

**XIOR STUDENT HOUSING NV**

Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht  
Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen (België)  
RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen 0547.972.794  
("Xior Student Housing")

**WOONFRONT - TRAMSINGEL BRED A B.V.**

Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht  
Statutair gevestigd te Vught, kantoorhoudende aan De Ring 12, 5261 LM Vught, Nederland  
Ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 65519809  
("Woonfront Breda")

---

**BIJZONDER VERSLAG BESTUURSORGANEN**

**GRENSOVERSCHRIJDENDE FUSIE DOOR OVERNEMING VAN WOONFRONT BRED A B.V.  
DOOR XIOR STUDENT HOUSING NV**

---

**1 INLEIDING**

De respectieve bestuursorganen van Xior Student Housing en Woonfront Breda stellen hierbij een schriftelijk verslag (het "**Fusieverslag**") op overeenkomstig artikel 772/8 van het Wetboek van vennootschappen (het "**W.Venn.**"), artikel 2:313 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek ("**NBW**") en artikel 7 van Richtlijn 2005/56/EG van het Europees Parlement van de Raad van 26 oktober 2005 betreffende grensoverschrijdende fusies van kapitaalvennootschappen (de "**Richtlijn**"). In dit Fusieverslag wordt een toelichting gegeven op het fusievoorstel (het "**Fusievoorstel**") inzake de voorgestelde grensoverschrijdende fusie (de "**Fusie**") tussen Xior Student Housing als overnemende vennootschap en Woonfront Breda als over te nemen vennootschap.

Door Xior Student Housing en Woonfront Breda werd op 17 oktober 2016 een Fusievoorstel opgesteld, welk Fusievoorstel werd ondertekend door alle bestuurders van Xior Student Housing en de enig bestuurder van Woonfront Breda. Het Fusievoorstel werd op 18 oktober 2016 neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel te Antwerpen (afdeling Antwerpen) en zal op of rond 10 november 2016 ten kantore van het Nederlandse handelsregister van de Kamer van Koophandel worden neergelegd.

De respectieve bestuursorganen van Xior Student Housing en Woonfront Breda zullen een buitengewone algemene vergadering bijeen roepen om te beraadslagen en te beslissen over dit Fusievoorstel. De buitengewone algemene vergadering zal, voor wat Xior Student Housing betreft, worden bijeen geroepen op of rond 29 november 2016 (eerste buitengewone algemene vergadering), en, in geval de eerste buitengewone algemene vergadering van Xior Student Housing een carensvergadering is, alsook voor wat Woonfront Breda betreft, op of rond 16

december 2016 (de “**Closing Datum**”)<sup>1</sup>. De Fusie zal op of rond 16 december 2016 worden verwezenlijkt wanneer, overeenkomstig artikel 772/14 W.Venn., de instrumenterende notaris, op verzoek van Xior Student Housing en Woonfront Breda, de voltooiing van de Fusie vaststelt op voorlegging van de attesten en andere documenten die de verrichting rechtvaardigen.

Xior Student Housing is houder van alle geplaatste aandelen in het kapitaal van Woonfront Breda, als gevolg waarvan artikel 15 lid 1 van de Richtlijn en artikel 2:333 lid 1 jo 2:308 lid 3 NBW op deze Fusie van toepassing zijn en de Fusie een met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting uitmaakt in de zin van artikel 772/1 jo 676 W.Venn. Woonfront Breda heeft geen andere effecten dan aandelen uitgegeven.

Overeenkomstig artikel 772/9, §4 W.Venn. en artikel 2:333 lid 1 jo. 2:328 NBW is er geen verslag van de commissaris of van een onafhankelijke deskundige vereist, aangezien alle aandelen van Woonfront Breda in het bezit zijn van Xior Student Housing.

## **2 OMSCHRIJVING VAN DE FUSIE**

Hieronder vindt u de informatie die overeenkomstig artikel 772/8 van het W.Venn. en artikel 2:314 NBW dient opgenomen te worden in dit Fusieverslag:

### **2.1 STAND VAN HET VERMOGEN VAN DE FUSERENDE VENNOOTSCHAPPEN**

#### **2.1.1 STAND VAN HET VERMOGEN VAN XIOR STUDENT HOUSING**

Voor de stand van het vermogen van Xior Student Housing wordt verwezen naar het halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2016, zoals gepubliceerd op de website van Xior Student Housing ([www.xior.be](http://www.xior.be)). Er wordt tevens verwezen naar de cijfers per 30 september 2016, die zullen worden gepubliceerd op de website van Xior Student Housing op of rond 10 november 2016.

#### **2.1.2 STAND VAN HET VERMOGEN VAN WOONFRONT BREDA PER 7 OKTOBER 2016**

Het vermogen van Woonfront Breda betreft in hoofdzaak de volle eigendom van de twee percelen grond plaatselijk bekend te 4814 AB Breda (Nederland) als Tramsingel 27, 27-B1 en 27-E2, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie F, nummers 1667 en 1668, respectievelijk groot acht are twintig centiare en zeventien are, met zich daarop bevindende opstallen bestaande uit 122 zelfstandige woonstudio's. Het onroerend goed aangehouden door Woonfront Breda heeft het voorwerp uitgemaakt van een waarderingsverslag, opgesteld door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van Xior Student Housing, op datum van 20 september 2016.

---

<sup>1</sup> Wanneer in dit Fusievoorstel naar “**Closing (datum)**” wordt verwezen, dan wordt daarmee (het tijdstip van) de juridische verwezenlijking van de Fusie bedoeld.

Balans Woonfront Breda per 7 oktober 2016:

		<u>BALANS</u>	
D			C
<u>MATERIËLE VASTE ACTIVA</u>			<u>EIGEN VERMOGEN</u>
Tramsingel 27 - Breda	12 427 270	Aandelenkapitaal	1
		Agio storting	6 986 815
Inventaris	41 650	Algemene reserve	3 852 026
		Totaal Eigen vermogen	10 838 842
<u>VORDERINGEN</u>		<u>VOORZIENINGEN</u>	
		Uitgestelde belastingen	531 247
RVV Subsidie	134 750		
<u>LIQUIDE MIDDELEN</u>		<u>SCHULDEN</u>	
		Nog te betalen bedragen	1 265 748
RC ING	171 498	Waarborgsommen huurders	39 250
		Vooruitontvangen huur	8 764
		Crediteuren	91 315
	12 775 167		12 775 167

## 2.2 TOELICHTING EN VERANTWOORDING VAN DE FUSIE VANUIT EEN JURIDISCH EN ECONOMISCH PERSPECTIEF

### 2.2.1 WENSELIJKHEID VAN DE FUSIE

Xior Student Housing heeft de terbeschikkingstelling van vastgoed aan gebruikers tot hoofddoel, en is gespecialiseerd in de sector van studentenhuisvesting, in België en Nederland. Teneinde haar maatschappelijk doel en strategie te verwezenlijken beoogt Xior Student Housing alle activa (en passiva) van Woonfront Breda rechtstreeks te verwerven middels de Fusie, om zodoende haar eigen vastgoedportefeuille uit te breiden met het vastgoed en de vastgoedactiviteit van Woonfront Breda, welke tot de activiteitsfeer van de Xior groep behoren, binnen één van de bestaande geografische kernmarkten van de Xior groep.

Woonfront Breda is actief in het beheer en de exploitatie van het onroerend goed bestemd voor studentenhuisvesting, beschreven onder punt 2.1.2 van dit verslag. De kernactiviteiten van Woonfront Breda zijn nauw verwant met bepaalde activiteiten en doelstellingen die Xior Student Housing nastreeft. De Fusie kadert perfect in de strategie van Xior Student Housing, alsmede in de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel.

De voorgestelde verrichting leidt tevens tot operationele en administratieve vereenvoudiging, en het bereiken van synergie-effecten binnen de Xior groep. Aangezien de activiteiten van Woonfront Breda binnen de activiteitsfeer vallen van de Xior groep, en rekening houdend met het feit dat Woonfront Breda geen eigen personeel heeft, is er geen economisch voordeel verbonden aan het behoud van twee afzonderlijke juridische entiteiten. Als gevolg van de Fusie zullen de activiteiten

van Woonfront Breda onderdeel gaan uitmaken van de activiteiten van Xior Student Housing, waardoor de operationele aansturing ervan eveneens wordt vereenvoudigd.

Aangezien er, gelet op het voorgaande, geen bijzondere reden is om Woonfront Breda als aparte vennootschap te laten voortbestaan, en gelet op de operationele en administratieve vereenvoudiging die daarmee gepaard gaat, is dan ook door de respectieve bestuursorganen van Xior Student Housing en Woonfront Breda voorgesteld om over te gaan tot de fusie van Xior Student Housing en Woonfront Breda.

De verrichting is tevens in het voordeel van (de belanghebbenden van) Woonfront Breda aangezien zij aldus zal worden opgenomen in het grotere geheel van een institutionele vastgoedspeler, gespecialiseerd in studentenhuysvesting, wat in de toekomst het voordeel kan bieden van vlottere toegang tot financiering (via de kapitaalmarkt of bankfinanciering), een sterkere onderhandelingspositie naar leveranciers toe, een kostenefficiëntere beheerstructuur, en toegang tot een ruimer netwerk aan klanten / kandidaat-huurders.

Xior Student Housing zal het onroerend goed meteen na de verwezenlijking van de Fusie verder ter beschikking stellen aan de huurders/studenten, middels de lopende overeenkomsten.

### **2.2.2 VOORWAARDEN WAARONDER EN WIJZE WAAROP DE FUSIE ZAL PLAATSVINDEN – GEEN RUILVERHOUDING**

Aangezien Xior Student Housing houder is van 100% van de aandelen van Woonfront Breda, zullen er geen nieuwe aandelen worden uitgegeven en zal het kapitaal van Xior Student Housing niet worden verhoogd. Bijgevolg dient er geen ruilverhouding te worden vastgesteld en kan een waarderingmethode in dat opzicht achterwege blijven.

De Fusie zal worden verwezenlijkt zonder retroactiviteit voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden, en treedt derhalve voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden in werking op de dag van de juridische verwezenlijking ervan overeenkomstig artikel 772/3 W.Venn. Bijgevolg wordt geen enkele verrichting gesteld door Woonfront Breda in de periode vóór de juridische verwezenlijking van de Fusie, beschouwd als zijnde boekhoudkundig en fiscaal verricht in naam en voor rekening van Xior Student Housing.

De Fusie wordt doorgevoerd overeenkomstig de artikelen 772/1 en volgende W.Venn.. Overeenkomstig artikel 772/11 W.Venn. moet de Fusie door de buitengewone algemene vergadering van Xior Student Housing worden goedgekeurd met een meerderheid van drie vierde van de uitgebrachte stemmen. De aandeelhouders die aanwezig zijn op de buitengewone algemene vergadering moeten ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. Indien het vereiste quorum niet wordt bereikt op de eerste vergadering, moet een tweede vergadering worden bijeengeroepen, Deze vergadering zal rechtsgeldig kunnen beraadslagen en beslissen ongeacht het door de aanwezige aandeelhouders vertegenwoordigde deel van het kapitaal. De buitengewone algemene vergadering van Xior Student Housing zal worden bijeen geroepen op of rond 29 november 2016 (eerste buitengewone algemene vergadering), en, in geval die eerste buitengewone algemene vergadering een carensvergadering is, op of rond 16 december 2016.

Het besluit tot het aangaan van de Fusie wordt overeenkomstig artikel 2:317 NBW genomen door de algemene vergadering van Woonfront Breda. Dit besluit kan worden genomen na verloop van een maand na de dag waarop Xior Student Housing en Woonfront Breda de nederlegging van het Fusievoorstel hebben aangekondigd. De notulen van de algemene vergadering van Woonfront Breda worden overeenkomstig artikel 2:330 lid 3 NBW opgemaakt bij notariële akte.

Nadat de algemene vergadering van Woonfront Breda het besluit heeft genomen tot het aangaan van de Fusie en de Nederlandse notaris de notariële akte van proces verbaal heeft opgemaakt, zal de Nederlandse notaris een attest afgeven waarin wordt bevestigd dat, met betrekking tot Woonfront Breda, afdoende blijkt dat de aan de Fusie voorafgaande handelingen en formaliteiten correct zijn verricht. Na ontvangst van dit attest zal de Belgische notaris, mits aan alle Belgische wettelijke vereisten is voldaan, de akte van fusie verlijden en overeenkomstig artikel 772/14 W.Venn. de voltooiing van de Fusie vaststellen, ten gevolge waarvan de Fusie van kracht wordt en Woonfront Breda per die datum ophoudt te bestaan en haar gehele vermogen, zowel de rechten als de verplichtingen, onder algemene titel wordt verkregen door Xior Student Housing.

In België zal de Fusie worden geregeld door artikel 210, §1, 1° en artikel 211, §1, lid 6 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 (een zogenaamde belaste fusie). Gelet dat Xior Student Housing op basis van artikel 185*bis* van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 enkel belastbaar is op ontvangen abnormale of goedgeunstige voordelen en op verworpen uitgaven, zal er geen effectieve vennootschapsbelasting verschuldigd zijn naar aanleiding van de Fusie.

In België zal de Fusie geen aanleiding geven tot verschuldigdheid van registratierechten op basis van de artikelen 115*bis*, 117, 120 en 159, 7° van het (federale) Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten en de artikelen 1.1.0.0.2. 17°, 2.9.1.0.3., 2.10.1.0.3. en 2.11.1.0.2. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

In België zal er geen BTW verschuldigd zijn op de Fusie aangezien er geen in België belastbare leveringen of dienstprestaties plaatsvinden.

In Nederland zal de Fusie fiscaal neutraal uitwerken. Dit zal worden afgestemd met de Nederlandse belastingdienst.

### **2.2.3 GEVOLGEN VAN DE FUSIE**

#### **i. Juridische gevolgen van de Fusie**

Als gevolg van de Fusie (i) zal Woonfront Breda ophouden te bestaan en (ii) zal het gehele vermogen van Woonfront Breda, zowel de rechten als de verplichtingen, onder algemene titel worden verkregen door Xior Student Housing.

De werkzaamheden van Woonfront Breda zullen door Xior Student Housing (voor zover mogelijk) op dezelfde voet worden voortgezet.

ii. Gevolgen van de Fusie voor de schuldeisers

De schuldeisers van Woonfront Breda zullen schuldeiser van Xior Student Housing worden.

De regelingen volgens welke de rechten van schuldeisers kunnen worden uitgeoefend naar Belgisch recht zijn opgenomen in artikel 772/1 *inuncto* 684 van het W.Venn. Op grond van dat artikel kunnen, uiterlijk binnen twee maanden na de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de akte houdende vaststelling van de fusie, de schuldeisers van elke vennootschap die deelneemt aan de Fusie wier vordering ontstaan is vóór die bekendmaking en nog niet is vervallen of voor wier schuldvordering in rechte of via arbitrage een bezwaar werd ingesteld tegen Woonfront Breda dan wel Xior Student Housing vóór de respectieve algemene vergadering die zich over de Fusie moet uitspreken, zekerheid eisen niettegenstaande enig hiermee strijdig beding. Indien, als antwoord hierop, de betrokken vennootschap beslist om de vordering niet tegen haar waarde te voldoen (na aftrek van het gepaste disconto), dan kan de betreffende schuldeiser het geschil voorleggen aan de voorzitter van de rechtbank van koophandel te Antwerpen (afdeling Antwerpen).

De regelingen volgens welke de rechten van schuldeisers kunnen worden uitgeoefend naar Nederlands recht zijn opgenomen in artikel 2:316 NBW. Op grond van dat artikel kan iedere schuldeiser tot een maand nadat de fuserende vennootschappen de nederlegging van het Fusievoorstel hebben aangekondigd, door een verzoekschrift aan de rechtbank tegen het voorstel tot fusie in verzet komen met vermelding van de waarborg die wordt verlangd. De rechtbank wijst het verzoek af, indien de betreffende schuldeiser niet aannemelijk heeft gemaakt dat de vermogenstoestand van Xior Student Housing na de Fusie minder waarborgen zal bieden dat de vordering wordt voldaan, en dat van de rechtspersoon niet voldoende waarborgen zijn verkregen.

iii. Gevolgen van de Fusie voor de aandeelhouders

Aangezien Xior Student Housing houder is van 100% van de aandelen van Woonfront Breda, zullen er geen nieuwe aandelen worden uitgegeven en zal het kapitaal van Xior Student Housing niet worden verhoogd. Bijgevolg dient er geen ruilverhouding te worden vastgesteld en kan een waarderingmethode in dat opzicht achterwege blijven. De met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting heeft geen weerslag op het pro rata aandeelhouderschap van de bestaande aandeelhouders van Xior Student Housing en hun aandeel in (i) de winst, (ii) het maatschappelijk kapitaal, (iii) de netto-waarde per aandeel, en (iv) op het vlak van stemrechten van Xior Student Housing.

De aandelen van Woonfront Breda die Xior Student Housing momenteel houdt, zullen komen te vervallen.

iv. Gevolgen van de Fusie voor de werknemers

Vanuit sociaal oogpunt heeft de Fusie geen gevolgen. De Fusie heeft geen gevolgen voor de werkgelegenheid. Woonfront Breda heeft geen werknemers en er zullen derhalve in het kader van de Fusie geen werknemers overgaan op Xior Student Housing.

### **3 BESLUIT**

Gelet op de voormelde juridische en economische overwegingen, zijn de respectieve bestuursorganen van Woonfront Breda en Xior Student Housing van oordeel dat de Fusie in het belang is van beide vennootschappen. Bijgevolg verzoeken de respectieve bestuursorganen de respectieve aandeelhouders om de Fusie goed te keuren.

Het bestuursorganen blijven ter beschikking voor verdere vragen. De Fusie werd eveneens nauwkeurig omschreven in het Fusievoorstel.

---

De leden van de raad van bestuur van **XIOR STUDENT HOUSING NV**

Naam: Leen Van den Neste  
Functie: bestuurder

Naam: Joost Uwents  
Functie: bestuurder

Handtekening: \_\_\_\_\_

Handtekening: \_\_\_\_\_

Naam: Wilfried Neven  
Functie: bestuurder

Naam: Wouter De Maeseneire  
Functie: bestuurder

Handtekening: \_\_\_\_\_

Handtekening: \_\_\_\_\_

Naam: Christian Teunissen  
Functie: bestuurder

Naam: Frederik Snauwaert  
Functie: bestuurder

Handtekening: \_\_\_\_\_

Handtekening: \_\_\_\_\_

Voor Xior Student Housing NV, als enige bestuurder van **WOONFRONT-TRAMSINGEL BREDA B.V.**

Naam: Christian Teunissen  
Functie: bestuurder

Naam: Frederik Snauwaert  
Functie: bestuurder

Handtekening: \_\_\_\_\_

Handtekening: \_\_\_\_\_