



**XIOR STUDENT HOUSING NV**

**Verslag van de Commissaris over de  
kapitaalverhoging door inbreng in natura  
in Xior Student Housing NV  
overeenkomstig artikel 602 van het  
Wetboek van Vennootschappen**

11 december 2018

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE KAPITAALVERHOOGING DOOR INBRENG IN NATURA IN XIOR STUDENT HOUSING NV OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 602 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN**

---

**1. Opdracht**

De Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV (respectievelijk de “Raad van Bestuur” en de “Vennootschap”) neemt zich voor om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen door een inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal, zoals beschreven in zijn ontwerp van bijzonder verslag (zie bijlage) (het “Bijzonder Verslag”).

De Raad van Bestuur heeft daartoe de Commissaris van de Vennootschap, PwC Bedrijfsrevisoren bvba, vertegenwoordigd door Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, de opdracht gegeven om verslag uit te brengen over de hierboven beschreven kapitaalverhoging door inbreng in natura en dit overeenkomstig art. 602 van het Wetboek van Vennootschappen.

Artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen stelt dat:

*“Ingeval een kapitaalverhoging een inbreng in natura omvat, maakt de Commissaris of, voor vennootschappen waar die er niet is, een bedrijfsrevisor aangewezen door de raad van bestuur, vooraf een verslag op.*

*Dat verslag heeft inzonderheid betrekking op de beschrijving van elke inbreng in natura en op de toegepaste methoden van waardering. Het verslag moet aangeven of de waardebepalingen waartoe deze methoden leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, bij gebreke van een nominale waarde, de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met het agio van de tegen de inbreng uit te geven aandelen. Het verslag vermeldt welke werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.*

*In een bijzonder verslag, waarbij het in het eerste lid bedoelde verslag wordt gevoegd, zet de raad van bestuur uiteen waarom zowel de inbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging van belang zijn voor de vennootschap en eventueel ook waarom afgeweken wordt van de conclusies van het bijgevoegde verslag.*

*Het bijzondere verslag van de raad van bestuur en het bijgevoegde verslag worden neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel, overeenkomstig artikel 75.*

*Wanneer tot verhoging van het kapitaal wordt besloten door de algemene vergadering, overeenkomstig artikel 581, worden de in het derde lid genoemde verslagen in de agenda vermeld. Een afschrift ervan kan worden verkregen overeenkomstig artikel 535.”*

Op grond van artikel 602 § 1, lid 3 van het Wetboek van Vennootschappen is de Raad van Bestuur van de Vennootschap verantwoordelijk voor het opstellen van een Bijzonder Verslag waarin het belang voor de Vennootschap van zowel de inbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging wordt uiteengezet, en waarin, in voorkomend geval, de redenen worden toegelicht voor het afwijken van de conclusies van de Commissaris. Meer in het bijzonder is de Raad van Bestuur verantwoordelijk voor de waardering van de inbreng en voor de bepaling van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding.

## **2. Identificatie van de verrichting**

### **2.1 Beschrijving van de Inbreng**

De inbreng bestaat uit 871 van de 1000 aandelen (de 'Aandelen'), volledig volstort, van All-In Annadal B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (1076 EC) Amsterdam, aan de Fred. Roeskestraat 97F, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 64925366 (Annadal).

De inbrenger is All-In Investments Holding B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (1076 EC) Amsterdam, aan de Fred. Roeskestraat 97F, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 64980421.

Op 3 december 2018 heeft de Inbrenger een koop-verkoop overeenkomst gesloten met de Vennootschap tot verkoop van alle 1000 aandelen van All-In Annadal B.V. In deze overeenkomst werd een inbrengoptie opgenomen. Op 5 december 2018 werd gedeeltelijk gebruik gemaakt van deze inbrengoptie, waardoor 871 van de 1000 Aandelen ingebracht zullen worden in ruil voor aandelen van de Vennootschap (de 'Inbreng').

### **2.2 Waardering van de inbreng**

De inbrengwaarde van de aandelen werd door de Raad van Bestuur en de Inbrenger bepaald op basis van een gecorrigeerd boekhoudkundig eigen vermogen van Annadal, volgens een berekeningsschema vastgelegd tussen partijen en op basis van de overdrachtsjaarrekening per 12 december 2018 van Annadal (de "Overdrachtsjaarrekening"). Bij de berekening van deze Inbrengwaarde werd rekening gehouden met de bedrijfseconomische waarde van het Vastgoed dat wordt aangehouden door Annadal, door partijen gewaardeerd op EUR 62.625.000,00. De totale waarde van de aandelen werd bepaald op EUR 34.458.152,48. Rekenkundig werd de waarde van de in te brengen aandelen (871 van de 1000 aandelen) vastgesteld op EUR 30.000.000,00 na afronding (de 'Inbrengwaarde').

### **2.3 De als tegenprestatie verstrekte vergoeding**

Volgens het ontwerp van Bijzonder Verslag van de Raad van Bestuur van de inbrenggenietende vennootschap bestaat de vergoeding voor de inbreng uit een uitgifte van 800.000 nieuwe aandelen van de Vennootschap.

De nieuwe aandelen zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap. De nieuwe aandelen zullen prorata temporis delen in het resultaat van het lopende boekjaar vanaf 5 december 2018 (datum van de inbrengovereenkomst).

Hetzelfde Bijzonder Verslag voorziet tevens dat de waarde van de inbreng mogelijks verder aangepast zal worden in geval van aanpassing van de Overdrachtsrekeningen. Het verschil zal desgevallend vergoed worden in geld.

### **2.4 Belang voor de vennootschap**

Uit lezing van het Bijzonder Verslag onthouden wij dat de Raad van Bestuur deze kapitaalverhoging door inbreng in natura als volgt rechtvaardigt:

*"Sinds haar oprichting heeft Xior zich toegespitst op een continue versterking en uitbreiding van haar vastgoedportefeuille.*

#### **a. Belang van de voorgestelde inbreng van de Aandelen**

*Annadal voldoet aan de definitie van vastgoedvennootschap zoals voorzien door artikel 2, 4° van de GVV-Wet en de verwerving van aandelen in Annadal (onder meer door de voorliggende Inbreng) is bijgevolg voor Xior een toegelaten activiteit. Deze operatie (inclusief de Inbreng) past dan ook in de strategie van Xior, alsmede in de verwezenlijking van haar doel.*

*De voorgestelde kapitaalverhoging zorgt voor een versterking van het eigen vermogen van Xior en komt derhalve ook de (wettelijke begrensde) schuldgraad ten goede. Door de transactie zal de schuldgraad van Xior (op pro forma basis, enkel rekening houdend met de impact van de inbreng in natura en dus abstractie makend van enige andere wijzigingen) van 48,50% op 30 september 2018 wijzigen naar 48,70% (waar een volledige verwerving in geld de schuldgraad zou doen stijgen naar 52,29%).*

*De versterking van het eigen vermogen biedt Xior tevens de mogelijkheid om in de toekomst haar groei-intenties verder te realiseren.*

*De versterking van het eigen vermogen van Xior zal bovendien een rol spelen in de beoordeling van de financiële gezondheid van Xior door derden (niet alleen kredietinstellingen, maar ook leveranciers en klanten), en zal de mogelijkheid bieden om in de toekomst bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten. De kapitaalstructuur van Xior wordt op deze manier proactief beheerd en laat toe een buffer aan kredietfaciliteiten te behouden.*

*Op deze wijze gebeurt de groei van de portefeuille middels een gezonde combinatie van verschillende financieringsbronnen en blijft de schuldgraad onder controle.*

*De raad van bestuur stelt dus vast dat de Inbreng en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging in het belang van Xior zijn.*

#### **b. Het Vastgoed**

*Op datum van dit verslag behoort het Vastgoed zoals hierna beschreven (in dit verslag hierna verder aangeduid als het Vastgoed) tot de activa van Annadal.*

*Het Vastgoed betreft de zogenaamde “Annadal” site te Maastricht (Nederland), bestaande uit een terrein met verschillende gebouwen, gelegen te Maastricht aan de Brouwersweg 100 (6216 EG) en Becanusstraat 13-17 (6216 BX), kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie K, perceelnummer 5138, 5139 en 5140.*

*De verschillende gebouwen aanwezig op deze site bevatten in de eerste plaats 723 studentenunits, op basis van lange termijn verhuurcontracten verhuurd aan Universiteit Maastricht en Stichting Student en Huisvesting. Bijkomend bevatten de gebouwen kantoor en andere ruimtes die verhuurd zijn aan de Universiteit Maastricht, verschillende zorgverstrekkers en (para)medische professionals. Verdere aan- en toebehoren op het terrein omvatten een tennisbaan, fietsenstalling, parkeerplaatsen. Bovendien biedt deze site nog een ontwikkelingspotentieel, waarvan middels deze operatie reeds de grondcomponent wordt verworven.*

*Xior verwerft met de Inbreng dus onrechtstreeks een site bestaande uit in totaal 723 studentenunits gelegen in de studentenstad Maastricht.*

*Xior beschikt op vandaag reeds over diverse studentenpanden en ontwikkelingen in Maastricht, en zal met deze acquisitie haar aanbod verder uitbreiden, wat eveneens schaalvoordelen met zich meebrengt voor het beheer van deze units.”*

### **3. Uitgevoerde werkzaamheden**

#### **3.1 Toegepaste methode van waardering**

Wij merken hierbij vooreerst op dat de Raad van Bestuur verantwoordelijk is voor de waardering van de inbreng en voor de vergoeding die wordt uitgekeerd.

Zoals in het ontwerp van Bijzonder Verslag wordt toegelicht, werd de Inbrengwaarde met de Inbrenger bepaald op basis van een gecorrigeerd boekhoudkundig eigen vermogen van Annadal, volgens een berekeningsschema op basis van de overdrachtsrekeningen per 12 december 2018 en een bedrijfseconomische waarde van het vastgoed dat wordt aangehouden door Annadal. De totale waarde van de in te brengen aandelen werd vastgesteld op EUR 30.000.000,00 en in het ontwerp van Bijzonder Verslag als volgt verantwoord:

*“De inbrengwaarde van de in te brengen Aandelen (de Inbrengwaarde) wordt bepaald op basis van het gecorrigeerd boekhoudkundig eigen vermogen van Annadal, volgens een berekeningsschema vastgelegd tussen partijen en op basis van de overdrachtsjaarrekening per 12 december 2018 van Annadal (de Overdrachtsjaarrekening) en rekening houdend met het feit dat de Inbreng slechts 871 van de 1.000 aandelen in Annadal als voorwerp heeft. Bij de berekening van deze Inbrengwaarde werd rekening gehouden met de bedrijfseconomische waarde van het Vastgoed dat wordt aangehouden door Annadal, door partijen gewaardeerd op EUR 62.625.000,00.*

*De op basis van voormelde berekeningswijze tussen de partijen overeengekomen Inbrengwaarde, bedraagt EUR 30.000.000.*

*Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-Wet dient een waarderingsverslag te worden opgesteld door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van Xior, met betrekking tot het te verwerven vastgoed, vooraleer de verrichting plaatsvindt voor zover de verrichting een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1% van het geconsolideerd actief van de openbare GVV en anderzijds EUR 2.500.000. Per 3 december 2018 werd een waardering uitgevoerd door de vastgoeddeskundige. Dit waarderingsverslag bevestigt dat de totale waarde van het Vastgoed die in acht werd genomen voor de berekening van de Inbrengwaarde in lijn ligt met de geschatte reële waarde per 3 december 2018.*

*Indien achteraf bij het nazicht van de finale Overdrachtsjaarrekening een verschil zou blijken, zal dit verschil in cash worden afgerekend tussen Xior en de Inbrenger.*

*Deze waarderingsmethode wordt door de raad van bestuur als adequaat beschouwd voor de Inbreng van de Aandelen.*

*Andere waarderingsmethoden, zoals bijvoorbeeld de discounted cash flow methode, worden niet weerhouden gezien de specificiteiten van de vennootschap waarvan de aandelen worden ingebracht.”*

Deze Inbrengwaarde steunt op volgende parameters in de berekening:

*1. Bedrijfseconomische waarde van het vastgoed*

Zoals in het Bijzonder Verslag vermeld werd de waarde van het vastgoed, eigendom van de te verwerven vennootschap (het 'Vastgoed') bepaald op basis van een bedrijfseconomische waarde.

De weerhouden waarde van het Vastgoed werd bovendien getoetst aan een reële waarde bevestigd op 11 juni 2018, overeenkomstig artikel 49, §1 van de Wet van 12 mei 2014 'Betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen' (de 'GVV-wet') bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. Hieruit blijkt dat de weerhouden bedrijfseconomische waarde van het Vastgoed in lijn ligt met de door deze deskundige bepaalde reële waarde. De vastgoeddeskundige heeft op 28 november 2018 bevestigd dat geen nieuwe waardering van het Vastgoed is vereist, gelet op de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed.

Het verslag van de onafhankelijke vastgoeddeskundige vermeldt dat de waardering gebeurd is overeenkomstig de standaarden uitgevaardigd door de "Royal Institute of Chartered Surveyors" (de Internationale standaarden voor makelaars en bemiddelaars in vastgoed).

De inbrengers en huidige eigenaars van de ingebrachte aandelen en de onderliggende eigendommen hebben verklaard dat deze vrij zijn van enig pand, vruchtgebruik ten voordele van derden, optie tot aan-of verkoop, zekerheidsrecht, voorkooprecht, voorrecht, beslag van welke aard ook of van enige andere last, behoudens deze die bij verlijden van de akte, zoals tussen de partijen overeengekomen, zullen verdwijnen.

*2. Gecorrigeerd boekhoudkundig eigen vermogen*

Bij de waardebepaling van de Inbreng wordt tevens uitgegaan van een gecorrigeerd boekhoudkundig eigen vermogen op Closing datum. Hierbij wordt het resultaat van Annadal geprojecteerd tot Closing datum (12 december 2018).

De enige weerhouden methode waardeert de Aandelen bijgevolg op basis van een (i) geprojecteerde netto-actiefwaarde op Closing datum, gecorrigeerd, voornamelijk voor (ii) een bedrijfseconomische waarde van het Vastgoed, getoetst op basis van een door een onafhankelijke vastgoeddeskundige bepaalde reële waarde en een (iii) aftrek voor de fiscale latentie.

Wij hebben onderzocht of de enige toegepaste waarderingsmethode geschikt is ten aanzien van de kenmerken van de verrichting en of deze verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt, d.w.z. rekening houdend met de marktomstandigheden en in functie van het nut van de inbreng voor de inbrenggenietende vennootschap, en of de in te brengen bestanddelen niet overgewaardeerd zijn.

Op basis van onze werkzaamheden en rekening houdende met de gegeven omstandigheden en de kenmerken van de transactie zijn wij van oordeel dat deze enige toegepaste waarderingsmethode, bedrijfseconomisch verantwoord is.

De eigen vermogenswaarde zal mogelijks verder aangepast worden "*Indien achteraf bij het nazicht van de finale Overzichtsjaarrekening een verschil zou blijken met een aanpassing van de Inbrengwaarde tot gevolg*", en het verschil zal desgevallend vergoed worden in geld (zie sub 3.5 hieronder).

### 3.2 Berekening van de uitgifteprijs van de uit te geven aandelen

Conform artikel 26§2,2° van de GVV-Wet mag de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de GVV, vóór de datum van de kapitaalverhoging en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan die datum.

De uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen Xior ('Uitgifteprijs'), zoals berekend door de Raad van Bestuur, wordt als volgt berekend:

- (i) Slotkoers van het aandeel Xior Student Housing (ISIN-code BE0974288202) zoals deze beschikbaar werd gesteld op de website van Euronext Brussels van de dag die de plaatsing voorafgaat, zijnde 4 december 2018: EUR 39,40;
- (ii) Verminderd met het pro rata temporis gedeelte van het vooropgestelde dividend voor het (deel van) boekjaar 2018 tot aan (en met inbegrip van) de uitgiftedatum, waarop de Nieuwe Aandelen Xior geen recht geven: EUR 0,58;
- (iii) Waarop vervolgens een korting van EUR 1,32 in mindering werd gebracht.

De Uitgifteprijs per Nieuw Aandeel Xior bedraagt bijgevolg EUR 37,50.

Conform artikel 26, §2, 2° van de GVV-Wet mag de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de GVV, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging (de 'Referentiedatum') en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan die datum.

De Raad van Bestuur heeft als Referentiedatum voor de vaststelling van de minimale uitgifteprijs de datum van de inbrengovereenkomst gekozen, m.n. 5 december 2018.

Als datum waarvoor de netto-waarde per aandeel wordt gebruikt voor de bepaling van criterium (a) werd 30 september 2018 gekozen, d.i. minder dan vier maanden vóór de Referentiedatum. Op 30 september 2018 bedroeg de netto-waarde per aandeel EUR 28,56 (afgerond). Wij merken op dat wij de financiële staten per 30 september 2018, waarop deze netto-waarde gebaseerd is, aan een beoordeling conform de Internationale Standaard voor Beoordelingsopdrachten ('ISRE') 2410 hebben onderworpen in het kader van een geplande doelwijziging van de Vennootschap.

De gemiddelde slotkoers per aandeel gedurende 30 kalenderdagen voor de Inbrengovereenkomst (5 december 2018) (zie (b) hierboven) bedraagt EUR 39,10 (afgerond) per aandeel.

De Raad van Bestuur neemt zich voor om de nieuwe aandelen uit te geven tegen een waarde van (afgerond) EUR 37,50 per aandeel, hetgeen niet lager is dan de laagste waarde die bekomen is in de voorgaande paragrafen, m.n. EUR 28,56.

In uitvoering van artikel 49, §4 van de GVV-Wet heeft de vastgoeddeskundige van de Vennootschap, bevestigd dat, "*gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering is vereist in het kader van de uitgifte van de Nieuwe Xior-Aandelen en de toelating tot de verhandeling op een gereglementeerde markt van deze Nieuwe Xior-Aandelen*".

### 3.3 Berekening van het aantal uit te geven aandelen

De berekeningsmethode voor het aantal nieuw uit te geven aandelen kan als volgt worden weergegeven:

$$\frac{\text{Inbrengwaarde van de aandelen All-In Annadal B.V.}}{\text{Uitgifteprijs per aandeel}} = \text{aantal nieuwe aandelen}$$

Indien de uitkomst van deze bewerking geen geheel getal is, zal deze naar het eerstvolgende lagere gehele getal worden afgerond.

Het nieuw uit te geven aantal aandelen wordt bijgevolg als volgt berekend:

$$\frac{\text{EUR 30.000.000,00}}{\text{EUR 37,50}} = 800.000$$

### 3.4 Vergelijking van de waarde van de vergoeding met de waarde van de inbreng

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt op datum van onderhavig verslag EUR 233.438.670, vertegenwoordigd door 12.968.815 aandelen, zonder vermelding van een nominale waarde. Bijgevolg is de fractiewaarde van de bestaande aandelen EUR 18 per aandeel.

Het Bijzonder Verslag van de Raad van Bestuur voorziet in een uitgifte van 800.000 nieuwe aandelen in de Vennootschap, uitgegeven tegen een uitgifteprijs van EUR 37,50 per nieuw aandeel en dit als vergoeding voor de inbreng in natura.

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap zal aldus verhoogd worden met EUR 14.400.000,00 (EUR 18 per aandeel vermenigvuldigd met 800.000 aandelen) om gebracht te worden op EUR 247.838.670,00 vertegenwoordigd door 13.768.815 aandelen zonder vermelding van een nominale waarde. Na de inbreng zal de fractiewaarde eveneens EUR 18 per aandeel bedragen.

Het verschil tussen de totale uitgifteprijs van de nieuwe aandelen en het hierboven vermeld bedrag van de kapitaalverhoging, EUR 15.600.000,00 wordt verwerkt als uitgiftepremie.

Als onderdeel van onze werkzaamheden hebben wij gecontroleerd of de waarde van de gehele vergoeding niet hoger is dan de waarde van de inbreng, waartoe de hierboven vermelde waarderingmethoden leiden:

Waarde van de Inbreng:	<u>EUR 30.000.000</u>
Waarde van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding:	
- Aantal aandelen	800.000
- fractiewaarde per aandeel	EUR 18
- Kapitaalswaarde	EUR 14.400.000
- Uitgiftepremie	EUR 15.600.000
- Totale waarde in de vorm van aandelen	EUR 30.000.000

Verskil tussen waarde Inbreng en vergoeding, zonder opleg in geld EUR 0

Uit het voorgaande blijkt dat de waarde van de als tegenprestatie voor de inbreng toegekende vergoeding (aantal en de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, vermeerderd met de uitgiftepremie) ten minste overeenkomt met de weerhouden waarde van de inbreng.



### **3.5 Andere toegekende vergoedingen**

Uit Bijzonder Verslag blijkt dat:

*“Indien achteraf bij het nazicht van de finale Overzichtsjaarrekening een verschil zou blijken, zal dit verschil in cash worden afgerekend tussen de Vennootschap en de Inbrenger.”*

Dit correctiemechanisme is verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt, d.w.z. rekening houdend met de marktomstandigheden en in functie van het nut van de inbreng voor de inbrenggenietende vennootschap.

Indien de toepassing ervan leidt tot een daling in de waarde van de inbreng zal deze niet gecorrigeerd worden door een daling van het kapitaal, doch wel door een vergoeding aan de Vennootschap in cash.

Wij hebben geen kennis van enige andere overeenkomst tussen de inbrenger en de andere aandeelhouders of de Raad van Bestuur waarin een andere supplementaire vergoeding zou gestipuleerd zijn.

### **3.6 Gebeurtenissen na waarderingsdatum**

Wij hebben geen kennis van belangrijke gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na de datum van de vaststelling van de vergoeding van de bestanddelen van de inbreng in natura, die een betekenisvol effect kunnen hebben op de verrichting.

#### 4. Besluit

Conform hogervermeld artikel 602 hebben wij onze controlewerkzaamheden uitgevoerd in overeenstemming met de norm inzake controle van inbreng in natura en quasi-inbreng, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.

De door de Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV (de 'Vennootschap') voorgestelde inbreng in natura bestaat uit alle aandelen uitgegeven door de naamloze vennootschap All-In Annadal B.V., een vennootschap naar Nederlands recht (de 'Inbreng'). De beschrijving van de Inbreng beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid.

De Raad van Bestuur van de Vennootschap is verantwoordelijk voor de waardering van de Inbreng en voor de bepaling van de vergoeding toegekend als tegenprestatie voor de inbreng in natura.

De waarde van de Inbreng werd door de partijen bepaald op EUR 30.000.000. De enige weerhouden methode van waardering waardeert de aandelen op basis van een (i) geprojecteerde netto-actiefwaarde, een (ii) bedrijfseconomische waarde van het vastgoed in de vennootschap All-In Annadal B.V., getoetst op basis van een door een onafhankelijke vastgoeddeskundige bepaalde reële waarde en de (iii) een aftrek voor de fiscale latentie.

Op basis van onze werkzaamheden en rekening houdende met de gegeven omstandigheden en de kenmerken van de transactie zijn wij van oordeel dat de enige toegepaste waarderingmethode voor de Inbreng bedrijfseconomisch verantwoord is.

Het ontwerp van bijzonder verslag van de Raad van Bestuur voorziet in een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap voor een bedrag van EUR 14.400.000 door uitgifte van 800.000 nieuwe aandelen in de Vennootschap en dit als vergoeding voor de inbreng in natura. De vergoeding als tegenprestatie voor de Inbreng bestaat uit nieuwe aandelen Xior NV, waarvan de waarde bepaald werd op EUR 30.000.000. Op basis van onze werkzaamheden kunnen wij besluiten dat de waarde van de als tegenprestatie voor de inbreng toegekende vergoeding (aantal en de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, vermeerderd met de uitgiftepremie) ten minste overeenkomt met de waarde van de inbreng.

De waarde van de aandelen zal mogelijks verder aangepast worden "*Indien achteraf bij het nazicht van de finale Overzichtsjaarrekening een verschil zou blijken*" en het verschil zal desgevallend vergoed worden in geld. Dit correctiemechanisme is verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt, d.w.z. rekening houdend met de marktomstandigheden en in functie van het nut van de inbreng voor de inbrenggenietende vennootschap. Indien de toepassing van dit correctiemechanisme leidt tot een daling in de waarde van de Inbreng, zal deze niet gecorrigeerd worden door een daling van het kapitaal, doch wel door een vergoeding van de Vennootschap in cash. Wij zullen naar aanleiding van deze mogelijke wijziging geen nieuw verslag uitbrengen.

Wij willen er ten slotte aan herinneren dat onze opdracht er niet in bestaat een uitspraak te doen over de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.

Onderhavig verslag heeft uitsluitend betrekking op de vereisten van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen en is niet bestemd voor gebruik in een andere context.

Sint-Stevens-Woluwe, 11 december 2018

PwC Bedrijfsrevisoren bcvba  
Vertegenwoordigd door



Damien Walgrave  
Erkend bedrijfsrevisor

Bijlage: Ontwerp van Bijzonder Verslag van de Raad van Bestuur inzake de voorgestelde kapitaalverhoging door inbreng in natura

**Xior Student Housing**

Naamloze Vennootschap

Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen (België)

Ondernemingsnummer: 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

(Xior)

---

**Bijzonder verslag van de Raad van Bestuur met toepassing van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 26, §2 en artikel 37 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen betreffende de modaliteiten van de inbreng in natura in Xior van de aandelen in All-In Annadal B.V.**

---

**I. INLEIDING**

De raad van bestuur brengt hierbij verslag uit over de voorgenomen kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal, door de hierna genoemde Inbrenger, van de hierna genoemde Aandelen, ten voordele van Xior, alsook over de daaruit voortvloeiende uitgifte van nieuwe aandelen, met toepassing van artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen (**W.Venn.**), en van artikel 7 van de statuten.

Krachtens artikel 602 W.Venn. moet de raad van bestuur in een bijzonder verslag uiteenzetten waarom zowel de inbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging van belang zijn voor Xior.

Op grond van artikel 26, § 2, van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (zoals gewijzigd) (de **GVV-Wet**), dient bij de uitgifte van aandelen tegen inbreng in natura in een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap het verslag bovendien de identiteit van de inbrenger(s) te vermelden (zie Deel II.2), evenals de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten (zie Deel V).

De uit te geven aandelen zullen door de Inbrenger worden verkocht aan de referentieaandeelhouder en promotor van de Vennootschap, Aloxe NV, volgend op de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en uitgifte van de nieuwe aandelen. Met het oog op de betaling van de overname van de nieuwe aandelen, heeft Aloxe NV vooraf op verzoek van de Vennootschap een aantal bestaande aandelen gelijk aan het uit te geven aantal nieuwe aandelen geplaatst bij institutionele investeerders tegen een prijs van EUR 37,00, hetgeen gelijk zal zijn aan de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen. Deze prijs werd bepaald op basis van een *accelerated bookbuilding* procedure, en komt neer op: de slotkoers van het aandeel Xior van 4 december 2018 (zijnde EUR 39,40), verminderd met: (i) de waarde van coupon 8 (die op 6 december 2018 voor beurs werd onthecht) die het *pro rata temporis* dividendrecht

vertegenwoordigt voor het (deel van) boekjaar 2018<sup>1</sup> van 12 juni 2018 tot (en met inbegrip van) 4 december 2018, en (ii) een korting van 3.40%. Deze plaatsing strekt ertoe de Vennootschap in staat te stellen de inbreng in natura beschreven in dit verslag, te verwezenlijken. Aangezien deze plaatsing dus in het belang van de Vennootschap en haar aandeelhouders is, draagt de Vennootschap de kosten voor deze plaatsing (EUR 270.000, hetzij ca. EUR 0.34 per geplaatst aandeel).

De raad van bestuur verwijst naar het omstandig controleverslag overeenkomstig artikel 602 W.Venn., dat opgesteld werd door de commissaris PricewaterhouseCoopers (PwC) Bedrijfsrevisoren CVBA, met maatschappelijke zetel te 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder ondernemingsnummer 0429.501.944 (RPR Brussel, Nederlandstalig), vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor.

Dit controleverslag bevat o.a. een beschrijving van de inbreng in natura en van de toegepaste methoden van waardering, alsook van de uitgifte van aandelen die als tegenprestatie voor deze inbreng plaatsvindt.

De raad van bestuur neemt akte van de besluiten, zoals vervat in het controleverslag van de commissaris. Het controleverslag van de commissaris wordt als Bijlage I aan dit bijzonder verslag gehecht.

Dit bijzonder verslag, alsook het verslag van de commissaris, worden overeenkomstig artikel 602, § 1, 4<sup>e</sup> lid W.Venn. neergelegd op de griffie van de Rechtbank van Koophandel Antwerpen, afdeling Antwerpen.

## II. BESCHRIJVING VAN DE VOORGESTELDE INBRENG EN BELANG VOOR XIOR

### 1. Identiteit van Xior

De naamloze vennootschap **Xior Student Housing**, met maatschappelijke zetel te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 34 bus 108 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder ondernemingsnummer 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen), is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.

Het maatschappelijk kapitaal van Xior bedraagt EUR 233.438.670,00 en wordt vertegenwoordigd door 12.968.815 volledig volgestorte gewone aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk 1/12.968.815<sup>ste</sup> deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

### 2. Identiteit van de Inbrenger

<sup>1</sup> Opmerking: Dit vooropgestelde (deel van het) dividend wordt begroot op een bedrag van (afgerond) EUR 0,58 en is gebaseerd op het vooropgestelde bruto-dividend voor boekjaar 2018 van EUR 1,20, (zie hiervoor de informatie die eerder door Xior werd gepubliceerd in het kader van de Vooruitzichten van Xior), na aftrek van het dividendrecht vertegenwoordigd door coupon nr. 7 (met een geschatte waarde van (afgerond) EUR 0,53) die reeds op 31 mei 2018 werd onthecht in het kader van de kapitaalverhoging van juni 2018. De op heden reeds bestaande aandelen Xior noteren dus sinds 31 mei 2018 ex-coupon nummer 7. Aangezien de Nieuwe Aandelen Xior die worden uitgegeven in het kader van huidige Inbreng, slechts recht geven op het *pro rata temporis* gedeelte van het vooropgestelde dividend vanaf 5 december 2018, wordt coupon nr. 8 nu ook reeds van de bestaande aandelen onthecht vóór de notering van de Nieuwe Aandelen Xior op Euronext Brussels, zonder dat dit, om misverstanden te vermijden, aanleiding geeft tot een effectieve dividenduitbetaling in het kader van deze transactie.

De Inbrenger is **All-In Investments Holding B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (1076 EC) Amsterdam, aan de Fred. Roeskestraat 97F, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 64980421.

### 3. De voorgestelde transactie

#### a. Algemeen

De Vennootschap heeft met de Inbrenger op 3 december 2018 een overeenkomst tot Koop en Verkoop van 1.000 aandelen, die samen het volledige kapitaal vertegenwoordigen van **All-In Annadal B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (1076 EC) Amsterdam, aan de Fred. Roeskestraat 97F, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 64925366 (**Annadal**) (de “**SPA**”) gesloten. In de SPA heeft de Vennootschap zich de mogelijkheid voorbehouden (de “**Inbrensoptie**”) om de koop-verkoop geheel of gedeeltelijk om te zetten in een inbreng tegen nieuw uit te geven aandelen gevolgd door een verkoop van de nieuw uit te geven aandelen aan een door de Vennootschap aan te wijzen derde (in dit geval, zoals hoger aangegeven, de referentieaandeelhouder van de Vennootschap). Door de mogelijkheid om te opteren voor een inbreng kan de Vennootschap haar schuldgraad proactief beheren en kan een buffer aan kredietfaciliteiten worden bewaard (zie ook verder in dit Verslag onder II - 4 **Belang van de voorgestelde Inbreng voor Xior**).

Op 5 december 2018 heeft de Vennootschap (gedeeltelijk) gebruik gemaakt van voormelde Inbrensoptie en diensgevolge is op dat ogenblik een inbrengovereenkomst ontstaan tussen Xior en de Inbrenger.

#### b. De inbreng in natura

De Inbrenger stelt voor om 871 van de 1.000 aandelen in Annadal (de **Aandelen**), in te brengen in Xior (de **Inbreng**).<sup>2</sup>

#### c. De vergoeding van de Inbreng

De Inbrenger heeft aanvaard om de volle eigendom van alle Aandelen in te brengen in Xior, in ruil voor nieuwe aandelen van Xior (de **Nieuwe Aandelen Xior**) zoals verder beschreven in deel IV.1.

---

<sup>2</sup> De overige 129 aandelen in Annadal zullen door Xior tegen betaling in cash worden verworven, zodat Xior, in uitvoering van de SPA, 100% van de aandelen in Annadal zal verwerven. Het aantal aandelen in Annadal dat zal worden verkregen door inbreng, werd verkregen door het totaal aantal aandelen in Annadal (1.000) te vermenigvuldigen met de bruto-opbrengsten van de plaatsing gedeeld door de koopprijs voor 100% van de aandelen in Annadal, zoals bepaald in de SPA, en dit afgerond naar het hogere gehele aantal (i.e., 871 aandelen) (waardoor de Inbrengwaarde dus licht lager is dan de waarde die door de SPA aan de Aandelen wordt toegekend, of nog, dat de waarde van de ingebrachte Aandelen licht hoger ligt dan de totale uitgifteprijs van de nieuwe aandelen Xior). Het saldo van de in de SPA bepaalde koopprijs wordt toegekend aan de in geld te betalen koopprijs voor de overige 129 aandelen, waardoor de totale koopprijs voor 100% van de aandelen in Annadal gelijk blijft.

#### 4. Belang van de voorgestelde Inbreng voor Xior

Sinds haar oprichting heeft Xior zich toegespitst op een continue versterking en uitbreiding van haar vastgoedportefeuille.

##### *a. Belang van de voorgestelde inbreng van de Aandelen*

Annadal voldoet aan de definitie van vastgoedvennootschap zoals voorzien door artikel 2, 4° van de GVV-Wet en de verwerving van aandelen in Annadal (onder meer door de voorliggende Inbreng) is bijgevolg voor Xior een toegelaten activiteit. Deze operatie (inclusief de Inbreng) past dan ook in de strategie van Xior, alsmede in de verwezenlijking van haar doel.

De voorgestelde kapitaalverhoging zorgt voor een versterking van het eigen vermogen van Xior en komt derhalve ook de (wettelijke begrensde) schuldgraad ten goede. Door de transactie zal de schuldgraad van Xior (op *pro forma* basis, enkel rekening houdend met de impact van de inbreng in natura en dus abstractie makend van enige andere wijzigingen) van 48,50% op 30 september 2018 wijzigen naar 48,70% (waar een volledige verwerving in geld de schuldgraad zou doen stijgen naar 52,29%).

De versterking van het eigen vermogen biedt Xior tevens de mogelijkheid om in de toekomst haar groei-intenties verder te realiseren.

De versterking van het eigen vermogen van Xior zal bovendien een rol spelen in de beoordeling van de financiële gezondheid van Xior door derden (niet alleen kredietinstellingen, maar ook leveranciers en klanten), en zal de mogelijkheid bieden om in de toekomst bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten. De kapitaalstructuur van Xior wordt op deze manier proactief beheerd en laat toe een buffer aan kredietfaciliteiten te behouden.

Op deze wijze gebeurt de groei van de portefeuille middels een gezonde combinatie van verschillende financieringsbronnen en blijft de schuldgraad onder controle.

De raad van bestuur stelt dus vast dat de Inbreng en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging in het belang van Xior zijn.

##### *b. Het Vastgoed*

Op datum van dit verslag behoort het Vastgoed zoals hierna beschreven (in dit verslag hierna verder aangeduid als het **Vastgoed**) tot de activa van Annadal.

Het Vastgoed betreft de zogenaamde "Annadal" site te Maastricht (Nederland), bestaande uit een terrein met verschillende gebouwen, gelegen te Maastricht aan de Brouwersweg 100 (6216 EG) en Becanusstraat 13-17 (6216 BX), kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie K, perceelnummer 5138, 5139 en 5140.

De verschillende gebouwen aanwezig op deze site bevatten in de eerste plaats 723 studentenunits, op basis van lange termijn verhuurcontracten verhuurd aan Universiteit Maastricht en Stichting Student en Huisvesting. Bijkomend bevatten de gebouwen kantoor en andere ruimtes die verhuurd zijn aan de Universiteit Maastricht, verschillende zorgverstrekkers en (para)medische professionals. Verdere aan- en toebehoren op het terrein omvatten een tennisbaan, fietsenstalling, parkeerplaatsen. Bovendien biedt deze site nog een ontwikkelingspotentieel, waarvan middels deze operatie reeds de grondcomponent wordt verworven.

Xior verwerft met de Inbreng dus onrechtstreeks een site bestaande uit in totaal 723 studentenunits gelegen in de studentenstad Maastricht.

Xior beschikt op vandaag reeds over diverse studentenpanden en ontwikkelingen in Maastricht, en zal met deze acquisitie haar aanbod verder uitbreiden, wat eveneens schaalvoordelen met zich meebrengt voor het beheer van deze units.

### III. VERANTWOORDING VAN DE BEREKENINGSWIJZE VAN DE INBRENGWAARDE

#### 1. Berekening van de Inbrengwaarde

De inbrengwaarde van de in te brengen Aandelen (de **Inbrengwaarde**) wordt bepaald op basis van het gecorrigeerd boekhoudkundig eigen vermogen van Annadal, volgens een berekeningsschema vastgelegd tussen partijen en op basis van de overdrachtsjaarrekening per 12 december 2018 van Annadal (de **Overdrachtsjaarrekening**) en rekening houdend met het feit dat de Inbreng slechts 871 van de 1.000 aandelen in Annadal als voorwerp heeft. Bij de berekening van deze Inbrengwaarde werd rekening gehouden met de bedrijfseconomische waarde van het Vastgoed dat wordt aangehouden door Annadal, door partijen gewaardeerd op EUR 62.625.000,00.

De op basis van voormelde berekeningswijze tussen de partijen overeengekomen Inbrengwaarde, bedraagt EUR 30.000.000<sup>3</sup>.

Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-Wet dient een waarderingsverslag te worden opgesteld door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van Xior, met betrekking tot het te verwerven vastgoed, vooraleer de verrichting plaatsvindt voor zover de verrichting een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1% van het geconsolideerd actief van de openbare GVV en anderzijds EUR 2.500.000. Per 3 december 2018 werd een waardering uitgevoerd door de vastgoeddeskundige. Dit waarderingsverslag bevestigt dat de totale waarde van het Vastgoed die in acht werd genomen voor de berekening van de Inbrengwaarde in lijn ligt met de geschatte reële waarde per 3 december 2018.

Indien achteraf bij het nazicht van de finale Overdrachtsjaarrekening een verschil zou blijken, zal dit verschil in cash worden afgerekend tussen Xior en de Inbrenger.

---



Deze waarderingmethode wordt door de raad van bestuur als adequaat beschouwd voor de Inbreng van de Aandelen.

Andere waarderingmethoden, zoals bijvoorbeeld de discounted cash flow methode, worden niet weerhouden gezien de specificiteiten van de vennootschap waarvan de aandelen worden ingebracht.

#### IV. GEVOLGEN VAN DE VOORGESTELDE INBRENG

De Aandelen worden ingebracht tegen vergoeding in Nieuwe Aandelen Xior. Er worden geen andere voordelen dan de Nieuwe Aandelen Xior toegekend aan de Inbrenger als vergoeding voor de Inbreng.<sup>4</sup>

##### 1. Vergoeding van de Inbreng door uitgifte Nieuwe Aandelen Xior

###### a. Verantwoording van de uitgifteprijs

De uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen Xior is gelijk aan de plaatsingsprijs (per aandeel) van de aandelenplaatsing door de referentieaandeelhouder (zie hoger) en bedraagt EUR 37,50 per Nieuw Aandeel Xior (de "Uitgifteprijs"). De prijs die werd bepaald in het kader van de aandelenplaatsing door de referentieaandeelhouder wordt als gepast beschouwd voor het bepalen van de Uitgifteprijs. Door de Uitgifteprijs gelijk te stellen aan de plaatsingsprijs, worden geen arbitragewinsten gerealiseerd op de prijs van de Nieuwe Aandelen Xior.

Ter informatie komt de Uitgifteprijs (die gelijk is aan de plaatsingsprijs) tevens op het volgende neer: (i) de slotkoers van het aandeel Xior Student Housing (ISIN-code BE0974288202) zoals deze beschikbaar wordt gesteld op de website van Euronext Brussels van de dag die de plaatsing voorafgaat, (ii) verminderd met het *pro rata temporis* gedeelte van het vooropgestelde dividend voor het (deel van) boekjaar 2018<sup>5</sup> van 12 juni 2018 tot (en met inbegrip van) 4 december 2018 (zijnde de dag voor de inbrengovereenkomst met betrekking tot de uitgifte van de Nieuwe Aandelen Xior van 5 december 2018) dat vertegenwoordigd wordt door coupon nr. 8, waarop de Nieuwe Aandelen Xior geen recht geven, (iii) waarop vervolgens een korting van afgerond 3,40%, ofwel EUR 1,32 in mindering werd gebracht.

De Uitgifteprijs kan dus als volgt worden geanalyseerd:

EUR 39,40                      (–slotkoers 4 december 2018)

<sup>4</sup> Zoals boven reeds vermeld, zullen de overige 129 aandelen in Annadal, die niet het voorwerp uitmaken van de Inbreng, door Xior worden verworven tegen betaling in cash.

<sup>5</sup> Opmerking: Dit vooropgestelde (deel van het) dividend wordt begroot op een bedrag van (afgerond) EUR 0,58 en is gebaseerd op het vooropgestelde bruto-dividend voor boekjaar 2018 van EUR 1,20, (zie hiervoor de informatie die eerder door Xior werd gepubliceerd in het kader van de Vooruitzichten van Xior), na aftrek van het dividendrecht vertegenwoordigd door coupon nr. 7 (met een geschatte waarde van (afgerond) EUR 0,53) die reeds op 31 mei 2018 werd onthecht in het kader van de kapitaalverhoging van juni 2018. De op heden reeds bestaande aandelen Xior noteren dus sinds 31 mei 2018 ex-coupon nummer 7. Aangezien de Nieuwe Aandelen Xior die worden uitgegeven in het kader van huidige Inbreng, slechts recht geven op het *pro rata temporis* gedeelte van het vooropgestelde dividend vanaf 5 december 2018, wordt coupon nr. 8 nu ook reeds van de bestaande aandelen onthecht vóór de notering van de Nieuwe Aandelen Xior op Euronext Brussels, zonder dat dit, om misverstanden te vermijden, aanleiding geeft tot een effectieve dividenduitbetaling in het kader van deze transactie.

- EUR 0,58	(vooropgesteld brutodividend voor het (deel van) boekjaar 2018 <i>pro rata temporis</i> vertegenwoordigd door coupon nr. 8)
<hr/>	
EUR 38,82	(gecorrigeerde aandelenkoers)
- EUR 1,32	(discount)
<hr/>	
EUR 37,50	(plaatsingsprijs = uitgifteprijs)

De Uitgifteprijs per Nieuw Aandeel Xior bedraagt bijgevolg EUR 37,50.

Het aantal Nieuwe Aandelen Xior uit te geven door Xior naar aanleiding van de Inbreng wordt bepaald door de Inbrengwaarde te delen door de Uitgifteprijs, zoals uiteengezet onder punt c) hieronder (aangezien de Inbrengwaarde exact gelijk is aan de bruto-opbrengsten van de plaatsing en de Uitgifteprijs exact gelijk is aan de plaatsingsprijs, is het aantal Nieuwe Aandelen dus exact gelijk aan het aantal geplaatste aandelen).

Overeenkomstig artikel 26, §2, 2° van de GVV-Wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de OGVV, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De peildatum werd door de partijen vastgelegd op de datum van de inbrengovereenkomst (d.i. 5 december 2018).

De gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de inbrengovereenkomst (d.i. 5 december 2018) bedraagt EUR 39,10. De netto-waarde per aandeel (zoals bepaald in de GVV-Wet), per 30 september 2018, bedraagt EUR 28,56.

Derhalve is de Uitgifteprijs van EUR 37,50 niet lager dan de laagste waarde van de netto-waarde per aandeel per 30 september 2018 (EUR 28,56 per aandeel) enerzijds en de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de inbrengovereenkomst anderzijds (EUR 39,10 per aandeel), en voldoet deze bijgevolg aan de wettelijke bepalingen van artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet.

#### b. Expertisewaarden

Met toepassing van artikel 48 van de GVV-Wet dient de reële waarde van het door Xior en haar perimervennootschappen gehouden activa zoals bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet, door de deskundige te worden gewaardeerd telkens wanneer Xior aandelen uitgeeft of de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde markt aanvraagt (of tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting overgaat). Deze waardering mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd.

Er is echter geen waardering vereist wanneer de verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het betrokken vastgoed, en voor zover de

deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit activa geen nieuwe waardering is vereist.

De waardering van de activa, zoals bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet, aangehouden door Xior en haar perimetervenootschappen, werd geactualiseerd per 30 september 2018, zijnde niet langer dan vier maanden vóór de datum van de verrichting en de uitgifte en toelating tot de verhandeling op de gereguleerde markt van de Nieuwe Aandelen Xior, t.w. 12 december 2018. De vastgoeddeskundigen hebben op 29 november 2018 (Stadim) en 28 november 2018 (Cushman & Wakefield) bevestigd dat geen nieuwe waardering is vereist, gelet op de algemene economische toestand en de staat van dit activa.

Voor de waardering van het te verwerven vastgoed dat wordt aangehouden door Annadal, overeenkomstig artikel 49 van de GVV-Wet, wordt verwezen naar punt III.1 van dit verslag.

c. Beschrijving van de Nieuwe Aandelen Xior

Het aantal Nieuwe Aandelen Xior uit te geven door Xior wordt bekomen door de Inbrengwaarde te delen door de Uitgifteprijs, zoals eveneens uiteengezet onder punt IV.1.a.

Bijgevolg bedraagt het Aantal Nieuwe Aandelen Xior uit te geven aan de Inbrenger 800.000.

De Nieuwe Aandelen Xior, zullen uitgegeven worden op naam, en zijn van dezelfde aard en hebben dezelfde rechten als de bestaande aandelen van Xior op datum van uitgifte van de Nieuwe Aandelen Xior, inclusief dividendrechten, met dien verstande dat ze slechts recht geven op het *pro rata temporis* deel van de dividenden, vanaf 5 december 2018 (d.i. de datum van de inbrengovereenkomst), die voor het lopende boekjaar 2018 zouden worden toegekend (in voorkomend geval steeds onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van Xior die op of omstreeks 16 mei 2019 zal plaatsvinden).

De Nieuwe Aandelen Xior worden bijgevolg uitgegeven zonder coupon nr. 8 die het recht op het *pro rata temporis* deel van de dividenden tot en met 4 december 2018 vertegenwoordigt, die voor het lopende boekjaar 2018 zouden worden toegekend (in voorkomend geval steeds onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van Xior die op of omstreeks 16 mei 2019 zal plaatsvinden).

Op basis van Rule 61002/1 van het Euronext Rulebook I dient de aanvraag voor toelating tot de verhandeling van additionele effecten van dezelfde categorie als reeds tot de verhandeling toegelaten effecten te worden gedaan binnen 90 dagen na de uitgifte. Xior is voornemens de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen Xior op de gereguleerde markt Euronext Brussels te vragen vanaf 12 december 2018.

## 2. Bedrag van de kapitaalverhoging

Ingevolge de Inbreng zal een bedrag gelijk aan de exacte fractiewaarde van de bestaande aandelen in het maatschappelijk kapitaal van Xior, zijnde EUR 18,00 per aandeel, vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Aandelen Xior, zijnde 800.000, als kapitaal worden geboekt. Aldus wordt het maatschappelijk kapitaal van Xior verhoogd met EUR 14.400.000,00. Vervolgens zal de kapitaalvertegenwoordigende waarde van de op dat ogenblik bestaande aandelen in Xior en de Nieuwe Aandelen Xior worden gelijkgeschakeld.

De totale Uitgifteprijs (die overeenstemt met de Inbrengwaarde) van de Nieuwe Aandelen Xior bedraagt EUR 30.000.000,00. Een bedrag gelijk aan de Inbrengwaarde verminderd met het bedrag van de kapitaalverhoging (zijnde EUR 14.400.000,00), zijnde EUR 15.600.000,00 (of EUR 19,50 per aandeel), zal worden verwerkt als uitgiftepremie en zal, na aftrek van een bedrag gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels (zijnde EUR 370.000,00), worden geboekt op een onbeschikbare rekening die slechts kan worden verminderd of weggeboekt door een besluit van de aandeelhoudersvergadering, genomen op de wijze die is vereist voor de wijziging van de statuten. Dit onbeschikbare gedeelte van de uitgiftepremie zal in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal de waarborg voor derden uitmaken.

#### **V. WEERSLAG VAN DE VOORGESTELDE INBRENG OP DE TOESTAND VAN DE BESTAANDE AANDEELHOUDERS**

Op datum van dit bijzonder verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Xior EUR 233.438.670,00 en wordt het kapitaal vertegenwoordigd door 12.968.815 volledig volgestorte gewone aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk 1/12.968.815<sup>ste</sup> deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

In ruil voor de inbreng van de Aandelen in Xior worden 800.000 Nieuwe Aandelen Xior uitgegeven aan de Inbrenger. Het kapitaal wordt verhoogd met EUR 14.400.000 en wordt dus gebracht op EUR 247.838.670,00, vertegenwoordigd door 13.768.815 aandelen.

Aangezien de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen Xior van EUR 37,50 hoger is dan de netto-waarde van de bestaande aandelen van Xior per 30 september 2018, welke EUR 28,56 bedraagt, zal er geen financiële verwatering zijn ten opzichte van de netto-waarde van de bestaande aandelen voor de bestaande aandeelhouders.

De gevolgen van de uitgifte van de Nieuwe Aandelen Xior op de participatie in het kapitaal van een bestaande aandeelhouder die vóór de inbreng 1% van het maatschappelijk kapitaal van Xior in handen heeft op zijn stemrechten cq. zijn aandeel in de winst, worden hierna voorgesteld.

De berekening wordt uitgevoerd op basis van 12.968.815 bestaande aandelen en 800.000 nieuwe aandelen.

	Participatie in het aandeelhouderschap
Vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	1,00%

Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	0,94%
---------------------------------------	-------

## VI. TOEGESTAAN KAPITAAL

De raad van bestuur van Xior is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen, in één of meerdere malen, in het kader van kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, met een bedrag van maximum EUR 31.125.157,20. Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 27 april 2018. Deze machtiging werd gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 28 mei 2018. De machtiging is geldig tot 28 mei 2023.

De raad van bestuur heeft nog geen gebruik gemaakt van de haar verleende machtiging om het kapitaal te verhogen in het kader van kapitaalverhogingen in natura. Na de kapitaalverhoging in het kader van de inbreng van de Aandelen zal het beschikbare saldo van het toegestane kapitaal ten behoeve van een inbreng in natura (anders dan in het kader van een keuzedividend) nog EUR 16.725.157,20 bedragen.

## VII. TOELATING TOT DE VERHANDELING VAN DE NIEUWE AANDELEN

Op basis van Rule 61002/1 van het Euronext Rulebook I dient de aanvraag voor toelating tot de verhandeling van additionele effecten van dezelfde categorie als reeds tot de verhandeling toegelaten effecten te worden gedaan binnen 90 dagen na de uitgifte. Xior is voornemens de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen Xior op de gereguleerde markt Euronext Brussels te vragen vanaf 12 december 2018.

In beginsel dient in het kader van de toelating van aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, een prospectus te worden gepubliceerd, met toepassing van Verordening 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG (de **Prospectusverordening**). Op deze regel bestaat echter een uitzondering, met toepassing van artikel 1, 5., a) van de Prospectusverordening, voor de toelating tot de verhandeling van aandelen die fungibel zijn met effecten die reeds tot de handel op dezelfde gereguleerde markt zijn toegelaten, mits deze effecten over een periode van twaalf maanden minder dan 20% vertegenwoordigen van het aantal effecten dat reeds tot de handel op dezelfde gereguleerde markt is toegelaten, wat *in casu* het geval is.

De Nieuwe Aandelen Xior zullen worden uitgegeven in nominatieve vorm. De eigenaars van nominatieve aandelen kunnen te allen tijde vragen dat deze op hun kosten worden omgezet in gedematerialiseerde aandelen.

## VIII. CONCLUSIE VAN HET CONTROLEVERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Met toepassing van artikel 602, § 1 W.Venn. heeft de raad van bestuur de commissaris verzocht om een controleverslag op te stellen betreffende de voorgenomen kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura van de Aandelen, tegen uitgifte van Nieuwe Aandelen Xior (Bijlage I).

De commissaris is PwC Bedrijfsrevisoren CVBA, met maatschappelijke zetel te 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor.

De conclusie van het verslag van de commissaris luidt als volgt:

"[•]"

De raad van bestuur verklaart niet af te wijken van de conclusie van dit controleverslag.

#### **IX. WIJZIGING VAN DE STATUTEN VAN XIOR**

De verwezenlijking van de geplande inbreng en kapitaalverhoging zal een wijziging van artikel 6 van de statuten van Xior betreffende het bedrag van het maatschappelijk kapitaal en het aantal uitgegeven met zich meebrengen.

#### **X. GOEDKEURING DOOR DE FSMA**

De kapitaalverhoging is onderworpen aan de goedkeuring van het door Xior gewijzigd ontwerp van de statuten door de FSMA, overeenkomstig artikel 12 van de GVV-Wet. Deze goedkeuring werd bekomen op 4 december 2018.

#### **XI. VERKLARING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 37 GVV -WET**

De Nieuwe Aandelen Xior zullen door de Inbrenger worden overgedragen aan de referentieaandeelhouder van de Vennootschap, Aloxe NV.

Xior heeft daartoe een akkoord gesloten met Aloxe NV, waarbij volgende afspraken werden gemaakt:

- Een pakket aandelen (meer bepaald 800.000 aandelen) van Aloxe NV werd bij institutionele investeerders geplaatst op 5 december 2018 en overgedragen op 10 december 2018;
- Xior heeft de plaatsingskosten van deze verkoop door Aloxe NV gedragen, aangezien deze plaatsing de transactie in haar geheel, zoals beschreven in dit verslag, mogelijk maakt, in het belang van de Vennootschap en haar aandeelhouders;
- Aloxe NV heeft aangegeven de Nieuwe Aandelen Xior te zullen overnemen van de Inbrenger. Het betreft een aantal Nieuwe Aandelen Xior gelijk aan het aantal aandelen dat door Aloxe NV werd geplaatst op 5 december 2018.

Overeenkomstig artikel 37 van de GVV-Wet dienen de door de Vennootschap geplande verrichtingen ter kennis te worden gebracht van de FSMA, en moeten de desbetreffende gegevens eveneens

openbaar worden gemaakt, als bepaalde personen, zoals nader omschreven in artikel 37, §1 van de GVV-Wet, rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen.

In het licht van het voorgaande zou de referentieaandeelhouder (Aloxe NV) desgevallend kunnen worden beschouwd "als tegenpartij die bij de geplande verrichting optreedt of er enig vermogensvoordeel uithaalt".

De verkoop van de aandelen van Aloxe NV (met inbegrip van de daarbij gehanteerde plaatsingscommissie) werd gerealiseerd tegen normale marktvoorwaarden, en de afspraken die in dit verband werden gemaakt met Aloxe NV zijn in het belang van de Vennootschap. De tussenkomst van de referentieaandeelhouder stelt Xior immers in staat deze transactie te verrichten. Deze verrichting kadert in de globale transactie, zoals uiteengezet in dit verslag, die op haar beurt kadert in de ondernemingsstrategie van de Vennootschap. Xior slaagt er op deze manier immers in om een aantrekkelijke studentensite te verwerven, waarbij tegelijkertijd de kapitaalstructuur van de vennootschap wordt versterkt en de schuldgraad van de Vennootschap wordt beheerst (cf. punt II van dit verslag).

Opgemaakt te Antwerpen op 12 december 2018, in twee originele exemplaren.

Voor de raad van bestuur

---

Christian Teunissen  
Bestuurder

---

Frederik Snauwaert  
Bestuurder

**Bijlage: Verslag van de commissaris**