



## **XIOR STUDENT HOUSING NV**

**Verslag van de Commissaris over de kapitaalverhoging  
door inbreng in natura in Xior Student Housing NV  
overeenkomstig artikelen 7:179 en 7:197 van het Wetboek  
van vennootschappen en verenigingen**

6 oktober 2020



## VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE KAPITAALVERHOOGING DOOR INBRENG IN NATURA IN XIOR STUDENT HOUSING NV OVEREENKOMSTIG ARTIKELEN 7:179 EN 7:197 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN

---

### 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 BV, 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. 7:179 en 7:197 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen (“**WVV**”).

Artikel 7:197 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen stelt dat:

*“Art. 7:197. § 1. Ingeval een kapitaalverhoging een inbreng in natura omvat, zet het bestuursorgaan in het in artikel 7:179, § 1, eerste lid, bedoelde verslag uiteen waarom de inbreng van belang is voor de vennootschap. Het verslag bevat een beschrijving van elke inbreng in natura en bevat daarvan een gemotiveerde waardering. Het geeft aan welke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt. Het bestuursorgaan deelt dit verslag in ontwerp mee aan de commissaris [...]*

*De commissaris [...] onderzoekt in het in artikel 7:179, § 1, tweede lid, bedoelde verslag de door het bestuursorgaan toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingmethoden. Dat verslag heeft inzonderheid betrekking op de beschrijving van elke inbreng in natura en op de toegepaste methodes van waardering. Het verslag geeft aan of de waardebeoordelingen waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen. Het verslag vermeldt welke werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.*

*In zijn verslag, waarbij het verslag van de commissaris of van de bedrijfsrevisor wordt gevoegd, geeft het bestuursorgaan in voorkomend geval aan waarom het van de conclusies van dit laatste verslag afwijkt.”*

Wij hebben onze werkzaamheden met betrekking tot de inbreng in natura gesteund op de normen inzake controle van inbreng in natura en quasi-inbreng, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze normen vereisen dat wij

- Nagaan of er geen overwaardering van de inbreng in natura of van het over te dragen bestanddeel heeft plaatsgehad;
- De werkelijke economische en financiële beweegredenen van de verrichting achter de formele voorstelling achterhalen, en de risico's verbonden aan de verrichting beoordelen;
- De door de partijen weerhouden methode van waardering van elke inbreng in natura of van elk over te dragen bestanddeel en hun motivatie controleren alsmede de gepastheid van de door de partijen gedane keuze beoordelen;
- Nagaan of de waarden waartoe de waarderingen leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde, of indien er geen nominale waarde is, de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, in voorkomend geval vermeerderd met de uitgiftepremie;
- Controleren of de inbrengers of overdragers bijzondere voordelen genieten die bijdragen tot de werkelijke vergoeding voor de inbreng in natura of voor de verkrijging;
- Ons oordeel over het geheel van de bestanddelen die samen de verkrijging uitmaken in ons besluit opnemen.

Wij hebben bovendien de boekhoudkundige en financiële gegevens in het hierbij gevoegde speciaal verslag van de Raad van bestuur beoordeeld zoals bedoeld in het artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Dit artikel bepaalt het volgende:

*“ Art. 7:179. § 1. Het bestuursorgaan stelt een verslag op over de verrichting, dat inzonderheid de uitgifteprijs verantwoordt en de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders beschrijft.  
De commissaris [...] beoordeelt in een verslag of de in het verslag van het bestuursorgaan opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.”*

Onze bijkomende verantwoordelijkheid die voortvloeit uit artikel 7:179 bestaat er dus in een conclusie tot uitdrukking te brengen over de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het speciaal verslag van de Raad van bestuur, op basis van een beoordeling, uitgevoerd conform de International Standard on Review Engagements (ISRE) 2410.

Wij spreken ons niet uit over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, noch over de vraag of de verrichting rechtmatig en billijk is (“*no fairness opinion*”).

Op grond van artikelen 7:179 § 1 en 7:197 § 1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen is de Raad van Bestuur van de Vennootschap verantwoordelijk voor het opstellen van het 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. Bovendien moet in dit Bijzonder Verslag ook de uitgifteprijs verantwoord worden, evenals de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders beschreven worden.

De Raad van Bestuur is verder verantwoordelijk voor de waardering van de inbreng en voor de bepaling van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding.

Een ontwerp van dit Bijzonder Verslag werd opgenomen in bijlage bij onderhavig verslag.

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

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

De inbreng bestaat uit alle aandelen (de '**Aandelen**'), volledig volstort, van Patrimmonia Couronne-Franck, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 1050 Elsene, Kroonlaan 365, ingeschreven in het rechtspersonenregister (Brussel) onder nummer 0821.771.528.

De inbrenger is Patrimmonia Real Estate, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te 1050 Elsene, Kroonlaan 365, ingeschreven in het rechtspersonenregister (Brussel) onder nummer 0820.114.016 (de '**Inbrenger**').

Op 6 oktober 2020 heeft de Inbrenger een overeenkomst getekend met de Vennootschap tot overdracht van alle aandelen van Patrimmonia Couronne-Franck NV. In deze overeenkomst werd voorzien om dit via inbreng in natura te doen, waardoor alle Aandelen ingebracht zullen worden in ruil voor aandelen van de Vennootschap (de '**Inbreng**').

Patrimmonia Couronne-Franck NV is volle eigenaar van de grond en studentenresidentie gelegen te Kroonlaan 353, 357 en 365-369 en César Franckstraat 72/76, 1050 Elsene, kadastraal gekend als het kadaster als Elsene, Sectie C, nummers 267/T/2/P0039, 267/T/2/P0040, 278/P/16/P0002, 268/G/6/P000, 278/B/P001 en 278/M/16/P000 (het '**Onroerend Goed**').

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

De inbrengwaarde van de in te brengen Aandelen (de '**Inbrengwaarde**') wordt bepaald op basis van een gecorrigeerde netto-actief waarde, volgens een berekeningsschema vastgelegd tussen partijen en op basis van de geprojecteerde balans en resultatenrekening van Patrimmonia Couronne-Franck op Datum van Inbreng (de '**Overdrachtsjaarrekening**'). Bij de berekening van deze Inbrengwaarde werd rekening gehouden met de bedrijfseconomische waarde van het Vastgoed dat wordt aangehouden door Patrimmonia Couronne-Franck, door partijen gewaardeerd op EUR 34.000.000. De aftrek voor de fiscale latentie gerelateerd aan de meerwaarde op het vastgoed die gebruikelijk is in dergelijke transacties werd op nul gezet gezien de beschikbare fiscale verliezen.

De waarde van het Vastgoed werd bepaald op basis van een yield toegepast op de huurprijs. Deze waarde werd getoetst aan de waardering door de vastgoeddeskundige van de Vennootschap, die de reële waarde (marktwaarde vrij op naam) van het Onroerend Goed bepaalt op EUR 39.028.000.

De totale waarde van de Aandelen werd, op basis van deze berekeningswijze, bepaald op EUR 33.883.013 (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 657.539 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 pro rata temporis delen in het resultaat van het lopende boekjaar vanaf de dag van de inbreng.

## 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

*Patrimmonia Couronne-Franck voldoet aan de definitie van vastgoedvennootschap zoals voorzien door artikel 2, 4° van de GVV-Wet en de verwerving van de Aandelen is bijgevolg voor Xior een toegelaten activiteit. Deze operatie past 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 53,12 % op 30 juni 2020 wijzigen naar 51,92 % (waar een volledige verwerving in geld de schuldgraad zou doen stijgen naar 54,17%).*

*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 en haar aandeelhouders 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 Patrimmonia Couronne-Franck.*

*Het Vastgoed bestaat uit een terrein met een bestaand en door Patrimmonia Couronne-Franck uitgebate studentenhuisvesting genaamd “365 Rooms” met een huidige capaciteit van 323 studentenkamers, 9 appartementen en 5 bemeubelde studio’s, inclusief een kinderdagverblijf, uitgebaat door Mvr. Fouzia Ettahery, 1 kantoorruimte uitgebaat door Patrimmonia Couronne-Franck, 52 parkeerplaatsen en een restaurant gelegen te Kroonlaan 353, 357 en 365-369 en César Franckstraat 72/76, 1050 Elsene. Het Vastgoed is gekend bij het kadaster als Elsene, Sectie C, nummers 267/T/2/P0039, 267/T/2/P0040, 278/P/16/P0002, 268/G/6/P000, 278/B/P001 en 278/M/16/P000.*

*Xior verwerft met de Inbreng dus onrechtstreeks een residentie bestaande uit (onder meer) 323 studentenunits gelegen in de studentenwijk in Elsene.*

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

*Voorheen was het Vastgoed belast met verschillende zekerheden, maar op datum van dit verslag werden alle kredieten terugbetaald en de zekerheden vrijgegeven, zoals blijkt uit de documentatie die door de Inbrenger werd voorgelegd.”*

### **3. Uitgevoerde werkzaamheden**

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

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

De totale waarde van de in te brengen aandelen werd vastgesteld op EUR 33.883.013 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 een gecorrigeerde overeengekomen waarde van het Vastgoed, volgens een berekeningsschema vastgelegd tussen partijen en op basis van de geprojecteerde balans en resultatenrekening van Patrimmonia Couronne-Franck op Datum van Inbreng (de **Overdrachtsjaarrekening**). Bij de berekening van deze Inbrengwaarde werd rekening gehouden met de bedrijfseconomische waarde van het Vastgoed dat wordt aangehouden door Patrimmonia Couronne-Franck, door partijen gewaardeerd op EUR 34.000.000, en wordt een vermindering in rekening gebracht voor de belastinglatentie op de meerwaarde van het Vastgoed. Deze waarde van het Vastgoed werd conventioneel bepaald tussen partijen rekening houdend met het waarderingsverslag van 15 september 2020.*

*De op basis van voormelde berekeningswijze tussen de partijen overeengekomen Inbrengwaarde bedraagt EUR 33.883.013.*

*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 15 september 2020 werd een geactualiseerde waardering uitgevoerd van het Vastgoed door de vastgoeddeskundige. Dit waarderingsverslag bevestigt dat de totale waarde van het Vastgoed dat in acht werd genomen voor de berekening van de Inbrengwaarde in lijn ligt met de geschatte reële waarde per 15 september 2020.*

*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.”*

De enige weerhouden methode waardeert de Aandelen op basis van een (i) geprojecteerde netto-actiefwaarde van de vennootschap waarvan de aandelen worden ingebracht, gecorrigeerd, voornamelijk voor (ii) een bedrijfseconomische waarde van het Onroerend Goed, getoetst op basis van een door een onafhankelijke vastgoeddeskundige bepaalde reële waarde. De aftrek voor de fiscale latentie gebruikelijk in dergelijke transacties werd op nul gezet gezien de beschikbare fiscale verliezen.

Zoals in het Bijzonder Verslag vermeld wordt, werd de waarde van het Onroerend Goed bepaald op basis van een bedrijfseconomische waarde, die steunt op een markthuurlen en het verwachte rendement van het Onroerend Goed.

De weerhouden waarde van het Onroerend Goed werd bovendien getoetst aan een reële waarde bevestigd op EUR 39.028.000, overeenkomstig artikel 49, §1 van de Wet van 12 mei 2014 'Betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen' (de 'GJV-wet') bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. Hieruit blijkt dat de weerhouden bedrijfseconomische waarde van het Onroerend Goed niet hoger is dan de door deze deskundige bepaalde reële waarde.

De vastgoeddeskundige heeft op 15 september 2020 zijn schattingsverslag opgeleverd, zodat de Vennootschap, conform artikel 49, §1 en §4 van de GJV-Wet, beschikt over de nodige recente waardering.

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).

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.

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

Conform artikel 26 §2, 2° van de GJV-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 GJV, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging 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 inbreng gekozen, m.n. 7 oktober 2020 (de "**Referentiedatum**").

De Raad van Bestuur heeft de uitgifteprijs per nieuw aandeel in de Vennootschap bepaald op EUR 51,53 (afgerond).

Als datum waarvoor de netto-waarde per aandeel wordt gebruikt voor de bepaling van criterium (a) werd 30 juni 2020 gekozen, d.i. minder dan vier maanden vóór de Referentiedatum. Op 30 juni 2020 bedroeg de geconsolideerde netto-waarde per aandeel (IFRS) EUR 31,47. Wij merken op dat wij de financiële staten per 30 juni 2020, waarop deze netto-waarde gebaseerd is, aan een tussentijdse beoordeling onderworpen hebben

De gemiddelde slotkoers per aandeel gedurende 30 kalenderdagen voor de Inbreng (7 oktober 2020) (zie hierboven) bedraagt EUR 54,84 (afgerond) per aandeel.

De Raad van Bestuur neemt zich voor om de nieuwe aandelen uit te geven tegen een uitgifteprijs van (afgerond) EUR 51,53 per aandeel, hetgeen niet lager is dan de laagste waarde die bekomen is in de voorgaande paragrafen, m.n. EUR 31,47.

In uitvoering van artikel 49, §4 van de GJV-Wet heeft de vastgoeddeskundige van de Vennootschap, bevestigd dat voor de reële waarde van de portefeuille van de Vennootschap, "*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 aandelen in de Vennootschap en de toelating tot de verhandeling op een gereguleerde markt van deze nieuwe aandelen in de Vennootschap*".

### 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:

$$\frac{\text{Inbrengwaarde van de aandelen Patrimmonia Couronne-Franck}}{\text{Uitgifteprijs per aandeel}} = \text{aantal nieuwe aandelen}$$

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:

$$\frac{\text{EUR 33.883.013}}{\text{EUR 51,53 (afgerond)}} = 657.539 \text{ (afgerond)}$$

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

Op datum van dit het bijzonder verslag van de raad van bestuur bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Xior EUR 347.315.238, en wordt het vertegenwoordigd door 19.295.291 aandelen zonder vermelding van 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 657.539 nieuwe aandelen in de Vennootschap, uitgegeven tegen een uitgifteprijs van EUR 51,53 (afgerond) per nieuw aandeel en dit als vergoeding voor de inbreng in natura.

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap zal aldus verhoogd worden met EUR 11.835.702 (EUR 18 per aandeel vermenigvuldigd met 657.539 aandelen) om gebracht te worden op EUR 359.150.940 vertegenwoordigd door 19.952.830 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 22.047.311, bepaald voor eventuele aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, 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 waarderingsmethoden leiden:

Waarde van de Inbreng:	<u>EUR 33.883.013</u>
Waarde van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding:	
- Aantal aandelen	657.539
- fractiewaarde per aandeel	EUR 18
- Kapitaalswaarde	EUR 11.835.702
- Uitgiftepremie (excl. kosten kapitaalverhoging)	EUR 22.047.311
- Totale waarde in de vorm van aandelen	EUR 33.883.013
Vershil 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**

Wij hebben geen kennis van enige andere overeenkomst tussen de Inbrengers 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.

### **3.7 Beoordeling over de financiële en boekhoudkundige gegevens**

Wij hebben kunnen vaststellen dat de financiële en boekhoudkundige cijfers van de Vennootschap die in het ontwerp van Bijzonder verslag worden opgenomen voortkomen uit het halfjaarverslag per 30 juni 2020 van de Vennootschap. Wij verwijzen ter zake naar ons oordeel zonder voorbehoud op basis van een beperkt nazicht conform ISRE 2410 dat we over dit halfjaarverslag hebben afgeleverd op 3 augustus 2020.

## **4. Besluit**

De door de Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV (de 'Vennootschap') voorgestelde inbreng in natura bestaat uit alle aandelen in Patrimmonia Couronne-Franck NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht (de 'Inbreng'). De beschrijving van de Inbreng beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid. We merken hierbij wel op dat het bedrag van de eventuele kosten die in aftrek zullen genomen van het bedrag van de kapitaalverhoging op datum van dit verslag niet bekend is.

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 33.883.013. De enige weerhouden methode van waardering waardeert de aandelen op basis van een (i) geprojecteerde netto-actiefwaarde van de vennootschap waarvan de aandelen worden ingebracht, gecorrigeerd, voornamelijk voor (ii) een bedrijfseconomische waarde van het Onroerend Goed, getoetst op basis van een door een onafhankelijke vastgoeddeskundige bepaalde reële waarde. De aftrek voor de fiscale latentie gebruikelijk in dergelijke transacties werd op nul gezet gezien de beschikbare fiscale verliezen.

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 waarderingsmethode 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 11.835.702 door uitgifte van 657.539 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 Student Housing NV, waarvan de waarde bepaald werd op EUR 33.883.013. 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 enige boekhoudkundige en financiële informatie van de Vennootschap die in het Bijzonder verslag werd opgenomen gerelateerd aan de Uitgifteprijs is de geconsolideerde netto-actiefwaarde, conform de IFRS, per 30 juni 2020. Deze informatie werd opgenomen teneinde de lezer de gelegenheid te geven om de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen te vergelijken met de 'waarde' van een aandeel volgens de IFRS. Wij merken op dat deze waarde niet overeenstemt met de economische (of reële) waarde van een aandeel. In het licht van de voorgenomen verrichting en de activiteiten van Xior Student Housing NV zijn wij van oordeel dat de in het Bijzonder verslag opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn om de lezer voor te lichten in het kader van zijn beslissing over de kapitaalverhoging. Wij verwijzen bovendien naar het halfjaarverslag dat op 5 august 2020 op de website van de vennootschap ter beschikking werd gesteld, en waarover wij, op basis van een beperkt nazicht conform ISRE2410, op 3 augustus 2020 een oordeel zonder voorbehoud hebben afgeleverd.

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.

Dit verslag werd uitsluitend opgesteld om aan de vereisten van artikel 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen te voldoen en is niet bestemd voor gebruik in een andere context.

Sint-Stevens-Woluwe, 6 oktober 2020

PwC Bedrijfsrevisoren BV  
Vertegenwoordigd door

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Walgrave'.

Damien Walgrave  
Erkend bedrijfsrevisor

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



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

**Xior Student Housing**

Naamloze Vennootschap

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen (België)

Ondernemingsnummer: 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

(**Xior of de Vennootschap**)

---

**BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 7:179, §1  
EERSTE LID EN 7:197, §1, EERSTE LID VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN  
VERENIGINGEN, INZAKE EEN KAPITAALVERHOOGING BIJ WIJZE VAN EEN INBRENG IN  
NATURA**

---

**I. INLEIDING**

De raad van bestuur legt hierbij haar bijzonder verslag (het **Verslag**) voor over de voorgenomen kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal, door de hierna genoemde Inbrengers, van de hierna genoemde Aandelen, ten voordele van Xior, alsook over de daaruit voortvloeiende uitgifte van 657.539 nieuwe aandelen aan een uitgifteprijs van EUR 51,53 (de **Transactie**), met toepassing van artikel 7:179, §1 eerste lid en 7:197, §1, eerste lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (**WVV**), en van artikel 7 van de statuten.

Overeenkomstig artikel 7:197, §1, eerste lid WVV verantwoordt de raad van bestuur in dit Verslag waarom de Transactie in het belang is van de Vennootschap, beschrijft het elke inbreng in natura, motiveert het de waardering van elke inbreng in natura en geeft de raad van bestuur in dit Verslag aan welke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt. Overeenkomstig artikel 7:179, §1, eerste lid WVV verantwoordt de raad van bestuur eveneens de uitgifteprijs en beschrijft zij de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

Op grond van artikel 26, § 2, van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) (de **GVV-Wet**), dient bij de uitgifte van aandelen tegen inbreng in natura in een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap het verslag bovendien de identiteit van de inbrenger(s) te vermelden, 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.

Overeenkomstig artikel 7:179, §1, tweede lid en 7:197, §1, tweede lid WVV heeft de raad van bestuur dit Verslag in ontwerp voorgelegd aan de commissaris van de Vennootschap, ter beoordeling in een verslag van de (i) getrouwheid en volledigheid van de in dit Verslag opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens en (ii) de in dit Verslag toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethoden van de inbreng in natura en ter beoordeling of de waardebepalingen waartoe

deze methodes leiden, minstens overeenkomen met het aantal en de fractiewaarde en met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen.

Het verslag van de commissaris van de Vennootschap wordt als bijlage bij dit Verslag gevoegd.

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

### 1. De voorgestelde transactie

#### a. *Inbreng in natura*

Bij overeenkomst van 6 oktober 2020 (de **Overeenkomst**) werd overeengekomen dat Patrimmonia Real Estate, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te 1050 Elsene, Kroonlaan 365, ingeschreven in het rechtspersonenregister (Brussel) onder nummer 0820.114.016 (de **Inbrenger**) overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten bepaald in de Overeenkomst 100% van de aandelen (4.293 aandelen) in Patrimmonia Couronne-Franck NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te 1050 Elsene, Kroonlaan 365, ingeschreven in het rechtspersonenregister (Brussel) onder nummer 0821.771.528 (**Patrimmonia Couronne-Franck**) (de **Aandelen**) zal inbrengen middels een kapitaalverhoging van Xior bij wege van inbreng in natura, in ruil voor nieuwe aandelen Xior die zullen worden uitgegeven aan de Inbrenger (de **Inbreng**).

Er zijn geen belangenconflicten in de zin van de GVV-Wet tussen Xior en de Inbrengers.

#### b. *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.

### 2. 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*

Patrimmonia Couronne-Franck voldoet aan de definitie van vastgoedvennootschap zoals voorzien door artikel 2, 4° van de GVV-Wet en de verwerving van de Aandelen is bijgevolg voor Xior een toegelaten activiteit. Deze operatie past 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 53,12 % op 30 juni 2020 wijzigen naar 51,92 % (waar een volledige verwerving in geld de schuldgraad zou doen stijgen naar 54,17 %).

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 en haar aandeelhouders 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 Patrimmonia Couronne-Franck.

Het Vastgoed bestaat uit een terrein met een bestaand en door Patrimmonia Couronne-Franck uitgebatede studentenhuisvesting genaamd “365 Rooms” met een huidige capaciteit van 323 studentenkamers, 9 appartementen en 5 bemeubelde studio’s, inclusief een kinderdagverblijf, uitgebaat door Mvr. Fouzia Ettahery, 1 kantoorruimte uitgebaat door Patrimmonia Couronne-Franck, 52 parkeerplaatsen en een restaurant gelegen te Kroonlaan 353, 357 en 365-369 en César Franckstraat 72/76, 1050 Elsene. Het Vastgoed is gekend bij het kadaster als Elsene, Sectie C, nummers 267/T/2/P0039, 267/T/2/P0040, 278/P/16/P0002, 268/G/6/P0000, 278/B/P0001 en 278/M/16/P0000.

Xior verwerft met de Inbreng dus onrechtstreeks een residentie bestaande uit (onder meer) 323 studentenunits gelegen in de studentenwijk in Elsene.

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

Voorheen was het Vastgoed belast met verschillende zekerheden, maar op datum van dit verslag werden alle kredieten terugbetaald en de zekerheden vrijgegeven, zoals blijkt uit de documentatie die door de Inbrenger werd voorgelegd.

### **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 een gecorrigeerde overeengekomen waarde van het Vastgoed, volgens een berekeningsschema vastgelegd tussen partijen en op basis van de geprojecteerde balans en resultatenrekening van Patrimonia Couronne-Franck op Datum van Inbreng (de **Overdrachtsjaarrekening**). Bij de berekening van deze Inbrengwaarde werd rekening gehouden met de bedrijfseconomische waarde van het Vastgoed dat wordt aangehouden door Patrimonia Couronne-Franck, door partijen gewaardeerd op EUR 34.000.000, en wordt een vermindering in rekening gebracht voor de belastinglatentie op de meerwaarde van het Vastgoed. Deze waarde van het Vastgoed werd conventioneel bepaald tussen partijen rekening houdend met het waarderingsverslag van Stadim van 15 september 2020.

De op basis van voormelde berekeningswijze tussen de partijen overeengekomen Inbrengwaarde bedraagt EUR 33.883.013.

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 15 september 2020 werd een geactualiseerde waardering uitgevoerd van het Vastgoed door de vastgoeddeskundige. Dit waarderingsverslag bevestigt dat de totale waarde van het Vastgoed dat in acht werd genomen voor de berekening van de Inbrengwaarde in lijn ligt met de geschatte reële waarde per 15 september 2020.

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.

#### **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 Inbrengers als vergoeding voor de Inbreng.

##### **1. Vergoeding van de inbreng door uitgifte Nieuwe Aandelen Xior**

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

De Uitgifteprijs per Nieuw Aandeel Xior wordt berekend als (i) de "volume-gewogen gemiddelde beurskoers" van het aandeel Xior (de "VWAP" of de "Volume- Weighted Average Price" (ISIN-code BE0974288202), gedurende vijf beursdagen onmiddellijk voorafgaand aan de datum van de Inbreng zoals deze beschikbaar wordt gesteld op de website van Bloomberg), zijnde EUR 55,2803, (ii) verminderd met het *pro rata temporis* gedeelte van het vooropgestelde dividend voor het (deel van)

boekjaar 2020<sup>1</sup> tot en met de dag vóór de uitgiftedatum (zijnde 6 oktober 2020) dat vertegenwoordigd wordt door coupon nr. 14, waarop de Nieuwe Aandelen Xior geen recht geven, (iii) waarop vervolgens een korting van 5% in mindering werd gebracht, en (iv) tenslotte afgerond naar de hogere euro.

De Uitgifteprijs wordt dus als volgt berekend:

EUR 55,2803	VWAP
- EUR 1,0442	(vooropgesteld brutodividend voor het (deel van) boekjaar 2020 <i>pro rata temporis</i> vertegenwoordigd door coupon nr. 14)
-----	
EUR 54,2361	(gecorrigeerde aandelenkoers)
- EUR 2,7061	(discount)
-----	
EUR 51,5300	(berekende uitgifteprijs afgerond naar de hogere euro)

De (voorlopige) Uitgifteprijs per Nieuw Aandeel Xior bedraagt bijgevolg (afgerond) EUR 51,53.

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. Indien de uitkomst van de breuk voor het berekenen van het aantal Nieuwe Aandelen Xior geen geheel getal is, zal het aantal Nieuwe Aandelen Xior worden bepaald door afronding naar de lagere eenheid, (op basis waarvan dan de exacte Uitgifteprijs kan worden vastgesteld). In het kader van de Inbreng zullen dus 657.539 Nieuwe Aandelen Xior worden uitgegeven, waardoor de finale en exacte uitgifteprijs EUR 51,53004308 (afgerond EUR 51,53) bedraagt.

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 bij wijze van inbreng in natura van de Aandelen (de **Datum van Inbreng**), 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 kapitaalverhoging (d.i. 7 oktober 2020).

De gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de Datum van Inbreng (d.i. 7 oktober 2020) bedraagt EUR 54,8682. De netto-waarde per aandeel (IFRS) (zoals bepaald in de GVV-Wet), per 30 juni 2020 bedraagt EUR 31,47.

Derhalve is de Uitgifteprijs van (afgerond) EUR 51,53 niet lager dan de laagste waarde van de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 30 juni 2020 (EUR 31,47 per aandeel) enerzijds en de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan Datum van Inbreng anderzijds (EUR

<sup>1</sup> Opmerking: Dit vooropgestelde (deel van het) dividend wordt begroot op een bedrag van (afgerond) EUR 1,0442 en is gebaseerd op het vooropgestelde bruto-dividend voor boekjaar 2020 van EUR 1,36 (zie hiervoor de informatie die eerder door Xior werd gepubliceerd in het kader van de Groeivoorzichten van Xior). 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 dividend vanaf 7 oktober 2020, wordt coupon nr. 14 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.



54,8682 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 de door Xior en haar perimervenootschappen 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 perimervenootschappen werd geactualiseerd per 30 september 2020, 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. 7 oktober 2020 (wat de uitgifte betreft) resp. 12 oktober 2020 (wat de toelating tot de verhandeling betreft - zie verder). De vastgoeddeskundigen hebben op 5 oktober 2020 bevestigd dat geen nieuwe waardering is vereist, gelet op de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed.

Voor de waardering van het te verwerven vastgoed dat wordt aangehouden door Patrimmonia Couronne-Franck, overeenkomstig artikel 49 van de GVV-Wet wordt verwezen naar punt II.b 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.

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

Bijgevolg bedraagt het Aantal Nieuwe Aandelen Xior aandelen 657.539, die zullen worden toegekend aan de Inbrenger.

De Nieuwe Aandelen Xior zullen allemaal op naam worden uitgegeven, 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 die over het boekjaar 2020 zouden worden toegekend (in voorkomend

geval steeds onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van Xior), vanaf de dag van de Inbreng. De Inbrenger heeft zich ertoe verbonden om 10% (tien percent) van de Nieuwe Aandelen Xior die hij in het kader van de Inbreng verwerft, niet te vervreemden aan een derde partij (“lock-up”) gedurende een periode van ten minste één (1) jaar na de Datum van Inbreng. Deze Nieuwe Aandelen Xior zullen op naam blijven tot afloop van deze periode. In deze periode mogen deze Nieuwe Xior Aandelen wel in pand gegeven worden aan een financiële instelling in het kader van de normale bedrijfsvoering van de Inbrenger.

De Nieuwe Aandelen Xior worden bijgevolg uitgegeven zonder coupon nr. 14 die het recht op het *pro rata temporis* deel van de dividenden tot en met 6 oktober 2020 vertegenwoordigt, die voor het lopende boekjaar 2020 zouden worden toegekend (in voorkomend geval steeds onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van Xior).

Op basis van Rule 61002/1 van het Euronext Rulebook I dient de aanvraag voor toelating tot de verhandeling van bijkomende 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 oktober 2020.

## **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 657.539 aandelen, als kapitaal worden geboekt. Aldus wordt het maatschappelijk kapitaal van Xior verhoogd met EUR 11.835.702. 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 33.883.013. Een bedrag gelijk aan de Inbrengwaarde verminderd met het bedrag van de kapitaalverhoging (zijnde EUR 11.835.702) zal worden verwerkt als uitgiftepremie en op een onbeschikbare reserverekening worden geplaatst die op dezelfde wijze als het kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschafd bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging.

Het verschil tussen de initiële inbrengwaarde en de totale uitgifteprijs van de nieuwe aandelen zal door de Inbrenger worden kwijtgescholden.

## **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 347.315.238,00, en wordt het vertegenwoordigd door 19.295.291 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk 1/19.295.291<sup>ste</sup> deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

In ruil voor de inbreng van de Aandelen in Xior worden 657.539 Nieuwe Aandelen Xior uitgegeven aan de Inbrengers. Het kapitaal wordt verhoogd met EUR 11.835.702 en wordt dus gebracht op EUR 359.150.940,00, vertegenwoordigd door 19.952.830 aandelen.

Aangezien de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen Xior van (afgerond) EUR 51,53 hoger is dan de netto-waarde per aandeel (IFRS) van de bestaande aandelen van Xior per 30 juni 2020, welke EUR 31,47 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, respectievelijk zijn aandeel in de winst, worden hierna voorgesteld. De berekening wordt uitgevoerd op basis van 19.295.291 bestaande aandelen en 657.539 nieuwe aandelen.

	Participatie in het aandeelhouderschap
Vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	1,00%
Na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen (afgerond)	0,97%

## VI. TOEGESTAAN KAPITAAL

De Raad van Bestuur wenst in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de Aandelen, gebruik te maken van het toegestaan kapitaal, zoals voorzien in artikel 7 van de statuten van de Vennootschap.

De huidige tekst van (het eerste, tweede en derde lid van) dit artikel 7 luidt letterlijk:

*“De raad van bestuur is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal, in één of meerdere malen, te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, met een maximum bedrag van:*

*(a) met een maximumbedrag van honderd tweeënzeventig miljoen honderd achtennegentigduizend honderd eenenzestig euro (EUR 172.198.161,00) voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,*

*b) met een maximumbedrag van honderd tweeënzeventig miljoen honderd achtennegentigduizend honderd eenenzestig euro (EUR 172.198.161,00) voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend,*

*c) vierendertig miljoen vierhonderd negenendertigduizend zeshonderd tweeëndertig euro twintig cent (€ 34.439.632,20) (a) voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, (b) voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura en (c) voor enige andere kapitaalverhogingen,*

*met dien verstande dat de raad van bestuur in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het wettelijke maximumbedrag, zijnde het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 6 november 2019.*

*Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 6 november 2019. Deze machtiging is hernieuwbaar.”*

De raad van bestuur van Xior is bijgevolg 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 31.520.716,20, aangezien de raad van bestuur van Xior op 18 juni 2020 gebruik heeft gemaakt van de haar verleende machtiging om het kapitaal te verhogen in het kader van kapitaalverhoging in natura, overeenkomstig artikel 7, eerste lid, c) van de statuten van Xior met een bedrag van EUR 2.918.916,00. 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 6 november 2019. De machtiging is geldig tot 14 november 2024.

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) overeenkomstig artikel 7, eerste lid, c) van de statuten van Xior, nog EUR 19.685.014,20 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 de toelating tot de verhandeling van bijkomende effecten van dezelfde categorie als reeds toegelaten effecten te worden gedaan binnen 90 dagen na de uitgifte. Xior is voornemens de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt Euronext Brussels te vragen vanaf 12 oktober 2020.

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**) en de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (de **Prospectuswet**). 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 op naam.

## VIII. CONCLUSIE VAN HET CONTROLEVERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Met toepassing van artikel 7:197 §1, tweede lid van het WVV 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, waarin een beschrijving wordt gegeven van de (waardering van de) Inbreng, de waarderingsmethodes en de werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de Inbreng, luidt als volgt:

### " 4. Besluit

*De door de Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV (de 'Vennootschap') voorgestelde inbreng in natura bestaat uit alle aandelen in Patrimonia Couronne-Franck NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht (de 'Inbreng'). De beschrijving van de Inbreng beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid. We merken hierbij wel op dat het bedrag van de eventuele kosten die in aftrek zullen genomen van het bedrag van de kapitaalverhoging op datum van dit verslag niet bekend is.*

*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 33.883.013. De enige weerhouden methode van waardering waardeert de aandelen op basis van een (i) geprojecteerde netto-actiefwaarde van de vennootschap waarvan de aandelen worden ingebracht, gecorrigeerd, voornamelijk voor (ii) een bedrijfseconomische waarde van het Onroerend Goed, getoetst op basis van een door een onafhankelijke vastgoeddeskundige bepaalde reële waarde. De aftrek voor de fiscale latentie gebruikelijk in dergelijke transacties werd op nul gezet gezien de beschikbare fiscale verliezen.*

*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 waarderingsmethode 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 11.835.702 door uitgifte van 657.539 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 Student Housing NV, waarvan de waarde bepaald werd op EUR 33.883.013. 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 enige boekhoudkundige en financiële informatie van de Vennootschap die in het Bijzonder verslag werd opgenomen gerelateerd aan de Uitgifteprijs is de geconsolideerde netto-actiefwaarde, conform de IFRS, per 30 juni 2020. Deze informatie werd opgenomen teneinde de lezer de gelegenheid te geven om de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen te vergelijken met de 'waarde' van een aandeel volgens de IFRS. Wij merken op dat deze waarde niet overeenstemt met de economische (of reële) waarde van een aandeel. In het licht van de voorgenomen verrichting en de activiteiten van Xior Student Housing NV zijn wij van oordeel dat de in het Bijzonder verslag opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn om de lezer voor te lichten in het kader van zijn beslissing over de kapitaalverhoging. Wij verwijzen bovendien naar het halfjaarverslag dat op 5 august 2020 op de website van de vennootschap ter beschikking werd gesteld, en waarover wij, op basis van een beperkt nazicht conform ISRE2410, op 3 augustus 2020 een oordeel zonder voorbehoud hebben afgeleverd.*

*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.*

*Dit verslag werd uitsluitend opgesteld om aan de vereisten van artikel 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen te voldoen en is niet bestemd voor gebruik in een andere context.*

*Sint-Stevens-Woluwe, 6 oktober 2020*

*PwC Bedrijfsrevisoren BV  
Vertegenwoordigd door*

*Damien Walgrave  
Erkend bedrijfsrevisor "*

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 aandelen 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 6 oktober 2020.

Opgemaakt te Antwerpen op 7 oktober 2020, in twee originele exemplaren.

Voor de raad van bestuur

---

Christian Teunissen  
Bestuurder

---

Frederik Snauwaert  
Bestuurder

**Bijlage:      Verslag van de commissaris**