

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" of de "Overnemende Vennootschap")

RETAIL DESIGN BVBA

Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen (België)
RPR (Antwerpen, afdeling Antwerpen) 0453.609.810
("Retail Design" of de "Over Te Nemen Vennootschap")

**GEMEENSCHAPPELIJK VOORSTEL TOT EEN MET FUSIE DOOR OVERNEMING
GELIJKGESTELDE VERRICHTING TUSSEN RETAIL DESIGN BVBA EN XIOR STUDENT
HOUSING NV**

Dit fusievoorstel (het "**Fusievoorstel**") heeft betrekking op een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting (de "**Fusie**") tussen Retail Design BVBA (als over te nemen vennootschap) en Xior Student Housing NV (als overnemende vennootschap) overeenkomstig artikel 719 van het Wetboek van vennootschappen (het "**W.Venn.**").

Door de Fusie zal het gehele vermogen van de Over Te Nemen Vennootschap, zowel de rechten als de verplichtingen, als gevolg van een ontbinding zonder vereffening overgaan op de Overnemende Vennootschap.

De Overnemende Vennootschap is houder van alle aandelen in het kapitaal van de Over Te Nemen Vennootschap, als gevolg waarvan de Fusie een met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting uitmaakt in de zin van artikel 676 van het W.Venn. Er zijn geen andere effecten dan aandelen in Retail Design.

Dit voorstel tot een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting, zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergadering van Retail Design.

Met toepassing van artikel 722, §6 is de goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering van Xior Student Housing van het besluit tot fusie niet vereist, indien aan de voorwaarden bepaald in artikel 722, §6 W.Venn. is voldaan, die luiden als volgt:

- "1° de openbaarmaking van het fusievoorstel van artikel 719 geschiedt voor elke aan de rechtshandeling deelnemende vennootschap uiterlijk zes weken voordat de overneming van kracht wordt;*
- 2° onverminderd artikel 720 heeft iedere aandeelhouder van de overnemende vennootschap het recht ten minste een maand voordat de overneming van kracht wordt, op de zetel van de vennootschap kennis te nemen van de stukken vermeld in artikel 720, § 2;*

3° een of meer aandeelhouders van de overnemende vennootschap die aandelen bezitten die 5% van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen, hebben het recht op bijeenroeping van de algemene vergadering van de overnemende vennootschap, die over het fusievoorstel moet besluiten. Aandelen zonder stemrecht worden bij de berekening van dit percentage buiten beschouwing gelaten.”

Bijgevolg zal de Raad van Bestuur van Xior Student Housing bijeenkomen om te beraadslagen en besluiten over de goedkeuring van dit voorstel tot een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting.

De respectieve bestuursorganen van de Overnemende Vennootschap en de Over Te Nemen Vennootschap hebben besloten om de Raad van Bestuur resp. een buitengewone algemene vergadering bijeen te roepen om op of rond 16 december 2016 te beraadslagen en te beslissen over het Fusievoorstel (de “**Closing Datum**”)¹.

1 IDENTIFICATIE VAN DE TE FUSEREN VENNOOTSCHAPPEN (ART. 719, LID 2, 1° W.VENN.)

1.1 DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP XIOR STUDENT HOUSING NV

Xior Student Housing is een naamloze vennootschap, die het statuut heeft van openbare GVV naar Belgisch recht.

Haar zetel is gevestigd te Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen (België). Het ondernemingsnummer is 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).

De huidige statutaire doelomschrijving van Xior Student Housing luidt als volgt:

“De vennootschap heeft als uitsluitend doel (x) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers, en (y) binnen de grenzen van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, i tot x van de GVV-Wet.

Onder vastgoed wordt verstaan, het vastgoed in de zin van de GVV-Wet, alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen als vastgoed worden gedefinieerd.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de renovatie, de inrichting, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten,

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

vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen:

- i. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen;*
- ii. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven, met dien verstande dat het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie slechts als bijkomende activiteit kan worden uitgeoefend, tenzij indien die onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs, in welk geval deze activiteit als hoofdactiviteit mag worden uitgeoefend;*
- iii. activiteiten ontwikkelen in het kader van publiek-private samenwerking binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen, al dan niet ondergebracht in een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap;*
- iv. als bijkomende of tijdelijke activiteit, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van een zicht- of termijn deposito of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument;*
- v. hypotheek of andere persoonlijke of zakelijke zekerheden stellen in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;*
- vi. kredieten aangaan en kredieten verstrekken binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;*
- vii. verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.*

De vennootschap mag, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, alle onroerende of roerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen (met inbegrip van "aanvullende diensten", zoals bedoeld in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen) verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel of welke eenvoudig van aard zijn om de verwezenlijking ervan na te streven of te vergemakkelijken, en dit zowel in het binnen- als in het buitenland.

Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, kan de vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, (partiële) splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, lidmaatschap, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in (of lid te zijn van) alle bestaande of op te richten vennootschappen, ondernemingen of verenigingen, in België of het buitenland, waarvan

het maatschappelijk doel gelijkaardig of aanvullend is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken en, in het algemeen, alle verrichtingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar maatschappelijk doel.”

1.2 DE OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP RETAIL DESIGN BVBA

De Over Te Nemen Vennootschap is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid.

Haar zetel is gevestigd te Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen (België). Haar ondernemingsnummer is 0806.226.287 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen).

De huidige statutaire doelomschrijving van de Over Te Nemen Vennootschap luidt als volgt:

“De vennootschap heeft tot doel:

Alle daden van beheer, bijstand en management van industriële en handelsvennootschappen evenals burgerlijke vennootschappen, zowel door rechtstreekse deelname aan het bestuur als bij wijze van managementovereenkomst, zonder dat deze opsomming beperkend is.

Het verlenen van diensten in de meest ruime zin aan bedrijven, ondernemingen en overheidsorganisaties in verband met de organisatie, management en ontwikkeling van hun beroepsactiviteiten.

De aankoop, de verkoop van alle onroerende goederen zowel onbebouwde als gebouwen aller aard; de bemiddeling bij dergelijke operaties, de oprichting, aanpassing en herstelling voor eigen rekening of voor rekening van derden ten titel van aanneming, en dit van alle gebouwen of constructies; het verkavelen, uitrusten en tot waarde brengen van alle onroerende goederen voor eigen rekening of voor rekening van derden; het verrichten van alle studies, het opmaken van alle ontwerpen, ook voor rekening van derden en het verlenen van alle adviezen in verband met bovengemelde activiteiten; het in eigendom behouden en uitbaten van alle onroerende goederen, zowel onbebouwde als gebouwen, het verhuren, huren, onderverhuren of onderhuren, beheren voor eigen rekening of voor rekening van derden van alle onroerende goederen; het verrichten van geldleningen en het stellen van waarborgen voor derden; dit alles zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden, als hoofdhandelaar of als agent, in binnen- of buitenland; het in leasing nemen of geven van alle onroerende goederen; het optreden als beroepsoprichter of bouwpromotor.

Tussenpersoon in de handel en handelsbemiddeling zoals makelaar in roerende goederen, de zelfstandige handelsvertegenwoordiging en commissionair, zonder dat deze opsomming beperkend is.

Daartoe mag de vennootschap alle roerende en onroerende, financiële, industriële en commerciële handelingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks, geheel of gedeeltelijk met het doel van de vennootschap verband houden of de verwezenlijking ervan kunnen vergemakkelijken en/of helpen uitbreiden, dit zowel in België als het buitenland. Hiertoe mag zij onder iedere vorm, zelfs door samensmelting of door het verlenen van borgstellingen, in alle bestaande en/of nog op te richten industriële en handelsondernemingen evenals burgerlijke vennootschappen deelnemen.

De bovenstaande opsomming is slechts bij wijze van vermelding niet beperkend.”

2 DATUM VANAF WELKE DE HANDELINGEN VAN DE OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP BOEKHOUDKUNDIG GEACHT WORDEN TE ZIJN VERRICHT VOOR REKENING VAN DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP (ART. 719, LID 2, 2° W.VENN.)

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 724 van het Wetboek van vennootschappen.

Bijgevolg wordt geen enkele verrichting gesteld door de Over Te Nemen Vennootschap in de periode vóór de juridische verwezenlijking van de Fusie, beschouwd als zijnde boekhoudkundig en fiscaal verricht in naam en voor rekening van de Overnemende Vennootschap.

3 BIJZONDERE RECHTEN EN VOORDELEN (ART. 719, LID 2, 3° EN 4° W.VENN.)

Er zijn in de Over Te Nemen Vennootschap geen bevoorrechte aandelen. Er zijn evenmin andere effecten dan aandelen uitgegeven door de Over Te Nemen Vennootschap.

Aan de leden van de respectieve bestuursorganen van de Overnemende Vennootschap en de Over Te Nemen Vennootschap worden geen bijzondere voordelen toegekend.

Aangezien de Overnemende Vennootschap houder is van 100% van de aandelen van de Over Te Nemen Vennootschap, zullen er geen nieuwe aandelen worden uitgegeven en zal het kapitaal van de Overnemende Vennootschap niet worden verhoogd. Bijgevolg dient er geen ruilverhouding te worden vastgesteld. De met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting heeft geen weerslag op het pro rata aandeelhouderschap van de bestaande aandeelhouders van de Overnemende Vennootschap 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 de Overnemende Vennootschap.

4 WIJZIGING VAN DE STATUTEN VAN DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP

Er vloeien geen wijzigingen van de statuten van de Overnemende Vennootschap voort uit de Fusie.

5 KOSTEN

De kosten verbonden aan de Fusie zullen worden gedragen door de Overnemende Vennootschap.

6 VERBINTENISSEN

De respectieve bestuursorganen van de Overnemende Vennootschap en de Over Te Nemen Vennootschap verbinden zich wederzijds om alles te doen wat in hun macht ligt met het oog op de verwezenlijking van de Fusie.

Zij verbinden zich ertoe om ten aanzien van elkaar, alsook in voorkomend geval ten aanzien van de aandeelhouders van de Overnemende Vennootschap en de vennoten van de Over Te Nemen Vennootschap alle nuttige inlichtingen mee te delen op de door het Wetboek van vennootschappen voorgeschreven wijze.

7 BODEMATTESTEN

Krachtens artikel 2, 18° f) van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (het “**Bodemdecreet**”), wordt de Fusie als een “overdracht van gronden” beschouwd voor doeleinden van het Bodemdecreet, en moeten de formaliteiten terzake (zoals de aflevering van een bodemattest) worden nageleefd.

7.1 BODEMATTEST AFGELEVERD DOOR DE OVAM OP 10 OKTOBER 2016

Met betrekking tot het eigendom te Antwerpen, Frankrijklei 70, kadastraal gekend onder Antwerpen, derde afdeling, Sectie C, nrs. 0480/A5/P0025 en 0480/A5/P0026.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

“2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister;

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1. Extra informatie

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 13.07.2011.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Extra informatie

DATUM: 21.02.2005

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek APRA Gemeenschappelijke Verzekeringskas, Frankrijklei 64-70, 2000 Antwerpen (11/003145)

AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 09.06.2008

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Mensura, Frankrijklei 6070 in Antwerpen

AUTEUR: Soresma NV

DATUM: 13.07.2011

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL : Oriënterend bodemonderzoek Breevast Development Belgium nv, Frankrijklei 60-70, 2000 Antwerpen (2232013001/mad)

AUTEUR: Antea Belgium NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

7.2 BODEMATTEST AFGELEVERD DOOR DE OVAM OP 14 OKTOBER 2016

Met betrekking tot het eigendom te Hasselt, Havermarkt 31-33, kadastraal gekend onder Hasselt, eerste afdeling, Sectie H, nrs 1009/L/P0000, 1009/L/P0005, 1009/L/P0006, 1009/L/P0018, 1009/L/P0019, 1009/L/P0020, 1009/L/P0027.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

"2 Inhoud van het bodemattest

De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

8 RECHTEN VAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP EN DE VENNOTEN VAN OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP

Overeenkomstig artikel 720, §1, lid 2 van het W.Venn. wordt uiterlijk één maand voor de algemene vergadering een afschrift van dit Fusievoorstel bezorgd aan alle vennoten op naam van de Over Te Nemen Vennootschap.

Iedere aandeelhouder van de Overnemende Vennootschap en iedere vennoot van de Over Te Nemen Vennootschap heeft overeenkomstig artikel 720, §2 W.Venn. het recht om minstens één maand voordat de fusie door overneming van kracht wordt (c.q. voor de datum van de algemene vergadering van de Over Te Nemen Vennootschap die over dit Fusievoorstel moet besluiten), op de maatschappelijke zetel kennis te nemen, alsook op verzoek kosteloos een volledig of gedeeltelijk afschrift te verkrijgen van (indien voorhanden):

- i. dit Fusievoorstel;
- ii. de jaarrekeningen van de laatste drie boekjaren van de Overnemende Vennootschap en de Over Te Nemen Vennootschap;
- iii. de verslagen van de bestuursorganen en van de commissarissen van de laatste drie boekjaren;
- iv. tussentijdse cijfers omtrent de stand van het vermogen die niet meer dan drie maanden voor de datum van dat voorstel zijn vastgesteld voor wat de Over te Nemen Vennootschap betreft; en
- v. het halfjaarlijks financieel verslag van Xior Student Housing als bedoeld in artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Zoals hierboven reeds vermeld, zal de Raad van Bestuur van Xior Student Housing dit voorstel tot een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting goedkeuren. Met toepassing van artikel 722, §6 W.Venn. hebben één of meer aandeelhouders van Xior Student Housing die alleen of gezamenlijk aandelen bezitten die 5% van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen, het recht de algemene vergadering van Xior Student Housing bijeen te laten roepen, die dan, in plaats van de Raad van Bestuur zal dienen te besluiten over dit fusievoorstel.

9 VOLMACHTEN

De respectieve bestuursorganen van de Overnemende Vennootschap en de Over Te Nemen Vennootschap verlenen hierbij volmacht aan elk lid van het bestuursorgaan van de Over Te Nemen Vennootschap, aan elk lid van het bestuursorgaan van de Overnemende Vennootschap, Arne Hermans, Sofie Robberechts, Véronique Bal, en Philippe Moors, en aan Joris De Wolf, Philippe De Vos, Wim Vettters en Jan Bonné (advocaten, met kantoor te 1050 Brussel, Louizalaan 99) en Aline Gesquiere (paralegal assistant), elk van hen alleen handelend en met recht van indeplaatsstelling, alsmede, meer algemeen, aan alle advocaten en paralegal assistants van Eubelius CVBA, om alle handelingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn voor de vervulling van de formaliteiten (met inbegrip van, maar niet beperkt tot de opstelling en ondertekening van alle nodige documenten en formulieren) met het oog op (i) de neerlegging van dit Fusievoorstel ter griffie van de bevoegde rechtbank van koophandel, (ii) de publicatie ervan in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad en (iii) desgevallend, de inschrijving/aanpassing van de gegevens in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het bestuursorgaan van de Overnemende Vennootschap verleent volmacht aan elk lid van het bestuursorgaan van de Overnemende Vennootschap, elk van hen alleen handelend en met recht van indeplaatsstelling, om een verklaring af te leggen aan de instrumenterende notaris aangaande de terbeschikkingstelling van de stukken zoals bedoeld in artikel 720 W.Venn..

Het bestuursorgaan van de Over Te Nemen Vennootschap verleent volmacht aan elk lid van het bestuursorgaan van de Over Te Nemen Vennootschap, elk van hen alleen handelend en met recht van indeplaatsstelling, om een verklaring af te leggen aan de instrumenterende notaris aangaande de terbeschikkingstelling van de stukken zoals bedoeld in artikel 720 W.Venn.

Dit Fusievoorstel wordt door de respectieve bestuursorganen van de Overnemende Vennootschap en de Over Te Nemen Vennootschap, of door hun respectieve gemachtigden, neergelegd op de griffie van de bevoegde rechtbank van koophandel in één exemplaar per betrokken vennootschap.

Opgemaakt op 17 oktober 2016 in vier (4) exemplaren, waarvan twee exemplaren bestemd zijn voor de neerlegging ter griffie, één exemplaar voor de Overnemende Vennootschap en één exemplaar voor de Over Te Nemen Vennootschap.

Voor **XIOR STUDENT HOUSING NV**

Naam: Christian Teunissen
Functie: Bestuurder

Handtekening: _____

Naam: Frederik Snauwaert
Functie: Bestuurder

Handtekening: _____

Voor **RETAIL DESIGN BVBA**

Naam: Xior Student Housing NV
Functie: Zaakvoerder
Naam: Christian Teunissen
Functie: Vaste vertegenwoordiger

Handtekening: _____

Naam: CaliXto BVBA
Functie: Zaakvoerder
Naam: Frederik Snauwaert
Functie: Vaste vertegenwoordiger

Handtekening: _____