verantwoordelijkheden inzake het toezicht op het financiële rapporteringsproces, de jaarrekeningen en de praktijken op het gebied van interne controle en risicobeheer.

Het audit risico comité komt elk kwartaal samen om de systemen van interne controle en risicobeheer te onderzoeken die zijn opgezet door het uitvoerend managementteam, met als doel ervoor te zorgen dat de belangrijkste risico's (waaronder die met betrekking tot de niet-naleving van wet- en regelgeving) worden geïdentificeerd en dienovereenkomstig worden behandeld.

Het audit risico comité heeft geen beslissingsbevoegdheid en is uitsluitend een raadgevend orgaan. Het comité rapporteert aan de Raad van Bestuur van BaseCamp, die de beslissingen neemt.

Het audit risico comité bestaat uit de Executive Chair, CEO, CFO, Chief of Staff en Head of Internal Control and Risk Management van de BaseCamp Groep, de Managing Director van ESHF I en ESHF II, BaseCamp Group Legal Counsel, en BaseCamp Group Data & Sustainability Manager.

Belangenconflicten

Overeenkomstig Deel 10, Hoofdstuk 2, Sectie 175 van de Companies Act 2006 van het Verenigd Koninkrijk (die van toepassing is op BaseCamp), moeten bestuurders een situatie vermijden waarin er een conflict of mogelijk conflict is tussen de verplichtingen die de bestuurders hebben tegenover de vennootschap en ofwel hun persoonlijke belangen of andere verplichtingen die zij hebben tegenover een derde partij. Wanneer één of meerdere bestuurders een belangenconflict van vermogensrechtelijke aard zouden kunnen hebben met een beslissing of verrichting waarover de raad van bestuur een beslissing moet nemen, dan dient de bestuurder in kwestie de andere bestuurders op de hoogte te brengen van dit conflict vóór de vergadering van de raad van bestuur en de verklaring van dergelijk belangenconflict dient te worden opgenomen in de notulen van de raad van bestuur, samen met een beschrijving van het belangenconflict in kwestie en de aard van de betrokken beslissing of verrichting.

De aandeelhouders van BaseCamp zijn ook de bestuurders van BaseCamp en BaseCamp Real Estate Partners Ltd en kunnen ook als bestuurders in de raden van bestuur van de relevante dochtervennootschappen zetelen.

BaseCamp en BaseCamp Real Estate Partners Ltd zijn aangesteld als beleggingsadviseurs van (de beheerder(s) van de alternatieve beleggingsfondsen) ESHF I en ESHF II, en hun respectieve verbonden personen, kaderleden, bestuurders en aandeelhouders, werknemers en agenten zijn of kunnen betrokken zijn bij andere financiële, beleggings- en beroepsactiviteiten die van tijd tot tijd een belangenconflict kunnen veroorzaken met het beheer van ESHF I en ESHF II of de beleggingsinstrumenten en/of hun respectieve rollen met betrekking tot ESHF I en ESHF II en dergelijke beleggingsinstrumenten. Deze activiteiten kunnen bestaan uit het beheren of adviseren van andere portefeuilles, het aan- en verkopen van activa, het taxeren van activa en het beheren van vastgoed. Deze personen moeten alle redelijke inspanningen aanwenden om ervoor te zorgen dat de uitoefening van hun respectieve taken niet wordt belemmerd door hun eventuele betrokkenheid en dat elk conflict dat zich voordoet op billijke wijze wordt opgelost.

De Adviesdiensten inzake Vastgoedbeleggingen en de voorwaarden waaronder BaseCamp en BaseCamp Real Estate Partners Ltd, als beleggingsadviseurs, worden ingeschakeld, worden uiteengezet in de relevante Beleggingsadviseurovereenkomsten die van toepassing zijn op

BaseCamp en Base Camp Real Estate Partners Ltd. Deze leggen de beleggingsadviseurs de verplichting op de algemene aard of de bronnen van belangenconflicten duidelijk kenbaar te maken aan ESHF I en ESHF II en hun beheerders van alternatieve beleggingsfondsen. Deze documenten regelen ook de gebeurtenissen die niet als belangenconflicten worden beschouwd en de processen voor het beheer van belangenconflicten die zich voordoen.

De Projectbeheerdiensten en Vastgoedbeheerdiensten van de Basecamp Groep die voor ESHF I en ESHF II en hun investeringsvehikels worden verricht, worden beheerst door de door het fonds goedgekeurde standaard projectbeheer- en vastgoedbeheerovereenkomsten (zoals toegepast op elk vastgoed) en er doen zich geen conflicten voor.

De BaseCamp Groep heeft beleidslijnen en procedures geïmplementeerd met het oog op het beperken van het risico van eventuele belangenconflicten en de kans op eventuele nadelige gevolgen voor de BaseCamp Groep.

2.4.1.9 Werknemers

De BaseCamp Groep heeft ongeveer 94 voltijdse werknemers in dienst (met inbegrip van het uitvoerend managementteam) verspreid over het Verenigd Koninkrijk, Polen, Duitsland en Denemarken. Daarnaast schakelt de BaseCamp Groep tijdelijke krachten in voor specifieke werkzaamheden of uitzendkrachten om in haar reguliere tijdelijke behoeften te voorzien in studentenhuizen die door de BaseCamp Groep worden beheerd.

Departement	**VK**	**Duitsland**	**Scandinavië**	**Polen**
Office	8	7	4	6
Development	0	6	4	7
Finance	1	9	4	7
Operations	0	9	10	12
Totaal	**9**	**31**	**22**	**32**

De BaseCamp Groep heeft in bepaalde rechtsgebieden, waaronder het Verenigd Koninkrijk, Denemarken en Duitsland, vaste bijdrage pensioenregelingen, waarbij werknemers automatisch worden ingeschreven in de wettelijke pensioenregeling en vaste bijdragen automatisch worden betaald door de werkgever als onderdeel van de loonberekening. Voorts wordt voor de werknemers in Polen een Werknemerskapitaalplan (PKK) beheerd.

De totale loon- en gerelateerde kosten (in EUR) van de BaseCamp Groep voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 waren als volgt samengesteld:

Kosten	**Duitsland**	**Denemarken**	**Polen**	**Verenigd Koninkrijk**	**Totaal**
Salarissen en lonen	2.569.175	1.927.463	1.507.885	2.689.744	**8.694.266**
Loonbelasting	423.152	15.745	-	192.679	**631.576**
Bonus & Incentives	365.737	139.682	193.605	70.608	**769.631**
Voordelen voor werknemers	51.511	149.448	103.196	107.604	**411.759**
Totaal	**3.409.576**	**2.232.337**	**1.804.686**	**3.060.634**	**10.507.233**

2.4.1.10 Transacties met verbonden partijen

Buiten de Beleggingsadviseurovereenkomsten met (de beheerder(s) van de alternatieve beleggingsfondsen van) ESHF I en ESHF II en de vastgoedontwikkelings- en beheerovereenkomsten met hun dochtervennootschappen (met inbegrip van de Ingebrachte Vennootschappen) (zie hoofdstuk 2.4.1.3 van deze Verrichtingsnota), is de BaseCamp Groep

geen andere transacties met verbonden partijen aangegaan op enig moment in de periode vanaf de oprichting tot de datum van deze Verrichtingsnota.

2.4.1.11 Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Met uitzondering van de rechtsvordering met betrekking tot het Lyngby Studentenvastgoed (zie hoofdstuk 2.4.2.8 van deze Verrichtingsnota), zijn er geen gerechtelijke of arbitrageprocedures met een geschillenwaarde van EUR 500.000 of meer, en BaseCamp is niet op de hoogte van enige lopende of dreigende gerechtelijke of arbitrageprocedures gedurende de 12 maanden voorafgaand aan de datum van deze Verrichtingsnota die een belangrijke invloed kunnen hebben, of in een recent verleden hebben gehad, op de financiële positie of winstgevendheid van de BaseCamp Groep.

2.4.1.12 Belangrijke overeenkomsten

Er zijn gedurende de laatste twee jaar geen belangrijke overeenkomsten aangegaan anders dan in het kader van de normale bedrijfsuitoefening van een lid van de BaseCamp Groep of op grond waarvan een lid van de BaseCamp Groep een belangrijke verplichting heeft of aanspraak kan maken.

De BaseCamp Groep is de volgende belangrijke overeenkomsten aangegaan in het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

<u>Beleggingsadviseurovereenkomsten</u>

BaseCamp en BaseCamp Real Estate Partners Ltd. zijn drie Beleggingsadviseurovereenkomsten aangegaan.

Beleggingsadviseurovereenkomst van 1 januari 2019 tussen BaseCamp en E2H

BaseCamp is aangesteld als beleggingsadviseur van E2H om Adviesdiensten inzake Vastgoedbeleggingen te verlenen en te helpen bij de uitvoering van de beleggingsdoelstellingen en het beleggingsbeleid van E2H. BaseCamp (als beleggingsadviseur) moet Adviesdiensten inzake Vastgoedbeleggingen verlenen aan E2H en elk van haar dochtervennootschappen, waaronder bepaalde van de Ingebrachte Vennootschappen.

De aanstelling van BaseCamp als beleggingsadviseur is voor onbepaalde tijd, tenzij beëindigd door BaseCamp of E2H door schriftelijke kennisgeving aan de andere partij indien de partijen ophouden te mogen handelen in hun respectievelijke hoedanigheid onder de toepasselijke wetgeving of indien op enig moment één van beide partijen insolvent wordt.

Onder de bepalingen van de Beleggingsadviseurovereenkomst heeft BaseCamp recht op een jaarlijkse beleggingsadviesvergoeding gelijk aan één procent (1%) per jaar van het belegd vermogen in beleggingen van E2H (vermeerderd met de toepasselijke BTW).

De Beleggingsadviseurovereenkomst wordt beheerst door het recht van Engeland en Wales.

Beleggingsadviseurovereenkomst van 7 juli 2021 tussen BaseCamp Real Estate ICAV, DMS Investment Management Services (Europe) Limited en BaseCamp Real Estate Partners Ltd

DMS Investment Management Services (Europe) Limited heeft, als beheerder van het alternatieve beleggingsfonds ESHF II, BaseCamp Real Estate Partners Ltd aangesteld om Adviesdiensten inzake Vastgoedbeleggingen te verlenen aan en te helpen bij de uitvoering van de beleggingsdoelstellingen en het beleggingsbeleid van ESHF II. Krachtens de Beleggingsadviseurovereenkomst moet BaseCamp Real Estate Partners Ltd de Adviesdiensten inzake Vastgoedbeleggingen verlenen aan ESHF II en haar investeringsvehikels, waaronder bepaalde van de Ingebrachte Vennootschappen.

De looptijd van de Beleggingsadviseurovereenkomst voor zover deze betrekking heeft op ESHF II is gelijk aan de looptijd van ESHF II als alternatief beleggingsfonds, behoudens voortijdige

beëindiging om welke reden dan ook door de beheerder van het alternatieve beleggingsfonds na een stemming, of een schriftelijk verzoek daartoe, van de klasse A aandeelhouders van ESHF II met de toepasselijke meerderheden.

De beleggingsadviesvergoeding is gelijk aan één procent (1%) per jaar van de toezeggingen van de klasse A aandelen aan ESHF II gedurende de beleggingsperiode en zal na de beleggingsperiode gelijk zijn aan één procent (1%) per jaar over het aan de klasse A aandelen toe te rekenen belegd vermogen in beleggingen van ESHF II, in beide gevallen vermeerderd met de toepasselijke BTW.

De Beleggingsadviseurovereenkomst wordt beheerst door Iers recht.

Beleggingsadviseurovereenkomst van 18 december 2015 tussen DMS QIAIF Platform ICAV, DMS Offshore Management (Europe) Limited en BaseCamp

DMS Offshore Management Services (Europe) Limited heeft, als beheerder van het alternatieve beleggingsfonds ESHF I, BaseCamp aangesteld om Adviesdiensten inzake Vastgoedbeleggingen te verlenen aan en te helpen bij de uitvoering van de beleggingsdoelstellingen en het beleggingsbeleid van ESHF I. Krachtens de Beleggingsadviseurovereenkomst moet BaseCamp de Adviesdiensten inzake Vastgoedbeleggingen verlenen aan ESHF I en haar investeringsvehikels, waaronder bepaalde van de Ingebrachte Vennootschappen.

De looptijd van de Investment Advisor Agreement voor zover deze betrekking heeft op ESHF I is gelijk aan de looptijd van ESHF I als alternatief beleggingsfonds, behoudens voortijdige beëindiging om welke reden dan ook door de beheerder van het alternatieve beleggingsfonds na een stemming, of een schriftelijk verzoek, van de klasse A aandeelhouders van ESHF II met de toepasselijke meerderheden.

De beleggingsadviesvergoeding is gelijk aan één procent (1%) per jaar van de toezeggingen van de klasse A aandelen aan ESHF I gedurende de beleggingsperiode en zal na de beleggingsperiode gelijk zijn aan één procent (1%) per jaar over het aan de klasse A aandelen toe te rekenen belegd vermogen in beleggingen van ESHF I, in beide gevallen vermeerderd met de toepasselijke BTW.

De Beleggingsadviseurovereenkomst wordt beheerst door Iers recht.

<u>Projectbeheerovereenkomsten</u>

De BaseCamp Groep verleent Projectbeheerdiensten aan bepaalde Ingebrachte Vennootschappen (en aan andere dochtervennootschappen van ESHF I en ESHF II met vastgoed in ontwikkeling) op grond van een standaard projectbeheerovereenkomst. Als vergoeding voor het verlenen van deze diensten heeft het betreffende lid van de BaseCamp Groep recht op een basisvergoeding van EUR 180.000 (of een ander bedrag dat wordt overeengekomen) en een vastgoedbeheervergoeding die gelijk is aan 2,5% plus BTW van de totale kosten van de ontwikkelingsovereenkomst.

Met betrekking tot elk bouwproject vereist de Projectbeheerovereenkomst dat het relevante lid van de BaseCamp Groep, als projectmanager, de initiële planning van een project uitvoert en vervolgens de door het professionele team en de hoofdaannemer te leveren ontwikkelingsdiensten en te verrichten werkzaamheden beheert en coördineert. De projectmanager zal verantwoordelijk zijn voor de algemene coördinatie van de oplevering van elk project.

De Projectbeheerdiensten bestaan uit (i) de opstart van het project, (ii) haalbaarheidsstudies, (iii) ontwerp en planning, (iv) aanbesteding, (v) bouw, (vi) indienststelling en (vii) oplevering zodra het project is voltooid.

Zie hoofdstukken 2.4.9.3, 2.4.10.3 en 2.4.11.3 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie over de projectbeheerovereenkomsten met betrekking tot respectievelijk het Malmö Vastgoed, het Aarhus Vastgoed en het Aken Vastgoed.

Vastgoedbeheerovereenkomsten

De BaseCamp Groep verleent Vastgoedbeheerdiensten aan bepaalde Ingebrachte Vennootschappen en aan BC Skovbrynet Residential ApS (en aan andere dochtervennootschappen van ESHF I en ESHF II met operationeel vastgoed) op grond van een standaard vastgoedbeheerovereenkomst. Als vergoeding voor het verlenen van deze diensten heeft het betreffende lid van de BaseCamp Groep recht op een vastgoedbeheervergoeding die gelijk is aan 10% van de ontvangen huur met betrekking tot het vastgoed, na aftrek van de kosten voor nutsvoorzieningen die in mindering worden gebracht op de ontvangen huur.

De afgesproken vorm vastgoedbeheerovereenkomst vereist dat het relevante lid van de BaseCamp Groep, als lokaal vastgoedbeheerder, Vastgoedbeheerdiensten verleent aan de relevante vastgoedeigenaar. De Vastgoedbeheerdiensten bestaan uit (i) het klaarzetten van elk vastgoed voor verhuur, (ii) marketing en branding, (iii) verhuur en het regelen van de uitvoering van huurovereenkomsten, (iv) het innen van waarborgsom/garantie/huur, (v) het opstellen en verspreiden van informatieve welkomstpakketten, (vi) nutsvoorzieningen en kredietcontrole, (vii) check-in/check-out procedures, (viii) het beheren van websites voor elk vastgoed, (ix) (het organiseren van) het toezicht op de staat van het vastgoed en het inschakelen van aannemers namens de eigenaar voor het onderhoud en schoonmaak van elk vastgoed, het voorzien in interactieve systemen voor onderhoudskwesties, (x) planning van de levenscyclus van meubilair, inrichting, mechanica en techniek, (xi) het voorzien in rapporteringssystemen en het rapporteren aan de eigenaar over inkomsten, uitgaven, leegstand, bouwkosten, huurniveaus en technische kwesties, en (xii) het opzetten van een programma voor studentenvertegenwoordigers dat als schakel fungeert tussen de eigenaar, de vastgoedbeheerder en de klanten.

Elke vastgoedbeheerovereenkomst wordt aangepast om te voorzien in alle relevante regelgevende vereisten in het plaatselijke rechtsgebied. Elke vastgoedbeheerovereenkomst heeft een initiële looptijd van drie jaar en kan dan worden beëindigd met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden door één van beide partijen of met onmiddellijke ingang na schriftelijke kennisgeving om dringende redenen.

Zie hoofdstukken 2.4.1.4, 2.4.2.3, 2.4.3.3, 2.4.4.3, 2.4.5.3, 2.4.6.3, 2.4.7.3 en 2.4.8.3 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie over de vastgoedbeheerovereenkomsten met betrekking tot respectievelijk het Lyngby Residentieel Vastgoed, het Lyngby Studentenvastgoed, het Potsdam Vastgoed, het Leipzig Vastgoed, het Łódź I Vastgoed, het Łódź II Vastgoed, het Katowice Vastgoed en het South Campus Vastgoed.

2.4.2 ST Skovbrynet Student ApS

2.4.2.1 Geschiedenis, structuur en aandeelhouders

ST Skovbrynet Student ApS, dat het Lyngby Studentenvastgoed houdt, wordt volledig gehouden door STH en zal door de Vennootschap worden verworven op de Afsluitingsdatum als onderdeel van de Inbrengen. Zie hoofdstuk 2.2.1 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie over de Inbrengen en hoofdstuk 2.3.1 van deze Verrichtingsnota voor de belangrijkste bepalingen van deze transactie.

2.4.2.2 Statuten, aandelenkapitaal en voorwerp

De huidige statuten van ST Skovbrynet Student ApS voorzien niet in categorieën van aandelen of in enige beperking van de vrije overdraagbaarheid van de aandelen. Er zijn geen aandeelhoudersovereenkomsten van kracht op het niveau van ST Skovbrynet Student ApS. Er zijn geen bepalingen in de statuten die tot gevolg zouden hebben dat een wijziging in de controle over ST Skovbrynet Student ApS zou worden vertraagd, uitgesteld of voorkomen.

Het aandelenkapitaal van ST Skovbrynet Student ApS bedraagt momenteel DKK 2.000.000, vertegenwoordigd door 2.000.000 aandelen, elk met een nominale waarde van DKK 1. Het aandelenkapitaal van ST Skovbrynet Student ApS is volledig volstort.

Het voorwerp van de vennootschap is het uitoefenen van activiteiten in de vastgoedsector en andere daarmee verband houdende activiteiten.

2.4.2.3 Bedrijfsoverzicht en belangrijkste activiteiten en markten

ST Skovbrynet Student ApS is uitsluitend een vastgoedholding, waarvan de voornaamste activiteiten bestaan uit de eigendom, de ontwikkeling en de verhuur van het Lyngby Studentenvastgoed in Denemarken, alsook het aangaan van daarmee verband houdende dienstverlenings- en leveringscontracten (zonder aandelen of andere financiële activa die geen verband houden met het Lyngby Studentenvastgoed).

De activiteiten van ST Skovbrynet Student ApS worden beheerd door BaseCamp Student Operations ApS krachtens een vastgoedbeheerovereenkomst van 22 maart 2022. De overeengekomen vergoeding bedraagt 10% van de gegenereerde inkomsten (EUR 370.000 voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021). Deze vergoeding dekt de loon- en aanverwante kosten van het personeel dat werkzaam is in het Lyngby Studentenvastgoed. Daarnaast levert BaseCamp Student Operations Aps diensten op het gebied van pre-opening, marketingdiensten, het in licentie geven van het merk, huurbeheer, inning van nutsvoorzieningen en garanties, toewijzing van kamers, aanwerving, toezicht op en rapportering over kosten voor schoonmaak, herstelling en onderhoud van het vastgoed, planning van de levenscyclus van kapitaaluitgaven voor het vastgoed, rapportering van financiële resultaten en andere belangrijke prestatie-indicatoren.

Zie hoofdstuk 2.4.1.3 van deze Verrichtingsnota voor een beschrijving van de marktpositionering van het Lyngby Studentenvastgoed.

2.4.2.4 Vastgoed

"**Lyngby Studentenvastgoed**" is een studentenhuisvesting gelegen te Skovbrynet 2 en 2A, 2800 Kongens, Lyngby, Denemarken, en gehouden door ST Skovbrynet Student ApS. Het biedt in totaal 639 bedden.

De ontwikkeling van het Lyngby Student Property is voltooid en werd in augustus 2020 operationeel. Het vastgoed bevindt zich op een centrale locatie in Lyngby, Denemarken, dicht bij de Technische Universiteit van Denemarken. Het studentenvastgoed is een pionierslocatie voor innovatieve bouw en duurzaamheid, waarbij gebruik wordt gemaakt van zonne-energie en warmteterugwinning uit het ventilatiesysteem.

Het Lyngby Studentenvastgoed heeft de 2019 Real Estate Media Project Award gewonnen voor het beste vastgoedproject in Denemarken.

De ontwikkeling bevat een reeks faciliteiten, waaronder een gemeenschappelijke ruimte, een fitnessruimte, een speelkamer, een wasserette, een bibliotheek/leeszaal en een wandel- en hardloopparcours op het dak. Er is ook een ondergrondse parkeergarage en kleine winkelruimte.

2.4.2.5 Operationeel en financieel overzicht

De volgende tabel toont de ontwikkeling van het bedrijfsresultaat (in EUR) van het Lyngby Studentenvastgoed voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019, het boekjaar eindigend op 31 december 2020 en het boekjaar eindigend op 31 december 2021:

Lyngby Studentenvastgoed	**2019**	**2020**	**% var**	**2021**	**% var**
Bezettingsgraad	**0,0%**	**18,4%**	-	**45,7%**	148,1%
Gemiddelde huurprijs	-	831	-	867	4,3%
Huur	-	488.692	-	3.035.520	521,2%
Handelshuur	-	-	-	-	-
Andere inkomsten	-	1.435	-	38.877	2.609,9%
Totaal inkomsten	**-**	**490.126**	-	**3.074.397**	527,3%

EBITDA	**-**	**35.030**	-	**1.058.269**	2.921,0%
EBITDA marge	**0,0%**	**7,1%**	-	**34,4%**	381,6%

De totale inkomsten van het Lyngby Studentenvastgoed stegen van ongeveer EUR 489.000 in 2020 tot ongeveer EUR 3.000.000 in 2021. Als gevolg van de toegangsbeperkingen voor buitenlandse studenten in verband met de uitbraak van COVID-19 verliep de stabilisatie van het Lyngby Studentenvastgoed trager dan verwacht.

Per juni 2022 is het Lyngby Studentenvastgoed bijna volledig verhuurd (gemiddelde bezettingsgraad van 96,2%) en de gemiddelde huur per kamer is met 3,4% gestegen ten opzichte van 2021.

De belangrijkste kostencategorieën van het Lyngby Studentenvastgoed in 2021 waren: schoonmaakkosten (EUR 122.000, 4% van de totale inkomsten), administratieve en algemene kosten (EUR 117.000, 3,8% van de totale inkomsten), en herstellings- en onderhoudskosten (EUR 311.000, 10,1% van de totale inkomsten). Verwacht wordt dat de kosten vast zullen blijven, met slechts een inflatoire stijging. Naarmate de inkomsten stabiliseren, zal de winstmarge vervolgens toenemen.

2.4.2.6 Kapitaalmiddelen

Het Lyngby Studentenvastgoed heeft in het verleden haar liquiditeits- en kapitaalbehoeften voornamelijk gefinancierd met middelen gegenereerd uit bedrijfsactiviteiten en leningen.

ST Skovbrynet Student ApS, als kredietnemer, sloot op 19 april 2019 een kredietovereenkomst voor een bedrag van DKK 575.000.000, met bepaalde kredietverleners en Pensionskassernes Administration A/S als agent. De lening werd gebruikt voor de herfinanciering en bouwfinanciering van het project en de ontwikkelingskosten.

Op 27 januari 2021 sloot ST Skovbrynet Student ApS, als kredietnemer, een overeenkomst tot wijziging van de bestaande kredietovereenkomst met Pensionskassernes Administration A/S. De overeenkomst tot wijziging verhoogde de hypotheek geregistreerd op het onroerend goed van DKK 575.000.000 tot DKK 618.000.000, verlengde de aflossingsdatum van 1 oktober 2021 tot 1 mei 2023 en wijzigde de overeengekomen rentebetalingsdata. Met ingang van 1 januari 2021 draagt de kredietfaciliteit een rente van CIBOR 3M (berekend als 0 indien CIBOR 3M negatief is) plus 2,75%.

<u>Verplichtingen</u>

De volgende tabel geeft een uitsplitsing van de verplichtingen van het Lyngby Studentenvastgoed (in EUR) op 31 december 2021:

	31 december 2021
Kortlopende verplichtingen	
Aan verbonden en geassocieerde partijen	-
Schulden	485.898
Toe te rekenen kosten	8.159.387
waarvan rente op Aandeelhouderslening	*494.389*
Voorschotten	1.858.356
Andere kortlopende verplichtingen	16.553.802
Totaal kortlopende verplichtingen	***27.057.443***
Langlopende verplichtingen	
Bankleningen	79.961.437
Aandeelhoudersleningen	3.004.037
Andere langlopende verplichtingen	3.919
Uitgestelde belastingverplichtingen	7.343.725
Totaal langlopende verplichtingen	***90.313.117***

Totaal verplichtingen	***117.370.560***

De andere kortlopende verplichtingen omvatten een BTW-verplichting die betrekking heeft op BTW die tijdens de bouw is gevorderd op basis van de veronderstelling dat het Lyngby Studentenvastgoed was gebouwd als '*built to sell*'. Als gevolg van vertraging in de stabilisatie en de daaruit voortvloeiende lager dan verwachte vastgoedwaarde, is het Lyngby Studentenvastgoed onder de huidige eigenaar operationeel geworden. Vervolgens moest de BTW-verplichting worden opgenomen, aangezien de onderneming van BTW vrijgestelde inkomsten heeft. Verwacht wordt dat de BTW-verplichting zal worden voldaan als gevolg van de Inbrengen.

Kasstromen

De kasstroom is in hoofdzaak afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten en van veranderingen in de huurwaarborgen.

De volgende tabel geeft een beknopt overzicht van de kasstromen van het Lyngby Studentenvastgoed (in EUR) voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021:

	2021
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	3.712.468
Netto kasstroom gebruikt voor investeringsactiviteiten	-184.786
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.285.458
Kas en kasequivalenten begin boekjaar	502.503
Gevolgen van wisselkoerswijzigingen	438
Kas en kasequivalenten einde boekjaar	**2.745.165**

De belangrijkste factoren die de kasstroom beïnvloeden zijn de bedrijfsactiviteiten, zoals de geïnde huurgelden en de betaalde bedrijfs- en andere kosten. De financieringskasstroom heeft voornamelijk betrekking op rentebetalingen.

2.4.2.7 Transacties met verbonden partijen

ST Skovbrynet Student ApS (als kredietnemer) is op 20 juni 2017 een rentedragende kredietovereenkomst aangegaan met STH (als kredietverlener), zoals gewijzigd op 30 juni 2021 (ook een Aandeelhouderslening). Krachtens de bepalingen van de Aandeelhouderslening heeft STH aan ST Skovbrynet Student ApS een niet-gewaarborgde kredietfaciliteit voor termijnleningen van maximaal EUR 40.000.000 ter beschikking gesteld. De vervaldatum van de Aandeelhouderslening is 30 juni 2026.

Behalve de hierboven beschreven Aandeelhouderslening en de vastgoedbeheerovereenkomst met betrekking tot het Lyngby Studentenvastgoed (zie hoofdstuk 2.4.2.3 van deze Verrichtingsnota), is ST Skovbrynet Student ApS op geen enkel ogenblik tijdens de periode van oprichting tot de datum van deze Verrichtingsnota andere transacties met verbonden partijen aangegaan.

2.4.2.8 Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Behalve zoals hieronder beschreven, zijn er geen gerechtelijke of arbitrageprocedures met een geschillenwaarde van EUR 500.000 of meer, en ST Skovbrynet Student ApS is niet op de hoogte van enige hangende of dreigende gerechtelijke of arbitrageprocedures, gedurende de 12 maanden voorafgaand aan de datum van deze Verrichtingsnota, die een belangrijke invloed kunnen hebben, of in een recent verleden hebben gehad, op de financiële positie of de winstgevendheid van ST Skovbrynet Student ApS.

Op 24 mei 2022 ontving ST Skovbrynet Student ApS een brief betreffende een mogelijke vordering van Freja Ejendomme A/S, de vennootschap die het Lyngby Studentenvastgoed

oorspronkelijk aan ST Skovbrynet Student ApS heeft verkocht. In de brief wordt beweerd dat de koopprijs die voor het Lyngby Studentenvastgoed is betaald, hoger had moeten zijn wegens het aantal vierkante meters dat na de verwerving van het Lyngby Studentenvastgoed daadwerkelijk is gebouwd. De voorlopige vordering is vastgesteld op DKK 18.020.000 plus rente sinds 24 november 2017.

2.4.2.9 Belangrijke overeenkomsten

Anders dan de hierboven beschreven kredietovereenkomst met Pensionskassernes Administration A/S en de Aandeelhouderslening en de vastgoedbeheerovereenkomst met betrekking tot het Lyngby Studentenvastgoed (zie hoofdstuk 2.4.2.3 van deze Verrichtingsnota), zijn er gedurende de laatste twee jaar geen belangrijke overeenkomsten aangegaan anders dan in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening van ST Skovbrynet Student ApS of op grond waarvan ST Skovbrynet Student ApS een belangrijke verplichting of aanspraak heeft.

2.4.3 ST Potsdam S.à r.l.

2.4.3.1 Geschiedenis, structuur en aandeelhouders

ST Potsdam S.à r.l., dat het Potsdam Vastgoed houdt, wordt volledig gehouden door STH en zal door de Vennootschap worden verworven op de Afsluitingsdatum als onderdeel van de Inbrengen. Zie hoofdstuk 2.2.1 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie over de Inbrengen en hoofdstuk 2.3.1 van deze Verrichtingsnota voor de belangrijkste bepalingen van deze transactie.

2.4.3.2 Statuten, aandelenkapitaal en voorwerp

De huidige statuten van ST Potsdam S.à r.l. voorzien niet in categorieën van aandelen of in enige beperking van de vrije overdraagbaarheid van de aandelen. Er zijn geen aandeelhoudersovereenkomsten van kracht op het niveau van ST Potsdam S.à r.l. Er zijn geen bepalingen in de statuten die tot gevolg zouden hebben dat een wijziging in de controle over ST Potsdam S.à r.l. zou worden vertraagd, uitgesteld of voorkomen.

Het aandelenkapitaal van ST Potsdam S.à r.l. bedraagt momenteel EUR 12.500, vertegenwoordigd door 12.500 aandelen, elk met een nominale waarde van EUR 1. Het aandelenkapitaal van ST Potsdam S.à r.l. is volledig volstort.

Het voorwerp van de vennootschap is het uitoefenen van activiteiten in de vastgoedsector en andere daarmee verband houdende activiteiten.

2.4.3.3 Bedrijfsoverzicht en belangrijkste activiteiten en markten

ST Potsdam S.à r.l. is uitsluitend een vastgoedholding, waarvan de voornaamste activiteiten bestaan uit de eigendom, de ontwikkeling en de verhuur van het Potsdam Vastgoed in Duitsland, alsook het aangaan van daarmee verband houdende dienstverlenings- en leveringscontracten (zonder aandelen of andere financiële activa die geen verband houden met het Potsdam Vastgoed).

De activiteiten van ST Potsdam S.à r.l. worden beheerd door Basecamp Student Operations GmbH krachtens een vastgoedbeheerovereenkomst van 27 juli 2017. De overeengekomen vergoeding bedraagt 10% van de gegenereerde inkomsten (EUR 190.000 voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021). Deze vergoeding dekt de loon- en aanverwante kosten van het personeel dat werkzaam is in het Potsdam Vastgoed. Daarnaast levert Basecamp Student Operations GmbH diensten op het gebied van pre-opening, marketingdiensten, het in licentie geven van het merk, huurbeheer, inning van nutsvoorzieningen en garanties, toewijzing van kamers, aanwerving, toezicht op en rapportering over kosten voor schoonmaak, herstelling en onderhoud van het vastgoed, planning van de levenscyclus van kapitaaluitgaven voor het vastgoed, rapportering van financiële resultaten en andere belangrijke prestatie-indicatoren.

Zie hoofdstuk 2.4.1.3 van deze Verrichtingsnota voor een beschrijving van de marktpositionering van het Potsdam Vastgoed.

2.4.3.4 Vastgoed

"**Potsdam Vastgoed**" is een studentenhuisvesting gelegen te Liegenschaft Kossätenweg 25, 14476, Potsdam, Duitsland, en gehouden door ST Potsdam S.à r.l. Het biedt in totaal 263 bedden.

De ontwikkeling van het Potsdam Vastgoed is voltooid en werd in oktober 2017 operationeel. De bruto woonoppervlakte bedraagt 10.131 m² en omvat 263 kamers. Het vastgoed is centraal gelegen, op ongeveer 250 meter van de campus van de Universiteit van Potsdam-Golm en op ongeveer 150 meter van het Max Planck Instituut voor Moleculaire Plantenfysiologie. De Fraunhofer Instituten voor Biomedische Technologie en Toegepast Polymeer Onderzoek zijn ook in de buurt, en in de nabijheid van Golm light-rail treinstation, dat rechtstreekse verbindingen biedt naar Berlijn en het centrum van Potsdam.

De bezettingsgraad per juni 2022 bedroeg 99,4%.

De ontwikkeling bevat een reeks faciliteiten, waaronder een fitnessruimte, gemeenschappelijke ruimten, een filmzaal, een speelzaal, een wasserette, een bibliotheek/leeszaal en dakterrassen.

2.4.3.5 Operationeel en financieel overzicht

De volgende tabel toont de ontwikkeling van het bedrijfsresultaat (in EUR) van het Potsdam Vastgoed voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019, het boekjaar eindigend op 31 december 2020 en het boekjaar eindigend op 31 december 2021:

Potsdam Vastgoed	**2019**	**2020**	**% var**	**2021**	**% var**
Bezettingsgraad	**88,5%**	**84,0%**	**-5,1%**	**97,3%**	**15,8%**
Gemiddelde huurprijs	551	527	-4,5%	583	10,8%
Huur	1.540.000	1.395.991	-9,4%	1.790.858	28,3%
Handelshuur	-	-	-	-	-
Andere inkomsten	47.340	23.509	-50,3%	97.539	314,9%
Totaal inkomsten	**1.587.340**	**1.419.501**	-10,6%	**1.888.397**	33,0%
EBITDA	**826.878**	**619.548**	-25,1%	**814.245**	31,4%
EBITDA marge	**52,1%**	**43,6%**	**-16,2%**	**43,1%**	**-1,2%**

De totale inkomsten van het Potsdam Vastgoed daalden met ongeveer 10,6% van ongeveer EUR 1.540.000 in het boekjaar eindigend op 31 december 2019 naar ongeveer EUR 1.400.000 in het boekjaar eindigend op 31 december 2020 als gevolg van het uitbreken van COVID-19 en de daaropvolgende daling van de bezettingsgraad, aangezien de universiteiten overschakelden op virtueel onderwijs en het aantal studenten dat om huisvesting vroeg, afnam. Inkomsten stegen met 33,0% tot EUR 1.880.000 in het boekjaar eindigend op 31 december 2021 naarmate de beperkingen afnamen en de vraag weer toenam.

Begin 2021 en voor de duur van twee jaar heeft het Potsdam Vastgoed een corporate contract afgesloten met de Duitse militaire school voor 35 kamers tegen een gemiddelde huurprijs die aanzienlijk hoger ligt dan de gemiddelde huurprijs van het Potsdam Vastgoed met toegevoegde diensten zoals schoonmaak en het verschonen van linnen en inclusief makelaarscommissie. Dit contract droeg aanzienlijk bij tot de gemiddelde huurstijging maar leidde ook tot een stijging van de bedrijfskosten.

Per juni 2022 is het Potsdam Vastgoed bijna volledig verhuurd (gemiddelde bezettingsgraad van 99,4%) en de gemiddelde huur per kamer is met 7,5% gestegen ten opzichte van 2021.

De belangrijkste kostencategorieën van het Potsdam Vastgoed in 2021 waren: schoonmaakkosten (EUR 83.000, 4,4% van de totale inkomsten), makelaarscommissie in verband met een groepsboeking van de Duitse militaire school (EUR 45.000, 2,4% van de totale

inkomsten), administratieve en algemene kosten (EUR 72.000, 3,8% van de totale inkomsten), herstellings- en onderhoudskosten (EUR 195.000, 10,3% van de totale inkomsten) en beheervergoedingen (EUR 190.000, 10% van de totale inkomsten). Verwacht wordt dat de kosten vast zullen blijven, met slechts een inflatoire stijging.

2.4.3.6 Kapitaalmiddelen

Het Potsdam Vastgoed heeft in het verleden haar liquiditeits- en kapitaalbehoeften voornamelijk gefinancierd met middelen gegenereerd uit bedrijfsactiviteiten en leningen.

ST Potsdam S.à r.l. heeft als kredietnemer op 17 maart 2017 met de Mittelbrandenburgische Sparkasse als de bank een kredietovereenkomst gesloten voor een bedrag van EUR 15.500.000 voor de financiering van de ontwikkeling van het Potsdam Vastgoed. De rentevoet voor elke renteperiode is de som van de 3 maands Euribor + 2,22%. De vervaldatum van de lening werd vastgesteld op 31 mei 2037.

Op 21 februari 2022 sloot ST Potsdam S.à r.l., als kredietnemer, een kredietovereenkomst van EUR 18.000.000 met DZ HYP AG, als kredietverlener, voor de volledige terugbetaling van de lening bij de Mittelbrandenburgische Sparkasse Potsdam en een deel van de rentedragende lening aan ST Holdings S.à r.l. De rentevoet is vastgesteld op 1,25% p.a. De vervaldatum is 27 februari 2026.

Verplichtingen

De volgende tabel geeft een uitsplitsing van de verplichtingen van het Potsdam Vastgoed (in EUR) op 31 december 2021:

	31 december 2021
Kortlopende verplichtingen	
Aan verbonden en geassocieerde partijen	19.128
Schulden	37.186
Toe te rekenen kosten	546.506
waarvan rente op Aandeelhouderslening	*272.355*
Voorschotten	295.510
Andere kortlopende verplichtingen	7.984
Totaal kortlopende verplichtingen	***906.314***
Langlopende verplichtingen	
Bankleningen	12.011.319
Aandeelhoudersleningen	10.088.685
Andere langlopende verplichtingen	-
Uitgestelde belastingverplichtingen	1.856.457
Totaal langlopende verplichtingen	***14.956.461***
Totaal verplichtingen	***15.862.775***

Kasstromen

De kasstroom is in hoofdzaak afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten en van veranderingen in de huurwaarborgen.

De volgende tabel geeft een beknopt overzicht van de kasstromen van het Potsdam Vastgoed (in EUR) voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021:

	2021
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-2.001.105
Netto kasstroom gebruikt voor investeringsactiviteiten	27.769

Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.281.867
Kas en kasequivalenten begin boekjaar	303.486
Kas en kasequivalenten einde boekjaar	**612.017**

De belangrijkste factoren die de kasstromen in het boekjaar eindigend op 31 december 2021 beïnvloeden waren de betaling van de BTW die tijdens de bouw van het vastgoed werd gevorderd en de financiering van deze betaling via een extra opname van de relevante Aandeelhouderslening. De BTW zal door de fiscus in de komende zes jaar worden terugbetaald in schijven van EUR 261.000 per jaar.

2.4.3.7 Transacties met verbonden partijen

ST Potsdam S.à r.l. (als kredietnemer) heeft op 15 november 2016 een rentedragende kredietovereenkomst gesloten met STH (als kredietverlener), zoals gewijzigd op 10 mei 2021 (ook een Aandeelhouderslening). Op grond van de bepalingen van de Aandeelhouderslening heeft STH aan ST Potsdam S.à r.l. een niet-gewaarborgde kredietfaciliteit van maximaal EUR 10.000.000 ter beschikking gesteld. De vervaldatum van de aandeelhouderslening is 26 juli 2026.

Behalve de hierboven beschreven Aandeelhouderslening en de vastgoedbeheerovereenkomst met betrekking tot het Potsdam Vastgoed (zie hoofdstuk 2.4.3.3 van deze Verrichtingsnota), is ST Potsdam S.à r.l. op geen enkel ogenblik tijdens de periode van oprichting tot de datum van deze Verrichtingsnota andere transacties met verbonden partijen aangegaan.

2.4.3.8 Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Er zijn geen gerechtelijke of arbitrageprocedures met een geschillenwaarde van EUR 500.000 of meer, en ST Potsdam S.à r.l. is niet op de hoogte van enige hangende of dreigende gerechtelijke of arbitrageprocedures, gedurende de 12 maanden voorafgaand aan de datum van deze Verrichtingsnota, die een belangrijke invloed kunnen hebben, of in een recent verleden hebben gehad, op de financiële positie of de winstgevendheid van ST Potsdam S.à r.l.

2.4.3.9 Belangrijke overeenkomsten

Anders dan de hierboven beschreven kredietovereenkomst met DZ HYP AG en de hierboven beschreven Aandeelhouderslening en de vastgoedbeheerovereenkomst met betrekking tot het Potsdam Vastgoed (zie hoofdstuk 2.4.3.3 van deze Verrichtingsnota), zijn er gedurende de laatste twee jaar geen belangrijke overeenkomsten aangegaan anders dan in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening van ST Potsdam S.à r.l. of op grond waarvan ST Potsdam S.à r.l. een belangrijke verplichting of aanspraak heeft.

(vi)

2.4.4 <u>Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH</u>

2.4.4.1 Geschiedenis, structuur en aandeelhouders

Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH, dat het Leipzig Vastgoed houdt, wordt volledig gehouden door ST Leipzig S.à r.l., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*société à responsabilité limitée*) opgericht naar Luxemburgs recht en ingeschreven in het *Registre de Commerce et des Sociétés* onder nummer B128236, dat op zijn beurt volledig wordt gehouden door STH.

Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH zal door de Vennootschap worden verworven op de Afsluitingsdatum als onderdeel van de Inbrengen. Zie hoofdstuk 2.2.1 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie over de Inbrengen en hoofdstuk 2.3.1 van deze Verrichtingsnota voor de belangrijkste bepalingen van deze transactie.

2.4.4.2 Statuten, aandelenkapitaal en voorwerp

De huidige statuten van Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH voorzien niet in categorieën van aandelen of in enige beperking van de vrije overdraagbaarheid van de aandelen. Er zijn geen aandeelhoudersovereenkomsten van kracht op het niveau van Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH. Er zijn geen bepalingen in de statuten die tot gevolg zouden hebben dat een wijziging in de controle over Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH zou worden vertraagd, uitgesteld of voorkomen.

Het aandelenkapitaal van Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH bedraagt momenteel EUR 25.000.000, vertegenwoordigd door 2 aandelen, één met een nominale waarde van EUR 24.000 en één met een nominale waarde van EUR 1.000. Het aandelenkapitaal van Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH is volledig volstort.

Het voorwerp van de vennootschap is het uitoefenen van activiteiten in de vastgoedsector en andere daarmee verband houdende activiteiten.

2.4.4.3 Bedrijfsoverzicht en belangrijkste activiteiten en markten

Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH is uitsluitend een vastgoedholding, waarvan de voornaamste activiteiten bestaan uit de eigendom, de ontwikkeling en de verhuur van het Leipzig Vastgoed in Duitsland, alsook het aangaan van daarmee verband houdende dienstverlenings- en leveringscontracten (zonder aandelen of andere financiële activa die geen verband houden met het Leipzig Vastgoed).

De activiteiten van Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH worden beheerd door Basecamp Student Operations GmbH krachtens een vastgoedbeheerovereenkomst van 15 februari 2016. De overeengekomen vergoeding bedraagt 10% van de gegenereerde inkomsten (EUR 178.000 voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021). Deze vergoeding dekt de loon- en aanverwante kosten van het personeel dat werkzaam is in het Leipzig Vastgoed. Daarnaast levert Basecamp Student Operations GmbH diensten op het gebied van pre-opening, marketingdiensten, het in licentie geven van het merk, huurbeheer, inning van nutsvoorzieningen en garanties, toewijzing van kamers, aanwerving, toezicht op en rapportering over kosten voor schoonmaak, herstelling en onderhoud van het vastgoed, planning van de levenscyclus van kapitaaluitgaven voor het vastgoed, rapportering van financiële resultaten en andere belangrijke prestatie-indicatoren.

Zie hoofdstuk 2.4.1.3 van deze Verrichtingsnota voor een beschrijving van de marktpositionering van het Leipzig Vastgoed.

2.4.4.4 Vastgoed

"**Leipzig Vastgoed**" is een studentenhuisvesting gelegen te Prager Strasse 53, 04317, Leipzig, Duitsland, en gehouden door Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH. Het biedt in totaal 412 bedden.

De ontwikkeling van het Leipzig Vastgoed is voltooid en werd in oktober 2018 operationeel. De bruto woonoppervlakte bedraagt 15.818 m² en omvat 385 kamers. Het Leipzig Vastgoed is central gelegen, op ongeveer 250 meter van de belangrijkste campus van de Universiteit van Leipzig en op ongeveer 1,6 kilometer van het stadscentrum.

De bezettingsgraad per juni 2022 bedroeg 92,6%.

De faciliteiten binnen het Vastgoed omvatten een fitnessruimte, bioscoop, discotheek, buiten- en gemeenschappelijke ruimten, en studeerkamers.

2.4.4.5 Operationeel en financieel overzicht

De volgende tabel toont de ontwikkeling van het bedrijfsresultaat (in EUR) van het Leipzig Vastgoed voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019, het boekjaar eindigend op 31 december 2020 en het boekjaar eindigend op 31 december 2021:

Leipzig Vastgoed	2019	2020	% var	2021	% var
Bezettingsgraad	**45,8%**	**81,5%**	77,9%	**85,5%**	4,8%
Gemiddelde huurprijs	481	488	1,4%	510	4,5%
Huur	1.017.925	1.836.577	80,4%	2.012.999	9,6%
Handelshuur	-	(vii) -	-	-	-
Andere inkomsten	4.122	14.145	243,1%	36.496	158,0%
Totaal inkomsten	**1.022.047**	**1.850.722**	81,1%	**2.049.495**	10,7%
EBITDA	**484.913**	**896.112**	84,8%	**615.289**	-31,3%
EBITDA marge	**47,4%**	**48,4%**	2,1%	**30,0%**	-38,0%

De totale inkomsten van het Leipzig Vastgoed stegen met 77,9% van ongeveer EUR 1.020.000 in het boekjaar eindigend op 31 december 2019 tot ongeveer EUR 1.840.000 in het boekjaar eindigend op 31 december 2020 en met 9,6% tot ongeveer EUR 2.010.000 in het boekjaar eindigend op 31 december 2021. De stabilisatie van het Leipzig Vastgoed verliep trager dan verwacht als gevolg van het uitbreken van COVID-19, maar is begin 2022 bereikt. De EBITDA voor 2021 werd beïnvloed door uitgaven van het vorige jaar (ongeveer EUR 326.000) die voornamelijk betrekking hebben op IT- en marketingdiensten en te weinig toegerekende kosten voor nutsvoorzieningen.

Per juni 2022 is het Leipzig Vastgoed bijna volledig verhuurd (gemiddelde bezettingsgraad van 92,6%) en de gemiddelde huur per kamer is met 8% gestegen ten opzichte van 2021.

De belangrijkste kostencategorieën van het Leipzig Vastgoed in 2021 waren: schoonmaakkosten (EUR 70.000, 3,4% van de totale inkomsten), administratieve en algemene kosten (EUR 66.000, 3,3% van de totale inkomsten), en herstellings- en onderhoudskosten (EUR 287.000, 14,2% van de totale inkomsten). Met uitzondering van herstelling en onderhoud, waar de uitgaven naar verwachting zullen dalen en voor 2022 op EUR 184.000 worden geraamd als gevolg van contractonderhandelingen en efficiëntieverhogingen, wordt verwacht dat de kosten vast zullen blijven met slechts inflatoire stijgingen.

2.4.4.6 Kapitaalmiddelen

Het Leipzig Vastgoed heeft in het verleden haar liquiditeits- en kapitaalbehoeften voornamelijk gefinancierd met middelen gegenereerd uit bedrijfsactiviteiten en leningen.

Op 17 december 2020 heeft de Sparkasse Leipzig aan Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH (voor 100% in handen van ST Leipzig S.à r.l.), als kredietnemer, een krediet verstrekt van EUR 19.000.000 voor een periode van 10 jaar, met een vaste rente op basis van de Swap-rente EUR 10 jaar + een marge van 160 bps.

Verplichtingen

De volgende tabel geeft een uitsplitsing van de verplichtingen van het Leipzig Vastgoed (in EUR) op 31 december 2021:

	31 december 2021
Kortlopende verplichtingen	
Aan verbonden en geassocieerde partijen	-
Schulden	298.827
Toe te rekenen kosten	1.059.597
waarvan rente op Aandeelhouderslening	*640.770*
Voorschotten	251.014
Andere kortlopende verplichtingen	-
Totaal kortlopende verplichtingen	***1.609.438***
Langlopende verplichtingen	
Bankleningen	18.640.000
Aandeelhoudersleningen	15.720.503
Andere langlopende verplichtingen	-

Uitgestelde belastingverplichtingen	1.116.808
Totaal langlopende verplichtingen	***35.477.312***
Totaal verplichtingen	***37.086.750***

Kasstromen

De kasstroom is in hoofdzaak afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten en van veranderingen in de huurwaarborgen.

De volgende tabel geeft een beknopt overzicht van de kasstromen van het Leipzig Vastgoed (in EUR) voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021:

	2021
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	168.971
Netto kasstroom gebruikt voor investeringsactiviteiten	-2.989
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	-868.708
Kas en kasequivalenten begin boekjaar	947.244
Kas en kasequivalenten einde boekjaar	**244.519**

De kasstroom hangt voornamelijk af van de bedrijfsactiviteiten, de ontwikkeling van de waarborgsommen van de huurders en de terugbetaling van langlopende leningen en rente.

2.4.4.7 Transacties met verbonden partijen

Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH (als kredietnemer) heeft op 22 september 2016 een rentedragende kredietovereenkomst gesloten met STH (als kredietverlener) (ook een Aandeelhouderslening). Op grond van de bepalingen van de Aandeelhouderslening heeft STH aan Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH een niet-gewaarborgde kredietfaciliteit van maximaal EUR 21.000.000 ter beschikking gesteld. De vervaldatum van de aandeelhouderslening is 26 juli 2026.

Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH leende verder een totaalbedrag van ongeveer EUR 3.600.000 van ST Leipzig S.à r.l., met een eerste betaling gedaan op 31 augustus 2015 (ook een Aandeelhouderslening). Deze aandeelhouderslening is niet gedocumenteerd en heeft geen vaste looptijd.

Behalve de hierboven beschreven Aandeelhouderslening en de vastgoedbeheerovereenkomst met betrekking tot het Leipzig Vastgoed (zie hoofdstuk 2.4.4.3 van deze Verrichtingsnota), is Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH op geen enkel ogenblik tijdens de periode van oprichting tot de datum van deze Verrichtingsnota andere transacties met verbonden partijen aangegaan.

2.4.4.8 Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Er zijn geen gerechtelijke of arbitrageprocedures met een geschillenwaarde van EUR 500.000 of meer, en Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH is niet op de hoogte van enige hangende of dreigende gerechtelijke of arbitrageprocedures, gedurende de 12 maanden voorafgaand aan de datum van deze Verrichtingsnota, die een belangrijke invloed kunnen hebben, of in een recent verleden hebben gehad, op de financiële positie of de winstgevendheid van Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH.

2.4.4.9 Belangrijke overeenkomsten

Anders dan de hierboven beschreven kredietovereenkomst met Sparkasse Leipzig en de hierboven beschreven Aandeelhoudersleningen en de vastgoedbeheerovereenkomst met betrekking tot het Leipzig Vastgoed (zie hoofdstuk 2.4.4.3 van deze Verrichtingsnota), zijn er gedurende de laatste twee jaar geen belangrijke overeenkomsten aangegaan anders dan in het

kader van de gewone bedrijfsuitoefening van Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH of op grond waarvan Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH een belangrijke verplichting of aanspraak heeft.

2.4.5 ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o.

2.4.5.1 Geschiedenis, structuur en aandeelhouders

ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o., houder van een eeuwigdurend vruchtgebruik op het Łódź I Vastgoed, wordt volledig gehouden door STH en zal door de Vennootschap worden verworven op de Afsluitingsdatum als onderdeel van de Inbrengen. Zie hoofdstuk 2.2.1 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie over de Inbrengen en hoofdstuk 2.3.1 van deze Verrichtingsnota voor de belangrijkste bepalingen van deze transactie.

2.4.5.2 Statuten, aandelenkapitaal en voorwerp

De huidige statuten van ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o. voorzien niet in categorieën van aandelen of in enige beperking van de vrije overdraagbaarheid van de aandelen. Er zijn geen aandeelhoudersovereenkomsten van kracht op het niveau van ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o. Er zijn geen bepalingen in de statuten die tot gevolg zouden hebben dat een wijziging in de controle over ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o. zou worden vertraagd, uitgesteld of voorkomen.

Het aandelenkapitaal van ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o. bedraagt momenteel PLN 5.000.000, vertegenwoordigd door 2.000 aandelen, elk met een nominale waarde van PLN 2.500. Het aandelenkapitaal van ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o. is volledig volstort.

Het voorwerp van de vennootschap is het uitoefenen van activiteiten in de vastgoedsector en andere daarmee verband houdende activiteiten.

2.4.5.3 Bedrijfsoverzicht en belangrijkste activiteiten en markten

ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o. is uitsluitend een vastgoedholding, waarvan de voornaamste activiteiten bestaan uit de eigendom, de ontwikkeling en de verhuur van het Łódź I Vastgoed in Polen, alsook het aangaan van daarmee verband houdende dienstverlenings- en leveringscontracten (zonder aandelen of andere financiële activa die geen verband houden met het Łódź I Vastgoed).

De activiteiten van ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o. worden beheerd door BaseCamp Real Estate Sp. z o.o. krachtens een vastgoedbeheerovereenkomst van 30 augustus 2021. De overeengekomen vergoeding bedraagt 9% van de gegenereerde inkomsten (EUR 205.000 voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021). Deze vergoeding dekt de loon- en aanverwante kosten van het personeel dat werkzaam is in het Łódź I Vastgoed. Daarnaast levert BaseCamp Real Estate Sp. z o.o diensten op het gebied van pre-opening, marketingdiensten, het in licentie geven van het merk, huurbeheer, inning van nutsvoorzieningen en garanties, toewijzing van kamers, aanwerving, toezicht op en rapportering over kosten voor schoonmaak, herstelling en onderhoud van het vastgoed, planning van de levenscyclus van kapitaaluitgaven voor het vastgoed, rapportering van financiële resultaten en andere belangrijke prestatie-indicatoren.

Zie hoofdstuk 2.4.1.3 van deze Verrichtingsnota voor een beschrijving van de marktpositionering van het Łódź I Vastgoed.

2.4.5.4 Vastgoed

"**Łódź I Vastgoed**" is een studentenhuisvesting gelegen te Rewolucji 1905 Street 45, Łódź, Polen, en gehouden door ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o. Het biedt in totaal 624 bedden.

De ontwikkeling van het Łódź I Vastgoed is voltooid en werd in november 2017 operationeel. De bruto woonoppervlakte bedraagt 26.304 m² en omvat 487 kamers. Łódź is de vijfde grootste universiteitsstad in Polen met ongeveer 100.000 studenten en de Universiteit van Łódź is de

vierde grootste universiteit in Polen met meer dan 40.000 studenten. Het Łódź I Vastgoed is gelegen in het stadscentrum van Łódź en in de nabijheid van de grootste faculteit van de Universiteit van Łódź.

De bezettingsgraad per juni 2022 bedroeg 97,9%.

Het Łódź I Vastgoed biedt gemeenschappelijke ruimten, een bibliotheek, een studieruimte, een fitnessruimte, een wasserette en gemeenschappelijke keukens. De benedenverdieping biedt ook winkelruimte aan derde huurders. Dit zijn onder andere BaseStack, een gaming café en sporthal verbonden aan de BaseCamp aandeelhouders, en restaurant Pin-Up. BaseStack en Pin-Up werken regelmatig samen aan marketinginitiatieven. Buurtwinkel Żabka is ook een huurder.

2.4.5.5 Operationeel en financieel overzicht

De volgende tabel toont de ontwikkeling van het bedrijfsresultaat (in EUR) van het Łódź I Vastgoed voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019, het boekjaar eindigend op 31 december 2020 en het boekjaar eindigend op 31 december 2021:

Łódź I Vastgoed	**2019**	**2020**	**% var**	**2021**	**% var**
Bezettingsgraad	**86,7%**	**83,4%**	-3,9%	**84,9%**	1,9%
Gemiddelde huurprijs	280	290	3,3%	301	3,9%
Huur	1.420.865	1.410.645	-0,7%	1.492.529	5,8%
Handelshuur	83.780	80.517	-3,9%	246.165	205,7%
Andere inkomsten	53.706	178.069	231,6%	15.993	-91,0%
Totaal inkomsten	**1.558.352**	**1.669.230**	7,1%	**1.754.686**	5,1%
EBITDA	**329.521**	**940.055**	185,3%	**832.603**	-11,4%
EBITDA marge	**21,1%**	**56,3%**	166,3%	**47,5%**	-15,7%

De totale inkomsten van het Łódź I Vastgoed stegen met 7,1% van ongeveer EUR 1.560.000 in het boekjaar eindigend op 31 december 2019 tot ongeveer EUR 1.670.000 in het boekjaar eindigend op 31 december 2020 en met 5,1% tot ongeveer EUR 1.760.000 in het boekjaar eindigend op 31 december 2021. De inkomstenstijging was te danken aan een stijging van de gemiddelde huur, terwijl de bezettingsgraad relatief stagneerde. De stabilisatie van het Łódź I Vastgoed, vooral tijdens de zomer, verliep trager dan verwacht als gevolg van de uitbraak van COVID-19, die de uitvoering van de zomerstrategie verhinderde waarbij verwacht werd dat de zomercursussen en bedrijfsopleidingsprogramma's de bezettingsgraad zouden doen toenemen. De EBITDA voor 2021 werd beïnvloed door kosten van vorig jaar (ongeveer EUR 209.000) die voornamelijk betrekking hadden op IT en marketingdiensten.

Per januari 2022 is het Łódź I Vastgoed bijna volledig verhuurd (gemiddelde bezettingsgraad van 97,9%) en de gemiddelde huur per kamer is met 13% gestegen ten opzichte van 2021.

De belangrijkste kostencategorieën van het Łódź I Vastgoed in 2021 waren: schoonmaakkosten (EUR 60.000, 4% van de totale inkomsten), administratieve en algemene kosten (EUR 149.000, 8,9% van de totale inkomsten), herstellings- en onderhoudskosten (EUR 94.000, 5,6% van de totale inkomsten) en beheervergoedingen (EUR 205.000, 12,3% van de totale inkomsten, inclusief een vergoeding in verband met kapitaaluitgavenmaatregelen). Verwacht wordt dat de kosten vast zullen blijven, met slechts inflatoire stijgingen.

2.4.5.6 Kapitaalmiddelen

Het Łódź I Vastgoed heeft in het verleden haar liquiditeits- en kapitaalbehoeften voornamelijk gefinancierd met middelen gegenereerd uit bedrijfsactiviteiten en leningen.

ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o. (als kredietnemer) heeft op 6 augustus 2019 een investeringsfaciliteitsovereenkomst voor een bedrag van maximaal PLN 60.000.000 gesloten met Bank Polska Kasa Opieki S.A. en Santander Bank Polska S.A. (als mandated lead arrangers, original lenders en original hedge counterparties), en Bank Polska Kasa Opieki S.A. (als facility agent, security agent en account bank), zoals gewijzigd op 28 januari 2020. Krachtens de

bepalingen van de overeenkomst hebben de kredietverleners aan ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o. een investeringsfaciliteit van maximaal PLN 60.000.000 ter beschikking gesteld, waarbij de einddatum valt op de vijfde verjaardag van de eerste gebruikmaking van de faciliteit, behoudens mogelijke verlenging ervan.

Verplichtingen

De volgende tabel geeft een uitsplitsing van de verplichtingen van het Łódź I Vastgoed:

	31 december 2021
Kortlopende verplichtingen	
Aan verbonden en geassocieerde partijen	241.109
Schulden	226.046
Toe te rekenen kosten	5.248.599
waarvan rente op Aandeelhouderslening	*5.194.939*
Voorschotten	179.601
Andere kortlopende verplichtingen	12.097.464
Totaal kortlopende verplichtingen	***17.992.819***
Langlopende verplichtingen	
Bankleningen	-
Aandeelhoudersleningen	9.954.264
Andere langlopende verplichtingen	1.023.954
Uitgestelde belastingverplichtingen	280.133
Totaal langlopende verplichtingen	***11.258.351***
Totaal verplichtingen	***29.251.170***

Kortlopende verplichtingen omvatten een banklening die technisch gezien achterstallig was aan het einde van het boekjaar eindigend op 31 december 2021. Het betalingsverzuim is sindsdien hersteld en de lening is vervolgens geherclassificeerd naar langlopende verplichtingen.

Kasstromen

De volgende tabel geeft een beknopt overzicht van de kasstromen van het vastgoed voor de aangegeven periode:

	2021
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	866.216
Netto kasstroom gebruikt voor investeringsactiviteiten	-325.857
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	-763.000
Kas en kasequivalenten begin boekjaar	941.173
Gevolgen van wisselkoerswijzigingen	5.069
Kas en kasequivalenten einde boekjaar	**723.600**

De kasstroom hangt voornamelijk af van de bedrijfsactiviteiten, de ontwikkeling van de waarborgsommen van de huurders en de terugbetaling van langlopende leningen en rente.

De netto kasstroom uit financieringsactiviteiten bestaat hoofdzakelijk uit de aflossing van de hypotheek op het Łódź I Vastgoed, de netto kasstroom gebruikt voor investeringsactiviteiten heeft betrekking op de kapitaaluitgaven in verband met een nieuwe huurovereenkomst met een huurder die in de loop van het jaar is gesloten.

2.4.5.7 Transacties met verbonden partijen

ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o. (als kredietnemer) heeft op 17 mei 2016 een rentedragende kredietovereenkomst gesloten met STH (als kredietverlener), zoals gewijzigd op 23 januari 2017, 8 juni 2017, 26 september 2018, 18 februari 2019 en 12 september 2019 (ook een

Aandeelhouderslening). Op grond van de bepalingen van de Aandeelhouderslening heeft STH aan ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o. een niet-gewaarborgde kredietfaciliteit van maximaal EUR 15.000.000 ter beschikking gesteld. De uiteindelijke aflossingsdatum (vervaldatum) van de Aandeelhouderslening is 31 december 2027.

Behalve de hierboven beschreven Aandeelhouderslening en de vastgoedbeheerovereenkomst met betrekking tot het Łódź I Vastgoed (zie hoofdstuk 2.4.5.3 van deze Verrichtingsnota), is ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o. op geen enkel ogenblik tijdens de periode van oprichting tot de datum van deze Verrichtingsnota andere transacties met verbonden partijen aangegaan.

2.4.5.8 Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Er zijn geen gerechtelijke of arbitrageprocedures met een geschillenwaarde van EUR 500.000 of meer, en ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o. is niet op de hoogte van enige hangende of dreigende gerechtelijke of arbitrageprocedures, gedurende de 12 maanden voorafgaand aan de datum van deze Verrichtingsnota, die een belangrijke invloed kunnen hebben, of in een recent verleden hebben gehad, op de financiële positie of de winstgevendheid van ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o.

2.4.5.9 Belangrijke overeenkomsten

Anders dan de hierboven beschreven kredietovereenkomst met Bank Polska Kasa Opieki S.A. en Santander Bank Polska S.A., en Bank Polska Kasa Opieki S.A., en de hierboven beschreven Aandeelhouderslening en de vastgoedbeheerovereenkomst met betrekking tot het Łódź I Vastgoed (zie hoofdstuk 2.4.5.3 van deze Verrichtingsnota), zijn er geen belangrijke overeenkomsten aangegaan anders dan in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening van ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o. of op grond waarvan ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o. een belangrijke verplichting of aanspraak heeft.

2.4.6 ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o.

2.4.6.1 Geschiedenis, structuur en aandeelhouders

ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o., houder van een eeuwigdurend vruchtgebruik op het Łódź II Vastgoed, wordt volledig gehouden door STH en zal door de Vennootschap worden verworven op de Afsluitingsdatum als onderdeel van de Inbrengen. Zie hoofdstuk 2.2.1 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie over de Inbrengen en hoofdstuk 2.3.1 van deze Verrichtingsnota voor de belangrijkste bepalingen van deze transactie.

2.4.6.2 Statuten, aandelenkapitaal en voorwerp

De huidige statuten van ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o. voorzien niet in categorieën van aandelen of in enige beperking van de vrije overdraagbaarheid van de aandelen. Er zijn geen aandeelhoudersovereenkomsten van kracht op het niveau van ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o. Er zijn geen bepalingen in de statuten die tot gevolg zouden hebben dat een wijziging in de controle over ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o. zou worden vertraagd, uitgesteld of voorkomen.

Het aandelenkapitaal van ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o. bedraagt momenteel PLN 5.000, vertegenwoordigd door 100 aandelen, elk met een nominale waarde van PLN 50. Het aandelenkapitaal van ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o. is volledig volstort.

Het voorwerp van de vennootschap is het uitoefenen van activiteiten in de vastgoedsector en andere daarmee verband houdende activiteiten.

2.4.6.3 Bedrijfsoverzicht en belangrijkste activiteiten en markten

ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o. is uitsluitend een vastgoedholding, waarvan de voornaamste activiteiten bestaan uit de eigendom, de ontwikkeling en de verhuur van het Łódź II Vastgoed in

Polen, alsook het aangaan van daarmee verband houdende dienstverlenings- en leveringscontracten (zonder aandelen of andere financiële activa die geen verband houden met het Łódź II Vastgoed).

De activiteiten van ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o. worden beheerd door BaseCamp Real Estate Sp. z o.o. krachtens een vastgoedbeheerovereenkomst van 29 mei 2020. De overeengekomen vergoeding bedraagt 9% van de gegenereerde inkomsten (EUR 259.000 voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021). Deze vergoeding dekt de loon- en aanverwante kosten van het personeel dat werkzaam is in het Łódź II Vastgoed. Daarnaast levert BaseCamp Real Estate Sp. z o.o diensten op het gebied van pre-opening, marketingdiensten, het in licentie geven van het merk, huurbeheer, inning van nutsvoorzieningen en garanties, toewijzing van kamers, aanwerving, toezicht op en rapportering over kosten voor schoonmaak, herstelling en onderhoud van het vastgoed, planning van de levenscyclus van kapitaaluitgaven voor het vastgoed, rapportering van financiële resultaten en andere belangrijke prestatie-indicatoren.

Zie hoofdstuk 2.4.1.3 van deze Verrichtingsnota voor een beschrijving van de marktpositionering van het Łódź II Vastgoed.

2.4.6.4 Vastgoed

"**Łódź II Vastgoed**" is een studentenhuisvesting en handelsruimte gelegen te Rajmunda Rembielińskiego Street 16/18, Łódź, Polen, en gehouden door ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o. Het biedt in totaal 631 bedden met 2.300 m² handelsruimte.

De ontwikkeling van het Łódź II Vastgoed is voltooid en werd in oktober 2020 operationeel. De bruto woonoppervlakte bedraagt 28.564 m² en omvat 631 kamers Łódź is de vijfde grootste universiteitsstad in Polen met ongeveer 100.000 studenten en de Universiteit van Łódź is de vierde grootste universiteit in Polen met meer dan 40.000 studenten. Het Łódź II Vastgoed is gelegen in de stad Łódź in de nabijheid van de faculteiten van de Technische Universiteit van Lodz in het Politechnika Łódzka gebied, tussen de Pasaż Łódzki en Sukcesja Shopping centra, en ligt op slechts een korte wandeling van het Prince Józef Poniatowski Park.

De bezettingsgraad per juni 2022 bedroeg 91,1%.

Het Łódź II Vastgoed biedt gemeenschappelijke ruimten, een bibliotheek, een studieruimte, een fitnessruimte, een wasserette, gemeenschappelijke keukens en een filmzaal.

2.4.6.5 Operationeel en financieel overzicht

De volgende tabel toont de ontwikkeling van het bedrijfsresultaat (in EUR) van het Łódź II Vastgoed voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019, het boekjaar eindigend op 31 december 2020 en het boekjaar eindigend op 31 december 2021:

Łódź II Vastgoed	**2019**	**2020**	**% var**	**2021**	**% var**
Bezettingsgraad	**0,0%**	**4,4%**	-	**27,4%**	529,1%
Gemiddelde huurprijs	-	310	-	304	-2,0%
Huur	-	34.092	-	630.743	1.750,1%
Handelshuur	-	-	-	113.352	0,0%
Andere inkomsten	-	49.753	-	845.073	1.598,5%
Totaal inkomsten	**-**	**83.845**	-	**1.589.168**	1.795,4%
EBITDA	**-**	**239.196**	-	**530.005**	321,6%
EBITDA marge	**0,0%**	**-285,3%**	-	**33,4%**	-111,7%

De totale inkomsten van het Łódź II Vastgoed bedroegen ongeveer EUR 1.600.000 in het boekjaar eindigend op 31 december 2021. Ongeveer EUR 808.000 van de opgenomen andere inkomsten hebben betrekking op de verkoop van een stuk grond dat eigendom was van ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o. Net als andere eigendommen in de portefeuille van de BaseCamp Groep die midden in de uitbraak van COVID-19 zijn geopend, werd de stabilisatie van het Łódź II Vastgoed met aanzienlijke vertraging gerealiseerd.

Per juni 2022 is het Łódź II Vastgoed bijna volledig verhuurd (gemiddelde bezettingsgraad van 91,1%) en de gemiddelde huur per kamer is met 12,3% gestegen ten opzichte van 2021.

De belangrijkste kostencategorieën van het Łódź II Vastgoed in 2021 waren: schoonmaakkosten (EUR 30.000, 5,7% van de totale inkomsten), administratieve en algemene kosten (EUR 93.000, 13,2% van de totale inkomsten), verkoop- en marketingkosten (EUR 95.000, 13,5% van de totale inkomsten) herstellings- en onderhoudskosten (EUR 59.000, 8,4% van de totale inkomsten) en beheervergoedingen (EUR 259.000, 36,9% van de totale inkomsten, inclusief een vergoeding in verband met kapitaaluitgavenmaatregelen). Verwacht wordt dat de kosten vast zullen blijven, met slechts inflatoire stijgingen. Naarmate de inkomsten stabiliseren, zal de winstmarge vervolgens toenemen.

2.4.6.6 Kapitaalmiddelen

Het Łódź II Vastgoed heeft in het verleden haar liquiditeits- en kapitaalbehoeften voornamelijk gefinancierd met middelen gegenereerd uit bedrijfsactiviteiten en leningen.

ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o. (als kredietnemer) heeft op 28 januari 2020 een termijn- en BTW-faciliteitsovereenkomst gesloten met Bank Polska Kasa Opieki S.A. en Santander Bank Polska S.A. (als mandated lead arrangers, original lenders en original hedge counterparties), en Bank Polska Kasa Opieki S.A. (als facility agent, security agent en account bank), zoals gewijzigd op 23 februari 2021, 6 augustus 2021, 29 november 2021 en 30 december 2021. Krachtens de bepalingen van de overeenkomst hebben de kredietverleners aan ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o. bouw-, investerings- en BTW-faciliteiten van maximaal PLN 67.803.000 ter beschikking gesteld, waarbij de einddatum valt op de vierde verjaardag van de omzetting van de bouwfaciliteit in de investeringsfaciliteit, behoudens mogelijke verlenging ervan.

Verplichtingen

De volgende tabel geeft een uitsplitsing van de verplichtingen van het Łódź II Vastgoed (in EUR) per 31 december 2021:

	31 december 2021
Kortlopende verplichtingen	
Aan verbonden en geassocieerde partijen	32.981
Schulden	25.851
Toe te rekenen kosten	3.773.142
waarvan rente op Aandeelhouderslening	*3.691.683*
Voorschotten	146.038
Andere kortlopende verplichtingen	525.788
Totaal kortlopende verplichtingen	***4.503.800***
Langlopende verplichtingen	
Bankleningen	14.239.235
Aandeelhoudersleningen	19.129.061
Andere langlopende verplichtingen	463.201
Uitgestelde belastingverplichtingen	-
Totaal langlopende verplichtingen	***33.831.497***
Totaal Verplichtingen	***38.335.297***

Kasstromen

De volgende tabel geeft een beknopt overzicht van de kasstromen van het Łódź II Vastgoed voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021:

	2021
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-636.834

Netto kasstroom gebruikt voor investeringsactiviteiten	1.583.336
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	179.928
Kas en kasequivalenten begin boekjaar	1.037.384
Gevolgen van wisselkoerswijzigingen	8.431
Kas en kasequivalenten einde boekjaar	**2.172.245**

De kasstroom hangt voornamelijk af van de bedrijfsactiviteiten, de ontwikkeling van de waarborgsommen van de huurders en de terugbetaling van langlopende leningen en rente.

De netto kasstroom uit financieringsactiviteiten heeft hoofdzakelijk betrekking op de verkoop van een stuk grond in eigendom van ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o.

2.4.6.7 Transacties met verbonden partijen

ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o. (als kredietnemer) heeft op 5 juli 2017 een rentedragende kredietovereenkomst gesloten met STH (als kredietverlener), zoals gewijzigd op 9 oktober 2019 en 26 maart 2020 (ook een Aandeelhouderslening). Op grond van de bepalingen van de Aandeelhouderslening heeft STH aan ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o. een niet-gewaarborgde kredietfaciliteit van maximaal EUR 20.000.000 ter beschikking gesteld. De uiteindelijke aflossingsdatum (vervaldatum) van de Aandeelhouderslening is 30 juni 2025.

Behalve de hierboven beschreven Aandeelhouderslening en de vastgoedbeheerovereenkomst met betrekking tot het Łódź II Vastgoed (zie hoofdstuk 2.4.6.3 van deze Verrichtingsnota), is ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o. op geen enkel ogenblik tijdens de periode van oprichting tot de datum van deze Verrichtingsnota andere transacties met verbonden partijen aangegaan.

2.4.6.8 Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Er zijn geen gerechtelijke of arbitrageprocedures met een geschillenwaarde van EUR 500.000 of meer, en ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o. is niet op de hoogte van enige hangende of dreigende gerechtelijke of arbitrageprocedures, gedurende de 12 maanden voorafgaand aan de datum van deze Verrichtingsnota, die een belangrijke invloed kunnen hebben, of in een recent verleden hebben gehad, op de financiële positie of de winstgevendheid van ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o.

2.4.6.9 Belangrijke overeenkomsten

Anders dan de Termijn- en BTW-faciliteitsovereenkomst met Bank Polska Kasa Opieki S.A. en Santander Bank Polska S.A., en Bank Polska Kasa Opieki S.A., en de hierboven beschreven Aandeelhouderslening en de vastgoedbeheerovereenkomst met betrekking tot het Łódź II Vastgoed (zie hoofdstuk 2.4.6.3 van deze Verrichtingsnota), zijn er geen belangrijke overeenkomsten aangegaan anders dan in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening van ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o. of op grond waarvan ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o. een belangrijke verplichting of aanspraak heeft.

2.4.7 ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o.

2.4.7.1 Geschiedenis, structuur en aandeelhouders

ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o., dat het Katowice Vastgoed houdt, wordt volledig gehouden door STH en zal door de Vennootschap worden verworven op de Afsluitingsdatum als onderdeel van de Inbrengen. Zie hoofdstuk 2.2.1 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie over de Inbrengen en hoofdstuk 2.3.1 van deze Verrichtingsnota voor de belangrijkste bepalingen van deze transactie.

2.4.7.2 Statuten, aandelenkapitaal en voorwerp

De huidige statuten van ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o. voorzien niet in categorieën van aandelen of in enige beperking van de vrije overdraagbaarheid van de aandelen. Er zijn geen aandeelhoudersovereenkomsten van kracht op het niveau van ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o. Er zijn geen bepalingen in de statuten die tot gevolg zouden hebben dat een wijziging in de controle over ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o. zou worden vertraagd, uitgesteld of voorkomen.

Het aandelenkapitaal van ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o. bedraagt momenteel PLN 5.000, vertegenwoordigd door 100 aandelen, elk met een nominale waarde van PLN 50. Het aandelenkapitaal van ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o. is volledig volstort.

Het voorwerp van de vennootschap is het uitoefenen van activiteiten in de vastgoedsector en andere daarmee verband houdende activiteiten.

2.4.7.3 Bedrijfsoverzicht en belangrijkste activiteiten en markten

ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o. is uitsluitend een vastgoedholding, waarvan de voornaamste activiteiten bestaan uit de eigendom, de ontwikkeling en de verhuur van het Katowice Vastgoed in Polen, alsook het aangaan van daarmee verband houdende dienstverlenings- en leveringscontracten (zonder aandelen of andere financiële activa die geen verband houden met het Katowice Vastgoed).

De activiteiten van ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o. worden beheerd door BaseCamp Real Estate Sp. z o.o. krachtens een vastgoedbeheerovereenkomst van 21 maart 2022. De overeengekomen vergoeding bedraagt 10% van de gegenereerde inkomsten (EUR 23.000 voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021). Deze vergoeding dekt de loon- en aanverwante kosten van het personeel dat werkzaam is in het Katowice Vastgoed. Daarnaast levert BaseCamp Real Estate Sp. z o.o diensten op het gebied van pre-opening, marketingdiensten, het in licentie geven van het merk, huurbeheer, inning van nutsvoorzieningen en garanties, toewijzing van kamers, aanwerving, toezicht op en rapportering over kosten voor schoonmaak, herstelling en onderhoud van het vastgoed, planning van de levenscyclus van kapitaaluitgaven voor het vastgoed, rapportering van financiële resultaten en andere belangrijke prestatie-indicatoren.

Zie hoofdstuk 2.4.1.3 van deze Verrichtingsnota voor een beschrijving van de marktpostitionering van het Katowice Vastgoed.

2.4.7.4 Vastgoed

"**Katowice Vastgoed**" is een studentenhuisvesting en handelsruimte gelegen te ul. Paderewskiego 30, Katowice, Polen, en gehouden door ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o. Het biedt in totaal 733 bedden met 2.236 m² handelsruimte.

De ontwikkeling van het Katowice Vastgoed is voltooid en werd in oktober 2021 operationeel. De bruto woonoppervlakte bedraagt 34.807 m² en omvat 733 kamers. Het project omvat 1.840 m² handelsruimte, die vooraf verhuurd is aan JustGym en Żabka. Het project biedt studentenhuisvesting van hoge kwaliteit op een toplocatie. Katowice is een van de grootste universiteitssteden in Polen met meer dan 75.000 studenten.

Het Katowice Vastgoed biedt gemeenschappelijke ruimten, een studieruimte, een fitnessruimte, gemeenschappelijke keukens, een filmzaal en een wasserette.

2.4.7.5 Operationeel en financieel overzicht

De volgende tabel toont de ontwikkeling van het bedrijfsresultaat (in EUR) van het Katowice Vastgoed voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019, het boekjaar eindigend op 31 december 2020 en het boekjaar eindigend op 31 december 2021:

Katowice Vastgoed	**2019**	**2020**	**% var**	**2021**	**% var**
Bezettingsgraad	**0,0%**	**0,0%**	-	**28,1%**	-

Gemiddelde huurprijs	-	-	-	289	-
Huur	-	-	-	178.500	-
Handelshuur	-	-	-	21.027	-
Andere inkomsten	-	-	-	87.305	-
Totaal inkomsten	**-**	**-**	-	**244.778**	-
EBITDA	**-**	**-**	-	**176.551**	-
EBITDA marge	**0,0%**	**0,0%**	-	**-72,1%**	-

De totale inkomsten van het Katowice Vastgoed bedroegen ongeveer EUR 245.000 in 2021. Net als andere eigendommen in de portefeuille van de BaseCamp Groep die midden in de uitbraak van COVID-19 zijn geopend, werd de stabilisatie van het Katowice Vastgoed met aanzienlijke vertraging gerealiseerd.

Na de Russische invasie in februari 2022 wordt een groot deel van de kamers (250 kamers) verhuurd aan het IT-bedrijf CapGemini, dat de gezinnen van zijn Oekraïense medewerkers naar Katowice heeft overgebracht (zie hoofdstuk 1.2.3.4 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie).

Per juni 2022 is het Katowice Vastgoed bijna volledig verhuurd (gemiddelde bezettingsgraad van 69,5%).

Geopend in oktober 2021, waren de belangrijkste kostencategorieën van het Katowice Vastgoed in 2021: schoonmaakkosten (EUR 10.000, 5,8% van de totale inkomsten), administratieve en algemene kosten (EUR 74.000, 39,8% van de totale inkomsten), verkoop- en marketingkosten (EUR 123.000, 66,5% van de totale inkomsten), herstellings- en onderhoudskosten (EUR 15.000, 7,9% van de totale inkomsten) en beheervergoedingen (EUR 23.000, 12,4% van de totale inkomsten). Verwacht wordt dat de kosten vast zullen blijven, met slechts inflatoire stijgingen. Naarmate de inkomsten stabiliseren, zal de winstmarge vervolgens toenemen.

2.4.7.6 Kapitaalmiddelen

Het Katowice Vastgoed heeft in het verleden haar liquiditeits- en kapitaalbehoeften voornamelijk gefinancierd met middelen gegenereerd uit bedrijfsactiviteiten en leningen.

ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o. (als kredietnemer) heeft op 10 september 2020 een termijn- en BTW-faciliteitsovereenkomst gesloten met Bank Polska Kasa Opieki S.A. en Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Zycie S.A. (als mandated lead arrangers en original lenders), en Bank Polska Kasa Opieki S.A. (als facility agent, security agent, original hedge counterparty arnnd account bank), zoals gewijzigd op 22 oktober 2020, 8 februari 2021, 26 februari 2021, 30 september 2021, 30 december 2021 en 28 januari 2022. Krachtens de bepalingen van de overeenkomst hebben de kredietverleners aan ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o. bouw-, investerings- en BTW-faciliteiten van maximaal PLN 78.500.000 ter beschikking gesteld, waarbij de einddatum valt op de vijfde verjaardag van de omzetting van de bouwfaciliteit in de investeringsfaciliteit maar niet later dan 31 december 2026, behoudens mogelijke verlenging ervan.

Verplichtingen

De volgende tabel geeft een uitsplitsing van de verplichtingen van het Katowice Vastgoed (in EUR) per 31 december 2021:

	31 december 2021
Kortlopende verplichtingen	
Aan verbonden en geassocieerde partijen	79.441
Schulden	1.192.989
Toe te rekenen kosten	3.370.261
waarvan rente op Aandeelhouderslening	*3.342.408*
Voorschotten	71.733
Andere kortlopende verplichtingen	911.131

Totaal kortlopende verplichtingen	***5.625.555***
Langlopende verplichtingen	
Bankleningen	15.690.990
Aandeelhoudersleningen	21.022.540
Andere langlopende verplichtingen	-
Uitgestelde belastingverplichtingen	-
Totaal langlopende verplichtingen	***36.713.530***
Totaal verplichtingen	***42.339.085***

Andere kortlopende verplichtingen omvatten het kortlopende gedeelte van de langlopende banklening.

Kasstromen

De kasstroom hangt voornamelijk af van de bedrijfsactiviteiten en de ontwikkeling van de waarborgsommen van de huurders.

De volgende tabel geeft een beknopt overzicht van de kasstromen van het Katowice Vastgoed voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021:

	2021
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-390.776
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-17.489.546
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	18.002.584
Kas en kasequivalenten begin boekjaar	240.508
Gevolgen van wisselkoerswijzigingen	3.631
Kas en kasequivalenten einde boekjaar	**366.400**

Tijdens het boekjaar eindigend op 31 december 2021 werd de kasstroom voornamelijk beïnvloed door de voltooiing van de bouw van het gebouw en de daaropvolgende opnames van de langlopende banklening.

2.4.7.7 Transacties met verbonden partijen

ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o. (als kredietnemer) heeft op 7 oktober 2016 een rentedragende kredietovereenkomst gesloten met STH (als kredietverlener), zoals gewijzigd op 6 november 2019 en 23 oktober 2020 (ook een Aandeelhouderslening). Op grond van de bepalingen van de Aandeelhouderslening heeft STH aan ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o. een niet-gewaarborgde kredietfaciliteit van maximaal EUR 13.200.000 ter beschikking gesteld. De uiteindelijke aflossingsdatum (vervaldatum) van de Aandeelhouderslening is 30 juni 2025.

Behalve de hierboven beschreven Aandeelhouderslening en de vastgoedbeheerovereenkomst met betrekking tot het Katowice Vastgoed (zie hoofdstuk 2.4.7.3 van deze Verrichtingsnota), is ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o. op geen enkel ogenblik tijdens de periode van oprichting tot de datum van deze Verrichtingsnota andere transacties met verbonden partijen aangegaan.

2.4.7.8 Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Er zijn geen gerechtelijke of arbitrageprocedures met een geschillenwaarde van EUR 500.000 of meer, en ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o. is niet op de hoogte van enige hangende of dreigende gerechtelijke of arbitrageprocedures, gedurende de 12 maanden voorafgaand aan de datum van deze Verrichtingsnota, die een belangrijke invloed kunnen hebben, of in een recent verleden hebben gehad, op de financiële positie of de winstgevendheid van ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o.

2.4.7.9 Belangrijke overeenkomsten

Anders dan de Termijn- en BTW-faciliteitsovereenkomst met Bank Polska Kasa Opieki S.A. en Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Zycie S.A., en Bank Polska Kasa Opieki S.A., en de hierboven beschreven Aandeelhouderslening en de vastgoedbeheerovereenkomst met betrekking tot het Katowice Vastgoed (zie hoofdstuk 2.4.7.3 van deze Verrichtingsnota), zijn er geen belangrijke overeenkomsten aangegaan anders dan in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening van ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o. of op grond waarvan ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o. een belangrijke verplichting of aanspraak heeft.

2.4.8 ESHF 2 Birketinget ApS

2.4.8.1 Geschiedenis, structuur en aandeelhouders

ESHF 2 Birketinget ApS, dat het South Campus Vastgoed houdt, wordt volledig gehouden door E2H en zal door de Vennootschap worden verworven op de Afsluitingsdatum als onderdeel van de Inbrengen. Zie hoofdstuk 2.2.1 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie over de Inbrengen en hoofdstuk 2.3.1 van deze Verrichtingsnota voor de belangrijkste bepalingen van deze transactie.

2.4.8.2 Statuten, aandelenkapitaal en voorwerp

De huidige statuten van ESHF 2 Birketinget ApS voorzien niet in categorieën van aandelen of in enige beperking van de vrije overdraagbaarheid van de aandelen. Er zijn geen aandeelhoudersovereenkomsten van kracht op het niveau van ESHF 2 Birketinget ApS. Er zijn geen bepalingen in de statuten die tot gevolg zouden hebben dat een wijziging in de controle over ESHF 2 Birketinget ApS zou worden vertraagd, uitgesteld of voorkomen.

Het aandelenkapitaal van ESHF 2 Birketinget ApS bedraagt momenteel DKK 51.000, vertegenwoordigd door 51.000 aandelen, elk met een nominale waarde van DKK 1. Het aandelenkapitaal van ESHF 2 Birketinget ApS is volledig volstort.

Het voorwerp van de vennootschap is het uitoefenen van activiteiten in de vastgoedsector en andere daarmee verband houdende activiteiten.

2.4.8.3 Bedrijfsoverzicht en belangrijkste activiteiten en markten

ESHF 2 Birketinget ApS is uitsluitend een vastgoedholding, waarvan de voornaamste activiteiten bestaan uit de eigendom, de ontwikkeling en de verhuur van het South Campus Vastgoed in Denemarken, alsook het aangaan van daarmee verband houdende dienstverlenings- en leveringscontracten (zonder aandelen of andere financiële activa die geen verband houden met het South Campus Vastgoed).

De activiteiten van ESHF 2 Birketinget ApS worden beheerd door BaseCamp Student Operations ApS krachtens een vastgoedbeheerovereenkomst van 22 maart 2022. De overeengekomen vergoeding bedraagt 10% van de gegenereerde inkomsten (EUR 192.000 voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021). Deze vergoeding dekt de loon- en aanverwante kosten van het personeel dat werkzaam is in het Vastgoed. Daarnaast levert BaseCamp Student Operations ApS diensten op het gebied van pre-opening, marketingdiensten, het in licentie geven van het merk, huurbeheer, inning van nutsvoorzieningen en garanties, toewijzing van kamers, aanwerving, toezicht op en rapportering over kosten voor schoonmaak, herstelling en onderhoud van het vastgoed, planning van de levenscyclus van kapitaaluitgaven voor het South Campus Vastgoed, rapportering van financiële resultaten en andere KPI's.

Zie hoofdstuk 2.4.1.3 van deze Verrichtingsnota voor een beschrijving van de marktpositionering van het South Campus Vastgoed.

2.4.8.4 Vastgoed

"**South Campus Vastgoed**" is een studentenhuisvesting met eigendomstitelnummer 990 Sundbyvester, København gelegen te Birketinget 6, 2300 Kopenhagen S, Denemarken, en gehouden door ESHF 2 Birketinget ApS. Het biedt in totaal 350 bedden.

De ontwikkeling van het South Campus Vastgoed is voltooid en werd in januari 2021 operationeel. De bruto woonoppervlakte bedraagt 13.900 m² en omvat 350 kamers. Dit project bestaat uit de verbouwing en herinrichting van drie bestaande kantoorgebouwen op één locatie. Het South Campus Vastgoed ligt op minder dan 400 meter van de zuidelijke campus van de Universiteit van Kopenhagen.

De structuur van het gebouw, de bestaande gevel en ramen werden behouden. Nieuwe binnenmuren, nieuwe badkamerpods, nieuwe vloeren en plafonds (voor akoestische doeleinden) en nieuwe brandveiligheidsmaatregelen waren vereist. In de kelder werd een volledig nieuwe gemeenschappelijke ruimte gecreëerd volgens de normen van BaseCamp en er werd een totale renovatie van de ontvangsthal (binnen en buiten) uitgevoerd. Het project heeft geen commerciële huurders.

2.4.8.5 Operationeel en financieel overzicht

De volgende tabel toont de ontwikkeling van het bedrijfsresultaat (in EUR) van het South Campus Vastgoed voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019, het boekjaar eindigend op 31 december 2020 en het boekjaar eindigend op 31 december 2021:

South Campus	**2019**	**2020**	**% var**	**2021**	**% var**
Bezettingsgraad	**0,0%**	**0,0%**	-	**45,0%**	-
Gemiddelde huurprijs	-	-	-	812	-
Huur	-	-	-	1.535.508	-
Handelshuur	-	-	-	-	-
Andere inkomsten	-	-	-	4.343	-
Totaal inkomsten	-	**-**	-	**1.539.852**	-
EBITDA	-	**-**	-	**489.850**	-
EBITDA marge	**0,0%**	**0,0%**	-	**31,8%**	-

De totale inkomsten van het South Campus Vastgoed bedroegen ongeveer EUR 1.530.000 in 2021. Als gevolg van de inreisbeperkingen voor buitenlandse studenten in verband met de uitbraak van COVID-19 verliep de stabilisatie van het South Campus Vastgoed trager dan verwacht.

Per juni 2022 is het South Campus Vastgoed bijna volledig verhuurd (gemiddelde bezettingsgraad van 99,3%) en de gemiddelde huur per kamer is met 3,8% gestegen ten opzichte van 2021.

De belangrijkste kostencategorieën van het South Campus Vastgoed in 2021 waren: schoonmaakkosten (EUR 69.000, 4,5% van de totale inkomsten), administratieve en algemene kosten (EUR 83.000, 5,4% van de totale inkomsten), verkoop- en marketingkosten (EUR 39.000, 2,5% van de totale inkomsten), herstellings- en onderhoudskosten (EUR 230.000, 14,9% van de totale inkomsten) en beheervergoedingen (EUR 192.000, 12,5% van de totale inkomsten). Verwacht wordt dat de kosten vast zullen blijven, met slechts inflatoire stijgingen. Naarmate de inkomsten stabiliseren, zal de winstmarge vervolgens toenemen.

2.4.8.6 Kapitaalmiddelen

Het South Campus Vastgoed heeft in het verleden haar liquiditeits- en kapitaalbehoeften voornamelijk gefinancierd met middelen gegenereerd uit bedrijfsactiviteiten en leningen.

Op 3 juli 2019 heeft ESHF 2 Birketinget ApS, als kredietnemer, een leningovereenkomst gesloten met Danske Bank, als kredietverlener, ter financiering van de aankoop van het South Campus Vastgoed. In dit kader heeft Danske Bank een lening van DKK 245.000.000 ter beschikking gesteld met een rentevoet van 2% + Danske BOR.

Op 29 november 2021 is ESHF 2 Birketinget ApS een leningovereenkomst van DKK 363.000.000 aangegaan met RealKredit Danmark ter herfinanciering van de lening bij Danske Bank. De rentevoet van de lening is vastgesteld op 0,0276% p.a. De vervaldatum is 17 november 2051.

Verplichtingen

De volgende tabel geeft een uitsplitsing van de verplichtingen van het South Campus Vastgoed (in EUR) per 31 december 2021:

	31 december 2021
Kortlopende verplichtingen	
Aan verbonden en geassocieerde partijen	9.885
Schulden	43.528
Toe te rekenen kosten	336.301
waarvan rente op Aandeelhouderslening	*0*
Voorschotten	1.092.034
Andere kortlopende verplichtingen	136.297
Totaal kortlopende verplichtingen	***1.618.045***
Langlopende verplichtingen	
Bankleningen	48.813.942
Aandeelhoudersleningen (incl. opgelopen rente)	14.055.761
Andere langlopende verplichtingen	-
Uitgestelde belastingverplichtingen	5.738.582
Totaal langlopende verplichtingen	***68.608.285***
Totaal verplichtingen	***70.226.330***

De banklening die ESHF 2 Birketinget ApS heeft verkregen voor de langetermijnfinanciering van het onderliggende South Campus Vastgoed heeft een looptijd tot eind december 2051 en zal de eerste 10 jaar niet worden afgeschreven met alleen lopende rentebetalingen.

Kasstromen

De kasstroom hangt voornamelijk af van de bedrijfsactiviteiten en de ontwikkeling van de waarborgsommen van de huurders.

De volgende tabel geeft een beknopt overzicht van de kasstromen van het South Campus Vastgoed voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021:

	2021
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-755.350
Netto kasstroom uit / gebruikt voor investeringsactiviteiten	-2.582.794
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	19.005.226
Kas en kasequivalenten begin boekjaar	36.825
Gevolgen van wisselkoerswijzigingen	-42
Kas en kasequivalenten einde boekjaar	**15.703.864**

De kasstroom van het boekjaar is aanzienlijk beïnvloed door de herfinanciering van het South Campus Vastgoed. Het overschot aan gegenereerde liquide middelen werd gebruikt om de aandeelhouderslening en de opgelopen rente op de aandeelhouderslening na jaareinde 2021 volledig terug te betalen.

2.4.8.7 Transacties met verbonden partijen

ESHF 2 Birketinget ApS (als kredietnemer) heeft op 29 april 2019 een rentedragende kredietovereenkomst gesloten met E2H (als kredietverlener). Krachtens de bepalingen van deze

rentedragende kredietovereenkomst heeft E2H aan ESHF 2 Birketinget ApS een niet-gewaarborgde termijnlening van ten hoogste EUR 17.210.000 ter beschikking gesteld.

Behalve de hierboven beschreven rentedragende kredietovereenkomst en de vastgoedbeheerovereenkomst met betrekking tot het South Campus Vastgoed (zie hoofdstuk 2.4.8.3 van deze Verrichtingsnota), is ESHF 2 Birketinget ApS op geen enkel ogenblik tijdens de periode van oprichting tot de datum van deze Verrichtingsnota andere transacties met verbonden partijen aangegaan.

2.4.8.8 Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Er zijn geen gerechtelijke of arbitrageprocedures met een geschillenwaarde van EUR 500.000 of meer, en ESHF 2 Birketinget ApS is niet op de hoogte van enige hangende of dreigende gerechtelijke of arbitrageprocedures, gedurende de 12 maanden voorafgaand aan de datum van deze Verrichtingsnota, die een belangrijke invloed kunnen hebben, of in een recent verleden hebben gehad, op de financiële positie of de winstgevendheid van ESHF 2 Birketinget ApS.

2.4.8.9 Belangrijke overeenkomsten

Anders dan de kredietovereenkomst met RealKredit Danmark en de hierboven beschreven rentedragende kredietovereenkomst en de hierboven beschreven vastgoedbeheerovereenkomst met betrekking tot het South Campus Vastgoed (zie hoofdstuk 2.4.8.3 van deze Verrichtingsnota), zijn er geen belangrijke overeenkomsten aangegaan anders dan in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening van ESHF 2 Birketinget ApS of op grond waarvan ESHF 2 Birketinget ApS een belangrijke verplichting of aanspraak heeft.

2.4.9 <u>BC Student Malmö AB</u>

2.4.9.1 Geschiedenis, structuur en aandeelhouders

BC Student Malmö AB, dat het Malmö Vastgoed houdt, wordt volledig gehouden door E2H en zal door de Vennootschap worden verworven op de Afsluitingsdatum als onderdeel van de Inbrengen. Zie hoofdstuk 2.2.1 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie over de Inbrengen en hoofdstuk 2.3.1 van deze Verrichtingsnota voor de belangrijkste bepalingen van deze transactie.

2.4.9.2 Statuten, aandelenkapitaal en voorwerp

De huidige statuten van BC Student Malmö AB voorzien niet in categorieën van aandelen of in enige beperking van de vrije overdraagbaarheid van de aandelen. Er zijn geen aandeelhoudersovereenkomsten van kracht op het niveau van BC Student Malmö AB. Er zijn geen bepalingen in de statuten die tot gevolg zouden hebben dat een wijziging in de controle over BC Student Malmö AB zou worden vertraagd, uitgesteld of voorkomen.

Het aandelenkapitaal van BC Student Malmö AB bedraagt momenteel SEK 50.000, vertegenwoordigd door 50.000 aandelen, elk met een nominale waarde van SEK 1. Het aandelenkapitaal van BC Student Malmö AB is volledig volstort.

Het voorwerp van de vennootschap is het uitoefenen van activiteiten in de vastgoedsector en andere daarmee verband houdende activiteiten.

2.4.9.3 Bedrijfsoverzicht en belangrijkste activiteiten en markten

BC Student Malmö AB is uitsluitend een vastgoedholding, waarvan de voornaamste activiteiten bestaan uit de eigendom, de ontwikkeling en de verhuur van het Malmö Vastgoed, alsook het aangaan van daarmee verband houdende dienstverlenings- en leveringscontracten (zonder aandelen of andere financiële activa die geen verband houden met het Malmö Vastgoed).

De ontwikkeling van het Malmö Vastgoed wordt beheerd door BaseCamp Student Operations ApS krachtens een vastgoedbeheerovereenkomst van 4 november 2019. Volgens de bepalingen van de projectbeheerovereenkomst heeft BaseCamp Student Operations ApS recht op een basisvergoeding van EUR 180.000 (plus BTW) of een ander bedrag dat kan worden overeengekomen en een vastgoedbeheervergoeding gelijk aan 2,5% van de definitieve bouwprijs voor het project (zijnde alle kosten met betrekking tot de bouw en de opening van het project zoals geraamd of vastgesteld na ontvangst van de bouwvergunning voor het project) (EUR 727.000 voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021).

Zie hoofdstuk 2.4.1.3 van deze Verrichtingsnota voor een beschrijving van de marktpositionering van het Malmö Vastgoed.

2.4.9.4 Vastgoed

"**Malmö Vastgoed**" is een studentenhuisvesting in ontwikkeling gelegen te Einar Hansens Esplanad 10, Stormastgatan 4, T Malmö, Zweden, en gehouden door BC Student Malmö AB.

De ontwikkeling van het Malmö Vastgoed is in aanbouw en de opleveringsvergunning wordt verwacht in augustus 2023. De bruto vloeroppervlakte bedraagt 20.492 m² en de studentenhuisvesting zal naar verwachting 583 kamers omvatten. Op de datum van deze Verrichtingsnota blijft het project binnen het overeengekomen budget en de overeengekomen opleveringstermijn. Het Malmö Vastgoed is gelegen in de nabijheid van het stadscentrum van Malmö. Het project maakt deel uit van de laatste fase van een belangrijke ontwikkeling in het West Harbour-gebied in het centrum van Malmö en zal bestaan uit vier afzonderlijke gebouwen van 5-10 verdiepingen hoog. De hoofdcampus van de Universiteit van Malmö ligt op ongeveer 1 kilometer afstand en de Maritieme Werelduniversiteit ligt op ongeveer 1,4 kilometer van het Malmö Vastgoed.

2.4.9.5 Operationeel en financieel overzicht

Het Malmö Vastgoed is nog niet operationeel.

De volgende tabel toont de ontwikkeling van boekwaarde versus reële waarde over de houdperiode.

Kostprijs per 31 december 2020	**Reële Waarde per 31 december 2020**	**Surplus van Reële Waarde over waarde tegen kostprijs 31 december 2020**	**Kostprijs per 31 december 2021**	**Reële Waarde per 31 december 2021**	**Mutatie Reële Waarde 2021**	**Surplus van Reële Waarde over waarde tegen kostprijs 31 december 2021**	**VAR %**	**Waarderings-methode**
18.201.531	15.583.745	(2.617.786)	38.079.267	66.924.870	4.283.761	28.845.604	75,8%	DCF

De aanzienlijke stijging van de Reële-Waardewinst is het resultaat van een fusie van de dochtervennootschap die het Malmö Vastgoed in bezit had met haar moedervennootschap (BC Student Malmö AB) die op haar beurt in handen is van E2H en de daaropvolgende overboeking van de verwervingskosten van het perceel naar overgedragen winsten.

2.4.9.6 Kapitaalmiddelen

Het Malmö Vastgoed heeft in het verleden haar liquiditeits- en kapitaalbehoeften gefinancierd met middelen gegenereerd uit leningen.

BC Student Malmö AB, als kredietnemer, heeft een kredietovereenkomst van SEK 645.000.000 gesloten met SBAB Bank AB (publ), een Zweedse bank, als kredietverlener, met betrekking tot de financiering van studentenhuisvesting in Malmö, Zweden, op het vastgoed Malmö Tåten 1. De lening werd herschikt en gewijzigd door overeenkomsten op 15 juli 2021 en op 23 september 2021. Hypotheekcertificaten ten bedrage van SEK 645.000.000 in het Malmö Vastgoed, alsmede alle aandelen in BC Student Malmö AB zijn in onderpand gegeven aan SBAB Bank AB (publ) in het kader van de kredietovereenkomst.

Verplichtingen

De volgende tabel geeft een uitsplitsing van de verplichtingen van het Malmö Vastgoed (in EUR) per 31 december 2021:

	31 december 2021
Kortlopende verplichtingen	
Aan verbonden en geassocieerde partijen	-
Schulden	2.985.709
Toe te rekenen kosten	937.445
waarvan rente op Aandeelhouderslening	*825.643*
Voorschotten	-
Andere kortlopende verplichtingen	196.143
Totaal kortlopende verplichtingen	***4.119.297***
Langlopende verplichtingen	
Bankleningen	26.039.352
Aandeelhoudersleningen	12.277.110
Andere langlopende verplichtingen	-
Uitgestelde belastingverplichtingen	3.170.169
Totaal langlopende verplichtingen	***41.486.631***
Totaal verplichtingen	***45.605.929***

De toename van de verplichtingen is het gevolg van de aan de gang zijnde bouw van het Malmö Vastgoed sinds 2020.

Kasstromen

De kasstroom voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 bestaat alleen uit investerings- en financiële kasstromen als gevolg van de aan de gang zijnde bouw van het Malmö Vastgoed.

De volgende tabel geeft een beknopt overzicht van de kasstromen van het Malmö Vastgoed voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021:

	2021
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-
Netto kasstroom gebruikt voor investeringsactiviteiten	-39.769.661
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	40.088.030
Kas en kasequivalenten begin boekjaar	-
Gevolgen van wisselkoerswijzigingen	-3.224
Kas en kasequivalenten einde boekjaar	**315.146**

De kasstroom voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 bestaat alleen uit investerings- en financiële kasstromen als gevolg van de aan de gang zijnde bouw van het Malmö Vastgoed.

2.4.9.7 Transacties met verbonden partijen

BC Student Malmö AB (als kredietnemer) heeft op 1 juni 2021 een rentedragende kredietovereenkomst gesloten met E2H (als kredietverlener), met ingang van 1 november 2019 (ook een Aandeelhouderslening). Krachtens de bepalingen van de Aandeelhouderslening heeft

E2H aan BC Student Malmö AB een niet-gewaarborgde termijnlening van ten hoogste EUR 26.200.000 ter beschikking gesteld. De vervaldatum van de Aandeelhouderslening is 31 oktober 2025.

Behalve de Aandeelhouderslening en de vastgoedbeheerovereenkomst met betrekking tot het Malmö Vastgoed (zie hoofdstuk 2.4.9.3 van deze Verrichtingsnota), is BC Student Malmö AB op geen enkel ogenblik tijdens de periode van oprichting tot de datum van deze Verrichtingsnota andere transacties met verbonden partijen aangegaan.

2.4.9.8 Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Er zijn geen gerechtelijke of arbitrageprocedures met een geschillenwaarde van EUR 500.000 of meer, en BC Student Malmö AB is niet op de hoogte van enige hangende of dreigende gerechtelijke of arbitrageprocedures, gedurende de 12 maanden voorafgaand aan de datum van deze Verrichtingsnota, die een belangrijke invloed kunnen hebben, of in een recent verleden hebben gehad, op de financiële positie of de winstgevendheid van BC Student Malmö AB.

2.4.9.9 Belangrijke overeenkomsten

Anders dan de kredietovereenkomst met SBAB Bank (publ) en de hierboven beschreven Aandeelhouderslening en de hierboven beschreven vastgoedbeheerovereenkomst met betrekking tot het Malmö Vastgoed (zie hoofdstuk 2.4.9.3 van deze Verrichtingsnota), zijn er geen belangrijke overeenkomsten aangegaan anders dan in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening van BC Student Malmö AB of op grond waarvan BC Student Malmö AB een belangrijke verplichting of aanspraak heeft.

2.4.10 ESHF 2 Aarhus Residential ApS and ESHF 2 Aarhus Student ApS

2.4.10.1 Geschiedenis, structuur en aandeelhouders

ESHF 2 Aarhus Residential ApS en ESHF 2 Aarhus Student ApS, die het Aarhus Vastgoed houden, worden volledig gehouden door E2H en zullen door de Vennootschap worden verworven op de Afsluitingsdatum als onderdeel van de Inbrengen. Zie hoofdstuk 2.2.1 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie over de Inbrengen en hoofdstuk 2.3.1 van deze Verrichtingsnota voor de belangrijkste bepalingen van deze transactie.

2.4.10.2 Statuten, aandelenkapitaal en voorwerp

De huidige statuten van ESHF 2 Aarhus Residential ApS en ESHF 2 Aarhus Student ApS voorzien niet in categorieën van aandelen of in enige beperking van de vrije overdraagbaarheid van de aandelen. Er zijn geen aandeelhoudersovereenkomsten van kracht op het niveau van ESHF 2 Aarhus Residential ApS of ESHF 2 Aarhus Student ApS. Er zijn geen bepalingen in de statuten van ESHF 2 Aarhus Residential ApS of ESHF 2 Aarhus Student ApS die tot gevolg zouden hebben dat een wijziging in de controle over respectievelijk ESHF 2 Aarhus Residential ApS of ESHF 2 Aarhus Student ApS, zou worden vertraagd, uitgesteld of voorkomen.

Het aandelenkapitaal van ESHF 2 Aarhus Residential ApS en ESHF 2 Aarhus Student ApS bedraagt momenteel respectievelijk DKK 50.000, vertegenwoordigd door 50.000 aandelen, en DKK 125.000, vertegenwoordigd door 125.000 aandelen, elk met een nominale waarde van DKK 1. Het aandelenkapitaal van ESHF 2 Aarhus Residential ApS en ESHF 2 Aarhus Student ApS is volledig volstort.

Het voorwerpvan de vennootschap is het uitoefenen van activiteiten in de vastgoedsector en andere daarmee verband houdende activiteiten.

2.4.10.3 Bedrijfsoverzicht en belangrijkste activiteiten en markten

ESHF 2 Aarhus Student ApS en ESHF 2 Aarhus Residential ApS zijn uitsluitend vastgoedholdings, waarvan de voornaamste activiteiten bestaan uit de eigendom, de

ontwikkeling en de verhuur van het Aarhus Vastgoed, alsook het aangaan van daarmee verband houdende dienstverlenings- en leveringscontracten (zonder aandelen of andere financiële activa die geen verband houden met het Aarhus Vastgoed).

De ontwikkeling van het Aarhus Vastgoed wordt beheerd door BaseCamp Student Operations ApS krachtens een vastgoedbeheerovereenkomst van 30 juli 2021. Volgens de bepalingen van de projectbeheerovereenkomst heeft BaseCamp Student Operations ApS recht op een basisvergoeding van EUR 180.000 (plus BTW) of een ander bedrag dat kan worden overeengekomen en een vastgoedbeheervergoeding gelijk aan 2,5% van de definitieve bouwprijs voor het project (zijnde alle kosten met betrekking tot de bouw en de opening van het project zoals geraamd of vastgesteld na ontvangst van de bouwvergunning voor het project) (EUR 799.000 voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021).

Zie hoofdstuk 2.4.1.3 van deze Verrichtingsnota voor een beschrijving van de marktpositionering van het Aarhus Vastgoed.

2.4.10.4 Vastgoed

"**Aarhus Vastgoed**" omvat (i) een studentenhuisvesting en handelsruimte in ontwikkeling met eigendomstitelnummer 117xm, Århus Markjorder, gelegen te Helsingforsgade 6K, 8200 Aarhus N, Denemarken, en gehouden door ESHF 2 Aarhus Student ApS, en (ii) een studentenhuisvesting en handelsruimte in ontwikkeling met eigendomstitelnummer 117xp, Århus Markjorder, gelegen te Jens Baggesens Vej 51, 8200 Aarhus N, Denemarken, en gehouden door ESHF 2 Aarhus Residential ApS.

De ontwikkeling van het Aarhus Vastgoed is in aanbouw en de opleveringsvergunning wordt verwacht in augustus 2023. De bruto vloeroppervlakte bedraagt 20.105 m² en zal naar verwachting 583 kamers omvatten. Er zal een gedeelte handelsruimte zijn en momenteel is er nog geen voorverhuurd, omdat het nog te vroeg is om de ruimte op de markt te brengen. Op de datum van deze Verrichtingsnota blijft het project binnen het overeengekomen budget en de overeengekomen opleveringstermijn. Het project ligt dicht bij de hoofdcampus van de Universiteit van Aarhus en diverse andere gebouwen op de campus van de Universiteit van Aarhus. De Universiteit van Aarhus en FEAS (een onderzoeksinstelling die verbonden is aan de Universiteit van Aarhus) zijn bezig met de ontwikkeling van een aangrenzend gebouw voor de huisvesting van de Deense School voor Media en Journalistiek, die jaarlijks ongeveer 4.000 studenten toelaat.

2.4.10.5 Operationeel en financieel overzicht

Het Aarhus Vastgoed is nog niet operationeel.

De volgende tabel toont de ontwikkeling van boekwaarde versus reële waarde over de houdperiode.

Kostprijs per 31 december 2020	**Reële Waarde per 31 december 2020**	**Surplus van Reële Waarde over waarde tegen kostprijs 31 december 2020**	**Kostprijs per 31 december 2021**	**Reële Waarde per 31 december 2021**	**Mutatie Reële Waarde 2021**	**Surplus van Reële Waarde over waarde tegen kostprijs 31 december 2021**	**VAR %**	**Waarderingsmethode**
33.635.501	24.391.817	(9.243.684)	46.727.893	50.689.850	11.627.192	3.961.957	8,5%	Residueel

De Reële Waarde van het Aarhus Vastgoed stijgt in de tijd naarmate de bouw vordert.

2.4.10.6 Kapitaalmiddelen

Het Aarhus Vastgoed heeft in het verleden haar liquiditeits- en kapitaalbehoeften gefinancierd met middelen gegenereerd uit leningen.

Op 10 februari 2021 heeft ESHF 2 Aarhus Student ApS een DKK 533.466.000 kredietovereenkomst afgesloten met Danske Bank om de bouw van het Aarhus Vastgoed te financieren. De lening heeft een rentevoet van 3M CIBOR+ 2%. De vervaldatum is 1 maart 2023.

Verplichtingen

De volgende tabel geeft een uitsplitsing van de verplichtingen van het Aarhus Vastgoed (in EUR) (afzonderlijk voor zowel ESHF 2 Aarhus Student ApS als ESHF 2 Aarhus Residential ApS) per 31 december 2021:

Aarhus Student	**31 december 2021**
Kortlopende verplichtingen	
Aan verbonden en geassocieerde partijen	-
Schulden	192.704
Toe te rekenen kosten	1.049.872
waarvan rente op Aandeelhouderslening	*463.126*
Voorschotten	-
Andere kortlopende verplichtingen	-
Totaal kortlopende verplichtingen	***1.242.576***
Langlopende verplichtingen	
Bankleningen	1.046.749
Aandeelhoudersleningen	24.828.940
Andere langlopende verplichtingen	-
Uitgestelde belastingverplichtingen	871.631
Totaal langlopende verplichtingen	***26.747.320***
Totaal verplichtingen	***27.989.896***

De toename van de verplichtingen is het gevolg van de aan de gang zijnde bouw van het vastgoed dat wordt gehouden door ESHF 2 Aarhus Student Aps.

Aarhus Residential	**31 december 2021**
Kortlopende verplichtingen	
Aan verbonden en geassocieerde partijen	2.211.504
Schulden	-
Toe te rekenen kosten	6.200
waarvan rente op Aandeelhouderslening	-
Voorschotten	-
Andere kortlopende verplichtingen	-
Totaal kortlopende verplichtingen	***2.217.704***
Langlopende verplichtingen	
Bankleningen	-
Aandeelhoudersleningen	-
Andere langlopende verplichtingen	-
Uitgestelde belastingverplichtingen	-
Totaal langlopende verplichtingen	***-***
Totaal verplichtingen	***2.217.704***

De toename van de verplichtingen is het gevolg van de aan de gang zijnde bouw van het vastgoed dat wordt gehouden door ESHF 2 Aarhus Residential Aps.

Kasstromen

De kasstroom voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 bestaat alleen uit investerings- en financiële kasstromen als gevolg van de aan de gang zijnde bouw van het Aarhus Vastgoed.

De volgende tabel geeft een beknopt overzicht van de kasstromen van het Aarhus Vastgoed (in EUR) voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021:

	2021
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-
Netto kasstroom uit / gebruikt voor investeringsactiviteiten	-27.362.820
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	25.873.728
Kas en kasequivalenten begin boekjaar	2.462.228
Gevolgen van wisselkoerswijzigingen	357
Kas en kasequivalenten einde boekjaar	**973.493**

De kasstroom voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 bestaat alleen uit investerings- en financiële kasstromen als gevolg van de aan de gang zijnde bouw van het Aarhus Vastgoed.

2.4.10.7 Transacties met verbonden partijen

ESHF 2 Aarhus Student ApS (als kredietnemer) heeft op 1 juli 2021 een rentedragende kredietovereenkomst gesloten met E2H (als kredietverlener), met ingang van 30 december 2020, zoals gewijzigd op 14 december 2021 (ook een Aandeelhouderslening). Krachtens de bepalingen van de Aandeelhouderslening heeft E2H aan ESHF 2 Aarhus Student ApS een niet-gewaarborgde termijnlening van ten hoogste EUR 41.000.000 ter beschikking gesteld. De vervaldatum van de Aandeelhouderslening is 31 oktober 2025.

Behalve de hierboven beschreven Aandeelhouderslening en de vastgoedbeheerovereenkomst met betrekking tot het Aarhus Vastgoed (zie hoofdstuk 2.4.10.3 van deze Verrichtingsnota), zijn noch ESHF 2 Aarhus Student ApS noch ESHF 2 Aarhus Residential ApS op enig ogenblik tijdens de periode van oprichting tot de datum van deze Verrichtingsnota andere transacties met verbonden partijen aangegaan.

2.4.10.8 Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Er zijn geen gerechtelijke of arbitrageprocedures met een geschillenwaarde van EUR 500.000 of meer, en noch ESHF 2 Aarhus Student ApS noch ESHF 2 Aarhus Residential ApS zijn op de hoogte van enige hangende of dreigende gerechtelijke of arbitrageprocedures, gedurende de 12 maanden voorafgaand aan de datum van deze Verrichtingsnota, die een belangrijke invloed kunnen hebben, of in een recent verleden hebben gehad, op de financiële positie of de winstgevendheid van ESHF 2 Aarhus Student ApS of ESHF 2 Aarhus Residential ApS.

2.4.10.9 Belangrijke overeenkomsten

Anders dan de kredietovereenkomst met Danske Bank en de hierboven beschreven Aandeelhouderslening en de hierboven beschreven vastgoedbeheerovereenkomst met betrekking tot het Aarhus Vastgoed (zie hoofdstuk 2.4.10.3 van deze Verrichtingsnota), zijn er geen belangrijke overeenkomsten aangegaan anders dan in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening van ESHF 2 Aarhus Student ApS of ESHF 2 Aarhus Residential ApS of op grond waarvan ESHF 2 Aarhus Student ApS of ESHF 2 Aarhus Residential ApS een belangrijke verplichting of aanspraak heeft.

2.4.11 Blue Gate Aachen

2.4.11.1 Geschiedenis, structuur en aandeelhouders

Blue Gate Aachen, dat het Aken Vastgoed houdt, wordt voor 54,90% gehouden door E2H, terwijl de rest wordt gehouden door Triton Europe Investments One Ltd, een derde aandeelhouder en investeerder (5,1%), en HARFID Holding GmbH, een andere derde aandeelhouder en investeerder (40%). Zoals uiteengezet in de hoofdstukken 2.2.1 en 2.3.4 van deze Verrichtingsnota en overeenkomstig de Overeenkomst tot Inbreng van Aandelen, zullen E2H en de Vennootschap te goeder trouw samenwerken om tot overeenstemming te komen over de voorwaarden voor de aankoop van aandelen van Blue Gate Aachen na de Afsluiting (i.e. de BGA Verwerving).

2.4.11.2 Statuten, aandelenkapitaal en voorwerp

De huidige statuten van Blue Gate Aachen voorzien niet in categorieën van aandelen. Op grond van een bepaling in de statuten is voor elke overdracht van aandelen van Blue Gate Aachen de schriftelijke toestemming van Blue Gate Aachen vereist, die slechts wordt verleend na voorafgaande toestemming van alle aandeelhouders. Afgezien van voornoemde beperking zijn er geen bepalingen in de statuten die tot gevolg zouden kunnen hebben dat een wijziging in de controle over Blue Gate Aachen wordt vertraagd, uitgesteld of verhinderd. Er zijn op het niveau van Blue Gate Aachen geen aandeelhoudersovereenkomsten van kracht die na de BGA Afsluitingsdatum van kracht zullen blijven.

Het aandelenkapitaal van Blue Gate Aachen bedraagt momenteel EUR 25.000, vertegenwoordigd door 25.000 aandelen, elk met een nominale waarde van EUR 1. Het aandelenkapitaal van Blue Gate Aachen is volledig volstort.

Het voorwerp van de vennootschap is het uitoefenen van activiteiten in de vastgoedsector en andere daarmee verband houdende activiteiten.

2.4.11.3 Bedrijfsoverzicht en belangrijkste activiteiten en markten

Blue Gate Aachen is uitsluitend een vastgoedholding, waarvan de voornaamste activiteiten bestaan uit de eigendom, de ontwikkeling en de verhuur van het Aken Vastgoed, alsook het aangaan van daarmee verband houdende dienstverlenings- en leveringscontracten (zonder aandelen of andere financiële activa die geen verband houden met het Aken Vastgoed).

De ontwikkeling van het Aken Vastgoed wordt beheerd door BaseCamp Student GmbH krachtens een vastgoedbeheerovereenkomst van 1 mei 2019. Volgens de bepalingen van de projectbeheerovereenkomst heeft BaseCamp Student GmbH recht op een basisvergoeding van EUR 180.000 (plus BTW) of een ander bedrag dat kan worden overeengekomen en een vastgoedbeheervergoeding gelijk aan 2,5% van de definitieve bouwprijs voor het project (zijnde alle kosten met betrekking tot de bouw en de opening van het project zoals geraamd of vastgesteld na ontvangst van de bouwvergunning voor het project) (EUR 598.500 voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021).

Zie hoofdstuk 2.4.1.3 van deze Verrichtingsnota voor een beschrijving van de marktpositionering van het Aken Vastgoed.

2.4.11.4 Vastgoed

"**Aken Vastgoed**" is een studentenhuisvesting, kantoorruimte, gastronomie- en winkelruimte in ontwikkeling gelegen aan de Zollamtstrasse 5, 52064, Aken, Duitsland, en gehouden door Blue Gate Aachen. Naar verwachting zal het in september 2023 worden geopend en zal het dan in totaal 300 studentenkamers en 160 serviceflats bieden.

De gemengde ontwikkeling van het Aken Vastgoed, bestaande uit studentenhuisvesting, kantoorruimte, ondergrondse parkeergarage en winkelruimte is in aanbouw en de

ingebruiknemingsvergunning wordt verwacht in juni 2023. De bruto vloeroppervlakte bedraagt 36.261 m² en zal naar verwachting 300 studentenkamers en 160 appartementen, 5.986 m² kantoorruimte die reeds is verhuurd en 5.125 m² gastronomie- en winkelruimte die nog moet worden verhuurd, omvatten. Op de datum van deze Verrichtingsnota blijft de ontwikkeling binnen het overeengekomen budget en de overeengekomen opleveringstermijn.

Het Aken Vastgoed zal onder meer een fitnessruimte, bioscoop, studieruimtes, gemeenschappelijke ruimtes en keukens, een buitenterras, ondergrondse parkeergarage en wasserette omvatten. Het ligt direct naast het centraal station van Aken en is op korte wandelafstand/fietsafstand van de universiteitscampussen van de stad.

2.4.11.5 Operationeel en financieel overzicht

Het Aken Vastgoed is nog niet operationeel.

De volgende tabel toont de ontwikkeling van boekwaarde versus reële waarde over de houdperiode.

Kostprijs per 31 december 2020	Reële Waarde per 31 december 2020	Surplus van Reële Waarde over waarde tegen kostprijs 31 december 2020	Kostprijs per 31 december 2021	Reële Waarde per 31 december 2021	Mutatie Reële Waarde 2021	Surplus van Reële Waarde over waarde tegen kostprijs 31 december 2021	VAR %	Waarderingsmethode
40.480.162	37.700.000	(2.780.162)	56.531.256	65.700.000	11.948.905	9.168.744	16,2%	Residueel

De Reële Waarde van het Aken Vastgoed stijgt in de tijd naarmate de bouw vordert.

2.4.11.6 Kapitaalmiddelen

Het Aken Vastgoed heeft in het verleden haar liquiditeits- en kapitaalbehoeften gefinancierd met middelen gegenereerd uit leningen.

In november 2019 is Blue Gate Aachen (als kredietnemer) een kredietovereenkomst van EUR 68.000.000 aangegaan met DZ Bank. De lening is vervolgens gewijzigd en de eerste opname is gestart op 29 oktober 2021.

Op 15 oktober 2020 heeft Empira Fonds SCS SICAV-FIS - Empira Bridge Finance Fund II een lening van EUR 17.000.000 verstrekt aan E2H ter overbrugging van o.a. de bouw- en ontwikkelingskosten van het Aken Vastgoed. De lening is rechtstreeks ontvangen door E2H, die deze op haar beurt weer heeft doorgeleend aan Blue Gate Aachen. De lening heeft een rentevoet van 15% en loopt over een periode van 24 maanden vanaf de opname.

Verplichtingen

De volgende tabel geeft een uitsplitsing van de verplichtingen van het Aken Vastgoed (in EUR) per 31 december 2021:

Aken Vastgoed	**31 december 2021**
Kortlopende verplichtingen	
Aan verbonden en geassocieerde partijen	12.043
Schulden	95.439
Toe te rekenen kosten	3.144.752

waarvan rente op Aandeelhouderslening	*1.453.500*
Voorschotten	-
Andere kortlopende verplichtingen	-
Totaal kortlopende verplichtingen	***3.252.235***
Langlopende verplichtingen	
Bankleningen	17.000.000
Aandeelhoudersleningen	64.455.007
Andere langlopende verplichtingen	7.050.000
Uitgestelde belastingverplichtingen	1.375.312
Totaal langlopende verplichtingen	***89.880.318***
Totaal verplichtingen	***93.132.553***

De toename van de verplichtingen is het gevolg van de aan de gang zijnde bouw van het Aken Vastgoed.

Kasstromen

De kasstroom voor de onderzochte periode bestaat alleen uit investerings- en financiële kasstromen als gevolg van de aan de gang zijnde bouw van het Aken Vastgoed.

De volgende tabel geeft een beknopt overzicht van de kasstromen van het Aken Vastgoed (in EUR) voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021:

	2021
Netto kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-
Netto kasstroom uit / gebruikt voor investeringsactiviteiten	-32.884.477
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	35.916.185
Kas en kasequivalenten begin boekjaar	717.144
Gevolgen van wisselkoerswijzigingen	-
Kas en kasequivalenten einde boekjaar	**3.748.852**

De kasstroom voor de onderzochte periode bestaat alleen uit investerings- en financiële kasstromen als gevolg van de aan de gang zijnde bouw van het Aken Vastgoed.

2.4.11.7 Transacties met verbonden partijen

Blue Gate Aachen (als kredietnemer) heeft op 21 mei 2019 met E2H (als kredietverlener) rentedragende kredietovereenkomsten gesloten voor een bedrag van respectievelijk EUR 12.381.868,02 en EUR 40.000.000. Op 22 oktober 2021 zijn deze twee rentedragende kredietovereenkomsten met E2H beëindigd en is Blue Gate Aachen (als kredietnemer) een nieuwe kredietovereenkomst met E2H aangegaan (ook de BGA Aandeelhouderslening). Op grond van de bepalingen van de BGA Aandeelhouderslening heeft E2H aan Blue Gate Aachen een niet-gewaarborgde termijnlening van maximaal EUR 52.381.868,02 ter beschikking gesteld. De vervaldatum van de BGA Aandeelhouderslening is acht jaar na de ingangsdatum van de overeenkomst.

Behalve de hierboven beschreven BGA Aandeelhouderslening en de vastgoedbeheerovereenkomst met betrekking tot het Aken Vastgoed (zie hoofdstuk 2.4.11.3 van deze Verrichtingsnota), is Blue Gate Aachen op geen enkel ogenblik tijdens de periode van oprichting tot de datum van deze Verrichtingsnota andere transacties met verbonden partijen aangegaan.

2.4.11.8 Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Er zijn geen gerechtelijke of arbitrageprocedures met een geschillenwaarde van EUR 500.000 of meer, en Blue Gate Aachen is niet op de hoogte van enige hangende of dreigende gerechtelijke

of arbitrageprocedures, gedurende de 12 maanden voorafgaand aan de datum van deze Verrichtingsnota, die een belangrijke invloed kunnen hebben, of in een recent verleden hebben gehad, op de financiële positie of de winstgevendheid van Blue Gate Aachen.

2.4.11.9 Belangrijke overeenkomsten

Anders dan de kredietovereenkomsten met DZK en Empira Fonds SCS SICAV-FIS – Empira Bridge Finance Fund II (via E2H) en de hierboven beschreven Aandeelhouderslening en de hierboven beschreven vastgoedbeheerovereenkomst met betrekking tot het Aken Vastgoed (zie hoofdstuk 2.4.11.3 van deze Verrichtingsnota), zijn er geen belangrijke overeenkomsten aangegaan anders dan in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening van Blue Gate Aachen of op grond waarvan Blue Gate Aachen een belangrijke verplichting of aanspraak heeft.

2.5. Uitoefening van de activiteiten van de Doelvennootschappen na de Transactie

Vanaf de Afsluiting (en de BaseCamp Afsluitingsdatum of de BaseCamp Uitgestelde Afsluitingsdatum, en de BGA Afsluitingsdatum, al naargelang het geval), zullen de Doelvennootschappen perimetervennootschappen worden (zoals gedefinieerd in artikel 1 van de GVV-Wet) van de Vennootschap. Bijgevolg zullen de Doelvennootschappen onderworpen worden aan, en bestuurd worden in overeenstemming met, de GVV-Wetgeving.

De Vennootschap verwacht de activiteiten van de Doelvennootschappen voort te zetten zoals zij momenteel worden uitgeoefend, op een wijze die geïntegreerd is binnen de Vennootschap. In het bijzonder:

(i) BaseCamp en BaseCamp Real Estate Partners Ltd zullen Adviesdiensten inzake Vastgoedbeleggingen blijven verlenen aan (de beheerder(s) van de alternatieve beleggingsfondsen van) ESHF I en ESHF II en hun resterende investeringsvehikels, in overeenstemming met de bepalingen van de desbetreffende Beleggingsadviseurovereenkomsten en met inachtneming van de GVV-Wetgeving, tot de vervreemding van alle resterende beleggingen van ESHF I en ESHF II en de daaropvolgende vereffening van ESHF I, naar verwachting op 15 oktober 2023, en ESHF II, naar verwachting op 27 oktober 2025; en

(ii) de BaseCamp Groep zal Projectbeheerdiensten en Vastgoedbeheerdiensten blijven verlenen aan de resterende investeringsvehikels van ESHF I en ESHF II met respectievelijk Vastgoed in ontwikkeling en operationeel Vastgoed, in overeenstemming met de voorwaarden van de desbetreffende projectbeheerovereenkomsten en vastgoedbeheerovereenkomsten en in overeenstemming met de GVV-Wetgeving, tot de verwachte vervreemding van deze activa, op of voorafgaand aan de vereffening van ESHF I, naar verwachting op 15 oktober 2023, en ESHF II, naar verwachting op 27 oktober 2025.

De BaseCamp Groep zal Projectbeheerdiensten blijven verlenen aan de Doelvennootschappen met Vastgoed in ontwikkeling in overeenstemming met de bepalingen van de relevante projectbeheerovereenkomsten. De BaseCamp Groep kan Vastgoedbeheerdiensten blijven verlenen aan de Doelvennootschappen met operationeel Vastgoed in overeenstemming met de voorwaarden van de relevante vastgoedbeheerovereenkomsten of ingevolge nieuwe overeenkomsten. In beide gevallen zullen alle diensten worden verleend in overeenstemming met de GVV-Wetgeving en kunnen de vergoedingen voor de diensten worden aangepast om rekening te houden met de overdracht van Overgedragen Werknemers (die een deel van de diensten verlenen) naar dergelijke Ingebrachte Vennootschappen.

Zie hoofdstuk 2.4.1.3 van deze Verrichtingsnota voor informatie over de inkomsten van de BaseCamp Groep voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 die worden gegenereerd uit het Vastgoed versus de inkomsten die niet worden gegenereerd uit het Vastgoed.

3. ALGEMENE INFORMATIE

3.1. Goedkeuring door de FSMA

Het Prospectus bestaat uit deze Verrichtingsnota (met inbegrip van alle informatie opgenomen door middel van verwijzing), het Registratiedocument (met inbegrip van alle informatie opgenomen door middel van verwijzing) en de Samenvatting.

Op 13 september 2022 heeft de FSMA, als bevoegde autoriteit krachtens de Prospectusverordening, de Engelstalige versie van deze Verrichtingsnota en de Samenvatting en de Nederlandstalige versie van het Registratiedocument goedgekeurd overeenkomstig artikel 20 van de Prospectusverordening.

Deze goedkeuring mag niet worden geïnterpreteerd als een goedkeuring van de Vennootschap, noch als een bekrachtiging van de kwaliteit van de Nieuwe Aandelen waarop het Prospectus betrekking heeft. Beleggers moeten zelf beoordelen of het passend is om in de Aandelen te beleggen.

De FSMA heeft enkel de Engelstalige versie van deze Verrichtingsnota en de Samenvatting en de Nederlandstalige versie van het Registratiedocument goedgekeurd als zijnde in overeenstemming met de normen van de Prospectusverordening inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie.

Het Prospectus is daarom opgesteld als onderdeel van een vereenvoudigd prospectus in overeenstemming met artikel 14 en artikel 6(3) van de Prospectusverordening.

Deze Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting mogen afzonderlijk worden verspreid.

Deze Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting zijn beschikbaar in het Engels en het Nederlands. De Samenvatting is ook beschikbaar in het Frans. De Nederlandstalige versie van deze Verrichtingsnota is een vertaling van de Engelstalige versie van deze Verrichtingsnota en de Vennootschap aanvaardt de verantwoordelijkheid hiervoor. De Vennootschap is verantwoordelijk voor de consistentie van de Nederlandstalige vertaling van deze Verrichtingsnota met de goedgekeurde Engelstalige versie van deze Verrichtingsnota, voor de consistentie van de Engelstalige vertaling van het Registratiedocument met de Nederlandstalige versie van het Registratiedocument en voor de consistentie van de Nederlandstalige en Franstalige versies van de Samenvatting met de goedgekeurde Engelstalige versie en zal ervoor zorgen dat de vertaalde versies accurate vertalingen zijn van de originele taalversies die zijn goedgekeurd door de FSMA. Beleggers kunnen zich in hun contractuele relatie met de Vennootschap baseren op de Nederlandstalige versie van deze Verrichtingsnota en de Samenvatting en de Engelstalige versie van het Registratiedocument. In geval van enige inconsistentie tussen: (i) de Engelstalige versie van de Samenvatting en de Nederlandstalige of Franstalige versie; (ii) de Engelstalige versie van deze Verrichtingsnota en de Nederlandstalige versie; of (iii) de Nederlandstalige versie van het Registratiedocument en de Engelstalige versie, hebben de door de FSMA goedgekeurde Engelstalige versie van deze Verrichtingsnota en de Samenvatting en de door de FSMA goedgekeurde Nederlandstalige versie van het Registratiedocument voorrang op de andere taalversies, onverminderd de verantwoordelijkheid van de Vennootschap voor de vertaling van deze Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting. Indien er een inconsistentie bestaat tussen deze Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting, zullen deze Verrichtingsnota, het Registratiedocument voorrang hebben op de Samenvatting en zal deze Verrichtingsnota voorrang hebben op het Registratiedocument en de Samenvatting.

3.2. Waarschuwing vooraf

Het Prospectus is opgesteld met het oog op de Notering van de Nieuwe Aandelen en vormt geen aanbod tot aankoop van, inschrijving op of verkoop van de Nieuwe Aandelen in enig rechtsgebied of aan enige persoon. Er worden geen Aandelen aangeboden of verkocht op grond van het Prospectus.

Potentiële beleggers worden verzocht de informatie in het Prospectus (met inbegrip van de informatie opgenomen door middel van verwijzing) te gebruiken om hun eigen mening te vormen over de Vennootschap, de Doelvennootschappen, de Transactie, de Nieuwe Aandelen, de bepalingen van de Notering, de opportuniteit om te beleggen in de Aandelen en de daaraan verbonden risico's.

De inhoud van het Prospectus (met inbegrip van samenvattingen en beschrijvingen van wettelijke, juridische en andere bepalingen die in het Prospectus zijn opgenomen) wordt louter ter informatie verstrekt en mag niet worden geïnterpreteerd als beleggings-, fiscaal of juridisch advies aan potentiële beleggers. Potentiële beleggers worden verzocht hun eigen adviseurs te raadplegen over de juridische, fiscale, economische, financiële en andere aspecten van een belegging in de Aandelen.

Onverminderd hoofdstuk 4.1 van deze Verrichtingsnota worden, in geval van twijfel over de inhoud of betekenis van de in het Prospectus opgenomen informatie, potentiële beleggers verzocht contact op te nemen met een ter zake deskundige persoon of persoon die gespecialiseerd is in het verstrekken van advies over de aankoop van financiële instrumenten.

De Aandelen worden niet aanbevolen door enige bevoegde federale, regionale of lokale overheid op het vlak van financiële instrumenten of door enige toezichthoudende overheid in België of in het buitenland. Onverminderd hoofdstuk 4.1 van deze Verrichtingsnota zijn de beleggers zelf verantwoordelijk voor de analyse en de beoordeling van de voordelen en risico's die aan een belegging in de Aandelen verbonden zijn.

3.3. Informatie op geconsolideerde basis

Tenzij uit de context anderszins blijkt of tenzij dit uitdrukkelijk anders wordt vermeld, moet elke verwijzing naar:

(i) de portefeuille, het patrimonium, de cijfergegevens en de activiteiten van de Vennootschap in het Prospectus worden begrepen op geconsolideerde basis en omvatten ze de gegevens van de dochtervennootschappen van de Vennootschap;

(ii) de portefeuille, het patrimonium, de cijfergegevens en de activiteiten van de Doelvennootschappen in het Prospectus worden begrepen op geconsolideerde basis en omvatten ze de gegevens van de dochtervennootschappen van de Doelvennootschappen;

(iii) de portefeuille, het patrimonium, de cijfergegevens en de activiteiten van de Ingebrachte Vennootschappen in het Prospectus moeten worden begrepen op geconsolideerde basis en omvatten ze de gegevens van de dochtervennootschappen van de Ingebrachte Vennootschappen;

(iv) de portefeuille, het patrimonium, de cijfergegevens en de activiteiten van de Deense OpCo's in het Prospectus worden begrepen op een geconsolideerde basis en omvatten ze de gegevens van de dochtervennootschappen van de Deense OpCo's; en

(v) de portefeuille, het patrimonium, de cijfergegevens en de activiteiten van BaseCamp in het Prospectus worden begrepen op een geconsolideerde basis en omvatten ze de gegevens van de dochtervennootschappen van BaseCamp.

Op de datum van deze Verrichtingsnota bezit de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks de volgende dochtervennootschappen, kleindochtervennootschappen en deelnemingen.

De afkortingen die in de laatste kolom van de tabel hieronder worden gebruikt, betekenen:

QSH: Quares Student Housing NV

XQSH: Xior Quality Student Housing SL

SPS: Student Properties Spain SOCIMI SA

XSHPT: XSHPT Portugal SA

Naam	Rechtsgebied	% aandelen	Gehouden door
Stratos KvK NV	België	100%	Xior
Stubis BV	België	100%	Xior
Invest Drève St. Pierre NV	België	50%	Xior
Xior Studio Park Breda NV	België	100%	Xior
Xior Bonnefanten NV	België	100%	Xior
Xior Breda NV	België	100%	Xior
Xior Carré NV	België	100%	Xior
Xior Delft NV	België	100%	Xior
Xior Enschede I NV	België	100%	Xior
Xior LBW NV	België	100%	Xior
Xior Wageningen NV	België	100%	Xior
XL Fund NV	België	90%	Xior
➔ H. Savelkoul & Co NV	België	100%	XL Fund NV
➔ Oaks of Life NV	België	100%	XL Fund NV
➔ XL NL 1 Coöperatie UA	Nederland	100%	XL Fund NV
➔ XL NL 2 Coöperatie UA	Nederland	100%	XL Fund NV
Stubeant BV	Nederland	75%	Xior
➔ Roosevelt NV	België	100%	Stubeant BV
Xior AGBL NV	België	100%	Xior
➔ Xior Octopus NV	België	100%	Xior AGBL NV
➔ Xior Ommegang NV	België	100%	Xior AGBL NV
➔ Xior Ruhl NV	België	100%	Xior AGBL NV
➔ Tri-Bis BV	België	100%	Xior AGBL NV
Quares Student Housing NV	België	100%	Xior
➔ Quares SHF Kothouse BV	België	99%	QSH
➔ Tri-Bis BV	België	100%	QSH
➔ Quares SHF BISC NV	België	99%	QSH
➔ Quares SHF Meridien NV	België	99%	QSH
➔ Quares SHF Ruhl NV	België	99%	QSH
➔ Quares SHF Ommegang NV	België	99%	QSH
➔ Room To Bloom NV	België	100%	QSH
➔ Agro-Inve NV	België	100%	QSH
➔ Revalue BV	België	100%	QSH
➔ Quares SHF Octopus NV	België	100%	QSH
City’zen BV	België	100%	Xior

Xior Brinktoren NV	België	100%	Xior
Xior Brinktoren 2 NV	België	100%	Xior
Xior Brinktoren 3 NV	België	100%	Xior
Xior Tweebaksmarkt NV	België	100%	Xior
Xior OAM NV	België	100%	Xior
Xior Rotsoord BV	Nederland	100%	Xior
Xior Naritaweg BV	Nederland	100%	Xior
Stubis NL BV	Nederland	100%	Xior
➔ Amstelveen Laan van Kronenburg 2 BV	Nederland	100%	Stubis NL BV
Leeuwarden Tesselschadestraat BV	Nederland	100%	Xior
All-In Annadal BV	Nederland	100%	Xior
Xior Student Housing NL BV	Nederland	100%	Xior
Xior Karspeldreef Amsterdam BV	Nederland	100%	Xior
Xior Groningen BV	Nederland	100%	Xior
Xior Zernike Coöperatie UA	Nederland	100%	Xior
Xior Student Housing NL 2 BV	Nederland	100%	Xior
Stubis NL IV BV	Nederland	100%	Xior
Borgondo Facilities BV	Nederland	100%	Xior
Minerva Student Housing SL	Spanje	100%	Xior
Xior Quality Student Housing SL	Spanje	100%	Xior
➔ I Love Barcelona Campus Bèsos SA	Spanje	100%	XQSH
➔ Mosquera Directorship SL	Spanje	80%	XQSH
➔ Terra Directorship SL	Spanje	100%	XQSH
➔ Managua Directorship SLU	Spanje	100%	XQSH
➔ Minerva Student Housing SL	Spanje	100%	XQSH
HUBR Student Housing SL	Spanje	25%+1	Xior
Student Properties Spain SOCIMI SA	Spanje	99,99%	Xior
➔ HUBR Malaga SOCIMI SA	Spanje	100%	SPS
➔ HUBR Sevilla SOCIMI SA	Spanje	100%	SPS
Xior Student Housing SLU	Spanje	100%	Xior
XSHPT Portugal SA	Portugal	100%	Xior
➔ Promgranjo SA	Portugal	50%	XSHPT
➔ Uhub Investments Benfica SL	Portugal	100%	XSHPT

➔ Uhub Investments Sao Joao SL	Portugal	100%	XSHPT
➔ Uhub Operations Lda	Portugal	85%	XSHPT
➔ Uhub Lumiar SA	Portugal	25%+1	XSHPT
➔ Unidorm SA	Portugal	50%	XSHPT

Een organigram van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen is opgenomen in Bijlage III van deze Verrichtingsnota.

Informatie over de Doelvennootschappen en hun dochtervennootschappen is opgenomen in hoofdstuk 2.2 van deze Verrichtingsnota en in het organigram dat is opgenomen in Bijlage I van deze Verrichtingsnota.

3.4. Beperkingen op de verspreiding van het Prospectus

De Notering bestaat uit de notering en de toelating van Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels in België. Het Prospectus kan worden verspreid in België, waar het is ingediend bij en werd goedgekeurd door de FSMA in overeenstemming met de Prospectusverordening.

De verspreiding van het Prospectus buiten België kan in bepaalde rechtsgebieden wettelijk beperkt zijn. In het bijzonder mag het Prospectus niet worden verdeeld, doorgestuurd naar of overgedragen aan Zwitserland, de Verenigde Staten, Japan, Canada, Australië of Zuid-Afrika, behoudens bepaalde uitzonderingen. Personen die in het bezit zijn van het Prospectus moeten informatie inwinnen over het bestaan van dergelijke beperkingen en moeten deze naleven. De niet-naleving van dergelijke beperkingen kan een inbreuk vormen op de effectenwetgeving of -reglementering van dergelijke rechtsgebieden. De Vennootschap kan niet aansprakelijk worden gesteld voor een schending van dergelijke wettelijke of reglementaire beperkingen.

Het Prospectus mag niet ter goedkeuring worden voorgelegd aan enige toezichthoudende autoriteit buiten België en mag buiten België enkel worden verspreid in overeenstemming met de toepasselijke wet- en regelgeving. Het Prospectus is op geen enkele wijze een aanbod om de Nieuwe Aandelen te kopen, erop in te schrijven of ze te verkopen, of een aanvraag voor de notering en de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen, in enig ander land dan België. Het Prospectus mag nooit voor dat doel of in die context worden gebruikt.

De Nieuwe Aandelen zijn niet geregistreerd en zullen niet worden geregistreerd onder de US Securities Act of bij enige andere regelgevende instantie voor effecten van enige staat of enig ander rechtsgebied in de Verenigde Staten. Dienovereenkomstig mogen de Nieuwe Aandelen niet worden aangeboden of verkocht in de Verenigde Staten zonder voorafgaande registratie onder de US Securities Act, tenzij op basis van een vrijstelling van of in een transactie die niet onderworpen is aan de registratievereisten onder de US Securities Act en in overeenstemming met enige toepasselijke effectenwetgeving van enige staat of enig ander rechtsgebied in de Verenigde Staten. De Nieuwe Aandelen zijn niet geregistreerd en zullen niet worden geregistreerd onder de effectenwetgeving van andere rechtsgebieden, waaronder Zwitersland, Canada, Australië, Japan, Zuid-Afrika of enig ander rechtsgebied dat de registratie of kwalificatie van de Nieuwe Aandelen vereist. Dienovereenkomstig moet elke overdracht van Nieuwe Aandelen in overeenstemming zijn met de effectenwetgeving van die andere rechtsgebieden.

Personen (met inbegrip van, maar niet beperkt tot, agenten, bewaarnemers, aangestelden en trustees) die het Prospectus ontvangen, mogen het Prospectus niet verspreiden of verzenden naar dergelijke landen of personen, tenzij de toepasselijke lokale wet- en regelgeving wordt nageleefd en een dergelijke verspreiding geen bijkomende verplichtingen met zich meebrengt voor de Vennootschap.

Personen die het Prospectus naar dergelijke landen of personen sturen of het om welke reden dan ook naar dergelijke landen of personen laten sturen, moeten de bepalingen van deze afdeling onder de aandacht brengen van de geadresseerde.

De personen die de Nieuwe Aandelen buiten België verwerven, zijn verantwoordelijk om ervoor te zorgen dat de verwerving of de uitoefening van hun rechten de lokale wet- en regelgeving niet schendt. De Vennootschap heeft geen actie ondernomen om de verwerving van de Nieuwe Aandelen buiten België toe te staan en zal in de toekomst geen actie in dit verband ondernemen. De Vennootschap kan niet aansprakelijk worden gesteld voor een schending van dergelijke wettelijke of reglementaire beperkingen.

4. INFORMATIE OVER DE VERANTWOORDELIJKHEID VOOR HET PROSPECTUS, OVER DE BEPERKING VAN DEZE VERANTWOORDELIJKHEID, INFORMATIE AFKOMSTIG VAN DERDEN EN ALGEMENE OPMERKINGEN

4.1. Verantwoordelijke voor het Prospectus

De Vennootschap, vertegenwoordigd door de Raad van Bestuur, aanvaardt de verantwoordelijkheid voor het Prospectus.

Onverminderd het bovenstaande werd alle informatie met betrekking tot de Doelvennootschappen en hun dochtervennootschappen die in deze Verrichtingsnota is opgenomen, verstrekt door vertegenwoordigers van BaseCamp.

4.2. Verklaring van de verantwoordelijke voor het Prospectus

De Vennootschap verklaart dat de gegevens in het Prospectus, voor zover haar bekend, in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat er geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Het Prospectus is bedoeld om informatie te verstrekken in de context van de Notering van de Nieuwe Aandelen. Het bevat geselecteerde en samengevatte informatie, drukt geen enkele verbintenis uit, omvat geen enkele erkenning of afwijzing en creëert geen rechten, uitdrukkelijk of stilzwijgend, in hoofde van personen die geen potentiële beleggers zijn. Het Prospectus zal uitsluitend worden gebruikt in verband met de Notering van de Nieuwe Aandelen.

De inhoud van dit Prospectus mag niet worden beschouwd als een interpretatie van de rechten en verplichtingen van de Vennootschap, van de marktpraktijken of de overeenkomsten die de Vennootschap heeft gesloten.

4.3. Informatie met betrekking tot de Doelvennootschappen

De informatie zoals opgenomen in (i) hoofdstuk 1.2 van deze Verrichtingsnota, (ii) hoofdstuk 2.4 van deze Verrichtingsnota, en (iii) de Gecontroleerde Gecombineerde Financiële Gegevens voor Bijzondere Doeleinden van BaseCamp Gecombineerd, de Gecontroleerde Financiële Gegevens (proefbalansen) voor Bijzondere Doeleinden van de PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen en de Gecontroleerde Enkelvoudige Jaarrekeningen van de PropCo Entiteiten zijn afkomstig van (vertegenwoordigers van) BaseCamp en zijn correct overgenomen. Voor zover de Vennootschap weet en heeft kunnen opmaken uit de informatie die haar door (vertegenwoordigers van) BaseCamp ter beschikking is gesteld, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de getoonde informatie onjuist of misleidend zou zijn. De Vennootschap en haar raadslieden hebben deze informatie niet onafhankelijk gecontroleerd.

4.4. Geen verklaringen

Het is verboden om informatie te geven of om verklaringen te doen met betrekking tot de Notering van de Nieuwe Aandelen die niet in het Prospectus zijn vervat. Indien dergelijke informatie toch wordt gegeven of dergelijke verklaringen toch worden gedaan, dan mogen deze niet worden beschouwd als zijnde toegestaan of erkend door de Vennootschap.

4.5. Aanvulling op het Prospectus

De informatie in het Registratiedocument mag enkel als juist worden beschouwd op de datum vermeld op de eerste pagina van het Registratiedocument, of op de datum van enige overeenkomstig de Prospectusverordening gepubliceerde aanvulling op het Prospectus. Sinds de datum van het Registratiedocument heeft zich geen nieuwe factor, materiële vergissing of materiële onnauwkeurigheid voorgedaan met betrekking tot de informatie die in het Registratiedocument is opgenomen en die de beoordeling van de Nieuwe Aandelen zou kunnen beïnvloeden.

De informatie in deze Verrichtingsnota (en in de Samenvatting) mag enkel als juist worden beschouwd op de datum vermeld op de eerste pagina van deze Verrichtingsnota (en de samenvatting), of op de datum van enige overeenkomstig de Prospectusverordening gepubliceerde aanvulling op het Prospectus.

Indien er zich tussen de datum waarop deze Verrichtingsnota is goedgekeurd en het begin van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels, een belangrijke nieuwe factor, materiële vergissing of materiële onnauwkeurigheid die op de beoordeling van de Nieuwe Aandelen van invloed kan zijn, voordoet of wordt geconstateerd, moet dit overeenkomstig artikel 23 van de Prospectusverordening worden vermeld in een aanvulling op dit Prospectus. Deze aanvulling zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de FSMA en zal op dezelfde wijze als het Prospectus worden bekendgemaakt (zie hoofdstuk 4.9.1 van deze Verrichtingsnota).

4.6. Toekomstgerichte verklaringen

Het Prospectus bevat toekomstgerichte verklaringen, vooruitzichten en schattingen die door de Vennootschap zijn opgesteld met betrekking tot de verwachte toekomstige prestaties van de Vennootschap en de markten waarop zij en de Doelvennootschappen actief zijn.

Sommige van deze toekomstgerichte verklaringen, vooruitzichten en ramingen kenmerken zich door het gebruik van woorden zoals “gelooft”, “denkt”, “voorziet”, “anticipeert”, “zoekt”, “zou”, “plant”, “verwacht”, “overweegt”, “rekent”, “kan”, “mag”, “zal”, “blijft”, “wenst”, “begrijpt”, “is voornemens”, “heeft de intentie”, “vertrouwt op”, “tracht”, “schat”, “meent”, en vergelijkbare uitdrukkingen of het gebruik van de toekomstige tijd. Ze omvatten alle informatie die geen historische feiten zijn.

Toekomstgerichte verklaringen bevatten uit hun aard inherente risico’s en onzekerheden, zowel algemeen als specifiek, en de kans bestaat dat de toekomstgerichte verklaringen, vooruitzichten en schattingen, en andere uitspraken over de toekomst, niet zullen uitkomen. Deze risico’s, onzekerheden en andere factoren omvatten onder meer diegene die worden vermeld in hoofdstuk 1 van deze Verrichtingsnota en deze die elders in het Prospectus worden vermeld. Beleggers dienen zich ervan bewust te zijn dat een aantal belangrijke factoren ertoe kunnen leiden dat de werkelijke resultaten van de Vennootschap aanzienlijk verschillen van de plannen, doelstellingen, verwachtingen, ramingen en intenties die in dergelijke toekomstgerichte verklaringen worden uitgedrukt.

Dergelijke verklaringen, vooruitzichten en schattingen zijn gebaseerd op meerdere veronderstellingen en beoordelingen van bekende of onbekende risico’s, onzekerheden en andere factoren die redelijk en aanvaardbaar lijken op het moment van de beoordeling, maar die later al dan niet juist kunnen blijken te zijn. Werkelijke gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarover de Vennootschap geen controle heeft. Deze onzekerheid wordt in de huidige algemene economische en politieke context nog versterkt, meer specifiek met betrekking tot de financiële markten, de Russisch-Oekraïense oorlog en de COVID-19 pandemie, wat de voorspelbaarheid van rentewijzigingen, van de financiële gezondheid van huurders en van de impact op de vastgoedwaardering bemoeilijkt.

Bijgevolg is het mogelijk dat de resultaten, de financiële toestand, de prestaties of de verwezenlijkingen van de Vennootschap of de resultaten van de sector in werkelijkheid aanzienlijk verschillen van de toekomstige resultaten, prestaties of verwezenlijkingen beschreven of gesuggereerd in deze toekomstgerichte verklaringen, vooruitzichten of schattingen. De factoren die dergelijke verschillen kunnen veroorzaken, zijn onder meer, doch zijn niet beperkt

tot, deze die worden beschreven in hoofdstuk 1 van deze Verrichtingsnota en elders in het Prospectus. Bestaande Aandeelhouders en potentiële beleggers dienen geen bovenmatig vertrouwen te hechten aan dergelijke verklaringen, vooruitzichten en schattingen. Bovendien zijn de verklaringen, vooruitzichten en schattingen enkel geldig op de datum van deze Verrichtingsnota en verbindt de Vennootschap zich er niet toe om deze verklaringen, vooruitzichten of schattingen te actualiseren om rekening te houden met eventuele veranderingen in haar verwachtingen ter zake of met veranderingen in gebeurtenissen, voorwaarden of omstandigheden waarop dergelijke verklaringen, vooruitzichten of schattingen berusten, tenzij zij hiertoe verplicht is overeenkomstig artikel 23 van de Prospectusverordening, in welk geval de Vennootschap een aanvulling bij het Prospectus zal publiceren.

4.7. Informatie van marktanalisten en andere onafhankelijke bronnen

Tenzij anderszins vermeld in het Prospectus, is de informatie opgenomen in het Prospectus gebaseerd op onafhankelijke publicaties van representatieve organisaties, op rapporten van marktanalisten en andere onafhankelijke bronnen, of op eigen schattingen en veronderstellingen van de Vennootschap, die door de Vennootschap als redelijk worden beschouwd. Als bepaalde informatie afkomstig is van onafhankelijke bronnen, dan verwijst dit Prospectus naar deze onafhankelijke bronnen.

De informatie door derden verstrekt is correct overgenomen en, voor zover de Vennootschap weet en heeft kunnen opmaken uit de door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden. De Vennootschap en haar raadslieden hebben deze informatie niet onafhankelijk gecontroleerd. Bovendien is de marktinformatie onderhevig aan wijzigingen en is deze niet systematisch met zekerheid verifieerbaar door de beperkte beschikbaarheid en betrouwbaarheid van de gegevens die aan de basis van de informatie liggen, door de vrijwillige bijdrage aan de verzameling van gegevens, en door andere beperkingen en onzekerheden die inherent zijn aan elke statistische studie van marktinformatie.

Bijgevolg moeten beleggers zich ervan bewust zijn dat informatie met betrekking tot de markt, de classificaties, alsook met betrekking tot de schattingen en veronderstellingen die op dergelijke informatie gesteund zijn, mogelijks niet geheel accuraat zijn.

4.8. Afrondingen van financiële en statistische informatie

Bepaalde financiële en statistische gegevens in het Prospectus zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de rekenkundige som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal.

4.9. Beschikbaarheid van het Prospectus en de documenten van de Vennootschap

4.9.1 Beschikbaarheid van het Prospectus

Deze Verrichtingsnota (met inbegrip van alle informatie opgenomen door middel van verwijzing), het Registratiedocument (met inbegrip van alle informatie opgenomen door middel van verwijzing) en de Samenvatting vormen samen het Prospectus. De Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting zijn beschikbaar in het Engels en het Nederlands. De Samenvatting is bovendien beschikbaar in het Frans. Het Prospectus zal vanaf 14 september 2022 gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers op de zetel van de Vennootschap (Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen, België). Vanaf 14 september 2022 kan dit Prospectus eveneens worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (https://corporate.xior.be/nl/investors/kapitaalverhogingen/kapitaalverhoging-2022). Toegang tot de bovengenoemde website is telkens aan de gebruikelijke beperkingen onderworpen.

De terbeschikkingstelling van het Prospectus op het internet houdt geen aanbieding tot verkoop, noch een uitnodiging tot het indienen van een aanbod tot aankoop van de Nieuwe Aandelen in ten opzichte van een persoon die zich in een land bevindt waarin een dergelijke aanbieding of uitnodiging verboden is. Het Prospectus mag niet worden gekopieerd, noch beschikbaar worden gesteld of worden afgedrukt voor verspreiding.

Andere informatie op de website van de Vennootschap of enige andere website maakt geen deel uit van het Prospectus en werd niet door de FSMA gecontroleerd of goedgekeurd (tenzij het informatie betreft die in het Prospectus werd opgenomen door middel van verwijzing).

4.9.2 Beschikbaarheid van de documenten van de Vennootschap

De Vennootschap moet bij de griffie van de ondernemingsrechtbank van Antwerpen (afdeling Antwerpen) haar Statuten neerleggen, alsmede elke wijziging van haar Statuten en de andere akten die moeten worden gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, waar ze door het publiek kunnen worden geraadpleegd. Een exemplaar van de meest recente versie van de Gecoördineerde Statuten kan ook worden geraadpleegd in de online database van de Koninklijke Federatie van het Belgische Notariaat (http://statuten.notaris.be). Een exemplaar van de meest recente versie van de Gecoördineerde Statuten en van het Corporate Governance Charter (met inbegrip van de versie zoals aangepast voor de Transactie en afhankelijk van de Afsluiting) kan eveneens worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap.

Overeenkomstig de Belgische wetgeving moet de Vennootschap ook een statutaire en een geconsolideerde jaarrekening opstellen. De statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen, het jaarverslag van de raad van bestuur van de Vennootschap en het verslag van de Commissaris worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, waar ze door het publiek kunnen worden geraadpleegd. Als beursgenoteerde vennootschap is de Vennootschap bovendien verplicht om halfjaarlijkse verkorte financiële overzichten te publiceren, alsook haar gecontroleerde jaarrekeningen, het verslag van de Commissaris en het jaarverslag van de raad van bestuur van de Vennootschap. Exemplaren daarvan kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap. De Vennootschap moet aan het publiek de informatie bekendmaken die een invloed kan hebben op de koers, alsmede informatie over haar aandeelhoudersstructuur en bepaalde andere informatie. Overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 wordt deze informatie en documentatie ter beschikking gesteld via persberichten, de financiële pers in België, de website van de Vennootschap, de communicatiekanalen van de gereglementeerde markt van Euronext Brussels of een combinatie van deze media. De website van de Vennootschap bevindt zich op het adres www.xior.be. Kopieën van deze documenten worden tevens beschikbaar gesteld op STORI, het Belgisch officieel mechanisme voor de opslag van gereglementeerde informatie dat wordt beheerd door de FSMA en toegankelijk is via stori.fsma.be of www.fsma.be.

4.10. Verantwoordelijkheid voor de controle van de rekeningen

PwC Bedrijfsrevisoren, een besloten vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te, Culliganlaan 5, 1831 Diegem, België, met ondernemingsnummer 0429.501.944 (Rechtspersonenregister van Brussel, Nederlandstalig), ingeschreven bij het Instituut van de Bedrijfsrevisoren en vertegenwoordigd door Jeroen Bockaert, bedrijfsrevisor, werd herbenoemd tot commissaris van de Vennootschap (de "**Commissaris**") op de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap van 24 juni 2021 tot de beslissing van de gewone algemene vergadering over de jaarrekening voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023.

De controle van de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen van de Vennootschap voor de boekjaren eindigend op 31 december 2019, 31 december 2020 en 31 december 2021 werd door de Commissaris uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen (opgesteld volgens de internationale normen voor financiële verslaggeving die zijn goedgekeurd door de Europese Unie) en de geldende controlenormen in België, zoals die zijn uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Over de jaarrekeningen van deze drie laatste boekjaren heeft de Commissaris een verklaring zonder voorbehoud verstrekt.

De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen betreffende de boekjaren eindigend op 31 december 2019, 31 december 2020 en 31 december 2021, alsook de verslagen van de Commissaris die daarop betrekking hebben, kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap. De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen betreffende de boekjaren eindigend op 31 december 2019, 31 december 2020 en 31 december 2021 kunnen bovendien worden geraadpleegd op de website van de balanscentrale van de Nationale Bank van België.

De gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2021 en het verslag van de Commissaris van 15 april 2022 over de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2021 zijn opgenomen in hoofdstuk 10 van het Registratiedocument.

4.11. Documenten opgenomen door middel van verwijzing

Naast de Bijlagen aan het einde van deze Verrichtingsnota, die integraal deel uitmaken van het Prospectus, dient het Prospectus te worden gelezen en geïnterpreteerd in combinatie met:

(i) het volledige halfjaarlijkse financiële verslag van de Vennootschap voor de periode van zes maanden eindigend op 30 juni 2022 (inclusief de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële gegevens van de Vennootschap voor de eerste helft van het boekjaar eindigend op 31 december 2022 en het verslag van de Commissaris hierover (beperkt nazicht)), gepubliceerd op 5 augustus 2022 – https://corporate.xior.be/nl/investors/verslagen-en-presentaties;

(ii) De volgende persberichten:

- 23 juni 2022: Xior ontvangt belangrijke fiscaal gunstige ruling die de weg vrijmaakt naar het SOCIMI statuut in Spanje – https://corporate.xior.be/nl/pers-nieuws/persberichten; en
- 20 mei 2022: Publicatie notulen van de Algemene Vergadering van 19 mei 2022 – https://corporate.xior.be/nl/pers-nieuws/persberichten.

(iii) het Corporate Governance Charter (met inbegrip van de versie zoals aangepast voor de Transactie en afhankelijk van de Afsluiting) – https://corporate.xior.be/nl/corporate-governance/charters;

(iv) het LTIP (onderdeel van het herziene remuneratiebeleid van de Vennootschap vervat in het Corporate Governance Charter zoals aangepast voor de Transactie en afhankelijk van de Afsluiting) – https://corporate.xior.be/nl/investors/algemene-vergadering; en

(v) de gecoördineerde statuten van de Vennootschap van 7 juni 2022 (Nederlandstalige versie) – https://corporate.xior.be/nl/corporate-governance/statuten.

De informatie die niet middels bovenstaande opsomming is opgenomen in het Prospectus door middel van verwijzing, wordt door de Vennootschap niet beschouwd als informatie die voor potentiële beleggers van materieel belang is om een geïnformeerde beleggingsbeslissing te nemen.

Deze documenten, die werden neergelegd bij de FSMA, worden opgenomen in, en maken deel uit van, het Prospectus, met dien verstande dat verklaringen in een document dat hierin is opgenomen door middel van verwijzing, gewijzigd of vervangen zullen worden voor doeleinden van het Prospectus voor zover een verklaring in het Prospectus zulke vroegere verklaring wijzigt of vervangt. Dergelijke gewijzigde of vervangen verklaringen zullen geen deel uitmaken van het Prospectus, behalve zoals aldus gewijzigd of vervangen.

Kopieën van documenten opgenomen door middel van verwijzing in het Prospectus kunnen (kosteloos) worden verkregen op de zetel van de Vennootschap of op de website van de Vennootschap (www.xior.be).

5. KERNGEGEVENS

5.1. Belangen van bij de uitgifte van Nieuwe Aandelen betrokken natuurlijke en rechtspersonen

Met uitzondering van de vergoedingen die aan haar adviseurs verschuldigd zijn in het kader van de uitgifte van de Nieuwe Aandelen, heeft, voor zover de Vennootschap weet, geen enkele persoon die betrokken is bij de uitgifte van de Nieuwe Aandelen een belang dat van wezenlijk belang is voor de uitgifte.

De Vennootschap en de referentieaandeelhouder van de Vennootschap, Aloxe NV, hebben zich er elk toe verbonden de goedkeuring van de Inbrengen aan te bevelen en vóór de Inbrengen te stemmen. Zie hoofdstuk 2.3.1.1 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie over de verbintenis van Aloxe NV om de Inbrengen te steunen.

5.2. Redenen voor de uitgifte van Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven als vergoeding voor de Inbrengen. Zie hoofdstuk 2.1.2 van deze Verrichtingsnota voor de bedrijfseconomische motivering van de Transactie voor de Vennootschap.

5.3. Werkkapitaal

Op de datum van deze Verrichtingsnota is de Vennootschap van oordeel over voldoende middelen te beschikken om haar huidige verbintenissen na te komen en om haar behoeften aan werkkapitaal te dekken over een periode van 12 maanden vanaf de datum van deze Verrichtingsnota (i.e. t.e.m.12 september 2023). Hierbij wordt het werkkapitaal gedefinieerd als de beschikbare kasmiddelen plus de beschikbare kredietlijnen die nog niet werden aangewend. Bij de beoordeling of de Vennootschap over voldoende werkkapitaal beschikt, is rekening gehouden met de beschikbare kasmiddelen en de andere beschikbare liquide middelen (i.e. voornamelijk de beschikbare kredietlijnen die nog niet werden aangewend).

5.4. Kapitalisatie en schuldenlast

5.4.1 Kapitalisatie

Per 30 juni 2022 bedroeg de kapitalisatie van de Vennootschap kEUR 2.173.639, zoals in detail weergegeven in de onderstaande tabel:

In kEUR	**30/06/2022**
Totaal kortlopende schulden (met inbegrip van het kortlopend deel van de langlopende schulden)	156.160
Gewaarborgd	0
Door zekerheden gedekt	1.286
Niet-gewaarborgd / Niet door zekerheden gedekt	154.874
Totaal langlopende schulden (exclusief het kortlopend gedeelte van de langlopende schulden)	1.057.394
Gewaarborgd	0
Door zekerheden gedekt	33.031
Niet-gewaarborgd / Niet door zekerheden gedekt	1.024.363
Totaal eigen vermogen	960.085
Aandelenkapitaal	498.791
Uitgiftepremies	514.833
Wettelijke reserves	0
Overige reserves	-53.539
Totaal	2.173.639

In bovenstaande tabel zijn voor kEUR 5.081 aan financiële leaseverplichtingen mee opgenomen in de niet-gewaarborgde schulden, hiervan is kEUR 0 kortlopend en kEUR 5.081 langlopend.

Een aantal leningen zijn gedekt door hypotheken op het onderliggend vastgoed. Alle gestelde zekerheden voldoen aan de vereiste van artikel 43 van de GVV-Wet dat stelt dat het totale bedrag dat gekoppeld is aan een zekerheid 50% van de totale Reële Waarde niet mag overschrijden en geen enkele zekerheid die aan een bepaald gebouw is gekoppeld meer mag bedragen dan 75% van de waarde van het gebouw.

Het aandelenkapitaal in de tabel hierboven is het aandelenkapitaal van de Vennootschap per 30 juni 2022 (kEUR 504.204), verminderd met de kosten van kapitaalverhogingen (kEUR 5.413) die er van afgetrokken zijn.

5.4.2 Schuldenlast

Per 30 juni 2022 bedroeg de schuldenlast van de Vennootschap kEUR 1.150.422, zoals in detail weergegeven in de onderstaande tabel:

	In kEUR	**30/06/2022**
A	Cash	11.224
B	Kasequivalenten	0
C	Overige kortlopende financiële activa	0
D	**Liquide activa (A+B+C)**	11.224
E	Kortlopende financiële schulden (inclusief schuldinstrumenten, maar exclusief het kortlopend deel van de langlopende financiële schulden)	102.682
F	Kortlopend deel van de langlopende financiële schulden	1.570
G	**Kortlopende financiële schuld (E+F)**	104.252
H	**Netto kortlopende financiële schuld (G-D)**	93.028
I	Langlopende financiële schulden (exclusief kortlopend deel en schuldinstrumenten)	691.113
J	Schuldinstrumenten	258.689
K	Langlopende handelsschulden en overige schulden	107.592
L	**Langlopende financiële schuldenlast (I+J+K)**	1.057.394
M	**Totaal financiële schuldenlast (H+L)**	1.150.422

Schuldinstrumenten omvatten langlopende financiële schulden – financiële leasing (kEUR 5.081) en langlopende financiële schulden – andere (kEUR 253.608).

Langlopende handelsschulden en overige schulden omvatten langlopende verplichtingen, exit taks verplichtingen en uitgestelde belastingverplichtingen. Dit betreft verplichtingen die, indien ze zich materialiseren, een belangrijke financieringsimpact hebben.

Per 30 juni 2022 bedroegen de totale geconsolideerde schulden kEUR 1.219.965. De schulden vervat in de geconsolideerde schuldgraad (die op 30 juni 2022 47,95% bedroeg en op 31 maart 2022 49,10%) zoals gedefinieerd door het Koninklijk Besluit betreffende Gereglementeerde Vastgoedvennootschappen ("**GVV-KB**") omvatten niet de 'uitgestelde belastingverplichtingen' van kEUR 78.553 en de 'overlopende rekeningen' van kEUR 6.410. De totale activa zoals

opgenomen in de berekening van de geconsolideerde schuldratio omvatten niet de kEUR 35.546 in “toegelaten afdekkingsinstrumenten”.

Sinds 1 juli 2022 heeft de Vennootschap bijkomende materiële financieringsovereenkomsten (onder meer ter financiering van de Transactie) gesloten met ABN AMRO Bank en Bank of China voor een totaal van EUR 278 miljoen. De lening bij ABN Amro zal worden opgenomen voor de betaling van de Transactie en is een overbruggingskrediet met een maximale looptijd van 18 maanden. De rente bedraagt Euribor +70 bps voor de eerste 7 maanden, Euribor +100 bps voor de volgende 6 maanden en Euribor +160 bps voor de laatste 5 maanden. De lening bij de Bank of China is opgenomen op 9 september 2022 en heeft een looptijd van 7 jaar met een rentevoet van Euribor +125bps.

Op de datum van deze Verrichtingsnota heeft de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten ten belope van maximaal EUR 1.745 miljoen, die zij kan aanwenden in het kader van haar vastgoedactiviteiten, voor zover de schuldgraad zoals gedefinieerd in het GVV-KB minder bedraagt dan 60% en dat andere gebruikelijke marktconforme verbintenissen worden nageleefd. Hiervan is op de datum van deze Verrichtingsnota nog EUR 595 miljoen beschikbaar.

Onderstaande tabel geeft meer gedetailleerde informatie over de schuldenlast per 30 juni 2022 (voor nog meer gedetailleerde informatie over de financiële schulden, looptijden en aflossingen wordt verwezen naar sectie 10.9.23 van de geconsolideerde jaarrekening 2021, opgenomen in hoofdstuk 10 van het Registratiedocument):

Geconsolideerde schuldgraad (in kEUR)	**30/06/2022**	**31/12/2021**
Totaal verplichtingen	1.219.965	1.072.593
Aanpassingen	-84.963	-84.677
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	-13.023
Uitgestelde belastingen – verplichtingen	-78.553	-62.909
Overlopende rekeningen	-6.410	-8.744
Totale schulden volgens het GVV-KB (in kEUR)	1.135.002	987.916
Totaal activa	2.402.409	2.076.446
Aanpassingen	-35.546	0
Totale activa volgens het GVV-KB (in kEUR)	2.366.863	2.076.446
Schuldgraad (in %)	47,95%	47,58%

5.5. Niet-gecontroleerde *pro forma* financiële gegevens

De niet-gecontroleerde pro forma financiële gegevens van de Vennootschap, bestaande uit de niet-gecontroleerde pro forma geconsolideerde staat van het globaal resultaat voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 en de niet-gecontroleerde geconsolideerde pro forma balans per 31 december 2021, zijn opgesteld op basis van de hierna opgenomen toelichtingen om de effecten van de Transactie te illustreren alsof deze had plaatsgevonden op 1 januari 2021 met betrekking tot de niet-gecontroleerde pro forma geconsolideerde staat van het globaal resultaat en op 31 december 2021 met betrekking tot de niet-gecontroleerde pro forma geconsolideerde balans.

De niet-gecontroleerde pro forma financiële gegevens weerspiegelen de aanpassingen om rekening te houden met de Transactie en de daarmee verband houdende financiering, alsook de afstemming op IFRS, de financiële rapportering en de waarderingsregels die door de Vennootschap worden toegepast, en zijn opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor de opstelling zoals beschreven in de onderstaande toelichtingen. Het verslag van de Commissaris over de niet-gecontroleerde pro forma financiële gegevens, zoals vereist door de Prospectusverordening, is opgenomen op de volgende pagina's van deze Verrichtingsnota.

De niet-gecontroleerde pro forma financiële gegevens dienen louter ter illustratie en mogen niet worden beschouwd als indicatief voor de werkelijke resultaten die zouden zijn bereikt indien de Transactie op de desbetreffende aangegeven data zou zijn voltooid. De niet-gecontroleerde pro forma aanpassingen zijn gebaseerd op beschikbare informatie en bepaalde veronderstellingen die het management van de Vennootschap redelijk acht en die gebeurtenissen weergeven die rechtstreeks toe te schrijven zijn aan de verwerving en aanverwante transacties en die feitelijk onderbouwd zijn. De niet-gecontroleerde pro forma financiële gegevens behandelen door hun aard een hypothetische situatie en geven bijgevolg niet de werkelijke of toekomstige financiële positie of bedrijfsresultaten van de Vennootschap weer. De werkelijke resultaten en eventuele toekomstige resultaten kunnen aanzienlijk verschillen van die welke in de niet-gecontroleerde pro forma financiële gegevens zijn weergegeven om een aantal redenen, waaronder, maar niet beperkt tot, verschillen in veronderstellingen die zijn gebruikt om de niet-gecontroleerde pro forma financiële gegevens op te stellen.

De niet-gecontroleerde pro forma financiële gegevens zijn opgesteld voor opname in deze Verrichtingsnota om te voldoen aan de Prospectusverordening en de Gedelegeerde Verordening 2019/980 en voor geen enkel ander doel. De niet-gecontroleerde pro forma financiële gegevens zijn opgesteld in overeenstemming met de beginselen beschreven in de Gedelegeerde Verordening 2019/980 en de bijbehorende ESMA-richtsnoeren. De niet-gecontroleerde pro forma financiële gegevens die in deze Verrichtingsnota worden gepresenteerd, zijn niet opgesteld in overeenstemming met de vereisten van Regulation S-X, uitgegeven door de Amerikaanse Securities and Exchange Commission, of de in de Verenigde Staten algemeen aanvaarde praktijken.

Noch de veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de opstelling van de niet-gecontroleerde pro forma financiële gegevens, noch de daaruit voortvloeiende niet-gecontroleerde pro forma financiële gegevens zijn gecontroleerd of nagekeken overeenkomstig algemeen aanvaarde controlenormen; de niet-gecontroleerde pro forma financiële gegevens zijn echter gerapporteerd overeenkomstig ISAE 3420 (Assurance Engagements to Report on the compilation of Pro forma Financial Information included in a Prospectus) door de Commissaris, zoals aangegeven in zijn verslag dat hierin is opgenomen.

Lezers worden erop gewezen dat de aanpassingen die zijn aangebracht om de lokale GAAP aan te passen aan de IFRS gebaseerd zijn op de beperkte informatie die tot op heden beschikbaar is, voorlopig zijn en kunnen worden gewijzigd zodra meer gedetailleerde informatie is verkregen. Er kunnen evenwel materiële verschillen bestaan tussen de lokale GAAP en de IFRS, die niet zijn vermeld omdat het effect ervan via pro forma aanpassingen ongedaan zou zijn gemaakt en geen effect zou hebben op de definitieve cijfers.

Er zijn afrondingsaanpassingen tot op één decimaal gemaakt, waardoor cijfers die als totaal worden weergegeven mogelijk niet de exacte rekenkundige optelsom zijn van de cijfers die eraan

voorafgingen. Beleggers dienen het Prospectus in zijn geheel te lezen en niet alleen af te gaan op de financiële gegevens die in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Xior Student Housing NV
Frankrijklei 64-68
2000 Antwerp

Independent practitioner's assurance report on the compilation of *pro forma* financial information included in a prospectus

---

In accordance with the terms of our engagement letter dated 10 May 2022 (the "Agreement") and Annex 20 of Commission Delegated Regulation (EU) 2019/980, relating to information contained in prospectuses (the "Regulation"), we have performed the procedures necessary for your provision of the report on the compilation of *pro forma* financial information of Xior Student Housing NV (the "Company") in relation to the Contributions, the Danish OpCos Acquisition, the BaseCamp Acquisition and the BGA Acquisition (as defined in the securities note of 13 September 2022 issued by the Company (the "Securities Note")) (the "Transaction"), as if the Transaction had taken place on 1 January 2021 for the income statement for the period ended 31 December 2021 and the Company's financial position as at 31 December 2021.

Report

We have completed our assurance engagement to report on the compilation of the *pro forma* financial information of Xior Student Housing (the "Company") and the companies that will be acquired as part of the Transaction (together, the "Group") by the Company's Board of Directors. The *pro forma* financial information consists of the *pro forma* consolidated financial position as of 31 December 2021, *pro forma* consolidated statement of comprehensive result for the period ended 31 December 2021 and related notes as set out in Chapter 5.5.2 of the Securities Note. The applicable criteria on the basis of which the Company's Board of Directors has compiled the *pro forma* financial information are specified in Chapter 5.5.1 of the Securities Note, item 18.4 of Annex 1 and items 1.1 to 2.3 of Annex 20 of the Regulation, and described in the notes to the *pro forma* financial information (the "Applicable Criteria").

The *pro forma* financial information has been compiled by the Company's Board of Directors to illustrate the impacts of the Transaction on the Company's financial position as of 31 December 2021 and its statement of comprehensive result for the period ended 31 December 2021, as if the Transaction had taken place on 1 January 2021. The process has been described in Chapter 5.5.1 of the Securities Note. As part of this process, information about the Company's financial position and comprehensive result has been extracted by the Board of Directors from the Company's financial statements for the period ended 31 December 2021, on which an audit report has been published.

Responsibility of the Company's Board of Directors for the pro forma financial information

The Board of Directors is responsible for compiling the *pro forma* financial information on the basis of the Applicable Criteria and the Regulation.

Our Independence and Quality Control

We have complied with the legal requirements in respect of auditor independence, particularly in accordance with the rules set down in articles 12, 13, 14, 16, 20, 28 and 29 of the Belgian Act of 7 December 2016 organising the audit profession and its public oversight of registered auditors and with the independence and other ethical requirements of the Code of Ethics for Professional Accountants issued by the International Ethics Standards Board for Accountants, which is founded on fundamental principles of integrity, objectivity, professional competence and due care, confidentiality and professional behavior.

The firm applies International Standard on Quality Control 1 and accordingly maintains a comprehensive system of quality control including documented policies and procedures regarding compliance with ethical requirements, professional standards and applicable legal and regulatory requirements.

Auditor's Responsibilities

Our responsibility is to express an opinion, as required by item 18.4 of Annex 1 of the Regulation, about whether the *pro forma* financial information has been compiled, in all material respects, by the Board of Directors on the basis of the Applicable Criteria.

We conducted our engagement in accordance with International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3420, *Assurance Engagements to Report on the Compilation of Pro Forma Financial Information Included in* a *Prospectus,* issued by the International Auditing and Assurance Standards Board. This standard requires that we plan and perform procedures to obtain reasonable assurance about whether the Company's Board of Directors has compiled, in all material respects, the *pro forma* financial information on the basis of the Applicable Criteria.

For purposes of this engagement, we are not responsible for updating or reissuing any reports or opinions on any historical financial information used in compiling the *pro forma* financial information, nor have we, in the course of this engagement, performed an audit or review of the financial information used in compiling the *pro forma* financial information.

The purpose of *pro forma* financial information included in the Prospectus is solely to illustrate the impact of significant events or transactions on unadjusted financial information of the Company as if the event had occurred or the transaction had been undertaken at an earlier date selected for purposes of the illustration. Accordingly, we do not provide any assurance that the actual outcome of the events or transactions as at and for the period ended 31 December 2021 would have been as presented.

A reasonable assurance engagement to report on whether the *pro forma* financial information has been compiled, in all material respects, on the basis of the Applicable Criteria involves performing procedures to assess whether the Applicable Criteria used by the Board of Directors in the compilation of the *pro forma* financial information provides a reasonable basis for presenting the significant effects directly attributable to the event or transaction, and to obtain sufficient appropriate evidence about whether:

- the related *pro forma* adjustments give appropriate effect to those Applicable Criteria; and
- the *pro forma* financial information reflects the proper application of those adjustments to the unadjusted financial information.

The procedures selected depend on the judgment of the auditor, having regard to the understanding of the nature of the Company, the events or transactions in respect of which the

pro forma financial information has been compiled, and other relevant engagement circumstances.

The engagement also involves evaluating the overall presentation of the *pro forma* financial information.

We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

This report has been prepared and added to the Prospectus in accordance with Annex 20 of the Regulation. Therefore the report needs to be read in combination with the Securities Note.

Opinion

In our opinion:

- the *pro forma* financial information has been properly compiled on the basis stated by the Board of Directors; and
- such basis is consistent with the accounting policies of the Company.

Diegem, 9 September 2022

The statutory auditor
PwC Bedrijfsrevisoren BV/PwC Reviseurs d'Entreprises SRL

Jeroen Bockaert
Réviseur d'Entreprises / Bedrijfsrevisor

5.5.1 Beschrijving van de niet-gecontroleerde *pro forma* financiële gegevens

5.5.1.1 Inleiding

De Vennootschap zal Nieuwe Aandelen uitgeven in het kader van de Kapitaalverhoging door middel van inbreng in natura van:

(i) alle aandelen van de Ingebrachte Vennootschappen; en

(ii) de schuldvorderingen van de Aandeelhoudersleningen (in hoofdsom en rente verschuldigd bij de inbreng).

De Vennootschap zal ook de Deense OpCo's Vergoeding betalen voor de aandelen gehouden door BaseCamp en CDJD in de Deense OpCo's en de Deense OpCo Aandeelhouderslening in contanten.

De Vennootschap zal verder nieuwe Aandelen uitgeven in het kader van (i) de inbreng in natura van alle aandelen van BaseCamp (of, in geval de uitoefening van de BaseCamp Call Optie of de BaseCamp Put Optie wordt uitgesteld in overeenstemming met de Optieovereenkomst, de vordering van de Geraamde Uitoefenprijs) (dergelijke nieuwe Aandelen, de Uitoefenprijsaandelen), (ii) de vergoeding van het Earn-Out Bedrag (dergelijke nieuwe Aandelen, de Earn-Out Aandelen), en (iii) de inbreng in natura van aandelen van Blue Gate Aachen vertegenwoordigt (indien is overeengekomen dat de BGA Vergoeding zal worden vergoed door middel van de uitgifte van nieuwe Aandelen, hetgeen wordt verondersteld ten behoeve van de *pro forma* financiële gegevens; zo niet, dan zal de BGA Vergoeding in contanten worden betaald). Het Earn-Out Bedrag en de Earn-Out Aandelen worden niet in aanmerking genomen in de *pro forma* financiële gegevens in deze Verrichtingsnota, aangezien zij betrekking hebben op betalingen die zullen worden gedaan bij toekomstige verwervingen van nieuwe vastgoedbeleggingen, zoals beschreven in hoofdstuk 2.3.3.2 van deze Verrichtingsnota (zie ook Toelichting 5.3 in hoofdstuk 5.5.2.3 van deze Verrichtingsnota).

De Inbrengen, de Deense OpCo's Verwerving, de BaseCamp Verwerving en de BGA Verwerving vormen samen de Transactie zoals beschreven in hoofdstukken 2.3.1.2, 2.3.2.2, 2.3.3.2 en 2.3.4 van deze Verrichtingsnota.

De totale brutovergoedingen die moeten worden vergoed voor de Transactie zijn als volgt (er wordt ook verwezen naar Toelichting 5.3 in hoofdstuk 5.5.2.3 van deze Verrichtingsnota voor een overzicht van deze vergoedingen):

(i) de Inbrengvergoeding voor de Inbrengen;

(ii) de Deense OpCo's Vergoeding voor alle aandelen van de Deense OpCo's;

(iii) de Uitoefenprijs en het Earn-Out Bedrag voor alle aandelen van BaseCamp; en

(iv) de BGA Vergoeding voor 89,9% van het aandelenkapitaal van Blue Gate Aachen.

De reële waarde van de betaalde vergoedingen wordt bepaald op de relatieve reële waarde van de ontvangen activa, in overeenstemming met IFRS 2, die stelt dat er een weerlegbaar vermoeden is dat de reële waarde van de ontvangen goederen en diensten op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld wanneer de vergoeding wordt gegeven in de vorm van eigen vermogen.

De Transactie zal worden verwerkt als een verwerving van activa. De Transactie werd geëvalueerd in het volledige kader van IFRS 3. Het vastgoed zelf wordt beschouwd als een input en de verworven activiteiten worden niet beschouwd als "substantiële" processen in overeenstemming met IFRS 3 par B12. De meerprijs die de Vennootschap bereid is te betalen bovenop de reële waarde van het Vastgoed en waarbij de Vennootschap geen andere substantiële activa of processen/activiteiten verwerft, wordt beschouwd als een portefeuillepremie die de Vennootschap de mogelijkheid biedt een portefeuille en een sterke aanwezigheid op te bouwen in regio's waar de Vennootschap nog niet zo'n sterke aanwezigheid had.

In lijn met de door de Vennootschap gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling wordt het verschil van EUR 28.639 duizend tussen (i) de totale reële waarde van de netto activa verworven (na aftrek van minderheidsbelangen, EUR 236.448 duizend) en (ii) de totale betaalde vergoeding (inclusief portefeuillepremie) (EUR 253.432 duizend), samen met de transactiekosten (EUR 11.655 duizend), in het kader van deze Transactie volledig toegerekend als een kost aan “Overig portefeuilleresultaat” op de resultatenrekening. De betaalde aankoopprijs blijft onderhevig aan aanpassingen bij afsluiting (zoals werkkapitaal bij afsluiting, liquide middelen bij afsluiting, schulden bij afsluiting en definitieve Transactie-gerelateerde kosten, enz.).

Indien de Transactie zou zijn beschouwd als een bedrijfscombinatie volgens IFRS 3, zouden de verworven identificeerbare activa en de overgenomen verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen, behoudens beperkte uitzonderingen, aanvankelijk moeten worden gewaardeerd tegen hun reële waarde op de verwervingsdatum. Het bedrag waarmee (i) de overgedragen vergoeding en (ii) het bedrag van enig minderheidsbelang in de verworven entiteiten (voor zover van toepassing) de reële waarde van de verworven identificeerbare nettoactiva overschrijdt, zou als goodwill worden opgenomen. Vervolgens zou de goodwill niet worden afgeschreven, maar jaarlijks op bijzondere waardevermindering worden getoetst, of vaker indien gebeurtenissen of veranderingen in omstandigheden erop wijzen dat de goodwill mogelijk een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan, en zou de goodwill worden geboekt tegen kostprijs minus geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingsverliezen.

De niet-gecontroleerde *pro forma* financiële gegevens omvatten de niet-gecontroleerde *pro forma* geconsolideerde staat van het globaal resultaat voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 (samengesteld uit de niet-gecontroleerde *pro forma* geconsolideerde resultatenrekening voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 en de niet-gecontroleerde *pro forma* geconsolideerde staat van de andere gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021) en de niet-gecontroleerde *pro forma* geconsolideerde balans per 31 december 2021. Deze niet-gecontroleerde *pro forma* financiële gegevens zijn gepresenteerd alsof de Transactie heeft plaatsgevonden per 1 januari 2021 met betrekking tot de niet-gecontroleerde *pro forma* geconsolideerde staat van het globaal resultaat en per 31 december 2021 met betrekking tot de niet-gecontroleerde *pro forma* geconsolideerde balans.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de PropCo Entiteiten, na toepassing van alle *pro forma* aanpassingen, in de niet-gecontroleerde pro forma financiële gegevens is gebaseerd op overeengekomen waarderingen per 30 augustus 2022 (zoals door CBRE aan de Vennootschap gerapporteerd op 1 september 2022) in de niet-gecontroleerde *pro forma* geconsolideerde staat van het globaal resultaat voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 en in de niet-gecontroleerde *pro forma* geconsolideerde balans per 31 december 2021. De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen in de niet-gecontroleerde *pro forma* geconsolideerde staat van het globaal resultaat wordt bepaald door de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen gedurende het boekjaar 2021 en is derhalve gebaseerd op de reële waarde van vastgoedbellingen per 31 december 2021. De portefeuillepremie uitgedrukt als kosten in overig portefeuilleresultaat in de niet-gecontroleerde *pro forma* geconsolideerde staat van het globaal resultaat over het obekjaar eindigend op 31 december 2021 is bepaald op basis van reële waarde van vastgoedbeleggingen per overeengekomen waarderingen per 30 augustus 2022 (zoals door CBRE aan de Vennootschap gerapporteerd op 1 september 2022).

Als gevolg van de uitvoering van de Transactie op een *pro forma* basis:

- vastgoedbeleggingen zullen toenemen met EUR 758.959 duizend, als gevolg van de verwerving van 11 nieuw gebouwde eigendommen, waarvan er acht reeds operationeel zijn en drie in ontwikkeling zijn. In totaal zullen 5.341 units worden toegevoegd aan de vastgoedportefeuille van de Vennootschap. Zodra de ontwikkeling is voltooid, zal de totale waarde naar schatting EUR 944.600 duizend bedragen;
- de vlottende activa zullen stijgen met EUR 57.940 duizend, in verband met uitstaande handelsvorderingen, belastingvorderingen en andere vlottende activa, geldmiddelen en kasequivalenten en overlopende rekeningen;
- het aandelenkapitaal en de uitgiftepremies zullen in een eerste fase toenemen met EUR 306.565 duizend, als gevolg van de Inbrengen. In een tweede en derde fase zullen het aandelenkapitaal en de uitgiftepremies toenemen met EUR 36.087 duizend voor de

BaseCamp Verwerving en met EUR 86.491 duizend voor de BGA Verwerving;
- de langlopende financiële schulden zullen stijgen met EUR 335.982 duizend, deels door de overname van bestaande financiële leningen ten belope van EUR 79.465 duizend en deels door nieuwe financieringen ten belope van EUR 256.517 duizend;
- de kortlopende schulden zullen stijgen met EUR 51.071 duizend in verband met handelsschulden en andere kortlopende schulden en overlopende rekeningen;
- de huurinkomsten stijgen met EUR 12.384 duizend;
- de huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen zullen stijgen met EUR 1.831 duizend;
- de vastgoedkosten stijgen met EUR 3.386 duizend en hebben betrekking op technische kosten, commerciële kosten, beheerskosten en andere vastgoedkosten (voornamelijk belastingen op onroerende goederen);
- de algemene kosten van de vennootschap stijgen met EUR 14.253 duizend;
- Overige bedrijfsopbrengsten stijgen met EUR 7.962 duizend. Er wordt verwezen naar Toelichting 2 onder hoofdstuk 5.5.2.3 van deze Verrichtingsnota voor meer uitleg over deze bedrijfsopbrengsten;
- de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen stijgen met EUR 77.805 duizend ten gevolge van de toepassing van het reële-waardemodel onder IFRS in de staat van het globaal resultaat voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 op de Vastgoedbeleggingen;
- het overige portefeuilleresultaat daalt met EUR 26.336 duizend wat voornamelijk bepaald wordt door het resultaat op de Transactie van EUR 28.639 duizend;
- het financieel resultaat wordt beïnvloed met EUR 7.236 duizend als gevolg van bijkomende financieringskosten voor het Vastgoed;
- belastingen worden voornamelijk beïnvloed door de uitgestelde belastingen van EUR 14.855 duizend op variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen onder IFRS; en
- door toevoeging van het Vastgoed zal het netto resultaat positief beïnvloed worden met EUR 32.107 duizend. Op een *pro forma* basis over het boekjaar 2021 dalen de winst per Aandeel en de EPRA winst per Aandeel, maar in werkelijkheid zal de Transactie naar verwachting accretief zijn voor de voorspelde EPRA winst per Aandeel (zie hoofdstuk 9.2.2.3 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie). Deze verwachting is te wijten aan het feit dat sommige Vastgoed pas in de loop van 2021 operationeel waren gedurende het volledige jaar 2021, noch 12 maanden huurinkomsten genereerden. Daarenboven werd alle Vastgoed getroffen door de uitbraak van COVID-19 en liep de stabilisatie van het Vastgoed die in 2020 en 2021 werd geopend, aanzienlijke vertraging op.

Indien alle vastgoed operationeel is en een volledige bezetting heeft, zullen de bruto huurinkomsten op jaarbasis toenemen met ongeveer EUR 47 miljoen, wat resulteert in bijkomende netto bedrijfsopbrengsten (NOI) voor de groep van ongeveer EUR 35 miljoen.

5.5.1.2 Grondslagen voor de opstelling

De niet-gecontroleerde *pro forma* financiële gegevens zijn in deze Verrichtingsnota in duizenden euro's weergegeven.

De resultatenrekening en de balans van ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o., ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o., ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o. zijn omgerekend in euro tegen de gemiddelde EUR/PLN-wisselkoers, namelijk EUR 1,0000:PLN 4,5652 voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 en de EUR/PLN-spotkoers, namelijk EUR 1,0000:PLN 4,5969 op 31 december 2021, respectievelijk, zoals vermeld in de overzichtstabel hieronder. Dezelfde EUR/PLN-wisselkoersen zijn toegepast voor de omrekening van de IFRS-aanpassingen en de in PLN uitgedrukte *pro forma* aanpassingen.

De resultatenrekening en de balans van ST Skovbrynet Student ApS, ESHF 2 Birketinget ApS, ESHF 2 Aarhus Student ApS, ESHF 2 Aarhus Residential ApS en BC Skovbrynet Residential ApS zijn omgerekend in euro tegen de gemiddelde EUR/DKK-wisselkoers, zijnde EUR 1,0000:DKK 7,4370 voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 en de EUR/DKK-spotkoers, zijnde EUR 1,0000:DKK 7,4364 per 31 december 2021, respectievelijk, zoals vermeld

in de overzichtstabel hieronder. Dezelfde EUR/DKK-wisselkoersen zijn toegepast voor de omrekening van de IFRS-aanpassingen en de in DKK uitgedrukte *pro forma* aanpassingen.

De resultatenrekening en de balans van BC Student Malmö AB zijn omgerekend in euro tegen de gemiddelde EUR/SEK-wisselkoers van EUR 1,0000:SEK 10,1465 voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 en de EUR/SEK-spotkoers van EUR 1,0000:SEK 10,2503 per 31 december 2021, respectievelijk. Dezelfde EUR/SEK-wisselkoersen zijn toegepast voor de omrekening van de IFRS-aanpassingen en de in SEK uitgedrukte *pro forma* aanpassingen.

Wisselkoersen	**Resultatenrekening**	**Balans**
EUR/PLN	4,5652	4,5969
EUR/DKK	7,4370	7,4364
EUR/SEK	10,1465	10,2503

De niet-gecontroleerde *pro forma* financiële gegevens weerspiegelen de toepassing van *pro forma* aanpassingen die rechtstreeks toewijsbaar en feitelijk onderbouwbaar zijn en gebaseerd zijn op beschikbare informatie, en bepaalde veronderstellingen beschreven in de begeleidende toelichtingen hierbij, die het management van de Vennootschap redelijk acht onder de gegeven omstandigheden. Bijgevolg geven de niet-gecontroleerde *pro forma* financiële gegevens geen integratiekosten weer die kunnen worden opgelopen in verband met de Transactie en geven ze geen kostenbesparingen weer die mogelijk kunnen worden gerealiseerd door de eliminatie van bepaalde kosten of door synergieën die kunnen worden gerealiseerd na de respectieve overwogen transactiedata.

Als GVV geniet de Vennootschap van een speciaal belastingregime en is zij enkel onderworpen aan vennootschapsbelasting op verworpen uitgaven en buitengewone en goedgunstige voordelen. Daarom weerspiegelen, op basis van dit specifieke belastingregime voor de Vennootschap, de niet-gecontroleerde *pro forma* financiële gegevens alleen de belastingeffecten van de IFRS-aanpassingen met betrekking tot de PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen en de *pro forma* aanpassing met betrekking tot de herfinanciering van bepaalde leningen van BaseCamp Gecombineerd, de PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen zoals beschreven in de toelichtingen 4 en 5 hieronder.

Voor de IFRS-aanpassingen met betrekking tot de PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen en de *pro forma* aanpassing met betrekking tot de herfinanciering van bepaalde leningen van BaseCamp Gecombineerd, de PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen werden de volgende wettelijke belastingtarieven toegepast:

- Duitsland: 15,825%;
- Polen: 19%;
- Denemarken: 22%; en
- Zweden: 20,6%.

5.5.1.3 Historische financiële gegevens

Ten behoeve van de niet-gecontroleerde *pro forma* financiële gegevens, illustreert de onderstaande tabel welke entiteiten zijn opgenomen in de verschillende kolommen van de *pro forma* financiële gegevens:

- "**BaseCamp Gecombineerd**" heeft betrekking op operationele ondernemingen die project- en vastgoedbeheerdiensten en andere diensten leveren aan de PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen, en bestaat uit de Deense OpCo's en de BaseCamp Afsluiting OpCo's, die betrekking heeft op operationele bedrijven;
- "**PropCo Entiteiten**" heeft betrekking op entiteiten die vastgoed bezitten en eigenaar zijn van accommodatie (met inbegrip van, in voorkomend geval, winkel- en handelsruimten), en omvat BC Skovbrynet Residential ApS en de Ingebrachte Vennootschappen; en

- "**Blue Gate Aachen**" heeft betrekking op een vastgoedbezittende entiteit die eigenaar is van een accommodatie (met inbegrip van winkel- en handelsruimten).

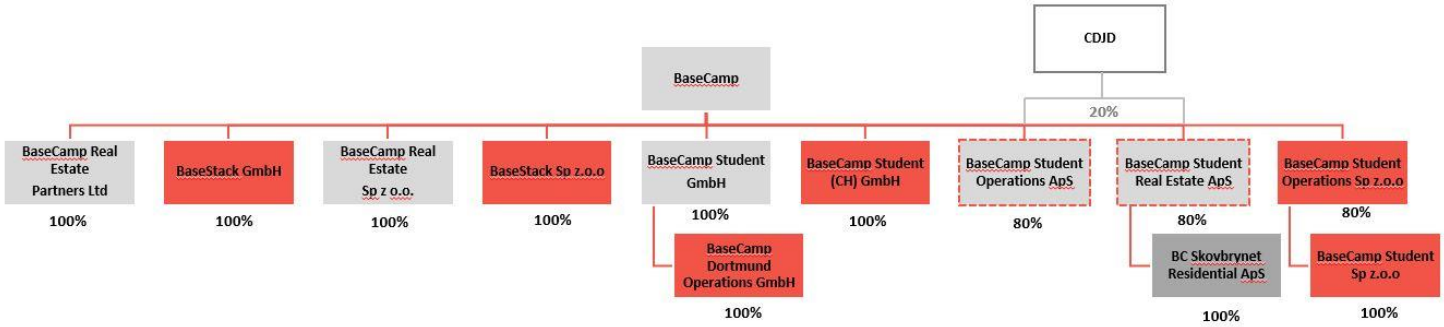
In onderstaande tabel wordt een vergelijking gegeven tussen de *pro forma* definities en de definities in de rest van deze Verrichtingsnota.

#	**Naam doelentiteit**	**Transactiedocument**	**Definities in de rest van deze Verrichtingsnota**	***Pro forma* definitie**
1	BaseCamp Student Real Estate ApS	Overeenkomsten tot Aankoop van Aandelen	Deense OpCo's	BaseCamp Gecombineerd
2	BaseCamp Student Operations ApS			
3	BC Skovbrynet Residential ApS		BC Skovbrynet Residential ApS	PropCo Entiteiten
4	BaseCamp Group Ltd	Optieovereenkomst	BaseCamp Afsluiting OpCo's	BaseCamp Gecombineerd
5	BaseCamp Real Estate Partners Ltd			
6	BaseCamp Real Estate Sp. z o.o.			
7	BaseCamp Student GmbH			
8	Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH	Overeenkomst tot Inbreng van Aandelen	Ingebrachte Vennootschappen	PropCo Entiteiten
9	ST Potsdam S.à r.l.			
10	ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o.			
11	ST Katowice Krasinskiego Sp. z o.o.			
12	ST Łódź Rembielinskiego Sp. z o.o.			
13	ST Skovbrynet Student ApS			
14	ESHF 2 Birketinget ApS			
15	BC Student Malmö AB			
16	ESHF 2 Aarhus Student ApS			
17	ESHF 2 Aarhus Residential ApS			
18	Blue Gate Aachen GmbH		Blue Gate Aachen	Blue Gate Aachen

De niet-gecontroleerde *pro forma* financiële gegevens zijn afgeleid van en moeten worden gelezen in samenhang met de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap per en voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021, opgesteld in overeenstemming met de IFRS zoals goedgekeurd door de Europese Unie en opgenomen in hoofdstuk 10 van het Registratiedocument.

Financiële gegevens BaseCamp Gecombineerd

De volgende gegevens van BaseCamp Gecombineerd, opgenomen in de niet-gecontroleerde pro forma financiële gegevens, zijn afgeleid van financiële gegevens die niet zijn opgenomen, noch door middel van verwijzing zijn opgenomen, in deze Verrichtingsnota, namelijk de gecontroleerde gecombineerde financiële gegevens voor speciale doeleinden van BaseCamp Gecombineerd per en voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021, afgeleid van haar IFRS boekhouding (de "**Gecontroleerde Gecombineerde Financiële Gegevens voor Bijzondere Doeleinden van BaseCamp Gecombineerd**" – zie hieronder voor meer details over de reikwijdte van de gecontroleerde gecombineerde financiële gegevens voor speciale doeleinden van BaseCamp Gecombineerd).



Valt onder de BaseCamp Verwerving – onderdeel van BaseCamp Gecombineerd

Valt onder de Deense OpCo's Verwerving – onderdeel van BaseCamp Gecombineerd

Valt buiten de BaseCamp Verwerving – de te vereffenen / af te splitsen dochtervennootschappen van BaseCamp

Valt onder de Deense OpCo's Verwerving – onderdeel van de PropCo Entiteiten

Financiële gegevens PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen

De volgende gegevens van de PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen die zijn opgenomen in de niet-gecontroleerde *pro forma* financiële gegevens zijn afgeleid van

(i) financiële gegevens die niet zijn opgenomen, noch door middel van verwijzing zijn opgenomen, in deze Verrichtingsnota zoals hieronder beschreven:

- de proefbalansen van Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH per en voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021, afgeleid van haar Duitse GAAP-rapportering aan haar moedervennootschap; ten behoeve van de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening van STH zijn de financiële gegevens voor bijzondere doeleinden ('proefbalansen') gecontroleerd door de commissaris van STH;

- de proefbalansen van ST Potsdam S.à r.l. per en voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021, afgeleid van haar Duitse GAAP-rapportering aan haar moedervennootschap; ten behoeve van de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening van STH zijn de financiële gegevens voor bijzondere doeleinden ('proefbalansen') gecontroleerd door de commissaris van STH; en

- de proefbalansen van Blue Gate Aachen per en voor het boekjaar eindigend op 31 december, afgeleid van haar Duitse GAAP-rapportering aan haar moedervennootschap; ten behoeve van de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening van E2H zijn de financiële gegevens voor bijzondere doeleinden ('proefbalansen') gecontroleerd door de

commissaris van E2H,

samen de "**Gecontroleerde Financiële Gegevens (proefbalansen) voor Bijzondere Doeleinden van de PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen**", aangezien gecontroleerde financiële gegevens voor deze Doelvennootschappen niet beschikbaar zijn; en

(ii) gecontroleerde enkelvoudige jaarrekeningen die niet zijn opgenomen, noch door middel van verwijzing zijn opgenomen, in deze Verrichtingsnota zoals hieronder beschreven:

- de gecontroleerde enkelvoudige jaarrekening van ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o. per en voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021, opgesteld volgens de Poolse GAAP, werd gecontroleerd door de commissaris van ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o;

- de gecontroleerde enkelvoudige jaarrekening van ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o. per en voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021, opgesteld volgens de Poolse GAAP, werd gecontroleerd door de commissaris van ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o.;

- de gecontroleerde enkelvoudige jaarrekening van ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o. per en voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021, opgesteld volgens de Poolse GAAP, werd gecontroleerd door de commissaris van ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o.;

- de gecontroleerde enkelvoudige jaarrekening van ST Skovbrynet Student ApS per en voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021, opgesteld volgens de Deense GAAP, werd gecontroleerd door de commissaris van ST Skovbrynet Student ApS;

- de gecontroleerde enkelvoudige jaarrekening van ESHF 2 Birketinget ApS per en voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021, opgesteld volgens de Deense GAAP, werd gecontroleerd door de commissaris van ESHF 2 Birketinget ApS;

- de gecontroleerde enkelvoudige jaarrekening van ESHF 2 Aarhus Student ApS per en voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021, opgesteld volgens de Deense GAAP, werd gecontroleerd door de commissaris van ESHF 2 Aarhus Student ApS;

- de gecontroleerde enkelvoudige jaarrekening van BC Skovbrynet Residential ApS per en voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021, opgesteld volgens de Deense GAAP, werd gecontroleerd door de commissaris van BC Skovbrynet Residential ApS;

- de gecontroleerde enkelvoudige jaarrekening van ESHF 2 Aarhus Residential ApS per en voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021, opgesteld volgens de Deense GAAP, werd gecontroleerd door de commissaris van ESHF 2 Aarhus Residential ApS; en

- de gecontroleerde enkelvoudige jaarrekening van BC Student Malmö AB per en voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021, opgesteld volgens de Zweedse GAAP, werd gecontroleerd door de commissaris van E2H,

samen de "**Gecontroleerde Enkelvoudige Jaarrekeningen van de PropCo Entiteiten**".

De gedetailleerde gecontroleerde gecombineerde financiële gegevens voor bijzondere doeleinden, gecontroleerde proefbalansen en gecontroleerde enkelvoudige jaarrekeningen zijn niet opgenomen, noch door middel van verwijzing opgenomen, in de Verrichtingsnota omdat dergelijke informatie niet op consistente basis volledig voldoet aan de vereisten van punt 18.1.1 van bijlage 1 bij Gedelegeerde Verordening 2019/980 (onder meer op het gebied van controle-, consolidatie- en boekhoudnormen) en bijgevolg voor beleggers geen meerwaarde zou opleveren ten opzichte van de *pro forma* financiële gegevens om een geïnformeerde beoordeling te maken in de zin van artikel 6 van de Prospectusverordening.

5.5.2 Niet-gecontroleerde *Pro forma* Financiële Gegevens per en voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021

5.5.2.1 Niet-gecontroleerde Pro forma Geconsolideerde Staat van het Globaal Resultaat voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021

	For the year ended December 31, 2021						
	Xior Student Housing (audited)	BaseCamp Combined IFRS	PropCo Entities local GAAPs	Blue Gate Aachen local GAAP	Local GAAP to IFRS Adjustments	Pro Forma Adjustments	Pro Forma Consolidated Statement of Comprehensive Result
I. CONSOLIDATED INCOME STATEMENT	(EUR thousand)	(EUR thousand)	(EUR thousand)	(EUR thousand)	(EUR thousand)	(EUR thousand)	(EUR thousand)
	Note 1	Note 2	Note 3	Note 3	Note 4	Note 5	
I. (+) Rental income	79,842	-	12,185	-	199	-	92,226
(+) Rental income	74,416	-	12,185	-	199	-	86,800
(+) Rental guarantees	5,922	-	-	-	-	-	5,922
(-) Rent reductions	-496	-	-	-	-	-	-496
Impairments on trade receivables	*-244*	-	*-1*	-	-	-	*-245*
NET RENTAL INCOME	79,599	-	12,184	-	199	-	91,981
V. (+) Recovery of rental charges and taxes normally payable by the tenant on let properties	13,574	-	73	-	-	-	13,647
- Transmission of rental charges borne by the proprietor	*13,480*	-	*73*	-	-	-	*13,553*
- Calculation of withholding tax and taxes on let properties	*94*	-	-	-	-	-	*94*
VII. (-) Rental charges and taxes normally payable by the tenant on let properties	-17,387	-105	-1,716	-11	-	-	-19,218
- Rental charges borne by the proprietor	*-17,232*	*-105*	*-1,716*	*-11*	-	-	*-19,063*
- Withholding tax and taxes on let properties	*-155*	-	-	-	-	-	*-155*
VIII. (+/-) Other rental-related income and expenditure	1,564	-	-	-	-	-	1,564
PROPERTY RESULT	77,349	-105	10,541	-11	199	-	87,974
IX. (-) Technical costs	-3,701	-8	-1,663	-4	-	-	-5,375
Recurring technical costs	*-3,810*	*-8*	*-1,663*	*-4*	-	-	*-5,484*
(-) Maintenance	-3,140	-7	-1,471	-5	-	-	-4,623
(-) Insurance premiums	-670	-1	-191	1	-	-	-861
Non-recurring technical costs	*109*	-	-	-	-	-	*109*
(-) Claims	109	-	-	-	-	-	109
X.(-) Commercial costs	-628	-133	-568	-8	-	54	-1,283
(-) Publicity, etc.	-490	-133	-568	-8	-	54	-1,145
(-) Lawyers' fees and legal costs	-138	-	-	-	-	-	-138
XI.(-) Costs and taxes for non-let properties	-667	-	-	-	-	-	-667
XII.(-) Property management costs	-4,712	-	-1,475	-	-	1,341	-4,846
(-) Management costs (external)	-40	-	-1,475	-	-	1,341	-174
(-) Management costs (internal)	-4,672	-	-	-	-	-	-4,672
XIII.(-) Other property charges	-2,794	-	-916	-8	-	-	-3,718
(-) Architects' fees	-18	-	-	-	-	-	-18
(-) Valuation expert fees	-345	-	-22	-	-	-	-367
(-) Other property charges	-2,431	-	-893	-8	-	-	-3,333
(+/-) PROPERTY CHARGES	-12,502	-140	-4,621	-20	-	1,395	-15,888
PROPERTY OPERATING RESULT	64,848	-245	5,920	-31	199	1,395	72,085

	For the year ended December 31, 2021						
	Xior Student Housing (audited)	BaseCamp Combined IFRS	PropCo Entities local GAAPs	Blue Gate Aachen local GAAP	Local GAAP to IFRS Adjustments	Pro Forma Adjustments	Pro Forma Consolidated Statement of Comprehensive Result
I. CONSOLIDATED INCOME STATEMENT	(EUR thousand)	(EUR thousand)	(EUR thousand)	(EUR thousand)	(EUR thousand)	(EUR thousand)	(EUR thousand)
	Note 1	Note 2	Note 3	Note 3	Note 4	Note 5	
XIV. (-) General company expenses	-6,627	-11,635	-2,604	-127	128	-15	-20,880
XV. (+/-) Other operating income and costs	10	11,792	-147	-	0	-3,683	7,972
OPERATING RESULT BEFORE RESULT ON PORTFOLIO	58,232	-89	3,169	-158	327	-2,303	59,177
XVI. (+/-) Result on the sale of investment property	-	1	808	-25	-	-	784
XVII. (+/-) Result on the sale of other non-financial assets	-	-	-	-	-	-	-
XVIII.(+/- Variations in the fair value of investment property	63,598	-	46,475	-	31,330	-	141,403
(+) Positive variations in the fair value of investment property	*73,537*	-	*51,688*	-	*33,046*	-	*158,272*
(-) Negative variations in the fair value of investment property	*-9,939*	-	*-5,213*	-	*-1,716*	-	*-16,869*
XIX. (+) Other portfolio result	-30,837	-	-	-	-	-26,336	-57,173
OPERATING RESULT	90,993	-88	50,452	-183	31,657	-28,639	144,191
XX. (+) Financial income	681	527	-	-	-	-570	637
(+) Interest and dividends collected	681	527	-	-	-	-570	637
XXI. (-) Net interest costs	-8,879	-1,716	-11,466	-	-	9,183	-12,877
(-) Nominal interest paid on loans	*-5,251*	*-1,716*	*-11,466*	-	-	*9,183*	*-9,249*
(-) Reconstitution of the nominal amount of financial debt	*-395*	-	-	-	-	-	*-395*
(-) Costs of permitted hedging instruments	*-3,233*	-	-	-	-	-	*-3,233*
XXII. (-) Other financial costs	-1,513	71	-3,849	-10	995	-	-4,307
- Bank costs and other commissions	*-1,214*	*-1*	*-3,617*	-	-	-	*-4,832*
- Other	*-299*	*71*	*-232*	*-10*	*995*	-	*525*
XXIII.(+/-) Variations in the fair value of financial assets and liabilities	12,022	-	-	-	-400	-	11,622
(+/-) FINANCIAL RESULT	2,311	-1,119	-15,315	-10	595	8,613	-4,925
XXIV Share in the result of associated companies and joint ventures	301	-	-	-	-	-	301
RESULT BEFORE TAXES	93,603	-1,206	35,137	-193	32,252	-20,026	139,567
XXV. Corporation taxes	-3,724	-	0	-	-	998	-2,726
XXVI. Exit tax	270	-	-	-	-	-	270
XXVII. Deferred taxes	-7,837	434	-11,688	-	-3,602	-	-22,692
(+/-) TAXES	-11,291	434	-11,687	-	-3,602	998	-25,148
NET RESULT	**82,313**	**-772**	**23,450**	**-193**	**28,650**	**-19,028**	**114,419**
EPRA earnings per share (in EUR)[1]	**1.82**						**1.16**
Net result per ordinary share (in EUR)[1]	**3.34[2]**						**3.33**
CONSOLIDATED COMPREHENSIVE INCOME STATEMENT							
In KEUR							
Net result	**82,312**	**-772**	**23,450**	**-193**	**28,650**	**-19,028**	**114,419**
Other components of comprehensive income	-	-	-	-	-	-	-
(+/-) Impact on the fair value of estimated transaction fees and costs resulting from the hypothetical disposal of investment property	-	-	-	-	-	-	-
(+/-) Variations in the effective part of the fair value of permitted cash flow hedging instruments	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
GLOBAL RESULT	**82,312**	**-772**	**23,450**	**-193**	**28,650**	**-19,028**	**114,419**
Attributable to:	-	-	-	-	-	-	-
Minority interests	1,138	-	-	-	-	-19	1,119
Group shareholders	81,175	-772	23,450	-193	28,650	-19,008	113,301

[1] To calculate the Net result per ordinary share (in EUR) and the EPRA earnings per share (in EUR) the Weighted average number of shares was calculated starting from the Weighted average number of shares for 2021 adding the number of shares issued for the Transaction. The number of shares issued for the Transaction is calculated using the Issue Price of 44 EUR as determined in the Share Contribution Agreement. Therefore EPS (EPRA earnings per share) and diluted EPS (EPRA earnings per share) are the same.

[2] There is an erratum in Chapter 10 of the Registration Document. Net result per ordinary share (in EUR) and Diluted net earnings per ordinary share (in EUR) were incorrectly displayed as EUR 2.96. In the key figures in Chapter 3 of the Registration Document and in the press release announcing the annual results 2021 published on 16 February 2022, Net result per share (IFRS) was correctly displayed as EUR 3.34.

5.5.2.2 Niet-gecontroleerde Pro forma Geconsolideerde Balans per 31 december 2021

	As of December 31, 2021						
	Xior Student Housing (audited)	**BaseCamp Combined IFRS**	**PropCo Entities local GAAPs**	**Blue Gate Aachen local GAAP**	**Local GAAP to IFRS Adjustments**	**Pro Forma Adjustments**	**Pro Forma Consolidated Statement of Financial Position**
I. CONSOLIDATED BALANCE SHEET	(EUR thousand)	(EUR thousand)	(EUR thousand)	(EUR thousand)	(EUR thousand)	(EUR thousand)	(EUR thousand)
	Note 1	**Note 2**	**Note 3**	**Note 3**	**Note 4**	**Note 5**	
I. FIXED ASSETS	1,987,008	1,265	544,701	73,623	33,883	106,131	2,746,610
A. Goodwill	-	-	-	-	-	-	-
B. Intangible assets	297	33	26	-	6	-	361
C. Investment property	1,967,056	699	543,539	73,623	34,748	106,350	2,726,015
a. Property available to let	*1,817,597*	*699*	*440,487*	-	*28,107*	*27,110*	*2,314,001*
b. Property developments	*149,459*	-	*103,051*	73,623	*6,641*	*79,241*	*412,014*
D. Other tangible fixed assets	1,034	242	-	-	-	-	1,276
a. Tangible fixed assets for own use	*1,034*	*242*	-	-	-	-	*1,276*
E. Financial fixed assets	686	220	-	-	-	-220	686
Assets held until maturity	-	-	-	-	-	-	-
Other	*686*	*220*	-	-	-	*-220*	*686*
G. Trade receivables and other fixed assets	135	71	1,136	-	(870)	-	472
H. Deferred taxes – assets	491	-	-	-	-	-	491
I. Shareholdings in associated companies and joint ventures, equity movements	17,309	-	-	-	-	-	17,309
II. CURRENT ASSETS	89,438	9,862	36,268	16,557	0	-4,747	147,378
D. Trade receivables	2,693	5,615	1,515	17	-	-4,978	4,863
E. Tax receivables and other current assets	65,309	1,339	7,547	12,785	-	231	87,210
a. Taxes	*2,589*	-	-	-	-	-	*2,589*
c. Other	*62,720*	*1,339*	*7,547*	12,785	-	*231*	*84,621*
F. Cash and cash equivalents	10,849	2,515	25,534	3,749	0	-	42,647
G. Accruals and deferrals	10,587	393	1,672	7	0	-	12,659
Prepaid property charges	*3,948*	*365*	*1,672*	7	-	-	*5,991*
Accrued rental income not due	*1,481*	-	-	-	-	-	*1,481*
Other	*5,158*	*28*	*0*	-	*0*	-	*5,186*
TOTAL ASSETS	**2,076,446**	**11,127**	**580,968**	**90,180**	**33,883**	**101,384**	**2,893,988**

	As of December 31, 2021						
	Xior Student Housing (audited)	BaseCamp Combined IFRS	PropCo Entities local GAAPs	Blue Gate Aachen local GAAP	Local GAAP to IFRS Adjustments	Pro Forma Adjustments	Pro Forma Consolidated Statement of Financial Position
I. CONSOLIDATED BALANCE SHEET	(EUR thousand)	(EUR thousand)	(EUR thousand)	(EUR thousand)	(EUR thousand)	(EUR thousand)	(EUR thousand)
	Note 1	Note 2	Note 3	Note 3	Note 4	Note 5	
EQUITY	1,003,851	-6,657	94,338	-1,577	25,393	298,725	1,414,072
I. Equity attributable to parent company shareholders	984,435	-6,924	94,338	-1,577	25,393	289,274	1,384,939
A. Capital	494,772	5	1,566	25	-	173,963	670,331
a. Issued capital	*500,063*	*5*	*1,566*	25	-	*173,963*	*675,622*
b. Capital increase costs (-)	*-5,291*	-	-	-	-	-	*-5,291*
B. Issue premiums	508,008	-	43,339	-	-	210,246	761,593
C. Reserves	-99,519	-6,156	25,983	-1,409	-3,256	-15,161	-99,519
Reserve for the balance of variations in the fair value of property	*-2,018*	-	-	-	*6,033*	*-6,297*	*-2,281*
Reserve for the impact on the fair value of the estimated transaction fees and costs resulting from the hypothetical disposal of investment properties	*-34,439*	-	-	-	-	-	*-34,439*
Reserve for the balance of the variations in the fair value of permitted hedging instruments not subject to hedging accounting as defined in the IFRS	*-24,509*	-	-	-	-	-	*-24,509*
Reserves for the share of profit or loss and unrealised income of subsidiaries, associates and joint ventures accounted for using the equity method	*-3,494*	-	-	-	-	-	*-3,494*
Other reserves	-	-	-	-	-	-	-
Retained earnings from previous financial years	*-35,059*	*-6,156*	*25,983*	-1,409	*-9,290*	*-8,864*	*-34,796*
D. Net result for the financial year	81,174	-772	23,450	-193	28,650	-79,774	52,535
II. Minority interests	19,416	266	-	-	-	9,451	29,133
LIABILITIES	1,072,593	17,785	486,631	91,757	8,490	-197,341	1,479,914
I. Non-current liabilities	854,363	13,219	442,566	88,505	8,434	-196,473	1,210,613
B. Non-current financial debts	750,254	13,219	401,488	88,505	925	-168,155	1,086,236
a. Credit institutions	551,345	-	267,089	17,000	-	42,443	877,877
b. Financial leasing	5,146	653	-	-	925	-	6,723
c. Other	193,763	12,567	134,400	71,505	-	-210,598	201,636
C. Other non-current financial liabilities	13,023	-	-	-	400	-	13,423
a. Permitted hedging instruments	13,023	-	-	-	400	-	13,423
E. Other non-current liabilities	28,177	-	19,868	-	-	-	48,045
F. Deferred tax liabilities	62,909	-	21,209	-	7,109	-28,318	62,909
a. Exit tax	6,723	-	-	-	-	-	6,723
b. Other	56,186	-	21,209	-	7,109	-28,318	56,186
II Short-term liabilities	218,230	4,565	44,065	3,252	56	-868	269,301
B. Current financial liabilities	165,342	-	2,872	-	-	-1,691	166,523
a. Credit institutions	165,342	-	2,872	-	-	-1,691	166,523
D. Trade debts and other current liabilities	17,708	3,096	11,836	107	-	10,882	43,630
a. Exit tax	-9	-	-	-	-	-	-9
b. Other	17,717	3,096	11,836	107	-	10,882	43,639
Suppliers	*13,492*	*788*	*8,277*	107	-	*10,882*	*33,547*
Tenants	*2,328*	-	-	-	-	*0*	*2,328*
Taxes, wages and social security contributions	*1,897*	*2,308*	*3,558*	-	-	*0*	*7,764*
E. Other current liabilities	26,436	39	26,310	-	56	-7,070	45,771
Other	*26,436*	*39*	*26,310*	-	*56*	*-7,070*	*45,771*
F. Accruals and deferrals	8,744	1,430	3,047	3,145	-	-2,989	13,377
a. Deferred property income	*2,368*	*-92*	*16*	-	-	-	*2,292*
b. Accrued interest not due	*2,027*	-	*1,408*	1,454	-	-	*4,888*
c. Other	*4,349*	*1,522*	*1,624*	1,691	-	-	*9,186*
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	**2,076,444**	**11,127**	**580,968**	**90,180**	**33,883**	**101,384**	**2,893,986**

5.5.2.3 Toelichtingen bij de Niet-gecontroleerde Pro forma Geconsolideerde Financiële Gegevens per en voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021

Toelichting 1 – Xior Student Housing NV Geconsolideerde IFRS Financiële Gegevens per en voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021

Deze gegevens zijn rechtstreeks overgenomen uit de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekeningen van de Vennootschap voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 en per 31 december 2021. Meer details over deze financiële gegevens zijn opgenomen in hoofdstuk 5.5.1.3 van deze Verrichtingsnota.

Toelichting 2 – Gecontroleerde Gecombineerde Financiële Gegevens voor Bijzondere Doeleinden van BaseCamp Gecombineerd per en voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021

Deze gegevens zijn overgenomen uit de Gecontroleerde Gecombineerde Financiële Gegevens voor Bijzondere Doeleinden van BaseCamp Gecombineerd per en voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 en per 31 december 2021. Meer details over deze financiële gegevens zijn opgenomen in hoofdstuk 5.5.1.3 van deze Verrichtingsnota.

De algemene bedrijfskosten van EUR 11.635 duizend van BaseCamp Gecombineerd in de niet-gecontroleerde *pro forma* geconsolideerde staat van het globaal resultaat dekken de vaste bedrijfskosten van BaseCamp Gecombineerd. De overige bedrijfsopbrengsten van EUR 11.792 duizend bestaan enerzijds uit vastgoeddiensten geleverd aan de PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen (die verderop in de *pro forma* financiële gegevens worden uitgesloten), en anderzijds aan (de beheerder(s) van de alternatieve beleggingsfondsen) ESHF I en ESHF II en hun dochtervennootschappen (waaronder STH en E2H). Een beschrijving van de verschillende diensten is te vinden in hoofdstuk 2.4.1.3 van deze Verrichtingsnota. Het financieel resultaat van EUR -1.119 duizend heeft betrekking op rentelasten in verband met een langlopende kredietfaciliteit van derden.

De activa van BaseCamp Gecombineerd voor een bedrag van EUR 11.127 duizend in de niet-gecontroleerde *pro forma* geconsolideerde staat van het globaal resultaat bestaan hoofdzakelijk uit enerzijds EUR 5.615 duizend handelsvorderingen en anderzijds EUR 2.515 duizend geldmiddelen en kasequivalenten. De handelsvorderingen hebben voornamelijk betrekking op diensten die zijn verricht voor de PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen die in de *pro forma* aanpassingen zijn uitgesloten.

Het eigen vermogen van BaseCamp Gecombineerd van EUR -6.657 duizend bestaat voornamelijk uit de ingehouden winsten van voorgaande boekjaren. De schulden van BaseCamp Gecombineerd bedragen EUR 17.785 duizend en bestaan voornamelijk uit EUR 12.567 duizend voor een langlopende kredietfaciliteit van een derde partij en EUR 3.096 duizend aan kortlopende handelsschulden.

Zoals beschreven in hoofdstuk 2.2.1 van deze Verrichtingsnota, zal BaseCamp Gecombineerd worden verworven in twee opeenvolgende stappen. De Deense OpCo's zullen worden verworven op de Afsluitingsdatum en de BaseCamp Afsluiting OpCo's zullen worden verworven op de BaseCamp Afsluitingsdatum of de BaseCamp Uitgestelde Afsluitingsdatum, zoals van toepassing.

De onderstaande tabellen geven de opsplitsing weer van de historische financiële gegevens van BaseCamp Gecombineerd tussen de Deense OpCo's en de BaseCamp Afsluiting OpCo's.

Verkorte resultatenrekening van BaseCamp Gecombineerd voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021

In EUR duizend	**Deense OpCo's**	**BaseCamp Afsluiting OpCo's**	**Uitsluiting van verrichtingen tussen ondernemingen**	**BaseCamp Gecombineerd**

Vastgoedresultaat	(25)	(79)	0	(105)
Bedrijfsresultaat	(1.272)	1.504	(319)	(88)
Financieel resultaat	(1.183)	62	2	(1.119)
Netto resultaat	(2.021)	1.566	(318)	(772)

De uitsluiting van verrichtingen tussen ondernemingen in de bovenstaande tabel hebben voornamelijk betrekking op het doorbelasten van diensten die door de verschillende operationele entiteiten in BaseCamp Gecombineerd worden verleend, of op kosten die in één operationele entiteit worden gemaakt en die aan andere operationele entiteiten moeten worden doorgerekend.

Verkorte balans van BaseCamp Gecombineerd per 31 december 2021

In EUR duizend	**Deense OpCo's**	**BaseCamp Afsluiting OpCo's**	**Uitsluiting van verrichtingen tussen ondernemingen**	**BaseCamp Gecombineerd**
Totaal activa	26.083	7.705	(22.660)	11.127
Totaal eigen vermogen	(1.793)	1.861	(6.725)	(6.657)
Totaal passiva	27.876	5.844	(15.935)	17.785
Totaal eigen vermogen & passiva	26.083	7.705	(22.660)	11.127

Toelichting 3 – Financiële gegevens van de PropCo Entiteiten per en voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021

Deze gegevens zijn overgenomen uit de Gecontroleerde Financiële Gegevens (proefbalansen) voor Bijzondere Doeleinden van de PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen of de Gecontroleerde Enkelvoudige Jaarrekeningen van de PropCo Entiteiten, naargelang het geval, per en voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021. Meer details over deze financiële gegevens zijn opgenomen in hoofdstuk 5.5.1.3 van deze Verrichtingsnota.

EUR 12.185 duizend heeft betrekking op huuropbrengsten in de niet-gecontroleerde pro forma geconsolideerde staat van het globaal resultaat van de PropCo Entiteiten, hetgeen resulteert in een vastgoedresultaat van EUR 10.541 duizend na aftrek van de huurlasten ten laste van de eigenaar en een vastgoedexploitatieresultaat van EUR 5.920 duizend na aftrek van de verschillende vastgoedlasten. Na aftrek van voornamelijk algemene bedrijfskosten van EUR 2.604 duizend voor de PropCo Entiteiten en EUR 127 duizend voor Blue Gate Aachen, wordt een bedrijfsresultaat voor resultaat op de portefeuille behaald van EUR 3.169 duizend voor de PropCo Entiteiten en EUR -158 duizend voor Blue Gate Aachen.

Het nettoresultaat van EUR 23.450 duizend voor de PropCo Entiteiten wordt hoofdzakelijk bepaald door de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen voor een bedrag van EUR 46.475 duizend, een financieel resultaat van EUR -15.315 duizend en uitgestelde belastingen van EUR -11.688 duizend. Het nettoresultaat van Blue Gate Aachen wordt voornamelijk bepaald door het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen van EUR -25 duizend en het financieel resultaat van EUR -10 duizend.

De niet-gecontroleerde *pro forma* geconsolideerde balans van de PropCo entiteiten bevat aan de actiefzijde voornamelijk vastgoedbeleggingen (de te verhuren gebouwen en de gebouwen in ontwikkeling) voor een bedrag van EUR 543.539 duizend, en geldmiddelen en kasequivalenten voor een bedrag van EUR 25.534 duizend. Voor Blue Gate Aachen wordt de actiefzijde hoofdzakelijk bepaald door het gebouw voor EUR 73.623 duizend.

Het eigen vermogen en de verplichtingen van de PropCo entiteiten bestaan uit EUR 94.338 duizend eigen vermogen en EUR 486.631 duizend verplichtingen. De verplichtingen bestaan voor EUR 267.089 duizend uit langlopende financiële schulden tegenover kredietinstellingen en voor EUR 134.400 duizend uit overige langlopende financiële verplichtingen. Voor Blue Gate Aachen bestaat het eigen vermogen van EUR -1.577 duizend voornamelijk uit ingehouden winsten van voorgaande boekjaren voor een bedrag van EUR -1.409 duizend. De verplichtingen

van EUR 91.757 duizend hebben betrekking op langlopende verplichtingen voor een bedrag van EUR 88.505 duizend en EUR 3.252 duizend heeft betrekking op kortlopende verplichtingen.

De overige langlopende financiële verplichtingen van EUR 134.400 duizend voor de PropCo Entiteiten bestaan voornamelijk uit EUR 125.085 duizend aan Aandeelhoudersleningen voor de PropCo Entiteiten, terwijl het resterende bedrag van EUR 9.314 duizend betrekking heeft op overige langlopende financiële verplichtingen in de verschillende PropCo Entiteiten. Het bedrag van EUR 71.505 duizend voor Blue Gate Aachen onder overige langlopende financiële verplichtingen heeft betrekking op de aandeelhouderslening van BGA. Aanvullende financiële informatie over de PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen is te vinden in hoofdstuk 2.4 van deze Verrichtingsnota.

De overige kortlopende verplichtingen van EUR 26.310 duizend voor de PropCo Entiteiten bestaan voornamelijk uit BTW-verplichtingen in de verschillende PropCo Entiteiten. Het bedrag van EUR 11.836 duizend voor de PropCo Entiteiten en EUR 107 duizend voor Blue Gate Aachen dat als "Overige" is geclassificeerd onder handelsschulden en overige kortlopende verplichtingen bestaat voornamelijk uit schulden aan leveranciers.

Aangezien de geconsolideerde IFRS-jaarrekening van de Vennootschap een andere presentatie van de resultatenrekening en de balans heeft dan de Gecontroleerde Enkelvoudige Jaarrekening van de PropCo Entiteiten, zijn er herclassificaties uitgevoerd om de presentatie van de Gecontroleerde Enkelvoudige Jaarrekening van de PropCo Entiteiten in overeenstemming te brengen met de presentatie van de Vennootschap.

De belangrijkste herclassificaties van de balans worden hieronder opgesomd:

1. ST Łódź Rembielinskiego Sp. z o.o.: Langlopende verplichtingen van EUR 37.239 duizend (PLN 171.185 duizend) werden opgesplitst tussen EUR 14.239 duizend in langlopende financiële schulden aan kredietinstellingen aangezien deze verplichtingen betrekking hebben op bankleningen en EUR 23.000 duizend in overige langlopende financiële schulden aangezien deze betrekking hebben op leningen van aandeelhouders.

2. Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o.: Een schuld van verbonden partijen ten belope van EUR 15.155 duizend (PLN 69.667 duizend) is ondergebracht bij de overige langlopende financiële schulden, aangezien het leningen van aandeelhouders betreft.

3. ST Katowice Krasinskiego Sp. z o.o.: (i) Langlopende verplichtingen van EUR 40.125 duizend (PLN 184.546 duizend) is opgesplitst in EUR 7.857 duizend in langlopende financiële schulden aan kredietinstellingen, aangezien deze verplichtingen betrekking hebben op bankleningen, en EUR 32.222 duizend in overige langlopende financiële schulden, aangezien deze betrekking hebben op leningen van aandeelhouders, en (ii) kortlopende verplichtingen zijn meestal ook opgenomen in kortlopende financiële verplichtingen aan kredietinstellingen.

4. ST Skovbrynet Student ApS: (i) Overige schulden van EUR 102.083 duizend (DKK 759.127 duizend) is opgesplitst in EUR 87.368 duizend in langlopende financiële schulden aan kredietinstellingen aangezien deze schulden betrekking hebben op bankleningen en EUR 14.714 duizend in overige langlopende verplichtingen aangezien deze betrekking hebben op een langlopende BTW-verplichting, en (ii) schulden aan dochterondernemingen van EUR 3.498 duizend (DKK 26.016 duizend) is geclassificeerd als overige kortlopende verplichtingen aangezien deze betrekking hebben op kortlopende aandeelhoudersleningen.

5. BC Student Malmö AB: (i) Werken in uitvoering en vooruitbetalingen voor materiële vaste activa van EUR 56.020 duizend (SEK 574.219 duizend) is opgesplitst tussen EUR 52.362 duizend in vastgoedontwikkelingen als het gaat om vastgoedbeleggingen en EUR 3.658 duizend in overige vlottende activa als het gaat om vooruitbetalingen voor de bouw; en (ii) schulden aan groepsmaatschappijen van EUR 13.108 duizend (SEK 134.307 duizend) zijn geclassificeerd als overige langlopende financiële schulden, aangezien het gaat om leningen van aandeelhouders.

6. ESHF 2 Birketinget ApS: Kortlopend deel van langlopende verplichtingen van EUR 14.056 duizend (DKK 104.524 duizend) is geclassificeerd als overige kortlopende verplichtingen aangezien het kortlopende aandeelhoudersleningen betreft.

7. BC Skovbrynet Residential ApS: Overige schulden van EUR 45.242 duizend (DKK 336.438 duizend) is opgesplitst in EUR 40.733 duizend in langlopende financiële schulden aan kredietinstellingen aangezien deze schulden betrekking hebben op bankleningen en EUR 4.509 duizend in overige langlopende verplichtingen aangezien deze betrekking hebben op een langlopende BTW-verplichting.

8. ESHF 2 Aarhus Student ApS: Schulden aan dochterondernemingen van EUR 25.293 duizend (DKK 188.082 duizend) is geclassificeerd als overige langlopende financiële schulden aangezien deze betrekking hebben op leningen van aandeelhouders.

9. ESHF 2 Aarhus Residential ApS: Schulden aan dochterondernemingen van EUR 2.211 duizend (DKK 16.446 duizend) is geclassificeerd als leveranciers aangezien zij betrekking hebben op een uitstaande intercompay leveranciersschuld.

De belangrijkste herclassificaties in de resultatenrekening worden hieronder opgesomd:

1. For ST Łódź Rembielinskiego Sp. z o.o en ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o.: (i) Verbruik van materialen en energiekosten worden ingedeeld in huurlasten ten laste van de eigenaar, (ii) afschrijvingen worden ingedeeld in (+/-) variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen die later worden aangepast met de daarmee verband houdende IFRS-aanpassing voor de waardering tegen reële waarde, (iii) overige bedrijfsopbrengsten worden ingedeeld in (+/-) resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen aangezien het gaat om het resultaat van in 2021 verkochte grond, en (iv) diensten van derden worden ingedeeld in (-) beheerkosten (extern) aangezien het voor het grootste deel gaat om beheerdiensten.

2. BC Student Malmö AB: Overige bedrijfsopbrengsten en overige bedrijfskosten hebben betrekking op gerealiseerde wisselkoerswinsten en -verliezen, en worden derhalve ingedeeld onder - overige, dat wordt ingedeeld onder (-) overige financiële kosten.

3. ESHF 2 Birketinget ApS, BC Skovbrynet Residential ApS, ESHF 2 Aarhus Student ApS en ESHF 2 Aarhus Residential ApS: deze vennootschappen presenteren alleen de brutowinst in hun statutaire winst- en verliesrekening, en ten behoeve van de pro forma financiële gegevens is een passende splitsing gemaakt om hun inkomsten en uitgaven te presenteren in overeenstemming met de door de vennootschap gerapporteerde posten voor de resultatenrekening.

<u>Toelichting 4 – Omzetting van lokale GAAP naar IFRS en afstemming van de grondslagen voor financiële rapportering</u>

De Gecontroleerde Gecombineerde Financiële Gegevens voor Bijzondere Doeleinden van BaseCamp Gecombineerd zijn opgesteld in overeenstemming met de IFRS en de opname- en waarderingsgrondslagen zijn reeds afgestemd op de door de Vennootschap toegepaste grondslagen voor financiële rapportering.

De Gecontroleerde Financiële Gegevens (proefbalansen) voor Bijzondere Doeleinden van de PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen en de Gecontroleerde Enkelvoudige Jaarrekeningen van de PropCo Entiteiten zijn opgesteld in overeenstemming met de desbetreffende lokale GAAP. Met het oog op de opstelling van de niet-gecontroleerde *pro forma* financiële gegevens zijn de financiële gegevens van de PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen aangepast voor bekende verschillen tussen de lokale GAAP en de IFRS, waarvan de volgende van materieel belang zijn.

Overzicht van de IFRS-aanpassingen aan de staat van het globaal resultaat voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021

	For the year ended December 31, 2021			
	IFRS ADJUSTMENT related to Investment Property	IFRS ADJUSTMENT related to Perpetual usefruct right to land	IFRS ADJUSTMENT relating other remaining IFRS adjustments	TOTAL IFRS ADJUSTMENT
I. CONSOLIDATED INCOME STATEMENT	(EUR thousand) Note 4.1	(EUR thousand) Note 4.2	(EUR thousand) Note 4.3	(EUR thousand)
I. (+) Rental Income	-	-	199	199
(+) Rental Income	-	-	199	199
(+) Rental guarantees	-	-	-	-
(-) Rent reductions	-	-	-	-
Impairments on trade receivables	-	-	-	-
NET RENTAL INCOME	-	-	199	199
V. (+) Recovery of rental charges and taxes normally payable by the tenant on let properties	-	-	-	-
- Transmission of rental charges borne by the proprietor	-	-	-	-
- Calculation of withholding tax and taxes on let properties	-	-	-	-
VII. (-) Rental charges and taxes normally payable by the tenant on let properties	-	-	-	-
- Rental charges borne by the proprietor	-	-	-	-
- Withholding tax and taxes on let properties	-	-	-	-
VIII. (+/-) Other rental-related income and expenditure	-	-	-	-
PROPERTY RESULT	-	-	199	199
IX. (-) Technical costs	-	-	-	-
Recurring technical costs	-	-	-	-
(-) Maintenance	-	-	-	-
(-) Insurance premiums	-	-	-	-
Non-recurring technical costs	-	-	-	-
(-) Claims	-	-	-	-
X.(-) Commercial costs	-	-	-	-
(-) Publicity, etc.	-	-	-	-
(-) Lawyers' fees and legal costs	-	-	-	-
XI.(-) Costs and taxes for non-let properties	-	-	-	-
XII.(-) Property management costs	-	-	-	-
(-) Management costs (external)	-	-	-	-
(-) Management costs (internal)	-	-	-	-
XIII.(-) Other property charges	-	-	-	-
(-) Architects' fees	-	-	-	-
(-) Valuation expert fees	-	-	-	-
(-) Other property charges	-	-	-	-
(+/-) PROPERTY CHARGES	-	-	-	-
PROPERTY OPERATING RESULT	-	-	199	199
XIV. (-) General company expenses	66	62	-	128
XV. (+/-) Other operating income and costs	-	-	-	-
OPERATING RESULT BEFORE RESULT ON PORTFOLIO	66	62	199	327
XVI. (+/-) Result on the sale of investment property	-	-	-	-
XVII. (+/-) Result on the sale of other non-financial assets	-	-	-	-
XVIII.(+/-) Variations in the fair value of investment property	31,330	-	-	31,330
(+) Positive variations in the fair value of investment property	*33,046*	-	-	*33,046*
(-) Negative variations in the fair value of investment property	*-1,716*	-	-	*-1,716*
XIX. (+) Other portfolio result	-	-	-	-
OPERATING RESULT	31,396	62	199	31,657
XX. (+) Financial Income	-	-	-	-
(+) Interest and dividends collected	-	-	-	-
XXI. (-) Net interest costs	-	-	-	-
(-) Nominal interest paid on loans	-	-	-	-
(-) Reconstitution of the nominal amount of financial debt	-	-	-	-
(-) Costs of permitted hedging instruments	-	-	-	-
XXII. (-) Other financial costs	-	-	995	995
- Bank costs and other commissions	-	-	-	-
- Other	-	-	*995*	*995*
XXIII.(+/-) Variations in the fair value of financial assets and liabilities	-	-	-400	-400
(+/-) FINANCIAL RESULT	-	-	595	595
XXIV Share in the result of associated companies and joint ventures	-	-	-	-
RESULT BEFORE TAXES	31,396	62	794	32,252
XXV. Corporation taxes	-	-	-	-
XXVI. Exit tax	-	-	-	-
XXVII. Deferred taxes	-3,602	-	-	-3,602
(+/-) TAXES	-3,602	-	-	-3,602
NET RESULT	**27,794**	**62**	**794**	**28,650**
	-	-	-	-
CONSOLIDATED COMPREHENSIVE INCOME STATEMENT	-	-	-	-
In KEUR	-	-	-	-
Net result	**27,794**	**62**	**794**	**28,650**
Other components of comprehensive income	-	-	-	-
	-	-	-	-
(+/-) Variations in the effective part of the fair value of permitted cash flow hedging instruments	-	-	-	-
	-	-	-	-
GLOBAL RESULT	**27,794**	**62**	**794**	**28,650**
Attributable to:	-	-	-	-
Minority interests	-	-	-	-
Group shareholders	27,794	62	794	28,650

Overzicht van de IFRS-aanpassingen aan de balans per 31 december 2021

	As of December 31, 2021			
	IFRS ADJUSTMENT related to Investment Property	IFRS ADJUSTMENT related to Perpetual usefruct right to land	IFRS ADJUSTMENT relating other remaining IFRS adjustments	TOTAL IFRS ADJUSTMENT
I. CONSOLIDATED BALANCE SHEET	(EUR thousand) Note 4.1	(EUR thousand) Note 4.2	(EUR thousand) Note 4.3	(EUR thousand)
I. FIXED ASSETS	32,579	1,105	199,128	33,883
A. Goodwill	-	-	-	-
B. Intangible assets	6	-	-	6
C. Investment property	33,642	1,105	-	34,748
a. Property available to let	27,002	1,105	-	28,107
b. Property developments	6,641	-	-	6,641
D. Other tangible fixed assets	-	-	-	-
a. Tangible fixed assets for own use	-	-	-	-
E. Financial fixed assets	-	-	-	-
Assets held until maturity	-	-	-	-
Other	-	-	-	-
G. Trade receivables and other fixed assets	- 1,069	-	199	- 870
H. Deferred taxes – assets	-	-	-	-
I. Shareholdings in associated companies and joint ventures, equity movements	-	-	-	-
II. CURRENT ASSETS	0	-	0	0
D. Trade receivables	-	-	-	-
E. Tax receivables and other current assets	-	-	-	-
a. Taxes	-	-	-	-
c. Other	-	-	-	-
F. Cash and cash equivalents	-	-	-	-
G. Accruals and deferrals	0	-	0	0
Prepaid property charges	-	-	-	-
Accrued rental income not due	-	-	-	-
Other	0	-	0	0
TOTAL ASSETS	**32,579**	**1,105**	**199**	**33,883**
EQUITY	25,470	125	-201	25,393
I. Equity attributable to parent company shareholde	25,470	125	-201	25,393
A. Capital	-	-	-	-
a. Issued capital	-	-	-	-
b. Capital increase costs (-)	-	-	-	-
B. Issue premiums	-	-	-	-
C. Reserves	-2,324	62	-995	-3,256
Reserve for the balance of variations in the fair value of property	*6,033*	-	-	*6,033*
Reserve for the impact on the fair value of the estimated transaction fees and costs resulting from the hypothetical disposal of investment properties	-	-	-	-
Reserve for the balance of the variations in the fair value of permitted hedging instruments not subject to hedging accounting as defined in the IFRS	-	-	-	-
Reserves for the share of profit or loss and unrealised income of subsidiaries, associates and joint ventures accounted for using the equity method	-	-	-	-
Other reserves	-	-	-	-
Retained earnings from previous financial years	*-8,358*	*62*	*-995*	*-9,290*
D. Net result for the financial year	27,794	62	794	28,650
II. Minority interests	-	-	-	-
LIABILITIES	7,109	981	400	8,490
I. Non-current liabilities	7,109	925	400	8,434
B. Non-current financial debts	-	925	-	925
a. Credit institutions	-	-	-	-
b. Financial leasing	-	925	-	925
c. Other	-	-	-	-
C. Other non-current financial liabilities	-	-	400	400
a. Permitted hedging instruments	-	-	400	400
E. Other non-current liabilities	-	-	-	-
F. Deferred tax liabilities	7,109	-	-	7,109
a. Exit tax	-	-	-	-
b. Other	7,109	-	-	7,109
II Short-term liabilities	-	56	-	56
B. Current financial liabilities	-	-	-	-
a. Credit institutions	-	-	-	-
D. Trade debts and other current liabilities	-	-	-	-
a. Exit tax	-	-	-	-
b. Other	-	-	-	-
Suppliers	-	-	-	-
Tenants	-	-	-	-
Taxes, wages and social security contributions	-	-	-	-
E. Other current liabilities	-	56	-	56
Other	-	*56*	-	*56*
F. Accruals and deferrals	-	-	-	-
a. Deferred property income	-	-	-	-
b. Accrued interest not due	-	-	-	-
c. Other	-	-	-	-
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	**32,579**	**1,105**	**199**	**33,883**

Toelichting 4.1 – Vastgoedbeleggingen

Met uitzondering van ST Skovbrynet Student ApS, ESHF 2 Birketinget ApS, ESHF 2 Aarhus Student ApS, ESHF 2 Aarhus Residential ApS en BC Skovbrynet Residential ApS worden de vastgoedbeleggingen van de PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen gewaardeerd tegen historische kostprijs, na aftrek van geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. In overeenstemming met IFRS (IAS 40 Vastgoedbeleggingen) waardeert de vennootschap vastgoedbeleggingen echter tegen reële waarde.

Winsten en verliezen als gevolg van veranderingen in de reële waarde van vastgoedbeleggingen worden in de resultatenrekening opgenomen onder variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen in de periode waarin zij zich voordoen.

De reële waarden van de vastgoedbeleggingen van de PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen zijn door onafhankelijke waarderingsdeskundigen vastgesteld per 1 januari 2021 en per 31 december 2021. Bijgevolg resulteerde deze IFRS-aanpassing in (i) een toename van vastgoedbeleggingen met EUR 33.642 duizend en een toename van uitgestelde belastingverplichtingen met EUR 7.109 duizend per 31 december 2021, en (ii) de terugboeking van afschrijvingskosten en de boeking van de verandering in de reële waarde van vastgoedbeleggingen voor een nettobedrag van EUR 31.330 duizend en een uitgestelde belastinglast voor een bedrag van EUR 3.602 duizend voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021.

De veranderingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen als IFRS-aanpassing in Toelichting 4.1 onder hoofdstuk 5.5.2.3 van deze Verrichtingsnota van EUR 31.330 duizend hebben betrekking op de resterende PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen die voor wettelijke doeleinden niet volgens IFRS rapporteren. Het bedrag van EUR 31.330 duizend is het resultaat van EUR 33.046 duizend positieve variatie en EUR 1.716 duizend negatieve variatie, waarbij de laatste is geboekt op de vastgoedbelegging in ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o. op basis van het waarderingsverslag per 31 december 2021. EUR 46.475 duizend van de veranderingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen is reeds opgenomen in Toelichting 3 onder hoofdstuk 5.5.2.3 van deze Verrichtingsnota, aangezien de Deense PropCo Entiteiten voor wettelijke doeleinden rapporteren volgens IFRS.

De stijging voor de Deense PropCo Entiteiten kan voornamelijk worden verklaard door de stabilisatie van het operationele vastgoed in 2021 en een stijging van de bezettingsgraad voor 2021 voor het vastgoed dat door deze entiteiten wordt aangehouden. De stijging voor de overige PropCo Entiteiten is voornamelijk te verklaren door een stijging van het gemiddelde dagtarief voor de Duitse PropCo Entiteiten.

De beweging in de reserves voor een bedrag van EUR -2.324 duizend bestaat uit EUR -8.358 duizend ingehouden winsten in verband met het effect van de eerste toepassing van IFRS, waarbij de openingsbalans werd omgezet naar IFRS en EUR 6.033 duizend voor de IFRS-aanpassing voor de reële waarde van het vastgoed in de openingsbalans.

Toelichting 4.2 – Eeuwigdurend vruchtgebruik op grond

ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o. en ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o. hebben een aantal rechten van eeuwigdurend vruchtgebruik op grond. Deze rechten van eeuwigdurend vruchtgebruik op grond waren overeenkomstig de Poolse GAAP niet in de boekhouding opgenomen. Overeenkomstig IFRS 16 Leaseovereenkomsten moeten de gebruiksrechten van de rechten van eeuwigdurend vruchtgebruik op grond echter worden opgenomen. Bijgevolg heeft deze IFRS-aanpassing geleid tot (i) een toename van vastgoedbeleggingen met EUR 1.105 duizend en een toename van langlopende financiële schulden met EUR 925 duizend en overige kortlopende schulden met EUR 56 duizend per 31 december 2021, en (ii) de boeking van algemene bedrijfskosten voor een bedrag van EUR 62 duizend voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021.

Toelichting 4.3 – Andere resterende IFRS-aanpassingen

ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o. had een gebouw in aanbouw. Dit gebouw werd voltooid en werd in de loop van 2021 operationeel. Voor de bouw van dit gebouw werden leningen in euro

aangegaan. Overeenkomstig de Poolse GAAP en voor lokale boekhoudkundige doeleinden worden de leningen in vreemde valuta elk kwartaal geherwaardeerd tegen de contante koers, waardoor een niet-gerealiseerde en uitgestelde wisselkoerswinst of -verlies op de balans ontstaat. Wanneer het vastgoed operationeel wordt, worden de niet-gerealiseerde wisselkoerswinsten/-verliezen op de herwaardering van de leningen volgens de Poolse boekhoudkundige normen in de resultatenrekening opgenomen, met inbegrip van de effecten van vorige jaren.

Aangezien het gebouw in aanbouw in ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o. in 2021 werd voltooid, werden de niet-gerealiseerde wisselkoerswinsten/-verliezen op leningen in 2021 vrijgemaakt, met inbegrip van de effecten van vorige jaren. Voor IFRS-boekhoudkundige doeleinden werden de niet-gerealiseerde wisselkoerswinsten/-verliezen met betrekking tot vorige jaren teruggeboekt uit de resultatenrekening van 2021, wat leidde tot een daling van de overige financiële kosten met EUR 995 duizend voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021, en weergegeven via ingehouden winst.

De aanpassing van EUR 400 duizend heeft betrekking op de marktwaarde van de renteswap, wat leidt tot een toename van de overige langlopende financiële verplichtingen en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva in de resultatenrekening.

Toelichting 5 – *Pro forma* aanpassingen

Pro forma aanpassingen zijn gebaseerd op beschikbare informatie en bepaalde voorlopige schattingen en veronderstellingen, alsmede bepaalde *pro forma* veronderstellingen, waarvan het management van de Vennootschap gelooft dat ze redelijk zijn. In het bijzonder wordt aangenomen dat de Transactie heeft plaatsgevonden op 1 januari 2021 met betrekking tot de niet-gecontroleerde *pro forma* geconsolideerde staat van het globaal resultaat en op 31 december 2021 met betrekking tot de niet-gecontroleerde *pro forma* geconsolideerde balans.

De werkelijke bedragen met betrekking tot de Transactie kunnen afwijken van de geschatte bedragen in de niet-gecontroleerde *pro forma* geconsolideerde financiële gegevens als gevolg van, onder andere, (i) enige afwijking in de betaalde vergoeding en (ii) enige afwijking in de uiteindelijke transactievergoedingen en -kosten.

Overzicht van de pro forma aanpassingen aan de staat van het globaal resultaat voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021

	For the year ended December 31, 2021			
	PRO FORMA ADJUSTMENT related to Intercompany Transactions	PRO FORMA ADJUSTMENT related to the Refinancing of Loans	PRO FORMA ADJUSTMENT relating to the Acquisitions	TOTAL PRO FORMA ADJUSTMENT
I. CONSOLIDATED INCOME STATEMENT	(EUR thousand) Note 5.1	(EUR thousand) Note 5.2	(EUR thousand) Note 5.3	(EUR thousand)
I. (+) Rental income	-	-	-	-
(+) Rental income	-	-	-	-
(+) Rental guarantees	-	-	-	-
(-) Rent reductions	-	-	-	-
Impairments on trade receivables	-	-	-	-
NET RENTAL INCOME	-	-	-	-
V. (+) Recovery of rental charges and taxes normally payable by the tenant on let properties	-	-	-	-
- Transmission of rental charges borne by the proprietor	-	-	-	-
- Calculation of withholding tax and taxes on let properties	-	-	-	-
VII. (-) Rental charges and taxes normally payable by the tenant on let properties	-	-	-	-
- Rental charges borne by the proprietor	-	-	-	-
- Withholding tax and taxes on let properties	-	-	-	-
VIII. (+/-) Other rental-related income and expenditure	-	-	-	-
PROPERTY RESULT	-	-	-	-
IX. (-) Technical costs	-	-	-	-
Recurring technical costs	-	-	-	-
(-) Maintenance	-	-	-	-
(-) Insurance premiums	-	-	-	-
Non-recurring technical costs	-	-	-	-
(-) Claims	-	-	-	-
X.(-) Commercial costs	54	-	-	54
(-) Publicity, etc.	54	-	-	54
(-) Lawyers' fees and legal costs	-	-	-	-
XI.(-) Costs and taxes for non-let properties	-	-	-	-
XII.(-) Property management costs	1,341	-	-	1,341
(-) Management costs (external)	1,341	-	-	1,341
(-) Management costs (internal)	-	-	-	-
XIII.(-) Other property charges	-	-	-	-
(-) Architects' fees	-	-	-	-
(-) Valuation expert fees	-	-	-	-
(-) Other property charges	-	-	-	-
(+/-) PROPERTY CHARGES	1,395	-	-	1,395
PROPERTY OPERATING RESULT	1,395	-	-	1,395
XIV. (-) General company expenses	-15	-	-	-15
XV. (+/-) Other operating income and costs	-3,683	-	-	-3,683
OPERATING RESULT BEFORE RESULT ON PORTFOLIO	-2,303	-	-	-2,303
XVI. (+/-) Result on the sale of investment property	-	-	-	-
XVII. (+/-) Result on the sale of other non-financial assets	-	-	-	-
XVIII.(+/- Variations in the fair value of investment property	-	-	-	-
(+) Positive variations in the fair value of investment property	-	-	-	-
(-) Negative variations in the fair value of investment property	-	-	-	-
XIX. (+) Other portfolio result	2,303	-	-28,639	-26,336
OPERATING RESULT	0	-	-28,639	-28,639
XX. (+) Financial income	-570	-	-	-570
(+) Interest and dividends collected	-570	-	-	-570
XXI. (-) Net interest costs	570	8,613	-	9,183
(-) Nominal interest paid on loans	*570*	*8,613*	-	*9,183*
(-) Reconstitution of the nominal amount of financial debt	-	-	-	-
(-) Costs of permitted hedging instruments	-	-	-	-
XXII. (-) Other financial costs	-	-	-	-
- Bank costs and other commissions	-	-	-	-
- Other	-	-	-	-
XXIII.(+/-) Variations in the fair value of financial assets and liabilities	-	-	-	-
(+/-) FINANCIAL RESULT	-	8,613	-	8,613
XXIV Share in the result of associated companies and joint ventures	-	-	-	-
RESULT BEFORE TAXES	0	8,613	-28,639	-20,026
XXV. Corporation taxes	-	998	-	998
XXVI. Exit tax	-	-	-	-
XXVII. Deferred taxes	-	-	-	-
(+/-) TAXES	-	998	-	998
NET RESULT	**0**	**9,611**	**-28,639**	**-19,028**
CONSOLIDATED COMPREHENSIVE INCOME STATEMENT	-	-	-	-
In KEUR	-	-	-	-
Net result	**0**	**9,611**	**-28,639**	**-19,028**
Other components of comprehensive income	-	-	-	-
(+/-) Impact on the fair value of estimated transaction fees and costs resulting from the hypothetical disposal of investment property	-	-	-	-
(+/-) Variations in the effective part of the fair value of permitted cash flow hedging instruments	-	-	-	-
	-	-	-	-
GLOBAL RESULT	**0**	**9,611**	**-28,639**	**-19,028**
Attributable to:	-	-	-	-
Minority interests	-	-	-19	-19
Group shareholders	0	9,611	-28,639	-19,028

Overzicht van de pro forma aanpassingen aan de balans per 31 december 2021

	As of December 31, 2021			
	PRO FORMA ADJUSTMENT related to Intercompany Transactions	PRO FORMA ADJUSTMENT related to the Refinancing of Loans	PRO FORMA ADJUSTMENT relating to the Acquisitions	TOTAL PRO FORMA ADJUSTMENT
I. CONSOLIDATED BALANCE SHEET	(EUR thousand) Note 5.1	(EUR thousand) Note 5.2	(EUR thousand) Note 5.3	(EUR thousand)
I. FIXED ASSETS	-	-	106,131	106,131
A. Goodwill	-	-	-	-
B. Intangible assets	-	-	-	-
C. Investment property	-	-	106,350	106,350
a. Property available to let	-	-	27,110	*27,110*
b. Property developments	-	-	79,241	*79,241*
D. Other tangible fixed assets	-	-	-	-
a. Tangible fixed assets for own use	-	-	-	-
E. Financial fixed assets	-	-	-220	-220
Assets held until maturity	-	-	-	-
Other	-	-	-220	*-220*
G. Trade receivables and other fixed assets	-	-	-	-
H. Deferred taxes – assets	-	-	-	-
I. Shareholdings in associated companies and joint ventures, equity movements	-	-	-	-
II. CURRENT ASSETS	-4,967	-	220	-4,747
D. Trade receivables	-4,978	-	-	-4,978
E. Tax receivables and other current assets	11	-	220	231
a. Taxes	-	-	-	-
c. Other	11	-	220	*231*
F. Cash and cash equivalents	-	-	-	-
G. Accruals and deferrals	-	-	-	-
Prepaid property charges	-	-	-	-
Accrued rental income not due	-	-	-	-
Other	-	-	-	-
TOTAL ASSETS	**-4,967**	**-**	**106,350**	**101,384**
EQUITY	0	203,909	94,816	298,725
I. Equity attributable to parent company shareholders	0	203,909	85,365	289,274
A. Capital	-	83,417	90,546	173,963
a. Issued capital	-	*83,417*	*90,546*	*173,963*
b. Capital increase costs (-)	-	-	-	-
B. Issue premiums	-	120,492	89,754	210,246
C. Reserves	-	-	-15,161	-15,161
Reserve for the balance of variations in the fair value of property	-	-	*-6,297*	*-6,297*
Reserve for the impact on the fair value of the estimated transaction fees and costs resulting from the hypothetical disposal of investment properties	-	-	-	-
Reserve for the balance of the variations in the fair value of permitted hedging instruments not subject to hedging accounting as defined in the IFRS	-	-	-	-
Reserves for the share of profit or loss and unrealised income of subsidiaries, associates and joint ventures accounted for using the equity method	-	-	-	-
Other reserves	-	-	-	-
Retained earnings from previous financial years	-	-	*-8,864*	*-8,864*
D. Net result for the financial year [1]	0	-	-79,774	-79,774
II. Minority interests	-	-	9,451	9,451
LIABILITIES	-4,967	-203,909	11,535	-197,341
I. Non-current liabilities	0	-196,353	-120	-196,473
B. Non-current financial debts	0	-196,353	28,198	-168,155
a. Credit institutions	-	14,245	28,198	42,443
b. Financial leasing	-	-	-	-
c. Other	0	-210,598	0	-210,598
C. Other non-current financial liabilities	-	-	-	-
a. Permitted hedging instruments	-	-	-	-
E. Other non-current liabilities	-	-	-	-
F. Deferred tax liabilities	-	-	-28,318	-28,318
a. Exit tax	-	-	-	-
b. Other	-	-	-28,318	-28,318
II Short-term liabilities	-4,967	-7,556	11,655	-868
B. Current financial liabilities	-	-1,691	-	-1,691
a. Credit institutions	-	-1,691	-	-1,691
D. Trade debts and other current liabilities	-773	-	11,655	10,882
a. Exit tax	-	-	-	-
b. Other	-773	-	11,655	10,882
Suppliers	-773	-	*11,655*	*10,882*
Tenants	-	-	-	-
Taxes, wages and social security contributions	-	-	-	-
E. Other current liabilities	- 4,066	- 3,004	-	- 7,070
Other	- 4,066	- *3,004*	-	- *7,070*
F. Accruals and deferrals	-128	-2,861	-	-2,989
a. Deferred property income	-	-	-	-
b. Accrued interest not due	-	*-2,861*	-	*-2,861*
c. Other	*-128*	-	-	*-128*
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	**-4,967**	**-**	**106,350**	**101,384**

[1] The elimination of the Net result of the financial year in Pro forma adjustment relating to acquisition (EUR - 79,774 thousand) is the result of the first consolidation whereby the net assets acquired are eliminated against the total consideration (Net result of the financial year for the acquired entities EUR 51,134 thousand and Other portfolio result EUR 28,639 thousand).
The Net result of the financial year 2021 of the acquired entities needs to be eliminated in consolidation since for Pro-forma statement of financial position the pro-forma acquisition date is 31/12/2021.

Toelichting 5.1 – Pro forma aanpassingen met betrekking tot transacties tussen ondernemingen

BaseCamp Gecombineerd bracht onder de overige bedrijfsopbrengsten en -kosten een bedrag van EUR 3.683 duizend ten laste van de PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen, bestaande uit vastgoedbeheervergoedingen, ontwikkelingsbeheervergoedingen en doorberekening van marketingkosten.

BaseCamp Gecombineerd bracht vastgoedbeheervergoedingen in rekening bij de PropCo entiteiten voor een bedrag van EUR 1.341 duizend. Na de voltooiing van de Transactie zullen deze vergoedingen worden beschouwd als transacties tussen ondernemingen en zullen zij in de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap worden geëlimineerd. Daarom werden ze geëlimineerd op een *pro forma* basis.

BaseCamp Gecombineerd heeft ook vastgoedontwikkelingsvergoedingen in rekening gebracht aan de PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen waar de vastgoedbeleggingen in ontwikkeling en in aanbouw zijn voor een bedrag van EUR 2.303 duizend. Deze vastgoedontwikkelingsvergoedingen zijn gekapitaliseerd als onderdeel van de vastgoedbeleggingen in aanbouw. Bij de consolidatie van BaseCamp Gecombineerd, de PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen voor *pro forma* doeleinden, wordt het gekapitaliseerde bedrag verwijderd uit overige bedrijfsopbrengsten en opgenomen in overig portefeuilleresultaat, via welke de Vennootschap de activering van kosten (kapitalisatie) registreert.

Deze *pro forma* aanpassingen zullen naar verwachting een recurrente impact hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap in de toekomst.

De *pro forma* aanpassingen van EUR 4.978 duizend op handelsvorderingen, EUR 773 duizend op handelsschulden en overige kortlopende verplichtingen, EUR 4.066 duizend op overige kortlopende verplichtingen en EUR 128 duizend op overlopende rekeningen weerspiegelen (i) de eliminatie van de uitstaande facturen van vastgoedbeheervergoedingen en gedeelde diensten tussen BaseCamp Gecombineerd, de PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen, aangezien dergelijke saldi zullen worden beschouwd als saldi tussen ondernemingen na de voltooiing van de Transactie, en (ii) de eliminatie van de lening tussen BaseCamp Gecombineerd en de PropCo Entiteiten.

Toelichting 5.2 – Pro forma aanpassingen in verband met de herfinanciering van leningen

In verband met de Transactie zullen de vorderingen van de Aandeelhoudersleningen en de vordering van de aandeelhouderslening verstrekt door E2H aan Blue Gate Aachen onder de rentedragende kredietovereenkomst van 22 oktober 2021 tussen Blue Gate Aachen en E2H (de "**BGA Aandeelhouderslening**") in natura worden ingebracht in het kader van de Kapitaalverhoging bij de Afsluiting en in het kader van de BGA Verwerving op de BGA Afsluitingsdatum, respectievelijk resulterend in een verhoging van het kapitaal en de uitgiftepremies voor een bedrag van EUR 203.909 duizend. Deze Aandeelhoudersleningen en de BGA Aandeelhouderslening werden initieel geboekt als langlopende schuld voor EUR 198.044 duizend en kortlopende schuld voor EUR 5.865 duizend.

Bepaalde bestaande bankleningen van de PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen en de Deense OpCo Aandeelhouderslening in BaseCamp Gecombineerd voor een bedrag van respectievelijk EUR 214.171 duizend en EUR 12.544, zullen worden terugbetaald en geherfinancierd via een aandeelhouderslening door de Vennootschap. Deze herfinanciering zal leiden tot een herclassificatie van EUR 1.691 duizend van kortlopende financiële verplichtingen naar langlopende financiële verplichtingen, en een daling van de rentelasten in de resultatenrekening van EUR 8.613 duizend.

Bijgevolg zullen de langlopende financiële schulden dalen met EUR 196.353 duizend, als gevolg van het volgende:

- daling van EUR 198.043 duizend van de aandeelhouderslening die wordt vervangen door inbreng in natura; en

- gecompenseerd door EUR 1.691 duizend van geherfinancierde banklening die na herfinanciering langlopend wordt.

De verplichtingen op korte termijn zullen dalen met EUR 7.556 duizend, als gevolg van het volgende:

- daling van EUR 3.004 duizend van de aandeelhouderslening die wordt vervangen door inbreng in natura;

- daling van EUR 2.861 duizend van opgelopen niet-vervallen rente in verband met een aandeelhouderslening, die wordt vervangen door inbreng in natura; en

- daling met EUR 1.691 duizend van de geherfinancierde banklening die na de herfinanciering langlopend wordt.

De inbreng in natura van de vorderingen van de Aandeelhoudersleningen en de vordering van de BGA Aandeelhouderslening, de herfinanciering van de Deense OpCo Aandeelhouderslening in BaseCamp Gecombineerd en de herfinanciering van bepaalde bestaande bankleningen, de PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen zullen leiden tot een daling van de vennootschapsbelastingen met EUR 998 duizend.

Gedurende het boekjaar eindigend op 31 december 2021 hebben BaseCamp Gecombineerd, de PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen financiële uitgaven gedaan van EUR 11.051 duizend met betrekking tot deze financiële schuld die door de Vennootschap zal worden vervangen. Bij wijze van *pro forma* aanpassing zijn deze teruggeboekt.

Voor de Transactie zal de Vennootschap EUR 226.726 duizend opnemen. In de veronderstelling dat de Transactie is voltooid op 1 januari 2021, zou een rentelast van EUR 2.437 duizend zijn gemaakt tijdens het boekjaar eindigend op 31 december 2021.

Deze *pro forma* aanpassing zal naar verwachting een recurrente impact hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap in de toekomst.

Toelichting 5.3 – Pro forma aanpassingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van de verwerving

Zoals beschreven in hoofdstuk 5.5.1.1 van deze Verrichtingsnota, zal de Transactie worden geboekt als een verwerving van activa. In overeenstemming met de door de Vennootschap toegepaste boekhoudkundige grondslag, wordt het verschil tussen de totale reële waarde van de in het kader van deze Transactie verworven netto activa en de betaalde aankoopprijs volledig toegerekend aan overig portefeuilleresultaat op de resultatenrekening.

Met het oog op de weergave van de activatransactie in de *pro forma* financiële gegevens, is de voor de Transactie betaalde aankoopprijs samengesteld uit (er wordt ook verwezen naar de gedetailleerde tabel hieronder en ook naar hoofdstukken 2.3.1.2, 2.3.2.2, 2.3.3.2 en 2.3.4 van deze Verrichtingsnota:

(i) de Inbrengvergoeding, het gedeelte van de Deense OpCo's Vergoeding dat betrekking heeft op het Lyngby Residentieel Vastgoed en de BGA Vergoeding, die werden bepaald op basis van, onder meer, de overeengekomen waarderingen van het Vastgoed die per 30 augustus 2022 eigendom zijn van de PropCo Entiteiten (zoals door CBRE aan de Vennootschap gerapporteerd op 1 september 2022);

(ii) de Uitoefenprijs en het gedeelte van de Deense OpCo's Vergoeding dat betrekking heeft op de Deense OpCo's voor BaseCamp Gecombineerd;

(iii) de met de Transactie verband houdende kosten voor een voorlopig bedrag van EUR 11.655 duizend; en

(iv) de aanpassingen voor W&I Verzekeringspremie en de Verzekeringspremie met betrekking tot de eigendomstitel voor het werkkapitaal bij afsluiting, de liquide middelen bij afsluiting en de schulden bij afsluiting op basis van de *pro forma* geconsolideerde resultatenrekening voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021 en de geconsolideerde *pro forma* balans per 31 december 2021.

In kEUR	Deense OpCo Verwerving	Inbrengen	BaseCamp Call Optie	BGA Verwerving	Totaal Transactie
Vergoeding	89.000	669.600	36.000	134.850	929.450
Aanpassingen aan de vergoeding (schuld, netto werkkapitaal, liquide middelen, W&I en eigendomstitel verzekeringspremie)	-60.802	-493.985	87	-121.318	-676.018
Vergoeding betaald	28.198	175.615	36.087	13.532	253.432
Vergoeding betaald in contanten	28.198	0	0	0	28.198
Vergoeding in nieuw uit te geven aandelen	0	175.615	36.087	13.532	225.234
Inbreng in natura van aandeelhoudersleningen	0	130.950	0	72.959	203.909
Aandeelhouderslening in contanten	12.554	0	0	0	12.554
Kapitaalverhoging en uitgiftepremies	0	306.565	36.087	86.491	429.143

Het Earn-Out Bedrag is uitgesloten van de bovenstaande vergoedingen aangezien het betalingen betreft die zullen worden verricht bij de toekomstige verwerving van nieuwe vastgoedbeleggingen, zoals beschreven in hoofdstuk 2.3.3.2 van deze Verrichtingsnota.

Op een *pro forma* basis worden de in het kader van de Transactie verworven netto activa gewaardeerd tegen reële waarde per 31 december 2021 alvorens de boekhoudkundige verwerking van verwervingen toe te passen in overeenstemming met de boekhoudkundige richtlijnen van de Vennootschap.

De vergoeding voor de PropCo Entiteiten (exclusief BC Skovbrynet Residential ApS) en Blue Gate Aachen en de BaseCamp Afsluiting OpCo's zal worden betaald in nieuw uit te geven Aandelen door middel van kapitaalverhogingen (indien wordt overeengekomen om de BGA Vergoeding te betalen door middel van de uitgifte van nieuwe Aandelen, hetgeen is aangenomen ten behoeve van de *pro forma* financiële gegevens; zo niet, dan zal de BGA Vergoeding in contanten worden betaald). De vergoeding voor de Deense OpCo's (met inbegrip van BC Skovbrynet Residential ApS) zal in contanten worden betaald.

De boekhoudkundige verwerking van de verwerving in overeenstemming met de boekhoudkundige richtlijnen van de Vennootschap houdt in dat de vastgoedbelegging in de *pro forma* balans per 31 december 2021 wordt gewaardeerd tegen de waarde per 30 augustus 2022, zoals door CBRE aan de Vennootschap gerapporteerd op 1 september 2022. Deze veranderingen in reële waarde worden verklaard in het tweede deel van de tabel hieronder (EUR 27.110 duizend en EUR 79.241 duizend maakt een totale stijging van de reële waarde van EUR 106.351 duizend). De boekhoudkundige verwerking van de verwerving impliceert ook dat in de *pro forma* staat van het globaal resultaat per 31 december 2021, het verschil van EUR 28.639 duizend, geboekt als een kost in het overige portefeuilleresultaat, wordt bepaald als het verschil tussen (i) de totale reële waarde per 30 augustus 2022 van de verworven netto activa (na aftrek van de minderheidsbelangen, EUR 236.448 duizend) en (ii) de totale betaalde vergoeding (inclusief portefeuillepremie) (EUR 253.432 duizend), samen met de transactiekost (EUR 11.655 duizend). Dit wordt uitgelegd in het laatste deel van de tabel hieronder.

Samenvatting van *rro forma* impact van de Transactie (in kEUR)	Deense OpCo Verwerving	Inbrengen	BaseCamp Call Optie	BGA Verwerving	Totaal Transactie
Vergoeding betaald	28.198	175.615	36.087	13.532	253.342
Transactiekosten					11.655
Minderheidsbelangen	0	0	0	9.717	9.717

					274.804
	Deense OpCo Verwerving	**Inbrengen**	**BaseCamp Call Optie**	**BGA Verwerving**	**Totaal Transactie**
Wijzigingen in reële waarde voor vastgoed beschikbaar voor verhuur bij verwerving	-3.797	30.907	0	0	27.110
Wijzigingen in reële waarde voor vastgoedontwikkeling bij verwerving	0	44.366	0	34.875	79.241
Netto activa	16.246	102.106	1.456	-8.312	111.496
Vrijstelling voor eerste boeking DTL	6.907	22.600	0	-1.188	28.318
Totaal netto activa verworven	**19.355**	**199.979**	**1.456**	**25.375**	**246.165**
Overig portefeuilleresultaat	0	0	0	0	28.639
Totaal					274.804

Bijgevolg zal, op een *pro forma* basis, de voltooiing van de Transactie resulteren in (zoals nader toegelicht en verklaard in de kolom "*pro forma* aanpassingen in verband met verwervingen" van het overzicht van de *pro forma* aanpassingen in de balans per 31 december 2021 hierboven):

- een toename van de vastgoedbeleggingen die een invloed hebben op de niet-gecontroleerde *pro forma* geconsolideerde balans met EUR 106.350 duizend (i.e. vastgoed beschikbaar voor verhuur met EUR 27.110 duizend en vastgoedontwikkeling met EUR 79.241 duizend) als gevolg van het verschil van waarderingsdatum tussen de voor de PropCo Entiteiten betaalde vergoeding op basis van, onder andere, overeengekomen waarderingen per 30 augustus 2022 (zoals gerapporteerd door CBRE aan de Vennootschap op 1 september 2022) en hun reële waarde per 31 december 2021 in de *pro forma* geconsolideerde balans, waardoor de reële waarde van vastgoedbeleggingen in de *pro forma* financiële gegevens in overeenstemming wordt gebracht met de overeengekomen waarderingen per 30 augustus 2022 (zoals gerapporteerd door CBRE aan de Vennootschap op 1 september 2022);

- een toename van het totale eigen vermogen met EUR 85.099 duizend, afkomstig van een toename van kapitaal en uitgiftepremies met EUR 225.234 duizend voor de vergoeding van de aankoopprijs in Aandelen, gecompenseerd door de netto activa van BaseCamp Gecombineerd, de PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen na IFRS-aanpassingen van EUR 111.496 duizend (na de eerste consolidatie van de nieuw verworven entiteiten), en gecompenseerd door overig portefeuilleresultaat in de niet-gecontroleerde *pro forma* geconsolideerde staat van het globaal resultaat met EUR 28.639 duizend, afkomstig van het verschil tussen de totale reële waarde van de verworven netto activa en de totale betaalde aankoopprijs en minderheidsbelangen van EUR 9.717 duizend;

- een toename van de langlopende financiële schulden in de niet-gecontroleerde *pro forma* geconsolideerde balans met EUR 28.198 duizend voortkomend uit de opname van een bestaande kredietfaciliteit voor EUR 28.198 duizend voor de betaling in contanten van de Deense OpCo's Vergoeding;

- een toename in handelsschulden en overige kortlopende verplichtingen in de niet-gecontroleerde *pro forma* geconsolideerde balans met EUR 11.655 duizend voor de met de Transactie verband houdende kosten; en

- een daling van de uitgestelde belastingverplichting in de niet-gecontroleerde *pro forma* geconsolideerde balans met EUR 28.318 duizend als gevolg van de vrijstelling van de boeking van uitgestelde belastingverplichtingen onder de boekhoudkundige verwerking van de verwerving van activa, voortvloeiend uit de toepassing van de vrijstelling voor eerste boeking overeenkomstig IAS 12. Bijgevolg zijn de uitgestelde belastingen op de niet-gecontroleerde *pro forma* geconsolideerde balans tegengeboekt.

5.6. Bijkomdende financiële gegevens over de Doelvennootschappen

5.6.1 Dividendbeleid

De Doelvennootschappen hebben geen beleid inzake de betaling of uitkering van dividenden.

De Vennootschap is van mening dat de informatie over het bedrag van het dividend per aandeel van elke Doelvennootschap voor het boekjaar van de periode die gedekt wordt door de Niet-gecontroleerde Pro Forma Financiële Gegevens, aangepast om het vergelijkbaar te maken, wanneer het aantal aandelen in de Doelvennootschappen gewijzigd is, niet relevant is voor beleggers om een geïnformeerde beleggingsbeslissing te nemen aangezien verwacht wordt dat, na voltooiing van de Transactie, de Doelvennootschappen dochtervennootschappen van de Vennootschap zullen worden en enkel dividenduitkeringen door de Vennootschap relevant zullen zijn voor beleggers. Voor een relevante beschrijving van de dividendvooruitzichten van de Vennootschap voor het boekjaar 2022 op basis van de huidige verwachtingen van de Vennootschap, wordt verwezen naar hoofdstukken 6.7.1.3 en 9.2.2 van deze Verrichtingsnota.

5.6.2 Belangrijke wijziging in de financiële positie van de Doelvennootschappen

Er is geen belangrijke wijziging in de financiële positie van de Doelvennootschappen na 31 december 2021.

6. INFORMATIE OVER DE EFFECTEN DIE ZULLEN WORDEN GENOTEERD EN TOEGELATEN TOT DE VERHANDELING OP DE GEREGLEMENTEERDE MARKT VAN EURONEXT BRUSSELS

6.1. Aard en vorm van de Nieuwe Aandelen

6.1.1 Aard, categorie en datum waarop de Nieuwe Aandelen dividendgerechtigd zullen zijn

Alle Nieuwe Aandelen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht en zijn gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, van dezelfde soort als de Bestaande Aandelen, volledig volstort, stemgerechtigd en zonder nominale waarde. Ze zullen over dezelfde rechten beschikken als de Bestaande Aandelen, met dien verstande dat zij, ingevolge de onthechting van de Bestaande Aandelen van coupons nr. 17, 19 en 20 op respectievelijk 25 februari 2021 (na beurs), 3 december 2021 (na beurs) en 23 mei 2022 (na beurs), en, in principe, coupon nr. 21 op de dag voorafgaand aan de Afsluiting (na beurs), niet zullen deelnemen in de resultaten van de Vennootschap over boekjaar 2021, en slechts *pro rata temporis* zullen deelnemen in de resultaten van de Vennootschap over het lopend boekjaar 2022 te rekenen vanaf de Afsluitingsdatum.

De Nieuwe Aandelen zullen dus worden uitgegeven met coupons nr. 22 en volgende aangehecht; coupons nr. 17, 19 en 20 vertegenwoordigen het recht op het dividend voor het boekjaar 2021 en werden onthecht van de Bestaande Aandelen op respectievelijk 25 februari 2021 (na beurs), 3 december 2021 (na beurs) en 23 mei 2022 (na beurs), en coupon nr. 21 vertegenwoordigt het recht op het *pro rata temporis* dividend over het lopende boekjaar voor de periode startend vanaf 1 januari 2022 tot de Afsluitingsdatum (niet inbegrepen) en zal, in principe, worden onthecht van de Bestaande Aandelen op de dag voorafgaand aan de Afsluiting (na beurs) (zie ook hoofdstuk 6.7.1 van deze Verrichtingsnota).

Aan de Nieuwe Aandelen zal de ISIN-code BE0974288202 worden toegekend, die dezelfde code is als deze voor de Bestaande Aandelen.

6.1.2 Vorm

De Notering van de Nieuwe Aandelen zal naar verwachting ingaan op de Ingangsdatum.

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven in gedematerialiseerde vorm en zullen als zodanig worden geboekt op de rekening van de desbetreffende Aandeelhouders bij hun financiële tussenpersoon.

De Aandeelhouders kunnen de Vennootschap, op ieder ogenblik en op eigen kosten, verzoeken om hun gedematerialiseerde aandelen om te zetten in aandelen op naam of omgekeerd. De beleggers worden verzocht om bij hun financiële instelling informatie in te winnen over de kosten voor deze omzetting.

De dematerialisatie gebeurt via Euroclear Belgium, met zetel te Koning Albert II-laan 1, 1210 Brussel.

6.1.3 Munteenheid

De uitgifte wordt uitgevoerd in euro.

6.2. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken voor de Nieuwe Aandelen

De Aandelen zijn onderworpen aan het Belgisch recht.

De rechtbanken van Antwerpen, afdeling Antwerpen, zijn bevoegd voor elk geschil dat in het kader van de Notering en de Nieuwe Aandelen kan plaatsvinden tussen de beleggers en de Vennootschap.

6.3. Uitgifte van de Nieuwe Aandelen

De Kapitaalverhoging, Inbreng en daaruit voortvloeiende uitgifte van Nieuwe Aandelen zijn voorgesteld aan de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap die op de Afsluitingsdatum zal worden gehouden, na een beslissing van de Raad van Bestuur van12 augustus 2022.

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven op de Afsluitingsdatum na goedkeuring van de Kapitaalverhoging, de Inbreng en de daaruit voortvloeiende uitgifte van Nieuwe Aandelen, en onderworpen aan de goedkeuring van het Toegestane Kapitaal, door de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap. Voor een dergelijke goedkeuring is de positieve stem vereist van ten minste 75% van de Bestaande Aandelen die aanwezig en vertegenwoordigd zijn op de vergadering.

Een deel van de Uitgifteprijs (van alle Nieuwe Aandelen) gelijk aan de huidige fractiewaarde van de Bestaande Aandelen (zijnde EUR 18 per Aandeel) vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Aandelen zal worden ingebracht als kapitaal. Het verschil tussen deze kapitaalinbreng en de totale Uitgifteprijs (van alle Nieuwe Aandelen) zal worden geboekt als uitgiftepremie en zal, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de Kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, op een beschikbare reserverekening onder het eigen vermogen op het passief van de Vennootschap worden geboekt. Tegelijkertijd met de kapitaalverhoging en de uitgifte van de Nieuwe Aandelen, zal de kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle Aandelen worden gelijkgeschakeld, zodanig dat zij dezelfde fractie van het aandelenkapitaal van de Vennootschap zullen vertegenwoordigen.

6.4. Notering en levering van de Nieuwe Aandelen

Er zal een aanvraag worden ingediend voor de Notering van de Nieuwe Aandelen onder het symbool XIOR op Euronext Brussels. De Notering van de Nieuwe Aandelen zal naar verwachting ingaan op de Ingangsdatum.

De levering van de Nieuwe Aandelen zal naar verwachting plaatsvinden in girale vorm tegen de eigendomsoverdracht van alle aandelen in de Ingebrachte Vennootschappen ten gevolge van de voltooiing van de Inbrengen op de Afsluitingsdatum op de rekening van de relevante Aandeelhouders bij hun financiële tussenpersoon.

De Vennootschap heeft ING België aangesteld als noteringsagent voor haar notering op Euronext Brussels.

6.5. Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de Aandelen

Behoudens de algemene beperkingen beschreven in hoofdstuk 3.4 van deze Verrichtingsnota en de specifieke beperkingen waartoe de Vennootschap, STH en E2H zich met betrekking tot de Nieuwe Aandelen hebben verbonden zoals beschreven in hoofdstuk 2.3.1.7 van deze Verrichtingsnota, bestaan er geen beperkingen op de vrije verhandelbaarheid van de Aandelen, andere dan die welke wettelijk van toepassing zijn.

6.6. Belastingstelsel

6.6.1 Voorafgaande waarschuwing

De belastingwetgeving van de lidstaat van de belegger en deze van België kan een weerslag hebben op de inkomsten uit de effecten.

In de paragrafen hieronder worden bepaalde gevolgen, verbonden aan de verwerving, de eigendom en de overdracht van Aandelen naar Belgisch fiscaal recht, samengevat.

Deze samenvatting is gebaseerd op de fiscale wetten, de reglementering en de administratieve interpretaties zoals ze van kracht zijn op de datum van deze Verrichtingsnota en wordt verstrekt onder voorbehoud van wijzigingen in het toepasselijk fiscaal recht, met inbegrip van wijzigingen met terugwerkende kracht.

Deze samenvatting houdt geen rekening met, en geeft geen beschrijving van, het fiscaal recht van andere landen dan België, en houdt geen rekening met specifieke omstandigheden die eigen zijn aan elke belegger. Deze samenvatting houdt geen rekening met de eventuele afwijkende fiscale regels die van toepassing kunnen zijn op personen, instellingen of organismen die genieten van een bijzonder fiscaal regime.

De potentiële beleggers die meer informatie wensen over het belastingregime van de Vennootschap, en/of meer informatie wensen, zowel in België als in het buitenland, met betrekking tot de verwerving, de eigendom en de overdracht van de Aandelen en de inning van dividenden of opbrengsten van Aandelen, worden verzocht hun gebruikelijke financiële en fiscale raadgevers te raadplegen.

Voor doeleinden van deze samenvatting is een Belgische inwoner (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 haar voornaamste inrichting of haar zetel van bestuur of beheer in België 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 hun zetel van bestuur of beheer in België). Een niet-inwoner is een persoon die geen Belgische inwoner is.

6.6.2 Dividenden

6.6.2.1 Roerende voorheffing

Voor de Belgische inkomstenbelastingen wordt doorgaans het brutobedrag van alle voordelen die worden betaald of toegekend aan de Aandeelhouders als een dividenduitkering behandeld. Bij uitzondering wordt de terugbetaling van kapitaal, verkregen ter uitvoering van een regelmatige beslissing van de Vennootschap overeenkomstig het toepasselijk vennootschapsrecht, niet als een dividenduitkering beschouwd, voor zover deze terugbetaling op het fiscaal kapitaal toegerekend wordt. Het fiscaal kapitaal omvat in principe de werkelijk gestorte inbrengen en, onder bepaalde voorwaarden, de betaalde uitgiftepremies en de werkelijk gestorte inbrengen gedaan bij de uitgifte van winstbewijzen.

Merk op dat kapitaalverminderingen die worden beslist door de Vennootschap vanaf 1 januari 2018 voor fiscale doeleinden proportioneel worden toegerekend aan het fiscaal kapitaal, de (al dan niet in kapitaal geïncorporeerde) belaste reserves en de in kapitaal geïncorporeerde

vrijgestelde reserves. De aanrekening op de reserves geldt als een aan roerende voorheffing onderworpen dividend. Het gedeelte van de kapitaalvermindering dat wordt toegerekend op het fiscaal kapitaal, blijft onbelast. De Belgische roerende voorheffing op dividenden, bedraagt in principe 30%, behoudens vermindering of vrijstelling krachtens de van toepassing zijnde Belgische bepalingen of belastingverdragen.

In geval van een inkoop van eigen aandelen zal het uitgekeerde bedrag (na aftrek van het gedeelte van het fiscaal kapitaal dat door de ingekochte Aandelen wordt vertegenwoordigd) in bepaalde gevallen als een dividend worden behandeld en, behoudens vrijstelling of vermindering krachtens de van toepassing zijnde Belgische bepalingen of belastingverdragen, onderworpen zijn aan roerende voorheffing van 30%. Er wordt geen roerende voorheffing geheven op het uitgekeerde bedrag indien de inkoop wordt uitgevoerd op een effectenbeurs en de inkoop voldoet aan bepaalde specifieke voorwaarden.

In geval van vereffening van de Vennootschap zullen alle uitgekeerde bedragen die het fiscaal kapitaal overschrijden, net als gewone dividenduitkeringen, worden onderworpen aan de roerende voorheffing van 30%, behoudens vrijstelling of vermindering krachtens de van toepassing zijnde Belgische bepalingen.

6.6.2.2 Natuurlijke personen die in België gevestigd zijn

Voor privébeleggers (i.e. natuurlijke personen die Aandelen verwerven en aanhouden voor privédoeleinden) die Belgisch rijksinwoner zijn, is de roerende voorheffing op hun dividendinkomen de eindbelasting in België. Het dividendinkomen hoeft niet aangegeven te worden in de aangifte personenbelasting. Niettemin, wanneer een privébelegger ervoor kiest om het dividendinkomen op te nemen in zijn aangifte personenbelasting, wordt hij belast op dit inkomen aan het afzonderlijke tarief van 30% of, als dat voordeliger uitkomt, aan het progressieve tarief in de personenbelasting, rekening houdend met het andere aangegeven inkomen van de belastingplichtige. Indien deze inkomsten effectief aangegeven worden, (i) wordt de verschuldigde inkomstenbelasting niet verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen en (ii) kan de roerende voorheffing verrekend worden met de uiteindelijk verschuldigde personenbelasting en is het eventuele overschot terugbetaalbaar op voorwaarde dat deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een waardevermindering of minderwaarde op deze Aandelen. Deze laatste voorwaarde wordt niet gesteld indien de privébelegger aantoont dat hij de volle eigendom heeft gehad van deze Aandelen tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voor de toekenning van de dividenden. Privébeleggers kunnen voor dividenden die vanaf 1 januari 2018 worden betaald of toegekend via de aangifte in de personenbelasting een belastingvrijstelling genieten voor de eerste schijf van EUR 800 (inkomstenjaar 2022, aanslagjaar 2023). Deze vrijstelling is van toepassing per belastingplichtige en per jaar (zie artikel 21, 1e lid, 14° WIB 92).

Voor professionele beleggers (i.e. natuurlijke personen die Aandelen verwerven en aanhouden voor beroepsdoeleinden) die Belgisch rijksinwoner zijn, is de roerende voorheffing op hun dividendinkomen niet de eindbelasting in België. Het dividendinkomen dient aangegeven te worden in de aangifte personenbelasting waar het zal belast worden tegen het normale tarief in de personenbelasting, vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen. De roerende voorheffing kan verrekend worden met de personenbelasting en het eventuele overschot is terugbetaalbaar, op voorwaarde dat de professionele belegger volle eigenaar is van de Aandelen op de datum waarop de rechthebbende van de dividenden wordt geïdentificeerd en voor zover deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een waardevermindering of minderwaarde op deze Aandelen. Deze laatste voorwaarde wordt niet gesteld indien de professionele belegger aantoont dat (i) hij de volle eigendom heeft gehad van deze Aandelen tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voor de toekenning van de dividenden of (ii) tijdens de bewuste periode, de genoemde Aandelen, in volle eigendom, op geen enkel ogenblik toebehoord hebben aan een belastingplichtige andere dan een vennootschap die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of een buitenlandse vennootschap welke deze Aandelen op een ononderbroken wijze heeft belegd in een Belgische inrichting.

6.6.2.3 Belgische rechtspersonen

Voor belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting is de roerende

voorheffing (aan een belastingtarief van 30%) in principe de verschuldigde eindbelasting.

6.6.2.4 Belgische vennootschappen

Belgische vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting moeten de dividenden opnemen in hun aangifte in de vennootschapsbelasting en worden in principe belast op het ontvangen brutodividend (inclusief de roerende voorheffing), aan het toepasselijke tarief van de vennootschapsbelasting. Het standaardtarief van de vennootschapsbelasting bedraagt 25%. Voor de vennootschappen die voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 215, 2e en 3e lid WIB 92 bedraagt het tarief van de vennootschapsbelasting 20% op de eerste inkomensschijf van EUR 100.000.

De door de Vennootschap uitgekeerde dividenden komen in principe niet in aanmerking voor de "DBI-aftrek" omdat de Vennootschap als Openbare GVV van een afwijkend belastingregime geniet zodat niet voldaan is aan de zogenaamde taxatievoorwaarde (artikel 203, §1, 2°bis WIB 92).

De door de Vennootschap uitgekeerde dividenden komen toch in aanmerking voor de DBI-aftrek, in de mate waarin de dividenden uitgekeerd door de Vennootschap voortkomen uit inkomsten van onroerende goederen die (i) zich bevinden in een andere lidstaat van de Europese Unie of in een staat waarmee België een dubbelbelastingverdrag heeft gesloten, op voorwaarde dat deze overeenkomst of enig ander verdrag voorziet in een uitwisseling van inlichtingen die noodzakelijk is voor de toepassing van de nationale wettelijke bepalingen van de contracterende staten; en (ii) die onderworpen werden aan de vennootschapsbelasting, aan de belasting van niet-inwoners, of aan een buitenlandse belasting die analoog is aan deze belastingen, en niet genieten van een belastingregeling die buitensporig afwijkt van het gemeen recht (artikel 203, §2, 6e lid WIB 92). Daarenboven komen de door de Vennootschap uitgekeerde dividenden voor de DBI-aftrek in aanmerking, voor zover en in de mate waarin deze dividenden voortkomen uit dividenden die zelf beantwoorden aan de zgn. taxatievoorwaarden opgesomd in artikel 203, §1, eerste lid, 1° tot 4° WIB 92 of uit meerwaarden die ze hebben verwezenlijkt op aandelen die krachtens artikel 192, §1 WIB 92 voor vrijstelling in aanmerking komen en op voorwaarde dat de statuten van de vennootschap voorzien in een jaarlijkse uitkering van minstens 80% van de inkomsten die ze hebben verkregen na aftrek van de bezoldigingen, commissies en kosten (artikel 203, §2, 2e lid WIB 92). Ingevolge artikel 203, §5 WIB 92 wordt deze 80% drempel geacht vervuld te zijn wanneer een gereglementeerde vastgoedvennootschap ("**GVV**") haar netto-opbrengst heeft uitgekeerd met toepassing van artikel 13, §1 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

Voor de toepassing van de DBI-aftrek zoals hiervoor uiteengezet, geldt de zgn. kwantitatieve voorwaarde van artikel 202, §2, eerste lid WIB 92 niet (artikel 202, §2, 3e lid, 3° WIB 92).

De vennootschap die het dividend ontvangt kan de roerende voorheffing in principe verrekenen met de vennootschapsbelasting en het eventuele overschot is terugbetaalbaar op voorwaarde dat de vennootschap volle eigenaar is van de Aandelen op de datum waarop de rechthebbende van de dividenden wordt geïdentificeerd, en voor zover deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een minderwaarde of waardevermindering op deze Aandelen. Deze laatste voorwaarde wordt niet gesteld indien (i) de vennootschap aantoont dat zij de volle eigendom heeft gehad van deze Aandelen tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voorafgaand aan de toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden, of (ii) dat gedurende deze periode, de Aandelen op geen enkel ogenblik hebben toebehoord aan een belastingplichtige andere dan een vennootschap die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of een buitenlandse vennootschap die deze Aandelen op een ononderbroken wijze heeft belegd in een Belgische inrichting.

6.6.2.5 Niet-inwoners

Op dividenden uitbetaald aan niet-inwoners is de roerende voorheffing in principe de eindbelasting in België, tenzij in het geval dat de niet-inwoners de aandelen voor professionele doeleinden aanhouden in België door middel van een vaste basis in België of een Belgische inrichting.

Als de Aandelen door een niet-inwoner worden verworven in verband met een bedrijfsactiviteit in België, moet de belegger alle ontvangen dividenden aangeven. Ze zullen belast worden aan het toepasselijke tarief van de personenbelasting of de vennootschapsbelasting voor niet-inwoners, al naargelang het geval. De aan de bron ingehouden roerende voorheffing kan worden verrekend met de verschuldigde personen- of vennootschapsbelasting voor niet-inwoners en is terugbetaalbaar, voor zover de voorheffing deze inkomstenbelasting overschrijdt, indien twee voorwaarden vervuld zijn: (i) de belastingplichtige moet de Aandelen in volle eigendom bezitten op de datum waarop de rechthebbende van de dividenden wordt geïdentificeerd en (ii) de dividenduitkering mag geen aanleiding geven tot een waardevermindering van of een minderwaarde op de Aandelen. De laatste voorwaarde is niet van toepassing als (i) de niet-inwoner natuurlijke persoon of de niet-inwoner vennootschap kan aantonen dat de Aandelen in volle eigendom zijn gehouden voor een ononderbroken periode van 12 maanden vóór de betaling of toekenning van de dividenden of (ii) alleen met betrekking tot niet-inwoner vennootschappen, als de Aandelen tijdens de relevante periode op geen enkel ogenblik hebben toebehoord aan een belastingplichtige andere dan een Belgische vennootschap die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of een niet-inwoner vennootschap, die de Aandelen op ononderbroken wijze heeft belegd in een Belgische inrichting.

Overeenkomstig artikel 106, §7 KB/WIB 92, kan een deel van de dividenden uitgekeerd door de Vennootschap aan spaarders niet-inwoners, onder bepaalde voorwaarden worden vrijgesteld van roerende voorheffing. Deze vrijstelling is niet van toepassing op het gedeelte van de uitgekeerde dividenden dat afkomstig is van Belgisch vastgoed en van dividenden die de Vennootschap zelf heeft verkregen van een binnenlandse vennootschap, tenzij deze laatste zelf een GVV (of een andere vennootschap vermeld in het eerste lid van artikel 106, §7 KB/WIB 92) is en de dividenden die zij uitkeert aan de Vennootschap niet afkomstig zijn van dividenden die zij zelf heeft ontvangen van een binnenlandse vennootschap of van inkomsten uit Belgisch vastgoed.

Niet-inwoners natuurlijke personen die de Aandelen niet aanhouden voor professionele doeleinden, kunnen, onder bepaalde voorwaarden en mits naleving van bepaalde formaliteiten, genieten van een belastingvrijstelling voor dividenden voor de eerste schijf van EUR 800 (inkomstenjaar 2022, aanslagjaar 2023) per jaar.

België heeft met talrijke landen dubbelbelastingverdragen afgesloten waardoor het tarief van de roerende voorheffing, onder bepaalde voorwaarden en mits naleving van bepaalde formaliteiten, kan worden verminderd indien de aandeelhouder inwoner is van het betrokken land waarmee België dergelijk verdrag heeft afgesloten.

Potentiële beleggers dienen hun eigen belastingadviseur te raadplegen om na te gaan of zij in aanmerking komen voor een verlaging van het tarief van de roerende voorheffing bij de betaling of de toekenning van dividenden, en welke procedure moet worden gevolgd om het verlaagde tarief bij betaling van dividenden of een terugbetaling te kunnen bekomen.

6.6.3 Meerwaarden en minderwaarden

6.6.3.1 Belgische natuurlijke personen

Een natuurlijke persoon die in België gevestigd is en die bij de verkoop van Aandelen een meerwaarde realiseert (in het kader van het normale beheer van zijn privévermogen) is in principe niet belastbaar. De minderwaarden op deze Aandelen zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Uitzonderlijk kan een natuurlijke persoon toch een belasting van 33%, verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen, verschuldigd zijn, indien de meerwaarde gerealiseerd wordt buiten het kader van het normale beheer van een privévermogen. De gerealiseerde minderwaarden bij dergelijke transacties zijn in principe niet aftrekbaar.

De gerealiseerde meerwaarden op de rechtstreekse of onrechtstreekse overdracht van Aandelen, buiten de uitoefening van een beroepswerkzaamheid, aan een buitenlandse vennootschap (of een entiteit met een vergelijkbare rechtsvorm), een buitenlandse staat (of

één van de staatkundige onderdelen of plaatselijke overheden) of een buitenlandse rechtspersoon waarvan, de voornaamste inrichting of de zetel van bestuur of beheer niet in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte is gevestigd, door een natuurlijke persoon die meer dan 25% van de Aandelen heeft bezeten op enig tijdstip in de loop van vijf jaar voorafgaand aan de overdracht (i.e. een zogenaamde “aanzienlijke deelneming”), zijn onderworpen aan de inkomstenbelasting tegen het tarief van 16,50% (vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen). Dit tarief geldt voor overdrachten van aanzienlijke deelnemingen die in eigen naam worden gehouden door privébeleggers die in België gevestigd zijn, al dan niet samen met hun echtgeno(o)t(e) of bepaalde andere leden van hun familie.

De gerealiseerde meerwaarden door natuurlijke personen die Aandelen houden in het kader van hun professioneel vermogen, worden belast tegen het progressieve tarief van de inkomstenbelasting (verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen). De gerealiseerde meerwaarden op Aandelen die langer dan vijf jaar zijn gehouden, worden belast tegen het tarief van 16,50% (verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen). De gerealiseerde minderwaarden bij de overdracht van deze Aandelen zijn in principe aftrekbaar.

Meerwaarden die door Belgische inwoners natuurlijke personen worden gerealiseerd bij een inkoop van de eigen Aandelen of bij de vereffening van de Vennootschap, zijn doorgaans belastbaar als dividenden (zie hoofdstuk 6.6.2 van deze Verrichtingsnota).

6.6.3.2 Belgische rechtspersonen

De gerealiseerde meerwaarden op de Aandelen door een belastingplichtige onderworpen aan de rechtspersonenbelasting, zijn doorgaans niet belastbaar (tenzij het gaat om een aanzienlijke deelneming, zie hoofdstuk 6.6.3.1 van deze Verrichtingsnota). De minderwaarden zijn niet fiscal aftrekbaar.

Meerwaarden die door Belgische inwoners rechtspersonen worden gerealiseerd bij de inkoop van eigen Aandelen of bij vereffening, zullen in principe worden belast als dividenden (zie hoofdstuk 6.6.2 van deze Verrichtingsnota).

6.6.3.3 Belgische vennootschappen

Ingevolge artikel 192 WIB 92 kunnen vennootschappen m.b.t. meerwaarden verwezenlijkt op aandelen genieten van een vrijstelling, in de mate waarin voldaan is aan de taxatievoorwaarde (i.e. dat de eventuele inkomsten van die aandelen in aanmerking komen voor de DBI-aftrek op basis van de artikelen 202 en 203 WIB 92).

Voor de vrijstelling van meerwaarden gerealiseerd op Aandelen van een GVV hoeft niet voldaan te zijn aan de zgn. éénjarigheidsvereiste en de participatievoorwaarde vermeld in artikel 202, §2, 1e lid WIB 92 (cf. artikel 192, §1 *juncto* artikel 202, §2, 3e lid, 3° WIB92).

In de mate waarin niet is voldaan aan de taxatievoorwaarde, worden de gerealiseerde meerwaarden beschouwd als gewone winst belastbaar tegen het standaardtarief van de vennootschapsbelasting van 25% (20% op de eerste inkomensschijf van EUR 100.000 voor vennootschappen die voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 215, 2e en 3e lid WIB 92).

Aangezien de dividenden van de Vennootschap slechts gedeeltelijk in aanmerking komen voor de DBI-aftrek (zie hoofdstuk 6.6.2.4 van deze Verrichtingsnota), zal de voornoemde vrijstelling van artikel 192 WIB 92 slechts in dezelfde mate kunnen worden toegepast.

De minderwaarden op Aandelen geleden door Belgische vennootschappen zijn in principe niet fiscaal aftrekbaar.

De meerwaarden die worden gerealiseerd door Belgische vennootschappen bij de inkoop van eigen Aandelen of bij de vereffening van de Vennootschap zijn in principe onderworpen aan hetzelfde fiscale regime als dividenden (zie hoofdstuk 6.6.2 van deze Verrichtingsnota).

6.6.3.4 Niet-inwoners

Niet-inwoners natuurlijke personen zijn in principe niet belastbaar in België op meerwaarden gerealiseerd op de verkoop van Aandelen op voorwaarde dat (i) de Aandelen niet worden aangehouden voor professionele doeleinden door middel van een vaste basis of een Belgische vaste inrichting waarover de niet-inwoner in België beschikt, (ii) de meerwaarde wordt gerealiseerd in het kader van het normale beheer van zijn privévermogen, en (iii) het niet gaat om een "aanzienlijke deelneming" (zie hierboven hoofdstuk 6.6.3.1 van deze Verrichtingsnota). Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar in België.

Meerwaarden gerealiseerd door een niet-inwoner natuurlijke persoon op de verkoop van Aandelen die worden aangehouden voor professionele doeleinden door middel van een vaste basis of een Belgische vaste inrichting, moeten door de belegger worden aangegeven in de aangifte van de belasting van niet-inwoners. Ze zullen belast worden aan het toepasselijke progressieve tarief van de belasting van niet-inwoners voor natuurlijke personen. Minderwaarden zullen in dergelijk geval fiscaal aftrekbaar zijn.

Meerwaarden gerealiseerd door een niet-inwoner natuurlijke persoon op de verkoop van Aandelen die niet werden gerealiseerd binnen het kader van het normale beheer van het privévermogen van die persoon zijn belastbaar aan een belastingtarief van 33%.

Meerwaarden die door niet-inwoners natuurlijke personen worden gerealiseerd bij de vervreemding van de Aandelen tegen vergoeding, buiten de uitoefening van een beroepsactiviteit, aan een niet-inwoners vennootschap (of een entiteit met een vergelijkbare rechtsvorm), aan een buitenlandse staat (of één van haar politieke onderverdelingen of lokale overheden) of aan een niet-inwoners rechtspersoon die, haar voornaamste inrichting of plaats van werkelijke leiding buiten de Europese Economische Ruimte heeft, zijn in principe belastbaar tegen een tarief van 16,50% als de verkoper op enig moment tijdens de vijf jaar voorafgaand aan de verkoop, rechtstreeks of onrechtstreeks, en alleen of samen met zijn of haar echtgeno(o)t(e) of met bepaalde familieleden, een aanzienlijke deelneming had in de Vennootschap (nl. een deelneming van meer dan 25% in de Vennootschap).

Meerwaarden die door niet-inwoners natuurlijke personen worden gerealiseerd bij de inkoop van de eigen Aandelen of bij de vereffening van de Vennootschap, zijn doorgaans belastbaar als dividenden (zie hoofdstuk 6.6.2 van deze Verrichtingsnota).

Niet-inwoners rechtspersonen die worden onderworpen aan de rechtspersonenbelasting zijn in principe niet belastbaar in België op meerwaarden gerealiseerd op Aandelen. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar in België.

Niet-inwoners vennootschappen die Aandelen houden, maar niet via een Belgische inrichting, zijn in principe niet belastbaar op de meerwaarden gerealiseerd bij de verkoop van de Aandelen en minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar. Wanneer Aandelen worden aangehouden via een Belgische inrichting, dan moeten de gerealiseerde meerwaarden worden gerapporteerd in de belastingaangifte van niet-inwoners, in welk geval ze in principe belastbaar zijn aan het normale tarief van de belasting van niet-inwoners voor vennootschappen. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Zelfs indien niet-inwoners op basis van bovenstaande belastbaar zouden zijn in België op basis van het WIB 92 (zie hierboven), dan nog heeft België mogelijks niet de bevoegdheid om belastingen te heffen. België heeft immers met talrijke landen dubbelbelastingverdragen afgesloten op basis waarvan België mogelijks niet de bevoegdheid heeft om belasting te heffen met betrekking tot de meerwaarde op Aandelen gerealiseerd door een aandeelhouder die inwoner is van de andere overeenkomstsluitende staat.

6.6.4 <u>Stelsel van de taks op de beursverrichtingen (TOB)</u>

6.6.4.1 Inschrijving

De inschrijving, met name de verwerving op de primaire markt van Nieuwe Aandelen uitgegeven bij de kapitaalverhoging van de Vennootschap, geeft geen aanleiding tot de heffing van een taks op de beursverrichtingen (TOB).

6.6.4.2 Verwerving

Op de aankoop en verkoop en op elke andere verwerving en vervreemding onder bezwarende titel in België via een professionele tussenpersoon, van Aandelen (secundaire markt), is een taks op de beursverrichtingen verschuldigd die 0,12% bedraagt van de prijs van de transactie. De verrichtingen worden ook geacht in België te zijn aangegaan of uitgevoerd wanneer het order daartoe rechtstreeks of onrechtstreeks aan een in het buitenland gevestigde 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. Het bedrag van de taks op de beursverrichtingen is beperkt tot EUR 1.300 per transactie en per partij. De TOB wordt ingehouden door de professionele tussenpersoon.

Echter, indien de tussenpersoon in het buitenland is gevestigd, zal de taks in principe verschuldigd zijn door de Belgische investeerder, tenzij deze Belgische investeerder kan aantonen dat de belasting reeds werd voldaan. Professionele tussenpersonen gevestigd in het buitenland kunnen, onder naleving van bepaalde voorwaarden en formaliteiten, een in België gevestigde aansprakelijke vertegenwoordiger aanstellen ter voldoening van deze taks met betrekking tot de transacties die worden uitgevoerd via de professionele tussenpersoon. Indien een dergelijke vertegenwoordiger de taks op de beursverrichtingen betaalt, is de Belgische investeerder niet langer de belastingschuldige van deze taks.

Overeenkomstig artikel 126[1], 2° van het Wetboek Diverse Rechten en Taksen, zijn de volgende personen in alle gevallen vrijgesteld van de taks op de beursverrichtingen indien zij voor eigen rekening handelen: (i) de professionele tussenpersonen vermeld in artikel 2, 9° en 10° van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten; (ii) de verzekeringsondernemingen vermeld in artikel 2, §1, van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen; (iii) de instellingen voor bedrijfspensioenvoorzieningen vermeld in artikel 2, 1°, van de wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorzieningen; (iv) instellingen voor collectieve belegging; (v) GVV's; en (vi) de niet-inwoners (voor zover zij een attest overleggen dat bewijst dat zij geen inwoners zijn van België).

6.6.5 Jaarlijkse taks op de effectenrekeningen

De wet van 17 februari 2021 heeft een jaarlijkse taks op de effectenrekeningen ingevoerd die van kracht werd op 26 februari 2021.

Een jaarlijkse taks van 0,15% wordt geheven op effectenrekeningen waarvan de gemiddelde waarde van de belastbare financiële instrumenten (waaronder aandelen) meer bedraagt dan EUR 1 miljoen gedurende een referentieperiode van twaalf opeenvolgende maanden die (in beginsel) aanvangt op 1 oktober en eindigt op 30 september van het volgende jaar. De belastbare grondslag wordt vastgesteld aan de hand van vier referentietijdstippen: 31 december, 31 maart, 30 juni en 30 september. Het bedrag van de verschuldigde taks wordt beperkt tot 10% van het verschil tussen de genoemde gemiddelde waarde van de belastbare financiële instrumenten en het drempelbedrag van EUR 1 miljoen.

De taks is van toepassing op effectenrekeningen aangehouden door inwoners natuurlijke personen onderworpen aan de personenbelasting en rechtspersonen onderworpen aan de vennootschapsbelasting of de rechtspersonenbelasting, ongeacht waar de tussenpersoon is opgericht of gevestigd. De taks is ook van toepassing op niet-inwoners (natuurlijke personen of rechtspersonen onderworpen aan de belasting van niet-inwoners), indien de effectenrekening wordt aangehouden bij een Belgische tussenpersoon. Effectenrekeningen die deel uitmaken van het bedrijfsvermogen van een Belgische inrichting van een niet-inwoner zoals bedoeld in artikel 229 WIB 92 aangehouden bij een tussenpersoon, ongeacht waar de tussenpersoon is opgericht of gevestigd, zijn ook onderworpen aan de taks.

Er zijn een aantal vrijstellingen van de taks, waaronder voor effectenrekeningen uitsluitend voor

eigen rekening aangehouden door bepaalde specifiek opgesomde financiële ondernemingen.

Een tussenpersoon wordt als volgt gedefinieerd: (i) de Nationale Bank van België, de Europese Centrale Bank en de buitenlandse centrale banken die soortgelijke functies uitoefenen, (ii) een centrale effectenbewaarinstelling bedoeld in artikel 198/1, § 6, 12°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, (iii) een kredietinstelling of een beursvennootschap bedoeld in artikel 1, § 3, van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, en (iv) de beleggingsondernemingen bedoeld in artikel 3, § 1, van de wet van 25 oktober 2016 betreffende de toegang tot het beleggingsdienstenbedrijf en betreffende het statuut van en het toezicht op de vennootschappen voor vermogensbeheer en beleggingsadvies, die krachtens nationaal recht toegelaten worden om financiële instrumenten voor rekening van de klanten aan te houden.

Een Belgische tussenpersoon is een tussenpersoon die is opgericht naar Belgisch recht of een tussenpersoon die is gevestigd in België.

De Belgische tussenpersoon gaat in beginsel over tot inhouding, aangifte en betaling van de taks. In alle andere gevallen gaat de titularis zelf over tot aangifte en betaling van de taks, tenzij hij kan bewijzen dat de taks reeds aangegeven en betaald werd door een al dan niet in België opgerichte of gevestigde tussenpersoon. Indien een effectenrekening wordt aangehouden door meerdere titularissen, kan elke titularis de aangifte indienen voor alle titularissen en is elke titularis hoofdelijk gehouden tot de betaling van de taks. De niet in België gevestigde of opgerichte tussenpersonen kunnen, wanneer zij een aan de taks onderworpen rekening beheren, door of vanwege de minister van Financiën een in België gevestigde aansprakelijke vertegenwoordiger laten erkennen. Deze vertegenwoordiger verbindt zich hoofdelijk tegenover de Belgische Staat tot de aangifte en de betaling van de taks, alsook tot de uitvoering van alle verplichtingen waartoe de tussenpersoon gehouden is.

Bepaalde verrichtingen met betrekking tot effectenrekeningen die worden gesteld vanaf 30 oktober 2020, zijn niet tegenstelbaar aan de belastingadministratie, met name (i) het splitsen van een effectenrekening in meerdere effectenrekeningen aangehouden bij dezelfde tussenpersoon, en (ii) de omzetting van belastbare financiële instrumenten, aangehouden op een effectenrekening, naar financiële instrumenten op naam. Daarnaast is ook een algemene antimisbruikbepaling opgenomen om verrichtingen tegen te gaan waarbij men zich zou onttrekken aan de toepassing van de taks. Deze antimisbruikbepaling is met terugwerkende kracht van toepassing vanaf 30 oktober 2020.

Beleggers worden aangeraden om hun eigen belastingadviseur te raadplegen met betrekking tot de specifieke gevolgen van deze taks op hun fiscale toestand.

6.7. Rechten verbonden aan de Aandelen

6.7.1 Dividenden

6.7.1.1 Algemeen

Alle Aandelen nemen deel, op dezelfde wijze, in de resultaten van de Vennootschap en geven recht op de dividenden die door de Vennootschap worden toegekend. De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven met coupons nr. 22 en volgende aangehecht (coupons nr. 17, 19 en 20 vertegenwoordigen het recht op het dividend over boekjaar 2021, en coupon nr. 21 vertegenwoordigt het recht op een *pro rata* dividend over het lopende boekjaar voor de periode startend vanaf 1 januari 2022 (inclusief) tot en met de Afsluitingsdatum; coupons nr. 17, 19 en 20 werden onthecht van de Bestaande Aandelen op respectievelijk 25 februari 2021 (na beurs), 3 december 2021 (na beurs) en 23 mei 2022 (na beurs), en, in principe zal coupon nr. 21 onthecht worden van de Bestaande Aandelen op de dag voorafgaand aan de Afsluiting (na beurs).

Coupon nr. 22 – of, in voorkomend geval, een van de volgende coupons, vertegenwoordigt het recht om het *pro rata temporis* deel vanaf de Afsluitingsdatum van het dividend voor het lopende boekjaar 2022 te ontvangen. De Nieuwe Aandelen zullen derhalve pas deelnemen in het resultaat van het lopend boekjaar 2022 vanaf de Afsluitingsdatum omdat de Nieuwe Aandelen

volgens het tijdschema uiteengezet in hoofdstuk 2.2.2 van deze Verrichtingsnota in principe zullen worden uitgegeven op de Afsluitingsdatum.

Overeenkomstig artikel 11, §3 van de GVV-Wet is de Vennootschap niet verplicht een wettelijke reserve op te bouwen. Voorts moet de Vennootschap, overeenkomstig het GVV-KB, als vergoeding van het kapitaal, een bedrag uitkeren dat minstens gelijk is aan het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerde resultaat en de nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld, zoals bepaald in overeenstemming met het schema in hoofdstuk III van de bijlage C bij het GVV-KB; en
- de nettovermindering in het boekjaar van de schuldenlast van de Vennootschap, zoals bedoeld in artikel 13 van het GVV-KB.

De jaarlijkse algemene vergadering beslist, op voorstel van de Raad van Bestuur, over de aanwending van het saldo.

Hoewel de Vennootschap het statuut van Openbare GVV geniet, blijft zij onderworpen aan artikel 7:212 van het WVV, waarin wordt bepaald dat een dividend slechts kan worden uitgekeerd indien de netto-activa bij de afsluiting van het betreffende boekjaar, als gevolg van een dergelijke uitkering, niet dalen tot onder het bedrag van het volgestorte kapitaal verhoogd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd. Bovendien dient ook steeds rekening te worden gehouden met de wettelijke maximale schuldgraad (enkelvoudig en geconsolideerd) van 65% die wordt toegestaan door de GVV-Wetgeving, en het feit de maximale schuldgraad die opgelegd wordt door de financiële instellingen slechts 60% bedraagt.

De raad van bestuur kan, op zijn verantwoordelijkheid, beslissen om interimdividenden te betalen, overeenkomstig de toepasselijke vennootschapswetgeving en artikel 35 van de Statuten. Het recht om betaalbaar gestelde dividenden op aandelen te ontvangen verjaart krachtens het Belgisch recht (artikel 2277 van het oude Burgerlijk Wetboek), vijf jaar na de uitkeringsdatum; vanaf die datum hoeft de Vennootschap dergelijke dividenden niet langer uit te betalen.

6.7.1.2 Dividenden met betrekking tot het boekjaar 2021

Zoals vermeld in haar "*Jaarlijks Communiqué – Bekendmaking jaarresultaten 2021*" en *"Oproeping jaarlijkse algemene vergadering van 19 mei 2022"* die op de website van de Vennootschap werden gepubliceerd op respectievelijk 16 februari 2022 en 19 april 2022, en in hoofdstuk 5.2.3 van het Registratiedocument, stelde de Raad van Bestuur van de Vennootschap aan de jaarlijkse algemene vergadering van de Vennootschap van 19 mei 2022 voor om over boekjaar 2021 een dividend uit te keren van EUR 1,44 bruto of EUR 1,008 netto per aandeel.

Dit voorgesteld brutodividend over boekjaar 2020 werd door de jaarlijkse algemene vergadering van 19 mei 2022 goedgekeurd en *pro rata temporis* verdeeld over:

(i) coupon nr. 17, die het brutodividendrecht voor het boekjaar 2021 vanaf haar start (1 januari 2021 - inclusief) tot en met 8 maart 2021 vertegenwoordigt en op 25 februari 2021 (na beurs) van de Bestaande Aandelen werd onthecht (EUR 0,2643);

(ii) coupon nr. 19, die het brutodividend over het boekjaar 2021 voor de periode startend vanaf 9 maart 2021 (inclusief) tot en met 6 december 2021 vertegenwoordigt en op 3 december 2021 van de Bestaande Aandelen werd onthecht (EUR 1,0770); en

(iii) coupon nr. 20, die het brutodividend over het boekjaar 2021 voor de periode startend vanaf 7 december 2021 (inclusief) tot en met het einde van het boekjaar 2021 vertegenwoordigt en op 23 mei 2022 van de Bestaande Aandelen werd onthecht (EUR 0,0987).

6.7.1.3 Dividenden met betrekking tot het boekjaar 2022

Behoudens onvoorziene omstandigheden streeft de Vennootschap voor het boekjaar 2022 naar een brutodividend van EUR 1,66 per Aandeel (een stijging met 15% ten opzichte van 2021). De Vennootschap verwacht daarmee een stijging in haar EPRA winst per Aandeel t.o.v. het vorige boekjaar 2021, niettegenstaande het feit dat het aantal aandelen in de loop van 2021 en 2022 toenam met 64,83% als gevolg van (i) een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht die tot stand kwam op 9 maart 2021, (ii) de kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan, de bestaande aandeelhouders, door middel van een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij Belgische en internationale institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek ("accelerated bookbuild" of "**ABB**") die tot stand kwam op 7 december 2021, en (iii) (in de hypothese van) een succesvolle afronding van de Kapitaalverhoging in het kader van de Transactie (in de hypothese van een uitgifte van 6.678.590 Nieuwe Aandelen, op basis van een Geraamde Inbrengvergoeding van EUR 293.857.981 berekend op 9 augustus 2022).

Het bedrag van het verwachte toe te kennen dividend over het boekjaar 2022 zal *pro rata temporis* worden verdeeld over:

(i) coupon nr. 21, die het brutodividend over het lopend boekjaar 2022 voor de periode vanaf haar start (1 januari 2022 (inclusief)) tot de Afsluitingsdatum (exclusief) vertegenwoordigt (EUR 1,1660, rekening houdend met het verwachte dividend van EUR 1,66 per Aandeel voor het lopende boekjaar 2022); en

(ii) coupon nr. 22 en, in voorkomend geval, volgende, die het brutodividendrecht voor het lopende boekjaar 2022 voor de periode startend op de Afsluitingsdatum (inclusief) tot en met het einde van het boekjaar 2022 (EUR 0,4900, rekening houdend met het verwachte dividend van EUR 1,66 per Aandeel voor het lopende boekjaar 2022).

Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van de resultaten en de goedkeuring door de gewone algemene vergadering met betrekking tot het boekjaar 2022. Voor de dividendverwachting over boekjaar 2022 wordt eveneens verwezen naar hoofdstuk 9.2.2 van deze Verrichtingsnota.

6.7.2 Stemrechten

Elk Aandeel geeft recht op één stem, behoudens de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien door de wet. De Aandeelhouders kunnen stemmen bij volmacht.

De mede-eigenaren, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars en de pandgevende schuldenaars en de pandhoudende schuldeisers moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door één persoon.

6.7.3 Voorkeurrechten en onherleidbaar toewijzingsrechten

In principe beschikken de Aandeelhouders van de Vennootschap in het kader van een kapitaalverhoging door inbreng in geld over een voorkeurrecht overeenkomstig de artikelen 7:188 en volgende van het WVV. De Vennootschap kan evenwel naar aanleiding van een kapitaalverhoging door inbreng in geld het voorkeurrecht van de Aandeelhouders voorzien door de toepasselijke vennootschapswetgeving, opheffen of beperken op voorwaarde dat dan aan de Aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten overeenkomstig artikel 26, §1 van de GVV-Wet en artikelen 7 en 11.1 van de Statuten van de Vennootschap.

Dat onherleidbaar toewijzingsrecht moet voldoen aan de volgende voorwaarden: (i) het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten, (ii) het wordt aan de Aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun Aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting, (iii) uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd, en (iv) de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 7:188 tot en met 7:193 van het WVV, is het voorgaande niet van toepassing (i.e. dient er geen onherleidbaar toewijzingsrecht aan de

Aandeelhouders te worden toegekend indien het wettelijke voorkeurrecht wordt opgeheven) in het geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld onder de volgende voorwaarden:

1. de kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestane kapitaal; en
2. het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig dit lid, zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, bedraagt niet meer dan 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 7:190 tot en met 7:194 van het WVV, is het voorgaande evenmin van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle Aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld. In dit kader wordt tevens verwezen naar de machtiging inzake toegestane kapitaal, toegekend aan de Raad van Bestuur van de Vennootschap in artikel 7 van de Statuten, zoals beschreven in hoofdstuk 6.7.7 van deze Verrichtingsnota en verder uiteengezet in het, overeenkomstig artikel 7:199 van het WVV, door de Raad van Bestuur opgestelde bijzondere verslag voor de Buitengewone Algemene Vergadering van de Vennootschap gehouden op 24 juni 2021, dat is terug te vinden op de website van de Vennootschap (https://corporate.xior.be/nl/investors/algemene-vergadering).

Bovendien genieten de Aandeelhouders van de Vennootschap, overeenkomstig de artikelen 7:188 tot 7:193 van het WVV en de GVV-Wet, geen wettelijk voorkeurrecht of onherleidbaar toewijzingsrecht in geval van een kapitaalverhoging door inbreng in natura. Bij inbrengen in natura moeten de regels van artikel 26, §2 en §3 van de GVV-Wet in ieder geval worden nageleefd.

De uitoefening van voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten door bepaalde Aandeelhouders die geen ingezetenen zijn van België kan worden beperkt door het toepasselijk recht, de geldende praktijken of andere overwegingen, en het is dergelijke Aandeelhouders mogelijk niet toegestaan om dergelijke rechten uit te oefenen.

De Aandeelhouders in rechtsgebieden buiten België die niet in staat zijn of voor wie het niet is toegestaan om hun voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten uit te oefenen in geval van een toekomstige aanbieding van voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten, kunnen onderhevig zijn aan verwatering van hun deelneming in het aandelenkapitaal van de Vennootschap.

6.7.4 Rechten in geval van vereffening

De opbrengst van de vereffening wordt, na de aanzuivering van alle schulden, lasten en vereffeningskosten, evenredig verdeeld over alle Aandeelhouders naar rato van hun deelneming in het aandelenkapitaal van de Vennootschap.

6.7.5 Verwerving en vervreemding van eigen Aandelen

Overeenkomstig artikel 10 van haar Statuten kan de Vennootschap, met inachtneming van de voorwaarden van artikel 7:215 van het WVV, eigen Aandelen verwerven. Overeenkomstig artikel 7:215 van het WVV bepalen de algemene vergadering of de Statuten het maximum aantal eigen Aandelen dat de Vennootschap kan verwerven, de duur van deze machtiging (die niet meer dan vijf jaar kan bedragen) en de minimum en maximum eenheidsprijs waartegen de eigen Aandelen kunnen worden verworven.

Op de datum van deze Verrichtingsnota is de Vennootschap niet gemachtigd om eigen Aandelen te verwerven in overeenstemming met artikel 7:215 van het WVV. Dergelijke machtiging werd echter gevraagd aan de buitengewone algemene vergadering die zal worden gehouden op de Afsluitingsdatum voor een periode van vijf jaar, tegen een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 75% en niet hoger dan 125% van de gemiddelde noteringsprijs van het aandeel op Euronext Brussels gedurende de laatste dertig dagen, zonder dat de Vennootschap Aandelen mag bezitten die meer dan 10% van het totale aantal Aandelen vertegenwoordigen. Voor meer informatie, zie de oproeping voor deze buitengewone algemene vergadering en andere

informatie die beschikbaar is gesteld op de website van de Vennootschap in overeenstemming met artikel 7:129 van het WVV (https://corporate.xior.be/nl/investors/algemene-vergadering).

Het is de Raad van Bestuur toegestaan om voor onbepaalde tijd, overeenkomstig artikel 10 van de Statuten van de Vennootschap en onderworpen aan de voorwaarden opgelegd door artikel 7:218 van het WVV, eigen Aandelen te vervreemden tegen een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 75% van de gemiddelde noteringsprijs op Euronext Brussels gedurende de laatste dertig dagen.

Op de datum van deze Verrichtingsnota bezat de Vennootschap geen eigen Aandelen en werden geen eigen Aandelen in haar voordeel in pand gegeven door enige Bestaande Aandelen.

6.7.6 Conversievoorwaarden

Overeenkomstig artikel 8 van de Statuten van de Vennootschap kan elke Aandeelhouder op elk ogenblik, op zijn kosten, de omzetting vragen van zijn Aandelen in aandelen op naam of gedematerialiseerde aandelen.

6.7.7 Toegestane kapitaal

Overeenkomstig artikel 7:198 van het WVV en artikel 7 van de Statuten van de Vennootschap, is het de Raad van Bestuur van de Vennootschap toegestaan om het aandelenkapitaal, in één of meerdere malen, te verhogen met een maximumbedrag van:

(i) tweehonderd zevenentwintig miljoen driehonderd éénduizend vijfhonderd éénenzestig euro (EUR 227.301.561) 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;

(ii) tweehonderd zevenentwintig miljoen driehonderd éénduizend vijfhonderd éénenzestig euro (EUR 227.301.561) voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;

(iii) vijfenveertig miljoen vierhonderdzestigduizend driehonderdtwaalf euro en twintig cent (EUR 45.460.312,20) voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de Aandeelhouders; en

(iv) vijfenveertig miljoen vierhonderdzestigduizend driehonderdtwaalf euro en twintig cent (EUR 45.460.312,20) voor (a) kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura en (b) voor enige andere kapitaalverhogingen,

met dien verstande dat de Raad van Bestuur in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het wettelijke maximumbedrag, zijnde 100% van het totale kapitaalbedrag van EUR 454.603.122 op datum van de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap gehouden op 24 juni 2021.

De bovenstaande machtigingen werden toegekend voor een hernieuwbare periode van vijf jaar te rekenen vanaf 29 juni 2021, zijnde de publicatiedatum van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap van 24 juni 2021 in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad. Deze machtigingen kunnen worden hernieuwd.

Deze kapitaalverhogingen kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld, door inbreng in natura, bij wijze van een gemengde inbreng of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de GVV's) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten. In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden geboekt en behouden. De Raad van Bestuur kan vrij beslissen om de uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de Raad van Bestuur beslist heeft, op een onbeschikbare reserverekening te plaatsen die op dezelfde wijze als het

kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging.

De techniek van het toegestane kapitaal biedt de Raad van Bestuur voldoende flexibiliteit en uitvoeringssnelheid, die noodzakelijk kunnen zijn om, onder meer, een optimale behartiging van de belangen van de Vennootschap te waarborgen.

De relatief complexe, dure en tijdrovende procedures die een beursgenoteerd bedrijf moet volgen om een buitengewone algemene vergadering bijeen te roepen om te beslissen over een kapitaalverhoging kunnen in bepaalde omstandigheden onverenigbaar zijn met bepaalde schommelingen op de kapitaalmarkten of bepaalde kansen die zich voor de Vennootschap kunnen voordoen of bepaalde bedreigingen waarmee de Vennootschap kan worden geconfronteerd (met uitzondering van een openbaar overnamebod, zie hieronder). Indien in dergelijke omstandigheden niet tijdig een buitengewone algemene vergadering kan worden samengeroepen, dan kan dat nadelig zijn voor de Vennootschap.

Ook wanneer de Vennootschap één of meer institutionele, strategische of andere aandeelhouders wil toelaten in haar kapitaal of een bepaalde transactie (bv. een overname (privaat of openbaar) van effecten of activa in één of meer vennootschappen), een “capital expenditure” of een investering (geheel of gedeeltelijk) wenst te financieren, te betalen (bv. als vergoeding voor een openbaar overnamebod uitgebracht door de Vennootschap) of te steunen (bv. als “equity kicker”) via de uitgifte van effecten, dan kan de bijeenroeping van een buitengewone algemene vergadering in bepaalde omstandigheden bijvoorbeeld leiden tot een voortijdige aankondiging van de transactie. Dit op zich kan de gunstige afloop van de onderhandelingen m.b.t. die transactie al in gevaar brengen. Bovendien kan, onder bepaalde omstandigheden, het feit dat een dergelijke transactie afhankelijk wordt gemaakt van de goedkeuring van de buitengewone algemene vergadering haar effectieve totstandbrenging in gevaar brengen.

De Raad van Bestuur kan het toegestane kapitaal ook gebruiken in het kader van het remuneratiebeleid van de Vennootschap, onder meer voor de toekenning van aandelen, aandelenopties of warrants aan personeelsleden, bestuurders, directieleden of consultants van de Vennootschap en haar dochtervennootschappen, evenals aan personen die zich in het kader van hun professionele activiteit nuttig hebben gemaakt voor de Vennootschap en haar dochtervennootschappen.

Ten slotte kan de Raad van Bestuur overwegen om het toegestane kapitaal te gebruiken om de aandeelhouders op een bijzondere manier te vergoeden, zoals door de uitkering van een dividend in aandelen of om hen een keuzedividend aan te bieden.

De bovenvermelde voorwaarden die het gebruik van het toegestane kapitaal regelen en de bovenvermelde doelstellingen voor het gebruik ervan, zijn alle zo uitgebreid mogelijk te interpreteren.

Sinds 29 juni 2021 heeft de Vennootschap al gebruik gemaakt van de machtiging die zij heeft gekregen om het kapitaal één keer te verhogen (bij een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal, waarbij het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders werd opgeheven en hen geen onherleidbaar toewijzingsrecht werd toegekend door middel van een ABB voor internationale institutionele beleggers, die werd uitgevoerd op 7 december 2021). Op de datum van deze Verrichtingsnota ziet het beschikbare saldo van het toegestane kapitaal er als volgt uit:

(i) EUR 227.301.561 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;

(ii) EUR 227.301.561 voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;

(iii) EUR 16,20 voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de Aandeelhouders van de Vennootschap; en

(iv) EUR 45.460.312,20 voor (a) voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura en (b) voor enige andere kapitaalverhogingen.

De Raad van Bestuur van de Vennootschap heeft aan de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap, die zal worden gehouden op de Afsluitingsdatum, voorgesteld om de op 24 juni 2021 ontvangen machtiging gedeeltelijk te hernieuwen en te verlengen, zoals uiteengezet in de oproeping en nader toegelicht in het bijzonder verslag dat daartoe door de Raad van Bestuur is opgesteld overeenkomstig artikel 7:199 van het WVV en dat is gepubliceerd op de website van de Vennootschap (https://corporate.xior.be/nl/investors/algemene-vergadering). Zie hoofdstuk 2.2.2 van deze Verrichtingsnota voor meer informatie over de gedeeltelijke hernieuwing en verlenging van de machtiging voor het toegestane kapitaal.

6.8. Verklaring over het bestaan van eventuele op de Vennootschap toepasselijke nationale wetgeving inzake overnames die dergelijke overnames kan bemoeilijken

6.8.1 Algemene bepalingen

De Vennootschap is onderworpen aan de Belgische reglementering op de openbare overnamebiedingen en de openbare uitkoopbiedingen. Het betreft de Overnamewet en de twee koninklijke besluiten van 27 april 2007, namelijk het koninklijk besluit op de openbare overnamebiedingen enerzijds en het koninklijk besluit op de openbare uitkoopbiedingen anderzijds, waarvan de voornaamste principes hierna worden samengevat en aangevuld.

Tot op heden is er geen enkel openbaar overnamebod uitgebracht door een derde op de Aandelen van de Vennootschap.

6.8.2 Verplicht openbaar overnamebod

Elk openbaar overnamebod is onderworpen aan het toezicht van de FSMA en vereist de opstelling van een prospectus dat vooraf ter goedkeuring aan de FSMA moet worden voorgelegd.

De Overnamewet verplicht eenieder die, rechtstreeks of onrechtstreeks, als gevolg van een verwerving door hemzelf of door andere personen met wie hij in onderling overleg handelt of door personen die voor zijn rekening of voor rekening van die andere personen handelen, meer dan 30% van de stemrechtverlenende effecten bezit in een vennootschap waarvan de zetel in België is gevestigd en waarvan ten minste een deel van de stemrechtverlenende effecten is toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, een openbaar overnamebod uit te brengen op alle stemrechtverlenende effecten, of effecten die toegang verlenen tot de stemrechten, van de vennootschap.

In het algemeen, en onder voorbehoud van de toepassing van bepaalde uitzonderingen, leidt de eenvoudige overschrijding van de 30%-drempel na een verwerving van effecten tot de verplichting om een bod uit te brengen, ongeacht of de voor de verwerving betaalde vergoeding al dan niet hoger is dan de marktprijs.

De regelgeving voorziet in een aantal uitzonderingen op de verplichting om een openbaar overnamebod uit te brengen, zoals (i) een kapitaalverhoging met wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders waartoe de algemene vergadering van aandeelhouders heeft besloten, (ii) wanneer wordt aangetoond dat een derde de vennootschap controleert of een deelneming bezit die groter is dan de persoon die, alleen of in onderling overleg, 30% van de stemrechten van de vennootschap bezit en (iii) in bepaalde gevallen in het geval van een fusie.

De prijs van het verplichte bod is ten minste gelijk aan het hoogste van de volgende bedragen: (i) de hoogste prijs die door de bieder of een in onderling overleg met hem handelende persoon voor de effecten is betaald gedurende de 12 maanden voorafgaand aan de aankondiging van het bod en (ii) het gewogen gemiddelde van de marktprijzen op de meest liquide markt voor de

betrokken effecten gedurende de periode van 30 kalenderdagen voorafgaand aan de datum waarop de verplichting tot het uitbrengen van het bod is ontstaan.

Het bod kan in beginsel worden uitgebracht in contanten, in effecten of in een combinatie van beide. Indien de aangeboden tegenprestatie uit effecten bestaat, moet de bieder in twee gevallen een prijs in contanten als alternatief voorstellen: (i) indien de bieder of een in onderling overleg met hem handelend persoon gedurende de periode van twaalf maanden voorafgaand aan de aankondiging van het bod of gedurende de periode waarop het bod betrekking heeft, effecten tegen contante betaling heeft verworven of zich ertoe heeft verbonden deze te verwerven, of (ii) indien de prijs niet bestaat uit liquide effecten die zijn toegelaten tot de handel op een gereglementeerde markt.

Het verplichte overnamebod moet betrekking hebben op alle effecten met stemrecht of die toegang verlenen tot stemrechten, zoals converteerbare obligaties of warrants, en moet onvoorwaardelijk van aard zijn.

Het WVV en andere reglementeringen zoals de reglementering inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen (zie hoofdstuk 6.8.6 van deze Verrichtingsnota) en de reglementering inzake de controle op concentraties, bevatten andere bepalingen die van toepassing kunnen zijn op de Vennootschap en die een invloed kunnen hebben op een vijandig overnamebod of een wijziging van de controle, of de implementatie daarvan kunnen bemoeilijken.

In overeenstemming met het WVV mag een vennootschap, indien haar statuten daarin voorzien, haar eigen aandelen verwerven en haar kapitaal verhogen via het toegestane kapitaal. Op de datum van deze Verrichtingsnota is de Vennootschap niet gemachtigd om eigen Aandelen te verwerven (zie hoofdstuk 6.7.5 van deze Verrichtingsnota). De Raad van Bestuur is gemachtigd om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen binnen het toegestane kapitaal (zie ook hoofdstuk 6.7.7 van deze Verrichtingsnota).

Bovendien moet worden opgemerkt dat de kredietovereenkomsten waarbij de Vennootschap partij is, gewoonlijk voorzien in een zogenaamde “change of control”-clausule, die de betrokken financiële instelling in staat stelt om de volledige terugbetaling van de kredieten vervroegd op te eisen in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap. Alle kredietovereenkomsten van de Vennootschap bevatten een dergelijke change of control clausule.

6.8.3 Openbaar uitkoopbod (squeeze-out)

Overeenkomstig artikel 7:82, §1 van het WVV en het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen, kan een natuurlijke persoon of een rechtspersoon, of kunnen meerdere natuurlijke personen of rechtspersonen die in onderling overleg handelen, die samen met de genoteerde vennootschap 95% van de stemrechtverlenende effecten met stemrecht in een genoteerde vennootschap bezitten, door middel van een openbaar uitkoopbod alle effecten met stemrecht of die toegang verlenen tot stemrechten (het “gewone uitkoopbod”) verwerven.

De effecten die niet vrijwillig worden aangeboden in het kader van een dergelijk bod worden geacht automatisch te zijn overgedragen aan de bieder, met consignatie van de prijs, en de vennootschap wordt dan niet langer beschouwd als een beursgenoteerde vennootschap. De prijs moet een bedrag in contanten zijn dat de reële waarde van de effecten vertegenwoordigt (hetgeen door een onafhankelijke deskundige wordt gecontroleerd) op een wijze die de belangen van de houders van de effecten waarborgt.

Bovendien kan de bieder (of elke persoon die in onderling overleg met hem handelt) die, als gevolg van een vrijwillig of verplicht overnamebod, 95% van het kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden en 95% van de effecten met stemrecht aanhoudt, eisen dat alle andere houders van effecten met stemrecht of effecten die toegang tot stemrecht verlenen hem hun effecten verkopen tegen de prijs van het overnamebod (het “vereenvoudigd uitkoopbod”). In geval van een vrijwillig overnamebod is een vereenvoudigd uitkoopbod alleen mogelijk op voorwaarde dat de bieder als gevolg van het vrijwillige bod effecten heeft verworven die ten minste 90% van het door het vrijwillige bod gedekte stemgerechtigde kapitaal vertegenwoordigen. De bieder opent dan het bod binnen drie maanden na afloop van de aanvaardingsperiode van het bod. Deze heropening van het bod gebeurt onder dezelfde voorwaarden als het oorspronkelijke bod en

wordt beschouwd als een uitkoopbod in de zin van artikel 7:82, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, waarop het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 betreffende het openbaar uitkoopbod niet van toepassing is. De effecten die niet zijn aangeboden na het verstrijken van de aanvaardingsperiode van het aldus heropende bod worden geacht van rechtswege te zijn overgedragen aan de bieder. Na de afsluiting van het bod zal de marktexploitant van een Belgische gereglementeerde markt of de exploitant van een Belgische multilaterale handelsfaciliteit ambtshalve overgaan tot de schrapping van de notering van de effecten die tot de verhandeling op die markt zijn toegelaten.

6.8.4 Verplicht terugkoopbod (sell-out)

Binnen drie maanden na afloop van een aanvaardingsperiode in verband met een openbaar overnamebod kunnen houders van effecten met stemrecht of effecten die toegang tot het stemrecht verlenen een bieder die, alleen of in overleg met anderen, na een vrijwillig of verplicht openbaar overnamebod, of de heropening daarvan, 95% van het kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden en 95% van de effecten met stemrecht in een beursgenoteerde onderneming bezit, verplichten om hun effecten met stemrecht of effecten die toegang tot het stemrecht verlenen over te nemen tegen de prijs van het bod (de "sell-out"). In geval van een vrijwillig overnamebod is een sell-out alleen mogelijk op voorwaarde dat de bieder, als gevolg van het vrijwillige bod, effecten heeft verworven die ten minste 90% van het door het vrijwillige bod gedekte stemgerechtigde kapitaal vertegenwoordigen.

6.8.5 Toepassing van de GVV-Wet

In overeenstemming met de GVV-Wet zou een bieder die de controle over de Vennootschap zou verwerven als gevolg van een verplicht of vrijwillig overnamebod, worden beschouwd als een promotor van de Vennootschap. In dit verband wordt de aandacht gevestigd op artikel 23, §3 van de GVV-Wet dat bepaalt dat de promotor ervoor moet zorgen dat ten minste 30% van de stemrechtverlenende effecten van de Openbare GVV permanent en ononderbroken in het bezit zijn van het publiek (met dien verstande dat in bepaalde specifieke situaties uitzonderingen op deze verplichting van toepassing kunnen zijn, zoals bepaald in artikel 23, §6 van de GVV-Wet).

Indien er een openbaar overnamebod wordt uitgebracht op de aandelen van de Vennootschap op basis van de reglementeringen beschreven in de hoofdstukken 6.8.2 tot en met 6.8.4 van deze Verrichtingsnota, met als gevolg dat minder dan 30% van haar aandelen onder het publiek zouden zijn verspreid, zou de Vennootschap, door toepassing van artikel 23, §3 van de GVV-Wet, haar openbare karakter en haar vergunning als GVV kunnen verliezen.

6.8.6 Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen

De Belgische wetgeving (de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en houdende diverse bepalingen en het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen) legt openbaarmakingsverplichtingen op aan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon (met inbegrip van geregistreerde ondernemingen zonder rechtspersoonlijkheid en trusts) die rechtstreeks of onrechtstreeks (i) stemrechtverlenende effecten, (ii) effecten die het recht verlenen om bestaande stemrechtverlenende effecten te verwerven of (iii) effecten die gekoppeld zijn aan bestaande effecten met stemrecht en met een economisch effect dat vergelijkbaar is met dat van de effecten bedoeld in (ii), verwerft of overdraagt, ongeacht of zij al dan niet recht geven op een fysieke afwikkeling, indien ten gevolge van een dergelijke verwerving of overdracht het totale aantal stemrechten (die (geacht worden te zijn) verbonden aan effecten als bedoeld in (i) tot en met (iii)) dat rechtstreeks of onrechtstreeks, alleen handelend of ingevolge onderling overleg, wordt aangehouden door dergelijke natuurlijke persoon of rechtspersoon, een drempel van 5%, of een veelvoud van 5%, van het totale aantal stemrechten verbonden aan de effecten van de Vennootschap bereikt, overschrijdt of onderschrijdt. Een kennisgevingsplicht is eveneens van toepassing indien (a) de stemrechten (verbonden aan effecten) bedoeld in (i) of (b) de stemrechten die geacht worden verbonden te zijn aan effecten bedoeld in (ii) en (iii), afzonderlijk beschouwd, de drempel bereiken, overschrijden of onderschrijden.

De Vennootschap heeft geen bijkomende openbaarmakingsdrempels ingevoerd in haar Statuten, zoals wordt bevestigd door artikel 12 van haar Statuten.

De hierboven vermelde openbaarmakingsverplichtingen ontstaan telkens wanneer de bovenvermelde drempels worden bereikt of overschreden (naar beneden of naar boven) als gevolg van, onder andere:

- de verwerving of overdracht van stemrechtverlenende effecten of effecten die het recht geven om bestaande stemrechtverlenende effecten te verwerven, ongeacht de wijze waarop de verwerving of overdracht plaatsvindt, bijvoorbeeld door aankoop, verkoop, ruil, inbreng, fusie, splitsing of opvolging;

- gebeurtenissen die de verdeling van de stemrechten hebben gewijzigd, zelfs als er geen verwerving of overdracht heeft plaatsgevonden (d.w.z. dat deze drempels passief zijn overschreden);

- het sluiten, wijzigen of beëindigen van een overeenkomst om in onderling overleg met anderen te handelen;

- het houden van een deelneming wanneer aandelen van een uitgevende instelling voor het eerst tot de handel op de gereglementeerde markt worden toegelaten; of

- de verwerving of overdracht van stemrechten of het recht om stemrechten uit te oefenen.

De openbaarmakingsbepalingen zijn van toepassing op elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die “rechtstreeks” of “onrechtstreeks” effecten als bedoeld in de eerste alinea van dit hoofdstuk 6.8.6 verwerft, overdraagt of aanhoudt. In dit verband wordt een natuurlijke persoon of rechtspersoon geacht “onrechtstreeks” stemrechtverlenende effecten van de vennootschap te verwerven, over te dragen of aan te houden:

- wanneer stemrechten (die (geacht worden te zijn) verbonden aan effecten) vermeld in de eerste paragraaf van dit hoofdstuk 6.8.6 worden verworven, overgedragen of aangehouden door een derde partij die, al dan niet handelend in eigen naam, handelt voor rekening van deze natuurlijke persoon of rechtspersoon;

- wanneer stemrechten (die (geacht worden te zijn) verbonden aan effecten) vermeld in de eerste paragraaf van dit hoofdstuk 6.8.6 worden verworven, overgedragen of aangehouden door een onderneming die wordt gecontroleerd (in de zin van de artikelen 1:14 en 1:16 van het WVV) door die natuurlijke persoon of rechtspersoon; of

- wanneer die natuurlijke persoon of rechtspersoon zeggenschap verwerft of overdraagt over een onderneming die stemrechten (die (geacht worden te zijn) verbonden aan effecten) als bedoeld in de eerste alinea van dit hoofdstuk 6.8.6 in de vennootschap houdt.

Wanneer de Belgische wetgeving een transparantiekennisgeving vereist, moet deze kennisgeving zo snel mogelijk aan de FSMA en aan de Vennootschap worden meegedeeld, en uiterlijk binnen vier handelsdagen. Deze termijn begint te lopen vanaf de handelsdag die volgt op de dag waarop de gebeurtenis die aanleiding gaf tot de kennisgevingsverplichting zich heeft voorgedaan.

Overtreding van de meldingsplicht kan leiden tot schorsing van het stemrecht, een gerechtelijk bevel tot verkoop van de effecten aan een derde en/of strafrechtelijke aansprakelijkheid. De FSMA kan ook administratieve sancties opleggen.

De Vennootschap moet de informatie die zij door middel van een dergelijke kennisgeving ontvangt, binnen drie handelsdagen na ontvangst van de kennisgeving publiceren. Bovendien moet de Vennootschap haar aandeelhoudersstructuur (zoals die blijkt uit de ontvangen kennisgevingen) vermelden in de toelichting bij haar jaarrekening. Daarnaast moet de Vennootschap het totale aandelenkapitaal, het totale aantal effecten en stemrechten en het totale aantal stemrechtverlenende effecten en stemrechten voor elke categorie (indien van toepassing) publiceren aan het einde van elke kalendermaand waarin één van deze aantallen is gewijzigd. Bovendien moet de Vennootschap het totale aantal in stemrechtverlenende effecten converteerbare obligaties (indien van toepassing), alsook het totale aantal rechten, al dan niet

opgenomen in effecten, om in te schrijven op nog niet uitgegeven stemrechtverlenende effecten (indien van toepassing), het totale aantal stemrechtverlenende effecten dat kan worden verkregen bij de uitoefening van deze conversie- of inschrijvingsrechten, en het totale aantal aandelen zonder stemrecht (indien van toepassing), publiceren. Alle transparantiemeldingen die de Vennootschap ontvangt, kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (https://corporate.xior.be/nl/investors/aandeelhoudersstructuur), waar ze in hun geheel worden gepubliceerd.

7. BEPALINGEN EN VOORWAARDEN VAN DE INBRENGEN EN UITGIFTE VAN NIEUWE AANDELEN

7.1. Overzicht van de Inbrengen

Op 30 mei 2022 sloten de Vennootschap, STH en E2H de Overeenkomst tot Inbreng van Aandelen, krachtens dewelke zij instemmen met de inbreng in natura in de Kapitaalverhoging van de Vennootschap door STH en E2H (of hun dochtervennootschappen) bij de Afsluiting van de volgende aandelen van de Ingebrachte Vennootschappen en de vorderingen van de volgende Aandeelhoudersleningen (in hoofdsom en rente uitstaand bij de inbreng):

(i) 2.000 aandelen van ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o.;

(ii) 100 aandelen van ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o.;

(iii) 100 aandelen van ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o.;

(iv) 2 aandelen van Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH;

(v) 12.500 aandelen van ST Potsdam S.à r.l.;

(vi) 2.000.000 aandelen van ST Skovbrynet Student ApS;

(vii) 50.000 aandelen van ESHF 2 Aarhus Residential ApS;

(viii) 125.000 aandelen van ESHF 2 Aarhus Student ApS;

(ix) 50.000 aandelen van BC Student Malmö AB;

(x) 51.000 aandelen van ESHF 2 Birketinget ApS;

(xi) rentedragende kredietovereenkomst van 20 juni 2017 tussen ST Skovbrynet Student ApS en STH, zoals gewijzigd op 30 juni 2021 (hoofdsom van EUR 3.004.117,37 en rente van EUR 628.476,47 uitstaand op 30 juni 2022);

(xii) rentedragende kredietovereenkomst van 1 juli 2021 tussen ESHF 2 Aarhus Student ApS en E2H, zoals gewijzigd op 14 december 2021 (hoofdsom van EUR 24.829.608,13 en rente van EUR 832.521,55 uitstaand op 30 juni 2022);

(xiii) rentedragende kredietovereenkomst van 15 november 2016 tussen ST Potsdam S.à r.l. en STH, zoals gewijzigd op 10 mei 2021 (hoofdsom van EUR 4.442.425,06 en rente van EUR 347.862,11 uitstaand op 30 juni 2022);

(xiv) rentedragende kredietovereenkomst van 1 juni 2021 tussen BC Student Malmö AB en E2H (hoofdsom van EUR 12.267.296,93 en rente van EUR 1.134.619,46 uitstaand op 30 juni 2022);

(xv) rentedragende kredietovereenkomst van 7 oktober 2016 tussen ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o. en STH, zoals gewijzigd op 6 november 2019, 27 oktober 2020 en 2 februari 2022 (hoofdsom van EUR 21.742.113,69 en rente van EUR 4.157.415,56 uitstaand op 30 juni 2022);

(xvi) rentedragende kredietovereenkomst van 7 oktober 2016 tussen ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o. en STH, zoals gewijzigd op 9 oktober 2019 en 26 maart 2020 (hoofdsom van EUR 19.118.663,40 en rente van EUR 4.414.954,84 uitstaand op 30 juni 2022);

(xvii) rentedragende kredietovereenkomst van 7 oktober 2016 tussen ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o. en STH, zoals gewijzigd op 8 juni 2017, 26 september 2018, 18 februari 2019 en 12 september 2019 (hoofdsom van EUR 10.220.853,39 en rente van EUR 5.640.426,87 uitstaand op 30 juni 2022);

(xviii) rentedragende kredietovereenkomst van 22 september 2016 tussen Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH en STH (hoofdsom van EUR 12.249.857,56 en rente van EUR 1.105.476,16 uitstaand op 30 juni 2022); en

(xix) lening tussen Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH en ST Leipzig S.à r.l., waarbij de eerste betaling werd gedaan op 31 augustus 2015 (hoofdsom van EUR 3.470.645,85 en rente van EUR 0,00 uitstaand op 30 juni 2022).

De Inbrengen zullen voltooid zijn voor zover de opschortende voorwaarden waarnaar verwezen wordt in hoofdstuk 2.3.1.1 van deze Verrichtingsnota vervuld zijn.

7.2. Waardering van de Inbrengen, Uitgifteprijs en totaal aantal Nieuwe Aandelen

7.2.1 Waardering van de Inbrengen

Zoals uiteengezet in hoofdstuk 2.3.1.2 van deze Verrichtingsnota bedraagt de Inbrengvergoeding:

(i) ten gunste van STH, EUR 330.000.000; en

(ii) ten gunste van E2H, EUR 339.600.000,

in elk van deze gevallen onder voorbehoud van de gebruikelijke aanpassingen voor liquide middelen, schulden (met uitzondering van de Aandeelhoudersleningen) en netto werkkapitaal op de Afsluitingsdatum en na aftrek van respectievelijk de STH W&I Kosten en de E2H W&I Kosten.

De Inbrengvergoeding is, voor wat betreft de Ingebrachte Vennootschappen, gebaseerd op, onder andere, de volgende overeengekomen waarderingen van het Vastgoed dat eigendom is van de Ingebrachte Vennootschappen:

(i) EUR 30.780.000 voor het Łódź I Vastgoed;

(ii) EUR 40.750.000 voor het Katowice Vastgoed;

(iii) EUR 37.400.000 voor het Łódź II Vastgoed;

(iv) EUR 42.420.000 voor het Leipzig Vastgoed;

(v) EUR 28.300.000 voor het Potsdam Vastgoed;

(vi) EUR 150.350.000 voor het Lyngby Studentenvastgoed;

(vii) EUR 149.950.000 voor het Aarhus Vastgoed;

(viii) EUR 113.750.000 voor het Malmö Vastgoed; en

(ix) EUR 75.900.000 voor het South Campus Vastgoed,

in elk van deze gevallen zoals gerapporteerd door CBRE, handelend als externe taxateur van de Vennootschap zoals gedefinieerd door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RCIS) Valuation - Global Standards (2022) en in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet. De Vennootschap heeft CBRE aangesteld om het Vastgoed in eigendom van de Ingebrachte Vennootschappen te waarderen per 30 april 2022 met het oog op de Transactie (op basis van de Marktwaarde zoals gedefinieerd door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RCIS) Valuation - Global Standards (2022)) en per 30 augustus 2022 (op basis van de Reële Waarde in overeenstemming met IFRS 13) voor doeleinden van het Prospectus. Het waarderingsverslag van CBRE voor doeleinden van het Prospectus van 1 september 2022 is opgenomen in Bijlage IV van deze Verrichtingsnota.

De geraamde waarde van de Inbrengen met het oog op de Kapitaalverhoging en de uitgifte van Nieuwe Aandelen vóór aftrek van de STH W&I Kosten en de E2H W&I Kosten, bedraagt bijgevolg:

(i) voor alle aandelen van elke Ingebrachte Vennootschap, de waarde van het Vastgoed dat eigendom is van dergelijke Ingebrachte Vennootschap, zoals aangepast voor de geraamde liquide middelen, schulden (met inbegrip van de relevante Aandeelhouderslening (indien van toepassing)) en netto werkkapitaal van dergelijke Ingebrachte Vennootschap op de Afsluitingsdatum; en

(ii) voor de vordering van elke Aandeelhouderslening, de hoofdsom en rente die uitstaan bij de inbreng.

Dergelijke geraamde waarde van de Inbrengen, berekend in overeenstemming met de Overeenkomst tot Inbreng van Aandelen zoals bekendgemaakt in deze Verrichtingsnota, zal worden aangekondigd in een persbericht op de website van de Vennootschap op of kort voor de Afsluitingsdatum. De definitieve waarde van de Inbrengen zal vervolgens worden aangekondigd in een persbericht op de website van de Vennootschap na de Afsluitingsdatum, na overeenkomst tussen de Vennootschap, STH en E2H over de werkelijke cijfers van liquide middelen, schulden en netto werkkapitaal van de Ingebrachte Vennootschappen op de Afsluitingsdatum en de regeling van enig verschil met de geraamde cijfers in contanten in overeenstemming met de Overeenkomst tot Inbreng van Aandelen.

7.2.2 Uitgifteprijs

De Uitgifteprijs is vastgesteld op EUR 44.

De Uitgifteprijs is 9% hoger dan de slotkoers van het Aandeel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels op 31 augustus 2022 (die EUR 40,30 bedroeg).

Een deel van de Uitgifteprijs per Nieuw Aandeel, zijnde de boekhoudkundige nominale waarde van de Aandelen van EUR 18, zal worden toegewezen aan het aandelenkapitaal van de Vennootschap. Het deel van de Uitgifteprijs dat de boekhoudkundige nominale waarde van de Nieuwe Aandelen overschrijdt, zal worden geboekt als uitgiftepremie.

Naast de Uitgifteprijs zullen STH en E2H alle toepasselijke beurstaksen en -vergoedingen moeten betalen (zie hoofdstuk 6.6 van deze Verrichtingsnota).

7.2.3 Totaal aantal Nieuwe Aandelen

Het aantal Nieuwe Aandelen dat bij de Afsluiting moet worden uitgegeven aan STH en E2H zal worden bepaald door de Geraamde Inbrengvergoeding te delen door de Uitgifteprijs of:

(i) met betrekking tot STH, door de STH Geraamde Inbrengvergoeding te delen door de Uitgifteprijs; en

(ii) met betrekking tot E2H, door de E2H Geraamde Inbrengvergoeding te delen door de Uitgifteprijs.

Het aantal Nieuwe Aandelen dat bij de Afsluiting wordt uitgegeven, zal worden aangekondigd in een persbericht op de website van de Vennootschap op of kort voor de Afsluitingsdatum.

De Raad van Bestuur heeft beslist dat de Notering zal plaatsvinden voor een maximum aantal van 6.800.000 Nieuwe Aandelen, wat overeenstemt met de verwachte Geraamde Inbrengvergoeding vermeerderd met een redelijke buffer, *gedeeld* door de Uitgifteprijs.

7.3. Goedkeuring door de Raad van Bestuur en bijeenroeping van buitengewone algemene vergadering

Op 25 april 2022 heeft de Raad van Bestuur de Transactie, met inbegrip van de Inbrengen, goedgekeurd.

Op 12 augustus heeft de Raad van Bestuur de verslagen goedgekeurd die door de Raad van Bestuur werden opgesteld overeenkomstig de artikelen 7:179, §1, lid 1, en 7:197, §1, lid 1, van het WVV, waarin de Inbrengen en de waardering ervan worden beschreven, de Uitgifteprijs wordt verantwoord, de impact van de uitgifte van de Nieuwe Aandelen op de situatie van de Bestaande Aandeelhouders wordt uiteengezet, en wordt uiteengezet waarom de Inbrengen in het belang van de Vennootschap zijn. De Raad van Bestuur heeft voorts het verslag goedgekeurd dat het overeenkomstig artikel 7:199 van het WVV heeft opgesteld over het Toegestane Kapitaal.

De Raad van Bestuur heeft ook kennis genomen van de verslagen opgesteld door de Commissaris overeenkomstig de artikelen 7:179, §1, lid 2 en 7:197, §1, lid 2 van het WVV met betrekking tot de Inbrengen en de uitgifte van de Nieuwe Aandelen.

De Raad van Bestuur heeft vervolgens besloten om de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap bijeen te roepen op 15 september 2022 of, indien het vereiste quorum niet zou worden bereikt op die eerste buitengewone algemene vergadering, op 6 oktober 2022.

7.4. Aandelenruil en effecten van de Inbrengen

Bij de Afsluiting zal de Vennootschap, als vergoeding voor de Inbrengen en tegen de levering van alle aandelen van de Ingebrachte Vennootschappen aan haar, de Nieuwe Aandelen uitgeven aan STH en E2H. Zie hoofdstukken 6.3 en 6.4 voor meer informatie over de uitgifte en de levering van de Nieuwe Aandelen.

7.5. Rechten verbonden aan de Nieuwe Aandelen

Met uitzondering van het feit dat de Nieuwe Aandelen niet zullen deelnemen in de resultaten van de Vennootschap voor het boekjaar 2021 en dat zij slechts *pro rata temporis* zullen deelnemen in de resultaten van de Vennootschap voor het lopende boekjaar 2022 vanaf de Afsluitingsdatum, zullen de Nieuwe Aandelen dezelfde rechten hebben als de Bestaande Aandelen. Zie hoofdstukken 6.1.1 en 6.7 voor een beschrijving van de rechten verbonden aan de Nieuwe Aandelen.

7.6. Verwatering als gevolg van de Inbrengen en uitgifte van Nieuwe Aandelen

Op de datum van deze Verrichtingsnota bedraagt het aandelenkapitaal van de Vennootschap EUR 504.203.796 en is het volledig volstort. Het wordt vertegenwoordigd door 28.011.322 Bestaande Aandelen, zonder nominale waarde en elk Bestaand Aandeel geeft de houder ervan recht op één stem.

Na de voltooiing van de Inbrengen zal het aandelenkapitaal van de Vennootschap worden verhoogd met het aantal uitgegeven Nieuwe Aandelen *vermenigvuldigd* met de boekhoudkundige nominale waarde van de Aandelen van EUR 18, en zal er een aantal Aandelen zijn dat gelijk is aan de Bestaande Aandelen *plus* de Nieuwe Aandelen. Zie hoofdstuk 7.2.3 voor meer informatie over het aantal Nieuwe Aandelen dat zal worden uitgegeven.

De volgende tabel geeft een overzicht van de eigendom van de Bestaande Aandelen onmiddellijk vóór de voltooiing van de Inbrengen[9] en de eigendom van de Aandelen onmiddellijk na de voltooiing van de Inbrengen (vóór de Secundaire Verkoop, indien die er is), uitgaande van een uitgifte van 6.678.590 Nieuwe Aandelen op basis van een Geraamde Inbrengvergoeding van EUR 293.857.981 berekend op 9 augustus 2022:

	Voor de Kapitaalverhoging	**Na de Kapitaalverhoging**
Aloxe NV – Christian Teunissen & Frederik Snauwaert	17,29%	13,96%

[9] Op basis van de meest recente informatie transparantieverklaringen en met uitsluiting van enige toekomstige verwerving van Aandelen.

AXA Investment Managers S.A.[10]	6,28%	5,07%
STH	0%	9,71%
E2H	0%	9,54%
Free float	76,43%	61,72%
Totaal	100%	100%

Een verdere beschrijving van de verwatering als gevolg van de Inbrengen en de uitgifte van Nieuwe Aandelen (inclusief de impact op de nettovermogenswaarde van de Aandelen en op de Bestaande Aandeelhouders) wordt niet verstrekt in deze Verrichtingsnota, aangezien deze Verrichtingsnota geen aanbod vormt om de Nieuwe Aandelen te kopen, erop in te schrijven of ze te verkopen.

8. TOELATING TOT DE VERHANDELING

8.1. Toelating tot de verhandeling

Het Prospectus is opgesteld met het oog op de Notering van de Nieuwe Aandelen krachtens en in overeenstemming met artikel 6 en volgende van de Prospectusverordening tot maximum 6.800.000 Nieuwe Aandelen. Er wordt geen aanbod van de Nieuwe Aandelen gedaan en niemand heeft enige actie ondernomen die een aanbod zou toelaten, of die de bedoeling heeft een aanbod toe te laten, in enig land of rechtsgebied waar een dergelijke actie voor een dergelijk doel vereist is, met inbegrip van België.

Er is een aanvraag ingediend voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels. Er wordt verwacht dat de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op Euronext Brussels zullen worden toegelaten bij opening van de markten op de Ingangsdatum.

Coupon nr. 21, die het recht vertegenwoordigt op een pro rata dividend voor het lopende boekjaar vanaf 1 januari 2022 (inbegrepen) tot en met de Afsluitingsdatum, zal in principe worden onthecht van de Bestaande Aandelen op de dag voorafgaand aan de Afsluiting (na beurs) (zie ook hoofdstuk 6.7.1.1 van deze Verrichtingsnota), zodat de Bestaande Aandelen zullen worden verhandeld ex-coupon nr. 21 bij opening van de beurs.

Aan de Nieuwe Aandelen zal de ISIN-code BE0974288202, zijnde dezelfde code als deze voor de Bestaande Aandelen, worden toegekend.

8.2. Plaats van notering

De Bestaande Aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels. Eens de Nieuwe Aandelen zijn uitgegeven en tot de verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels worden toegelaten, zullen zij aldus samen met de Bestaande Aandelen kunnen worden verhandeld op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels.

8.3. Houders van Aandelen die hun Aandelen wensen te verkopen

Het Prospectus heeft uitsluitend betrekking op de uitgifte van Nieuwe Aandelen, zodat in verband daarmee geen Aandelen te koop zullen worden aangeboden.

Zoals uiteengezet in hoofdstuk 2.3.1.6 kunnen STH en E2H beslissen om alle of een deel van de Nieuwe Aandelen te plaatsen door middel van de Secundaire Verkoop, wat zou worden gedaan zonder dat de Vennootschap erbij betrokken is. STH en E2H kunnen naar eigen goeddunken

[10] AXA Investment Managers S.A. doet de transparantieverklaring als controlerende entiteit voor AXA Investment Managers Paris S.A., AXA Real Estate Investment Managers S.A. en AXA Real Estate Investment Managers SGP.

ook beslissen om de eigendom van de Nieuwe Aandelen te behouden, bijvoorbeeld wanneer er onzekerheid bestaat over de markt en de prijsstelling.

Indien alle of een deel van de Nieuwe Aandelen worden geplaatst via de Secundaire Verkoop, heeft de referentieaandeelhouder van de Vennootschap, Aloxe NV, de intentie om als koper deel te nemen aan deze mogelijke private plaatsing van de Nieuwe Aandelen.

8.4. Kosten van de Vennootschap

De kosten die de Vennootschap moet maken voor de uitgifte van Nieuwe Aandelen worden geraamd op ongeveer kEUR 5.000 en bestaan uit de vergoedingen die verschuldigd zijn aan de FSMA en Euronext Brussels, de vergoedingen van ING België, de vergoedingen van andere adviseurs, de vertaalkosten, de kosten voor het opstellen van het Prospectus, de juridische en administratieve kosten en de publicatiekosten.

9. RECENTE ONTWIKKELINGEN EN TRENDS

9.1. Recente ontwikkelingen van de Vennootschap na de afsluiting van het boekjaar 2021

9.1.1 Belangrijke gebeurtenissen in het eerste halfjaar van 2022 (tot 30 juni 2022)

De Vennootschap verwijst voor een overzicht van de belangrijke gebeurtenissen tijdens het eerste halfjaar van 2022 naar:

(i) hoofdstuk 5.6 van het Registratiedocument; en

(ii) hoofdstuk 2.3.1 van het volledige halfjaarlijkse financiële verslag van de Vennootschap voor de periode van zes maanden eindigend op 30 juni 2022, gepubliceerd op 5 augustus 2022 en opgenomen door middel van verwijzing in deze Verrichtingsnota (zie hoofdstuk 4.11 van deze Verrichtingsnota).

9.1.2 Belangrijke gebeurtenissen na de afsluiting van het eerste halfjaar van 2022 (na 30 juni 2022)

Voor een overzicht van de belangrijke gebeurtenissen na de afsluiting van het eerste halfjaar van 2022, verwijst de Vennootschap eerst naar hoofdstuk 2.3.2 van het volledige halfjaarlijkse financiële verslag van de Vennootschap voor de periode van zes maanden eindigend op 30 juni 2022, gepubliceerd op 5 augustus 2022 en opgenomen door middel van verwijzing in deze Verrichtingsnota (zie hoofdstuk 4.11 van deze Verrichtingsnota).

9.2. Trends en vooruitzichten

9.2.1 Trends

Voor de voornaamste trends die sinds het begin van het boekjaar 2022 een invloed hebben gehad op de Vennootschap en die redelijkerwijze een aanzienlijke invloed kunnen hebben op de vooruitzichten van de Vennootschap, wordt volledigheidshalve verwezen naar de Risicofactoren opgenomen onder hoofdstuk 1.1 van deze Verrichtingsnota en naar de beschrijving van de trends in de vastgoedmarkt onder hoofdstuk 8.1 van het Registratiedocument.

Voor de voornaamste trends die sinds het begin van het boekjaar 2022 een invloed hebben gehad op de Doelvennootschappen en die redelijkerwijze een aanzienlijke invloed kunnen hebben op de vooruitzichten van de Vennootschap, wordt verwezen naar de Risicofactoren opgenomen onder hoofdstuk 1.2 van deze Verrichtingsnota.

Tussen de datum van de laatste tussentijdse financiële staten en datum van deze Verrichtingsnota is er geen wijziging van betekenis in de financiële prestaties van de Vennootschap. Zie in dit verband eveneens “Gebeurtenissen na balansdatum” in hoofdstuk 5.6 van het Registratiedocument en hoofdstuk 5.9.11 van het volledige halfjaarlijkse financiële verslag van de Vennootschap voor de periode van zes maanden eindigend op 30 juni 2022,

gepubliceerd op 5 augustus 2022 en opgenomen door middel van verwijzing in deze Verrichtingsnota (zie hoofdstuk 4.11 van deze Verrichtingsnota).

9.2.2 Vooruitzichten van de Vennootschap voor het lopende boekjaar 2022 en voor het boekjaar 2023

De hierna vermelde vooruitzichten en winstprognose, die de vorige vooruitzichten en winstprognoses vervangen die werden gepubliceerd in het Registratiedocument, in het persbericht met betrekking tot de Transactie dat werd gepubliceerd op 30 mei 2022, en in het volledige halfjaarlijkse financiële verslag van de Vennootschap voor de periode van zes maanden eindigend op 30 juni 2022, gepubliceerd op 5 augustus 2022 en opgenomen door middel van verwijzing in deze Verrichtingsnota (zie hoofdstuk 4.11 van deze Verrichtingsnota), die derhalve niet langer geldig zijn, werden opgesteld door de Raad van Bestuur met het oog op het opstellen van de verwachtingen voor de boekjaren 2022 en 2023, rekening houdende met de Transactie en de operationele trends tot dusver geïdentificeerd, op vergelijkbare basis met de historische financiële informatie. Het budget voor 2022 en 2023 werd opgesteld rekening houdend met de huidige bezettingsgraad en een inschatting van de toekomstige bezettingsgraad rekening houdend met het verleden (incl. 2021).

De voor de vooruitzichten gebruikte boekhoudkundige basis is conform de door de Vennootschap gehanteerde boekhoudkundige methoden, in het kader van de voorbereiding van haar geconsolideerde rekeningen per 31 december 2021 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het GVV-KB.

Deze vooruitzichten werden opgemaakt op basis van de informatie beschikbaar op 30 juni 2022 en houden tevens rekening met de feiten na balansdatum indien die er zijn. Deze worden opgesomd in hoofdstuk 9.1 van deze Verrichtingsnota. Deze vooruitzichten werden voorbereid en opgesteld op een basis die vergelijkbaar is met de historische financiële informatie en in overeenstemming is met de waarderingsregels van de Vennootschap.

De effectieve ontwikkeling van de vooruitzichten van de geconsolideerde EPRA winst is afhankelijk van de evolutie van de economie, de financiële markten en de vastgoedmarkten. De toekomstgerichte informatie, projecties, overtuigingen, meningen en schattingen van de Vennootschap met betrekking tot de verwachte toekomstige prestaties van de Vennootschap en de markt waarin zij actief is, zijn geen verbintenis van de Vennootschap. Toekomstgerichte verklaringen houden naar hun aard inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen in, zowel van algemene als van specifieke aard, en het risico bestaat dat de toekomstgerichte verklaringen niet zullen worden verwezenlijkt.

De belangrijkste economische trends die de vooruitzichten van de Vennootschap kunnen beïnvloeden, zijn:

- De evolutie van de vastgoedmarkt in België, Nederland, Spanje, Portugal, Polen, Duitsland, Denemarken en Zweden, in het bijzonder de markt van studentenhuisvesting;

- De toekomstige vraag naar studentenkamers, die onder meer beïnvloed wordt door het aantal 18 tot 25-jarigen, het aantal inschrijvingen in het hoger onderwijs, de verdere democratisering van het hoger onderwijs, de kwaliteit van het onderwijs, het aantal buitenlandse studenten, het inschrijvingsgeld, de afweging van op een studentenkamer dan wel thuis te studeren. Deze evolutie zou een impact kunnen hebben op de huuropbrengsten of op de waardering van de portefeuille zoals bepaald door de Waarderingsdeskundige (zoals gedefinieerd in het Registratiedocument);

- De regionale wetgeving die onder meer een aantal veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen oplegt; en

- De evolutie van inflatie, de intrestvoeten en de marges van de banken.

9.2.2.1 Hypothesen voor de winstprognose 2022

Gehanteerde boekhoudmethoden

De gebruikte boekhoudkundige basis voor deze vooruitzichten is conform de door de Vennootschap gehanteerde boekhoudkundige methoden, in het kader van de voorbereiding van haar geconsolideerde rekeningen per 31 december 2021 conform IFRS zoals door de Europese Unie geïmplementeerd en het GVV-KB.

Hypothesen met betrekking tot elementen die de Vennootschap niet rechtstreeks kan beïnvloeden

- Bij de evolutie van de huuropbrengsten werd geen rekening gehouden met inflatie. Dit uit voorzichtigheid omdat de Vennootschap niet altijd de inflatie kan doorrekenen in haar huuropbrengsten. Bij de inschatting van de huuropbrengsten werd rekening gehouden met de huidige bezettingsgraad en werd een inschatting gemaakt voor de toekomstige bezettingsraad op basis van het verleden.

- De onroerende voorheffing wordt bepaald op basis van historische cijfers (indien beschikbaar) of inschattingen van het management in functie van vergelijkbare gebouwen. De onroerende voorheffing kan beïnvloed worden door wijzigingen in wetgeving. Onroerende voorheffing voor winkelruimtes wordt integraal aan de huurder doorgerekend in tegenstelling tot onroerende voorheffing voor studentenhuisvesting dewelke niet kan worden doorgerekend aan de huurders en volledig ten laste komt van het resultaat van de GVV.

- De noteringskosten (zoals de zgn. “abonnementstaks”, vergoeding Euronext Brussels NV, kosten FSMA, enz.) worden geschat op basis van de gangbare markttarieven, die de GVV niet controleert.

- Indien een belangrijk aantal huurders hun huurgelden niet betalen of indien de beoogde bezettingsgraad niet gehaald wordt, kan dit een impact hebben op het nettohuurresultaat. Voor de bepaling van het netto-huurresultaat werd voor 2022 rekening gehouden met 0,5% niet-inbare vorderingen, waar dit historisch werd ingeschat op 0,3%. De bezettingsgraad zal naar verwachting vergelijkbaar zijn met de bezettingsgraad van 2021 voor het Vastgoed van de Vennootschap. Voor het Vastgoed is rekening gehouden met de garantie van de netto bedrijfsopbrengsten (NOI).

- De financiële indekkingsinstrumenten (IRS’en) worden conform IFRS (IAS 39) gewaardeerd tegen marktwaarde. Gezien de volatiliteit op de internationale financiële markten, werd geen rekening gehouden met de variaties van deze marktwaarden. Deze variaties zijn tevens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA winst, waarop de dividenduitkering is gebaseerd.

- In lijn met IFRS worden de vastgoedbeleggingen (IAS 40) gewaardeerd aan Reële Waarde. Er worden echter geen voorspellingen gedaan wat de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen betreft, aangezien deze onbetrouwbaar zouden zijn en onderhevig zijn aan een aantal externe factoren waarop de Vennootschap geen invloed heeft. Deze variaties zijn tevens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA winst, waarop de dividenduitkering is gebaseerd.

- De Vennootschap gaat uit van een wettelijk, reglementair en fiscaal kader zoals van toepassing op de datum van deze Verrichtingsnota voor het bepalen van de vooruitzichten.

- Er wordt van uitgegaan dat de BaseCamp Verwerving en de BGA Verwerving in 2023 worden voltooid.

Hypothesen met betrekking tot elementen die de Vennootschap rechtstreeks kan beïnvloeden

Nieuwe verwervingen

- In de winstprognose werd rekening gehouden met nog niet geïdentificeerde verwervingen ten belope van EUR 50 miljoen, aan een conservatief ingeschat bruto

rendement.

Nettohuurresultaat

- Dit resultaat werd geraamd op basis van de huidige contracten. Voor nieuwe gebouwen, werd op basis van kennis van de markt een inschatting gemaakt van de verwachte huurinkomsten. De bezettingsgraad van 2022 zal naar verwachting vergelijkbaar zijn met de bezettingsgraad van 2021 voor het Vastgoed van de Vennootschap. Voor het Vastgoed is bij het opstellen van de vooruitzichten rekening gehouden met de garantie van de netto bedrijfsopbrengsten (NOI).

- Voor vastgoed waarvoor de Vennootschap een huurgarantie heeft ontvangen bij verwerving werd deze in rekening genomen voor de bepaling van het resultaat.

- Er werd in het budget een inschatting gemaakt voor dubieuze debiteuren, dit is een percentage van de huurinkomsten en werd bepaald op basis van historische informatie en een inschatting naar de toekomst. Er werd voor 2022 rekening gehouden met 0,5% niet-inbare vorderingen, waar dit historisch werd ingeschat op 0,3%.

Vastgoedkosten

- Deze kosten bevatten vooral de kosten voor onderhoud en herstellingen, verzekeringen, belastingen m.b.t. onroerende goederen dewelke niet worden doorgerekend aan de studenten, direct student gerichte publiciteit, leegstandskosten bij structurele leegstand, beheer van het vastgoed en kosten Waarderingsdeskundigen. Deze werden voor 2022 geraamd op basis van de huidige portefeuille en de verwachte nieuwe verwervingen.

Algemene kosten

- Deze kosten omvatten de interne werkingskosten van de Vennootschap, zijnde de vergoedingen van het management, bestuurdersvergoedingen, kosten van administratief personeel, kosten aansprakelijkheidsverzekeringen, kantoorkosten, afschrijvingen en inrichtingskosten.

- Hierin zijn ook de geraamde kosten voor externe adviseurs, advocaten, fiscale experts, boekhoud- en IT kosten en de vergoeding voor de Commissaris opgenomen.

- Als beursgenoteerde vennootschap bestaan de overheadkosten eveneens uit de jaarlijkse taksen op de GVV, vergoedingen verschuldigd aan de financiële agent en de liquiditeitsverstrekker, vergoedingen voor de notering op Euronext Brussels, kosten inzake prudentieel toezicht op GVV's, budget voor financiële communicatie. Enkel de kost van de financiële communicatie kan beïnvloed worden door de Vennootschap.

- De algemene kosten werden ingeschat op basis van de algemene kosten opgelopen in 2021 incl. een verhoging van deze algemene kosten, ten gevolge van verdere groei van de Vennootschap en de verwerving van de BaseCamp Groep.

Interestlasten

- Wat de inschatting van de interestlasten betreft, wordt uitgegaan van de evolutie van de financiële schulden, startend vanaf de actuele situatie op 31 december 2021 en met een raming van de bijkomende schulden voor de financiering van het in uitvoering zijnde investeringsprogramma in 2022. De interestlasten worden per contract gebudgetteerd op basis van de afgesloten financieringsovereenkomsten.

Belastingen

- Deze bevatten de jaarlijks verschuldigde vennootschapsbelasting. De belastbare basis in België is quasi nihil gezien de fiscale transparantie die de Vennootschap geniet. De verschuldigde vennootschapsbelasting heeft voornamelijk betrekking op de taxatie van de inkomsten van de Nederlandse vaste inrichting, de Nederlandse

dochtervennootschappen, de Spaanse en Portugese dochtervennootschappen, de Poolse dochtervennootschappen, de Duitse dochtervennootschappen en de Deense dochtervennootschappen. Dit is een berekening o.b.v. de geldende tarieven vennootschapsbelastingen.

9.2.2.2 Hypothesen voor de winstprognose 2023

Gehanteerde boekhoudmethoden

De gebruikte boekhoudkundige basis voor deze vooruitzichten is conform de door de Vennootschap gehanteerde boekhoudkundige methoden, in het kader van de voorbereiding van haar geconsolideerde rekeningen per 31 december 2021 conform IFRS zoals door de Europese Unie geïmplementeerd en het GVV-KB.

Hypothesen met betrekking tot elementen die de Vennootschap niet rechtstreeks kan beïnvloeden

- Bij de evolutie van de huuropbrengsten werd geen rekening gehouden met inflatie. Dit uit voorzichtigheid omdat de Vennootschap niet altijd de inflatie kan doorrekenen in haar huuropbrengsten. Bij de inschatting van de huuropbrengsten werd rekening gehouden met de huidige bezettingsgraad en werd een inschatting gemaakt voor de toekomstige bezettingsraad op basis van het verleden.

- De onroerende voorheffing wordt bepaald op basis van historische cijfers (indien beschikbaar) of inschattingen van het management in functie van vergelijkbare gebouwen. De onroerende voorheffing kan beïnvloed worden door wijzigingen in wetgeving. Onroerende voorheffing voor winkelruimtes wordt integraal aan de huurder doorgerekend in tegenstelling tot onroerende voorheffing voor studentenhuisvesting dewelke niet kan worden doorgerekend aan de huurders en volledig ten laste komt van het resultaat van de GVV.

- De noteringskosten (zoals de zgn. “abonnementstaks”, vergoeding Euronext Brussels NV, kosten FSMA, enz.) worden geschat op basis van de gangbare markttarieven, die de GVV niet controleert.

- Indien een belangrijk aantal huurders hun huurgelden niet betalen of indien de beoogde bezettingsgraad niet gehaald wordt, kan dit een impact hebben op het nettohuurresultaat. Voor de bepaling van het netto-huurresultaat werd voor 2023 rekening gehouden met 0,5% niet-inbare vorderingen, waar dit historisch werd ingeschat op 0,3%. De bezettingsgraad zal naar verwachting vergelijkbaar zijn met de bezettingsgraad van 2021 voor het Vastgoed van de Vennootschap. Voor het Vastgoed is rekening gehouden met de garantie van de netto bedrijfsopbrengsten (NOI).

- De financiële indekkingsinstrumenten (IRS’en) worden conform IFRS (IAS 39) gewaardeerd tegen marktwaarde. Gezien de volatiliteit op de internationale financiële markten, werd geen rekening gehouden met de variaties van deze marktwaarden. Deze variaties zijn tevens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA winst, waarop de dividenduitkering is gebaseerd.

- In lijn met IFRS worden de vastgoedbeleggingen (IAS 40) gewaardeerd aan Reële Waarde. Er worden echter geen voorspellingen gedaan wat de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen betreft, aangezien deze onbetrouwbaar zouden zijn en onderhevig zijn aan een aantal externe factoren waarop de Vennootschap geen invloed heeft. Deze variaties zijn tevens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA winst, waarop de dividenduitkering is gebaseerd.

- De Vennootschap gaat uit van een wettelijk, reglementair en fiscaal kader zoals van toepassing op de datum van deze Verrichtingsnota voor het bepalen van de vooruitzichten.

- Er wordt van uitgegaan dat de BaseCamp Verwerving en de BGA Verwerving in 2023

worden afgerond.

Hypothesen met betrekking tot elementen die de Vennootschap rechtstreeks kan beïnvloeden

Nettohuurresultaat

- Dit resultaat werd geraamd op basis van de huidige contracten. Voor nieuwe gebouwen, werd op basis van kennis van de markt een inschatting gemaakt van de verwachte huurinkomsten. De bezettingsgraad van 2023 zal naar verwachting vergelijkbaar zijn met de bezettingsgraad van 2021-2022 voor het Vastgoed van de Vennootschap. Voor het Vastgoed is bij het opstellen van de vooruitzichten rekening gehouden met de garantie van de netto bedrijfsopbrengsten (NOI).

- Voor vastgoed waarvoor de Vennootschap een huurgarantie heeft ontvangen bij verwerving werd deze in rekening genomen voor de bepaling van het resultaat.

- Er werd in het budget een inschatting gemaakt voor dubieuze debiteuren, dit is een percentage van de huurinkomsten en werd bepaald op basis van historische informatie en een inschatting naar de toekomst. Er werd voor 2023 rekening gehouden met 0,5% niet-inbare vorderingen, waar dit historisch werd ingeschat op 0,3%.

Vastgoedkosten

- Deze kosten bevatten vooral de kosten voor onderhoud en herstellingen, verzekeringen, belastingen m.b.t. onroerende goederen dewelke niet worden doorgerekend aan de studenten, direct student gerichte publiciteit, leegstandskosten bij structurele leegstand, beheer van het vastgoed en kosten Waarderingsdeskundigen. Deze werden voor 2022 geraamd op basis van de huidige portefeuille en de verwachte nieuwe verwervingen.

Algemene kosten

- Deze kosten omvatten de interne werkingskosten van de Vennootschap, zijnde de vergoedingen van het management, bestuurdersvergoedingen, kosten van administratief personeel, kosten aansprakelijkheidsverzekeringen, kantoorkosten, afschrijvingen en inrichtingskosten.

- Hierin zijn ook de geraamde kosten voor externe adviseurs, advocaten, fiscale experts, boekhoud- en IT kosten en de vergoeding voor de Commissaris opgenomen.

- Als beursgenoteerde vennootschap bestaan de overheadkosten eveneens uit de jaarlijkse taksen op de GVV, vergoedingen verschuldigd aan de financiële agent en de liquiditeitsverstrekker, vergoedingen voor de notering op Euronext Brussels, kosten inzake prudentieel toezicht op GVV's, budget voor financiële communicatie. Enkel de kost van de financiële communicatie kan beïnvloed worden door de Vennootschap.

- De algemene kosten werden ingeschat op basis van de algemene kosten opgelopen in 2021/HY 2022 incl. een verhoging van deze algemene kosten, ten gevolge van verdere groei van de Vennootschap en de verwerving van de BaseCamp Groep.

Interestlasten

- Wat de inschatting van de interestlasten betreft, wordt uitgegaan van de evolutie van de financiële schulden, startend vanaf de actuele situatie op 31 december 2021 en met een raming van de bijkomende schulden voor de financiering van het in uitvoering zijnde investeringsprogramma in 2022 en 2023. De interestlasten worden per contract gebudgetteerd op basis van de afgesloten financieringsovereenkomsten.

Belastingen

- Deze bevatten de jaarlijks verschuldigde vennootschapsbelasting. De belastbare basis in België is quasi nihil gezien de fiscale transparantie die de Vennootschap geniet. De

verschuldigde vennootschapsbelasting heeft voornamelijk betrekking op de taxatie van de inkomsten van de Nederlandse vaste inrichting, de Nederlandse dochtervennootschappen, de Spaanse en Portugese dochtervennootschappen, de Poolse dochtervennootschappen, de Duitse dochtervennootschappen en de Deense dochtervennootschappen. Dit is een berekening o.b.v. de geldende tarieven vennootschapsbelastingen.

9.2.2.3 Winstprognose

De winstprognose is opgesteld en voorbereid op een basis die vergelijkbaar is met die van de historische financiële informatie en die in overeenstemming is met het boekhoudbeleid van de Vennootschap.

Behoudens onvoorziene omstandigheden, stelt de Vennootschap voor boekjaar 2022 een EPRA winst per Aandeel van EUR 2,07 voorop, wat een stijging van 15% vertegenwoordigt ten opzichte van 2021, waarbij voor het dividend per aandeel een doelstelling wordt vooropgesteld van EUR 1,66 bruto per aandeel (een stijging met 15% ten opzichte van 2021), en EUR 2,38 voor het boekjaar 2023, wat een stijging van 15% vertegenwoordigt ten opzichte van 2022, met een streefcijfer voor het dividend per aandeel van EUR 1,90 bruto per aandeel (een stijging van 14% ten opzichte van 2022). Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van de resultaten en de goedkeuring door de gewone algemene vergadering van de Vennootschap voor het boekjaar eindigend op respectievelijk 31 december 2022 en 31 december 2023. De Vennootschap verwacht derhalve voor de boekjaren 2022 en 2023 een gezonde stijging van haar EPRA winst per Aandeel ten opzichte van het voorgaande jaar.

De winstprognose voor 2022 houdt rekening met nog niet geïdentificeerde verwervingen ten belope van EUR 50 miljoen, met een conservatief geschat brutorendement.

Indien de BGA Verwerving tot 2023 zou worden uitgesteld, dan zou de EPRA winst per Aandeel evenredig worden beïnvloed en zou de EPRA winst per Aandeel zoals geprojecteerd na de Transactie tussen EUR 2,38 en EUR 2,35 bedragen voor het boekjaar 2023.

Indien de BGA Verwerving niet door de Vennootschap wordt afgerond, zal de EPRA winst per Aandeel zoals geprojecteerd na de Transactie tot EUR 2,07/aandeel voor 2022 en EUR 2,38/aandeel voor 2023 naar verwachting dalen tot EUR 2,34/aandeel voor 2023 (een stijging van 13% ten opzichte van 2022) (geen daling voor 2022 aangezien de BGA Verwerving niet voor 2023 wordt verwacht).

10. DEFINITIE VAN DE BELANGRIJKSTE BEGRIPPEN

Aandeelhouders	De houders van Aandelen die zijn uitgegeven door de Vennootschap.
Aandeelhoudersbesluiten	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.3.1.1.
Aandeelhoudersleningen	De leningen verstrekt door de aandeelhouders van de Ingebrachte Vennootschappen aan de Ingebrachte Vennootschappen (in hoofdsom en rente uitstaand bij de inbreng).
Aandelen	De aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, met stemrecht en zonder aanduiding van nominale waarde, uitgegeven door de Vennootschap.
Aarhus Vastgoed	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.4.10.4.
ABB	Accelerated bookbuild.
Afgesplitste Entiteiten	BaseStack GmbH, BaseStack Sp. z o.o., BaseCamp Dortmund GmbH, BaseCamp Student Operations Sp. z o.o. en BaseCamp Student Sp. z o.o.
Afsluiting	De Kapitaalverhoging en uitgifte van de Nieuwe Aandelen.
Afsluitingsdatum	De datum van de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap die zal worden bijeengeroepen op de datum van deze Verrichtingsnota en die zal worden gehouden op 15 september 2022, of, indien het vereiste quorum niet kon worden bereikt op deze eerste buitengewone algemene vergadering, op 6 oktober 2022.
Aken Vastgoed	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.4.11.4.
BaseCamp	BaseCamp Group Ltd.
BaseCamp Aandeelhouders	Dhr. Armon Bar-Tur, Dhr. Amnon Bar-Tur, Dhr. Andreas Junius en Dhr. David Justin Hamer (als verkopers van alle aandelen van BaseCamp), allen particulieren.
BaseCamp Afsluiting OpCo's	BaseCamp Groep, exclusief de Deense OpCo's en BC Skovbrynet Residential ApS.
BaseCamp Afsluitingsdatum	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.2.1.

BaseCamp Audit Working Papers	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 5.5.1.3.
BaseCamp Call Optie	De call optie van de Vennootschap onder de Optieovereenkomst om alle aandelen van BaseCamp te verwerven van de BaseCamp Aandeelhouders.
BaseCamp Commissaris	Haines Watts Kingston LLP.
BaseCamp Earn-Out Aandeelhouders	De heer Armon Bar-Tur, de heer Amnon Bar-Tur en de heer Andreas Junius (als verkopers van aandelen van BaseCamp), allen natuurlijke personen.
BaseCamp Gecombineerd	De Deense OpCo's en de BaseCamp Afsluiting OpCo's.
BaseCamp Groep	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.4.1.1.
BaseCamp Put Optie	De put optie van de BaseCamp Aandeelhouders onder de Optieovereenkomst om de Vennootschap te verplichten al hun aandelen van BaseCamp te verwerven.
BaseCamp Raad van Bestuur	De raad van bestuur van BaseCamp.
BaseCamp Uitgestelde Afsluitingsdatum	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.2.1.
BaseCamp Uitgestelde Vergoedingsdatum	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.2.1.
BaseCamp Verwerving	Heeft de betekenis daaraan gegeven op de voorpagina's.
BaseCamp W&I Kosten	Het aandeel van de BaseCamp Aandeelhouders in de kosten van de W&I Verzekeringspolissen.
Beleggingsadviseurovereenkomsten	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 1.2.3.5.
Bestaande Aandeelhouders	De houders van Bestaande Aandelen.
Bestaande Aandelen	De 28.011.322 Aandelen die reeds bestonden vóór de Nieuwe Aandelen werden uitgegeven.
BGA Aandeelhouderslening	De door E2H aan Blue Gate Aachen verstrekte aandeelhouderslening uit hoofde van de tussen Blue Gate Aachen en E2H gesloten rentedragende kredietovereenkomst van 22 oktober 2021.

BGA Afsluitingsdatum	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.2.1.
BGA Vergoeding	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.3.4.
BGA Verwerving	Heeft de betekenis daaraan gegeven op de voorpagina's.
Blue Gate Aachen	Blue Gate Aachen GmbH.
CBRE	CBRE Limited, met maatschappelijke zetel te Henrietta House, Henrietta Place, Londen W1G 0RE, Verenigd Koninkrijk.
CDJD	CDJD Invest ApS, een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Deens recht.
Commissaris	PwC Bedrijfsrevisoren, een besloten vennootschap naar Belgisch recht, met zetel teCulliganlaan 5, 1831 Diegem, met ondernemingsnummer 0429.501.944 (RPR Brussel), ingeschreven bij het Instituut der Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Jeroen Bockaert, bedrijfsrevisor.
Corporate Governance Charter	Het corporate governance charter van de Vennootschap, zoals aangepast voor de Transactie en afhankelijk van de Afsluiting en gepubliceerd op de website van de Vennootschap.
C-Suite	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.4.1.8.
Deense OpCo Aandeelhouderslening	De lening verstrekt aan BaseCamp Student Operations ApS door haar meerderheidsaandeelhouder (in hoofdsom en rente uitstaand bij verwerving).
Deense OpCo's	BaseCamp Student Operations ApS en BaseCamp Student Real Estate ApS.
Deense OpCo's Vergoeding	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.3.2.2.
Deense OpCo's Verwerving	Heeft de betekenis daaraan gegeven op de voorpagina's.
Deense Wet op de Ruimtelijke Ordening	Geconsolideerde Wet nr. 1157 van 1 juli 2020, Wet Ruimtelijke Ordening (*Planloven*).
Doelvennootschappen	De Ingebrachte Vennootschappen, de Deense OpCo's, BaseCamp en Blue Gate Aachen.

E2H	Een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar het recht van het Groothertogdom Luxemburg en volledige dochtervennootschap van ESHF II.
E2H Geraamde Inbrengvergoeding	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.3.1.2.
E2H W&I Kosten	Het aandeel van E2H in de kosten van de W&I Verzekeringspolissen en de Verzekeringspolis met betrekking tot de eigendomstitel.
Earn-Out Aandelen	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk Chapter 2.3.3.2.
Earn-Out Bedrag	Twee opeenvolgende brutovergoedingen van (in totaal) maximaal EUR 34.000.000.
Earn-Out VWAP	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.3.3.2.
Eerste Earn-Out Opportuniteiten	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.3.3.2.
ESHF I	European Student Housing Fund.
ESHF II	European Student Housing Fund II.
FSMA	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.
Gecontroleerde Enkelvoudige Jaarrekeningen van de PropCo Entiteiten	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 5.5.1.3.
Gecontroleerde Financiële Gegevens (proefbalansen) voor Bijzondere Doeleinden van de PropCo Entiteiten en Blue Gate Aachen	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 5.5.1.3.
Gecontroleerde Gecombineerde Financiële Gegevens voor Bijzondere Doeleinden van BaseCamp Gecombineerd	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 5.5.1.3.
Gecoördineerde Statuten van de Vennootschap	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 4.11.
Gedelegeerde Verordening 2019/979	Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/979 van de Commissie van 14 maart 2019 houdende aanvulling van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad met technische reguleringsnormen betreffende essentiële financiële

	informatie in de samenvatting van een prospectus, de publicatie en classificatie van prospectussen, reclame voor effecten, aanvullingen van een prospectus, en het kennisgevingsportaal, en tot intrekking van Gedelegeerde Verordening (EU) nr. 382/2014 en Gedelegeerde Verordening (EU) 2016/301 van de Commissie, zoals gewijzigd.
Gedelegeerde Verordening 2019/980	Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980 van de Commissie van 14 maart 2019 tot aanvulling van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad wat betreft de vorm, de inhoud, de controle en de goedkeuring van het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten, en tot intrekking van Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Comissie, zoals gewijzigd.
Gedelegeerde Verordeningen	Gedelegeerde Verordening 2019/979 en Gedelegeerde Verordening 2019/980 samen.
Geraamde Inbrengvergoeding	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.3.3.2.
Geraamde Uitoefenprijs	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.3.3.2.
GVV	Gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die valt onder de Wet van 12 mei 2014 en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
GVV-KB	Het Belgische Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
GVV-Wet	De Belgische Wet van 12 mei 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, in het bijzonder door de Wet van 22 oktober 2017 tot wijziging van de GVV-Wet.
GVV-Wetgeving	De GVV-Wet en het GVV-KB.
Inbrengen	De inbreng in het kapitaal van de Vennootschap van alle aandelen van de Ingebrachte Vennootschappen en de vorderingen van de Aandeelhoudersleningen.
Inbrengvergoeding	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.3.1.2.

ING België	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht ING België NV, met zetel te Marnixlaan 24, 1000 Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0403.200.393 (RPR Brussel).
Ingangsdatum	De dag na de Afsluitingsdatum.
Ingebrachte Vennootschappen	ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o., ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o., ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o., Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH, ST Potsdam S.à r.l., ST Skovbrynet Student ApS, ESHF 2 Aarhus Residential ApS, ESHF 2 Aarhus Student ApS, BC Student Malmö AB en ESHF 2 Birketinget ApS.
Kapitaalverhoging	De kapitaalverhoging van de Vennootschap door middel van inbreng in natura van (i) alle aandelen van de Ingebrachte Vennootschappen gehouden door hun aandeelhouders, en (ii) de vorderingen van de Aandeelhoudersleningen.
Katowice Vastgoed	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.4.7.4.
KB/WIB 1992	Koninklijk Besluit van 27 augustus 1993 tot uitvoering van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992.
Koninklijk Besluit van 14 november 2007	Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, zoals gewijzigd.
Leipzig Vastgoed	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.4.4.4.
Łódź I Vastgoed	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.4.5.4.
Łódź II Vastgoed	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.4.6.4.
LTIP	Het langetermijn incentive plan dat deel uitmaakt van het herziene remuneratiebeleid van de Vennootschap (vervat in het Corporate Governance Charter zoals aangepast voor de Transactie en afhankelijk van de Afsluiting), overeengekomen tussen de Vennootschap en de heer Armon Bar-Tur en dat ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap die zal worden gehouden op de Afsluitingsdatum, en dat (i) in overeenstemming is met de GVV-Wetgeving, (ii) de betrokkenheid van de heer Armon Bar-Tur verzekert,

	en (iii) openstaat voor de leden van het Uitvoerend Comité.
Lyngby Residentieel Vastgoed	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.4.1.4.
Lyngby Studentenvastgoed	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.4.2.4.
Malmö Vastgoed	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.4.9.4.
Niet-gecontroleerde *Pro forma* Financiële Gegevens	De niet-gecontroleerde *pro forma* financiële gegevens uiteengezet in hoofdstuk 5.5.
Nieuwe Aandelen	De Aandelen die worden uitgegeven in het kader van de Kapitaalverhoging.
Notering	De notering en toelating tot de verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels van de Nieuwe Aandelen.
Ontwikkelingsprojecten	Het Malmö Vastgoed en het Aarhus Vastgoed.
Openbare GVV	Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.
Optieovereenkomst	De optieovereenkomst van 30 mei 2022, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, en aangegaan tussen (i) de Vennootschap (als koper en begunstigde van de inbreng van alle aandelen van BaseCamp), en (ii) de BaseCamp Aandeelhouders (als verkopers van alle aandelen van BaseCamp), allen natuurlijke personen.
Overeenkomst tot Aankoop van de Meerderheidsaandelen	De eerste overeenkomst tot aankoop van aandelen betreffende de verwerving van 80% van de aandelen van de Deense OpCo's van 30 mei 2022, zoals gewijzigd op 2 september 2022 en zoals verder van tijd tot tijd gewijzigd, en gesloten tussen (i) de Vennootschap (als koper van de aandelen van de Deense OpCo's); en (ii) BaseCamp (als verkoper van de aandelen van de Deense OpC'os).
Overeenkomst tot Aankoop van de Minderheidsaandelen	De tweede overeenkomst tot aankoop van aandelen betreffende de verwerving van 20% van de aandelen van de Deense OpCo's van 2 september 2022, zoals van tijd tot tijd gewijzigd en gesloten tussen (i) de Vennootschap (als koper van de aandelen van de Deense OpCo's); en (ii) CDJD (als verkoper van de aandelen van de Deense OpCo's).

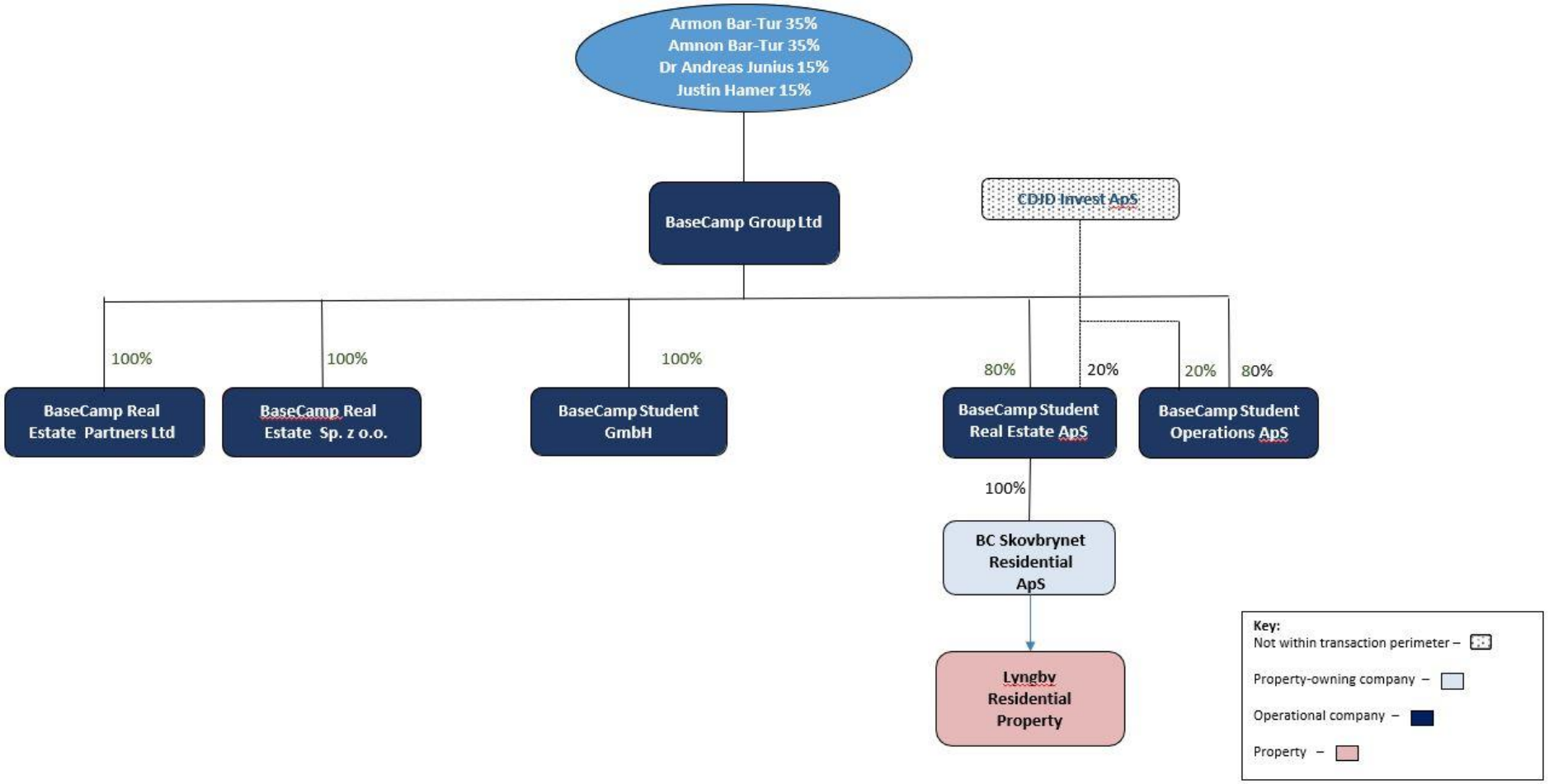
Overeenkomst tot Inbreng van Aandelen	De overeenkomst tot inbreng van aandelen van 30 mei 2022, zoals gewijzigd op 4 augustus 2022 en zoals verder van tijd tot tijd gewijzigd, en aangegaan tussen (i) de Vennootschap (als koper en begunstigde van de Inbrengen); (ii) STH (als van alle aandelen van ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o., ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o., ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o., Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH, ST Potsdam S.à r.l. en ST Skovbrynet Student ApS); en (iii) E2H (als verkoper van alle aandelen van ESHF 2 Aarhus Residential ApS, ESHF 2 Aarhus Student ApS, BC Student Malmö AB en ESHF 2 Birketinget ApS).
Overeenkomsten tot Aankoop van Aandelen	De Overeenkomst tot Aankoop van de Meerderheidsaandelen en de Overeenkomst tot Aankoop van de Minderheidsaandelen.
Overgedragen Werknemers	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.3.2.3.
Overnamewet	De Belgische Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen.
PBSA	Purpose-built student accommodation.
Potsdam Vastgoed	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.4.3.4.
PropCo Entiteiten	BC Skovbrynet Residential ApS en de Ingebrachte Vennootschappen.
Prospectus	Heeft de betekenis daaraan gegeven op de voorpagina's.
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 gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, zoals gewijzigd.
Raad van Bestuur	De raad van bestuur van de Vennootschap.
Reële Waarde	De investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de transactiekosten (zie persbericht BE-REIT Association van 10 november 2016) zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS (of "Fair value" van de vastgoedbelegging (IAS 40.5)).

Registratiedocument	Het jaarlijks financieel verslag van de Vennootschap, gepubliceerd op 19 april 2022, dat dient als registratiedocument van de Vennootschap in overeenstemming met de Prospectusverordening en dat door de FSMA werd goedgekeurd op 13 september 2022.
Risicofactoren	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 1.
Samenvatting	De samenvatting van het Prospectus, goedgekeurd door de FSMA op 13 september 2022.
Secundaire Verkoop	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.3.1.6.
Side Letters	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 1.2.3.5.
Solvgade Vastgoed	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.4.1.1.
South Campus Vastgoed	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.4.8.4.
Statuten	De statuten van de Vennootschap, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
STH	Een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar het recht van het Groothertogdom Luxemburg en volledige dochtervennootschap van ESHF I.
STH Geraamde Inbrengvergoeding	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.3.1.2.
STH W&I Kosten	Het aandeel van STH in de kosten van de W&I Verzekeringspolissen en de Verzekeringspolis met betrekking tot de eigendomstitel.
Toegestane Kapitaal	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.2.2.
Transactie	Heeft de betekenis daaraan gegeven op de voorpagina's.
U.S. Securities Act	De U.S. Securities Act van 1933 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd).
Uitgifteprijs	De uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen bij de Afsluiting, zijnde EUR 44.
Uitoefenprijs	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.3.3.2.

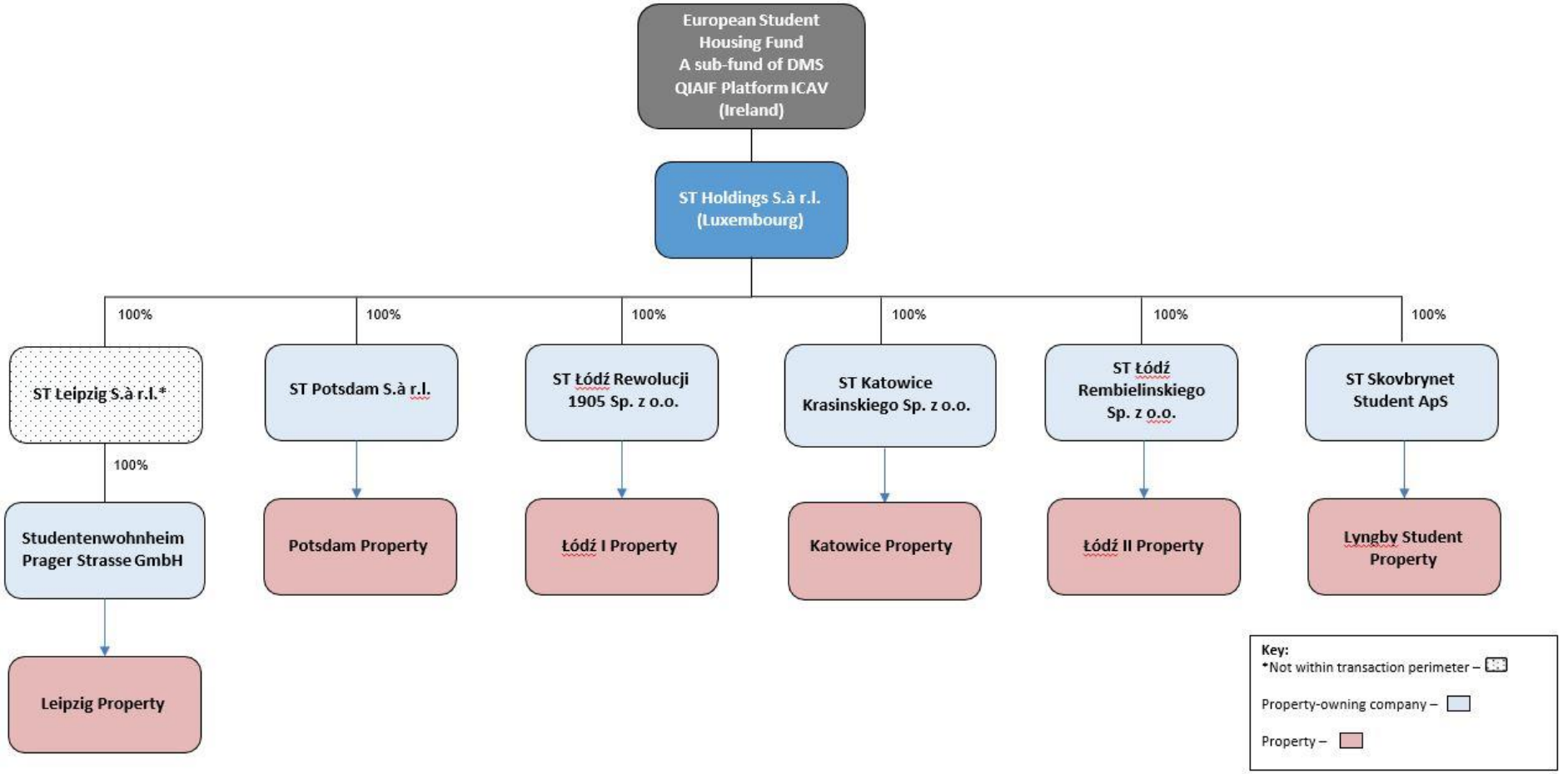
Uitoefenprijs Aandelen	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.3.3.2.
Uitvoerend Comité	Het uitvoerend comité dat bij de Afsluiting moet worden opgericht in overeenstemming met het Corporate Governance Charter (zoals aangepast voor de Transactie en afhankelijk van de Afsluiting).
Vastgoed	Het Łódź I Vastgoed, het Katowice Vastgoed, het Łódź II Vastgoed, het Leipzig Vastgoed, het Potsdam Vastgoed, het Lyngby Studentenvastgoed, het Lyngby Residentieel Vastgoed, het South Campus Vastgoed, het Aarhus Vastgoed, het Malmö Vastgoed en het Aken Vastgoed.
Verrichtingsnota	Dit document, dat werd opgesteld in overeenstemming met Bijlage 12 van de Gedelegeerde Verordening 2019/980 met het oog op deze Notering en de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de gereglementeerde markt van Euronext Brussel voor verhandeling en dat werd goedgekeurd door de FSMA op 13 september 2022.
Verzekeringspolis met betrekking tot de eigendomstitel	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.2.3.5.
Voorwaarde van Goedkeuring door de Aandeelhouders	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.3.1.1.
VWAP	Volume-weighted average price.
W&I Verzekeringspolissen	Heeft de betekenis daaraan gegeven in hoofdstuk 2.2.3.5.
Waarderingsdeskundige Expert	Heeft de betekenis daaraan gegeven in het Registratiedocument.
Wetboek Diverse Rechten en Taksen	Het Wetboek Diverse Rechten en Taksen van 2 maart 1927.
WIB 1992	Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 van 10 april 1992.
WVV	Het Belgische Wetboek van vennootschappen en verenigingen.
Xior Student Housing, Xior of Vennootschap	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Xior, een Openbare GVV, met zetel te Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerpen, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).

BIJLAGE I – STRUCTUUR VAN DE DOELVENNOOTSCHAPPEN EN HET VASTGOED

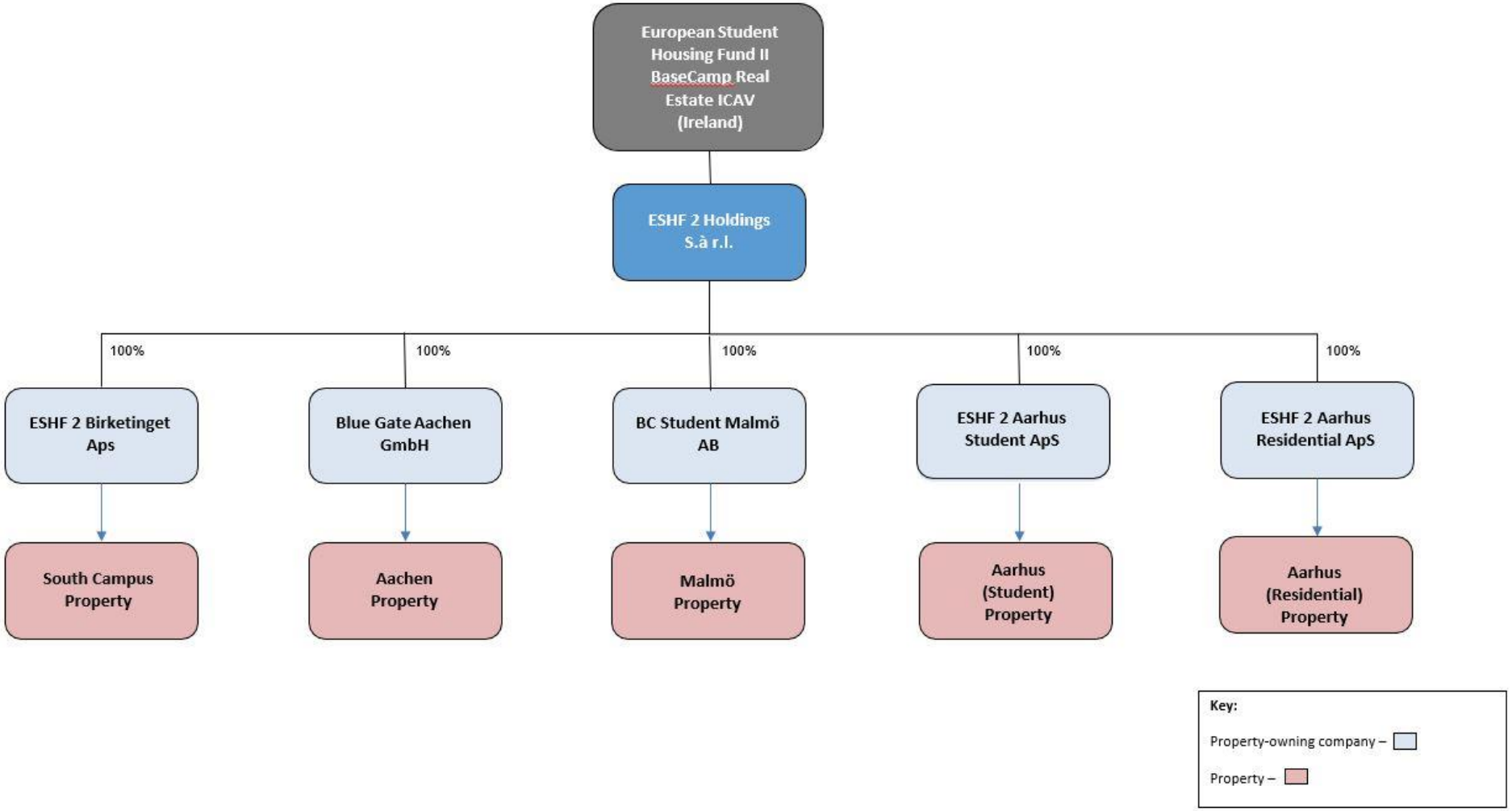
BaseCamp Groep



ESHF I


European Student Housing Fund A sub-fund of DMS QIAIF Platform ICAV (Ireland)
ST Holdings S.à r.l. (Luxembourg)
100%
100%
100%
100%
100%
100%
ST Leipzig S.à r.l.*
ST Potsdam S.à r.l.
ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o.
ST Katowice Krasinskiego Sp. z o.o.
ST Łódź Rembielinskiego Sp. z o.o.
ST Skovbrynet Student ApS
100%
Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH
Potsdam Property
Łódź I Property
Katowice Property
Łódź II Property
Lyngby Student Property
Leipzig Property
Key:
*Not within transaction perimeter –
Property-owning company –
Property –

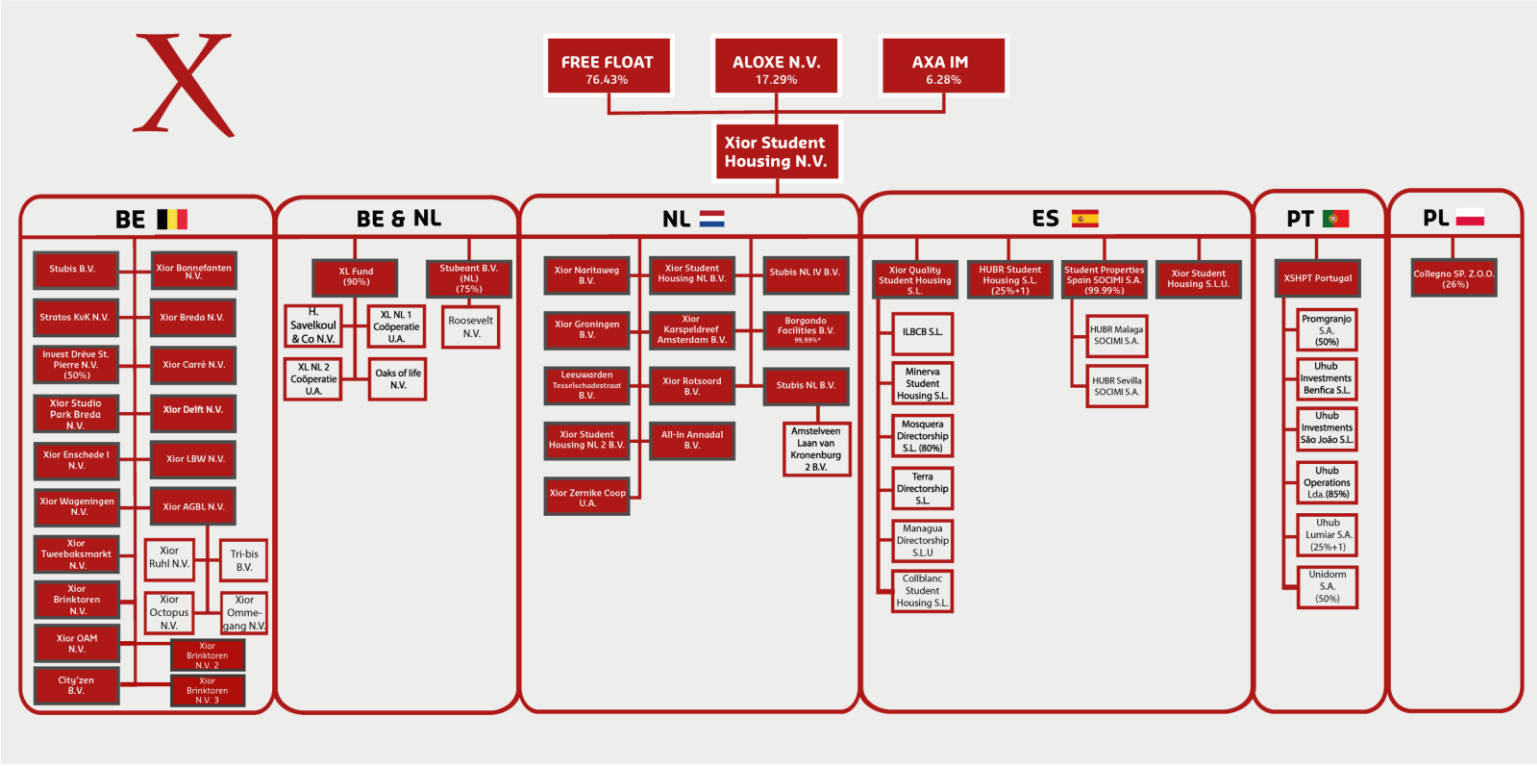
ESHF II


European Student Housing Fund II BaseCamp Real Estate ICAV (Ireland)
ESHF 2 Holdings S.à r.l.
100%
100%
100%
100%
100%
ESHF 2 Birketinget Aps
Blue Gate Aachen GmbH
BC Student Malmö AB
ESHF 2 Aarhus Student ApS
ESHF 2 Aarhus Residential ApS
South Campus Property
Aachen Property
Malmö Property
Aarhus (Student) Property
Aarhus (Residential) Property
Key:
Property-owning company –
Property –

BIJLAGE II – ALGEMENE BEDRIJFSINFORMATIE OVER DE DOELVENNOOTSCHAPPEN

Doelvennootschap	**Oprichtingsrechtsgebied**	**Datum van oprichting**	**Vennootschapsvorm**	**Registratienummer van de Vennootschap**
BaseCamp Group Ltd (voorheen Safeharbor Triton Ltd)	Engeland en Wales	9 maart 2015	Besloten vennootschap op aandelen	09478772
BaseCamp Student Operations ApS	Denemarken	23 juni 2015	Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid	36934085
BaseCamp Student Real Estate ApS	Denemarken	22 maart 2017	Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid	38511432
ST Skovbrynet Student ApS	Denemarken	2 juni 2017	Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid	38684159
ST Potsdam S.à r.l.	Groothertogdom Luxemburg	3 november 2015	Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*société à responsabilité limitée*)	B201571
Studentenwohnheim Prager Strasse GmbH	Duitsland	29 september 2014	Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*Gesellschaft mit beschränkter Haftung*)	HRB 219334 B
ST Łódź Rewolucji 1905 Sp. z o.o.	Polen	20 maart 2015	Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid	0000559040
ST Łódź Rembielińskiego Sp. z o.o.	Polen	17 november 2016	Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid	0000663027
ST Katowice Krasińskiego Sp. z o.o.	Polen	17 februari 2016	Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid	0000604188
ESHF 2 Birketinget ApS	Denemarken	9 november 2017	Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid	39076691
BC Student Malmö AB	Zweden	20 mei 2019	Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid	559208-5285
ESHF 2 Aarhus Residential ApS	Denemarken	22 juni 2017	Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid	38769421
ESHF 2 Aarhus Student ApS	Denemarken	13 februari 2008	Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid	31330238
Blue Gate Aachen GmbH	Duitsland	26 oktober 2012	Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*Gesellschaft mit beschränkter Haftung*)	HRB 221619 B

BIJLAGE III – STRUCTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP EN HAAR DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN



All participations are held 100% unless otherwise stated
*0,01 Stubis BV

BIJLAGE IV – WAARDERINGVERSLAG VAN CBRE OVER HET VASTGOED VOOR DOELEINDEN VAN HET PROSPECTUS

(*zie volgende pagina's*)

CBRE Limited
St Martin's Court
10 Paternoster Row
London EC4M 7HP

Switchboard	+44 20 7182 2000
Mobile	+44 7939 015514
Email	Joanne.winchester@cbre.com

01 September 2022

VALUATION REPORT PREPARED BY

CBRE LIMITED

HENRIETTA HOUSE

LONDON

WIG 0RE

Valuation Date: 30 August 2022

In respect of:

BaseCamp Portfolio

On behalf of:

Xior Student Housing NV

Contents

01 Valuation Report

Introduction

The Properties

02 Appendices

Appendix A – Property Details and Schedule of Values

Appendix B – Source of Information and Scope of Works

Appendix C – Valuation Assumptions

VALUATION REPORT PREPARED BY CBRE LTD

INTRODUCTION

Report Date	1 September 2022
Valuation Date	30 August 2022
Addressee	Xior Student Housing NV Frankrijklei 64-68, 2000 Antwerp Belgium (hereinafter referred to as "Xior" or the "Company")

THE PROPERTIES

The Properties	The properties held in the BaseCamp Portfolio, as set out in the Schedule of Values below.
Instruction	To value the unencumbered Freehold-Equivalent or Perpetual Usufruct interests in the properties on the basis of Fair Value and the properties at Aarhus, Malmo additionally on the basis of Market Value under Special Assumptions (as further set out below) as at the Valuation Date in accordance with Terms of Engagement entered into between CBRE and the Addressee dated 31 August 2022.
Status of Valuer	You have instructed us to act as an External valuer as defined in the current version of the RICS Valuation – Global Standards and independent valuation expert in accordance with Article 24 of the Belgian Law on Regulated Real Estate Companies (*Loi Relative aux Sociétés Immobilières Réglementées*). Please note that the Valuation may be investigated by the RICS for the purposes of the administration of the Institution's conduct and disciplinary regulations in order to ensure compliance with the Valuation Standards.
Purpose and Basis of Valuation	We understand that our valuation report and the Appendices to it (together the "Valuation Report") is required for inclusion in a Prospectus (the "Prospectus") which is to be published by Xior pursuant to the proposed listing and admission to trading of new shares in the Company on the regulated market of Euronext Brussels. In accordance with the RICS Valuation - Global Standards we have made certain disclosures in connection with this valuation instruction and our relationship with Xior. The effective date of valuation is 30 August 2022. **The Valuation is on the basis of:** • Fair Value in accordance with IFRS 13, and • For the properties at Aarhus and Malmo in addition Market Value under Special Assumptions (as further set out below). Valuation Currency: as instructed, the valuations are reported in Euros. In respect of the properties in Denmark, Poland and Sweden, the properties have been valued in the local currency and the valuations converted to Euros at the 30 August 2022 National Bank of Belgium exchange rates as at the valuation date as provided by Xior. These are set out in the table below:

	<table><tr><th></th><th>Exchange Rate</th></tr><tr><td>DKK/Euro</td><td>7.4376</td></tr><tr><td>SEK/Euro</td><td>10.65</td></tr><tr><td>PLN/Euro</td><td>4.7323</td></tr></table>
Fair Value (IFRS 13)	**€653,780,369 (SIX HUNDRED AND FIFTY-THREE MILLION, SEVEN HUNDRED AND EIGHTY THOUSAND, THREE HUNDRED AND SIXTY-NINE EUROS) exclusive of VAT**, as shown in the Schedule of Capital Values set out below. We confirm that Fair Value as defined in IFRS13 is effectively the same as Market Value. Our opinion of Fair Value is based upon the Scope of Work and Valuation Assumptions attached and has been primarily derived using comparable recent market transactions on arm's length terms. We are required to show the split of values between freehold-equivalent and perpetual usufruct property, and to report the following categories of property separately. <table><tr><th></th><th>Freehold-equivalent</th><th>Perpetual Usufruct</th><th>Total</th></tr><tr><td>Investment Assets (8)</td><td>€427,027,363 (6)</td><td>€68,676,965 (2)</td><td>€495,704,328</td></tr><tr><td>Assets Under Development (2)</td><td>€158,076,041</td><td>€0</td><td>€158,076,041</td></tr><tr><td>**Total**</td><td>**€585,103,404**</td><td>**€68,676,965**</td><td>**€653,780,369**</td></tr></table> There are no negative values to report.
Market Value under Special Assumptions (Gross Development Value) of Properties at Aarhus and Malmo	**€755,522,295 (SEVEN HUNDRED AND FIFTY-FIVE MILLION, FIVE HUNDRED AND TWENTY-TWO THOUSAND, TWO HUNDRED AND NINETY-FIVE EUROS) exclusive of VAT**, as shown in the Schedule of Capital Values set out below. Market Value under Special Assumption that the development of the properties was completed but the schemes are not stabilised yet. Our Market Value under Special Assumption reflects capital deduction for a loss of income during a stabilisation period.
Market Conditions – Global Volatility	We would draw your attention to the fact that a combination of global inflationary pressures, higher interest rates, the recent geopolitical events in Ukraine and the ongoing impact of the global COVID-19 pandemic in some markets has heightened the potential for greater volatility in property markets over the short-to-medium term.

	Past experience has shown that consumer and investor behaviour can quickly change during periods of such heightened volatility. You should note that the conclusions set out in this report are only valid as at the valuation date. Where appropriate, we would recommend that the valuation is closely monitored, as we continue to track how market participants respond to current market volatility.
Portfolios and Aggregation	We have valued the properties individually and no account has been taken of any discount or premium that may be negotiated in the market if all or part of the portfolio was to be marketed simultaneously, either in lots or as a whole.
SVPs and other Indirect Investment Structures	Where a property is owned through a special purpose vehicle (SV) or other indirect investment structure, our Valuation represents the 100% value of the whole property, values as real estate, assuming full management control. Our Valuation therefore is unlikely to represent the value of the interests in the indirect investment structure through which the property is held. Our Valuation does not necessarily represent the 'Fair Value' in accordance with IFRS 13 of the interests in the indirect investment structure through which the property is held.
Report Format	Appendix A of this Valuation Report contains the Property Details and Schedule of Values. Appendix B provides the Sources of Information and Scope of Works. Appendix C provides Valuation Assumptions. This Valuation Report consists of 26 pages, including the Appendices.
Risk Factors for Student Accommodation as an Asset Class	**Income and Occupancy** Student Housing is an income-driven property investment asset class. There are various letting models, including leases to universities, nomination agreements and lettings directly to students through an operator ('direct-let model'). The majority of the income from the portfolio is secured on rents paid directly by students as the properties are let on a direct-let model. The main risk to income is the occupancy level. During the period of the recent pandemic, a number of the schemes in the portfolio showed lower level of occupancy and therefore the income from the assets was affected. Post pandemic, based on the information provided to us by BaseCamp we understand that the properties were well let during the first part of 2022 when universities went back to teaching in person. The two Polish assets which were opened during 2021, LODZ II and Katowice, showed relatively low occupancy at 80% and 30% to students, respectively. BaseCamp adopted strategy to let the remaining rooms to Ukrainians displaced from the refugee crisis through a number of corporate contracts. In addition, apart from full-time students the schemes can be also let to young professionals. **Operational Costs and Costs of Utilities** Costs of running the properties, including maintenance, on-site staff, insurance, marketing and letting administration are borne by the landlord. In addition to the day to day running costs operators will normally charge a management fee.

	In a number of countries, PBSA rents also include costs of utilities as the properties are let on 'all-inclusive rents'. In the current economic climate with increasing energy prices this all-inclusive model represents a risk to the level of net income from the individual investment property assets due to energy costs. However, within the portfolio the operational model in Poland and Germany allows for the utilities to be re-charged to the individual tenants and thus reducing this risk. However, utilities costs for the common parts of the schemes are borne by the landlord and this remains an area of the risk unless utilities prices are fixed.
Valuation Methodology – Operational Assets	In valuing the properties, we have made key assumptions in respect of matters including, but not limited to, estimated rental values and expected future rental revenues from the property and market-based yields. In respect of development properties additional assumptions include, but are not limited to, the consented development, assumed timescales to completion, assumed future development costs and appropriate finance rates and profit rates. Such assumptions may prove in future to have been inaccurate, which could negatively affect the valuation of any of the properties. To arrive at the Fair Value of the student schemes we have derived the Market Rent by comparing the passing rent to comparable rental evidence and from this made an allowance for outgoings. We have then capitalised our estimate of net income using net initial yield based on comparable investment transactions, whilst also benchmarking the value per bedspace. We have inputted our valuation into a ten-year cashflow. Each individual cashflow has been prepared in the local currency of the country where an asset is located. On completion of the valuation, we have reflected all main inputs and outputs of the valuation in Euro applying exchange rates adopted as at 30 August 2022 based on the exchange rates by the National Bank of Belgium. Further explanation of the valuation components is set out below: **Term Time Rental Income** We adopt the room mix (number of each type) as provided to us by BaseCamp. We have reviewed and benchmarked against other market rents the proposed advertised rents for the 2022/2023 academic year as provided by BaseCamp. We then apply the rents at which we believe the scheme will achieve full occupancy. Very often these rents are the advertised rents, but occasionally we apply rents which are more or less than these when compared to the wider market. In Poland and Germany the rents quoted include VAT. The rents in our model have been adjusted for VAT. Our valuation model enables us to calculate the projected income for the next twelve months, weighted between academic years, which form the basis of our valuation. As the valuation date is 30 August 2022 the income in the valuation is based solely on the 2022/2023 rents. We reflect the tenancy lengths achieved at each property and also local market norms for the country where a scheme is located. We have assumed 97% or 98% occupancy as we are assuming rents at which the property will sell out. The Company will benefit from Rent Guarantees from the Vendor parties, ST Holdings S.à r.l. (STH) and ESHF 2 Holdings S.à r.l. (E2H) as set out

in the table below. Our valuation is based on our opinion of the net operating income based on stabilised occupancy (assuming 97% or 98% occupancy), but with the benefit of a rent guarantee which would be drawn upon to make good the income due to any occupancy shortfall.

Asset	Country	Guarantor	Period	Guarantee Euro/annum
Lodz I	Poland	STH	18 months	€1,773,852
Lodz II	Poland	STH	18 months	€2,313,345
Katowice	Poland	STH	18 months	€2,376,181
Potsdam	Germany	STH	18 months	€1,096,674
Leipzig	Germany	STH	18 months	€1,691,396
Lyngby	Demark	STH	18 months	€5,217,831
South Campus	Denmark	E2H	12 months	€2,569,437
Lyngby Residential	Denmark	BaseCamp Group Ltd	18 months	€2,648,273
Aarhus	Denmark	E2H	24 months from practical completion	€5,677, 514
Malmo	Sweden	E2H	24 months from practical completion	€4,193,966

Summer Income

With exception of the three Polish assets, other properties in the portfolio are let on 12-months lettings; therefore there is little summer income potential. However, where relevant we reflect an element of summer income potential. The Polish properties are let on 10-month contracts.

Additional Income

We have been provided by BaseCamp with data on the additional income from each operational assets in the portfolio which we have reflected in the valuation. In line with this information, we have included additional income derived from vending machines, the on-site launderette, income from additional cleaning offered to the students either during duration of their stay and/or on the departure and administration fee charged. Occasionally there may be other items such as parking spaces.

The term time rental income, summer income and additional income together form the gross rental income.

Market Rents

We have estimated the Market Rents based on comparable rental evidence. We have applied the market rents taking into account the macro

	and micro characteristics such as location of the property within each town together the size and specification of each room type. **Operational Costs** BaseCamp provided us with operational budgets for each operational asset in the portfolio. The operational budget provided include a BaseCamp management fee which, amongst other things, include salaries paid to the on-site staff as they are employed by BaseCamp. We have adopted a different approach. We have instead included the staff salaries as provided by BaseCamp in the operating costs and added a separate, lower management fee. **Management Costs** We have adopted management costs which are in line with market levels, generally at 5% of the gross income from the property reflected in our valuation. Following the review, we were satisfied that the costs we have assumed in our valuation are a reasonable representation of what the market would assume in the event of a sale. The gross rental income minus the management costs are the net rental income. **Net Initial Yield** The key yield driver in our valuations is the net initial yield. We apply the net initial yield derived from comparable transactions to the net rental income. We provide an IRR calculation on our cash flows for illustrative purposes but it is not a key driver. **Rent and Costs Inflation** The student housing sector offers an annual opportunity for rental growth. We model long term rental growth in line with 10 year CPI forecast for the given country or CPI forecast plus 1% for the three Polish assets where rental growth is forecasted to be stronger due to the substantial supply demand imbalance in the Polish PBSA market. We typically model long terms cost growth at CPI 10-year forecast for the given country. **One-off Capital Deductions for Capital Expenditure** In line with the information provided to us, we have not reflected any capital expenditure required to the assets for refurbishment or improvements. Annual maintenance of the property between tenants is reflected within operational costs, in line with the market norm. We have made a deduction from the capital value for any essential works to rectify defects. **Exit Yields** Exit is assumed at the end of the 10-year cash flow period. Our exit yield is typically 50 basis points higher than the net initial yield applied. The exit yield is applied to the projected rental income at the end of the cash flow. We apply purchaser's costs and agency fees to the exit value, if applicable, depending on the valuation practice in a given country where an asset is located. Our exit value is included within our cashflow to enable an IRR calculation to be made. The IRR is a useful tool to help further benchmark our

	valuation but it is less of a valuation driver than the net initial yield or the capital value per bedspace. **Purchaser's Costs** We have made allowance in our valuations for purchaser's costs, if this is a valuation norm in a given country where an asset is located. In line with the market practice, we have not deducted purchaser's costs in the valuation of the assets located in Poland and Sweden. In Denmark and Germany, the purchaser's costs deducted are based on the level of real estate transfer tax in a given legal jurisdiction plus allowances for agents' and legal fees. **Commercial Units** Some of the schemes have ground floor commercial units and car parking. We value the units within our main valuation model using Excel. Typically, we apply an appropriate net initial yield to the existing income. Where a unit is vacant, we capitalise the rental value and allow for a letting void, rent free period and void costs. Where appropriate, we have deducted purchaser's costs.
Valuation Approach for Properties in Course of Development	In the case of development valuations, we would draw your attention to the fact that, even in normal market conditions, the residual method of valuation is very sensitive to changes in key inputs, with small changes in variables (such as the timing of the development, finance/construction costs and sales rates) having a disproportionate effect on land value. Consequently, in reference to the Market Conditions section above it is inevitable that there is even greater uncertainty, with site values being susceptible to much more variance than normal. **Valuation Methodology** Properties held for Development or in the Course of Development have been valued on the Residual (Development Appraisal) Method. This is the commonly practised method of valuing development property, whereby the estimated total costs of realising the proposed development (including construction costs, fees and other on-costs, contingencies, costs of finance and developer's profit) are deducted from the gross development value of the completed project at PC to determine the residual land value. For the development sites, we have calculated the projected Gross Development Values (GDVs) as outlined above. We have not allowed for rental growth between the valuation date and practical completion. As the development assets are in course of development and with work advanced on site we have adopted as the costs of construction the outstanding build costs as provided to us by BaseCamp. In addition, we have reflected a contingency as provided to us and costs of mobilisation of the scheme and marketing. These costs have been provided to us by BaseCamp in addition to the Monitoring Reports. Our residual valuation reflects the costs of finance at the level appropriate at each country where an asset is located. Our valuation targets profit margin allowance reflecting the state of the project and risk factors such as risk of a late completion considering whether the development is on schedule.

Compliance with Valuation Standards	The Valuation has been prepared in accordance with the latest version of the RICS Valuation – Global Standards (incorporating the International Valuation Standards) and the UK national supplement (the "Red Book") current as the Valuation Date. The valuations are compliant with the International Valuations Standards and in accordance with Prospectus Regulation ((EU) 2017 / 1129) and paragraphs 128 to 130 of the European Securities and Market Authority (ESMA) update of the Committee of European Securities Regulators' (CESR) recommendations for the consistent implementation of the European Commission regulation (EC) n. 809/2004 implementing the Prospectus Directive and as now applicable to the Prospectus Regulation ((EU) 2017 / 1129) (the "ESMA Update") and the Euronext Brussels stock exchange requirements The properties have been valued by a valuer who is qualified for the purpose of the Valuation in accordance with the Red Book. We confirm that we have sufficient local and national knowledge of the particular property market involved and have the skills and understanding to undertake the Valuation competently. Where the knowledge and skill requirements of the Red Book have been met in aggregate by more than one valuer within CBRE, we confirm that a list of those valuers has been retained within the working papers, together with confirmation that each named valuer complies with the requirements of the Red Book. This Valuation is a professional opinion and is expressly not intended to serve as a warranty, assurance or guarantee of any particular value of the subject properties. Other valuers may reach different conclusions as to the value of the subject properties. This Valuation is for the sole purpose of providing the intended user with the valuer's independent professional opinion of the value of the subject properties as at the Valuation Date.
ESMA 130 (vi)	ESMA paragraph 130 (vi) requires us to comment on any differences between the valuation figure in this Valuation Report and the valuation figure included in the Company's latest published annual accounts, which was as at 31 December 2021. • The subject properties were not held by the Company as at 31 December 2021 and accordingly were not included in their annual accounts as at that date. • The valuations of the properties for BaseCamp as at 31 December 2021 were not undertaken by CBRE. Differences between the valuations as at 31 December 2021 and the present valuation may be attributable to a number of factors, including, but not limited to, rental and tenancy changes (including occupancy levels), capital expenditure and improvements (e.g. refurbishments), progressions of development schemes, market movement in the occupational and investment markets, and to the valuer having made different valuation assumptions.
Sustainability Considerations	Wherever appropriate, sustainability and environmental matters are an integral part of the valuation approach. 'Sustainability' is taken to mean the consideration of such matters as environment and climate change, health and well-being and corporate responsibility that can or do impact on the valuation of an asset. In a valuation context, sustainability encompasses a wide range of physical, social, environmental, and economic factors that can affect value. The range of issues includes key environmental risks, such as flooding, energy efficiency and climate, as well as matters of design, configuration, accessibility, legislation,

	management, and fiscal considerations – and current and historic land use. Sustainability has an impact on the value of an asset, even if not explicitly recognised. Valuers reflect markets, they do not lead them. Where we recognise the value impacts of sustainability, we are reflecting our understanding of how market participants include sustainability requirements in their bids and the impact on market valuations. The European Union's "Sustainable Finance Disclosure Regulations" (SFDR) may impact on asset values due to the requirements in reporting to European investors.
Assumptions	The property details on which each Valuation are based are as set out in this report. We have made various assumptions as to tenure, letting, taxation, town planning, and the condition and repair of buildings and sites – including ground and groundwater contamination – as set out below. If any of the information or assumptions on which the Valuation is based are subsequently found to be incorrect, the Valuation figures may also be incorrect and should be reconsidered.
Independence	The total fees, including the fee for this assignment, earned by CBRE Ltd (or other companies forming part of the same group of companies within the UK) from the Addressee (or other companies forming part of the same group of companies) is less than 5.0% of the total UK revenues. It is not anticipated this situation will vary in the financial year to 31 December 2022. We confirm that we do not have any material interest in Company or the properties.
Previous Involvement and Conflicts of Interest	CBRE Indirect Investment Services Limited (CBRE IISL, trading as REIB), a wholly owned subsidiary of CBRE Limited, was engaged to advise BaseCamp on its strategic options, however CBRE IISL did not advise specifically on this transaction with Xior Student Housing NV. We confirm that CBRE Ltd provided a valuation to Xior of this portfolio for acquisition purposes dated 30 April 2022 in connection with this transaction. The valuation advice was provided with an information barrier in place between the valuation team and CBRE IISL This valuation for Stock Exchange purposes does not constitute a conflict of interest with the previous valuation dated 30 April 2022 as it is undertaken for the same client. Copies of our conflict of interest checks have been retained within the working papers.
Responsibility	We are responsible for this Valuation Report and accept responsibility for the information contained in this Valuation Report and confirm that to the best of our knowledge (having taken all reasonable care to ensure that such is the case), the information contained in this Valuation Report is in accordance with the facts and contains no omissions likely to affect its import. This Valuation Report complies with Paragraphs 128 to 130 of the ESMA Update. Except for any responsibility arising under the above to any person as and to the extent there provided, to the fullest extent permitted by law we do not assume any responsibility and will not accept any liability to any other person for any loss suffered by any such other person as a result of,

	arising out of, or in accordance with this Valuation Report or our statement, required by and given solely for the purposes of complying with the Prospectus Regulation ((EU) 2017 / 1129).
Reliance	Except as set out in "Responsibility" above, the contents of this Report may only be relied upon by: i) Addressees of the Report; and ii) Parties who have received prior written consent from CBRE in the form of a reliance letter; for the specific purpose set out herein and no responsibility is accepted to any third party for the whole or any part of its contents. No reliance may be placed upon the contents of this Valuation Report by any party for any purpose other than in connection with the Purpose of Valuation.
Publication	Neither the whole nor any part of our report nor any references thereto may be included in any published document, circular or statement nor published in any way without our prior written approval of the form and context in which it will appear. Before this Valuation Report, or any part thereof, is disclosed orally or otherwise to a third party, CBRE's written approval of the form and context of such publication or disclosure must first be obtained. Such publication or disclosure will not be permitted unless where relevant it incorporates the Assumptions referred to herein. For the avoidance of doubt, such approval is required whether or not CBRE is referred to by name and whether or not the contents of our Valuation Report are combined with others. Such publication of, or reference to this report will not be permitted unless it contains a sufficient contemporaneous reference to any departure from the Red Book or the incorporation of the special assumptions referred to herein.

Yours faithfully	Yours faithfully
Jo Winchester FRICS BSc (Hons)	Ewa Scott MRICS MA
Executive Director	Associate Director
RICS Registered Valuer	RICS Registered Valuer
For and on behalf of CBRE Limited Joanne.Winchester@cbre.com	For and on behalf of CBRE Limited Ewa.scott @cbre.com

Appendix A - Property Details and Schedule of Values

Property Address	Description and Location	Tenure	No of beds	Gross Income	Net Income	Fair Value
OPERATIONAL ASSETS – STUDENT ACCOMMODATION						
Poland						
BaseCamp LODZ I, 45 Rewolucji 1905r. St., Lodz, 90-215	624 beds in 487 rooms, opened in November 2017. The property is in the city centre by the University of Lodz campus. The property has an additional 3,424 sq m of commercial space and 48 car parking spaces. Date of Inspection: 14 March 2022.	Perpetual usufruct until June 2089	624	€2,256,704	€ 1,488,425	€31,380,090
BaseCamp LODZ II, 16/18 Rembielinskiego St., Lodz, 93-575	631 beds with 2,007 sq m of commercial space let to Just Gym. The property is located with proximity to the city centre and Lodz University of Technology. The scheme opened in October 2020. Date of Inspection: 14 March 2022.	Perpetual usufruct until June 2089	631	€2,781,539	€1,894,448	€37,296,875
BaseCamp KATOWICE, 29 Krasinskiego St., Katowice, 40-272	733 beds (GIA 34,087 sq m) and three commercial units totalling 2,236 sq m. The property is in the city centre and became operational in October 2021. Date of Inspection: 4 March 2022	Freehold-equivalent	733	€3,252,262	€2,272,187	€42,357,839
Total: Poland			1,988	€8,290,505	€5,655,059	€111,034,803

Germany						
BaseCamp Potsdam, Kossätenweg 25, 14476 Potsdam	The scheme provides 263 rooms (GIA 10,131 sq m). It is located outside the city centre, 250 metres from the University of Potsdam Golm campus and 150 metres from the Max Planck Institute for Molecular Plant Physiology. There is good public transport from the asset to Potsdam city centre and Berlin available at Golm Bhf light-rail station (75 metres from the scheme). The scheme opened in October 2017. Date of Inspection: 9 March 2022.	Freehold-equivalent	263	€1,968,548	€1,117,802	€28,350,000
BaseCamp Leipzig, Prager Str. 53, 04317 Leipzig	412 beds in 385 rooms and a 28 space underground car park. The scheme opened in October 2018 and it is located 250 metres from the main Leipzig University campus, approximately 1.6km from the city centre. Date of Inspection: 9 March 2022	Freehold-equivalent	412	€2,776,808	€1,841,401	€45,960,000
Total: Germany			675	€4,745,356	€2,959,203	€74,310,000
Denmark						

BaseCamp Lyngby, Skovbrynet 2 and 2A, 2800 Kongens Lyngby (Student housing)	639 beds with 80 car parking spaces, located in Lyngby, a suburb of Copenhagen. The property is located 1.6 km from the Technical University of Denmark (DTU). The scheme opened in August 2020. The scheme is conjoined with Lyngby Residential (see below). Date of Inspection: 10 March 2022.	Freehold-equivalent	639	€7,200,510	€5,541,847	€155,895,719
BaseCamp South Campus, Birketinget 6, Copenhagen S	350-bed scheme (13,900 sq m) converted from an office block in January 2021. It is located to the south of Copenhagen city centre and located 400 m to the south campus of the University of Copenhagen and IT University of Copenhagen. Date of Inspection: 10 March 2022.	Freehold-equivalent	350	€3,690,198	€2,670,700	€77,180,811
Total: Denmark			989	€10,890,708	€8,212,547	€233,076,530
OPERATIONAL ASSETS – RESIDENTIAL						
BaseCamp Lyngby, Skovbrynet 4, 2800 Kongens Lyngby (Residential)	The property comprises an operational residential scheme of 147 residential units, comprising apartments of between one and four bedrooms which are let to a combination of students, seniors and other	Freehold-equivalent	147	€3,051,775	€2,467,250	€77,282,995

	renters. The scheme was opened in August 2020 and comprises a total of 12,055 sq m of residential accommodation and ancillary areas. Date of Inspection: 10 March 2022.					
Total Operational Assets			3,799	€26,978,343	€19,294,060	€495,704,328

DEVELOPMENT ASSETS						
	Description, Location, Key Valuation Assumptions	**Tenure**	**Planned No of beds**	**Gross Market Rent**	**Net Market Rent**	**Fair Value**
BaseCamp Aarhus, Helsingforsgade 4, Aarhus N, 8200, Denmark	On planned completion in August 2023, the property will comprise 663 student bedspaces (20,105 sq m), with 55 studios and 608 in clusters across two buildings, connected via an underground basement. In addition, there will be a 420 sq m retail unit on the ground floor and an 80-space car park under the building. The site is a 5-minute walk from Aarhus University. The city centre is within easy reach, either by bike or by public transport. Date of Inspection: 10 March 2022. Town planning / building permit status: dated 27 September 2021	Freehold-equivalent	663	€7,163,219	€5,528,899	€77,983,145

	Stage of construction: foundations and frame in progress Key Valuation Assumptions: Timings: 12 months to completion Costs to completion (inc. finance): €56,207,941 Developer's profit: 10% of costs to spend GDV (completed and stabilised letting): €149,019,845					
BaseCamp Tåtplatsen, Einar Hansens Esplanad 10, 211 77 (Malmo, Sweden)	When completed, the scheme will provide a 583-bed PBSA scheme (20,492 sq m) with a commercial element of 83 sq m retail, 585 sq m storage and 31 car parking spaces. The scheme is part of a major development of the West Harbour area in central Malmo. The property is located a 10-minute walk from Malmo city centre and 1 km from Malmo University. The scheme is due to complete August 2023. Date of Inspection: 8 March 2022. Town planning / building permit status: in place, ref: Dp5450 Stage of construction: foundations, frame and roof completed,	Freehold-equivalent	583	€4,925,229	€3,814,032	€80,093,897

	façade in progress. Key Valuation Assumptions: Timings: 12 months to completion Costs to completion (inc. finance): €21,727,780 Developer's profit: 7.5% of costs to complete GDV (completed and stabilised letting): €110,798,122					
Total Development Assets			1,246	€12,088,448	€9,342,931	€158,076,041

Sensitivity Analysis for BaseCamp Aarhus, Helsingforsgade 4, Aarhus N, 8200, Denmark

		Gross Development Value				
		-10.00%	**-5.00%**	**0.00%**	**5.00%**	**10.00%**
Construction	**-10.00%**	€ 67,889,780	€ 75,421,886	€ 81,609,470	€ 87,797,053	€ 93,984,634
	-5.00%	€ 67,476,136	€ 73,663,770	€ 79,851,356	€ 86,038,940	€ 92,226,523
	0.00%	€ 65,718,032	€ 71,905,653	**€ 77,982,145**	€ 84,280,826	€ 90,468,410
	5.00%	€ 63,959,925	€ 70,147,496	€ 76,335,124	€ 82,522,710	€ 88,710,296
	10.00%	€ 62,201,814	€ 68,389,390	€ 74,576,958	€ 80,764,594	€ 86,952,180

Sensitivity Analysis for BaseCamp Tåtplatsen, Einar Hansens Esplanad 10, 211 77 (Malmo, Sweden)

		Gross Development Value				
		-10.00%	**-5.00%**	**0.00%**	**5.00%**	**10.00%**
Construction	**-10.00%**	€ 71,468,260	€ 76,227,613	€ 80,986,965	€ 85,746,317	€ 90,505,668
	-5.00%	€ 71,043,858	€ 75,803,211	€ 80,555,052	€ 85,321,916	€ 90,081,267
	0.00%	€ 70,619,424	€ 75,378,809	**€ 80,093,897**	€ 84,897,515	€ 89,656,866
	5.00%	€ 70,195,027	€ 74,954,369	€ 79,713,761	€ 84,473,113	€ 89,232,465

10.00%	€ 69,770,628	€ 74,529,972	€ 79,289,359	€ 84,048,712	€ 88,808,064

Appendix B - Sources of Information and Scope of Works

Sources of Information	We have carried out our work based upon information supplied to us by the Company's professional advisors, as set out within this report, which we have assumed to be correct and comprehensive. Information Requested and Provided: • Tenancy Schedules: Provided by BaseCamp • Building Costs: Provided by BaseCamp • Project Timescale: Provided by BaseCamp • Floor plans: Where provided these came from BaseCamp • Monitoring Reports for developments: Aarhus and Malmo We requested but were not provided with: • Floor areas: Full areas were not provided. We were provided with room sizes and Gross Internal Areas by BaseCamp • Environmental reports: None Provided • Technical reports: None Provided • Legal reports: None Provided • Planning reports: None Provided
Inspection	The properties were inspected internally as per the list below: Lodz I - 14th March 2022 by Marta Pawluszewicz, CBRE Sp. z.o.o. Lodz II - 14th March 2022 by Marta Pawluszewicz, CBRE Sp. z.o.o. Katowice - 4th March 2022 by Marta Pawluszewicz, CBRE Sp. z.o.o. Potsdam - 9th March 2022 by Sandra Scholz, CBRE GmbH Leipzig - 9th March 2022 by Marcus Max, CBRE GmbH Lyngby Student - 10th March 2022 by Charles van den Berg, CBRE A/S South Campus - 10th March 2022 by Anders Krog, CBRE A/S Lyngby Residential - 10th March 2022 by Charles van den Berg, CBRE A/S Aarhus - 10th March 2022 by Peter Svendson, CBRE A/S Malmo - 8th March 2022 by Cissi Chong & Daniel Holmkvist, CBRE Sweden AB
Areas	We have not measured the properties but have relied upon the floor areas provided to us by you or your professional advisors, which we have assumed to be correct and comprehensive, and which you have advised us were calculated using the Gross Internal Area (GIA) as set out in the latest edition of the RICS Property Measurement Standards.

Environmental Considerations	We have not been instructed to make any investigations in relation to the presence or potential presence of contamination in land or buildings or the potential presence of other environmental risk factors and to assume that if investigations were made to an appropriate extent, then nothing would be discovered sufficient to affect value. We have not carried out investigation into past uses, either of the property or of any adjacent lands, to establish whether there is any potential for contamination from such uses or sites, or other environmental risk factors and have therefore assumed that none exists.
Services and Amenities	We understand that the properties are located in an area served by mains gas, electricity, water and drainage. None of the services have been tested by us.
Repair and Condition	We have not been provided with a building survey. However, CBRE have been instructed to undertake a Technical Due Diligence review of the portfolio. We recommend that this is made available to us at the earliest point.
Town Planning	We have not undertaken planning enquiries.
Titles, Tenures and Lettings	Details of title/tenure under which the properties are held and of lettings to which it is subject are as supplied to us. We have not generally examined nor had access to all the deeds, leases or other documents relating thereto. Where information from deeds, leases or other documents is recorded in this report, it represents our understanding of the relevant documents. We should emphasise, however, that the interpretation of the documents of title (including relevant deeds, leases and planning consents) is the responsibility of your legal adviser. We have not conducted credit enquiries on the financial status of any tenants. We have, however, reflected our general understanding of purchasers' likely perceptions of the financial status of tenants

Appendix C - Valuation Assumptions

Introduction	An Assumption is defined in the Red Book Glossary and Appendix 3 to be a "supposition taken to be true" (an "Assumption"). Assumptions are facts, conditions or situations affecting the subject of, or approach to, a valuation that it has been agreed need not be verified by the valuer as part of the valuation process. Assumptions are made when it is reasonable for the valuer to accept that something is true without the need for specific investigation. The Company has confirmed and we confirm that our Assumptions are correct as far as the Company and we, respectively, are aware. In the event that any of these Assumptions prove to be incorrect then our valuations should be reviewed. The principal Assumptions which we have made are stated within this Valuation Report. For the avoidance of doubt, the Assumptions made do not affect compliance with the approach to Fair Value under the Red Book.
Capital Values	The Valuation has been prepared on the basis of "Fair Value" in accordance with International Financial Reporting Standard 13 ("IFRS 13"), which is defined as: "The price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date." "Fair Value", for the purpose of financial reporting under IFRS 13, is effectively the same as "Market Value", which is defined in the Red Book as: "The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the Valuation Date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion." The Valuation represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale at the Valuation Date. No adjustment has been made to this figure for any expenses of acquisition or realisation - nor for taxation which might arise in the event of a disposal. No account has been taken of any inter-company leases or arrangements, nor of any mortgages, debentures or other charge. No account has been taken of the availability or otherwise of capital based Government or European Community grants.
Taxation, Costs and Realisation Costs	As stated above, no allowances have been made for any expenses of realisation nor for taxation which might arise in the event of a disposal. Our valuations reflect purchasers' statutory and other normal acquisition costs.

VAT	All rents and capital values stated in this report are exclusive of VAT.
Gross Rents	Gross Rents in our valuation is based on the Market Rents (adjusted for VAT in Poland and Germany) charged by BaseCamp for academic year 2022/2023. In this income we have also included our estimate of vacation income and additional income streams and a passing income from commercial units.
Net Annual Rent	We calculate the Actual Net Rental Income by deduction of the operational costs based on the operational budgets provided to us by the Company from the Gross Rents.
Rental Values	Unless stated otherwise rental values indicated in our report are those which have been adopted by us as appropriate in assessing the capital value and are not necessarily appropriate for other purposes, nor do they necessarily accord with the definition of Market Rent in the Red Book, which is as follows: "The estimated amount for which an interest in real property should be leased on the Valuation Date between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."
Fixtures, Fittings and Equipment	Items of plant and machinery normally considered as landlord's fixtures such as lifts, escalators, air conditioning, central heating and other normal service installations have been treated as an integral part of the building and are included within our valuation. Furthermore, a number of items that normally might be regarded as tenant's fixtures and fittings - such as trade appliances, furniture and equipment - as well as soft goods considered necessary to generate the turnover and profit, are included in our valuation of the property. The vacant possession valuation assumes that properties are available for sale including all fixtures and fittings. We understand that fixtures, machinery and equipment are either owned, leased or under contract. We have made no adjustment to reflect the net present value of meeting any existing lease contracts in respect of the equipment. Unless stated otherwise within this report, we have assumed that any such leasing costs are reflected in the trading figures supplied to us, and that all trade fixtures and fittings essential to the running of the property as an operational entity would be capable of transfer as part of a sale of the building, and any necessary third party consents obtained. All measurements, areas and ages quoted in our report are approximate.
Environmental Matters	In the absence of any information to the contrary, we have assumed that: a) the properties are not contaminated and are not adversely affected by any existing or proposed environmental law;

	b) any processes which are carried out on the properties which are regulated by environmental legislation are properly licensed by the appropriate authorities; c) the properties possess or will possess current Energy Performance Certificates as required under the relevant Government Directives. d) the properties are either not subject to flooding risk or, if they are, sufficient flood defences are in place and appropriate building insurance could be obtained at a cost that would not materially affect the capital value; and e) invasive species such as Japanese Knotweed are not present on the properties. High voltage electrical supply equipment may exist within, or in close proximity of, the properties. The UK's National Radiological Protection Board (NRPB) has advised that there may be a risk, in specified circumstances, to the health of certain categories of people. Public perception may, therefore, affect marketability and future value of the properties. Our Valuation reflects our current understanding of the market and we have not made a discount to reflect the presence of this equipment.
Repair and Condition	In the absence of any information to the contrary, we have assumed that: a) there are no abnormal ground conditions, nor archaeological remains, present which might adversely affect the current or future occupation, development or value of the properties; b) the properties are free from rot, infestation, structural or latent defect; c) no currently known deleterious or hazardous materials or suspect techniques, including but not limited to Composite Panelling, ACM Cladding, High Alumina Cement (HAC), Asbestos, have been used in the construction of, or subsequent alterations or additions to, the properties; and d) the services, and any associated controls or software, are in working order and free from defect. We have otherwise had regard to the age and apparent general condition of the properties. Comments made in the property details do not purport to express an opinion about, or advise upon, the condition of uninspected parts and should not be taken as making an implied representation or statement about such parts.
Title, Tenure, Lettings, Planning, Taxation and Statutory & Local Authority Requirements	Unless stated otherwise within this report, and in the absence of any information to the contrary, we have assumed that: a) the properties possess a good and marketable title free from any onerous or hampering restrictions or conditions; b) the buildings have been erected either prior to planning control, or in accordance with planning permissions, and have

	the benefit of permanent planning consents or existing use rights for their current use; c) the properties are not adversely affected by town planning or road proposals; d) the buildings comply with all statutory and local authority requirements including building, fire and health and safety regulations, and a fire risk assessment and emergency plan are in place; e) only minor or inconsequential costs will be incurred if any modifications or alterations are necessary in order for occupiers of the properties to comply with the relevant disability discrimination legislation; f) there are no tenant's improvements that will materially affect our opinion of the rent that would be obtained on review or renewal; g) tenants will meet their obligations under their leases; h) there are no user restrictions or other restrictive covenants in leases which would adversely affect value; i) where appropriate, permission to assign the interest being valued herein would not be withheld by the landlord where required; j) vacant possession can be given of all accommodation which is unlet or is let on a service occupancy; and k) where relevant, real estate transfer tax will apply at the rates currently applicable.

DE VENNOOTSCHAP

XIOR STUDENT HOUSING NV
OGVV naar Belgisch recht
Frankrijklei 64-68
2000 Antwerpen
België

COMMISSARIS VAN DE VENNOOTSCHAP

PwC Bedrijfsrevisoren BV
Culliganlaan 5
1831 Diegem
België

JURIDISCH ADVISEUR VAN DE VENNOOTSCHAP

Freshfields Bruckhaus Deringer LLP
Marsveldplein 5
1050 Brussel
België

FINANCIEEL ADVISEUR VAN DE VENNOOTSCHAP

ING België NV
Marnixlaan 24
1000 Brussel
België