

QUARES

STUDENT HOUSING

Quares Student Housing Comm. VA
Commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht
Maatschappelijke zetel: Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen (België)
Ondernemingsnummer: BTW BE - 0518.932.083
RPR Antwerpen



OPENBAAR AANBOD TOT INSCHRIJVING OP MAXIMUM 435 NIEUWE F-AANDELEN
IN HET KADER VAN EEN KAPITAALVERHOOGING IN SPECIËN TEN BELOPE VAN
EEN MAXIMUM BEDRAG VAN 5.002.500 EUR

Prospectus op datum van 13 januari 2015

WAARSCHUWING

Een investering in de Aangeboden Aandelen zoals beschreven in dit Prospectus houdt belangrijke risico's in. De kandidaat-beleggers worden verzocht om kennis te nemen van het Prospectus en in het bijzonder van de risico's beschreven in Hoofdstuk 3 (Risicofactoren) van het Prospectus. Tevens worden kandidaat-beleggers erop gewezen dat de Emittent op Datum van het Prospectus een boekhoudkundig negatief netto resultaat heeft (en een positief netto resultaat voor afschrijvingen), en drie gebouwen in haar Vastgoedportefeuille heeft waardoor slechts een beperkte (geografische) diversificatie voorhanden is. Iedere beslissing om te beleggen in de Aangeboden Aandelen in het kader van het Aanbod, moet gebaseerd zijn op het geheel van de in het Prospectus verstrekte gegevens. Een belegger in de Aangeboden Aandelen loopt het risico een deel of het geheel van het geïnvesteerde kapitaal te verliezen.

1. INHOUDSTABEL

1.	Inhoudstabel	2
2.	Samenvatting	5
3.	Risicofactoren.....	30
3.1	Risico's verbonden aan de Emittent en diens operationele activiteiten	30
3.2	Financiële risico's.....	45
3.3	Risico's verbonden aan de Aangeboden Aandelen en het Aanbod.....	47
4.	Belangrijke mededelingen	50
4.1	Goedkeuring van het Prospectus door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten	50
4.2	Voorafgaande waarschuwing	50
4.3	Consolidatie.....	51
4.4	Beperkingen op het Aanbod en de verspreiding van het Prospectus.....	51
5.	Verantwoordelijke personen.....	54
5.1	Personen verantwoordelijk voor de inhoud van het Prospectus	54
5.2	Verklaringen van de personen verantwoordelijk voor de inhoud van het Prospectus.....	54
5.3	Sectorinformatie, marktaandeel en andere gegevens.....	54
5.4	Afronding van financiële en statistische gegevens.....	54
5.5	Afwezigheid van verklaringen.....	54
5.6	Toekomstgerichte informatie, verklaringen, verwachtingen en ramingen	55
5.7	Beschikbaarheid van het prospectus en andere documenten.....	55
5.8	Verantwoordelijkheid voor de audit van de rekeningen.....	56
5.9	Informatie van derden, deskundigenverklaringen en belangenverklaringen	56
6.	Kerngegevens	57
6.1	Verklaring inzake het werkkapitaal.....	57
6.2	Kapitalisatie en schuldenlast	57
6.3	Belangen van bij het aanbod betrokken natuurlijke en rechtspersonen.....	58
6.4	Redenen voor het Aanbod en bestemming van de opbrengsten	58
7.	Informatie over de Aangeboden Aandelen.....	60
7.1	Aard en vorm van de Aangeboden Aandelen	60
7.2	Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken	60
7.3	Aan de Aandelen verbonden rechten.....	60
7.4	Goedkeuringen	64
7.5	Uitgiftedatum.....	65
7.6	Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de Aandelen	65
7.7	Wettelijke reglementering betreffende openbare overnamebiedingen en het openbaar uitkoopbod.....	66
7.8	Belastingstelsel	67
8.	Informatie over het Aanbod.....	70
8.1	Algemeen.....	70

8.2	Totaalbedrag van het Aanbod.....	70
8.3	Inschrijvingsperiode	70
8.4	Inschrijvingsmodaliteiten	70
8.5	Minimum en maximumomvang van de inschrijving.....	71
8.6	Distributiekosten.....	71
8.7	Omstandigheden waaronder het Aanbod kan worden ingetrokken of opgeschort	71
8.8	Vermindering van de inschrijving	71
8.9	Intrekking van inschrijving door beleggers	71
8.10	Betaling en levering van de Aandelen	72
8.11	Publicatie van de resultaten van het Aanbod.....	72
8.12	Intentie van de aandeelhouders en de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen	72
8.13	Geplande kalender van het Aanbod.....	72
8.14	Bepaling van de Uitgifteprijs.....	73
8.15	Plaatsing en overneming.....	73
8.16	Toelating tot de handel en verhandeling van de Aangeboden Aandelen.....	73
8.17	Kosten verbonden aan het Aanbod.....	73
8.18	Verwatering	73
9.	Gegevens over de Emittent.....	75
9.1	Organisatiestructuur	75
9.2	Geschiedenis en ontwikkeling van de Emittent.....	76
9.3	Maatschappelijk kapitaal	78
9.4	Historische evolutie van het maatschappelijk kapitaal	78
9.5	Samenvatting van de belangrijkste bepalingen in de akte van oprichting en de Statuten van de Emittent	79
9.6	Tendensen.....	87
9.7	Belangrijke overeenkomsten	87
9.8	Transacties met verbonden partijen.....	87
9.9	Rechtszaken en arbitrages	88
9.10	Wijzigingen van betekenis in de financiële of handelspositie van de Emittent.....	88
10.	Algemene informatie over de activiteiten, vastgoedportefeuille en investeringsstrategie	89
10.1	Doelstellingen en beleggingshorizon, beleid en criteria van de Emittent.....	89
10.2	De Belgische markt voor studentenhuisvesting.....	93
10.3	Beschrijving van de Vastgoedportefeuille.....	114
10.4	Dienstverleners van de Emittent.....	118
11.	Bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding.....	120
11.1	Oprichters van de Emittent.....	120
11.2	Bestuursstructuur van de Emittent.....	120
11.3	Bestuursstructuur van de Zaakvoerder	121
11.4	Management en werknemers	125

11.5	Investeringscomité.....	128
11.6	Commissaris	128
11.7	Vastgoeddeskundige.....	129
11.8	Belangenconflicten	129
11.9	Bezoldigingen.....	130
11.10	Aandelenbezit en aandelenopties.....	131
11.11	Belangrijkste Aandeelhouders	132
12.	Financiële gegevens betreffende het vermogen, de financiële positie en de resultaten van de Emittent	133
12.1	Algemeen.....	133
12.2	Historische financiële informatie.....	133
12.3	Pro forma financiële informatie voor de periode van 6 maanden eindigend op 30 juni 2014	145
12.4	Dividendbeleid	149
12.5	Business plan, strategische objectieven en winstprognose.....	150
13.	Lexicon.....	167

BIJLAGEN

Bijlage 1a:	Inschrijvingsformulier rechtspersonen
Bijlage 1b:	Inschrijvingsformulier natuurlijke personen
Bijlage 2:	Verslag van de Commissaris met betrekking tot de geconsolideerde historische financiële cijfers (periode 21 februari 2013 tot en met 30 juni 2014)
Bijlage 3:	Verklaring van de Commissaris over de geprojecteerde financiële informatie
Bijlage 4:	Conclusie van het vastgoedexpertiseverslag met betrekking tot het pand 'Kothouse'
Bijlage 5:	Conclusie van het vastgoedexpertiseverslag met betrekking tot het pand 'Van Orley'
Bijlage 6:	Conclusie van het vastgoedexpertiseverslag met betrekking tot het pand 'Home Ruhl'
Bijlage 7:	Verklaring van de Commissaris over de pro forma financiële informatie

2. SAMENVATTING

Dit document (de "Samenvatting") bevat de samenvatting van het prospectus goedgekeurd door de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, de "FSMA") op 13 januari 2015 (tezamen met alle informatie daarin opgenomen bij referentie, het "Prospectus") met betrekking tot de publieke aanbidding tot inschrijving op de Aangeboden Aandelen van de Emittent naar aanleiding van een kapitaalverhoging in speciën ten belope van een maximum bedrag van 5.002.500 EUR (het "Aanbod").

De goedkeuring door de FSMA veronderstelt geenszins een beoordeling van de waardering of kwaliteit van de Aanbidding, de Aangeboden Aandelen, of de Emittent.

De Samenvatting werd opgesteld overeenkomstig de vereisten inzake te verstrekken informatie en de vormgeving als bepaald in de Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Europese Commissie van 29 april 2004 ter uitvoering van de Prospectusrichtlijn. Overeenkomstig deze verordening worden samenvattingen opgemaakt conform de openbaarmakingsvereisten gekend als "Elementen". Deze Elementen zijn genummerd in Afdeling A-E (A.1 - E.7).

De Samenvatting bevat alle Elementen die verplicht deel moeten uitmaken van een samenvatting voor dit type van effecten en emittent. Aangezien sommige Elementen niet moeten worden opgenomen, kunnen er leemtes voorhanden zijn in de nummering van de Elementen.

Zelfs als er een verplichting zou bestaan om een bepaald Element in de Samenvatting op te nemen gelet op het type van effecten en emittent, is het mogelijk dat geen relevante informatie kan worden gegeven aangaande het desbetreffende Element. In dat geval wordt een korte beschrijving van het Element weergegeven in de Samenvatting met de vermelding "zonder voorwerp".

Afdeling A – Inleiding en waarschuwingen

A.1 **Inleiding**

De Samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus.

Elke beslissing om in de Aangeboden Aandelen te beleggen moet gebaseerd zijn op de bestudering van het gehele Prospectus door de Kandidaat-belegger, met inbegrip van alle informatie die door verwijzing is opgenomen.

Wanneer een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, moet de Kandidaat-belegger die als eiser optreedt, volgens de nationale wetgeving van de lidstaten, eventueel de kosten voor de vertaling van het Prospectus dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld.

Alleen de Emittent kan burgerlijk aansprakelijk worden gesteld en enkel indien de inhoud van de Samenvatting misleidend, onjuist of inconsistent is ten opzichte van de andere delen van het Prospectus, of indien ze niet de kerngegevens bevat om Kandidaat-beleggers te helpen wanneer zij overwegen om in de Aangeboden Aandelen te beleggen.

A.2 Zonder voorwerp. Er werd geen enkele toestemming verleend door de Emittent om het Prospectus te gebruiken met het oog op een latere wederverkoop van de Aangeboden Aandelen, of hun finale plaatsing door financiële tussenpersonen.

Afdeling B – Emittent en eventuele garant

B.1 **Officiële en handelsnaam van de Emittent**

"Quares Student Housing".

B.2 **Vestigingsplaats / Rechtsvorm / Wetgeving / Land van oprichting**

De Emittent is een commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht die een openbaar beroep doet op het spaarwezen, met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, België (RPR Antwerpen 0518.932.083).

B.3 **Beschrijving van de aard van de werkzaamheden en belangrijkste activiteiten van de Emittent**

Op Datum van dit Prospectus heeft de Emittent drie panden in eigendom, net name 'Kothouse', 'Van Orley' en 'Home Ruhl'. Samen zijn ze goed voor een Investeringswaarde van 21.620.000 EUR en bieden ze huisvesting aan 279 studenten (273 kamers) en bijkomende kantoorfunctie. De uit te bouwen portefeuille kan mogelijks nog worden aangevuld met andere types van residentieel vastgoed alsmede met gemengde projecten. Te denken valt hier bijvoorbeeld aan winkels en/of kantoren op het gelijkvloers en het residentiële deel op de bovenverdiepingen. Zo streeft de Emittent ernaar om tegen einde 2015 haar Vastgoedportefeuille van studentenhuusvesting verder uit te bouwen tot een totale geschatte waarde van circa 42,5 miljoen EUR. De beoogde portefeuille zal dan in totaal bestaan uit om en bij de 500 wooneenheden voor studenten. Hiertoe zal de Emittent in de toekomst overgaan tot verdere uitgiftes van Aandelen en/of obligaties door middel van één of meerdere private plaatsingen en/of openbare aanbiedingen, en zal zij eveneens bijkomende schuldfinancieringen aangaan met financiële instellingen. De nagestreefde Schuldgraad zal hierbij ongeveer 50% bedragen,

exclusief obligatie-uitgiftes; en inclusief obligatie-uitgiftes wordt verwacht dat deze Schuldgraad ongeveer 70% zal bedragen.

De Emittent is een operationele vastgoedvennootschap die een Vastgoedportefeuille opbouwt die zich focust op het lange-termijn bezit, de renovatie, de ontwikkeling van haar vastgoed voor eigen rekening, het onderhoud en de verhuur van kwalitatieve studentenhuizen en studentenresidenties in de belangrijkste studentensteden van België. Bij de opbouw van haar Vastgoedportefeuille streeft de Emittent naar een goede risicospreiding door de keuze voor intrinsiek kwalitatieve panden, uitstekende locaties en betaalbaarheid van de huur voor studenten die een hoge bezettingsgraad moet toelaten, een geografische spreiding over de belangrijkste studentensteden en een voldoende groot aantal panden. De specifieke keuze van locatie en type panden moet ook uitkijk bieden op een gepast meerwaardepotentieel op het einde van de beleggingshorizon.

Het operationeel bedrijfsmodel van de Emittent bestaat uit het genereren van inkomsten door verhuur van residentieel vastgoed met focus op studentenhuisvesting. In dat kader onderhoudt de Emittent actief relaties met universiteiten, hogescholen, huisvestingsdiensten alsmede met potentiële kandidaat-huurders en bestaande huurders. Acties die de Emittent onderneemt zijn onder meer het verhuren via specifieke daartoe opgerichte websites alsmede haar eigen website, rechtstreekse contacten met de verantwoordelijken bij de universiteiten, hogescholen en hun huisvestingsdiensten, het houden van opendeurdagen voor potentiële kandidaat-huurders, en dergelijke meer.

B.4a Beschrijving van de belangrijkste tendensen die zich voordoen voor de Emittent en de sectoren waarin zij werkzaam is

De Emittent streeft ernaar om in 2015 haar portefeuille verder op te bouwen tot een Vastgoedportefeuille met een Investeringswaarde van ongeveer 42,5 miljoen EUR en deze Vastgoedportefeuille actief te beheren. De beoogde Vastgoedportefeuille zal dan bestaan uit om en bij de 500 wooneenheden voor studenten.

Momenteel heeft de Emittent drie panden in eigendom, namelijk (i) 'Kothouse', met een Investeringswaarde op 30 juni 2014 van 2.100.000 EUR en met 21 kamers (27 wooneenheden), (ii) 'Van Orley', met een Investeringswaarde van 12.300.000 EUR op 30 juni 2014 en met 106 wooneenheden, bijkomende kantooruimtes en de mogelijkheid tot uitbreiding met 16 studentenstudio's en (iii) 'Home Ruhl', met een Investeringswaarde op 24 december 2014 van 7.220.000 EUR en met 146 wooneenheden. 'Kothouse' en 'Van Orley' zijn gelegen in Brussel en 'Home Ruhl' is gelegen in Luik. Bijgevolg heeft de Emittent momenteel een Vastgoedportefeuille met een totale investeringswaarde van 21.620.000 EUR die huisvesting biedt aan 279 studenten (273 kamers) en bijkomende kantoorfunctie. In 'Kothouse' zijn de kamers verhuurd op basis van halfjaar- en jaarcontracten en in 'Home Ruhl' zijn de kamers verhuurd op basis van trimester-, halfjaar- en jaarcontracten, vermits in dit pand veel buitenlandse Erasmus-studenten zijn gehuisvest. Het pand 'Van Orley' is op lange termijn en volledig verhuurd aan één huurder, Br(ik vzw, een samenwerkingsverband voor studentenhuisvesting tussen de Nederlandstalige hogescholen en universiteiten in Brussel.

Teneinde haar operationele activiteiten uit te breiden, heeft de Emittent op Datum van dit Prospectus verschillende potentiële investeringsdossiers weerhouden, waarvan twee dossiers in finale en exclusieve onderhandelingen zijn, die een gezamenlijke waarde van meer dan 10 miljoen EUR vertegenwoordigen. Deze zijn gelegen in Brussel en hebben betrekking op circa 150 wooneenheden voor studenten, waarvan er 16 zijn verhuurd (op basis van jaarcontracten) en circa 135 nog moeten worden gebouwd. Bij de uitbouw van haar Vastgoedportefeuille, streeft de Emittent ernaar om panden te verwerven in meerdere (Belgische) universiteitssteden teneinde haar Vastgoedportefeuille te diversifiëren. Met de eventuele aankoop van de twee panden in Brussel zou de geografische spreiding nog niet

worden bereikt, integendeel, vergroot de concentratie in Brussel. Vermits Brussel de grootste studentenstad is in België en er in Brussel het grootste tekort is aan kwaliteitsvolle studentenaccommodaties, beoordeelt de Emittent deze bijkomende investering in Brussel niet als een toename van haar investeringsrisico's.

De markt van studentenhuysvesting is volop in beweging. Tot voor kort was de markt redelijk ontspannen, waarbij vraag en aanbod nagenoeg in evenwicht waren. De laatste jaren trad hierin, door grote evoluties in het hoger-onderwijslandschap, snel verandering op en tekende er zich een tekort af in verschillende studentensteden. Deze nood aan studentenhuysvesting laat zich in hoofdzaak verklaren door het voortgaande democratiseringsproces en het groeiend aantal studenten in het hoger onderwijs, de veralgemening van de masterstructuur, de 5-jarige opleidingen na de Bologna-akkoorden waardoor studenten een langere studieduur kennen en de groeiende internationale mobiliteit, waardoor we ook in België een stijgend aantal buitenlandse studenten ontvangen. Deze groei is duurzaam: de student van morgen is vandaag reeds geboren en duidt op een groei voor op zijn minst de komende 15 jaren.

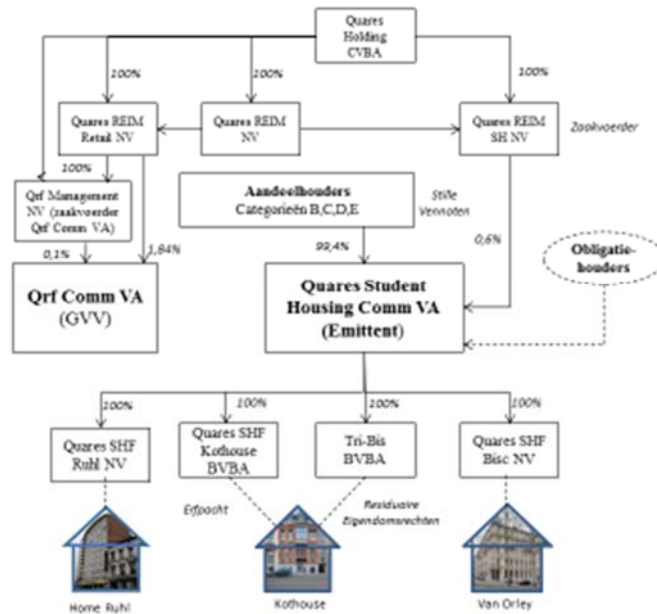
Naast groeipotentieel en een gezond investeringsklimaat kenmerkt de markt voor studentenhuysvesting zich volgens de Emittent als volgt:

- Een trend naar schaalvergroting (type studentenhuysvesting) gecombineerd met een professionalisering van ontwikkeling en beheer;
- Inbedding in de stedelijke context die de vastgoedwaarde van studentenhuysvesting mee ondersteunt;
- Stabiele huurprijzen en huurrendementen;
- Jaarcontracten, met mogelijks jaarlijkse huuraanpassingen; en voor buitenlandse Erasmus-studenten trimestriële of halfjaar contracten met mogelijks trimestriële of halfjaarlijkse huuraanpassingen;
- De huurovereenkomsten voor studentenhuysvesting vallen onder de algemene huurwetgeving indien de student er niet gedomicilieerd is. In veel studentensteden wordt gewerkt met een standaard jaarhuurcontract van de stad of de onderwijsinstelling. Bij haar investeringen wil de Emittent het gebruik toepassen van het standaard huurcontract zoals gepromoot door de onderwijsinstellingen uit de desbetreffende studentenstad;
- Het leegstandrisico is relatief beperkt door de vraag. De Emittent meent ook dat dit leegstandrisico beperkt kan worden door de specifieke investeringskeuzes op vlak van goede verhuurbaarheid alsmede door haar actieve beheer inzake verhuring. De Emittent heeft op datum van het Prospectus 6 van de 273 kamers leegstaan;
- Huurdervingen door wanbetaling liggen relatief laag, mede door de huurwaarborgen of garantieverklaringen van de ouder(s) of door verplaatsing van het huurrisico naar onderwijsinstellingen. Daarnaast tracht de Emittent deze huurdervingen tot een minimum te beperken door een actief incassobeheer. De Emittent heeft op datum van het Prospectus geen enkele achterstallige huur openstaan;
- De uitbating van studentenhuysvesting is arbeidsintensief en professionaliseert;
- Een sterke bereidheid van hoger onderwijsinstellingen om huurcontingenten af te sluiten (waarmee wordt bedoeld dat zij op lange termijn een volledig gebouw afhuren en zelf instaan voor de onderverhuring en het beheer);
- De vraag naar studentenhuysvesting als investering door particuliere en professionele investeerders is momenteel groot. Als deze trend zich voortzet, zullen investeringen in studentenhuysvesting dan ook vlotter liquide kunnen worden gemaakt dan investeringen in bijvoorbeeld kantoren.

B.5 Beschrijving van de groep waarvan de Emittent deel uitmaakt en de plaats van de Emittent binnen de groep

De Emittent werd op 21 februari 2013 voor een onbepaalde duur opgericht door Quares Real

Estate Investment Management Student Housing NV en Quares Real Estate Investment Management NV. Beide vennootschappen zijn onderdeel van de vastgoeddienstengroep Quares, onder Quares Holding CVBA. De groepsstructuur kan als volgt worden weergegeven:



B.6 Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen

Niet van toepassing. De Emittent is geen beursgenoteerde vennootschap. Bijgevolg bestaat er geen verplichting voor de Aandeelhouders om hun belang in het kapitaal of de stemrechten te melden.

B.7 Belangrijke historische financiële informatie

Hieronder worden de geconsolideerde historische cijfers van de Emittent en haar Dochtervennootschappen weergegeven voor de periode van 21 februari 2013 (datum van oprichting) tot en met 30 juni 2014. De geconsolideerde historische cijfers van de Emittent en haar Dochtervennootschappen zijn opgesteld volgens Belgian GAAP.

Geconsolideerde historische balans:

Balans na winst -en verliesrekening (in €)	30/06/2014
Activa	13.680.840
<u>Vaste Activa</u>	<u>12.841.965</u>
I. Oprichtingskosten	724.740
III. Materiële vaste activa	12.117.226
A. Terreinen en gebouwen	11.995.056
B. Installaties, machines en uitrustingen	13.859
C. Meubilair en rollend materieel	13.773
E. Andere materiële vaste activa	94.538
IV. Financiële vaste activa	0
<u>Vlottende activa</u>	<u>838.874</u>
V. Vorderingen op meer dan 1 jaar	0
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	0
VII. Vorderingen op minder dan 1 jaar	10.343
A. Handelsvorderingen	0
B. Overige vorderingen	10.343
VIII. Geldbeleggingen	0
IX. Liquide middelen	787.126
X. Overlopende rekeningen	41.406
Passiva	13.680.840
<u>Eigen vermogen</u>	<u>5.688.405</u>
I. Kapitaal	5.780.673
A. Geplaatst kapitaal	5.780.673
B. Niet opgevraagd kapitaal	0
II. Uitgiftepremies	150.127
III. Herwaarderingsmeerwaarden	0
IV. Reserves	0
V. Overgedragen winst (verlies)	0
Winst (verlies) van het boekjaar	-242.395
VI. Kapitaalssubsidies	0
<u>Voorzieningen en uitgestelde belastingen</u>	<u>0</u>
<u>Schulden</u>	<u>7.992.435</u>
VIII. Schulden op méér dan 1 jaar	7.787.685
A. Financiële schulden	7.787.685
4. Kredietinstellingen	6.957.685
5. Obligatieleningen	830.000
IX. Schulden op minder dan 1 jaar	139.775
A. Schulden op méér dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen	59.323
C. Handelsschulden	53.336
1. Leveranciers	53.336
F. Overige schulden	27.116
X. Overlopende rekeningen	64.975

Geconsolideerde historische resultatenrekening:

Resultatenrekening (in €)	30/06/2014
I. Opbrengsten	300 400
A. Omzet	300 400
II. Kosten	-470 836
A. Handelsgoederen, grond -en hulpstoffen	-151
B. Goederen en diverse diensten	-136 150
D. Afschrijvingen, waardeverminderingen & vz	-322 575
G. Andere bedrijfskosten	-11 959
III. Bedrijfsresultaat	-170 436
III bis Bedrijfsresultaat voor afschrijvingen	152 139
FINANCIËLE RESULTATEN	
IV. Financiële opbrengsten	12 241
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	0
B. Opbrengsten uit vlottende activa	12 241
V. Financiële kosten	-84 201
A. Kosten van schulden	-66 329
C. Andere financiële kosten	-17 872
VI. Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening, voor belastingen	-242 395
UITZONDERLIJKE RESULTATEN	
VII. Uitzonderlijke opbrengsten	0
VIII. Uitzonderlijke kosten	0
IX. Resultaat van het boekjaar voor belastingen	-242 395
BELASTINGEN	
IX bis Uitgestelde belastingen	0
X. Belastingen op het resultaat	0
A. Belastingen voor het huidige boekjaar	0
XI. Resultaat van het boekjaar	-242 395
BELASTINGVRIJE RESERVES	
XIII. Te bestemmen resultaat van het boekjaar	-242 395

B.8 Belangrijke pro forma financiële informatie

De onderstaande pro forma financiële informatie van de Emittent werd opgesteld omwille van het feit dat QSH de panden en de Dochtervennootschappen op verschillende momenten heeft verworven. Op deze manier presenteert de Emittent de hypothetische geconsolideerde balans en resultatenrekeningen alsof zij de panden en de Dochtervennootschappen op eenzelfde tijdstip zou hebben verworven.

De onderstaande pro forma financiële informatie voor de Emittent voor de periode van 6 maanden eindigend op 30 juni 2014 omvat de Pro Forma balans op 30 juni 2014 en de daarbij horende Pro Forma resultatenrekeningen over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum (de "Pro Forma Rekening van 30 juni 2014").

Om te komen tot de Pro Forma balans en resultatenrekening wordt het volgende bepaald als uitgangspunten:

- De Pro Forma Rekening van 30 juni 2014 groepeerd pro forma cijfers van de Emittent en haar Dochtervennootschappen:

Dochtervennootschap	Deelneming¹	Consolidatie methode
Tri-Bis BVBA	99%	Volledige consolidatie
Quares SHF Kothouse BVBA	99%	Volledige consolidatie
Quares SHF Bisc NV	99%	Volledige consolidatie
Quares SHF Ruhl NV	99%	Volledige consolidatie

- De Pro Forma Rekening van 30 juni 2014 is opgesteld in de assumptie dat de resultaten van de Emittent en haar Dochtervennootschappen zijn opgenomen voor de volgende boekhoudkundige periodes:

Vennootschap	Periode
QSH	1 januari 2014 t.e.m. 30 juni 2014
Tri-Bis BVBA	1 januari 2014 t.e.m. 30 juni 2014
Quares SHF Kothouse BVBA	1 januari 2014 t.e.m. 30 juni 2014
Quares SHF Bisc NV	1 januari 2014 t.e.m. 30 juni 2014
Quares SHF Ruhl NV	1 januari 2014 t.e.m. 30 juni 2014

- De balans van QSH is de geconsolideerde historische balans per 30 juni 2014, aangepast voor de kapitaalverhogingen van het 2^e semester 2014 (toevoeging van kapitaal en uitgiftepremies voor 4.816.800 EUR, deels toegewezen aan de financiering van Quares SHF Ruhl NV) evenals de uitgifte van de Obligaties II (toevoeging van 660.000 EUR, volledig toegewezen aan de financiering van Quares SHF Ruhl NV);
- De balansen van Tri-Bis BVBA, Quares SHF Kothouse BVBA en Quares SHF Bisc NV betreffen de historische informatie per 30 juni 2014. De resultaten van Tri-Bis BVBA, Quares SHF Kothouse BVBA en QSH voor de periode voor 1 januari 2014 worden beschouwd als reserves;
- De balans van Quares SHF Ruhl NV betreft de geprojecteerde balans en is gebaseerd op de reële aankooprijks en oprichtingskosten en schuld- en eigen vermogen financiering;
- De resultatenrekeningen van QSH, Tri-Bis BVBA en Quares SHF Kothouse BVBA betreffen geconsolideerde historische resultaten voor de periode 1 januari 2014 tot en met 30 juni 2014;
- De resultatenrekening van Quares SHF Bisc NV betreft de historische resultaten voor de periode 26 februari 2014 tot en met 30 juni 2014, geëxtrapoleerd over 6 maanden;
- De resultatenrekening van Quares SHF Ruhl NV betreft de geprojecteerde resultaten voor de eerste 6 maanden zoals opgenomen in het business plan.

Deze Pro Forma Rekening van 30 juni 2014 werd voor louter illustratieve doeleinden opgesteld en het is inherent aan de aard van pro forma financiële informatie dat deze betrekking heeft op een hypothetische situatie en bijgevolg niet de werkelijke financiële positie of resultaten van de Emittent weergeeft. Bedoeling van de Pro Forma Rekening van 30 juni 2014 is om een situatie te schetsen per 30 juni 2014 alsof de Emittent aldus zo zou hebben bestaan.

¹ De resterende aandelen in de Dochtervennootschappen worden onrechtstreeks gehouden door de Emittent via haar Dochtervennootschappen.

De pro forma financiële informatie wordt hierna als volgt weergegeven:

- 1^{ste} kolom: de historische niet-aangepaste informatie: de cijfers van het begin van het boekjaar (de oprichtingsdatum) tot 30 juni 2014, zoals opgenomen in Hoofdstuk 12.2;
- 2^{de} kolom: de pro forma cijfers van 1 januari 2014 tot 30 juni 2014 zoals afgeleid uit de historische informatie vermeld in de 1^{ste} kolom en aangepast voor de kapitaalverhogingen van het 2^{de} semester 2014; met name een toevoeging van kapitaal en uitgiftepremies voor 1.584.480 EUR;
- 3^{de} kolom: de aanpassingen voor Quares SHF Bisc NV, met name de extrapolatie van het resultaat naar 6 maanden;
- 4^{de} kolom: de aanpassingen voor de aankoop van 'Home Ruhl' in Luik gebaseerd op de reële aankoopprijs en oprichtingskosten, evenals de schuldfinanciering (banklening van 3.577.500 EUR en Obligatie II lening van 660.000 EUR) en eigen vermogen financiering (met name een deel van de kapitaalverhogingen van het 2^{de} semester 2014; m.n. een toevoeging van kapitaal en uitgiftepremies voor 3.232.320 EUR); en het resultaat voor 6 maanden zoals opgenomen in het business plan;
- 5^{de} en laatste kolom: de resulterende Pro Forma Rekening van 30 juni 2014, van 1 januari 2014 tot 30 juni 2014 als som van de 2^{de} tot en met de 4^{de} kolommen.

De pro forma balans per 30 juni 2014:

Balans na winst -en verliesrekening (in €)	Historische cijfers 30/06/2014	Pro forma 30/6/2014 op basis van historische informatie	Impact extrapolatie Quares SHF Bisc NV	Impact aankoop Quares SHF Ruhl NV	Pro Forma 30/6/2014
Activa	13 680 840	15 265 320	-9 623	7 502 322	22 758 019
Vaste Activa	12 841 965	12 841 965	-76 076	7 469 820	20 235 709
I. Oprichtingskosten	724 740	724 740	-16 879	386 370	1 094 231
III. Materiële vaste activa	12 117 226	12 117 226	-59 197	7 083 450	19 141 478
A. Terreinen en gebouwen	11 995 056	11 995 056	-59 197	7 083 450	19 019 308
B. Installaties, machines en uitrustingen	13 859	13 859			13 859
C. Meubilair en rollend materieel	13 773	13 773			13 773
E. Andere materiële vaste activa	94 538	94 538			94 538
IV. Financiële vaste activa	0	0			0
Vlottende activa	838 874	2 423 355	66 453	32 502	2 522 309
V. Vorderingen op meer dan 1 jaar	0	0			0
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	0	0			0
VII. Vorderingen op minder dan 1 jaar	10 343	10 343			10 343
A. Handelsvorderingen	0	0			0
B. Overige vorderingen	10 343	10 343			10 343
VIII. Geldbeleggingen	0	0			0
IX. Liquide middelen	787 126	2 371 606	66 453	32 502	2 470 561
X. Overlopende rekeningen	41 406	41 406			41 406
Passiva	13 680 840	15 265 320	-9 623	7 502 322	22 758 019
Eigen vermogen	5 688 405	7 272 885	-9 623	3 264 822	10 528 083
I. Kapitaal	5 780 673	6 913 622	0	3 150 500	10 064 122
A. Geplaatst kapitaal	5 780 673	6 913 622		3 150 500	10 064 122
B. Niet opgevraagd kapitaal	0	0			0
II. Uitgiftepremies	150 127	601 658		81 820	683 478
III. Herwaarderingsmeerwaarden	0	0			0
IV. Reserves**	0	-118 151			-118 151
V. Overgedragen winst (verlies)	0	0			0
Winst (verlies) van het boekjaar	-242 395	-124 245	-9 623	32 502	-101 366
VI. Kapitaalssubsidies	0	0			0
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	0	0	0	4 237 500	12 229 935
Schulden	7 992 435	7 992 435	0	4 237 500	12 229 935
VIII. Schulden op méér dan 1 jaar	7 787 685	7 787 685		4 237 500	12 025 185
A. Financiële schulden	7 787 685	7 787 685		4 237 500	12 025 185
4. Kredietinstellingen	6 957 685	6 957 685		3 577 500	10 535 185
5. Obligatieleningen	830 000	830 000		660 000	1 490 000
IX. Schulden op minder dan 1 jaar	139 775	139 775			139 775
A. Schulden op méér dan 1 jaar die binnen het ja	59 323	59 323			59 323
C. Handelsschulden	53 336	53 336			53 336
1. Leveranciers	53 336	53 336			53 336
F. Overige schulden	27 116	27 116			27 116
X. Overlopende rekeningen	64 975	64 975			64 975

* zonder impact van extrapolatie Quares SHF Bisc NV en van aankoop Quares SHF Ruhl NV

** de reserves bevatten het resultaat van 2013 voor QSH, Tri-Bis BVBA en Quares SHF Kothouse BVBA

De pro forma resultatenrekening per 30 juni 2014:

Resultatenrekening (in €)	Historische cijfers 30/06/2014	Pro forma 1/1/2014			Pro Forma 30/6/2014 (6 maanden)
		- 30/6/2014 op basis van historische informatie*	Impact extrapolatie Quares SHF Bisc NV	Impact aankoop Quares SHF Ruhl NV	
I. Opbrengsten	300 400	249 953	150 880	293 050	693 884
A. Omzet	300 400	249 953	150 880	293 050	693 884
II. Kosten	-470 836	-310 893	-92 120	-206 548	-609 561
A. Handelsgoederen, grond -en hulpstoffen	-151	-151			-151
B. Goederen en diverse diensten	-136 150	-29 855	-16 044	-92 068	-137 967
D. Afschrijvingen, waardeverminderingen & vz	-322 575	-268 928	-76 076	-114 480	-459 484
G. Andere bedrijfskosten	-11 959	-11 959			-11 959
III. Bedrijfsresultaat	-170 436	-60 940	58 760	86 502	84 322
III bis Bedrijfsresultaat voor afschrijvingen	152 139	207 988	134 837	200 982	543 807
NANCIËLE RESULTATEN					
IV. Financiële opbrengsten	12 241	12 241	2 233	0	14 474
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	0	0			0
B. Opbrengsten uit vlottende activa	12 241	12 241	2 233		14 474
V. Financiële kosten	-84 201	-75 546	-70 617	-54 000	-200 163
A. Kosten van schulden	-66 329	-59 391	-55 586	-54 000	-168 977
C. Andere financiële kosten	-17 872	-16 155	-15 031		-31 186
VI. Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening, voor belastingen	-242 395	-124 245	-9 623	32 502	-101 366
UITZONDERLIJKE RESULTATEN					
VII. Uitzonderlijke opbrengsten	0	0			0
VIII. Uitzonderlijke kosten	0	0			0
IX. Resultaat van het boekjaar voor belastingen	-242 395	-124 245	-9 623	32 502	-101 366
ELASTINGEN					
IX bis Uitgestelde belastingen	0	0			0
X. Belastingen op het resultaat	0	0			0
A. Belastingen voor het huidige boekjaar	0	0			0
XI. Bedrijfsresultaat van het boekjaar	-242 395	-124 245	-9 623	32 502	-101 366
ELASTINGVRIJE RESERVES					
XIII. Te bestemmen resultaat van het boekjaar	-242 395	-124 245	-9 623	32 502	-101 366

* zonder impact van extrapolatie Quares SHF Bisc NV en van aankoop Quares SHF Ruhl NV

B.9 Winstprognose of -raming

De Emittent verwacht dat de portefeuille, op het einde van de investeringshorizon (in principe op 31 december 2020 - optioneel kan de duur waarop wordt overgegaan tot afwikkeling van de vastgoedportefeuille of verkoop van de Aandelen, door de Aandeelhouders worden verlengd voor twee periodes van telkens één jaar), kan worden verkocht aan een gemiddeld Netto Aanvangshuurrendement van circa 4,75 %. Deze verwachting is gestoeld op de visie van de Zaakvoerder dat de liquiditeit van gebouwen en portefeuilles van studentenhuisvesting over de komende jaren zal stijgen, gecombineerd met een toenemende vraag naar kwalitatieve panden. Een parallel hierbij is te trekken met de markt van seniorenhuisvesting, waar tot voor pakweg een tiental jaar geleden, geen vastgoedmarkt bestond. Ten dele gaat dit ook op voor de markt van studentenhuisvesting, waar de markt van investeerders in grote panden of portefeuilles in België op vandaag eerder beperkt is.

Het **beoogd gecumuleerd bruto rendement** voor de aandeelhouders van de Emittent bedraagt in dit scenario voor houders van de Aangeboden Aandelen **36,0%² over een periode van 6 jaar**. Dit beoogd gecumuleerd bruto rendement van 36,0% over een periode van 6 jaar is gebaseerd op de Vastgoedportefeuille met een totale geschatte waarde van 42,5 miljoen EUR en is samengesteld uit het beoogd direct Netto Aanvangshuurrendement van circa 4,5%, de positieve impact van het hefboomeffect van de schuldfinanciering en de beoogde waardestijging van de Vastgoedportefeuille, uitgaande van een gemiddeld Netto Aanvangshuurrendement van circa 4,75% einde 2020. Het gecumuleerd rendement voor houders van de Aangeboden Aandelen bedraagt na Preferente Uitkering van de A-Aandelen en de B-Aandelen bruto circa 34,6 % over een periode van 6 jaar³ en **na aftrek van de maximale Distributiekosten bruto circa 30,75% over een periode van 6 jaar** (zonder roerende voorheffing op liquidatiebonus of belasting op meerwaarde - voor een toelichting van het belastingstelsel, zie Hoofdstuk 7.8). Voor een toelichting van de Distributiekosten die variabel kunnen zijn, zie Hoofdstuk 8.6. Dit rendement hangt in belangrijke mate af of de hierboven

² Op basis van het inschrijvingsbedrag en vóór Distributiekosten - voor een toelichting van de Distributiekosten, zie Hoofdstuk 8.6.

³ Voor een toelichting van de Preferente Uitkeringen, zie Hoofdstuk 7.3.6.

verwachte verkoopprijs wordt bekomen.

Het **beoogd actuariel bruto rendement** voor de aandeelhouders van de Emittent bedraagt **gemiddeld 5,40% per jaar** voor de houders van de Aangeboden Aandelen. Dit beoogd actuariel bruto rendement is gebaseerd op de Vastgoedportefeuille met een totale geschatte waarde van 42,5 miljoen EUR en is samengesteld uit het beoogd direct Netto Aanvangshuurrendement van circa 4,5%, de positieve impact van het hefboomeffect van de schuldfinanciering en de beoogde waardestijging van de Vastgoedportefeuille, uitgaande van een gemiddeld Netto Aanvangshuurrendement van circa 4,75% einde 2020. Het actuariel rendement bestaat uit het verschil tussen (i) de waarde van een Aandeel bij vereffening of verkoop van alle Aandelen in het kader van het bereiken van het einde van de beleggingshorizon minus (ii) de inschrijvingsprijs van het relevante Aandeel, waarbij evenwel rekening wordt gehouden met de tijdsfactor. Het beoogd actuariel rendement voor houders van de Aangeboden Aandelen bedraagt na Preferente Uitkering van de A-Aandelen en de B-Aandelen bruto circa 5,2%⁴ en **na aftrek van de maximale Distributiekosten bruto circa 4,69%** (zonder roerende voorheffing op liquidatiebonus of belasting op meerwaarde - voor een toelichting van het belastingstelsel, zie Hoofdstuk 7.8). Voor een toelichting van de Distributiekosten die variabel kunnen zijn, zie Hoofdstuk 8.6. Bij liquidatie of verkoop van de Aandelen wordt bij de prijsbepaling van de Aandelen conform de Statuten inderdaad rekening gehouden met een Preferente Uitkering voor de houders van de A-Aandelen en voor de houders van de B-Aandelen.

Dit beoogd gecumuleerd bruto rendement en het actuariel bruto rendement zijn gebaseerd op een reeks aannames, waarvan de belangrijkste in dit Hoofdstuk 12 zijn beschreven en waaronder de aanname van de verkoopprijs van de Vastgoedportefeuille en/of de Aandelen een belangrijke drijfveer is van het rendement, en is geenszins gegarandeerd.

Het hierin opgenomen beoogd rendement en het actuariel bruto rendement werden door de Emittent gemaakt met betrekking tot de verwachte toekomstige prestaties van de Emittent en de markten waarin zij actief is. Dergelijke verklaringen, verwachtingen en ramingen zijn gebaseerd op verschillende veronderstellingen en ramingen van gekende en ongekende risico's, onzekerheden en andere factoren, die redelijk geacht werden op het ogenblik waarop ze werden gemaakt, maar die al dan niet correct zouden kunnen blijken. Bijgevolg is het mogelijk dat de werkelijke resultaten, financiële toestand, prestaties of verwezenlijkingen van de Emittent of de resultaten van de sector, wezenlijk afwijken van de toekomstige resultaten, prestaties of verwezenlijkingen die beschreven of gesuggereerd worden in dergelijke verklaringen, verwachtingen en ramingen.

B.10 **Voorbehoud in het auditverslag betreffende de historische financiële informatie**

Zonder voorwerp. Er werd geen enkel voorbehoud gemaakt in de afgifte van verklaring van de commissaris betreffende de historische financiële informatie opgenomen in dit Prospectus.

De opinie zonder voorbehoud over de geconsolideerde financiële informatie van de Emittent voor de periode van 21 februari 2013 tot 30 juni 2014 luidt als volgt:

"Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde financiële staten (balans en resultatenrekening) afgesloten op 30 juni 2014 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van het geconsolideerd geheel, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel."

⁴ Voor een toelichting van de Preferente Uitkeringen, zie Hoofdstuk 7.3.6.

B.11 Verklaring betreffende het werkkapitaal

De Zaakvoerder is van mening dat het werkkapitaal van de Emittent toereikend is om haar huidige en toekomstige verplichtingen voortvloeiend uit de verdere uitbouw van haar Vastgoedportefeuille deels na te leven, en dit voor ten minste 12 maanden vanaf de Datum van dit Prospectus.

Afdeling C - Effecten

C.1 Type en categorie van de nieuwe aandelen / ISIN-code

Alle Aangeboden Aandelen zullen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht. De Aangeboden Aandelen zullen bestaan uit nieuwe gewone aandelen van categorie F (ISIN-code: BE 6272459510) zonder nominale waarde en met stemrecht die het kapitaal van de Emittent (uitgedrukt in euro) zullen vertegenwoordigen. De Aandelen zullen volledig worden volstort op de Uitgiftedatum en zijn vrij verhandelbaar.

C.2 Munteenheid

De Aandelen, en bijgevolg ook de Aangeboden Aandelen, zijn uitgegeven in euro.

C.3 Aantal aandelen en nominale waarde

Het maatschappelijk kapitaal van de Emittent wordt op Datum van het Prospectus vertegenwoordigd door 1.015 Bestaande Aandelen, uitgegeven in de volgende categorieën:

- 6 A-Aandelen, die uitsluitend werden onderschreven op de oprichting door de Zaakvoerder;
- 116 B-Aandelen, die onderschreven werden door de initiële investeerders in februari 2013;
- 111 C-Aandelen: die onderschreven werden door investeerders in maart 2013;
- 350 D-Aandelen: die onderschreven werden door investeerders in februari en april 2014; en
- 432 E-Aandelen: die onderschreven werden door investeerders in juli, oktober en november 2014.

De Aandelen, en bijgevolg ook de Aangeboden Aandelen, hebben geen nominale waarde.

C.4 Aan de Aangeboden Aandelen verbonden rechten

1. Stemrechten

Elk aandeel geeft recht op één stem, onder voorbehoud van de door de wet bepaalde gevallen van opschorting.

2. Dividenden

Onder voorbehoud van hetgeen volgt, participeren alle aandelen op dezelfde wijze in de winst van de Emittent en geven ze recht op een deel van de dividenden die worden uitgekeerd door de Emittent.

De Aangeboden Aandelen geven, in het geval van uitkeerbare winst, recht op een dividend (in beginsel zal echter geen dividend worden uitgekeerd) voor het lopende boekjaar 2013/2014, *pro rata* het dividend waarop de Bestaande Aandelen recht zullen hebben voor het lopende boekjaar 2013/2014 alsook op de dividenden van de toekomstige boekjaren van de Emittent. Overeenkomstig het dividendbeleid van de Emittent wordt niet voorzien in een uitkering van dividenden gedurende de looptijd van de Emittent.

Het door de Emittent gevolgde dividendbeleid wordt meer in detail beschreven onder Element C.7.

3. Rechten na vereffening

Ingeval wordt overgegaan tot vereffening van de Emittent wordt de opbrengst van de vereffening, na aanzuivering van alle schulden, lasten en vereffeningkosten, en na toekenning van de preferente uitkering voor de A-Aandelen en de preferente uitkering voor de B-Aandelen zoals hierna toegelicht, verdeeld onder de Aandeelhouders naar rato van hun deelneming.

De preferente uitkering voor de A-Aandelen zal verschuldigd zijn overeenkomstig artikel 35 van de Statuten indien het enkelvoudig bruto rendement voor de Aandeelhouders meer dan 5% bedraagt. De voornaamste eigenschappen van deze preferente uitkering zijn de volgende:

- de uitkering wordt als volgt, in schijven berekend:

Behaald enkelvoudig bruto rendement voor de Aandeelhouder	Preferente Uitkering voor de Zaakvoerder
Bruto rendement kleiner of gelijk aan 5,0%	Geen
Bruto rendement tussen >5,0% en 6,0%	10% van het bijkomstige bruto rendement
Bruto rendement tussen >6,0% en 7,0%	15% van het bijkomstige bruto rendement
Bruto rendement hoger dan 7,0%	20% van het bijkomstige bruto rendement

waarbij het enkelvoudig bruto rendement per categorie van Aandelen als volgt wordt berekend:

Bruto rendement = rendement/inschrijvingsprijs * 100% / looptijd

waarbij:

- o het rendement gelijk is aan het verschil tussen i) de waarde van een aandeel bij vereffening of verkoop van alle Aandelen bij het bereiken van het einde van de beleggingshorizon (na de Preferente Uitkering voor de B-Aandelen) en ii) de inschrijvingsprijs van het relevante aandeel;
- o de looptijd gelijk is aan de periode die start op het ogenblik van de uitgifte van het relevante aandeel en eindigt op de datum van verkoop bij het bereiken van het einde van de beleggingshorizon of, desgevallend, de datum van sluiting van de

vereffening;

- de uitkering zal verschuldigd zijn in één van de drie volgende gevallen:
 - (i) ofwel ter gelegenheid van de vereffening van de Emittent, indien de Algemene Vergadering beslist dat de beëindiging van de beleggingshorizon onder deze vorm plaats dient te vinden (in dergelijk geval zal de eventueel verschuldigde preferente uitkering voor de A-Aandelen betaald worden na de preferente uitkering voor de B-Aandelen, zie hierna);
 - (ii) ofwel ter gelegenheid van de verkoop van alle Aandelen van de Emittent bij het bereiken van het einde van de beleggingshorizon goedgekeurd door de Algemene Vergadering; in dergelijk geval zal de uitkering betaald worden bij de verdeling van de koopprijs, volgens dezelfde volgorde als deze voorzien ingeval van vereffening;
 - (iii) ofwel indien de Zaakvoerder na 31 december 2020 een vereffening dan wel een verkoop van de Aandelen van de Emittent aan de Algemene Vergadering heeft voorgesteld en de door de Zaakvoerder voorgestelde beëindiging van de beleggingshorizon door de Algemene Vergadering wordt geweigerd. In dit geval wordt de preferente uitkering voor de A-Aandelen door de Emittent betaald aan de Zaakvoerder onder de vorm van een succesvergoeding en zal, voor het bepalen van het bruto rendement, de looptijd geacht worden te eindigen op de datum van afsluiting van het boekjaar die de desbetreffende Algemene Vergadering voorafgaat (en ten vroegste 31 december 2020). Eenmaal deze vergoeding betaald wordt, zal de Zaakvoerder niet langer aanspraak kunnen maken op een uitkering in het kader van een daaropvolgende vereffening of verkoop van de Aandelen.

De preferente uitkering voor de B-Aandelen zal 2% bedragen van de waarde per Aandeel van de Emittent op het ogenblik van vereffening of verkoop, vermenigvuldigd met het aantal B-Aandelen zoals vastgesteld en uitkeerbaar in de volgende gevallen:

- in geval van vereffening van de Emittent, zal deze preferente uitkering berekend worden op de gemiddelde waarde van de Aandelen op het ogenblik van de vereffening en zal het uitbetaald worden na terugbetaling van de kapitaalbreng van alle Aandelen;
- ingeval van verkoop van alle Aandelen van de Emittent bij het bereiken van de beleggingshorizon, zal deze Preferente Uitkering berekend worden op de gemiddelde verkoopprijs van alle Aandelen, volgens dezelfde volgorde als deze voorzien ingeval van vereffening.

De houders van C-Aandelen, D-Aandelen, E-Aandelen en van de Aangeboden Aandelen (zijnde F-Aandelen) hebben geen recht op Preferente Uitkeringen.

4. Voorkeurrecht in geval van een kapitaalverhoging

Ter gelegenheid van een kapitaalverhoging door inbreng in geld, kan de algemene vergadering of, in voorkomend geval, de Zaakvoerder in het kader van het toegestane kapitaal het door het Wetboek van Vennootschappen voorziene voorkeurrecht van de Aandeelhouders opheffen of beperken op voorwaarde dat de bijzondere procedure vereist door het Wetboek van vennootschappen wordt nageleefd.

C.5 Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid

De Aandelen van de Emittent zijn in beginsel vrij overdraagbaar, onder voorbehoud van de hierna uiteengezette modaliteiten en beperkingen (zie artikel 8 van de Statuten).

- i. Indien een bod ter kennis wordt gebracht van de Zaakvoerder om het geheel van de Aandelen van de Emittent te verwerven tegen een prijs die minimaal gelijk is aan de Intrinsieke Waarde van de Aandelen vastgesteld op basis van de laatst bekende taxatiewaarde van de Vastgoedportefeuille uitgevoerd door een door de Emittent aangestelde Vastgoeddeskundige,

dan kan de Zaakvoerder de Algemene Vergadering samenroepen om over dit bod te beraadslagen. De Algemene Vergadering zal geldig kunnen beraadslagen wanneer de aanwezigen en vertegenwoordigden ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. Als dit quorum niet vervuld is, zal een nieuwe Algemene Vergadering worden bijeengeroepen welk geldig zal kunnen beraadslagen ongeacht het door de aanwezige of vertegenwoordigde Aandeelhouders vertegenwoordigde deel van het kapitaal).

ii. Het bod wordt goedgekeurd door de Algemene Vergadering met een gewone meerderheid van stemmen. Indien de Algemene Vergadering haar goedkeuring heeft gegeven, dan kan de Zaakvoerder of iedere belanghebbende Aandeelhouder (d.i. één of meerdere aandeelhouders die voor de goedkeuring hebben gestemd) de overige Aandeelhouders (ongeacht of deze aandeelhouders voor of tegen hebben gestemd, zich onthouden hebben dan wel niet hebben deelgenomen aan de stemming of de algemene vergadering) verplichten om (i) alle Aandelen die door hen worden gehouden over te dragen aan de voorwaarden zoals goedgekeurd door de Algemene Vergadering, en (ii) hierbij de volgende verklaringen en waarborgen te verstrekken (onverminderd enige garanties of verplichtingen opgenomen in de goedgekeurde koop-verkoopovereenkomst):

(i) hij/zij is de exclusieve eigenaar is van de betrokken aandelen en heeft het onbeperkte recht en de exclusieve bevoegdheid om de volle eigendom van de betrokken aandelen over te dragen,

(ii) de betrokken Aandelen niet zijn belast met enig recht van een derde (met inbegrip van zonder beperking, enig recht van hypotheek, pand, vruchtgebruik, optierecht, voorkooprecht, voorkeurrecht of erfdiensbaarheid);

(iii) de betrokken Aandelen, en hun overdraagbaarheid, aan geen enkele beperking zijn onderworpen, anders dan de beperkingen die onmiddellijk voortvloeien uit de wet of de Statuten.

iii. Indien de Algemene Vergadering haar goedkeuring niet verleent, gaat de verkoop in ieder geval niet door en kunnen de Aandeelhouders niet worden verplicht om de door hen aangehouden Aandelen te verkopen of over te dragen.

iv. Teneinde bovenvermeld bod te bewerkstelligen, is de Zaakvoerder bevoegd om met iedere derde-geïnteresseerde een koop-verkoopovereenkomst voor de verkoop van het geheel van de Bestaande Aandelen te onderhandelen en desgevallend te sluiten onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de Algemene Vergadering. Hiertoe kan de Zaakvoerder zonder enige beperking, de voorwaarden en modaliteiten van dergelijke koop-verkoopovereenkomst in overweging nemen, onderhandelen, wijzigen, definitief vaststellen en de koop-verkoopovereenkomst ondertekenen, de volledige koopprijs in ontvangst nemen en enige bijkomende documenten of andere communicatie die verstrekt dient te worden door de Emittent goedkeuren en ondertekenen en, in het algemeen en zonder enige beperking, alle maatregelen nemen en alle handelingen te stellen die nodig of nuttig kunnen zijn.

v. De Zaakvoerder kan, in het kader van een verkoop overeenkomstig artikel 8 van de Statuten, eventueel gemaakte kosten alsook een vergoeding (welke ter goedkeuring van de Algemene Vergadering zal voorgelegd moeten worden), voor zijn tussenkomst doorrekenen aan de verkopende Aandeelhouders.

vi. Voor het verdelen van de koopprijs voor alle Aandelen zal, bij het bepalen van de onderlinge waarde van de verschillende categorieën Aandelen, rekening worden gehouden met de preferente uitkering waartoe de A-Aandelen en B-Aandelen gerechtigd zijn met toepassing van de allocatieregel voorzien ingeval van uitkering naar aanleiding van een vereffening.

C.6 Toelating tot de verhandeling en plaats van notering

Niet van toepassing.

C.7 Beschrijving van het dividendbeleid

De Emittent voorziet dat geen uitkering van dividenden zal plaatsvinden gedurende de duur van de Emittent.

Afdeling D – Risico's

Kandidaat-beleggers dienen er rekening mee te houden dat de risico's met betrekking tot de Emittent en de Aangeboden Aandelen die zijn samengevat in de afdeling hieronder de risico's zijn waarvan de Emittent meent dat het, op datum van het Prospectus, de meest essentiële risico's zijn voor een beoordeling door een toekomstige belegger bij de overweging van een belegging in de Aangeboden Aandelen. Echter, aangezien de risico's die de Emittent tegenkomt afhankelijk zijn van gebeurtenissen en omstandigheden die zich al dan niet kunnen voordoen in de toekomst, dienen Kandidaat-beleggers niet alleen rekening te houden met de informatie over de voornaamste risico's die in de afdeling hieronder worden samengevat, maar ook, onder meer, met de risico's en onzekerheden die beschreven staan in het hele Prospectus.

D.1 Voornaamste risico's eigen aan de Emittent

Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in haar geheel: Het niveau van de huurprijzen en de waardering van vastgoed worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de koop- en huurmarkt in de vastgoedsector. Belangrijke risico's waaraan de Emittent dienaangaande is blootgesteld houden onder meer verband met (i) de mogelijkheden om vastgoed tegen gunstige voorwaarden te verwerven, (ii) de bezettingsgraad van haar bestaande en toekomstige gebouwen op peil te houden, (iii) de mogelijkheden om bij nieuwe huurcontracten of bij de hernieuwing van huurcontracten de huurprijzen en de waarde van haar Vastgoedportefeuille te handhaven, (iv) het eventueel overaanbod op een bepaalde lokale vastgoedmarkt en (v) het risico op minderwaarden bij eventuele verkopen. Op Datum van dit Prospectus, zijn slechts 6 van 273 kamers van de Emittent vrij. Bovendien geldt voor het pand 'Van Orley' een overeenkomst die huuropbrengsten garandeert tot in 2031. In 'Kothouse' zijn er enkele halfjaarlijkse en voornamelijk jaarlijkse huurderswijzigingen en in 'Home Ruhl' zijn er trimestriële, halfjaarlijkse en jaarlijkse wijzigingen van huurders mogelijk.

Risico's gebonden aan de (toekomstige) Vastgoedportefeuille: Gelet op de huidige omvang van de Vastgoedportefeuille (21.620.000 EUR) bestaat het risico dat de Emittent niet voldoende kwalitatieve investeringen kan verwerven en dat de risicospreiding (geografisch, type pand, e.d.) niet volgens de vooropgestelde doelstellingen kan plaatsvinden. Tevens loop de Emittent het risico dat, indien zij overgaat tot een transactie, dat ze bepaalde risico's niet identificeert of dat ze vastgoed aankoopt aan een te hoge prijs ten opzichte van de onderliggende waarde, of vastgoed verkoopt aan een te lage prijs ten opzichte van de onderliggende waarde. Met de eventuele bijkomende aankoop van de twee panden in Brussel zou de geografische spreiding nog niet worden bereikt, integendeel, vergroot de concentratie in Brussel. Vermits Brussel de grootste studentenstad is in België en er in Brussel het grootste tekort is aan kwaliteitsvolle studentenaccommodatie, beoordeelt de Emittent deze bijkomende investering in Brussel niet als een toename van haar investeringsrisico's.

Risico's in verband met leegstand: De Emittent is onderhevig aan een aantal risico's die verband houden met haar huuractiviteiten. Zo is de Emittent ingeval van leegstand blootgesteld aan het risico van huurderving en lagere huurinkomsten verbonden aan het vertrek van huurders voor of bij het verstrijken van lopende huurovereenkomsten, alsmede aan leegstandheffingen. Er is echter slechts zeer beperkte, externe informatie publiek beschikbaar

in verband met leegstandpercentage per stad of per wijk. Uit een bevraging bij de universiteiten en bij Br(ik, verricht door de Emittent, leren we dat het risico voor leegstand in betaalbare en goedgelegen panden, bijzonder klein is. Op Datum van dit Prospectus beschikt de Emittent over inkomsten die voortvloeien uit de verhuring van haar drie studentenhuisvestingen 'Kothouse' (jaarhuur circa 90.000 EUR en circa 115.000 EUR indien volledig verhuurd), 'Van Orley' (jaarhuur circa 669.000 EUR; volledig verhuurd) en 'Home Ruhl' (jaarhuur circa 560.000 EUR en circa 572.000 EUR indien volledig verhuurd). Van deze 273 kamers staan er op Datum van het Prospectus 6 kamers leeg.

Risico's in verband met de huuropbrengsten: Het op peil houden van de huuropbrengsten wordt beïnvloed door de aard en ligging van het vastgoed, de mate waarin het vastgoed zal moeten concurreren met nabijgelegen gebouwen, de beoogde doelgroep en gebruikers van het vastgoed, de kwaliteit van het vastgoed, de kwaliteit van de huurder, het huurvriendelijk karakter en de duur en het marktconforme karakter van de huurovereenkomst. Dit risico zal toenemen indien er sprake is van verhuur tegen een hogere huurprijs dan de geldende markthuurgprijs en van een neergaande conjunctuur. Bij eventuele verlenging of hernieuwing van de huurcontracten zou dit een neerwaartse druk op de huurinkomsten tot gevolg kunnen hebben. Op Datum van dit Prospectus beschikt de Emittent over inkomsten die voortvloeien uit de verhuring van haar drie studentenhuisvestingen 'Kothouse' (jaarhuur circa 90.000 EUR), 'Van Orley' (jaarhuur circa 669.000 EUR) en 'Home Ruhl' (jaarhuur circa 560.000 EUR). Voor 'Kothouse' werden voornamelijk jaarhuurcontracten afgesloten, voor 'Van Orley' geldt een lange termijn huurcontract (tot 2031) en voor 'Home Ruhl' werden trimester-, halfjaar- en jaarcontracten afgesloten vermits in dit pand veel buitenlandse Erasmus-studenten zijn gehuisvest. De huuropbrengsten voor 'Van Orley' stijgen op basis van de indexeringsclausule in de huurovereenkomst.

Risico van wanbetaling: De Emittent kan niet uitsluiten dat haar huurders in gebreke blijven bij het voldoen van hun financiële verplichtingen ten aanzien van de Emittent. Dit risico is, in het segment van studentenhuisvestingen hoger, indien direct verhuurd wordt aan studenten en lager indien indirect wordt verhuurd aan studenten via een huisvestingsorganisatie verbonden aan een universiteit of een hogeschool. Op Datum van dit Prospectus beschikt de Emittent over inkomsten die voortvloeien uit de verhuring van haar drie studentenhuisvestingen 'Kothouse' (jaarhuur circa 90.000 EUR), 'Van Orley' (jaarhuur circa 669.000 EUR) en 'Home Ruhl' (jaarhuur circa 560.000 EUR). Er zijn geen incassoproblemen voor de drie panden.

Risico's verbonden met fusie-, splitsings-, of overnameverrichtingen: Bij het verwerven door de Emittent van gebouwen in het kader van inbrengen, fusies, splitsingen of de verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen, bestaat het risico dat latente passiva aan de Emittent zullen worden overgedragen. Daarnaast bestaat het risico dat de schuldeisers van elke vennootschap die deelneemt aan de fusie wiens vordering ontstaan is vóór die bekendmaking en nog niet is vervallen, zekerheden kunnen eisen overeenkomstig artikel 684 van het Wetboek van vennootschappen.

Bouw-, renovatie en ontwikkelingsrisico: Het investeren in ontwikkelingsprojecten houdt verschillende risico's in, onder andere het risico dat de nodige vergunningen niet toegekend worden dan wel aangevochten worden, dat het project vertraging oploopt of dat het budget wordt overschreden omwille van onvoorziene kosten. Tevens kan de Emittent genoodzaakt worden om belangrijke renovatie- en investeringsprogramma's uit te voeren met betrekking tot haar Vastgoedportefeuille teneinde het vastgoed op het gewenste onderhoudsniveau en in kwalitatief behoorlijke toestand te houden, of omdat van overheidswege eisen worden gesteld met betrekking tot de technische staat van vastgoed (zoals bijvoorbeeld brandveiligheidsnormen). Tot slot kunnen ook bepaalde herstellingen, in het geval van sommige huurovereenkomsten, ten laste zijn van de Emittent. Op Datum van dit Prospectus heeft de Emittent een bouwvergunning om het pand 'Van Orley' uit te breiden met 16 extra kamers. De Emittent is hiervoor in gesprek met bouwbedrijven die de werken zouden kunnen

uitvoeren. Voor één pand waarvoor de Emittent in finale onderhandelingen is, en dus nog geen deel uitmaakt van de Vastgoedportefeuille, zou eveneens een bouwrisico van toepassing zijn, vermits de kamers zouden worden opgericht door conversie van een bestaand, leegstaand kantoorgebouw naar studentenkamers.

Vergunning-technische risico's: De overheid kan door haar beleid inzake ruimtelijke ordening en woonbaarheidsnormen het aanbod aan studenthuisvesting beperken of uitbreiden. Indien de overheid teveel aanbod toelaat, kan dit een negatief effect hebben op de bezettingsgraad en de huurprijzen. Daarnaast wordt de waarde van vastgoed mede bepaald door de aanwezigheid van alle (stedenbouwkundige en andere) vergunningen en machtigingen uit hoofde van de ter zake geldende wetgeving. Indien door externe omstandigheden een nieuwe bestemming dient verleend te worden aan één of meerdere panden in de Vastgoedportefeuille, dienen wijzigingen aan de verleende vergunningen aangevraagd te worden. Het verkrijgen van vergunningen is vaak tijdrovend en weinig transparant, hetgeen een impact kan hebben op de huurinkomsten of de waarde van de desbetreffende panden.

Risico's verbonden aan de regelgeving: De Emittent dient rekening te houden met een reeks (federale, regionale en lokale) wetgevingen, onder andere met betrekking tot veiligheids- en onderhoudsnormen, fiscaliteit, milieu, stedenbouw, mobiliteitsbeleid en duurzame ontwikkeling, en nieuwe bepalingen verbonden aan de verhuring van vastgoed en de verlenging van vergunningen waaraan de Emittent moet voldoen. Wijzigingen in de toepassing en/of interpretatie van dergelijke regelgeving door de administratie (waaronder de fiscale administratie) of de hoven en rechtbanken, of niet-naleving van deze regelgeving door leidinggevenden of medewerkers, kunnen het rendement en de Investeringswaarde van het vastgoed van de Emittent aanzienlijk negatief beïnvloeden. Tevens bestaat het risico dat de Emittent zou worden gekwalificeerd als een AICB en onderworpen wordt aan, onder meer de AICB-Wet, hetgeen de Emittent aan een aanzienlijk bijkomend regelgevend kader zou onderwerpen.

Risico op overdracht van de Vastgoedportefeuille op termijn: De Emittent heeft geen garantie dat een koper zal worden gevonden voor haar activa of dat de prijs van deze overdracht een zeker niveau zal halen. Tevens kan de Emittent blootgesteld worden aan het risico van waardevermindering van het vastgoed in haar portefeuille ingevolge slijtage van diverse onderdelen als gevolg van gewone, bouwkundige en technische veroudering, toenemende leegstand, onbetaalde huurprijzen, en een daling van de huurprijzen bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten of bij de verlenging van bestaande huurovereenkomsten. Bovendien bestaat het risico dat de gebouwen niet meer (zullen) voldoen aan de toenemende (wettelijke of commerciële) vereisten, onder meer op het gebied van duurzame ontwikkeling (energieprestatie, enz.). Tot slot valt niet uit te sluiten dat de verwachte waardevermindering van de Vastgoedportefeuille zich niet voordoet en dat dit bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed heeft op het beoogde rendement voor de Aangeboden Aandelen.

Renterisico: Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement van de Emittent in voorkomend geval afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Een stijging in de rente zal het financieren met vreemd vermogen duurder maken voor de Emittent, wat een negatieve impact zal hebben op de Emittent. De Emittent is voornemens dit risico te beperken aan de hand van instrumenten zoals *Interest Rate Swaps* en *Interest Rate Caps*. Het risico bestaat echter dat de Emittent in de toekomst geen bijkomende indekkingsinstrumenten zal kunnen afsluiten, of dat de voorwaarden verbonden aan de indekkingsinstrumenten niet langer aanvaardbaar zullen zijn.

Risico van herfinanciering: Het risico bestaat dat de Emittent zich op de eindvervaldag van haar lopende kredieten zal dienen te herfinancieren, hetgeen mogelijks tegen minder gunstige voorwaarden dan onder het oorspronkelijke krediet zal plaatsvinden. Daarenboven, indien de Emittent of haar Dochtervennootschappen er niet in slagen om zich te herfinancieren en haar

Vastgoedportefeuille niet verkocht kan worden tegen de vervaldatum van de financiering(en), bestaat het risico dat zij wordt blootgesteld aan een liquiditeitsrisico en niet in staat zal zijn om haar financiële schulden terug te betalen. Op Datum van dit Prospectus komt de Emittent al haar verplichtingen (waaronder de zogenaamde 'covenants') na onder de door haar of door haar Dochtervennootschappen aangegane kredietovereenkomsten. Bovendien verwacht de Emittent in de nabije toekomst dat ze haar verplichtingen zal kunnen nakomen. Deze verplichtingen betreffen gebruikelijke (standaard)kredietbepalingen, marktconform voor het type van kredieten dat werd toegekend, zoals *loan to rent covenants* ('LTR', lening/huur-ratio), *loan to cost covenants* ('LTC', lening/investeringswaarde-ratio) en *loan to value covenants* ('LTV', lening/vastgoedwaarde-ratio).

D.3 **Belangrijkste risico's specifiek voor Aangeboden Aandelen**

Risico's verbonden aan het beleggen in de Aangeboden Aandelen: Aan een belegging in de Aangeboden Aandelen zijn economische en financiële risico's verbonden. Kandidaat-beleggers moeten, bij het afwegen van een investeringsbeslissing, overwegen dat ze hun investering in de Aangeboden Aandelen geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen.

Risico's verbonden aan de afwezigheid van een liquide markt: De Aangeboden Aandelen worden niet verhandeld op een beurs en de Emittent voorziet zelf ook niet in verhandelbaarheid. Daardoor is het mogelijk dat Aandeelhouders, die wensen te verkopen, dat niet kunnen doen dan wel niet op het moment en tegen de prijs die zij zouden wensen, en desgevallend niet over alle informatie beschikken die een kandidaat-koper zou wensen om te kunnen overgaan tot een (ver)koop. De Zaakvoerder kan in de toekomst de mogelijkheden, opportuniteiten en gevolgen van een beursnotering van de Aandelen van de Emittent op een al dan niet gereguleerde markt overwegen. Echter, geen garantie kan worden geboden dat, indien een beursnotering van (onder meer) de Aangeboden Aandelen zou worden gevraagd, er zich een liquide markt voor de Aangeboden Aandelen zal aanbieden.

Toekomstige verwatering van de Aandeelhouders: Indien de Emittent in de toekomst zou beslissen om haar kapitaal te verhogen door een inbreng in geld, dan zou dit kunnen leiden tot een verwatering van de participatie van de aandeelhouders en van hun stemrechten, omwille van een opheffing van het voorkeurrecht, dan wel omdat zij op dat ogenblik hun voorkeurrecht of hun prioritaire toewijzingsrecht niet zouden uitoefenen, dan wel dat zij dit zou doen onder de Intrinsieke Waarde per Aandeel, hetgeen in dit laatste geval zou leiden tot een economische verwatering. In het kader van haar groeistrategie zou de Emittent bovendien operationele vastgoedvennootschappen kunnen verwerven door fusies, inbrengen, splitsingen en partiële splitsingen van vennootschappen en/of inbreng van vastgoedpatrimonia waarbij er nieuwe Aandelen worden uitgegeven, wat tevens een verwaterend effect heeft.

De Zaakvoerder zou er niet kunnen in slagen om de Aandelen of Vastgoedportefeuille over te dragen: De Zaakvoerder kan niet garanderen dat hij bij uitoefening van zijn rechten overeenkomstig artikel 8 van de Statuten, een koper zal vinden voor de Aandelen van de Emittent of voor de Vastgoedportefeuille in het kader van een vereffening van de Emittent, of dat de prijs van dergelijke overdracht een zeker niveau zal halen. Dit risico wordt gedeeltelijk opgevangen doordat de Zaakvoerder enkel gemachtigd zal zijn om de Aandelen van de Emittent te verkopen tegen een verkoopprijs die minimaal gelijk is aan de Intrinsieke Waarde van de Aandelen vastgesteld op basis van, onder andere, de laatst bekende schattingswaarde van de Vastgoedportefeuille uitgevoerd door de door de Emittent aangestelde Vastgoeddeskundige, terwijl de verkoopprijs bij een verkoop van de Vastgoedportefeuille in het kader van een vereffening van de Emittent in principe hoger moet zijn dan de vastgoedwaarde, die tevens vastgesteld wordt door de Vastgoeddeskundige, zoals gebruikt in de berekening van de Intrinsieke Waarde, zoals tevens vastgesteld door de Vastgoeddeskundige. Met dergelijke waardering van het vastgoed, ook al gebeurt deze op basis van standaardnormen, gaat altijd een zekere subjectiviteit gepaard door de Vastgoeddeskundige

wanneer hij zijn vastgoedexpertiseverslag schrijft. Bijgevolg houdt elke waardering een bepaalde onzekerheid in.

Afdeling E - Aanbod

E.1 Netto-opbrengsten van het Aanbod / Geraamde totale kosten

De bruto-opbrengst van het Aanbod bedraagt maximaal 5.002.500 EUR. De netto-opbrengsten van het Aanbod worden geschat op 4.782.500 EUR. De kosten in verband met het Aanbod zijn geraamd op 220.000 EUR (exclusief BTW) en omvatten, onder andere, de vergoedingen verschuldigd aan de Zaakvoerder (circa 60.000 EUR), de FSMA, de juridische adviseurs (circa 40.000 EUR), de Commissaris voor het opstellen van de verklaringen (circa 20.000 EUR), marketingkosten (circa 80.000 EUR) en andere administratieve kosten.

E.2a Redenen voor het Aanbod en bestemming van de opbrengsten

De netto-opbrengst van het Aanbod (4.782.500 EUR), gecombineerd met het beschikbare bedrag onder de Financieringsovereenkomsten (7.158.166 EUR), zal de Emittent flexibiliteit bieden om in te spelen op een aantal (geïdentificeerde) investeringsopportuniteiten teneinde haar vastgoedportefeuille verder uit te bouwen en haar groeidoelstellingen te realiseren. Daartoe bestudeert de Emittent op continue basis investeringsprojecten. De Emittent verwacht dat een aantal van de investeringsprojecten zal bestaan uit voorverhuurde panden in de belangrijkste studentensteden in België maar dat er ook kan gewerkt worden met nieuw te ontwikkelen panden waarbij een *forward funding* of *for purchase* kan worden afgesloten. De Emittent verwacht dat dergelijke investeringen, zowel de vorm kunnen aannemen van een aankoop van vastgoed als van een aankoop van aandelen in operationele vastgoedvennootschappen.

De Emittent heeft op Datum van dit Prospectus voor meer dan 10.000.000 EUR mogelijke investeringen in het vooruitzicht. Op Datum van dit Prospectus heeft de Emittent exclusieve gespreken lopen met een verkoper van twee panden gelegen te Brussel (circa 150 kamers, waarvan er 16 zijn verhuurd (op basis van jaarcontracten) en nog circa 135 moeten worden gebouwd). Met de eventuele aankoop van deze twee panden in Brussel zou de geografische spreiding nog niet worden bereikt, integendeel, vergroot de concentratie in Brussel. Vermits Brussel de grootste studentenstad is in België en er in Brussel het grootste tekort is aan kwaliteitsvolle studentenaccommodatie, beoordeelt de Emittent deze bijkomende investering in Brussel niet als een toename van haar investeringsrisico's. Indien de Emittent er in slaagt deze panden te verwerven, zouden ze ongeveer een derde van de waarde van de Vastgoedportefeuille vertegenwoordigen. Deze investeringen passen binnen de strategie van de Emittent.

Op Datum van dit Prospectus kan de Emittent niet met zekerheid alle bijzondere toepassingen voor de opbrengsten van het Aanbod voorspellen, of de bedragen die werkelijk besteed zullen worden aan de hierboven vermelde toewijding. De Emittent zal naar eigen goeddunken de bedragen en timing bepalen van haar werkelijke uitgaven, die zullen afhangen van vele factoren, zoals de evolutie van de Schulddgraad van de Emittent, de beschikbaarheid van gepaste investeringsmogelijkheden, de mogelijkheid om onder aanvaardbare voorwaarden een overeenkomst tot aankoop van vastgoed te bereiken met potentiële verkopers, de netto opbrengst die werkelijk wordt bekomen door de Emittent en de operationele kosten en uitgaven van de Emittent.

E.3 Algemene voorwaarden van het Aanbod

1. Algemeen

Op 28 november 2014 heeft de Zaakvoerder het besluit genomen om het kapitaal van de Emittent te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal, door inbreng in speciën ten belope van maximaal 5.002.500 EUR (inclusief uitgiftepremie), door middel van de uitgifte van de Aangeboden Aandelen. In verband met de uitgifte van de Aangeboden aandelen hebben de Bestaande Aandeelhouders van de Emittent afstand gedaan van hun voorkeurrecht.

2. Totaalbedrag van het Aanbod

Het maximaal bedrag van het Aanbod zal 5.002.500 EUR bedragen. Het Aanbod is niet onderworpen aan een minimum inschrijvingsbedrag. Als niet volledig wordt ingeschreven op het Aanbod, behoudt de Emittent zich het recht voor de kapitaalverhoging door te voeren voor een lager bedrag. Het aantal Aangeboden Aandelen dat in het Aanbod wordt uitgegeven, zal worden bepaald door het bedrag van de kapitaalverhoging te delen door de Uitgifteprijs van 11.500 EUR, waarvan een gedeelte uitgiftepremie is, ten bedrage van 1.584,61 EUR.

3. Inschrijvingsperiode

De Inschrijvingsperiode loopt van 22 januari 2015 (8.00 uur) tot en met 25 februari 2015 (16.00 uur), onder voorbehoud van vervroegde afsluiting.

De Inschrijvingsperiode zou door de Emittent vervroegd worden afgesloten, onder meer in geval van overinschrijving op het Aanbod, en dit ten vroegste op 29 januari 2015.

Elke vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode zal in de Belgische Financiële Pers en op de website van de Emittent (www.qshf.be) worden bekendgemaakt tezamen met de data voor de toewijzing, de publicatie van de resultaten, de vaststelling van de realisatie van de uitgifte van de Aangeboden Aandelen en de verwachte Afsluiting. Indien de Inschrijvingsperiode vervroegd wordt afgesloten zonder dat het totaalbedrag van het Aanbod wordt geplaatst, is de Emittent verplicht om een aanvulling bij het Prospectus te publiceren.

Dezelfde Inschrijvingsperiode, met inbegrip van een eventuele vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode, zal gelden zowel voor de institutionele beleggers als voor de particuliere beleggers.

4. Inschrijvingsmodaliteiten

Kandidaat-beleggers die op de Aangeboden Aandelen wensen in te schrijven, worden verzocht om het bij de Prospectus gevoegde inschrijvingsformulier in te vullen en aan te geven op hoeveel Aangeboden Aandelen zij wensen in te schrijven.

Het inschrijvingsformulier dient ingediend te worden bij de Zaakvoerder, Quares REIM Student Housing NV, op het adres, Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, per fax op het nummer +32 15 27 42 81, of per e-mail op het e-mailadres info@qshf.be.

5. Minimum en maximumomvang van de inschrijving

Er zijn geen voorwaarden met betrekking tot de minimum en/of maximumomvang van de orders.

6. Omstandigheden waaronder het Aanbod kan worden ingetrokken of opgeschort

De Emittent behoudt zich het recht voor om het Aanbod in te trekken of op te schorten als zich na de start van de Inschrijvingsperiode een gebeurtenis voordoet die het succes van het Aanbod op betekenisvolle wijze in het gedrang kan brengen.

Als besloten wordt het Aanbod in te trekken, op te schorten, of te herroepen, publiceert de Emittent een persbericht in de Belgische Financiële pers, alsmede een aanvulling bij het Prospectus.

Als de Emittent beslist het Aanbod te herroepen, wordt het bedrag van de inschrijvingen dat al gestort is door de beleggers zo snel mogelijk en uiterlijk binnen een periode van vijf Werkdagen vanaf de bekendmaking van de herroeping teruggestort op de bankrekeningen vanaf welke de inschrijvingen zijn betaald, zonder dat zij evenwel aanspraak kunnen maken op interest op dit bedrag of op enige vorm van schadevergoeding, om welke reden ook.

7. Vermindering van de inschrijving

Er zullen maximaal 435 Aangeboden Aandelen worden uitgegeven door de Emittent. Ingeval van overinschrijving zal de Zaakvoerder het aantal gewenste Aangeboden Aandelen toekennen op basis van de datum van ontvangst van de inschrijvingsformulieren tot het maximum van 435 Aangeboden Aandelen is bereikt. De inschrijvingen waarvan de Zaakvoerder de inschrijvingsformulieren in ontvangst heeft genomen op de datum waarop het maximum van 435 Aangeboden Aandelen wordt bereikt, zullen proportioneel worden verminderd over alle investeerders op de Aangeboden Aandelen, waarbij aan iedere investeerder minstens één Aangeboden Aandeel zal worden toegekend, zonder dat hierbij enig recht tot intrekking van de inschrijvingsorders door de investeerders wordt toegekend. Het aantal effectief toegewezen Aangeboden Aandelen zal door de Emittent aan iedere investeerder worden bevestigd door middel van een toewijzingsbrief.

8. Intrekking van inschrijving door beleggers

De inschrijvingsorders kunnen niet worden ingetrokken, onder voorbehoud van de bepalingen van artikel 34, §3, van de Prospectuswet, die vaststelt dat de inschrijvingen ingetrokken zouden kunnen worden in geval van publicatie van een aanvulling bij het Prospectus. Wanneer een aanvulling bij het Prospectus wordt gepubliceerd hebben de inschrijvers op het Aanbod het recht de inschrijvingen die ze hebben gedaan vóór de publicatie van die aanvulling binnen een termijn van twee Werkdagen na deze publicatie zonder enige vergoeding in te trekken.

9. Betaling en levering van de Aandelen

Investeerders die een inschrijvingsformulier hebben ingediend zullen een toewijzingsbrief ontvangen van de Emittent waarin het effectief aan iedere investeerder aantal toegewezen Aangeboden Aandelen zal worden medegedeeld, en waarin door de Emittent zal worden verzocht om de fondsen (inclusief Distributiekosten) ten laatste drie Werkdagen vóór de Uitgiftedatum te storten (op Datum van dit Prospectus gepland voor 6 maart 2015). De storting dient te gebeuren op het rekeningnummer aangeduid in de bovenvermelde toewijzingsbrief.

De Aangeboden Aandelen zullen beschikbaar zijn op naam op de Uitgiftedatum.

10. Publicatie van de resultaten van het Aanbod

De resultaten van het Aanbod (o.a. totaalbedrag, toewijzing van de Aangeboden Aandelen, inclusief mogelijke verdeelsleutel) zullen de derde Werkdag na de afsluiting van de Inschrijvingsperiode, op de website van de Emittent en mogelijks in de Belgische Financiële

Pers worden gepubliceerd.

11. Intentie van de aandeelhouders en de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen

Op de Datum van dit Prospectus, heeft de Emittent geen weet van de intenties van de Bestaande Aandeelhouders, noch van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Emittent of van de Zaakvoerder om in te schrijven op de Aangeboden Aandelen.

12. Indicatieve kalender van het Aanbod

De volgende tabel vat enkele belangrijke data samen in verband met het Aanbod. Dit betreffen geschatte data die kunnen veranderen door onvoorziene omstandigheden of bij een vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode.

Datum	Gebeurtenis
16 januari 2015	Datum van terbeschikkingstelling van het Prospectus
22 januari 2015	Start van de Inschrijvingsperiode
25 februari 2015	Verwacht einde van de Inschrijvingsperiode
2 maart 2015	Verwachte toewijzingsdatum van de Aangeboden Aandelen
6 maart 2015	Verwachte datum voor de betaling van de Aangeboden en toegewezen Aandelen
11 maart 2015	Verwachte publicatiedatum van de resultaten van het Aanbod
11 maart 2015	Verwachte datum van de vaststelling van de realisatie van de uitgifte van de Aangeboden Aandelen

De Emittent kan de data en tijd van de kapitaalverhoging en periodes aangegeven in bovenstaande tabel wijzigen gedurende de looptijd van het Prospectus. Indien de Emittent besluit om dergelijke data, tijden of periodes te wijzen, zal zij de investeerders daarvan op de hoogte brengen via de website van de Emittent (www.qshf.be).

13. Bepaling van de Uitgifteprijs

De Aangeboden Aandelen worden uitgegeven tegen een uitgifteprijs van **11.500 EUR**, waarvan 9.915,39 EUR per aandeel zal worden geboekt op de kapitaalrekening van de Emittent, en 1.584,61 EUR per aandeel als uitgiftepremie zal worden geboekt op een afzonderlijke onbeschikbare rekening van de Emittent. De Uitgifteprijs werd vastgelegd door de Emittent en is hoger dan de fractiewaarde van het Aandeel op 30 juni 2014, zijnde 9.915,39 EUR.

14. Plaatsing en overneming

De coördinatie van het Aanbod gebeurt door de Emittent en de financiële dienst van het Aanbod wordt in België ook waargenomen door de Emittent.

E.4 **Belangen van de natuurlijke en rechtspersonen die van betekenis zijn voor de uitgifte/het Aanbod**

Naar weten van de Emittent, zijn er in dit geval geen natuurlijke personen en/of rechtspersonen die betrokken zijn bij het Aanbod en die een belang hebben bij het Aanbod.

E.5 **Naam van de persoon of entiteit die aanbiedt de Aandelen te verkopen en standstill**

Niet van toepassing.

E.6 **Verwatering**

Gevolgen van het Aanbod op het eigen vermogen van de Emittent (op basis van de tussentijdse cijfers per 30 juni 2014 maar inclusief de bedragen waarvoor ingeschreven op de kapitaalverhogingen die plaatsvonden voorafgaand aan de Datum van het Prospectus):

Eigen vermogen en uitgegeven aandelen⁵	Enkelvoudig eigen vermogen
Eigen vermogen	10.505.205 EUR
Aantal uitstaande aandelen	1.015
Deelname van elk uitstaand aandeel in het eigen vermogen	10.350 EUR

Eigen vermogen en uitgegeven aandelen na uitgifte van de Nieuwe Aandelen

Maximum aanwas eigen vermogen naar aanleiding van het Aanbod ⁶	5.002.500 EUR
Eigen vermogen na de Uitgiftedatum	15.507.705 EUR
Maximum aantal uitgegeven aandelen naar aanleiding van het Aanbod	435
Aantal uitstaande aandelen op Datum van dit Prospectus	1.015
Deelname van elk aandeel in het eigen vermogen na het Aanbod	10.695 EUR
Evolutie in de deelname in het eigen vermogen vóór en na de Uitgiftedatum	3,33%

Gevolgen van het Aanbod op de Bestaande Aandeelhouders:

De Bestaande Aandeelhouders doen ingevolge het besluit van de Zaakvoerder d.d. 28 november 2014 volledig afstand van de voorkeurrechten die ze bezitten en zullen diengevolge:

- onderworpen zijn aan een proportionele verwatering op het vlak van stemrecht en dividendrecht zoals blijkt uit onderstaande tabel; en
- blootgesteld zijn aan een risico van financiële verwatering van hun aandelenbezit.

⁵ Inclusief de kapitaalverhoging dd. 25 juli 2014 waarbij werd ingeschreven op 406.530,99 EUR kapitaal en 50.619,01 EUR uitgiftepremies, de kapitaalverhoging dd. 3 oktober 2014 waarbij werd ingeschreven op 2.300.370,48 EUR kapitaal en 286.429,52 EUR uitgiftepremies, alsmede de kapitaalverhoging d.d. 28 november 2014 waarbij werd ingeschreven op 1.576.547,01 EUR kapitaal en 196.302,99 EUR uitgiftepremies.

⁶ Indien de Aangeboden Aandelen worden geplaatst voor dit maximum bedrag van 5.002.500 EUR.

Aantal uitstaande aandelen op Datum van dit Prospectus	1.015
Maximum aantal aandelen uit te geven naar aanleiding van het Aanbod	435
Algemeen totaal	1.450
Verwatering (in stemrechten)	30,00%
Verwatering (in dividendrechten)	30,00%

E.7 Geraamde kosten die aan de belegger door de Emittent worden aangerekend

De door de investeerder op de Aangeboden Aandelen verschuldigde Distributiekosten worden samen met de Uitgifteprijs betaald aan de Zaakvoerder. De Distributiekosten komen boven op de Uitgifteprijs en zijn gelijk aan 3% op het volledige inschrijvingsbedrag. Voor wat betreft de Distributiekosten verschuldigd door de investeerders aangebracht door een eventuele financiële tussenpersoon, zullen deze Distributiekosten worden geïnd door de Zaakvoerder en vervolgens mogelijks (gedeeltelijk) worden overgemaakt aan de eventuele financiële tussenpersoon.

De Zaakvoerder heeft de mogelijkheid om een vermindering van de distributiekosten toe te kennen afhankelijk van het succes van de Uitgifte en het aantal Nieuwe Aandelen waarop door een investeerder wordt ingetekend. De toekenning en de grootte van dergelijke vermindering van de distributiekosten zal discretionair worden bepaald door de Zaakvoerder op basis van bovenvermelde objectieve criteria, ongeacht het type van investeerders, met dien verstande dat de Zaakvoerder investeerders die zich in een vergelijkbare situatie bevinden gelijk zal behandelen.

3. RISICOFACTOREN

Elke belegging in effecten houdt per definitie risico's in. Dit Hoofdstuk geeft een overzicht van bepaalde factoren die van belang kunnen zijn in verband met de economische conjunctuur, de Emittent, de toepasselijke regelgeving, het Aanbod en de Aangeboden Aandelen en licht hierbij bepaalde risico's toe. De meeste van deze factoren betreffen onzekere gebeurtenissen die zich al dan niet kunnen voordoen. De Emittent is niet in staat om verklaringen af te leggen omtrent het zich al dan niet voordoen van deze gebeurtenissen.

De kandidaat-beleggers worden verzocht rekening te houden met onderstaande risicofactoren, onzekerheden en alle andere relevante informatie vervat in dit Prospectus alvorens een beleggingsbeslissing te nemen. Indien één of meerdere van onderstaande risicofactoren zouden plaatsvinden, kunnen deze een negatieve invloed hebben op de werking, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand, of de perspectieven van de Emittent (inclusief het beoogde rendement bij verkoop van de Vastgoedportefeuille) en, in voorkomend geval, leiden tot een vermindering van de waarde van de Aangeboden Aandelen en bijgevolg tot een verlies voor de kandidaat-beleggers van het geheel of een gedeelte van hun investering.

De kandidaat-beleggers worden er op gewezen dat de volgende lijst van risicofactoren niet exhaustief is en dat deze lijst is opgesteld op basis van de informatie die bekend is op Datum van dit Prospectus. De bedrijfsactiviteiten van de Emittent kunnen eveneens worden beïnvloed door bijkomende risico's en onzekerheden die momenteel niet bekend zijn, of waarvan de Emittent momenteel meent dat ze geen wezenlijke impact hebben. Het feit dat er in het verleden geen negatieve ervaringen zijn opgelopen met betrekking tot een bepaalde risicofactor wil niet zeggen dat het beschreven risico geen reële bedreiging uitmaakt voor de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de waarde van de Emittent naar de toekomst toe. Andere op vandaag onbekende of onwaarschijnlijke risico's, of risico's waarvan op Datum van dit Prospectus door de Emittent niet wordt aangenomen dat ze een ongunstige invloed hebben op de Emittent, op haar activiteit, haar financiële toestand of op de waarde van de Aangeboden Aandelen, kunnen bestaan. Kandidaat-beleggers worden verzocht hun eigen afweging te maken en, indien zij dit nodig achten, zich te laten adviseren omtrent het bestaan van andere risico's die een invloed kunnen hebben op de Emittent en haar activiteiten.

De volgorde waarin de risicofactoren worden vermeld, is geen indicatie van de graad van waarschijnlijkheid dat zij zich zullen voordoen of van de omvang van hun gevolgen. Kandidaat-beleggers moeten tevens kennis nemen van de informatie die elders in dit Prospectus wordt opgenomen en dienen hun eigen oordeel te vormen, in het licht van hun eigen omstandigheden, alvorens een beleggingsbeslissing te nemen. Voorts dienen kandidaat-beleggers, alvorens een beleggingsbeslissing te nemen, hun effectenmakelaar, bankier, advocaat, accountant, of andere financiële, juridische en fiscale adviseur te raadplegen indien zij dit nodig achten.

3.1 Risico's verbonden aan de Emittent en diens operationele activiteiten

3.1.1 Risico's verbonden aan de economische conjunctuur

De waarde van vastgoedbeleggingen en het bedrag van de huurinkomsten worden beïnvloed door de algemene economische conjunctuur. Een achteruitgang van de voornaamste Belgische macro-economische indicatoren (bv. verminderde koopkracht van gezinnen) geeft aanleiding tot een lagere economische activiteit, die onder meer kan leiden tot een vermindering van de vraag naar het type vastgoed dat de Emittent in portefeuille houdt en/of tot financiële moeilijkheden van één of meerdere huurders van de Emittent of het niet tijdig betalen van huurgelden door één of meerdere huurders van de Emittent. Dit kan op zijn beurt resulteren in een hogere leegstand en lagere huurprijzen bij huurhernieuwing en bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten.

Bijgevolg ondergaan de activiteiten van de Emittent als operationele vennootschap de invloed van de economische cycli, aangezien deze zowel een effect hebben op de beschikbare inkomsten van de

huurders (en dus op hun capaciteit om aan hun huur- en andere verplichtingen te voldoen al dan niet omwille van financiële moeilijkheden van ouders van student-huurders) als op de vraag naar huurpanden, de waarde van de Vastgoedportefeuille en op de beschikbaarheid van financieringsbronnen voor investeringen. Daarenboven wordt de Emittent bij een negatieve economische conjunctuur eveneens blootgesteld aan een verhoogd risico ingevolge het in gebreke blijven of het faillissement van haar (andere) medecontractanten: beheerders, banken die kredieten en rente-indekkingen verlenen of waarbij deposito's worden aangehouden, aannemers, en dergelijke meer.

Aldus zou de verslechtering van de voornaamste Belgische macro-economische indicatoren een belangrijke negatieve invloed kunnen hebben op de operationele activiteiten en de ontwikkelingsvooruitzichten van de Emittent.

3.1.2 Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in haar geheel

Het niveau van de huurprijzen en de waardering van vastgoed worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de koop- en huurmarkt in de vastgoedsector.

Belangrijke risico's waaraan de Emittent als operationele vennootschap dienaangaande is blootgesteld houden onder meer verband met (i) de mogelijkheden om vastgoed tegen gunstige voorwaarden te verwerven, (ii) de bezettingsgraad van haar bestaande en toekomstige gebouwen op peil te houden, (iii) de mogelijkheden om bij nieuwe huurcontracten of bij de hernieuwing van huurcontracten de huurprijzen en de waarde van haar Vastgoedportefeuille te handhaven, (iv) het eventueel overaanbod op een bepaalde lokale vastgoedmarkt en (v) het risico op minderwaarden bij eventuele verkopen.

Op Datum van dit Prospectus staan er slechts 6 van 273 kamers vrij bij de Emittent. Bovendien geldt voor het pand 'Van Orley' een overeenkomst die huuropbrengsten garandeert tot in 2031. In 'Kothouse' zijn er voornamelijk jaarlijkse huurderswijzigingen en in 'Home Ruhl' zijn er trimestriële, halfjaarlijkse en jaarlijkse wijzigingen van huurders.

3.1.3 Inflatie- en deflatierisico

Inflatie kan aanleiding geven tot een toename van de financieringskost. In geval van stijging van de nominale rentevoeten leidt een zwakke inflatie tot een stijging van de reële rentevoeten en kenmerkt dit zich door een verhoging van de financiële lasten, die sneller gebeurt dan de indexatie van de huurinkomsten.

Inflatie kan aanleiding geven tot een toename van de financiële lasten (ingevolge de stijging van de rentevoeten) en/of een toename van de kapitalisatievoeten en kan bijgevolg een daling van Investeringswaarde van de Vastgoedportefeuille en een lagere Intrinsieke Waarde van de Emittent tot gevolg hebben. De huurovereenkomsten van de Emittent gesloten voor een periode van langer dan één jaar, zoals deze met de huisvestingsorganisatie Br(ik) vzw, bevatten doorgaans indexeringsclausules, zodat de jaarlijkse huurprijzen samen met de inflatie evolueren (zie Hoofdstuk 3.1.5 f). Dit is echter niet het geval voor huurovereenkomsten afgesloten voor een kortere periode.

Daarnaast kan bij deflatie de huurprijs dalen ten opzichte van het voorgaande jaar. Indien de financiële lasten van de Emittent niet in gelijke mate dalen, kan dit een wezenlijke ongunstige invloed hebben op de operationele activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent.

Op Datum van dit Prospectus zijn circa 50% van de huuropbrengsten voor lange termijn, d.i. meer dan 1 jaar, gecontracteerd.

3.1.4 Risico's gebonden aan de (toekomstige) Vastgoedportefeuille

a) *De Vastgoedportefeuille dient nog verder te worden opgebouwd*

De Emittent heeft momenteel drie panden in eigendom en bestudeert meerdere investeringsdossiers. In de huidige groeifase beschikt de Emittent over inkomsten die voortvloeien uit de verhuring van haar drie studentenhuisvestingen 'Kothouse' (jaarhuur circa 90.000 EUR en circa 115.000 EUR indien volledig verhuurd), 'Van Orley' (jaarhuur circa 669.000 EUR en volledig verhuurd) en 'Home Ruhl' (jaarhuur circa 560.000 EUR en circa 572.000 EUR indien volledig verhuurd), alsmede depositovergoedingen op gelden. Hierdoor zal de Emittent afhankelijk zijn van haar capaciteit om nieuwe vastgoedprojecten te identificeren die zij kan verwerven. Gelet op de huidige omvang van de Vastgoedportefeuille (21.620.000 EUR) bestaat het risico dat de Emittent niet voldoende kwalitatieve investeringen kan verwerven en dat de risicospreiding (geografisch, type pand, e.d.) niet volgens de vooropgestelde doelstellingen kan plaatsvinden.

Indien de Emittent overgaat tot een transactie, d.i. investeren of desinvesteren in vastgoed, loopt zij eveneens het risico dat ze bepaalde risico's niet identificeert op basis van haar *due diligence*-onderzoek of dat ze, zelfs mits een voorafgaande *due diligence* en een onafhankelijke vastgoedexpertise, vastgoed aankoopt aan een te hoge prijs ten opzichte van de onderliggende waarde, of vastgoed verkoopt aan een te lage prijs ten opzichte van de onderliggende waarde, bijvoorbeeld door te investeren of desinvesteren gedurende een ongunstig moment in een conjunctuurcycclus.

b) *Risico's verbonden aan beperkte geografische diversificatie*

Op Datum van dit Prospectus, heeft de Emittent drie investeringen gedaan waarvan er zich twee in Brussel en één in Luik bevinden. Door deze beperktere geografische diversificatie kunnen de resultaten van de Emittent onderhevig zijn aan wijzigingen in de Brusselse en/of Luikse vastgoedmarkten in het algemeen en de Brusselse en/of Luikse studentenpopulaties in het bijzonder. Een negatieve evolutie van de Brusselse en/of Luikse markten kan bijgevolg een ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent. Op Datum van Prospectus heeft de Emittent gevorderde en exclusieve gesprekken lopende voor bijkomende investeringen in twee panden gelegen te Brussel (circa 150 kamers, waarvan er 16 zijn verhuurd op basis van jaarcontracten, en nog circa 135 kamers moeten worden gebouwd). Indien de Emittent er in slaagt deze 2 panden te verwerven, zou de geografische spreiding van haar Vastgoedportefeuille niet verbeteren, integendeel, vergroot de concentratie in Brussel. Vermits Brussel de grootste studentenstad is in België en er in Brussel het grootste tekort is aan kwaliteitsvolle studentenaccommodatie, beoordeelt de Emittent deze bijkomende investering in Brussel niet als een toename van haar investeringsrisico's.

c) *Risico's verbonden aan de vastgoedwaardering*

De waardering van het vastgoed vindt plaats op basis van standaardnormen. Het is echter mogelijk dat de vastgoedexpertiseverslagen van de Vastgoeddeskundige (waaronder de vastgoedexpertiseverslagen opgenomen in **Bijlage 4**, **Bijlage 5** en **Bijlage 6**) gebaseerd zijn op hypothesen die naderhand foutief of niet-aangepast zouden blijken. Hierdoor zou het kunnen dat de Investeringswaarde verschilt met de waarde die de Emittent kan realiseren bij de verkoop van het vastgoed. Mogelijke verschillen tussen onafhankelijke waarderingen en de Investeringswaarde van het vastgoed dat tot de Vastgoedportefeuille van de Emittent behoort, kunnen bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de operationele activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent, alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement.

Wanneer een nieuwe vastgoeddeskundige zou worden aangesteld bestaat tevens het risico dat deze de Vastgoedportefeuille van de Emittent op een andere basis waardeert, wat kan resulteren in significante afwijkingen van de waardering van de Vastgoedportefeuille door de huidige Vastgoeddeskundige. Dergelijke verschillen in waardering kunnen bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de

operationele activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent, alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement.

3.1.5 Evoluties in de huurmarkt

Gelet op de operationele activiteit van de Emittent bestaande uit de verhuur van studentenhuisvesting, zullen de huurders waaraan de Emittent zal verhuren in principe van twee soorten zijn:

- ofwel wordt het complex verhuurd aan één huurder (meestal een huisvestingsorganisatie verbonden aan een universiteit of een hogeschool), welk het vervolgens aan studenten onderverhuurt;
- ofwel wordt het complex rechtstreeks aan studenten, andere privépersonen, of gedeeltelijk aan winkelluitbaters verhuurd.

In beide gevallen zal de Emittent met een aantal risico's geconfronteerd worden die verband houden met haar operationele huuractiviteiten en die hierna nader besproken worden. Op Datum van dit Prospectus beschikt de Emittent over inkomsten die voortvloeien uit de verhuring van haar drie studentenhuisvestingen 'Kothouse' (jaarhuur circa 90.000 EUR en circa 115.000 EUR indien volledig verhuurd), 'Van Orley' (jaarhuur circa 669.000 EUR en volledig verhuurd) en 'Home Ruhl' (jaarhuur circa 560.000 EUR en circa 572.000 EUR indien volledig verhuurd). Voor 'Kothouse' werden voornamelijk jaarhuurcontracten afgesloten, voor 'Van Orley' geldt een lange termijn huurcontract (tot 2031) en voor 'Home Ruhl' werden zowel trimestriële, halfjaarlijkse als jaarcontracten afgesloten.

a) Risico's in verband met leegstand

De duurzaamheid van de cashflows van de Emittent is hoofdzakelijk afhankelijk van de zekerheid op lange termijn van de huurinkomsten. Ingevolge de operationele activiteiten uitgeoefend door de Emittent is zij echter blootgesteld aan het risico van huurderving verbonden aan het vertrek van huurders voor of bij het verstrijken van lopende huurovereenkomsten. In het voornoemde geval waarbij een huurder voor het verstrijken van de huurovereenkomst vertrekt, stelt zich bij studentenhuisvesting een bijkomend risico op niet (weder)verhuring. Dit aangezien de meeste studenten een huurperiode wensen die gelijkloopt met een academiejaar of een semester binnen een academiejaar. Eventuele tussentijdse vervroegde opzeggingen voor het verstrijken van de huurovereenkomst kunnen door de Emittent gedeeltelijk worden opgevangen door zich eveneens te richten tot buitenlandse studenten die voor kortere periodes wensen te huren (bijvoorbeeld een periode van drie maanden) maar hiertoe bestaat geen zekerheid.

Bij vertrek van huurders is het bovendien niet uitgesloten dat nieuwe huurovereenkomsten lagere huurinkomsten opbrengen dan de lopende huurovereenkomsten, terwijl de met de verhuur verbonden kosten meestal niet evenredig met de lagere huurinkomsten kunnen worden verminderd. Dit betekent dan ook dat het risico niet kan worden uitgesloten dat de netto huurinkomsten dalen.

Daarenboven kan leegstand ontstaan door het niet geheel of slechts gedeeltelijk te kunnen (weder)verhuren van bestaande en/of nieuwe panden, het niet verlengen of het voortijdig beëindigen van huurcontracten of het niet willen verhuren van een bepaald vastgoedobject onder een bepaald huurniveau. Leegstand kan eveneens ontstaan doordat bij de aankoop van een nieuw ontwikkelingsproject de verhuur minder vlot verloopt dan initieel gepland. Het risico van leegstand en van langere perioden van leegstand neemt toe bij een neergaande conjunctuur. In geval van leegstand derft de Emittent inkomsten, terwijl de meeste kosten verbonden aan het leegstaande vastgoed verder doorlopen. Bovendien bestaat het risico dat bij langdurige leegstand van gebouwen een leegstandsheffing wordt geheven door de betrokken gemeentes krachtens het Decreet van de Vlaamse Overheid van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid voor wat het Vlaams Gewest betreft, een boete krachtens de Ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode van 17 juli 2003 voor wat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreft, of dat maatregelen worden opgelegd om tot

wederverhuring te kunnen overgaan krachtens de Code Wallon du logement van 29 oktober 1998 voor wat het Waals Gewest betreft. Dit kan aanleiding geven tot bijkomende kosten die door de Emittent dienen te worden gedragen. Tot slot dient, naast de financieringslasten, leegstandheffingen en andere kosten die voor rekening van de Emittent komen ten tijde van de leegstand, het vastgoed eveneens in verhuurbare staat te worden gehouden.

Hoewel de Vastgoedportefeuille nog verder dient te worden uitgebouwd, is het risico op leegstand eerder beperkt voor wat de volledige Vastgoedportefeuille betreft. Dit zou immers veronderstellen dat voor geen enkele van de woon-units die zich in een pand van de Emittent bevinden een huurder kan worden gevonden. Daarnaast is de Emittent voornemens het risico op leegstand te beperken door preferentieel samen te werken met huisvestingsorganisaties verbonden aan een universiteit of hogeschool die het huur- en leegstandsrisico overnemen. Zo heeft de Emittent voor het pand 'Van Orley' een huurovereenkomst op lange termijn afgesloten met Br(ik vzw, d.i. een samenwerkingsverband voor studentenhuisvesting tussen de Nederlandstalige hogescholen en universiteiten in Brussel. Op Datum van dit Prospectus beschikt de Emittent over inkomsten die voortvloeien uit de verhuring van haar drie studentenhuisvestingen 'Kothouse' (jaarhuur circa 90.000 EUR en circa 115.000 EUR indien volledig verhuurd), 'Van Orley' (jaarhuur circa 669.000 EUR en volledig verhuurd) en 'Home Ruhl' (jaarhuur circa 560.000 EUR en circa 572.000 EUR indien volledig verhuurd). Van de 273 kamers staan er 6 kamers leeg. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het gegeven dat de Vastgoedportefeuille in de toekomst nog verder zal worden uitgebouwd.

Er is echter slechts zeer beperkte, externe informatie publiek beschikbaar in verband met leegstandpercentage per stad of per wijk. Uit een bevraging bij de universiteiten en bij Br(ik, verricht door de Emittent, leren we dat het risico voor leegstand in betaalbare en goedgelegen panden, bijzonder klein is.

b) Risico's in verband met overlast

Gezien de operationele activiteit van de Emittent bestaat uit de rechtstreekse of onrechtstreekse verhuring van haar Vastgoedportefeuille aan voornamelijk studenten, bestaat een verhoogd risico dat de Emittent ingevolge overlast of burenhinder wordt geconfronteerd met klachten of dat (administratieve) maatregelen worden opgelegd met betrekking tot de gebouwen in haar Vastgoedportefeuille. Hoewel dit in de eerste plaats tot de aansprakelijkheid van de huurder behoort, kan dit onrechtstreeks ook negatieve gevolgen hebben voor de Emittent. Zo kan dit er onder meer toe leiden dat de gebouwen van de Emittent moeilijker verhuurd raken of tegen lagere huurprijzen, dat de huurovereenkomsten gesloten door de Emittent voortijdig worden beëindigd, dat haar reputatie wordt geschaad, of dat de waarde van de gebouwen in haar Vastgoedportefeuille daalt doordat de stad de verdere uitbating als studentenhuisvesting zou weigeren. Dit laatste kan ertoe leiden dat de Emittent een andere categorie van huurders dient aan te trekken, met andere kwaliteits- en inrichtingseisen, hetgeen onvermijdelijk verbouwingskosten met zich zal meebrengen die door de Emittent niet kunnen worden verhaald of gerecupereerd. Deze elementen kunnen een ongunstige invloed zou kunnen hebben op de operationele activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent.

c) Risico's in verband met de huuropbrengsten

Het risico dat de huuropbrengsten niet op peil kunnen worden gehouden, wordt voornamelijk beïnvloed door de mate van leegstand. Daarnaast kan het op peil houden van de huuropbrengsten worden beïnvloed door de aard en ligging van het vastgoed, de mate waarin het vastgoed zal moeten concurreren met nabijgelegen gebouwen, de beoogde doelgroep en gebruikers van het vastgoed, de kwaliteit van het vastgoed, de kwaliteit van de huurder, het huurvriendelijk karakter en de duur en het marktconforme karakter van de huurovereenkomst. In het bijzonder bestaat hierbij het risico dat de Emittent geconfronteerd zou worden met een overaanbod op de huisvestingsmarkt voor studenten waarop zij actief is. Dergelijk overaanbod zou zich kunnen voordoen indien (i) studentenwoningen worden aangeboden die voldoen aan dezelfde of gelijkaardige kwalitatieve normen als deze van de

Emittent, tegen vergelijkbare huurprijzen, of (ii) studentenhuisvesting in belangrijke mate wordt aangeboden door particulieren, en waarbij de huurprijs wordt gedrukt ingevolge het niet-naleven van de wettelijke en reglementaire (gemeentelijke en stedelijke) voorschriften van toepassing op studentenhuisvesting.

Het risico van toekomstige huurdering zal toenemen indien er sprake is van verhuur tegen een hogere huurprijs dan de geldende markthuurgprijs en van een neergaande conjunctuur. Bij eventuele verlenging of hernieuwing van de huurcontracten zou dit een neerwaartse druk op de huurinkomsten tot gevolg kunnen hebben.

Op Datum van dit Prospectus beschikt de Emittent over inkomsten die voortvloeien uit de verhuring van haar drie studentenhuisvestingen 'Kothouse' (jaarhuur circa 90.000 EUR), 'Van Orley' (jaarhuur circa 669.000 EUR) en 'Home Ruhl' (jaarhuur circa 560.000 EUR). De huuropbrengsten voor 'Van Orley' stijgen op basis van de indexeringsclausule in de huurovereenkomst gezien hiervoor een huurcontract op lange termijn werd gesloten (tot 2031).

d) Risico's verbonden aan de niet-registratie van de huurovereenkomsten

De Emittent is verplicht om alle huurovereenkomsten gesloten met haar huurders te registreren (hetgeen tot nu toe steeds gebeurd is). Indien de Emittent zou nalaten om aan deze wettelijke verplichting te voldoen met betrekking tot één of meerdere door haar gesloten huurovereenkomsten, beschikken de huurders hierdoor over de mogelijkheid om de huurovereenkomst te beëindigen zonder naleving van enige opzegtermijn, en zonder daarvoor enige vergoeding te moeten betalen. Daarnaast zou dit eveneens de geldigheid van de desgevallend door ouders van studenten verstrekte huurgaranties kunnen aantasten, en kan de Emittent hierdoor worden blootgesteld aan administratieve geldsancties en/of boetes. Dit zou een wezenlijke ongunstige invloed kunnen hebben op de operationele activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent.

e) Risico van wanbetaling

Op Datum van dit Prospectus beschikt de Emittent over inkomsten die voortvloeien uit de verhuring van haar drie studentenhuisvestingen 'Kothouse' (jaarhuur circa 90.000 EUR), 'Van Orley' (jaarhuur circa 669.000 EUR) en 'Home Ruhl' (jaarhuur circa 560.000 EUR). Er zijn geen incassoproblemen voor enige van deze panden. Op Datum van dit Prospectus worden circa 50% van de huuropbrengsten (met name de huuropbrengsten gegenereerd door 'Van Orley') betaald door de studentenhuisvestingsorganisatie Br(ik vzw, een samenwerkingsverband voor studentenhuisvesting tussen de Nederlandstalige hogescholen en universiteiten van Brussel en worden circa 50% van de huuropbrengsten (met name de huuropbrengsten gegenereerd door 'Kothouse' en 'Home Ruhl') rechtstreeks betaald door de studenten waaraan wordt verhuurd.

De Emittent kan niet uitsluiten dat haar huurders in gebreke blijven bij het voldoen van hun financiële verplichtingen ten aanzien van de Emittent. Dit risico is, in het segment van studentenhuisvestingen waarin de Emittent actief is hoger, indien direct verhuurd wordt aan studenten en lager indien indirect wordt verhuurd aan studenten via een huisvestingsorganisatie verbonden aan een universiteit of een hogeschool. Zo heeft de Emittent voor het pand 'Van Orley' een huurovereenkomst op lange termijn afgesloten met de studentenhuisvestingsorganisatie Br(ik vzw, een samenwerkingsverband voor studentenhuisvesting tussen de Nederlandstalige hogescholen en universiteiten van Brussel.

De Emittent zal met behulp van de Property Manager (zie Hoofdstuk 10.4.1) een procedure hanteren voor de opvolging van huurders met betalingsmoeilijkheden. Indien een huurder niet kan betalen, kan dit in samenspraak met de Zaakvoerder resulteren in onder meer afspraken omtrent uitgestelde of gespreide betaling, opzegging van de huurovereenkomst (indien de huurovereenkomst werd aangegaan voor onbepaalde duur of in deze mogelijkheid voorziet) of zelfs in gerechtelijke procedures teneinde huurachterstallen te recupereren. Dergelijke rechtsprocedures kunnen lang en kostelijk zijn. De

uitkomst van dergelijke procedures is onzeker en kan een negatieve impact hebben op de reputatie van de Emittent en op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent.

Er bestaat tevens het risico dat bepaalde huurders, ongeacht hun financiële situatie, de huurprijs of andere aan de Emittent verschuldigde bedragen niet of niet tijdig betalen. Dit risico kan zich onder meer voordoen wanneer de huurders van de gebouwen van de Emittent overlast ondervinden of gestoord worden in het genot van de door hen gehuurde ruimten ten gevolge van bijvoorbeeld (i) medehuurders, (ii) de uitvoering van werken of (iii) het feit dat de Emittent vorderingen instelt tegen derden voor de niet-correcte uitvoering van werken, ingevolge waarvan expertises dienen plaats te vinden in de gehuurde ruimten. Dit risico kan zich ook voordoen indien de Emittent niet voorziet in het nodige onderhoud van het vastgoed. De realisatie van dit risico kan bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent.

Als een huurder de verschuldigde huur niet betaalt, zal de Emittent, indien nodig, de huurovereenkomst opzeggen (indien de huurovereenkomst werd aangegaan voor onbepaalde duur of in deze mogelijkheid voorziet) of een rechtsprocedure tegen hem starten om de onbetaalde huurgelden te vorderen. Dergelijke rechtsprocedures kunnen lang en kostelijk zijn en de bevoegde rechtbanken zouden geneigd kunnen zijn om de in gebreke blijvende huurders uitstel te verlenen als hun goede trouw niet in vraag wordt gesteld. Het Belgische recht erkent het uitdrukkelijke ontbindend beding inzake huurovereenkomsten niet. Dit betekent dat het verboden is voor de Emittent om eenzijdig een einde te stellen aan een huurovereenkomst zonder tussenkomst van de bevoegde rechtbank of mits opzegging met naleving van een opzeggingstermijn en/of opzeggingsvergoeding (indien de huurovereenkomst werd aangegaan voor onbepaalde duur of in deze mogelijkheid voorziet). Ingeval van tussenkomsten van de bevoegde rechtbank, zal de ontbinding van de huurovereenkomst ten laste van de huurder enkel kunnen worden toegekend als het verzuim van de huurder als voldoende ernstig wordt beschouwd. De realisatie van dit risico zal bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent.

De Emittent zal deels ingedekt zijn tegen dit risico door (i) huurwaarborgen, welke in principe minstens één maand huur en in praktijk vaak twee maanden bedragen en (ii) samen te werken met huisvestingsorganisaties verbonden aan een universiteit of hogeschool die het risico van wanbetaling door de onderhuurders/studenten dragen.

Er is echter slechts zeer beperkte, externe informatie publiek beschikbaar in verband met leegstandpercentage per stad of per wijk. Uit een bevraging bij de universiteiten en bij Br(ik, verricht door de Emittent, leren we dat het risico voor leegstand in betaalbare en goedgelegen panden, bijzonder klein is.

f) Indexatierisico

Hoewel de huurovereenkomsten van de Emittent indexeringsclausules bevatten, met uitzondering voor wat betreft huurovereenkomsten rechtstreeks aangegaan met studenten voor een periode van één jaar of korter, waardoor de huurprijs verhoogt naargelang de ontwikkeling van het algemene prijspeil, verhindert de indexering van de huurprijs niet dat de huurprijs die wordt betaald in het kader van de huurovereenkomst minder snel stijgt dan de huurprijs die op de markt zou kunnen worden verkregen met nieuwe huurders, in het bijzonder wanneer de huurovereenkomsten over een langere periode lopen.

Anderzijds zou de indexering van de huurprijs er toe kunnen leiden dat de huurprijs die wordt betaald in het kader van de huurovereenkomst sneller stijgt dan de huurprijs die op de markt wordt betaald door nieuwe huurders. Een dergelijke evolutie zou er toe kunnen leiden dat bestaande huurders zouden verkiezen de huurovereenkomst met de Emittent vervroegd te beëindigen teneinde een goedkopere huurovereenkomst met de Emittent of een derde verhuurder te kunnen afsluiten.

Een aanzienlijk verschil tussen de huur die wordt betaald in het kader van de huurovereenkomsten en de huur die op de markt zou kunnen worden verkregen met nieuwe huurders zou een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de operationele activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent.

Op Datum van dit Prospectus beschikt de Emittent over inkomsten die voortvloeien uit de verhuring van haar drie studentenhuusvestingen 'Kothouse' (jaarhuur circa 90.000 EUR), 'Van Orley' (jaarhuur circa 669.000 EUR) en 'Home Ruhl' (jaarhuur circa 560.000 EUR). Voor de huurovereenkomst gesloten met de studentenhuusvestingsorganisatie Br(ik vzw voor wat betreft het pand 'Van Orley' (vertegenwoordigend op Datum van Prospectus 50% van de huuropbrengsten van de Emittent) geldt een indexeringsclausule. Aangezien de huurovereenkomsten die rechtstreeks met studenten worden gesloten voor wat betreft de panden 'Kothouse' en 'Home Ruhl' niet langer duren dan één jaar, worden hierbij geen indexeringsclausules gehanteerd. De in de prognoses (zie Hoofdstuk 12.5) gehanteerde index bedraagt gemiddeld over de periode 1,4%. De huidige inflatie⁷ in België situeert zich beneden dit gemiddelde op 0,2%. Bij deflatie kan de huurprijs dalen ten opzichte van het voorgaande jaar. Indien de effectieve indexering lager is dan de in de prognoses gehanteerde index, zal dit een ongunstige invloed hebben op de geprognosticeerde operationele activiteiten, financiële toestand en/of resultaten van de Emittent.

3.1.6 Risico's verbonden met fusie-, splitsings-, of overnameverrichtingen

Teneinde haar operationele activiteiten verder te kunnen uitbouwen, zal de Emittent gebouwen verwerven deels in het kader van inbrengen, fusies, splitsingen of de verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen. Overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen wordt bij fusie het geheel van de activa en passiva van het patrimonium van de overgenomen vastgoedvennootschap op de Emittent in continuïteit (*going concern*) overgedragen.

Het pand genaamd 'Kothouse' werd door de Emittent verworven door middel van de overname van de aandelen van de vennootschappen waarin dit vastgoed (opgedeeld in erfpacht en naakte eigendom) zich bevond. Op Datum van het Prospectus is de Dochtervennootschap Quares SHF Kothouse BVBA eigenaar van de erfpacht op 'Kothouse' en is de Dochtervennootschap Tri-Bis BVBA eigenaar van de naakte eigendom van 'Kothouse'. De aandelen in de Dochtervennootschap Quares SHF Kothouse BVBA worden voor 99% gehouden door de Emittent en voor 1% door de Dochtervennootschap Quares SHF Bisc. De aandelen in de Dochtervennootschap Tri-Bis BVBA worden voor 99% gehouden door de Emittent en voor 1% door de Dochtervennootschap Quares SHF Kothouse.

Voor wat betreft het pand 'Van Orley' is de Dochtervennootschap Quares SHF Bisc NV de enige eigenaar, waarvan de aandelen voor 99% worden gehouden door de Emittent en voor 1% door Tri-Bis BVBA, een Dochtervennootschap van de Emittent.

Voor wat betreft het pand 'Home Ruhl' is de Dochtervennootschap Quares SHF Ruhl NV de enige eigenaar, waarvan de aandelen voor 99% worden gehouden door de Emittent en voor 1% door Quares SHF Kothouse BVBA, een Dochtervennootschap van de Emittent. Uit de eigendomstitel van het pand 'Home Ruhl' volgen echter een aantal verplichtingen voor de Emittent, met name:

- zolang het pand 'Home Ruhl' de functie van studentenhuus vervult, dient de Emittent elk academiejaar 30 kamers voor te behouden aan "transit"-studenten in het kader van institutionele akkoorden (type ERASMUS), en dit tot op 30 augustus voorafgaand aan elk academiejaar, en
- de Emittent is verplicht om de bestemming van het pand 'Home Ruhl' als studentenhuus te behouden, alsook om deze bestemming op te leggen aan haar rechtsopvolgers.

⁷ Inflatie op jaarbasis in september 2014 gemeten volgens HICP (bron: Nationale Bureau der Statistiek).

De Emittent kan uitsluitend van deze verplichtingen worden ontslaan ingeval van overmacht of indien blijkt dat de vraag naar studentenkoten van dit type in het centrum van de stad Luik verdwijnt, en mits akkoord van de Universiteit Luik. Hoewel de uitbating van studentenhuysvesting de voornaamste operationele activiteit van de Emittent uitmaakt, kan bovenvermelde verplichting ertoe leiden dat de Emittent moeilijk een koper zal vinden voor dit pand, aangezien potentiële kopers eveneens de bestemming van studentenhuysvesting dienen na te leven. Dit kan een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de (verkoop)resultaten van de Emittent, alsook op het effectief voortgebrachte rendement.

Hoewel de Emittent voornemens is om bij dit soort transacties alle redelijke voorzorgen te nemen en voor wat de reeds verworven vennootschappen betreft, reeds heeft genomen, onder meer door de uitvoering van *due diligence*-audits op de in te brengen panden en de over te nemen of te verwerven vennootschappen en het bedingen van garanties in de overnameovereenkomsten, is het niet uitgesloten dat bij deze transacties latente passiva aan de Emittent zullen worden overgedragen.

Verder bepaalt artikel 684 van het Wetboek van vennootschappen dat binnen twee maanden na de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de akte houdende vaststelling van fusie, de schuldeisers van elke vennootschap die deelneemt aan de fusie wiens vordering ontstaan is vóór die bekendmaking en nog niet is vervallen, zekerheden kunnen eisen.

Indien deze risico's zich voordoen, kan dit financiële gevolgen hebben voor de Emittent, waarvan de impact op heden niet nader kan worden bepaald. Deze financiële gevolgen kunnen op hun beurt een wezenlijke ongunstige invloed hebben op de operationele activiteiten, de reputatie, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent.

3.1.7 Bouw-, renovatie en ontwikkelingsrisico

Naast het verwerven van bestaande vastgoedactiva plant de Emittent in ontwikkelingsprojecten te investeren teneinde haar Vastgoedportefeuille en aldus haar operationele activiteiten uit te breiden. Ontwikkelingsprojecten houden verschillende risico's in, onder andere het risico dat de nodige vergunningen niet toegekend worden dan wel aangevochten worden, dat het project vertraging oploopt of dat het budget wordt overschreden omwille van onvoorziene kosten. Indien één of meerdere van deze risico's zich voordoen, zal dit een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent.

Om deze risico's te beperken, is de Emittent voornemens enkel in te stappen in projecten eens de nodige vergunningen toegekend werden en vaste aannemingsprijzen zijn afgesproken, en daar waar mogelijk zal de Emittent proberen de risico's contractueel te beperken, bijvoorbeeld door te kopen onder opschortende (betalings-) voorwaarden. Hierbij valt het niet uit te sluiten dat de 'vaste aannemingsprijs' geïndexeerd dient te worden met een bouwindex en/of er bij het bouwen onvoorziene extra bouwkosten dienen te worden voorzien.

Op dit ogenblik heeft de Emittent een bouwvergunning om het pand 'Van Orley' uit te breiden met 16 extra kamers. De Emittent is hiervoor in gesprek met bouwbedrijven die de werken zouden kunnen uitvoeren. De eventuele financiering van deze werken kan gebeuren met eigen middelen en deels met schuldfinanciering. Ingevolge haar operationele activiteiten kan de Emittent genoodzaakt worden om belangrijke renovatie- en investeringsprogramma's uit te voeren om het vastgoed op het gewenste onderhoudsniveau en in kwalitatief behoorlijke toestand te houden, of omdat van overheidswege eisen worden gesteld met betrekking tot de technische staat van vastgoed (zoals bijvoorbeeld brandveiligheidsnormen). De aantrekkelijkheid van de Vastgoedportefeuille van de Emittent op de huurmarkt en de waardering ervan zullen immers afhankelijk zijn van de perceptie van de gebouwen door de huurders of potentiële kopers, meer bepaald inzake de kwaliteit, staat van onderhoud en veiligheid van de gebouwen. Hierdoor bestaat het risico dat werken dienen uitgevoerd te worden ingevolge de ouderdom of slijtage van gebouwen, of met het oog op de verandering van het architecturaal concept van de buitengevels teneinde de commerciële aantrekkelijkheid van de panden

te behouden en/of te verbeteren en het risico op leegstand te verminderen (gelet op de evoluerende wensen van potentiële huurders).

Voor de gebouwen waarvan de Emittent mede-eigenaar zal zijn, kunnen bovendien specifieke risico's verbonden zijn aan de op de betreffende mede-eigendom toepasselijke regels. Op Datum van dit Prospectus heeft de Emittent geen pand dat in een mede-eigendomsituatie verkeert. In de toekomst kan het evenwel zijn dat de Emittent in een mede-eigendomsituatie terecht komt. De risico's van onwil door één of meerdere mede-eigenaren kan leiden tot financiële verliezen voor de Emittent, bv. in het geval dat de toegangswegen in de mede-eigendom worden versperd door een mede-eigenaar, en zodoende de huurders van de Emittent geen genot hebben van hun gehuurde lokalen.

Ook kunnen bepaalde herstellingen, in het geval van sommige huurovereenkomsten, ten laste zijn van de Emittent. Als de Emittent hierbij ernstig tekortschiet in haar eventuele herstelverplichtingen in het kader van huurovereenkomsten, zou de bevoegde rechtbank kunnen overgaan tot het verbreken van die overeenkomsten.

Alle niet-voorzienbare herstellingskosten of elk ernstig verzuim door de Emittent die aanleiding geeft tot het verbreken van de huurovereenkomsten, zouden een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent.

Gelet op de staat van de Vastgoedportefeuille, is de Emittent van oordeel dat zij in principe op korte termijn in belangrijke mate gevrijwaard zal blijven van belangrijke structurele kosten. De panden zijn in goede staat, maar verscheidene gekende aanpassingswerken en achterstallige onderhoudswerken zijn noodzakelijk aan de verwarmingsinstallatie, het dak, de liften, het schrijnwerkerij, etc. Deze kosten werden verrekend bij de bepaling van de Intrinsieke Waarde van de Aandelen (voor 'Kothouse' 100.000 EUR en voor 'Van Orley' 800.000 EUR, beide inclusief honoraria en inclusief BTW; zie Hoofdstuk 12.2.6) en werden eveneens verwerkt in het 'business plan' (Hoofdstuk 12.5). Voor 'Home Ruhl' zijn er geen verbouwingswerken noodzakelijk er werden er dus op de Datum van dit Prospectus ook geen voorzien.

Voor één pand waarvoor de Emittent in finale onderhandelingen is, en dus nog geen deel uitmaakt van de Vastgoedportefeuille, zou eveneens een bouwrisico van toepassing zijn, vermits de kamers zouden worden opgericht door de omvorming van een bestaand, leegstaand kantoorgebouw naar studentenkamers. De begrootte verbouwingskosten voor dit pand bedragen op datum van Prospectus circa 4.000.000 EUR (inclusief honoraria en BTW).

3.1.8 Vergunning-technische risico's

De overheid kan door haar beleid inzake ruimtelijke ordening en woonbaarheidsnormen het aanbod aan studentenhuisvesting beperken of uitbreiden. Indien de overheid teveel aanbod toelaat, kan dit een negatief effect hebben op de bezettingsgraad en de huurprijzen.

De waarde van vastgoed wordt mede bepaald door de aanwezigheid van alle (stedenbouwkundige en andere) vergunningen en machtigingen uit hoofde van de ter zake geldende wetgeving. De Emittent zal hieraan de nodige aandacht besteden bij de verwerving van panden. Indien door externe omstandigheden een nieuwe bestemming dient verleend te worden aan het pand, dienen wijzigingen aan de verleende vergunningen aangevraagd te worden. Het verkrijgen van vergunningen is vaak tijdrovend en weinig transparant, hetgeen een impact kan hebben op de huurinkomsten, de waarde van de desbetreffende panden, en de mogelijkheden voor de Emittent om haar operationele activiteiten in dergelijke panden te kunnen uitvoeren.

Zo is het pand 'Van Orley' (zie Hoofdstuk 10.3.2, b)) het voorwerp van een stedenbouwkundige vergunning dd. 7 november 2013. De uitvoering van deze vergunning heeft als gevolg dat de bestaande of toenmalige milieu- en stedenbouwkundige inbreuken zullen verdwijnen. Op dit ogenblik is de vergunning nog niet uitgevoerd. De Emittent is in gesprek met de huurder Br(ik om de start van

de werken te bewerkstellingen en is eveneens in gesprek met bouwbedrijven die de werken zouden kunnen uitvoeren. Als deze vergunning niet zou worden uitgevoerd vóór zijn vervaltermijn, bestaat een risico dat de vergunning van 7 november 2013 in zijn totaliteit vervalt, in welk geval de illegale situatie voorhanden in het pand 'Van Orley' mogelijks blijft voortbestaan. In dergelijk geval zal de huidige situatie worden bestendigd, met name dat de binnenplaats van dit pand zonder vergunning wordt gebruikt als parkeerplaats voor circa zes wagens. Indien de overheid alsnog zou optreden, zal de Emittent een toegangscontrole plaatsen, zodat er nog slechts twee (en geen zes) wagens de binnenkoer als parkeerplaats kunnen gebruiken.

Voor een overzicht van de vergunningen zoals hierboven vermeld, wordt verwezen naar Hoofdstuk 10.2.3, alwaar een toelichting wordt gegeven van de noodzakelijke vergunningen waarover de Emittent dient te beschikken om haar activiteiten uit te oefenen in de voornaamste studentensteden, met name Brussel, Leuven, Gent, Antwerpen, Namen en Luik.

3.1.9 Risico's verbonden aan de milieureglementering

De milieurisico's waaraan de Emittent, als eigenaar van vastgoed, is blootgesteld, betreffen vooral risico's van historische bodemverontreiniging, risico's verbonden aan de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen, risico's verbonden aan de aanwezigheid van overeenkomstig de geldende wetgeving verboden producten zoals transformatoren die pcb's bevatten, koudegroepen die cfk's bevatten, stookolietanks enz. In de mate dat dergelijke milieurisico's aanwezig zijn, kan dit belangrijke financiële gevolgen hebben voor de Emittent (werken voor bodemsanering, asbestverwijdering, werken aan of vervanging van installaties, enz.). De activiteiten van de huurders van de Emittent leveren in de regel slechts een beperkt risico tot vervuiling op.

Op locaties van de panden die de Emittent overweegt te verwerven, is het mogelijk dat er voordien activiteiten uitgeoefend werden die potentieel vervuilend waren. Voor dergelijke, per definitie historische, vervuiling is de Emittent in beginsel niet aansprakelijk. De toepasselijke wetgeving die thans in de drie gewesten bestaat, voorziet evenwel in complexe procedures die bij overdracht van onroerende goederen tijdrovend kunnen zijn en tot onderzoeks- en studiekosten aanleiding kunnen geven.

Ondanks de uitgevoerde studies is de Emittent als vastgoedeigenaar en verhuurder blootgesteld aan milieurisico's en kan zij bijgevolg eventuele aansprakelijkheidsrisico's niet volledig uitsluiten. Op basis van de uitgevoerde studies is de Emittent niet op de hoogte van inbreuken op de milieureglementering. Op basis van een bodemonderzoek van 'Home Ruhl', uitgevoerd in september 2006, is een historische vervuiling vastgesteld. Deze vervuiling is echter van een dergelijk aard dat zij geen aanleiding geeft tot een sanering van de bodem. Het verslag van de bodemexpert stelt dan ook dat de aanwezige vervuiling geen ernstige bedreiging vormt. Bijkomend onderzoek is lopend.

3.1.10 Risico's verbonden aan foutieve plannen en/of opmetingen

Het is mogelijk dat het vastgoed dat tot de Vastgoedportefeuille behoort, alsook het vastgoed dat naderhand zal behoren tot de Vastgoedportefeuille, werd of zal worden verworven door de Emittent op basis van foutieve plannen en/of opmetingen van het betrokken vastgoed.

Hierdoor zou het kunnen dat de Investeringswaarde verschilt met de waarde die de Emittent kan realiseren bij de verkoop van het vastgoed wat een wezenlijk ongunstige invloed kan hebben op de operationele activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent, alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement. De Emittent is niet op de hoogte van mogelijke risico's van foutieve plannen en/of opmetingen in de Vastgoedportefeuille.

3.1.11 Risico's verbonden aan onteigening

Overeenkomstig de toepasselijke wetgeving kan het vastgoed om reden van openbaar nut door de bevoegde overheid worden onteigend tegen een waarde die niet noodzakelijk de Investeringswaarde van het vastgoed dekt. Op heden heeft de Emittent geen weet van panden behorende tot de Vastgoedportefeuille die het voorwerp zouden uitmaken van een (geplande) onteigeningsprocedure.

3.1.12 Risico's verbonden aan schadegevallen en de verzekeringsdekking van de Emittent

De Emittent is blootgesteld aan het risico van de financiële gevolgen van ernstige schadegevallen (waaronder brand, storm en hagel, overstromingen, grondverschuivingen- en verzakkingen, aardbevingen, elektriciteitsrisico's, inbraak, terrorisme, etc.) die zich met betrekking tot de gebouwen in haar Vastgoedportefeuille kunnen voordoen. De Vastgoedportefeuille zal door diverse marktconforme verzekeringen gedekt zijn (die onder meer de meest gebruikelijke risico's dekken zoals brand, storm, diefstal, glasbreuk, waterschade en huurderoving). In dergelijke verzekeringspolissen is terrorisme meestal uitgesloten. De verzekeringspolissen van de Emittent dekken de nieuwbouw heropbouwwaarde. Hierbij is de Investeringswaarde van de grond nooit verzekerd. Op Datum van dit Prospectus bedraagt het gedekte kapitaal 1.473.000 EUR voor wat betreft 'Kothouse', 13.620.000 EUR voor wat betreft 'Van Orley' en 9.300.000 EUR voor wat betreft 'Home Ruhl'. Tevens wordt het risico op huurderoving gedekt voor een periode van 24 maanden, en ten belope van een maximum bedrag van respectievelijk 200.000 EUR, 1.320.000 EUR en 1.143.600 EUR. De verzekerde waardes overstijgen de Investeringswaarde van de panden.

Niettegenstaande de Vastgoedportefeuille gedekt is door diverse verzekeringen, is het niet uit te sluiten dat de voorwaarden voor het invoeren van de verzekeringsdekking niet voldaan zullen zijn. De kosten die voortvloeien uit niet verzekerde schade of schade die het plafond van de verzekeringspolis overschrijdt, kunnen bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent.

Mocht er zich echter een groot aantal schadegevallen met betrekking tot de gebouwen in de Vastgoedportefeuille van de Emittent voordoen, zou dit tevens aanzienlijke financiële gevolgen voor de Emittent kunnen hebben op middellange termijn door de stijging van de verzekeringspremies. Bovendien zou dit ertoe kunnen leiden dat de Emittent bepaalde risico's niet of niet meer kan verzekeren omdat geen verzekeraar de risico's zou willen dekken dan wel omdat de premies onredelijk hoog worden. De kosten die voortvloeien uit schadegevallen en stijgende verzekeringspremies kunnen bijgevolg een ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of resultaten van de Emittent.

Verder dient vermeld te worden dat volgens het Belgische recht de huurder, in geval van volledige vernieling van een verhuurd vastgoedactief, de huurovereenkomst van rechtswege kan verbreken zonder tussenkomst van een vrederechter. Bij gedeeltelijke vernieling kan de huurder aan de vrederechter vragen om, hetzij, de huurovereenkomst te verbreken, hetzij, de huur te verminderen. Het is duidelijk dat dergelijke gevallen een wezenlijk ongunstige invloed zouden kunnen hebben op de operationele activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent.

3.1.13 Risico's verbonden aan de regelgeving

De Emittent dient rekening te houden met een reeks (federale, regionale en lokale) wetgevingen, onder andere met betrekking tot veiligheids- en onderhoudsnormen, fiscaliteit, milieu, stedenbouw, mobiliteitsbeleid en duurzame ontwikkeling, en nieuwe bepalingen verbonden aan de verhuring van vastgoed en de verlenging van vergunningen waaraan de Emittent moet voldoen. De Emittent voert een beleid waarbij wijzigingen in de wetgeving proactief worden opgevolgd en laat zich hiervoor bijstaan door professionele adviseurs. Niettemin kunnen een gewijzigde toepassing en/of interpretatie van dergelijke regelgeving door de administratie (waaronder de fiscale administratie) of de hoven en rechtbanken, het rendement en de Investeringswaarde van het vastgoed van de Emittent aanzienlijk negatief beïnvloeden.

Wetswijzigingen of veranderingen in de interpretatie of uitvoering van bestaande wet- en regelgeving kunnen tot extra kosten leiden of andere nadelige gevolgen hebben voor het beheer van het vastgoed. Zo kan de regionalisering van de huurwetgeving in het kader van de zesde staatshervorming ertoe leiden dat er op termijn drie regionale huurwetgevingen (alsmede lokale regelgeving op niveau van de gemeentes) op (studenten)huisvesting zullen van toepassing zijn in plaats van een enkele wetgeving op dit moment.

Met betrekking tot de fiscaliteit gaat het Prospectus uit van de huidige van toepassing zijnde fiscale regelgeving in België op Datum van dit Prospectus. Het risico bestaat dat er bepaalde nieuwe of verhoogde belastingen zouden kunnen worden ingevoerd. Zo is er onder meer sprake van een verhoging van de onroerende voorheffing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vanaf 2016, maar is de impact hiervan nog niet gekend.

De Emittent is ook blootgesteld aan het risico van niet-naleving door de huurders van de socio-economische wetgeving (indien zich bijvoorbeeld een handelspand in haar Vastgoedportefeuille zou bevinden), stedenbouwkundige en andere reglementaire verplichtingen, onder meer door de sancties die bepaalde van deze regelgeving oplegt aan alle betrokken partijen, waaronder de eigenaar van het vastgoed.

Verder beschouwt de Emittent dat zij een operationele vastgoedvennootschap is, en de Zaakvoerder wenst dit ook zo te behouden. Dit blijkt onder meer uit de activiteiten van de Zaakvoerder bestaande uit de uitbating en de terbeschikkingstelling van haar Vastgoedportefeuille aan voornamelijk studenten, en de daartoe noodzakelijke uitbouw en beheer van haar Vastgoedportefeuille. Hierbij staat de Emittent naast de verhuur van haar Vastgoedportefeuille ook in voor onder meer het onderhoud, het algemeen, financieel, technisch, commercieel en administratief beheer van haar Vastgoedportefeuille, en het beheer van de huurovereenkomsten met de huurders. Indien evenwel zou blijken dat de Emittent niet als een operationele vennootschap kan worden beschouwd, bestaat het risico dat de Emittent zou worden gekwalificeerd als een AICB. Indien de Emittent zou gekwalificeerd worden als AICB, bestaat tevens het risico dat zij onder het toepassingsgebied van Verordening nr. 648/2012 van het Europees Parlement en de Raad betreffende otc-derivaten, centrale tegenpartijen en transactieregisters (“European Market Infrastructure Regulation” of “EMIR”) zou vallen.

Indien zou blijken dat de Emittent en haar Zaakvoerder onder de AICB-Wet vallen, zullen zij een vergunning dienen aan te vragen bij de FSMA teneinde hun activiteiten verder te kunnen uitoefenen en zullen zij worden onderworpen aan een uitgebreide regeling voor wat betreft onder meer minimaal aanvangskapitaal en eigen vermogen, kwaliteiten van effectieve leiding, organisatiestructuur, cliëntenbescherming, verloningsbeleid, belangenconflicten, risicobeheer en delegatie van beheerstaken. Daarenboven zal de Emittent dienen te voldoen aan de in de AIFM-Wet opgelegde voorwaarden voor wat betreft liquiditeitsbeheer (liquiditeitsrisico & stresstests), waarderingsregels van activa, aanduiding van een bewaarder van de AICB (onafhankelijk en aansprakelijk), en uitgebreide transparantievereisten t.a.v. haar deelnemers en de FSMA.

Ingevolge het Aanbod zal de Emittent zich in dergelijk geval dienen in te schrijven als openbare AICB en aan alle hierbij van toepassing zijnde inschrijvingsvoorwaarden te voldoen. Deze voorwaarden betreffen onder meer de aanvaarding en goedkeuring door de FSMA van de keuze van de beheervenootschap van de AICB, van het beheerreglement en de statuten van de AICB, en van de keuze van de bewaarder van de AICB. Indien de Emittent niet aan deze inschrijvingsvoorwaarden voldoet, zal haar inschrijving op de lijst van de openbare AICBs naar Belgisch recht niet worden aanvaard door de FSMA.

Tevens zal de Emittent in dergelijk geval te allen tijde de bijzondere bedrijfsuitoefeningsvoorwaarden van toepassing op openbare AICBs dienen na te leven. Dit betreft onder andere verplichtingen inzake risicospreiding, stemafspraken, gedragsregels en belangenconflicten, klachtenbehandeling, ontbinding, vereffening, fusie of andere herstructurering van de AICB, uitgifte en openbaar aanbod van rechten van deelneming in de AICB, en periodieke informatieverplichtingen en boekhoudregels.

Indien bovenvermelde inschrijving van de Emittent op de lijst van de openbare AICBs naar Belgisch recht niet worden aanvaard door de FSMA, of de Emittent niet (langer) voldoet aan bovenvermelde bijzondere bedrijfsuitoefeningsvoorwaarden van toepassing op openbare AICBs, zal het de Emittent in dergelijk geval niet toegestaan zijn om respectievelijk het Aanbod te laten plaatsvinden of verder te zetten.

Diengevolge kan het naleven van de AICB-Wet (en/of EMIR) een aanzienlijke kost met zich meebrengen, en een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent. Dit kan op haar beurt leiden tot hetzij een daling van het rendement, hetzij de stopzetting van de activiteiten van de Emittent. Daarenboven, en teneinde niet te worden onderworpen aan de zwaardere verplichtingen van toepassing op publieke AICBs, kan de Emittent ingeval van herkwalificatie tot AICB besluiten om van het Aanbod af te zien.

Tot slot bestaat het risico dat leidinggevend en medewerkers van de Emittent de relevante regelgeving niet adequaat naleven of dat deze personen niet integer handelen. De Emittent tracht de kans dat dit risico zich voordoet, te beperken door een screening uit te voeren bij de aanwerving van haar medewerkers, en door bij haar medewerkers een bewustzijn te creëren van dit risico en ervoor te zorgen dat zij voldoende kennis hebben over (wijzigingen in) de relevante regelgeving, daarbij ondersteund door externe juridische en andere adviseurs indien de Emittent dit aangewezen acht.

Voor wat de werking van de Zaakvoerder betreft, dient de toepassing van de regelgeving inzake belangenconflicten op basis van het Wetboek van vennootschappen, de zogeheten *compliance* risico's, zoveel mogelijk te beperken.

3.1.14 Risico's verbonden aan de vennootschapsstructuur van de Emittent

De Emittent heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen. Kenmerkend voor een commanditaire vennootschap op aandelen is dat deze vennootschap wordt bestuurd door een (statutaire) zaakvoerder, die de hoedanigheid van gecommanditeerde (beherende) vennoot moet hebben. Deze Zaakvoerder staat in voor onder meer het dagdagelijkse beheer en de uitvoering van de operationele activiteiten van de Emittent.

De Algemene Vergadering kan slechts beraadslagen en besluiten wanneer de Zaakvoerder aanwezig is. Tevens dient de Zaakvoerder zijn instemming te geven bij elke beslissing tot statutenwijziging en met de besluiten van de Algemene Vergadering betreffende handelingen die de belangen van de Emittent jegens derden betreffen, zoals dividenduitkering en elk besluit waarbij het vermogen van de Emittent wordt aangetast. Daarenboven kan de opdracht van de Zaakvoerder slechts worden herroepen bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de Algemene Vergadering op grond van wettige redenen. Bij deze beslissing van de algemene vergadering mag de Zaakvoerder niet aan de stemming deelnemen. Daarnaast kan de Zaakvoerder zelf beslissen om ontslag te nemen.

Ten gevolge van dit statutaire vetorecht, en gezien de Zaakvoerder vrijwel onafzetbaar is, kan de beslissingsmacht van de Algemene Vergadering worden geblokkeerd, waardoor voor de Emittent noodzakelijke of nuttige beslissingen niet kunnen worden genomen door de Algemene Vergadering. Hierdoor bestaat het risico dat de aan de Aangeboden Aandelen verbonden stemrechten geheel of gedeeltelijk worden uitgehold.

3.1.15 Risico's verbonden aan het operationele management

Rekening houdend met haar relatief kleine team van medewerkers in haar start-up fase, hangen de financiële prestaties van de Emittent in belangrijke mate samen met het presteren en het beheren van de Emittent door de leden van de Emittent verantwoordelijk voor het operationele management, en hun motivatie om de operationele activiteiten van de Emittent uit te voeren, en te dien einde de financiële resultaten van de Emittent te maximaliseren. Het vertrek van één of meerdere leden van het team zou de Emittent kunnen blootstellen aan het risico dat de organisatie wordt verstoord en de

operationele activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent ongunstig worden beïnvloed. De individuele verhuur van 'Kothouse' en van 'Home Ruhl' aan studenten vereist namelijk een nauwlettende opvolging en beheer door het operationele team werkzaam binnen de Zaakvoerder. Voor zover dit operationele team bijstand nodig heeft en om bovenvermelde risico's verbonden aan het operationele management mede op te vangen, wordt beroep gedaan op de Property Manager.

3.1.16 Risico's in verband met de Property Manager

De Emittent doet beroep op een Property Manager, een verbonden vennootschap met de Emittent en de Zaakvoerder, waarmee de Emittent op 15 juli 2013 een beheersovereenkomst heeft gesloten voor het beheer van de Vastgoedportefeuille van de Emittent (voor een nadere toelichting van de Property Manager en de inhoud van deze beheersovereenkomst wordt verwezen naar Hoofdstuk 10.4.1). Naast het operationele management binnen de Zaakvoerder, staat de Property Manager de Emittent bij voor wat betreft de- ondersteuning van het technische beheer, het beheer van de verzekeringen en schadegevallen, het innen van de huurgelden, de herstellingen en het onderhoud van de onroerende activa, de commercialisering van haar vastgoed en de financiële administratie en rapportering.

De beëindiging van de beheersovereenkomst en/of de eventuele wanprestatie of gebrekkige dienstverlening door de Property Manager zou de Emittent kunnen blootstellen aan het risico dat de organisatie wordt verstoord, wat een ongunstige invloed zou kunnen hebben op de operationele activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent.

3.1.17 Risico op overdracht van de Vastgoedportefeuille op termijn

De inkomsten van de Emittent zijn afkomstig uit een combinatie van de verhuring en de overdracht op termijn van haar Vastgoedportefeuille. Bijgevolg kunnen de resultaten van de Emittent aanzienlijk schommelen van jaar tot jaar, naargelang het aantal panden dat tijdens het gegeven jaar zal worden aangekocht en verhuurd. Bovendien garandeert niets dat de Emittent een koper zal vinden voor haar activa of dat de prijs van deze overdracht een zeker niveau zal halen. In principe zal de Emittent haar Vastgoedportefeuille enkel overdragen eenmaal het einde van de beleggingshorizon is bereikt of, desgevallend, de vereffening van de Emittent (zie Hoofdstuk 12.5).

De Emittent kan tevens blootgesteld worden aan het risico van waardevermindering van het vastgoed in haar portefeuille ingevolge slijtage van diverse onderdelen als gevolg van gewone, bouwkundige en technische veroudering, toenemende leegstand, onbetaalde huurprijzen, en een daling van de huurprijzen bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten of bij de verlenging van bestaande huurovereenkomsten. Bovendien bestaat het risico dat de gebouwen niet meer (zullen) voldoen aan de toenemende (wettelijke of commerciële) vereisten, onder meer op het gebied van duurzame ontwikkeling (energieprestatie, enz.).

Daarnaast valt niet uit te sluiten dat de verwachte waardestijging van de Vastgoedportefeuille zoals nader toegelicht in Hoofdstuk 12.5.1.5.1 zich niet voordoet en dat dit bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed heeft op het beoogd rendement voor de Aangeboden Aandelen zoals beschreven in Hoofdstuk 12.5.3 (zie hiervoor tevens de risicofactor beschreven in Hoofdstuk 3.3.6).

3.1.18 De strategie van de Emittent kan ongeschikt blijken

Met betrekking tot de investeringen in residentieel vastgoed in België, met de nadruk op studentenhuusvesting voert de Emittent een reeks ramingen en schattingen uit inzake de economische omstandigheden, de marktvoorwaarden en andere parameters. Deze omvatten ramingen, schattingen en vooruitzichten inzake de (potentiële) waarde van een goed en het potentiële rendement op de investering. Die ramingen, schattingen en vooruitzichten kunnen afwijken van de werkelijkheid, zodat de strategie van de Emittent niet meer werkt. Dit zou een ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent. Tevens kan het geschatte

rendement zoals toegelicht in Hoofdstuk 12.5 lager zijn indien deze ramingen, schattingen of vooruitzichten zich niet zouden waarmaken.

3.1.19 Risico's in verband met rechtszaken

De Emittent is en kan in de toekomst partij worden bij rechtsvorderingen, zowel als eiser of als verweerder. Een rechterlijke uitspraak in het nadeel van de Emittent kan een wezenlijke impact hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent. Bovendien loopt de Emittent het risico dat bepaalde huurders de beëindiging van hun huurovereenkomst vorderen, een verlaging van de huurprijs eisen of enige andere vordering instellen tegen de Emittent. Dergelijke rechtsprocedures kunnen lang en kostelijk zijn. De uitkomst van dergelijke procedures is onzeker en kan een negatieve impact hebben op de reputatie, de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent.

3.2 Financiële risico's

3.2.1 Bijkomende bankfinanciering

Teneinde haar operationele activiteiten te kunnen uitoefenen, zal de Emittent een deel van haar investeringen in vastgoedprojecten financieren door middel van bankleningen. De nagestreefde Schuldgraad zal hierbij ongeveer 50% bedragen, exclusief obligatie-uitgiftes; en inclusief obligatie-uitgiftes wordt verwacht dat deze Schuldgraad ongeveer 70% zal bedragen. Dienaangaande is de Emittent van plan financiering aan te vragen bij banken naarmate er zich concrete investeringsopportunities voordoen. Hierbij bestaat geen zekerheid dat de Emittent dergelijke bankfinancieringen kan bekomen tegen aantrekkelijke voorwaarden en dat de gemiddelde rentekost niet hoger zal oplopen dan de door de Emittent geraamde rentekost (zie Hoofdstuk 12.5). Dit risico wordt echter ingeperkt doordat aan de Emittent en aan haar Dochtervennootschappen reeds bestaande kredietfaciliteiten werden verstrekt door ING België ten belope van in totaal 840.000 EUR en Belfius Bank ten belope van in totaal 17.000.000 EUR. Beide kredietfaciliteiten werden reeds geheel of gedeeltelijk opgenomen door haar Dochtervennootschappen. Zo betreft de kredietfaciliteit verstrekt door Belfius Bank ten belope van in totaal 17.000.000 EUR een kredietlijn die ter beschikking werd gesteld aan de Emittent en haar Dochtervennootschappen voor het realiseren van toekomstige acquisities. Niettemin wordt de Emittent blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval de aan haar en haar Dochtervennootschappen toegekende financieringsovereenkomsten, bestaande kredietlijnen inbegrepen, niet of niet tijdig zouden worden vernieuwd of zouden worden opgezegd. Op Datum van dit Prospectus, heeft de Emittent 9.841.834 EUR van de Belfius kredietfaciliteit aangewend en is er nog een saldo beschikbaar van 7.158.166 EUR tot 23 maart 2016. Dit saldo is voldoende om de verdere groeiambities van de Emittent te financieren, rekening houdend met het feit dat de schuldgraad circa 50% zou zijn en het saldo dus wordt gefinancierd met kapitaal. Het nodige kapitaal zal onder andere met dit Aanbod en toekomstige uitgiftes van nieuwe aandelen gefinancierd worden.

In het algemeen is het echter mogelijk dat de Emittent niet meer in staat zal zijn om de voor haar groeistrategie noodzakelijke externe financiering te krijgen aan gunstige voorwaarden of dat de marktvoorwaarden van dien aard zijn dat de voor de activiteiten van de Emittent noodzakelijke externe financiering niet meer kan worden gevonden.

De Emittent loopt het risico dat financieringsovereenkomsten zouden worden beëindigd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting bevatten om vervroegd terug te betalen, indien bepaalde verbintenissen niet zouden worden nagekomen. Zo zullen de financieringsovereenkomsten gebruikelijk onderworpen zijn aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het financiële schuldenniveau van de Emittent en/of haar financiële interestlast. Deze ratio's beperken het bedrag dat de Emittent kan lenen. Indien de Emittent deze ratio's niet meer zou naleven, zouden de kredietinstellingen mogelijks kunnen eisen dat de financieringsovereenkomsten van de Emittent worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd moeten worden terugbetaald.

3.2.2 Renterisico

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement van de Emittent in voorkomend geval afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Een stijging in de rente zal het financieren met vreemd vermogen duurder maken voor de Emittent, wat een negatieve impact zal hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van de Emittent alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement.

De Emittent is haar bestaande bankfinancieringen voor het merendeel aangegaan tegen een variabele rentevoet. Deze variabele rentevoet is samengesteld uit een variabele basisrentevoet en een vaste marge. De Euribor rentevoet met een vast te leggen interestperiode zal hierbij als referentierentievoet gebruikt worden om per interest periode de basisrentevoet vast te stellen. Bijgevolg kan, omwille van het variabele karakter van de samenstelling van de rentevoet, de Emittent desgevallend genieten van lagere rentevoeten.

De Emittent kan het risico van een rentestijging echter beperken op het bancaire deel van haar financiële schulden aan de hand van instrumenten zoals *Interest Rate Swaps* en *Interest Rate Caps*, waarbij een schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet. De looptijd van deze instrumenten zal afgestemd worden op de looptijd van de onderliggende kredieten. Het risico op rentestijgingen werd voor de kredietfaciliteit van 17.000.000 EUR met Belfius Bank beperkt door het afsluiten van IRS. Op Datum van dit Prospectus, is de financiering bij ING België (840.000 EUR) aan vlottende rente en niet ingedekt tegen rentestijging terwijl de financiering bij Belfius Bank (waarvan 9.841.834 EUR reeds opgenomen is) volledig ingedekt is tegen rentestijging.

Indien echter de Euribor rentevoet (rentevoet voor leningen op korte termijn) sterk daalt, zal de marktwaarde van deze instrumenten een negatieve variatie ondergaan. Daarenboven zal het niet zeker zijn dat de Emittent in de toekomst de bijkomende indekkingsinstrumenten vindt die ze wenst af te sluiten, noch dat de voorwaarden verbonden aan de indekkingsinstrumenten aanvaardbaar zullen zijn.

3.2.3 Risico van herfinanciering

De Emittent heeft tezamen met haar Dochtervennootschappen kredietfaciliteiten aangegaan bij ING België ten belope van in totaal 840.000 EUR en bij Belfius Bank ten belope van in totaal 17.000.000 EUR. Deze kredietfaciliteiten worden nader toegelicht in Hoofdstukken 12.2.3.8 en 6.2.2. Beide kredietfaciliteiten zullen gedeeltelijk worden afgelost gedurende hun looptijd, en gedeeltelijk door middel van een terugbetaling op de eindvervaldag. Zo is de eindvervaldag voor de kredietfaciliteit met Belfius Bank 24 maart 2019 indien geen verlenging met twee jaar door de kredietgever wordt toegekend.

Op Datum van dit Prospectus komt de Emittent al haar verplichtingen (waaronder de zogenaamde 'covenants') na onder de door haar of door haar Dochtervennootschappen aangegane kredietovereenkomsten. Bovendien verwacht de Emittent in de nabije toekomst dat ze haar verplichtingen zal kunnen nakomen. Deze verplichtingen betreffen gebruikelijke (standaard)kredietbepalingen, marktconform voor het type van kredieten dat werd toegekend, zoals *loan to rent covenants* ('LTR', lening/huur-ratio), *loan to cost covenants* ('LTC', lening/investeringswaarde-ratio) en *loan to value covenants* ('LTV', lening/vastgoedwaarde-ratio).

In voorkomend geval bestaat het risico dat de Emittent zich op de eindvervaldag van dit krediet zal dienen te herfinancieren, hetgeen mogelijks tegen minder gunstige voorwaarden dan onder het oorspronkelijke krediet zal plaatsvinden.

Indien de Emittent of haar dochtervennootschappen er niet in slagen om zich te herfinancieren en haar Vastgoedportefeuille niet verkocht kan worden tegen de vervaldatum van de financiering(en), bestaat het risico dat zij wordt blootgesteld aan een liquiditeitsrisico en niet in staat zal zijn om haar financiële schulden terug te betalen.

3.2.4 Tegenpartijrisico

De Emittent kan geconfronteerd worden met de insolventie van een financiële of bancaire tegenpartij. Dit zou aanleiding kunnen geven tot de opzegging van bestaande kredietlijnen, zowel voor kredieten als voor afdekkingen (hedging), en bijgevolg tot een inkrimping van de financiële middelen van de Emittent.

In overeenstemming met de marktpraktijken voorzien de kredietovereenkomsten doorgaans marktverstoringclausules en clausules i.v.m. een belangrijke verandering van de omstandigheden (zgn. “MAC” clausules of *material adverse change* clausules) die, in sommige extreme omstandigheden, bijkomende kosten voor de Emittent kunnen genereren en zelfs in nog extremere gevallen, kunnen leiden tot een stopzetting van het krediet.

3.2.5 Risico van garantie- en zekerhedenverstrekking

De Emittent en haar Dochtervennootschappen zullen zekerheden dienen toe te kennen en zich garant dienen te stellen voor door hen aangegane bankleningen bij banken en andere financiële instellingen ter financiering van investeringen in vastgoedprojecten door haar Dochtervennootschappen. Dit is reeds het geval voor wat betreft de kredietfaciliteit aangegaan door de Emittent bij Belfius Bank ten belope van 17.000.000 EUR, welke mede kunnen worden aangewend door de Dochtervennootschappen en de kredietfaciliteit aangegaan door de Dochtervennootschappen bij ING België ten belope van in totaal 840.000 EUR.

Ingeval haar Dochtervennootschappen hun verplichtingen onder deze bankleningen niet (meer) kunnen nakomen, zal de Emittent worden aangesproken om deze verplichtingen te voldoen. Dit kan ertoe leiden dat de Emittent zelf financiële moeilijkheden ondervindt, en haar eigen verplichtingen niet langer geheel of gedeeltelijk kan nakomen.

3.3 Risico's verbonden aan de Aangeboden Aandelen en het Aanbod

3.3.1 Risico's verbonden aan het beleggen in de Aangeboden Aandelen

Aan een belegging in de Aangeboden Aandelen zijn, zoals bij elke belegging in aandelen, economische en financiële risico's verbonden. Kandidaat-beleggers moeten, bij het afwegen van een investeringsbeslissing, overwegen dat ze hun investering in de Aangeboden Aandelen geheel of gedeeltelijk kunnen verliezen.

3.3.2 Risico's verbonden aan de afwezigheid van een minimumbedrag

Er is voor het Aanbod geen minimumbedrag vastgesteld. Als er niet volledig op het Aanbod zou worden ingeschreven, dan heeft de Emittent het recht om de kapitaalverhoging te realiseren voor een bedrag dat lager ligt dan vooropgesteld. Het is dus mogelijk dat de financiële middelen waarop er de Emittent na het Aanbod zou beschikken lager zouden zijn, waardoor de vooropgestelde capaciteit om in vastgoed te investeren beperkt zou worden en de Emittent niet over de voor haar groeistrategie noodzakelijke financiële middelen beschikt.

3.3.3 Risico's verbonden aan wijzigingen in de bestaande wetgeving

De voorwaarden van toepassing op de Aangeboden Aandelen zijn gebaseerd op de wet- en regelgeving zoals van kracht in België op Datum van dit Prospectus. Geen zekerheid kan worden verstrekt voor wat betreft de gevolgen van enige gerechtelijke beslissing of wijziging in de Belgische wetgeving en/of regelgeving, of de toepassing, interpretatie of administratieve praktijk. Dergelijke wijzigingen kunnen leiden tot de wijziging van bepaalde voorwaarden van toepassing op de Aangeboden Aandelen en het Aanbod.

3.3.4 Risico's verbonden aan de afwezigheid van een liquide markt

De Aangeboden Aandelen worden niet verhandeld op een beurs en de Emittent voorziet zelf ook niet in verhandelbaarheid. Daardoor is het mogelijk dat Aandeelhouders, die wensen te verkopen, dat niet kunnen doen dan wel niet op het moment en tegen de prijs die zij zouden wensen, en desgevallend niet over alle informatie beschikken die een kandidaat-koper zou wensen om te kunnen overgaan tot een (ver)koop.

De Zaakvoerder kan in de toekomst de mogelijkheden, opportuniteiten en gevolgen van een beursnotering van de Aandelen van de Emittent op een al dan niet gereguleerde markt overwegen. Echter, geen garantie kan worden geboden dat, indien een beursnotering van (onder meer) de Aangeboden Aandelen zou worden gevraagd, er zich een liquide markt voor de Aangeboden Aandelen zal aanbieden.

De Aangeboden Aandelen zijn vrij verhandelbaar mits hierdoor geen publiek aanbod wordt uitgelokt naar Belgisch recht of enig ander recht waardoor dergelijk aanbod aan bijzondere wettelijke bepalingen zou zijn onderworpen.

3.3.5 Toekomstige verwatering van de Aandeelhouders

De Emittent zou in de toekomst kunnen beslissen om haar kapitaal bijkomend te verhogen via hetzij een private uitgifte van nieuwe Aandelen, hetzij een publiek aanbod tot uitgifte van Aandelen, teneinde haar operationele activiteiten te kunnen uitbreiden aan de hand van de verdere uitbouw van haar Vastgoedportefeuille.

In het geval van een kapitaalsverhoging door inbreng in geld, zou de Emittent kunnen overgaan tot een verrichting met behoud van de voorkeurrechten van de dan bestaande aandeelhouders of zou zij kunnen beslissen om deze voorkeurrechten te beperken of op te heffen. In dat laatste geval zou de Emittent aan de bestaande aandeelhouders een prioritair toewijzingsrecht kunnen verlenen bij de toekenning van nieuwe effecten, maar is hiertoe niet verplicht. In het kader van de uitgifte van de Aangeboden Aandelen, wordt overgegaan tot opheffing van de voorkeurrechten van de bestaande aandeelhouders, zonder toekenning van een prioritair toewijzingsrecht.

Indien de Emittent in de toekomst zou beslissen om haar kapitaal voor aanzienlijke bedragen te verhogen door een inbreng in geld, dan zou dit kunnen leiden tot een verwatering van de participatie van de aandeelhouders en van hun stemrechten, omwille van een opheffing van het voorkeurrecht, dan wel omdat zij op dat ogenblik hun voorkeurrecht of hun prioritair toewijzingsrecht niet zouden uitoefenen, dan wel dat zij dit zou doen onder de Intrinsieke Waarde per Aandeel, hetgeen in dit laatste geval zou leiden tot een economische verwatering.

In het kader van haar groeistrategie zou de Emittent bovendien vastgoedvennootschappen kunnen verwerven door fusies, inbrengen, splitsingen en partiële splitsingen van vennootschappen en/of inbreng van vastgoedpatrimonia waarbij er nieuwe Aandelen worden uitgegeven, wat tevens een verwaterend effect heeft.

3.3.6 De Zaakvoerder zou er niet kunnen in slagen om de Aandelen of Vastgoedportefeuille over te dragen

De Zaakvoerder kan niet garanderen dat hij bij uitoefening van zijn rechten overeenkomstig artikel 8 van de Statuten (zie Hoofdstuk 7.6), een koper zal vinden voor de Aandelen van de Emittent of voor de Vastgoedportefeuille in het kader van een vereffening van de Emittent (zie hiervoor tevens de risicofactor beschreven in Hoofdstuk 3.1.17), of dat de prijs van dergelijke overdracht een zeker niveau zal halen. Indien de Zaakvoerder er niet in zou slagen om tijdig een koper te vinden, zal het beoogde rendement pas na het verstrijken van de vooropgestelde beleggingshorizon (zie Hoofdstuk 12.5.3) kunnen worden verwezenlijkt. Daarenboven, indien de Zaakvoerder er niet in zou slagen om

een koper te vinden, of indien de prijs van dergelijke overdracht een zeker niveau niet zou halen, bestaat het risico dat het beoogde rendement geheel of gedeeltelijk niet zou worden behaald. Het zou in dit geval ook mogelijk kunnen zijn dat de Emittent fuseert met een andere vennootschap en dat de aandeelhouders zo deels worden terugbetaald.

Dit risico wordt gedeeltelijk opgevangen doordat de Zaakvoerder enkel gemachtigd zal zijn om de Aandelen van de Emittent te verkopen tegen een verkoopprijs die minimaal gelijk is aan de Intrinsieke Waarde van de Aandelen vastgesteld op basis van, onder andere, de laatst bekende schattingswaarde van de Vastgoedportefeuille uitgevoerd door de door de Emittent aangestelde Vastgoeddeskundige, terwijl de verkoopprijs bij een verkoop van de Vastgoedportefeuille in het kader van een vereffening van de Emittent in principe hoger moet zijn dan de vastgoedwaarde, die tevens vastgesteld wordt door de Vastgoeddeskundige, zoals gebruikt in de berekening van de Intrinsieke Waarde, zoals tevens vastgesteld door de Vastgoeddeskundige. Met dergelijke waardering van het vastgoed, ook al gebeurt deze op basis van standaardnormen, gaat altijd een zekere subjectiviteit gepaard door de Vastgoeddeskundige wanneer hij zijn vastgoedexpertiseverslag schrijft. Bijgevolg houdt elke waardering een bepaalde onzekerheid in.

4. BELANGRIJKE MEDEDELINGEN

4.1 Goedkeuring van het Prospectus door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten

Dit Prospectus is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van 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"), en overeenkomstig hoofdstuk II van de Europese verordening (EG) nr. 809/2004 tot uitvoering van de Europese richtlijn 2007/71/EG.

Dit Prospectus werd goedgekeurd in de Nederlandstalige versie op 13 januari 2015 door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ("FSMA"), conform artikel 23 van de Wet van 16 juni 2006. Deze goedkeuring houdt geen enkel oordeel van de FSMA in over de opportuniteit en de kwaliteit van de verrichting, noch over de toestand van de Emittent.

Dit Prospectus is enkel opgesteld in het Nederlands. De Samenvatting is ook vertaald in het Frans. De Emittent is verantwoordelijk voor de vertaling van de Samenvatting in het Frans. In geval van discrepanties tussen de verschillende taalversies van de Samenvatting zal de Nederlandse versie voorrang hebben, onverminderd het recht van de investeerders om zich op een vertaling te beroepen. Het Prospectus werkt verhelderend ten aanzien van de Samenvatting.

4.2 Voorafgaande waarschuwing

Het Prospectus werd opgesteld om de voorwaarden van het Aanbod te beschrijven. De kandidaat-beleggers worden uitgenodigd om een eigen opinie te vormen over de Emittent, de voorwaarden van het Aanbod en de hieraan verbonden voordelen en risico's. Elke samenvatting en beschrijving van wettelijke, statutaire of andere bepalingen in het Prospectus worden louter ter informatie geleverd en mogen niet worden beschouwd als beleggings-, juridisch, financieel of fiscaal advies voor de kandidaat-beleggers. De kandidaat-beleggers worden uitgenodigd hun eigen adviseurs te raadplegen aangaande de juridische, fiscale, economische, financiële en andere aspecten van de inschrijving op de Aangeboden Aandelen.

Bij twijfel over de inhoud of de betekenis van informatie in het Prospectus, zouden de kandidaat-beleggers zich moeten wenden tot een persoon die gespecialiseerd is in advies aangaande verwerving van financiële instrumenten. De Aangeboden Aandelen werden niet aanbevolen door enige federale of lokale autoriteit die bevoegd is inzake effecten, of door een toezichhoudende overheid in België of het buitenland. Alleen de kandidaat-beleggers zijn verantwoordelijk voor de analyse en evaluatie van de voordelen en risico's die verbonden zijn aan de inschrijving op de Aangeboden Aandelen.

De informatie in dit Prospectus werd bijgewerkt tot op de Datum van dit Prospectus. De bedrijfsvoering, financiële situatie, resultaten uit activiteiten van de Emittent en de informatie in dit Prospectus kunnen sindsdien gewijzigd zijn.

Als een belangrijke nieuwe factor, een materiële fout of onnauwkeurigheid met betrekking tot de informatie in het Prospectus die de beoordeling van de Aangeboden Aandelen of het Aanbod kan beïnvloeden en die ontstaat of wordt waargenomen tussen de Datum van dit Prospectus en de definitieve sluiting van het Aanbod, dan zal dit overeenkomstig artikel 34, §1 van de Wet van 16 juni 2006 gemeld worden in een aanvulling op het Prospectus.

Een aanvulling op het Prospectus zal, in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving, ter goedkeuring voorgelegd worden aan de FSMA op dezelfde manier als het Prospectus en zal openbaar gemaakt worden op dezelfde manier als het Prospectus. Ingeval van publicatie van een aanvulling op het Prospectus zullen de beleggers die reeds hebben ingeschreven op het Aanbod, het recht hebben om hun inschrijving in te trekken gedurende twee werkdagen volgend op deze publicatie (zoals nader bepaald in Hoofdstuk 8.9).

4.3 Consolidatie

Behoudens indien uit de context of een uitdrukkelijke vermelding anders blijkt, zal in het Prospectus elke verwijzing naar de portefeuille, participaties, statistieken en activiteiten van de Emittent gepresenteerd worden op geconsolideerde basis (zie ook Hoofdstuk 12.2), dus inclusief haar Dochtervennootschappen.

4.4 Beperkingen op het Aanbod en de verspreiding van het Prospectus

4.4.1 Kandidaat-beleggers

Het Aanbod gaat door als een openbaar aanbod in België. Het Aanbod en dit Prospectus zijn niet en zullen niet worden ingediend voor goedkeuring bij enige toezichthoudende instantie buiten België. Bijgevolg mogen er geen stappen worden gezet die een openbaar aanbod van de Aangeboden Aandelen buiten België zouden uitmaken of die hiertoe zouden kunnen leiden.

Dienovereenkomstig mogen de Aangeboden Aandelen direct noch indirect worden aangeboden of verkocht, en mogen dit Prospectus of andere documenten die verband houden met het Aanbod niet worden verspreid of gepubliceerd, in enig rechtsgebied, behalve in omstandigheden waarbij alle toepasselijke wetten en reglementeringen worden nageleefd. Kandidaat-beleggers dienen zichzelf te informeren over dergelijke beperkingen en dienen deze na te leven. De Emittent en de Zaakvoerder, aanvaarden hiervoor geen enkele aansprakelijkheid.

Beleggers moeten alle toepasselijke wetten en reglementeringen naleven die van kracht zijn in enige jurisdictie waarin ze de Aangeboden Aandelen aankopen, aanbieden of verkopen, of waarin ze dit Prospectus bezitten of verspreiden, en moeten de nodige toestemmingen, goedkeuringen of vergunningen verkrijgen die vereist zijn voor het aankopen, aanbieden of verkopen van de Aangeboden Aandelen volgens de wetten en reglementeringen die van kracht zijn in enige jurisdictie waarin de aankoop, aanbidding of verkoop plaatsvindt. De Emittent doet geen enkel aanbod van de Aangeboden Aandelen aan personen in jurisdicties waar een dergelijk aanbod niet is toegelaten.

De Emittent en de Zaakvoerder behouden zich het recht voor elk aanbod tot inschrijving op de Aangeboden Aandelen volledig of gedeeltelijk te weigeren, of aan een kandidaat-belegger minder Aangeboden Aandelen te verkopen dan deze belegger wenst.

4.4.2 Beperkingen voor het Aanbod

De verspreiding van het Prospectus, alsook het Aanbod, de inschrijving, de aankoop of de verkoop van de Aangeboden Aandelen in het kader van het Prospectus, kunnen in bepaalde landen beperkt worden door wettelijke of reglementaire bepalingen. Elke persoon die in het bezit is van het Prospectus, dient zich te informeren over het bestaan van dergelijke beperkingen en deze na te leven. Het Prospectus of elk ander document met betrekking tot het Aanbod mag niet buiten België worden verspreid, tenzij in overeenstemming met de geldende wetgeving of reglementering, en mag geen aanbod tot inschrijving of verkoop vormen in de landen waar een dergelijk aanbod de geldende wetgeving of reglementering zou schenden. Het Prospectus vormt in geen geval een aanbod of uitnodiging tot inschrijving, aankoop of verkoop van Aandelen in landen waar dergelijke aanbiedingen of uitnodigingen onwettig zouden zijn, en mag in geen geval met dergelijk doel of in dergelijk kader worden gebruikt.

Elke persoon (inclusief trustees en nominees) die het Prospectus ontvangt, mag dit in dergelijke landen enkel verspreiden of doen toekomen in overeenstemming met de wetgeving en reglementering die er gelden.

Elke persoon die, om welke reden ook, het Prospectus verspreidt of de verspreiding ervan toestaat, moet de aandacht van de bestemming vestigen op de bepalingen in deze sectie.

In het algemeen moet elke persoon die Aandelen verwerft buiten België, zich ervan vergewissen dat die handeling de geldende wetgeving of reglementering niet schendt.

4.4.3 Lidstaten van de Europese Economische Ruimte

Dit Prospectus werd opgemaakt in de veronderstelling dat, eens het Prospectus werd goedgekeurd door de bevoegde instantie in een Lidstaat en werd gepubliceerd in overeenstemming met de Prospectusrichtlijn, zoals deze werd omgezet in het Belgisch recht, alle aanbiedingen van de Aangeboden Aandelen, andere dan het Aanbod in België, zullen plaatsvinden onder een uitzondering opgenomen in de Prospectusrichtlijn, zoals omgezet door de Lidstaten, om een prospectus op te maken met betrekking tot het Aanbod van de Aangeboden Aandelen. Dienovereenkomstig zal elke persoon die een aanbod van de Aangeboden Aandelen maakt of wenst te maken in de Europese Economische Ruimte, zulks dienen te doen in omstandigheden die geen enkele verplichting voor de Emittent en de Zaakvoerder doet ontstaan om een prospectus voor zulk aanbod op te stellen, lokaal te laten erkennen of te verspreiden. Noch de Emittent, noch de Zaakvoerder hebben toegestaan, en de Emittent, noch de Zaakvoerder staan toe om een aanbod met betrekking tot de Aangeboden Aandelen via een financiële tussenpersoon te maken..

Geen enkel openbaar aanbod aangaande de Aangeboden Aandelen is gedaan of zal worden gedaan in eender welke andere Lidstaat dan België, tenzij het Aanbod mag worden gedaan in een Lidstaat krachtens één van de volgende vrijstellingen, bepaald door de Prospectusrichtlijn, voor zover deze vrijstellingen werden omgezet in de betrokken Lidstaat:

- aan gekwalificeerde beleggers binnen de betekenis van de wet in die Lidstaat die Artikel 2 (1) e) van de Prospectusrichtlijn invoert;
- aan minder dan 150 natuurlijke of rechtspersonen (andere dan gekwalificeerde beleggers zoals gedefinieerd in de Prospectusrichtlijn); of
- in elk ander geval, bedoeld in artikel 3(2) van de Prospectusrichtlijn, voor zover een dergelijk Aanbod van Aandelen in eender welke Lidstaat de Emittent geen verplichting oplegt om een prospectus uit te geven conform artikel 3 van de Prospectusrichtlijn.

Met het oog op deze bepaling wordt met de uitdrukking "*openbaar aanbod aangaande Aandelen in een Lidstaat*" bedoeld, een mededeling onder eender welke vorm en via eender welke drager die informatie geeft over de voorwaarden van het Aanbod en over de Aangeboden Aandelen, die een belegger in staat stelt te beslissen erop in te schrijven, waarbij deze definitie in de betrokken Lidstaat kan worden gewijzigd door elke maatregel die de Prospectusrichtlijn omzet in deze Lidstaat.

4.4.4 Verenigd Koninkrijk

De Emittent heeft geen enkel aanbod van Aandelen toegestaan aan het publiek in het Verenigd Koninkrijk in de zin van de Financial Services and Markets Act 2000 (de "UK FSMA"), waardoor het verplicht zou zijn een goedgekeurd prospectus ter beschikking te stellen conform de UK FSMA. De Aandelen zullen niet worden aangeboden aan personen in het Verenigd Koninkrijk, behalve aan personen die conform de UK FSMA worden gedefinieerd als 'qualified investors', of dit zullen worden in omstandigheden die niet leiden en niet zullen leiden tot een openbaar aanbod in het Verenigd Koninkrijk waarvoor de beschikbaarheid van een goedgekeurd prospectus vereist zou zijn conform de UK FSMA.

4.4.5 Verenigde Staten

Geen enkel openbaar aanbod betreffende de Aandelen werd gedaan of zal worden gedaan op het grondgebied van de Verenigde Staten of aan US persons of aan personen die handelen voor rekening of in het voordeel van dergelijke US persons.

De Aandelen zullen niet worden aangeboden of verkocht op het grondgebied van de Verenigde Staten of aan US persons of personen die handelen voor rekening of in het voordeel van dergelijke US persons.

Onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen, zal elke verwerver van Aandelen geacht worden, bij aanvaarding van het Prospectus en levering van de Aangeboden Aandelen, te hebben verklaard, gewaarborgd en erkend dat:

- hij op datum van levering of verwerving, de effectieve begunstigde is of zal zijn van dergelijke effecten en (a) dat hij geen US person is en zich buiten het grondgebied van de Verenigde Staten bevindt, en (b) dat hij niet als persoon verbonden is aan de Emittent of de Zaakvoerder, noch handelt voor rekening van dergelijke persoon;
- de Aandelen niet geregistreerd werden of zullen worden in de zin van de Securities Act en aanvaardt dat hij deze effecten op geen enkele wijze zal aanbieden, verkopen, verpanden of afstaan tenzij buiten de Verenigde Staten en conform Rule 903 of Rule 904 van Regulation S;
- de Emittent, de Zaakvoerder en de met hen verbonden personen, alsook elke andere derde kunnen steunen op de echtheid en juistheid van de genoemde erkenningen, verklaringen en waarborgen.

Tot het einde van een termijn van 40 dagen vanaf de aanvang van het Aanbod, kan een verkoopaanbod, verkoop of overdracht van Aandelen in de Verenigde Staten door een financieel tussenpersoon (ongeacht of hij al dan niet deelneemt aan dit Aanbod) een inbreuk zijn op de registratieverplichtingen uit hoofde van de Securities Act van 27 mei 1933 zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

Tenzij anders vermeld, hebben de begrippen die in deze sectie worden gebruikt, dezelfde betekenis als dewelke ze hebben gekregen in de Regulation S van de Securities Act.

5. VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

5.1 Personen verantwoordelijk voor de inhoud van het Prospectus

De Emittent, met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, België, vertegenwoordigd door haar Zaakvoerder (d.i. Quares Real Estate Investment Management Student Housing NV), die zelf vertegenwoordigd wordt door haar raad van bestuur, is verantwoordelijk voor de inhoud van het Prospectus.

5.2 Verklaringen van de personen verantwoordelijk voor de inhoud van het Prospectus

De Emittent verklaart dat, na alle redelijke maatregelen dienaangaande te hebben genomen, de informatie in het Prospectus, voor zover haar bekend, in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Het Prospectus is bedoeld om informatie te verschaffen aan kandidaat-beleggers in de context van en met als enig doel een mogelijke belegging in de Aangeboden Aandelen te kunnen beoordelen. Het bevat geselecteerde en samengevatte informatie, drukt geen enkele verbintenis, erkenning of verzaking uit en creëert geen recht, expliciet noch impliciet, tegenover personen die geen kandidaat-beleggers zijn. Het mag uitsluitend worden gebruikt in verband met het Aanbod. De inhoud van het Prospectus mag niet worden beschouwd als een interpretatie van de rechten en verplichtingen van de Emittent, van de marktpraktijken of van de contracten die de Emittent heeft afgesloten.

5.3 Sectorinformatie, marktaandeel en andere gegevens

Tenzij anders in het Prospectus vermeld, is bepaalde informatie opgenomen in het Prospectus gebaseerd op onafhankelijke publicaties, op rapporten van marktonderzoekbedrijven en andere onafhankelijke bronnen of op de eigen schattingen en veronderstellingen van de Emittent, waarvan de Emittent van oordeel is dat zij redelijk zijn. Indien informatie werd afgeleid van onafhankelijke bronnen, verwijst het Prospectus naar dergelijke onafhankelijke bronnen.

De informatie die afkomstig is van derde organisaties is correct weergegeven en, voor zover de Emittent weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onnauwkeurig of misleidend zou worden. De Emittent en haar adviseurs hebben geen enkele van de voornoemde informatie onafhankelijk geverifieerd. Bovendien is marktinformatie onderhevig aan veranderingen en niet altijd met volledige zekerheid verifieerbaar door beperkingen op de beschikbaarheid en betrouwbaarheid van basisinformatie, de willekeur van het gegevensverzamelingsproces en andere beperkingen en onzekerheden die inherent zijn aan elke statistische studie van marktgegevens.

Bijgevolg dienen kandidaat-beleggers er zich van bewust zijn dat de marktinformatie en andere soortgelijke gegevens in het Prospectus, alsook de inschattingen en overtuigingen die gebaseerd zijn op dergelijke gegevens, mogelijk niet geheel accuraat zijn.

5.4 Afronding van financiële en statistische gegevens

Bepaalde financiële en statistische informatie in het Prospectus hebben het voorwerp uitgemaakt van afrondingen. Hierdoor kan de optelsom van bepaalde gegevens afwijken van het uitgedrukte totaal.

5.5 Afwezigheid van verklaringen

Niemand werd gemachtigd om met betrekking tot het Aanbod informatie te verstrekken of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn vermeld. Indien dergelijke informatie werd

verstrekt of dergelijke verklaringen werden afgelegd, mogen ze niet worden beschouwd als toegestaan of erkend door de Emittent.

5.6 Toekomstgerichte informatie, verklaringen, verwachtingen en ramingen

Het Prospectus bevat toekomstgerichte verklaringen, verwachtingen en ramingen die door de Emittent werden gemaakt met betrekking tot de verwachte toekomstige prestaties van de Emittent en de markten waarin zij actief is. Dergelijke verklaringen, verwachtingen en ramingen zijn gebaseerd op verschillende veronderstellingen en ramingen van gekende en ongekende risico's, onzekerheden en andere factoren, die redelijk geacht werden op het ogenblik waarop ze werden gemaakt, maar die al dan niet correct zouden kunnen blijken. Bijgevolg is het mogelijk dat de werkelijke resultaten, financiële toestand, prestaties of verwezenlijkingen van de Emittent of de resultaten van de sector, wezenlijk afwijken van de toekomstige resultaten, prestaties of verwezenlijkingen die beschreven of gesuggereerd worden in dergelijke verklaringen, verwachtingen en ramingen. Factoren die een dergelijke afwijking kunnen veroorzaken omvatten, maar zijn niet beperkt tot, deze die worden beschreven in Hoofdstuk 3 (*Risicofactoren*). Bovendien gelden deze voorzieningen en ramingen enkel op de Datum van dit Prospectus.

Woorden als “geloven”, “voorzien”, “verwachten”, “voornemen”, “plannen”, “voorspellen”, “nastreven”, “kunnen”, “mogelijk”, “zullen”, “misschien” en soortgelijke uitdrukkingen zijn bedoeld om toekomstgerichte verklaringen te identificeren, maar zijn niet de enige manier om dergelijke verklaringen te herkennen.

Door hun aard houden toekomstgerichte verklaringen inherente risico's en onzekerheden in, zowel algemene als specifieke risico's, en de kans bestaat dat de voorspellingen, verwachtingen, ramingen en andere toekomstgerichte verklaringen niet worden bewaarheid. Deze risico's, onzekerheden en andere factoren omvatten, onder andere, de risico's opgesomd in Hoofdstuk 3 (*Risicofactoren*), naast de risico's die elders in dit Prospectus werden opgenomen. De beleggers dienen zich ervan bewust te zijn dat een aantal belangrijke factoren ertoe kunnen leiden dat de resultaten wezenlijk verschillen van de plannen, doelstellingen, verwachtingen, schattingen en intenties die worden uitgedrukt in dergelijke toekomstgerichte verklaringen.

Wanneer ze zich verlaten op de toekomstgerichte verklaringen, dienen de beleggers zorgvuldig de voorafgaande factoren en andere onzekerheden en gebeurtenissen te overwegen, vooral in het licht van de politieke, economische, financiële, sociale en juridische omgeving waarin de Emittent actief is. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen gelden alleen op de datum waarop ze worden gedaan. De Emittent neemt bijgevolg geen enkele verplichting op zich om ze bij te werken of te herzien op basis van nieuwe informatie, toekomstige gebeurtenissen of andere informatie, behalve indien dat wordt vereist door de toepasselijke wetgeving en reglementering. De Emittent geeft geen enkele verklaring, waarborg of voorspelling dat de resultaten die verwacht worden in dergelijke toekomstgerichte verklaringen zullen worden gehaald, en dergelijke toekomstgerichte verklaringen vertegenwoordigen in elk geval slechts één van de vele mogelijke scenario's en kunnen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in Hoofdstuk 12.5, niet beschouwd worden als het meest waarschijnlijke of gebruikelijke scenario.

5.7 Beschikbaarheid van het prospectus en andere documenten

5.7.1 Prospectus

Het Prospectus zal enkel beschikbaar zijn in het Nederlands. De Samenvatting is beschikbaar in het Nederlands, met een vertaling in het Frans. Het Prospectus zal kosteloos ter beschikking van de kandidaat-beleggers worden gesteld vanaf 16 januari 2015 op de maatschappelijke zetel van de Emittent, Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, België. Het Prospectus is ook beschikbaar op het internet op de volgende website: www.qshf.be. De terbeschikkingstelling van het Prospectus houdt geen aanbod van Aangeboden Aandelen in ten opzichte van om het even welke persoon in om het even welk rechtsgebied waar het onwettelijk is een dergelijk aanbod te doen aan een dergelijke

persoon. Het Prospectus mag niet worden gekopieerd, beschikbaar worden gesteld of – wat de elektronische versie betreft - worden afgedrukt voor verspreiding anders dan overeenkomstig de beperkingen opgenomen in dit Prospectus (zie Hoofdstuk 4.4). Andere informatie op de website van de Emittent of enige andere website maakt geen deel uit van het Prospectus.

5.7.2 Vennootschapsdocumenten en andere informatie

De Emittent heeft haar (herwerkte en gewijzigde) (gecoördineerde) Statuten en andere akten die gepubliceerd moeten worden in de *Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad*, gepubliceerd en neergelegd ter griffie van de Rechtbank van Koophandel van Antwerpen (België), waar deze beschikbaar zijn voor het publiek. Een kopie van de meest recente coördinatie van de statuten is ook beschikbaar op de website van de Emittent (www.qshf.be).

Overeenkomstig de Belgische wetgeving moet de Emittent ook enkelvoudige jaarrekeningen opstellen. De enkelvoudige jaarrekeningen en het daarop betrekking hebbende verslag van de Commissaris voor het verlengde eerste boekjaar van de Emittent dat aanvang nam op 21 februari 2013 en zal worden afgesloten op 31 december 2014, zullen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, waar ze beschikbaar zullen zijn voor het publiek.

Daarnaast heeft de Emittent ook geconsolideerde historische financiële cijfers opgesteld voor de periode die aanvang nam op 21 februari 2013 tot en met 30 juni 2014, en dat tezamen met het daarop betrekking hebbende verslag van de Commissaris werd aangehecht als **Bijlage 2**.

5.8 Verantwoordelijkheid voor de audit van de rekeningen

BDO Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel te Da Vincilaan 9, bus E6, 1930 Zaventem, vertegenwoordigd door de heer Eric Thuysbaert, bedrijfsrevisor, kantoor houdend te Da Vincilaan 9, bus E6, 1930 Zaventem, werd bij de akte tot oprichting van de Emittent van 21 februari 2013 benoemd als Commissaris van de Emittent voor een mandaat van drie boekjaren, eindigend op de Algemene Vergadering in 2017.

5.9 Informatie van derden, deskundigenverklaringen en belangenverklaringen

Het Prospectus bevat geen verklaringen of verslagen van deskundigen, met uitzondering van de verslagen en verklaringen van de Commissaris en van de Vastgoeddeskundige. De Commissaris en de Vastgoeddeskundige hebben ingestemd met de opneming van hun verklaringen en verslagen in het Prospectus en met de vorm en de context waarin deze werden opgenomen.

6. KERNGEGEVENS

6.1 Verklaring inzake het werkkapitaal

De Zaakvoerder is van mening dat het werkkapitaal van de Emittent toereikend is om haar huidige en toekomstige verplichtingen voortvloeiend uit de verdere uitbouw van haar Vastgoedportefeuille deels na te leven, en dit voor ten minste 12 maanden vanaf de Datum van dit Prospectus. De Emittent heeft op datum van het Prospectus circa 2.000.000 EUR geldmiddelen beschikbaar en streeft ernaar om naar aanleiding van dit Aanbod bijkomend kapitaal op te kunnen halen ten belope van 5.002.500 EUR en bijkomend circa 7.000.000 EUR op te halen via bankfinancieringen en circa 6.000.000 EUR via verdere uitgiftes teneinde voor een totaal bedrag van circa 20.000.000 EUR te investeren in de uitbouw van haar Vastgoedportefeuille. Om de beoogde Vastgoedportefeuille van 42.500.000 EUR te realiseren, zal de Emittent in de toekomst overgaan tot verdere uitgiftes van Aandelen en/of obligaties door middel van één of meerdere private plaatsingen en/of openbare aanbiedingen. De timing en het welslagen van nieuwe, bijkomende aandelenuitgiftes evenals het finale bedrag van een uitgifte zal afhankelijk zijn van de marktappetijt op dat ogenblik.

6.2 Kapitalisatie en schuldenlast

De onderstaande tabellen bevatten de kapitalisatie en schuldenlast van de Emittent op 12 januari 2015.

Onderstaande informatie dient samen met de geconsolideerde historische financiële informatie over de Emittent te worden gelezen in Hoofdstuk 12.2.

6.2.1 Kapitalisatie

Bij de oprichting van de Emittent op 21 februari 2013 werd het kapitaal vastgesteld op 61.500 EUR

Sinds de oprichting van de Emittent werden verscheidene kapitaalsverhogingen doorgevoerd door de Emittent, zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Datum	Verrichting	Categorie Aandelen	Aantal Aandelen	(A) Geplaatst kapitaal	(B) Uitgifte-premie	Som van (A) & (B)
21/feb/13	Oprichting	A	6	€ 61 500,00	€ -	€ 61 500,00
7/mrt/13	Kapitaalverhoging	B	116	€ 1 136 800,00	€ -	€ 1 136 800,00
12/apr/13	Kapitaalverhoging	C	111	€ 1 090 256,43	€ 19 743,57	€ 1 110 000,00
26/feb/14	Kapitaalverhoging	D	50	€ 517 500,00	€ -	€ 517 500,00
24/apr/14	Kapitaalverhoging	D	300	€ 2 974 617,00	€ 130 383,00	€ 3 105 000,00
25/jul/14	Kapitaalverhoging	E	41	€ 406 530,99	€ 50 619,01	€ 457 150,00
3/okt/14	Kapitaalverhoging	E	232	€ 2 300 370,48	€ 286 429,52	€ 2 586 800,00
28/nov/14	Kapitaalverhoging	E	159	€ 1 576 547,01	€ 196 302,99	€ 1 772 850,00
Totaal:			1 015	€ 10 064 121,91	€ 683 478,09	€ 10 747 600,00

Bijgevolg bedraagt per 12 januari 2015 het maatschappelijk kapitaal van de Emittent 10.064.121,91 EUR, verdeeld in 1.015 Aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk één/1.015^{ste} van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. Het kapitaal is volledig en onvoorwaardelijk geplaatst en is integraal volgestort.

De uitgiftepremies van de Emittent, die werden geboekt naar aanleiding van bovenvermelde kapitaalverhogingen, bedragen 683.478,09 EUR.

6.2.2 Schuldenlast

De geconsolideerde financiële schuld van de Emittent en haar Dochtervennootschappen bedraagt 11.993.862 EUR op 12 januari 2015, zoals hieronder wordt weergegeven. De bankfinancieringen aangegaan bij ING België en Belfius Bank werden respectievelijk aangewend voor de aankoop van de panden 'Kothouse', 'Van Orley' en 'Home Ruhl'.

Bankschulden en Obligatieleningen (in €)	Quares Student Housing Comm. VA		Quares Student Housing Comm. VA		Quares SHF Kothouse BVBA	Quares SHF Bisc NV	Quares SHF Ruhl NV
					Kothouse	Van Orley	Home Ruhl
Bank					ING	Belfius	Belfius
Type krediet	Obligatie I (feb. '14)	Obligatie I (apr. '14)	Obligatie II (jul. '14)	Obligatie II (okt. '14)	Investeringskrediet	Wentelkrediet	Wentelkrediet
Startdatum	26/02/2014	24/04/2014	25/07/2014	3/10/2014	7/06/2011	24/06/2014	9/01/2015
Einddatum	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	14/06/2028	24/03/2019	24/03/2019
Interest	5,00%	5,00%	4,00%	4,00%	Euribor + 1,85%	Euribor + 1,95%	Euribor + 1,95%
Interest Rate Swaps					-	0,85%	0,300%
Hypothecaire inschrijving					25 000	25 000	25 000
Hypothecair mandaat					815 000	6 239 334	3 552 500
Initieel kredietbedrag					840 000	6 264 334	3 577 500
Obligo per 12/01/2015	300 000	530 000	250 000	410 000	755 994	6 170 368	3 577 500
Lange-termijn	300 000	530 000	250 000	410 000	709 324	6 076 404	3 577 500
Korte-termijn					46 670	93 964	0
Betaaldatum	30/06 van elk jaar	30/06 van elk jaar	31/10 van elk jaar	31/10 van elk jaar			
Totaal	Quares Student Housing Comm. VA, Quares SHF Kothouse BVBA, Quares SHF Bisc NV, Quares SHF Ruhl NV						
Obligo per 12/01/2015	€ 11 993 862						
Lange-termijn	€ 11 853 228						
Korte-termijn	€ 140 634						

6.3 Belangen van bij het aanbod betrokken natuurlijke en rechtspersonen

Onder voorbehoud van hetgeen volgt, zijn er naar weten van de Emittent geen natuurlijke personen en/of rechtspersonen die betrokken zijn bij het Aanbod en die een belang hebben bij het Aanbod.

6.4 Redenen voor het Aanbod en bestemming van de opbrengsten

De netto-opbrengst van het Aanbod (4.782.500 EUR), gecombineerd met het beschikbare bedrag onder de Financieringsovereenkomsten (7.158.166 EUR), zal de Emittent flexibiliteit bieden om in te spelen op een aantal (geïdentificeerde) investeringsopportuniteiten teneinde haar Vastgoedportefeuille verder uit te bouwen en haar groei-doelstelling te realiseren zoals beschreven in Hoofdstuk 10.1.1. Daartoe bestudeert de Emittent op continue basis investeringsprojecten. De Emittent verwacht dat een aantal van de investeringsprojecten zal bestaan uit voorverhuurde panden in de belangrijkste studentensteden in België maar dat er ook kan gewerkt worden met nieuw te ontwikkelen panden waarbij een *forward funding* of *for purchase* kan worden afgesloten. De Emittent verwacht dat dergelijke investeringen, zowel de vorm kunnen aannemen van een aankoop van vastgoed als van een aankoop van aandelen in vastgoedvennootschappen.

De Emittent heeft op de Datum van dit Prospectus voor meer dan 10.000.000 EUR mogelijke investeringen in het vooruitzicht. Deze investeringen passen binnen de strategie van de Emittent. In het bijzonder heeft de Emittent gevorderde en exclusieve gesprekken lopen met een verkoper van twee panden gelegen te Brussel (circa 150 kamers, waarvan er 16 zijn verhuurd op basis van jaarcontracten en er circa 135 kamers nog moeten worden gebouwd), waardoor de geografische spreiding niet zou verbeteren, integendeel, vergroot de concentratie in Brussel. Vermits Brussel de grootste studentenstad is in België en er in Brussel het grootste tekort is aan kwaliteitsvolle studentenaccommodatie, beoordeelt de Emittent deze bijkomende investering in Brussel niet als een toename van haar investeringsrisico's. Indien de Emittent er in slaagt deze panden te verwerven, zouden het ongeveer een derde van de waarde van de portefeuille vertegenwoordigen.

Op Datum van dit Prospectus kan de Emittent niet met zekerheid alle bijzondere toepassingen voor de opbrengsten van het Aanbod voorspellen, of de bedragen die werkelijk besteed zullen worden aan de hierboven vermelde aanwending. De Emittent zal naar eigen goeddunken de bedragen en timing bepalen van haar werkelijke uitgaven, die zullen afhangen van vele factoren, zoals de evolutie van de

Schuldgraad van de Emittent, de beschikbaarheid van gepaste investeringsmogelijkheden, de mogelijkheid om onder aanvaardbare voorwaarden een overeenkomst tot aankoop van vastgoed te bereiken met potentiële verkopers, de netto opbrengst die werkelijk wordt bekomen door de Emittent en de operationele kosten en uitgaven van de Emittent.

7. INFORMATIE OVER DE AANGEBODEN AANDELEN

7.1 Aard en vorm van de Aangeboden Aandelen

7.1.1 Aard van de Aangeboden Aandelen

Alle Aangeboden Aandelen zullen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht. De Aangeboden Aandelen zullen bestaan uit nieuwe gewone aandelen van categorie F (ISIN-code: BE 6272459510) zonder nominale waarde en met stemrecht die het kapitaal van de Emittent (uitgedrukt in euro) zullen vertegenwoordigen. De Aandelen zullen volledig worden volstort op de Uitgiftedatum en zijn vrij verhandelbaar.

7.1.2 Vorm van de Aangeboden Aandelen

Alle Aangeboden Aandelen zullen worden uitgegeven op naam.

7.1.3 Munteenheid

De Aandelen, en bijgevolg ook de Aangeboden Aandelen, zijn uitgegeven in euro.

7.2 Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken

De Aandelen zijn onderworpen aan het Belgisch recht. De hoven en rechtbanken van Antwerpen zullen overeenkomstig artikel 40 van de Statuten bevoegd zijn voor enig geschil dat zou ontstaan uit hoofde van of in verband met het Aanbod van de Aangeboden Aandelen tussen de aandeelhouders, de inschrijvers en de Emittent.

7.3 Aan de Aandelen verbonden rechten

7.3.1 Algemeen

Naast de Aangeboden Aandelen, heeft de Emittent de volgende categorieën van Aandelen uitgegeven:

- A-Aandelen, die uitsluitend werden onderschreven op de oprichting door de Zaakvoerder (6 Aandelen in totaal, zonder nominale waarde);
- B-Aandelen, die onderschreven werden door de initiële investeerders in februari 2013 (116 Aandelen in totaal, zonder nominale waarde);
- C-Aandelen: die onderschreven werden door investeerders in maart 2013 (111 Aandelen in totaal, zonder nominale waarde);
- D-Aandelen: die onderschreven werden door investeerders in februari en april 2014 (350 Aandelen in totaal, zonder nominale waarde); en
- E-Aandelen: die onderschreven werden door investeerders in juli, oktober en november 2014 (432 Aandelen in totaal, zonder nominale waarde).

Alle categorieën van Aandelen hebben dezelfde rechten, behoudens het preferente uitkeringsrecht van de A-Aandelen en het preferente uitkeringsrecht van de B-Aandelen ingeval van vereffening van de Emittent (zie Hoofdstuk 7.3.6).

De Aangeboden Aandelen zullen allen Aandelen van categorie F zijn en allen van dezelfde rechten en voordelen genieten als de bestaande Aandelen van categorie C, D, en E uitgegeven door de Emittent.

De Aangeboden Aandelen zullen allen aan hun houder een stemrecht en een recht op vertegenwoordiging in de Algemene Vergadering overeenkomstig de wettelijke en statutaire voorwaarden verlenen. In het kader van de winstuitkering zal elk Aangeboden Aandelen op dezelfde wijze dividendgerechtigd zijn.

De eigendom van de Aangeboden Aandelen zal op de Uitgiftedatum en na betaling van de Uitgifteprijs aan de kandidaat-beleggers worden overgedragen.

7.3.2 Stemrechten

Elk Aandeel geeft recht op één stem in de Algemene Vergadering, onder voorbehoud van de gevallen voorzien bij wet waarin het stemrecht wordt geschorst. De Aandeelhouders kunnen stemmen bij volmacht.

Wanneer het Aandeel toebehoort aan blote eigenaars en vruchtgebruikers worden alle rechten, inbegrepen het stemrecht, uitgeoefend door de vruchtgebruiker(s). De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

De Algemene Vergadering is exclusief bevoegd om beslissingen te nemen met betrekking tot:

- de vaststelling van de jaarrekening;
- de bestemming van de beschikbare winst;
- de benoeming en het ontslag van de Commissaris;
- de vaststelling van de bezoldiging van de Zaakvoerder en de Commissaris;
- het instellen van de vennootschapsvordering tegen de Zaakvoerder en de Commissaris;
- het verlenen van kwijting aan de Zaakvoerder en de Commissaris;
- het goedkeuren van wijzigingen aan de statuten van de Emittent; en
- de ontbinding, de fusie en andere vormen van reorganisatie van de Emittent.

De Algemene Vergadering heeft voorts alle bevoegdheden die voortvloeien uit het Wetboek van vennootschappen, en is met name bevoegd om wijzigingen aan te brengen in de Statuten (inclusief de benoeming of desgevallend herbenoeming van de Zaakvoerder).

7.3.3 Dividenden

Hoewel geen uitkering van dividenden wordt voorzien (zie Hoofdstuk 12.5) en onder voorbehoud van hetgeen volgt zullen, indien op enig ogenblik wordt overgegaan tot de toekenning van dividenden, alle Aandelen op dezelfde wijze in de resultaten van de Emittent participeren en recht geven op een gedeelte van de dividenden die zullen worden uitgekeerd. De Aandelen geven geen recht op een preferent dividend.

De Bestaande Aandelen van de Emittent geven, in het geval van uitkeerbare winst, recht op een dividend voor het volledige lopende boekjaar 2013/2014, alsook voor de toekomstige boekjaren van de Vennootschap. De Aangeboden Aandelen geven, in het geval van uitkeerbare winst, recht op een dividend (in beginsel zal echter geen dividend worden uitgekeerd) voor het lopende boekjaar 2013/2014, *pro rata* het dividend waarop de bestaande Aandelen recht zullen hebben voor het lopende boekjaar 2013/2014 alsook op de dividenden van de toekomstige boekjaren van de Emittent. Overeenkomstig het dividendbeleid (Hoofdstuk 12.4) van de Emittent wordt niet voorzien in een uitkering van dividenden gedurende de looptijd van de Emittent.

Verder heeft de Zaakvoerder de bevoegdheid om op het resultaat van het boekjaar een interim-dividend uit te keren. Deze uitkering mag alleen geschieden op de winst van het lopende boekjaar, in voorkomend geval verminderd met het overgedragen verlies of vermeerderd met de overgedragen winst, zonder onttrekking aan de gevormde reserves en met inachtneming van de reserves die krachtens een wettelijke of statutaire bepaling moeten worden gevormd.

De uitbetaling van de dividenden gebeurt op het tijdstip en op de plaats door de Zaakvoerder vastgesteld.

Overeenkomstig artikel 2277 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek verjaart het recht op de uitbetaling van dividenden na een periode van vijf jaar na de uitkeringsdatum, en dit ten voordele van de Emittent.

7.3.4 Voorkeurrechten

Het Wetboek van vennootschappen kent de Aandeelhouders een voorkeurrecht toe, op evenredige basis, in geval van een verhoging van het maatschappelijk kapitaal door een inbreng in geld. De Algemene Vergadering, of in voorkomend geval de Zaakvoerder in het kader van het toegestane kapitaal, is bevoegd om het voorkeurrecht te beperken of op te heffen, overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen en mits inachtneming van de verplichtingen betreffende speciale verslagen.

Ingeval de Zaakvoerder beslist tot opheffing van het voorkeurrecht, dient hij zulks te verantwoorden in een omstandig verslag. Tevens wordt een verslag opgesteld door de Commissaris. In geval van beperking of opheffing van het voorkeurrecht kan de Zaakvoerder bepalen dat bij de toekenning van nieuwe aandelen voorrang wordt gegeven aan de Bestaande Aandeelhouders.

De Zaakvoerder is eveneens bevoegd het voorkeurrecht te beperken of op te heffen ten gunste van één of meer bepaalde personen, andere dan personeelsleden van de Emittent of van haar Dochtervennootschappen. In dat geval dienen de voorwaarden gesteld door het Wetboek van vennootschappen nageleefd te worden. De Zaakvoerder kan deze bevoegdheid uitoefenen gedurende vijf jaar te rekenen vanaf 21 februari 2013. Deze bevoegdheid kan worden hernieuwd overeenkomstig de geldende wettelijke bepalingen.

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld wordt een voorkeurrecht verleend aan de Bestaande Aandeelhouders van de Emittent, naar rato van het deel van het kapitaal dat hun Aandelen vertegenwoordigen op het moment van de kapitaalverhoging.

7.3.5 Toegestane kapitaal

Overeenkomstig artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen kunnen de statuten aan de Zaakvoerder de bevoegdheid toekennen om het geplaatste maatschappelijk kapitaal in één of meer malen tot een bepaald bedrag te verhogen dat, voor de vennootschappen die een publiek beroep op het spaarwezen doen of hebben gedaan, niet hoger mag zijn dan het bedrag van dat maatschappelijk kapitaal. Onder dezelfde voorwaarden kunnen de statuten de Zaakvoerder de bevoegdheid toekennen om converteerbare obligaties of warrants uit te geven.

Deze bevoegdheid kan slechts worden uitgeoefend gedurende vijf jaar te rekenen van de bekendmaking van de oprichtingsakte of van de wijziging van de statuten. Zij kan echter door de Algemene Vergadering, bij een besluit genomen volgens de regels die voor de wijziging van de statuten zijn gesteld, in voorkomend geval met toepassing van artikel 560 van het Wetboek van vennootschappen, één of meerdere malen worden hernieuwd voor een termijn die niet langer mag zijn dan vijf jaar. Wanneer de Algemene Vergadering besluit om deze bevoegdheid te vernieuwen, worden de bijzondere omstandigheden waarin van het toegestane kapitaal kan worden gebruikgemaakt en de hierbij nagestreefde doeleinden in een bijzonder verslag uiteengezet. In voorkomend geval wordt dit verslag in de agenda vermeld. Een afschrift ervan kan worden verkregen overeenkomstig artikel 535 van het Wetboek van vennootschappen. Het ontbreken van dit verslag heeft de nietigheid van de beslissing van de Algemene Vergadering tot gevolg.

In de oprichtingsakte van de Emittent verleden op 21 februari 2013 werd aan de Zaakvoerder de bevoegdheid toegekend om het maatschappelijk kapitaal te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal. Deze bevoegdheid werd toegekend voor een periode van vijf jaar vanaf de publicatie van de oprichtingsakte in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, zijnde tot 8 maart 2018 voor een bedrag van maximum 50 miljoen EUR. Ingevolge de statutenwijziging die plaatsvond op 12 november 2014, werd het maximum bedrag waarmee het maatschappelijk kapitaal kan worden verhoogd, gelijkgesteld aan het maatschappelijk kapitaal van de Emittent zoals vastgesteld bij beslissing van de Zaakvoerder

van 3 oktober 2014 tot vaststelling van verwezenlijking van de kapitaalverhoging, zijnde 8.487.574,90 EUR. Dit teneinde de statuten in overeenstemming te brengen met de bepalingen van artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen van toepassing op vennootschappen die een openbaar beroep op het spaarwezen doen of hebben gedaan. Daarnaast werd overeenkomstig artikel 604 van het Wetboek van vennootschappen door de buitengewone algemene vergadering op 12 november 2014 besloten om het toegestane kapitaal te vernieuwen. Hierbij werd aan de Zaakvoerder de machtiging verleend om, voor een periode van vijf jaar en met ingang vanaf de datum van bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de statutaire zaakvoerder tot vaststelling van verwezenlijking van de kapitaalverhoging volgend op de afsluiting van het Aanbod, het geplaatste maatschappelijke kapitaal in één of meerdere malen te verhogen tot een bedrag dat gelijk is aan het maatschappelijk kapitaal zoals dit zal worden vastgesteld bij bovenvermelde beslissing.

7.3.6 Rechten na vereffening

Ingeval wordt overgegaan tot vereffening van de Emittent wordt de opbrengst van de vereffening, na aanzuivering van alle schulden, lasten en vereffeningskosten, en na toekenning van de preferente uitkering voor de A-Aandelen en de preferente uitkering voor de B-Aandelen zoals hierna toegelicht, verdeeld onder de Aandeelhouders naar rato van hun deelneming. Deze preferente uitkering wordt eveneens toegekend in het kader van een overdracht van de Aandelen bij het verstrijken van de beleggingshorizon, zie hiervoor Hoofdstuk 12.5.

De preferente uitkering voor de A-Aandelen komt aan de Zaakvoerder toe als houder van de A-Aandelen en zal verschuldigd zijn overeenkomstig artikel 35 van de Statuten indien het enkelvoudig bruto rendement voor de Aandeelhouders meer dan 5% bedraagt. De voornaamste eigenschappen van deze preferente uitkering zijn de volgende:

- de uitkering wordt als volgt, in schijven berekend:

Behaald enkelvoudig bruto rendement voor de Aandeelhouder	Preferente Uitkering voor de Zaakvoerder
Bruto rendement kleiner of gelijk aan 5,0%	Geen
Bruto rendement tussen >5,0% en 6,0%	10% van het bijkomstige bruto rendement
Bruto rendement tussen >6,0% en 7,0%	15% van het bijkomstige bruto rendement
Bruto rendement hoger dan 7,0%	20% van het bijkomstige bruto rendement

waarbij het bruto rendement per categorie van Aandelen als volgt wordt berekend:

$$\text{Bruto rendement} = \text{rendement/inschrijvingsprijs} * 100\% / \text{looptijd}$$

waarbij:

- o het rendement gelijk is aan het verschil tussen i) de waarde van een aandeel bij vereffening of verkoop van alle Aandelen bij het bereiken van het einde van de beleggingshorizon (na de Preferente Uitkering voor de B-Aandelen) en ii) de inschrijvingsprijs van het relevante aandeel;
- o de looptijd gelijk is aan de periode die start op het ogenblik van de uitgifte van het relevante aandeel en eindigt op de datum van verkoop bij het bereiken van het einde van de beleggingshorizon of, desgevallend, de datum van sluiting van de vereffening;
- de uitkering zal verschuldigd zijn in één van de drie volgende gevallen:
 - o ofwel ter gelegenheid van de vereffening van de Emittent, indien de Algemene Vergadering beslist dat de beëindiging van de beleggingshorizon onder deze vorm

plaats dient te vinden (in dergelijk geval zal de eventueel verschuldigde preferente uitkering voor de A-Aandelen betaald worden na de preferente uitkering voor de B-Aandelen, zie hierna);

- ofwel ter gelegenheid van de verkoop van alle Aandelen van de Emittent bij het bereiken van het einde van de beleggingshorizon goedgekeurd door de Algemene Vergadering (zie Hoofdstuk 12.5); in dergelijk geval zal de uitkering betaald worden bij de verdeling van de koopprijs, volgens dezelfde volgorde als deze voorzien ingeval van vereffening;
- ofwel indien de Zaakvoerder na 31 december 2020 een vereffening dan wel een verkoop van de Aandelen van de Emittent aan de Algemene Vergadering heeft voorgesteld en de door de Zaakvoerder voorgestelde *beëindiging van de beleggingshorizon* door de Algemene Vergadering wordt geweigerd. In dit geval wordt de preferente uitkering voor de A-Aandelen door de Emittent betaald aan de Zaakvoerder onder de vorm van een succesvergoeding en zal, voor het bepalen van het bruto rendement, de looptijd geacht worden te eindigen op de datum van afsluiting van het boekjaar die de desbetreffende Algemene Vergadering voorafgaat (en ten vroegste 31 december 2020). Eenmaal deze vergoeding betaald wordt, zal de Zaakvoerder niet langer aanspraak kunnen maken op een uitkering in het kader van een daaropvolgende vereffening of verkoop van de Aandelen.

De preferente uitkering voor de B-Aandelen zal 2% bedragen van de waarde per Aandeel van de Emittent op het ogenblik van vereffening of verkoop, vermenigvuldigd met het aantal B-Aandelen zoals vastgesteld en uitkeerbaar in de volgende gevallen:

- in geval van vereffening van de Emittent, zal deze preferente uitkering berekend worden op de gemiddelde waarde van de Aandelen op het ogenblik van de vereffening en zal het uitbetaald worden na terugbetaling van de kapitaalbreng van alle Aandelen;
- ingeval van verkoop van alle Aandelen van de Emittent bij het bereiken van de beleggingshorizon besproken in Hoofdstuk 12.5, zal deze Preferente Uitkering berekend worden op de gemiddelde verkoopprijs van alle Aandelen, volgens dezelfde volgorde als deze voorzien ingeval van vereffening.

De houders van C-Aandelen, D-Aandelen, E-Aandelen en van de Aangeboden Aandelen (zijnde F-Aandelen) hebben geen recht op Preferente Uitkeringen.

7.3.7 Verwerving en vervreemding van eigen Aandelen

De Emittent mag haar eigen Aandelen niet verkrijgen noch in pand nemen dan na vervulling van de formaliteiten en de voorwaarden voorgeschreven in artikel 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen.

Op heden houdt de Emittent geen eigen Aandelen aan.

7.4 Goedkeuringen

De uitgifte van de Aangeboden Aandelen wordt uitgevoerd op basis van de beslissing van Zaakvoerder genomen op 28 november 2014 om over te gaan tot de uitgifte van Aandelen van een nieuwe categorie F in het kader van een kapitaalverhoging in speciën ten belope van maximum 5.002.500 EUR met opheffing of beperking van het voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders, aan een Uitgifteprijs van 11.500 EUR (exclusief distributiekosten, zie Hoofdstuk 8.6), door middel van een openbaar aanbod onderworpen aan de bepalingen van de Prospectuswet.

Bovenvermelde beslissing werd genomen door de Zaakvoerder op basis van de hem toegekende machtiging in het kader van het toegestane kapitaal, overeenkomstig artikel 6 (*Toegestane kapitaal*) van de Statuten en zoals nader toegelicht in Hoofdstuk 7.3.5 van dit Prospectus.

7.5 Uitgiftedatum

De notariële akte houdende de beslissing van de Zaakvoerder tot kapitaalverhoging bij wijze van een inbreng in speciën werd verleden op 28 november 2014, en de vaststelling van deze kapitaalverhoging zal gerealiseerd worden op Uitgiftedatum. Bij de realisatie zal de notaris, op verzoek van de Zaakvoerder, een akte verlijden waarin verder het bedrag van de kapitaalverhoging wordt vastgesteld. Als gevolg van deze verklaring zullen de Aangeboden Aandelen worden uitgegeven.

7.6 Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de Aandelen

De Aandelen van de Emittent zijn in beginsel vrij overdraagbaar, onder voorbehoud van de hierna uiteengezette modaliteiten en beperkingen (zie artikel 8 van de Statuten).

- i. Indien een bod ter kennis wordt gebracht van de Zaakvoerder om het geheel van de Aandelen van de Emittent te verwerven tegen een prijs die minimaal gelijk is aan de intrinsieke waarde van de Aandelen vastgesteld op basis van de laatst bekende taxatiewaarde van de Vastgoedportefeuille uitgevoerd door een door de Emittent aangestelde vastgoeddeskundige, dan kan de Zaakvoerder de Algemene Vergadering samenroepen om over dit bod te beraadslagen. De Algemene Vergadering zal geldig kunnen beraadslagen wanneer de aanwezigen en vertegenwoordigden ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. Als dit quorum niet vervuld is, zal een nieuwe Algemene Vergadering worden bijeengeroepen welk geldig zal kunnen beraadslagen ongeacht het door de aanwezige of vertegenwoordigde Aandeelhouders vertegenwoordigde deel van het kapitaal).
- ii. Het bod wordt goedgekeurd door de Algemene Vergadering met een gewone meerderheid. Indien de Algemene Vergadering haar goedkeuring heeft gegeven, dan kan de Zaakvoerder of iedere belanghebbende Aandeelhouder (d.i. één of meerdere aandeelhouders die voor de goedkeuring hebben gestemd) de overige Aandeelhouders (ongeacht of deze aandeelhouders voor of tegen hebben gestemd, zich onthouden hebben dan wel niet hebben deelgenomen aan de stemming of de algemene vergadering) verplichten om (i) alle Aandelen die door hen worden gehouden over te dragen aan de voorwaarden zoals goedgekeurd door de Algemene Vergadering, en (ii) hierbij de volgende verklaringen en waarborgen te verstrekken (onverminderd enige garanties of verplichtingen opgenomen in de goedgekeurde koopverkoopovereenkomst):
 - (i) hij/zij is de exclusieve eigenaar is van de betrokken aandelen en heeft het onbeperkte recht en de exclusieve bevoegdheid om de volle eigendom van de betrokken aandelen over te dragen,
 - (ii) de betrokken Aandelen niet zijn belast met enig recht van een derde (met inbegrip van zonder beperking, enig recht van hypotheek, pand, vruchtgebruik, optierecht, voorkooprecht, voorkeurrecht of erfdiensbaarheid);
 - (iii) de betrokken Aandelen, en hun overdraagbaarheid, aan geen enkele beperking zijn onderworpen, anders dan de beperkingen die onmiddellijk voortvloeien uit de wet of de Statuten.
- iii. Indien de Algemene Vergadering haar goedkeuring niet verleent, gaat de verkoop in ieder geval niet door en kunnen de Aandeelhouders niet worden verplicht om de door hen aangehouden Aandelen te verkopen of over te dragen.

- iv. Teneinde bovenvermeld bod te bewerkstelligen, is de Zaakvoerder bevoegd om met iedere derde-geïnteresseerde een koop-verkoopovereenkomst voor de verkoop van het geheel van de Bestaande Aandelen te onderhandelen en desgevallend te sluiten onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de Algemene Vergadering. Hiertoe kan de Zaakvoerder zonder enige beperking, de voorwaarden en modaliteiten van dergelijke koop-verkoopovereenkomst in overweging nemen, onderhandelen, wijzigen, definitief vaststellen en de koop-verkoopovereenkomst ondertekenen, de volledige koopprijs in ontvangst nemen en enige bijkomende documenten of andere communicatie die verstrekt dient te worden door de Emittent goedkeuren en ondertekenen en, in het algemeen en zonder enige beperking, alle maatregelen nemen en alle handelingen te stellen die nodig of nuttig kunnen zijn.
- v. De Zaakvoerder kan, in het kader van een verkoop overeenkomstig artikel 8 van de Statuten, eventueel gemaakte kosten alsook een vergoeding (welke ter goedkeuring van de Algemene Vergadering zal voorgelegd moeten worden), voor zijn tussenkomst doorrekenen aan de verkopende Aandeelhouders.
- vi. Voor het verdelen van de koopprijs voor alle Aandelen zal, bij het bepalen van de onderlinge waarde van de verschillende categorieën Aandelen, rekening worden gehouden met de preferente uitkering waartoe de A-Aandelen en B-Aandelen gerechtigd zijn met toepassing van de allocatieregel voorzien ingeval van uitkering naar aanleiding van een vereffening (zie ook Hoofdstuk 7.3.6 en artikel 8, laatste paragraaf van de Statuten).

7.7 Wettelijke reglementering betreffende openbare overnamebiedingen en het openbaar uitkoopbod

7.7.1 Algemeen

De Emittent is onderworpen aan de Belgische reglementering betreffende het openbare overnamebiedingen en het openbaar uitkoop bod, zijnde de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen en twee koninklijke besluiten van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen (“**Koninklijk Besluit 1**”) en op de openbare uitkoopbiedingen (“**Koninklijk Besluit 2**”).

Sinds de oprichting van de Emittent werd noch een openbaar overnamebod, noch een openbaar uitkoopbod, met betrekking tot de Aandelen door derden uitgebracht.

Het regime van het verplicht openbaar bod is niet van toepassing op de Emittent zolang de Aandelen van de Emittent niet genoteerd worden op een Belgische gereguleerde markt.

7.7.2 Vrijwillig openbaar overnamebod

Opdat een persoon (hierna de “bieder”) een vrijwillig overnamebod kan uitbrengen, dient (i) het bod te slaan op alle Aandelen die nog niet in zijn bezit zijn of in het bezit van een met hem verbonden persoon, (ii) de bieder de nodige financiële middelen voorhanden te hebben, en (iii) het bod uitgebracht te worden volgens de voorwaarden en regels opgenomen in het Koninklijk Besluit 1.

Als de bieder een vrijwillig bod wenst uit te brengen dient hij de FSMA in te lichten en een dossier en prospectus over te maken met betrekking tot de prijs en de voorwaarden van het bod. Keurt de FSMA het prospectus goed, dan zal zij dit openbaar maken en melden aan de Belgische gereguleerde markt waarop de Aandelen van de Emittent zijn toegelaten tot de verhandeling, de Emittent zelf, en de bieder. De Zaakvoerder zal vervolgens haar standpunt moeten geven over het bod van de bieder.

Tijdens de biedperiode zal de bieder het prospectus beschikbaar maken aan de aandeelhouders van de Emittent. Behoudens bepaalde uitzonderingen opgenomen in het Koninklijk Besluit 1, onder meer een

tegenbod van een andere partij, kan de bieder gedurende de biedperiode zijn bod niet intrekken of wijzigen, tenzij dit ten voordele van de aandeelhouders van de Emittent zou zijn.

Indien de Emittent tijdens de biedperiode zou beslissen tot het uitgeven van nieuwe aandelen, of enige andere beslissing zou nemen die ertoe strekt om het bod te doen mislukken, zal zij de FSMA hiervan onverwijld op de hoogte brengen.

De aanvaardingsperiode bedraagt minimum 2 weken en maximum 10 weken, die in uitzonderlijke gevallen kan verlengd worden, bijvoorbeeld in geval van een actie tot het dwarsbomen van het bod door de Emittent. Binnen de vijf Werkdagen na de aanvaardingsperiode publiceert de bieder de resultaten, en, indien succesvol, betaalt hij de voor de aandelen aangeboden prijs.

Het bod wordt verplicht heropend indien de bieder (i) na de aanvaardingsperiode van het bod 90% van de aandelen bezit, (ii) binnen 3 maand na de aanvaardingsperiode van het bod de schrapping van de gereglementeerde markt vraagt, of (iii) zich voor het verstrijken van de aanvaardingsperiode van het bod heeft verbonden tot het verwerven van de resterende aandelen tegen een hogere prijs.

7.7.3 Openbaar uitkoopbod en sell-out

In overeenstemming met artikel 513 van het Wetboek van vennootschappen en het Koninklijk Besluit 2, kan een aandeelhouder, of kunnen meerdere aandeelhouders handelend in onderling overleg, die meer dan 95% van de Aandelen in de Emittent bezit(ten) (hierna de “uitkoper”), de overige aandeelhouders verplichten hun Aandelen aan hem/hen te verkopen.

Dit bod moet slaan op alle resterende Aandelen en de uitkoper dient de nodige financiële middelen voorhanden te hebben om deze Aandelen te verwerven.

Als de uitkoper een uitkoopbod wenst uit te brengen zal hij de FSMA inlichten en een dossier overmaken met betrekking tot de prijs en de voorwaarden van het geplande uitkoopbod, alsook een verslag van een onafhankelijke expert. Keurt de FSMA het uitkoopbod goed, dan zal zij dit openbaar maken en melden aan de Belgische gereglementeerde markt, de Emittent en de uitkoper.

Binnen de 15 Werkdagen na de openbaarmaking door de FSMA, kunnen de minderheidsaandeelhouders hun bezwaren op het uitkoopbod en de waardering van de Aandelen meedelen aan de FSMA. De FSMA zal vervolgens binnen de 15 Werkdagen haar opmerkingen op het uitkoopbod meedelen aan de uitkoper.

De uitkoper zal een prospectus beschikbaar maken aan de overige aandeelhouders van de Emittent die zal moeten worden goedgekeurd door de Zaakvoerder.

De aanvaardingsperiode bedraagt minimum 2 weken en maximum 10 weken. Binnen de vijf Werkdagen na de aanvaardingsperiode publiceert de uitkoper de resultaten en betaalt hij de prijs. De Aandelen die niet werden aangeboden worden geacht van rechtswege over te gaan op de uitkoper.

Wanneer, als gevolg van een (heropend) overnamebod, de bieder (of één of meerdere personen die handelen in onderling overleg met de bieder) 95% of meer van de Aandelen van de Emittent bezit, en op voorwaarde dat de bieder minstens 90% van de aandelen binnen het uitkoopbod heeft verworven, heeft elke effectenhouder het recht om de bieder zijn Aandelen te laten overnemen aan de biedprijs.

7.8 Belastingstelsel

7.8.1 Algemeen

Hierna volgt een algemeen overzicht van de voornaamste Belgische federale fiscale behandeling van de aankoop, eigendom en vervreemding van de Aangeboden Aandelen in de Emittent.

Dit overzicht is gebaseerd op de Belgische fiscale wetten, reglementering en administratieve interpretaties die van kracht zijn op de Datum van dit Prospectus. Wijzigingen in de Belgische fiscale wetgeving, reglementering en administratieve interpretaties, inclusief wijzigingen die mogelijk een retroactief effect hebben, kunnen een invloed hebben op de geldigheid van dit overzicht.

Dit overzicht heeft niet tot doel een juridisch of fiscaal advies te zijn noch een exhaustief overzicht te geven van alle fiscale beschouwingen die relevant kunnen zijn bij de beslissing om de Aangeboden Aandelen te verwerven, aan te houden of te vervreemden, of om dividenden, liquidatieboni of andere uitkeringen ten gevolge van deze Aangeboden Aandelen te verkrijgen. Iedere kandidaat-belegger moet daarvoor zijn eigen fiscale adviseur raadplegen.

Dit overzicht heeft enkel betrekking op aandeelhouders Belgische inwoners en niet op niet-inwoners. Voor dit overzicht wordt als een Belgische inwoner beschouwd (i) een individu onderworpen aan de Belgische personenbelasting (d.i. een individu dat gedomicilieerd is in België, of de zetel van zijn fortuin in België heeft, of een persoon gelijkgesteld met een Belgisch inwoner voor doeleinden van het Belgisch fiscaal recht), (ii) een vennootschap onderworpen aan de vennootschapsbelasting (d.i. een vennootschap die haar maatschappelijke zetel, de voornaamste inrichting, of de zetel van bestuur of beheer in België heeft) of (iii) een rechtspersoon onderworpen aan de Belgische rechtspersonenbelasting (d.i. een rechtspersoon andere dan een vennootschap onderworpen aan de vennootschapsbelasting, die haar maatschappelijke zetel, de voornaamste inrichting, of de zetel van bestuur of beheer in België heeft). Een Belgische niet-inwoner is een persoon die niet een Belgisch inwoner is.

7.8.2 Dividenden

Voor Belgische belastingdoeleinden is het brutobedrag van alle uitkeringen die de Emittent aan de Aandeelhouders doet in het algemeen belastbaar als dividend, behalve wat betreft de terugbetaling van werkelijk gestort kapitaal en gestorte uitgiftepremies, op voorwaarde dat deze terugbetaling gebeurt in overeenstemming met de bepalingen van het Belgische Wetboek van vennootschappen.

Dividenden uitgekeerd op de Aangeboden Aandelen zijn in principe onderworpen aan Belgische roerende voorheffing ten belope van 25% bij betaalbaarstelling of toekenning.

Er is geen roerende voorheffing verschuldigd op dividenden betaald aan in België gevestigde vennootschappen, op voorwaarde dat de in België gevestigde vennootschap op het ogenblik van de dividenduitkering een deelneming in het kapitaal van de Emittent aanhoudt (of zal aanhouden) van ten minste 10% gedurende een ononderbroken tijdsduur van ten minste één jaar.

Voor natuurlijke personen onderworpen aan de personenbelasting die de Aangeboden Aandelen niet aanhouden voor professionele doeleinden en voor rechtspersonen onderworpen aan de rechtspersonenbelasting, is de Belgische roerende voorheffing de eindbelasting op hun dividendinkomsten. Dividenden die hieraan onderworpen zijn geweest, moeten niet in de belastingaangifte van een dergelijke persoon worden vermeld.

Voor natuurlijke personen onderworpen aan de personenbelasting die de Aangeboden Aandelen aanhouden voor professionele doeleinden en voor vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting moet het brutobedrag aan dividenden met inbegrip van de roerende voorheffing, maar na aftrek van eventuele buitenlandse voorheffingen, in principe bij de belastbare inkomsten worden gevoegd en zijn deze belastbaar aan respectievelijk een tarief van 33,99% (tenzij indien het progressieve tarief van toepassing is) als de investeerder een vennootschap is en aan de gewone progressieve tarieven (die variëren tussen 25% en 50%, al naargelang de totale inkomsten, te verhogen met gemeentelijke opcentiemen) indien de investeerder een natuurlijke persoon is. Echter, onder bepaalde voorwaarden kunnen vennootschappen 95% van de ontvangen dividenden uit de belastbare basis uitsluiten (de zogeheten aftrek van definitief belaste inkomsten of "DBI"). De betaalde

roerende voorheffing is verrekenbaar met de te betalen eindbelasting en is terugbetaalbaar in de mate dat zij de uiteindelijk te betalen belasting overschrijdt.

7.8.3 Meerwaarden en minderwaarden op de Aangeboden Aandelen

Natuurlijke personen onderworpen aan de personenbelasting die de Aangeboden Aandelen niet aanhouden voor professionele doeleinden zijn in principe niet belastbaar op meerwaarden uit de verkoop, ruil of een andere verrichting op de Aangeboden Aandelen. Minderwaarden zijn in principe niet aftrekbaar. Niettegenstaande het voorgaande, kan de meerwaarde op de Aangeboden Aandelen behaald door een dergelijk individu onderworpen zijn aan een belasting van 33% (plus de lokale belastingen), indien de meerwaarde werd behaald buiten het normaal beheer van een privé vermogen. Minderwaarden uit dergelijke verrichtingen zijn aftrekbaar van de belastbare inkomsten uit soortgelijke verrichtingen en overdraagbaar gedurende vijf aanslagjaren. Ook voor natuurlijke personen onderworpen aan de personenbelasting die de Aangeboden Aandelen aanhouden voor professionele doeleinden zijn de meerwaarden in principe belastbaar, mogelijk aan een verlaagd tarief van 16,5%, en de minderwaarden in principe aftrekbaar.

Vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting zijn belastbaar op verwezenlijkte of vastgestelde meerwaarden op de Aangeboden Aandelen aan een afzonderlijk tarief van 0,412%, voor zover deze vennootschap voor het aanslagjaar dat verbonden is aan het belastbaar tijdperk waarin de meerwaarde werd verwezenlijkt of vastgesteld, op grond van artikel 15 van het Wetboek van vennootschappen niet als kleine vennootschap wordt aangemerkt. Er kunnen geen aftrekken noch enige compensatie met verlies van het belastbaar tijdperk worden verricht op die meerwaarden.

Niettegenstaande het voorgaande, zijn vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting ook belastbaar op de meerwaarden op de Aangeboden Aandelen in twee specifieke gevallen: (i) wanneer de zogeheten taxatievoorwaarde van artikel 203 van het Wetboek Inkomstenbelastingen 1992 niet wordt nageleefd (d.i. vereenvoudigd dat de vennootschap van dewelke de aandelen worden vervreemd gevestigd is in een fiscaal vluchtland of een bijzonder fiscaal regime kent) of wanneer (ii) de aldus vervreemde Aangeboden Aandelen voor de vervreemding niet aangehouden werden in volle eigendom voor een periode van minstens één jaar. Indien de taxatievoorwaarde sub (i) niet werd nageleefd, zal de meerwaarde belastbaar zijn aan een tarief van 33,99%. Indien de minimum houdperiode sub (ii) niet werd nageleefd, zal de meerwaarde belastbaar zijn aan een verlaagd tarief van 25,75%.

Minderwaarden behaald door vennootschappen zijn niet aftrekbaar, behalve minderwaarden behaald naar aanleiding van de vereffening van de Emittent, ten belope van het fiscale kapitaal van de Emittent dat door de Aangeboden Aandelen wordt vertegenwoordigd.

Rechtspersonen onderworpen aan de rechtspersonenbelasting zijn in principe niet belastbaar op meerwaarden uit de verkoop, ruil of een andere verrichting op de Aangeboden Aandelen. Minderwaarden zijn in principe niet aftrekbaar.

7.8.4 Inkoop- en liquidatieboni

Inkoop- en liquidatieboni op de Aangeboden Aandelen worden ook als dividend aangezien, en dit ten belope van het gedeelte van de uitbetaling aan de aandeelhouder dat het (fiscaal) kapitaal van de Emittent vertegenwoordigd door die Aangeboden Aandelen, overschrijdt.

Bijgevolg is de beschrijving hierboven onder de titel "dividenden" ook van toepassing op inkoop- en liquidatieboni. Sinds 1 oktober 2014 zijn liquidatieboni in principe tevens onderworpen aan de roerende voorheffing van 25%, en geldt het vroegere verlaagd tarief van 10% niet langer.

8. INFORMATIE OVER HET AANBOD

8.1 Algemeen

Op 28 november 2014 heeft de Zaakvoerder het besluit genomen om het kapitaal van de Emittent te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal, door inbreng in speciën ten belope van maximaal **5.002.500 EUR** (inclusief uitgiftepremie), door middel van de uitgifte van de Aangeboden Aandelen. In verband met de uitgifte van de Aangeboden aandelen hebben de Bestaande Aandeelhouders van de Emittent afstand gedaan van hun voorkeurrecht.

8.2 Totaalbedrag van het Aanbod

Het maximaal bedrag van het Aanbod zal 5.002.500 EUR bedragen. Het Aanbod is niet onderworpen aan een minimum inschrijvingsbedrag. Als niet volledig wordt ingeschreven op het Aanbod, behoudt de Emittent zich het recht voor de kapitaalverhoging door te voeren voor een lager bedrag. Het aantal Aangeboden Aandelen dat in het Aanbod wordt uitgegeven, zal worden bepaald door het bedrag van de kapitaalverhoging te delen door de Uitgifteprijs van 11.500 EUR, waarvan een gedeelte uitgiftepremie is, ten bedrage van 1.584,61 EUR.

8.3 Inschrijvingsperiode

De Inschrijvingsperiode loopt van 22 januari 2015 (8.00 uur) tot en met 25 februari 2015 (16.00 uur), onder voorbehoud van vervroegde afsluiting.

De Inschrijvingsperiode zou door de Emittent vervroegd worden afgesloten, onder meer in geval van overinschrijving op het Aanbod, en dit ten vroegste op 29 januari 2015.

Elke vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode zal in de Belgische Financiële Pers en op de website van de Emittent (www.qshf.be) worden bekendgemaakt tezamen met de data voor de toewijzing, de publicatie van de resultaten, de vaststelling van de realisatie van de uitgifte van de Aangeboden Aandelen en de verwachte Afsluiting. Indien de Inschrijvingsperiode vervroegd wordt afgesloten zonder dat het totaalbedrag van het Aanbod wordt geplaatst, is de Emittent verplicht om een aanvulling bij het Prospectus te publiceren. Binnen de Inschrijvingsperiode kan de Emittent onder bepaalde omstandigheden ook verplicht worden om een aanvulling te publiceren; voor meer informatie hierover verwijzen we naar Hoofdstuk 4.2.

Dezelfde Inschrijvingsperiode, met inbegrip van een eventuele vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode, zal gelden zowel voor de institutionele beleggers als voor de particuliere beleggers.

8.4 Inschrijvingsmodaliteiten

Kandidaat-beleggers die op de Aangeboden Aandelen wensen in te schrijven, worden verzocht om het bij dit Prospectus gevoegde inschrijvingsformulier opgenomen in **Bijlage 1** in te vullen en aan te geven op hoeveel Aangeboden Aandelen zij wensen in te schrijven.

Het inschrijvingsformulier dient ingediend te worden bij de Zaakvoerder, Quares REIM Student Housing NV, op het adres, Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, per fax op het nummer +32 15 27 42 81, of per e-mail op het e-mailadres info@qshf.be.

8.5 Minimum en maximumomvang van de inschrijving

Er zijn geen voorwaarden met betrekking tot de minimum en/of maximumomvang van de orders.

8.6 Distributiekosten

De door de investeerder op de Aangeboden Aandelen verschuldigde Distributiekosten worden samen met de Uitgifteprijs betaald aan de Zaakvoerder. De Distributiekosten komen boven op de Uitgifteprijs en zijn gelijk aan 3% op het volledige inschrijvingsbedrag. Voor wat betreft de Distributiekosten verschuldigd door de investeerders aangebracht door een eventuele financiële tussenpersoon, zullen deze Distributiekosten worden geïnd door de Zaakvoerder en vervolgens mogelijks (gedeeltelijk) worden overgemaakt aan de eventuele financiële tussenpersoon.

De Zaakvoerder heeft de mogelijkheid om een vermindering van de Distributiekosten toe te kennen afhankelijk van het succes van de Uitgifte en het aantal Nieuwe Aandelen waarop door een investeerder wordt ingetekend. De toekenning en de grootte van dergelijke vermindering van de distributiekosten zal discretionair worden bepaald door de Zaakvoerder op basis van bovenvermelde objectieve criteria, ongeacht het type van investeerders, met dien verstande dat de Zaakvoerder investeerders die zich in een vergelijkbare situatie bevinden gelijk zal behandelen.

8.7 Omstandigheden waaronder het Aanbod kan worden ingetrokken of opgeschort

De Emittent behoudt zich het recht voor om het Aanbod in te trekken of op te schorten als zich na de start van de Inschrijvingsperiode een gebeurtenis voordoet die het succes van het Aanbod op betekenisvolle wijze in het gedrang kan brengen.

Als besloten wordt het Aanbod in te trekken, op te schorten, of te herroepen, publiceert de Emittent een persbericht in de Belgische Financiële pers, alsmede een aanvulling bij het Prospectus.

Als de Emittent beslist het Aanbod te herroepen, wordt het bedrag van de inschrijvingen dat al gestort is door de beleggers zo snel mogelijk en uiterlijk binnen een periode van vijf Werkdagen vanaf de bekendmaking van de herroeping teruggestort op de bankrekeningen vanaf welke de inschrijvingen zijn betaald, zonder dat zij evenwel aanspraak kunnen maken op interest op dit bedrag of op enige vorm van schadevergoeding, om welke reden ook.

8.8 Vermindering van de inschrijving

Er zullen maximaal 435 Aangeboden Aandelen worden uitgegeven door de Emittent. Ingeval van overinschrijving zal de Zaakvoerder het aantal gewenste Aangeboden Aandelen toekennen op basis van de datum van ontvangst van de inschrijvingsformulieren tot het maximum van 435 Aangeboden Aandelen is bereikt. De inschrijvingen waarvan de zaakvoerder de inschrijvingsformulieren in ontvangst heeft genomen op de datum waarop het maximum van 435 Aangeboden Aandelen wordt bereikt, zullen proportioneel worden verminderd over alle investeerders op de Aangeboden Aandelen, waarbij aan iedere investeerder minstens één Aangeboden Aandeel zal worden toegekend, zonder dat hierbij enig recht tot intrekking van de inschrijvingsorders door de investeerders wordt toegekend. Het aantal effectief toegewezen Aangeboden Aandelen zal door de Emittent aan iedere investeerder worden bevestigd door middel van een toewijzingsbrief.

8.9 Intrekking van inschrijving door beleggers

De inschrijvingsorders kunnen niet worden ingetrokken, onder voorbehoud van de bepalingen van artikel 34, §3, van de Prospectuswet, die vaststelt dat de inschrijvingen ingetrokken zouden kunnen worden in geval van publicatie van een aanvulling bij het Prospectus. Wanneer een aanvulling bij het Prospectus wordt gepubliceerd hebben de inschrijvers op het Aanbod het recht de inschrijvingen die ze

hebben gedaan vóór de publicatie van die aanvulling binnen een termijn van twee Werkdagen na deze publicatie zonder enige vergoeding in te trekken.

8.10 Betaling en levering van de Aandelen

Investeerders die een inschrijvingsformulier hebben ingediend (zie Hoofdstuk 8.4) zullen een toewijzingsbrief ontvangen van de Emittent waarin het effectief aan iedere investeerder aantal toegewezen Aangeboden Aandelen zal worden medegedeeld, en waarin door de Emittent zal worden verzocht om de fondsen (inclusief Distributiekosten) ten laatste drie Werkdagen vóór de Uitgifedatum te storten (op Datum van dit Prospectus gepland voor 6 maart 2015). De storting dient te gebeuren op het rekeningnummer aangeduid in bovenvermelde toewijzingsbrief.

De Aangeboden Aandelen zullen beschikbaar zijn op naam op de Uitgifedatum.

8.11 Publicatie van de resultaten van het Aanbod

De resultaten van het Aanbod (o.a. totaalbedrag, toewijzing van de Aangeboden Aandelen, inclusief mogelijke verdeelsleutel) zullen op de Datum van dit Prospectus in principe op 11 maart 2015 op de website van de Emittent en mogelijks in de Belgische Financiële Pers worden gepubliceerd.

8.12 Intentie van de aandeelhouders en de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen

Op de Datum van dit Prospectus, heeft de Emittent geen weet van de intenties van de Bestaande Aandeelhouders, noch van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van de Emittent of van de Zaakvoerder om in te schrijven op de Aangeboden Aandelen.

8.13 Geplande kalender van het Aanbod

De volgende tabel vat enkele belangrijke data samen in verband met het Aanbod. Dit betreffen geschatte data die kunnen veranderen door onvoorziene omstandigheden of bij een vervroegde afsluiting van de Inschrijvingsperiode.

Datum	Gebeurtenis
16 januari 2015	Datum van terbeschikkingstelling van het Prospectus
22 januari 2015	Start van de Inschrijvingsperiode
25 februari 2015	Verwacht einde van de Inschrijvingsperiode
2 maart 2015	Verwachte toewijzingsdatum van de Aangeboden Aandelen
6 maart 2015	Verwachte datum voor betaling van de Aangeboden en toegewezen Aandelen
11 maart 2015	Verwachte publicatiedatum van de resultaten van het Aanbod
11 maart 2015	Verwachte datum van de vaststelling van de realisatie van de uitgifte van de Aangeboden Aandelen

De Emittent kan de data en tijd van de kapitaalverhoging en periodes aangegeven in bovenstaande tabel wijzigen gedurende de looptijd van het Prospectus. Indien de Emittent besluit om dergelijke data, tijden of periodes te wijzen, zal zij de investeerders daarvan op de hoogte brengen via de website van de Emittent (www.qshf.be).

8.14 Bepaling van de Uitgifteprijs

De Aangeboden Aandelen worden uitgegeven tegen een uitgifteprijs van **11.500 EUR**, waarvan 9.915,39 EUR per aandeel zal worden geboekt op de kapitaalrekening van de Emittent, en 1.584,61 EUR per aandeel als uitgiftepremie zal worden geboekt op een afzonderlijke onbeschikbare rekening van de Emittent.

De Uitgifteprijs werd vastgelegd door de Emittent.

De Uitgifteprijs is hoger dan de fractiewaarde van het Aandeel op 30 juni 2014, zijnde 9.915,39 EUR.

8.15 Plaatsing en overneming

De coördinatie van het Aanbod gebeurt door de Emittent en de financiële dienst van het Aanbod wordt in België ook waargenomen door de Emittent.

8.16 Toelating tot de handel en verhandeling van de Aangeboden Aandelen

Noch de Bestaande Aandelen, noch de Aangeboden Aandelen zijn of zullen ten gevolge van het Aanbod worden toegelaten tot verhandeling op een gereguleerde of niet-gereguleerde markt. De Zaakvoerder kan in de toekomst de mogelijkheden, opportuniteiten en gevolgen van een beursnotering van de Aandelen van de Emittent op een al dan niet gereguleerde markt overwegen.

8.17 Kosten verbonden aan het Aanbod

De met het Aanbod verbonden kosten worden geraamd op ongeveer 220.000 EUR (exclusief BTW) en omvatten, onder andere, de vergoedingen aan de Zaakvoerder (circa 60.000 EUR), de vergoeding voor de FSMA, de juridische adviseurs (circa 40.000 EUR), de Commissaris voor het opstellen van de verklaringen (circa 20.000 EUR), marketingkosten (circa 80.000 EUR) en andere administratieve kosten. Deze kosten zullen door de Emittent worden gedragen.

8.18 Verwatering

8.18.1 Gevolgen van het Aanbod op het eigen vermogen van de Emittent

De gevolgen van het Aanbod op het eigen vermogen van de Emittent worden hierna weergegeven, op basis van de tussentijdse cijfers per 30 juni 2014 maar inclusief de bedragen waarvoor ingeschreven werd op de kapitaalverhogingen die plaatsvonden voorafgaand aan de Datum van het Prospectus.

Eigen vermogen en uitgegeven aandelen⁸	Enkelvoudig eigen vermogen
Eigen vermogen	10.505.205 EUR
Aantal uitstaande aandelen	1.015
Deelname van elk uitstaand aandeel in het eigen vermogen	10.350 EUR

⁸ Inclusief de kapitaalverhoging dd. 25 juli 2014 waarbij werd ingeschreven op 406.530,99 EUR kapitaal en 50.619,01 EUR uitgiftepremies, de kapitaalverhoging dd. 3 oktober 2014 waarbij werd ingeschreven op 2.300.370,48 EUR kapitaal en 286.429,52 EUR uitgiftepremies, alsmede de kapitaalverhoging d.d. 28 november 2014 waarbij werd ingeschreven op 1.576.547,01 EUR kapitaal en 196.302,99 EUR uitgiftepremies

Eigen vermogen en uitgegeven aandelen na uitgifte van de Nieuwe Aandelen

Maximum aanwas eigen vermogen naar aanleiding van het Aanbod ⁹	5.002.500 EUR
Eigen vermogen na de Uitgiftedatum	15.507.705 EUR
Maximum aantal uitgegeven aandelen naar aanleiding van het Aanbod	435
Aantal uitstaande aandelen op Datum van dit Prospectus	1.015
Deelname van elk aandeel in het eigen vermogen na het Aanbod	10.695 EUR
Evolutie in de deelname in het eigen vermogen vóór en na de Uitgiftedatum	3,33%

8.18.2 Gevolgen van het Aanbod op de Bestaande Aandeelhouders

De Bestaande Aandeelhouders doen ingevolge het besluit van de Zaakvoerder d.d. 28 november 2014 volledig afstand van de voorkeurrechten die ze bezitten en zullen dientengevolge:

- onderworpen zijn aan een proportionele verwatering op het vlak van stemrecht en dividendrecht zoals blijkt uit onderstaande tabel; en
- blootgesteld zijn aan een risico van financiële verwatering van hun aandelenbezit.

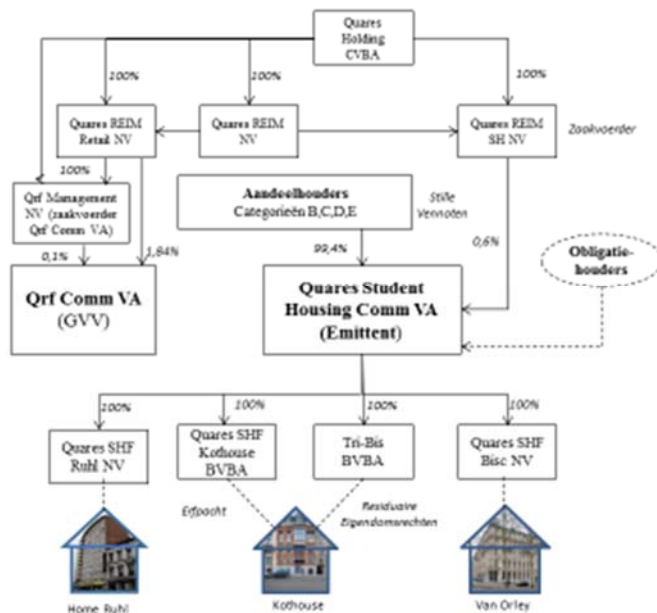
Aantal uitstaande aandelen op Datum van dit Prospectus	1.015
Maximum aantal aandelen uit te geven naar aanleiding van het Aanbod	435
Algemeen totaal	1.450
Verwatering (in stemrechten)	30,00 %
Verwatering (in dividendrechten)	30,00 %

⁹ Indien de Aangeboden Aandelen worden geplaatst voor dit maximum bedrag van 5.002.500 EUR .

9. GEGEVENS OVER DE EMITTENT

9.1 Organisatiestructuur

Het Organogram van de Emittent ziet er als volgt uit:



De Emittent is een commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel 2000 Antwerpen, Leopold de Waelplaats 8 en ingeschreven bij het rechtspersonenregister (Antwerpen) op het nummer 0518.932.083 (Telefoon +32 15 42 52 98 en Faxnummer +32 15 27 42 81).

De Emittent bezit hierbij een belangrijke deelneming in de volgende Dochtervennootschappen:

- de naamloze vennootschap naar Belgisch recht **Quares SHF Bisc**, met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Leopold de Waelplaats 8, en met ondernemingsnummer 0547.631.910 (RPR Antwerpen), waarbij 99 aandelen worden gehouden door de Emittent, welke 99% van het kapitaal en de stemrechten vertegenwoordigen. Een aandeel wordt gehouden door Tri-Bis BVBA, eveneens een Dochtervennootschap van de Emittent, dat de resterende 1% van het kapitaal en de stemrechten vertegenwoordigt
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht **Quares SHF Kothouse**, met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Leopold de Waelplaats 8, en met ondernemingsnummer 0836.597.581 (RPR Antwerpen), waarbij 99 aandelen worden gehouden door de Emittent, welke 99% van het kapitaal en de stemrechten vertegenwoordigen. Een aandeel wordt gehouden door Quares SHF Bisc, eveneens een Dochtervennootschap van de Emittent, dat de resterende 1% van het kapitaal en de stemrechten vertegenwoordigt;
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht **Tri-Bis**, met maatschappelijke zetel te 1060 Brussel, rue Bréart 60-62, en met ondernemingsnummer 0836.601.046 (RPR Antwerpen), waarbij 99 aandelen worden gehouden door de Emittent, welke 99% van het kapitaal en de stemrechten vertegenwoordigen. Een aandeel wordt

gehouden door Quares SHF Kothouse, eveneens een Dochtervennootschap van de Emittent, dat de resterende 1% van het kapitaal en de stemrechten vertegenwoordigt; en

- de naamloze vennootschap naar Belgisch recht **Quares SHF Ruhl**, met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Leopold de Waelplaats 8, en met ondernemingsnummer 0884.692.854 (RPR Antwerpen), waarbij 99 aandelen worden gehouden door de Emittent, welke 99% van het kapitaal en de stemrechten vertegenwoordigen. Een aandeel wordt gehouden door Quares SHF Kothouse BVAB, eveneens een Dochtervennootschap van de Emittent, dat de resterende 1% van het kapitaal en de stemrechten vertegenwoordigt

De Dochtervennootschappen houden geen aandelen aan van de Emittent.

Quares SHF Bisc NV is eigenaar van het pand '**Van Orley**': zie hoofdstuk 10.3.2 voor alle details omtrent dit pand en haar huurder.

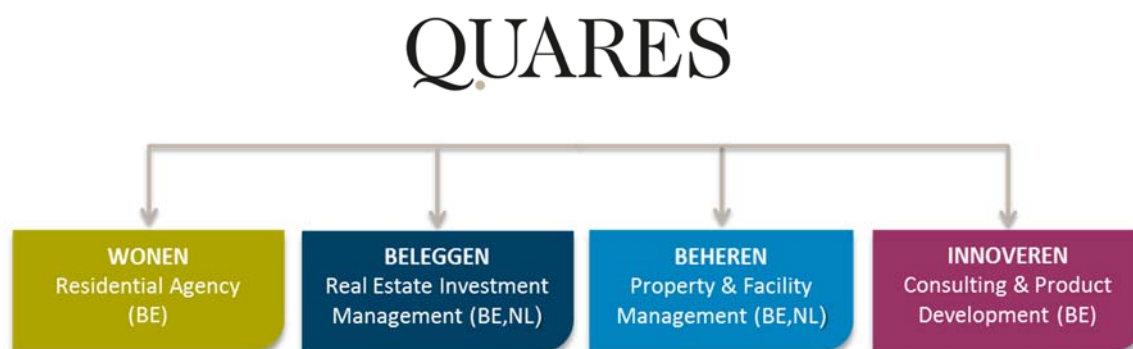
Quares SHF Kothouse BVBA is eigenaar van de erfpacht op '**Kothouse**' en Tri-Bis BVBA is eigenaar van de naakte eigendom van 'Kothouse': zie hoofdstuk 10.3.2 voor alle details omtrent dit pand en haar huurders.

Quares SHF Ruhl NV is eigenaar van het pand '**Home Ruhl**': zie hoofdstuk 10.3.2 voor alle details omtrent dit pand en haar huurders.

De Emittent heeft de bedoeling om bijkomende panden die zullen worden verworven, ook aan te kopen via een nieuw op te richten dochtervennootschap.

9.2 Geschiedenis en ontwikkeling van de Emittent

De Emittent werd op 21 februari 2013 voor een onbepaalde duur opgericht door Quares Real Estate Investment Management Student Housing NV en Quares Real Estate Investment Management NV. Beide vennootschappen zijn onderdeel van de vastgoeddienstengroep Quares (www.quares.be), onder Quares Holding CVBA (de "**Quares Groep**"). Als unieke vastgoedspeler draagt de Quares Groep met haar verschillende professionele diensten bij aan een hoge kwaliteit van wonen, beheren, beleggen en innoveren.



De Quares Groep is een jonge, dynamische en ondernemende initiatiefnemer in vastgoed die over de voorbije acht jaar voor meer dan 300 miljoen EUR aan vastgoed(vennootschappen) heeft gestructureerd. De Quares Groep werd opgericht in 2006 en heeft kantoren in Antwerpen, Mechelen, Sint-Niklaas en Amsterdam.

De drie actieve vennoten van de Quares Groep zijn Anneleen Desmyter, Freddy Hoorens en Herman Du Bois, die elk 1/3^{de} van het aandelenkapitaal bezitten. Voor een vollediger omschrijving van de professionele carrière van bovenvermelde personen, wordt verwezen naar Hoofdstuk 11.3.

Als professionele bemiddelaar bij vastgoedtransacties heeft **Quares Residential Agency** van residentieel vastgoed haar specialisatie gemaakt. Daarnaast levert Quares Residential Agency deskundig advies op het vlak van verkavelingen, bestemmingswijzigingen en de ontwikkeling van gronden.

Quares Property & Facility Management beheert vastgoed voor diverse klanten en werkt als onafhankelijke beheerder voor derden. Zo is Quares Property & Facility Management de grootste beheerder van logistiek vastgoed in België, met een patrimonium onder management van circa 2.000.000 m² logistiek en kantorenvastgoed, evenals winkelvastgoed. Quares Property & Facility Management is de 2^{de} grootste professionele vastgoedbeheerder in België.

Quares Consulting & Product Development is een eigen onafhankelijke in-house researchafdeling die maakt dat intern steeds genoeg kennis en tijd wordt gependend aan het uitwerken van nieuwe en/of vernieuwende concepten voor de verschillende divisies.

Quares Real Estate Investment Management ("Quares REIM") heeft als voornaamste activiteit het begeleiden van private en institutionele investeerders in de meest brede zin van het woord. Quares zoekt geschikte investeringsobjecten, voert onderhandelingen met verkopers, coördineert de *due diligence* en structureert de aankoop op fiscaal, juridisch en financieel vlak, onder meer via de oprichting van operationele vastgoedvennootschappen, samen met gerenommeerde experts. Quares zorgt vervolgens voor het volledige beheer van de panden waaronder het administratief en technisch management, de verhuurcoördinatie en het facility management. Ten slotte verzorgt Quares tevens de verkoop van de portefeuille van investeerders.

De **track record** van Quares REIM zijn volgende vastgoedbedrijven:

Bene Real Estate:

- Verhuur en beheer van kantoren en logistiek vastgoed in België en Nederland (o.a. Amsterdam, Antwerpen en Genk)
- Vastgoedportefeuille: 50 miljoen EUR
- Kapitaal: 13 miljoen EUR
- Actuarieel gerealiseerd rendement van 15,4%
- Periode 2005-2008
- Type: vastgoedvennootschap met kapitalisatie

Privileged Property Lux I:

- Verhuur en beheer van kantoren en bedrijfsgebouwen in België en Nederland (o.a. Antwerpen, Hasselt en Venlo)
- Vastgoedportefeuille: 33 miljoen EUR
- Kapitaal: 6,5 miljoen EUR
- Periode (nog niet afgelopen)
- Type: vastgoedvennootschap met kapitalisatie

Quares Retail Fund:

- Verhuur en beheer van 39 winkels op 11 verschillende locaties in België
- Vastgoedportefeuille: 52 miljoen EUR
- Kapitaal: 15,4 miljoen EUR
- Actuarieel gerealiseerd rendement van 10,5% (gemiddelde)
- Periode 2007-2013
- Type: vastgoedvennootschap met kapitalisatie

Quares Retail Fund 2:

- Verhuur en beheer van een ‘retail warehouse’ bestaande uit 4 winkels op topligging in Luxemburg
- Vastgoedportefeuille: 26 miljoen EUR
- Kapitaal en converteerbare obligaties: 11 miljoen EUR
- Beoogd direct rendement van 6,25%
- Periode 2012-2020
- Type: gesloten fonds met distributie van interesten op converteerbare obligatielening
- Website www.qrf2.be

CC:

- Verhuur en beheer van 30 winkels in Antwerpen
- Vastgoedportefeuille: 20 miljoen EUR
- Uitgifte obligatielening: 8 miljoen EUR
- Periode 2013-2013

CC Parking:

- Verhuur en beheer van een publieke parking in Antwerpen
- Vastgoedportefeuille: 5 miljoen EUR
- Uitgifte obligatielening: 2 miljoen EUR
- Gerealiseerd direct rendement van 7,0%
- Periode 2013-2014

Qrf ‘City Retail’:

- Beursgenoteerde gereglementeerde vastgoedvennootschap op Euronext Brussel, en onder toezicht van FSMA
- Verhuur en beheer van binnenstedelijk winkelvastgoed in België
- Vastgoedportefeuille: 114 miljoen EUR bij start
- Kapitaal: 82 miljoen EUR
- Beoogd direct rendement van 5,20%
- Periode: 18 december 2013 – zonder einddatum
- Website www.qrf.be

9.3 Maatschappelijk kapitaal

Op Datum van dit Prospectus bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Emittent 10.064.121,91 EUR, verdeeld in 1.015 Aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk één/1.015^{ste} van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. Het kapitaal is volledig en onvoorwaardelijk geplaatst en is integraal volgestort.

9.4 Historische evolutie van het maatschappelijk kapitaal

Bij de oprichting van de Emittent op 21 februari 2013 werd het kapitaal vastgesteld op 61.500 EUR vertegenwoordigd door 6 Aandelen van categorie A die meteen volledig werden volgestort in geld.

Ter gelegenheid van de eerste kapitaalverhoging van de Emittent die plaatsvond op 7 maart 2013 werd het maatschappelijk kapitaal verhoogd in het kader van het toegestane kapitaal met 1.136.800 EUR door de uitgifte van 116 Aandelen van categorie B. Tevens werd besloten tot kapitaalverhoging met 11.270.000 EUR door de uitgifte van maximum 1.127 Aandelen van categorie C. Ter gelegenheid van

de vaststelling van deze kapitaalverhoging op 12 april 2013 werd het maatschappelijk kapitaal verhoogd met 1.090.256,43 EUR door de uitgifte van 111 Aandelen van categorie C.

Ter gelegenheid van de tweede kapitaalverhoging van de Emittent die plaatsvond op 26 februari 2014 werd het maatschappelijk kapitaal verhoogd in het kader van het toegestane kapitaal met 517.500 EUR door de uitgifte van 50 Aandelen van categorie D. Tevens werd besloten tot kapitaalverhoging met 7.472.700 EUR door de uitgifte van maximum 722 Aandelen van categorie D. Ter gelegenheid van de vaststelling van deze kapitaalverhoging op 25 april 2014 werd het maatschappelijk kapitaal verhoogd met 2.974.617 EUR door de uitgifte van 300 bijkomende Aandelen van categorie D.

Ter gelegenheid van de derde kapitaalverhoging van de Emittent die plaatsvond op 25 juli 2014 werd het maatschappelijk kapitaal verhoogd in het kader van het toegestane kapitaal met 406.530,99 EUR door de uitgifte van 41 Aandelen van categorie E. Tevens werd besloten tot kapitaalverhoging met 5.552.700 EUR door de uitgifte van maximum 498 Aandelen van categorie E. Ter gelegenheid van de vaststelling van deze kapitaalverhoging op 3 oktober 2014 werd het maatschappelijk kapitaal verhoogd met 2.300.370,48 EUR door de uitgifte van 232 Aandelen van categorie E. Ter gelegenheid van de vaststelling van deze kapitaalverhoging op 28 november 2014 werd het maatschappelijk kapitaal verhoogd met 1.576.547,01 EUR door de uitgifte van 159 Aandelen van categorie E.

Aldus is het maatschappelijk kapitaal van de Emittent op Datum van dit Prospectus samengesteld als volgt:

- 6 A-Aandelen zonder nominale waarde;
- 116 B-Aandelen zonder nominale waarde;
- 111 C-Aandelen zonder nominale waarde;
- 350 D-Aandelen zonder nominale waarde; en
- 432 E-Aandelen zonder nominale waarde.

Voor wat betreft de beschrijving van de rechten verbonden aan elke categorie van Aandelen, wordt verwezen naar Hoofdstuk 7.3.

9.5 Samenvatting van de belangrijkste bepalingen in de akte van oprichting en de Statuten van de Emittent

9.5.1 Maatschappelijk doel

Het maatschappelijk doel van de Emittent is opgenomen in artikel 4 (Doel) van de Statuten en voorziet dat de Emittent tot doel heeft in België en in het buitenland, uitsluitend voor eigen rekening en in eigen naam:

1. Het aanleggen, het oordeelkundig uitbouwen en beheren van een onroerend vermogen; alle verrichtingen met betrekking tot onroerende goederen en onroerende zakelijke rechten, zoals de aan- en verkoop, de bouw, de verbouwing, de binnenhuisinrichting en decoratie, de huur- en verhuur, de ruil, de verkaveling en, in het algemeen, alle verrichtingen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op het beheer of op het productief maken, van onroerende goederen of onroerende zakelijke rechten.
2. Het aanleggen, het oordeelkundig uitbouwen en beheren van een roerend vermogen; alle verrichtingen met betrekking tot roerende goederen en rechten, van welke aard ook, zoals de aan- en verkoop, de huur- en verhuur, de ruil; in het bijzonder het beheer en de valorisatie van alle verhandelbare waardepapieren, aandelen, obligaties, staatsfondsen;
3. Het verwerven en aanhouden van participaties, in eender welke vorm, in alle bestaande of op te richten, industriële, commerciële, financiële, landbouw- of immobiliënvennootschappen of -ondernemingen; het stimuleren, de planning en coördinatie van de ontwikkeling van de ven-

nootschappen en ondernemingen, waarin ze een participatie aanhoudt; het deelnemen aan hun beheer, bestuur, vereffening, en toezicht alsmede het verlenen van technische, administratieve en financiële bijstand aan deze vennootschappen en ondernemingen.

De Emittent mag bij wijze van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of bedrijven, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek, gelijkaardig of verwant is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar maatschappelijk doel te bevorderen.

Deze opsomming is niet limitatief en de termen vermogensbeheer of advies zijn activiteiten andere dan deze bedoeld door de wet van zes april negentienhonderd vijftien inzake het statuut van en het toezicht op de beleggingsondernemingen, de bemiddelaars en de beleggingsadviseurs.

De Emittent kan ook functies van bestuurder of vereffenaar van andere vennootschappen uitoefenen.

De Emittent kan samenwerken met, deelnemen in, of op gelijk welke wijze, rechtstreeks of onrechtstreeks, belangen nemen in andere ondernemingen.

De Emittent kan zowel tot waarborg van eigen verbintenissen als tot waarborg van verbintenissen van derden zekerheden verlenen, onder meer door borgstelling of door haar goederen in hypotheek of in pand te geven, inclusief de eigen handelszaak.

De Emittent kan in het algemeen alle commerciële, industriële, financiële (inclusief het aangaan of verstrekken van kredieten en andere vormen van financieringen), roerende en/of onroerende handelingen verrichten in rechtstreeks of onrechtstreeks verband met haar maatschappelijk doel of die van aard zouden zijn de verwezenlijking ervan geheel of ten dele te vergemakkelijken.

9.5.2 Bepalingen inzake rechten en beperkingen verbonden aan de Aandelen

Voor wat betreft de beschrijving van de rechten verbonden aan elke categorie van Aandelen uitgegeven door de Emittent, wordt verwezen naar Hoofdstuk 7.3.

9.5.3 Voorwaarden tot wijziging van de rechten van de Aandeelhouders

De rechten en plichten van de Aandeelhouders zijn wettelijk en statutair bepaald. Om de rechten van de Aandeelhouders te wijzigen dienen de toepasselijke wettelijke en statutaire bepalingen in acht genomen te worden. De Statuten schrijven geen strengere voorwaarden voor dan deze opgenomen in de wet, met uitzondering van het vetorecht van de Zaakvoerder zoals hierna in Hoofdstuk 9.5.4, iv verder wordt omschreven.

9.5.4 Bepalingen inzake de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen

a) *Zaakvoederschap*

De onderstaande secties inzake het zaakvoederschap zijn een samenvatting van de bepalingen opgenomen in de artikelen 14 tot en met 19 van de statuten van de Emittent.

i. Benoeming en ontslag van de Zaakvoerder

Overeenkomstig artikel 14 van de Statuten, wordt de Emittent bestuurd door een of meer statutaire zaakvoerder(s), die de hoedanigheid van gecommanditeerde (beherende) vennoot moeten hebben.

Tot enige statutaire zaakvoerder voor de duur van de Emittent werd in de Statuten aangesteld, de naamloze vennootschap "Quares Real Estate Investment Management Student Housing", in het kort

"Quares REIM SH" of "Quares Real Estate Investment Management SH", met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Leopold de Waelplaats 8, met ondernemingsnummer 0504.896.183.

Eventuele bijkomende statutaire zaakvoerder(s) zullen worden benoemd door een buitengewone Algemene Vergadering, ten overstaan van een notaris en met inachtneming van de vereisten voor statutenwijziging. Bij benoeming van een bijkomende statutaire zaakvoerder is de instemming van de Zaakvoerder vereist.

Wanneer een rechtspersoon tot statutaire zaakvoerder wordt benoemd, dan is deze verplicht onder zijn vennoten, statutaire zaakvoerders, bestuurders of werknemers een vaste vertegenwoordiger, natuurlijk persoon, aan te duiden die belast wordt met de uitvoering van de opdracht van bestuurder in naam en voor rekening van de rechtspersoon. Voor wat de Zaakvoerder betreft, werd de heer Herman Du Bois aangeduid als vaste vertegenwoordiger (zie Hoofdstuk 11.3).

De Zaakvoerder kan te allen tijde zelf ontslag nemen. De opdracht van de Zaakvoerder kan slechts worden herroepen bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de Algemene Vergadering op grond van wettige redenen. De Algemene Vergadering dient daartoe met unanimiteit te beslissen waarbij de Zaakvoerder niet aan de stemming mag deel nemen. De Zaakvoerder blijft zijn functie verder vervullen totdat zijn afzetting bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing is uitgesproken.

Een Zaakvoerder is verplicht na zijn ontslag zijn opdracht verder te vervullen totdat redelijkerwijze in zijn vervanging kan worden voorzien. In dat geval zal de Algemene Vergadering in haar eerstvolgende bijeenkomst de vaste benoeming doen van een nieuw statutaire zaakvoerder. Deze doet de duurtijd van het mandaat van zijn voorganger uit.

In het geval de Emittent bestuurd wordt door meer dan één statutaire zaakvoerder, zal het overlijden, de onbekwaamverklaring, de ontbinding, het ontslag, de afzetting bij rechterlijke beslissing of de vacature van de opdracht van statutaire zaakvoerder om welke reden ook, in hoofde van één onder hen, niet tot gevolg hebben dat de Emittent wordt ontbonden doch zal de Emittent voortgezet worden onder het bestuur van de overblijvende statutaire zaakvoerder(s). In het geval het overlijden, de onbekwaamverklaring, de ontbinding, het ontslag, de afzetting of de vacature plaats heeft in hoofde van alle statutaire zaakvoerders, wordt er gehandeld zoals in de hierna volgende alinea beschreven.

In het geval de vennootschap bestuurd wordt door slechts één statutaire zaakvoerder, zal zijn overlijden, onbekwaamverklaring, ontbinding, ontslag, afzetting bij rechterlijke beslissing of vacature van zijn opdracht van statutaire zaakvoerder om welke reden ook (bv. fysieke of mentale onmogelijkheid om nog langer het mandaat van statutaire zaakvoerder waar te nemen), niet tot gevolg hebben dat de Emittent wordt ontbonden, doch zal hij worden opgevolgd door de opvolger- statutaire zaakvoerder, aangewezen door de buitengewone Algemene Vergadering, op voorwaarde dat deze, in voorkomend geval, aanvaardt toe te treden tot de Emittent als gecommanditeerde (beherende) vennoot.

Indien een statutaire zaakvoerder een rechtspersoon is, leidt de fusie, de omvorming of elke andere vorm van vennootschapsrechtelijke reorganisatie waarbij de rechtspersoonlijkheid van de statutaire zaakvoerder krachtens het toepasselijk recht voortgezet wordt, niet tot het ontslag of de vervanging van de statutaire zaakvoerder.

De benoeming van de statutaire zaakvoerder of de leden van het college van statutaire zaakvoerders en hun ambtsbeëindiging wordt openbaar gemaakt door neerlegging in het vennootschapsdossier ter griffie van de rechtbank van koophandel van een uittreksel uit het besluit en van een afschrift daarvan bestemd om in de *Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad* te worden bekendgemaakt. Uit die stukken moet in ieder geval blijken of de personen die de Emittent vertegenwoordigen, de Emittent ieder afzonderlijk, gezamenlijk, dan wel als college verbinden.

ii. Intern bestuur van de statutaire zaakvoerder(s)

De statutaire zaakvoerders kunnen de bestuurstaken onder elkaar verdelen. Zodanige verdeling van taken kan aan of door derden niet worden tegengeworpen.

Ingeval er slechts één statutaire zaakvoerder is, dan neemt deze alle beslissingen naar eigen inzicht. Ingeval er twee statutaire zaakvoerders zijn, dan zullen zij gezamenlijk het bestuur voeren.

iii. Verslagen

De beraadslagingen van de Zaakvoerder worden vastgelegd in de door hem te ondertekenen verslagen. Deze verslagen worden in een speciaal register ingeschreven of gebundeld. De delegaties alsook de schriftelijk gegeven adviezen en stemmen of andere documenten worden daar als bijlage bijgevoegd. De aan de rechtbanken of elders over te leggen kopieën of uittreksels moeten door de Zaakvoerder ondertekend worden.

iv. Bevoegdheden van de statutaire zaakvoerder(s)

De Zaakvoerder is bevoegd om alle handelingen van intern bestuur te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de Emittent, met uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de wet alleen de Algemene Vergadering bevoegd is. De voornaamste taken van de Zaakvoerder bestaan hierbij uit:

- het (dagelijks) beheer van de Emittent en rapportering aan de Aandeelhouders;
- het opstellen van de jaarrekening en tussentijdse staat van activa en passiva en resultatenrekening;
- het doen van aan- en verkoopvoorstellen aan het Investeringscomité;
- het beslissen over de investeringen in gebouwen en projecten, de financieringen en het asset management van de panden;
- het aanstellen van en contacten met de Vastgoeddeskundige(n) en andere adviseurs;
- het voordragen van de commissaris en de leden van het Investeringscomité; en
- het implementeren van het businessplan, dat wil zeggen expansie van de onroerendgoedportefeuille, het beheer van het vastgoed en de optimale verkoop ervan.

De instemming van de Zaakvoerder is tevens vereist bij handelingen die de belangen van de Emittent jegens derden betreffen (zoals bvb. een dividenduitkering of de goedkeuring van aan derde toegekende rechten overeenkomstig art. 556 van het Wetboek van vennootschappen) alsook elk besluit waarbij het vermogen van de Emittent wordt aangetast. Daarnaast beschikt de Zaakvoerder over een vetorecht met betrekking tot iedere beslissing tot statutenwijziging genomen door de buitengewone Algemene Vergadering.

De Zaakvoerder kan gevolmachtigden van de Emittent aanstellen. Alleen bijzondere en beperkte volmachten voor bepaalde of een reeks bepaalde rechtshandelingen zijn geoorloofd. De gevolmachtigden verbinden de Emittent binnen de perken van de hun verleende volmacht, onverminderd de verantwoordelijkheid van de Zaakvoerder in geval van overdreven volmacht.

v. Vertegenwoordiging van de Emittent

De Zaakvoerder vertegenwoordigt de Emittent in alle handelingen in en buiten rechte.

Zo er twee zaakvoerders zijn, wordt de Emittent in en buiten rechte eveneens vertegenwoordigd door de individuele handtekening van iedere statutaire zaakvoerder afzonderlijk.

Zo er een college van statutaire zaakvoerders is, wordt de vennootschap in en buiten rechte vertegenwoordigd door de gezamenlijke handtekening van twee statutaire zaakvoerders.

vi. Bezoldiging

Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 11.9 waar een beschrijving wordt gegeven van de bezoldiging toegekend aan de Zaakvoerder.

b) Bepalingen inzake de Algemene Vergadering

De onderstaande secties inzake de Algemene Vergadering zijn een samenvatting van de bepalingen opgenomen in de artikelen 22 tot en met 29 van de statuten van de Emittent.

i. Gewone, bijzondere en buitengewone Algemene Vergadering

De gewone Algemene Vergadering, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de laatste vrijdag van de maand april om zestien uur.

Indien wordt geopteerd voor de procedure van schriftelijke besluitvorming, dient de Emittent het rondschrĳven met vermelding van de agenda en de voorstellen van besluit, getekend en goedgekeurd door alle Aandeelhouders, ten laatste te ontvangen op de statutair bepaalde dag voor het houden van de jaarvergadering.

Te allen tijde kan een bijzondere Algemene Vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en de besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die geen wijziging van de Statuten inhoudt.

Te allen tijde kan ook een buitengewone Algemene Vergadering worden bijeengeroepen om over enige wijziging van de Statuten te beraadslagen en te besluiten, ten overstaan van een notaris.

De Algemene Vergaderingen worden gehouden op de zetel van de Emittent of in een andere plaats in België, aangewezen in de oproeping.

ii. Bevoegdheden van de Algemene Vergadering

De gewone Algemene Vergadering is bevoegd om te beraadslagen en te besluiten ter zake van:

- de vaststelling van de jaarrekening;
- de bestemming van de beschikbare winst;
- de benoeming en het ontslag van de eventuele commissaris;
- de vaststelling van de bezoldiging van de Zaakvoerder en de eventuele commissaris; en
- het instellen van de vennootschapsvordering tegen hen en het verlenen van kwijting.

De buitengewone Algemene Vergadering heeft voorts alle bevoegdheden die voortvloeien uit de wet en de Statuten en is met name bevoegd (zonder dat deze opsomming limitatief is) om wijzigingen aan te brengen in de Statuten, met name om te besluiten tot benoeming van een statutaire zaakvoerder, tot vervroegde ontbinding van de Emittent, in voorkomend geval verlenging van haar duur, verhoging of vermindering van het geplaatst kapitaal, de mogelijkheid van een toegestane kapitaal door besluit van de Zaakvoerder, de aflossing van het kapitaal, de uitkering van interim-dividenden, de uitgifte van converteerbare obligaties of warrants, fusie met één of meerdere vennootschappen, wijziging van het doel van de Emittent, omzetting van de Emittent in een vennootschap met een andere rechtsvorm.

De instemming van de Zaakvoerder bij handelingen die de belangen van de Emittent jegens derden betreffen (zoals bvb. een dividenduitkering of de goedkeuring van aan derde toegekende rechten overeenkomstig art. 556 van het Wetboek van vennootschappen) alsook elk besluit waarbij het vermogen van de Emittent wordt aangetast. Daarnaast beschikt de Zaakvoerder over een vetorecht met betrekking tot iedere beslissing tot statutenwijziging genomen door de buitengewone Algemene Vergadering.

iii. Oproeping van de Algemene Vergadering

De Zaakvoerder en de eventuele commissaris kunnen zowel een gewone Algemene Vergadering (jaarvergadering) als een bijzondere Algemene Vergadering of een buitengewone Algemene Vergadering bijeenroepen. Zij moeten de jaarvergadering bijeenroepen op de bij de Statuten bepaalde dag. De Zaakvoerder en, in voorkomend geval, de commissaris is verplicht een bijzondere of buitengewone Algemene Vergadering bijeen te roepen wanneer één of meer Aandeelhouders die alleen of gezamenlijk een vijfde van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen, het vragen.

De oproepingen tot de Algemene Vergadering geschieden overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen. De houders van aandelen, van (converteerbare) obligaties of van warrants op naam en de houders van certificaten op naam die met medewerking van de Emittent werden uitgegeven, de Zaakvoerders en de eventuele commissaris die aan de Algemene Vergadering deelnemen of er zich doen vertegenwoordigen, worden als regelmatig opgeroepen beschouwd. De voormelde personen kunnen er tevens voor of na de bijeenkomst van de Algemene Vergadering welke zij niet bijwoonden aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproepingsbrief.

Samen met de oproepingsbrief, wordt aan de houders van aandelen, aan de Zaakvoerder en aan de eventuele commissaris een afschrift toegezonden van de stukken, die hen krachtens het Wetboek van vennootschappen moeten ter beschikking worden gesteld.

Iedere Aandeelhouder, obligatiehouder, warranthouder of houder van een certificaat dat met medewerking van de Emittent werd uitgegeven, kan, tegen overlegging van zijn effect, vanaf vijftien dagen voor de Algemene Vergadering ter zetel van de Emittent kosteloos een afschrift van deze stukken verkrijgen.

De oproepingen gericht aan de houders van effecten op naam worden geacht te zijn gedaan op datum van verzending.

De personen aan wie krachtens het Wetboek van vennootschappen ter gelegenheid van enige Algemene Vergadering stukken dienen ter beschikking gesteld te worden, kunnen voor of na de bijeenkomst van de Algemene Vergadering, verzaken aan deze terbeschikkingstelling.

Indien wordt gechopt voor de procedure van schriftelijke besluitvorming, dan zal de Zaakvoerder, samen met zijn rondschriften waarvan sprake in voormeld artikel, aan de houders van aandelen op naam en aan de eventuele commissaris, een afschrift toezenden van de stukken, die hen krachtens het Wetboek van vennootschappen moeten ter beschikking worden gesteld.

iv. Voorzitterschap en bureau

Elke Algemene Vergadering wordt voorgezeten door de Zaakvoerder of door de voorzitter van het college van de statutaire zaakvoerders of, bij diens afwezigheid, door het oudste lid in jaren van dit college. De voorzitter wijst een secretaris en, indien nodig een stemopnemer, aan, die geen Aandeelhouder hoeft te zijn. De functie van secretaris kan desgevallend gecombineerd worden met de functie van stemopnemer. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

v. Toelating tot de Algemene Vergadering

Om te worden toegelaten tot de Algemene Vergadering moet elke Aandeelhouder, indien dit in de oproeping wordt vereist, minstens drie werkdagen voor de datum die bepaald werd voor de bijeenkomst, zijn voornemen om aan de vergadering deel te nemen schriftelijk ter kennis brengen aan de Zaakvoerder.

Aandeelhouders zonder stemrecht en obligatiehouders hebben het recht aan de Algemene Vergadering deel te nemen doch enkel met raadgevende stem. In de gevallen bepaald bij artikel 481 van het Wetboek van vennootschappen hebben de Aandeelhouders van Aandelen zonder stemrecht echter een gewoon stemrecht.

Onverminderd de regels betreffende de wettelijke vertegenwoordiging en met name van de wederzijdse vertegenwoordiging van gehuwden, kan elke Aandeelhouder op de Algemene Vergadering vertegenwoordigd worden door een gevolmachtigde, al dan niet Aandeelhouder.

Om geldig te zijn moet de volmacht schriftelijk of per telefax of e-mail gegeven zijn en de handtekening van de volmachtgever dragen. De volmachten worden neergelegd op het bureau van de Algemene Vergadering. Sterkmaking voor een afwezige aandeelhouder en handelen bij wijze van zaakwaarneming of naamkening is verboden.

Met uitzondering van de beslissingen welke bij authentieke akte moeten worden verleden, kunnen de Aandeelhouders eenparig en schriftelijk alle besluiten nemen die tot de bevoegdheid van de Algemene Vergadering behoren.

Daartoe zal door de Zaakvoerder een rondschrĳven, hetzij per brief, fax, e-mail of enige andere informatiedrager, met vermelding van de agenda en de voorstellen van besluit worden verstuurd naar alle Aandeelhouders en naar de eventuele commissarissen, met de vraag aan de Aandeelhouders de voorstellen van besluit goed te keuren en binnen de in het rondschrĳven aangegeven termijn na ontvangst van het rondschrĳven op correcte manier getekend terug te sturen naar de zetel van de Emittent of op enige andere plaats in het rondschrĳven vermeld.

Is binnen deze periode de goedkeuring van alle Aandeelhouders met betrekking tot alle agendapunten en de schriftelijke procedure niet ontvangen, dan worden de beslissingen geacht niet genomen te zijn.

De houders van (converteerbare) obligaties of warrants op naam, alsmede de houders van certificaten op naam die met de medewerking van de Emittent zijn uitgegeven, hebben recht om op de zetel van de Emittent kennis te nemen van de genomen beslissingen.

vi. Verloop van de Algemene Vergadering

De beraadslaging en stemming geschieden onder leiding van de voorzitter en in overeenstemming met de gebruikelijke regels van een behoorlijke vergaderingstechniek.

De Zaakvoerder geeft antwoord op de vragen die hem worden gesteld door de Aandeelhouders met betrekking tot zijn verslag of tot de agendapunten voor zover de mededeling van de gegevens of feiten niet van die aard is dat zij ernstig nadeel zou berokkenen aan de Emittent, de Aandeelhouders of het personeel van de Emittent.

De commissarissen geven antwoord op de vragen die hen worden gesteld door de Aandeelhouders met betrekking tot hun verslag.

De Zaakvoerder heeft het recht, tijdens de zitting, de beslissing van de jaarvergadering met betrekking tot de goedkeuring van de jaarrekening drie weken uit te stellen. Deze verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de Algemene Vergadering hieromtrent. De Zaakvoerder moet de Algemene Vergadering opnieuw bijeenroepen, met dezelfde agenda binnen de termijn van drie weken. De formaliteiten die vervuld werden om aan de eerste vergadering deel te nemen, met inbegrip van de eventuele neerlegging van effecten of volmachten, blijven geldig voor de tweede vergadering. Nieuwe neerleggingen zullen toegestaan worden binnen de termijnen en op de voorwaarden vermeld in de Statuten. De verdaging kan slechts één keer gebeuren. De tweede Algemene Vergadering beslist definitief over de uitgestelde agendapunten

De Algemene Vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts beraadslaagd worden in een Algemene Vergadering waarin alle Aandelen aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen besloten wordt. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de Algemene Vergadering.

vii. Stemrechten

Elke Aandeel heeft recht op één stem, onder voorbehoud van de gevallen voorzien door het Wetboek van vennootschappen waar het stemrecht geschorst is.

De stemmingen gebeuren door handopsteken of bij naamafroeping, tenzij de Algemene Vergadering er met eenvoudige meerderheid van de uitgebrachte stemmen anders over besluit.

Wanneer één of meer Aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de Emittent slechts uitgeoefend worden door een enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan de Aandelen verbonden rechten geschorst. Is een Aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat Aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker.

Iedere Aandeelhouder kan eveneens per brief stemmen door middel van een formulier opgesteld door de Zaakvoerder, dat de volgende vermeldingen inhoudt: (i) identificatie van de Aandeelhouder, (ii) aantal stemmen waartoe hij gerechtigd is en (iii) voor elke beslissing die overeenkomstig het agenda door de Algemene Vergadering moet genomen worden de melding “ja”, “neen” of “onthouding”. De Aandeelhouder die per brief stemt is verplicht om desgevallend de formaliteiten om te worden toegelaten tot de Algemene Vergadering overeenkomstig artikel 25 van de Statuten en zoals hierboven toegelicht, na te leven.

viii. Besluitvorming

De gewone en de bijzondere Algemene Vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Aandelen, doch mits aanwezigheid van de Zaakvoerder. Is deze niet aanwezig, dan kan een tweede vergadering worden belegd, die beraadslaagt en besluit, ook al is de Zaakvoerder afwezig. De besluiten worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen en mits instemming van de Zaakvoerder bij handelingen die de belangen van de Emittent jegens derden betreffen (zoals bvb. een dividenduitkering of de goedkeuring van aan derde toegekende rechten overeenkomstig art. 556 van het Wetboek van vennootschappen) alsook elk besluit waarbij het vermogen van de vennootschap wordt aangetast. Een onthouding of blanco stem en alsook een nietige stem wordt niet meegerekend bij het tellen van de stemmen. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

Niettegenstaande het bovenvermelde, zal de Algemene Vergadering die zich uitspreekt over de beslissing tot verkoop van alle aandelen van de vennootschap besluiten overeenkomstig de in artikel 8 van de Statuten voorziene quorum en meerderheidsregels.

Van elke Algemene Vergadering worden tijdens de vergadering notulen opgemaakt.

De buitengewone Algemene Vergadering moet worden gehouden ten overstaan van een notaris die er een authentiek proces-verbaal van opmaakt. De Algemene Vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen en mits aanwezigheid van de Zaakvoerder. Is het genoemde quorum niet bereikt of is de Zaakvoerder niet aanwezig, dan is een nieuwe bijeenroeping nodig; de tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal en ongeacht de aanwezigheid van de Zaakvoerder.

Een wijziging van de statuten is alleen dan aangenomen, wanneer zij drie vierde van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen en met instemming van de

Zaakvoerder. Bij de berekening van de vereiste meerderheid worden de stemmen van degenen die zich onthouden, de blanco stemmen en de nietige stemmen als negatieve stemmen beschouwd.

Voor de in deze titel vermelde Algemene Vergaderingen, wordt met de Aandelen zonder stemrecht geen rekening gehouden.

9.5.5 Bepalingen inzake kapitaalswijzigingen

Tot een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Emittent kan worden besloten door (i) de Algemene Vergadering beraadslagend overeenkomstig het bepaalde in artikel 558 en, desgevallend, 560 van het Wetboek van vennootschappen of (ii) de Zaakvoerder in het kader van het toegestane kapitaal (zie Hoofdstuk 7.3.5). Bij een kapitaalverhoging bepaalt de Zaakvoerder de prijs en de voorwaarden van de uitgifte van nieuwe Aandelen, tenzij de Algemene Vergadering daarover zelf beslist.

9.6 Tendensen

Voor een overzicht van de belangrijkste recente tendensen met betrekking tot de ontwikkeling van de vastgoedmarkt en de huurmarkt inzake studentenhuysvesting en de activiteiten van de Emittent dienaangaande, wordt verwezen naar Hoofdstuk 10.

9.7 Belangrijke overeenkomsten

9.7.1 Overeenkomst inzake vastgoedbeheer met de Property Manager

Wij verwijzen naar Hoofdstuk 10.4.1 van dit Prospectus waar een beschrijving wordt gegeven van de overeenkomst inzake vastgoedbeheer die tussen de Emittent en de Property Manager werd afgesloten.

9.7.2 Financieringsovereenkomsten

Wij verwijzen naar Hoofdstuk 12.2.3.8 van dit Prospectus waar een beschrijving wordt gegeven van de financieringsovereenkomsten die tussen de Emittent, Quares SHF Bisc NV en Quares SHF Ruhl NV en Belfius Bank alsmede tussen Quares SHF Kothouse BVBA en ING België werden afgesloten.

9.7.3 Huurovereenkomst met Br(ik vzw

In het kader van de uitoefening van de operationele activiteiten van de Emittent, heeft Quares SHF Bisc NV een huurovereenkomst lopende met Br(ik vzw voor het pand 'Van Orley'. Br(ik vzw is een samenwerkingsverband voor studentenhuysvesting tussen de Nederlandstalige hogescholen en universiteiten van Brussel. Met haar eigen, kwalitatief uitgebouwde technische dienst beheert Br(ik vzw de gebouwen. Br(ik vzw zet 'Van Orley' in de markt als internationaal studentenhuys met als doelgroep de internationale studenten, waaronder Erasmus-studenten.

De huurovereenkomst met Br(ik loopt nog tot september van het jaar 2031 en behelst de huur voor het gehele 'Van Orley' complex, wat goed is voor de huysvesting van 106 studenten, alsmede de kantoorruimte.

9.8 Transacties met verbonden partijen

Ingevolge de uitgebreide verplichtingen voortvloeiende uit de operationele activiteiten van de Emittent heeft een property management overeenkomst gesloten met Quares Property Management NV (d.i. de Property Manager) voor technisch facilitaire en administratieve beheer van de Vastgoedportefeuille van de Emittent waarbij de Property Manager verscheidene uitvoerende taken zal waarnemen en zeer beperkte beslissingsbevoegdheid heeft.

Onder dezelfde overeenkomst zal de Property Manager boekhoudkundige diensten leveren aan de Emittent met betrekking tot de Vastgoedportefeuille van de Emittent. De Property Manager is een met de Zaakvoerder verbonden vennootschap.

Deze overeenkomst wordt onder normale marktvoorwaarden¹⁰ uitgevoerd en is afgesloten in het belang van de Emittent om de volgende redenen:

- De Property Manager heeft een vooraanstaande positie in de markt als tweede grootste, externe vastgoedbeheerder in België. Zij werkt reeds voor vooraanstaande partijen zoals Intervest Offices & Warehouses, KBC Real Estate, Redevco en heeft haar track record op dat vlak aangetoond; en
- De Property Manager heeft een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die passend is voor het beheer van de vastgoedportefeuille van de Emittent (zie Hoofdstuk 10.4.1 van dit Prospectus).

Wij verwijzen tevens naar Hoofdstuk 10.4.1 van dit Prospectus waar een beschrijving wordt gegeven van de overeenkomst inzake vastgoedbeheer die tussen de Emittent en de Property Manager werd afgesloten.

9.9 Rechtszaken en arbitrages

Geen overheidsingrepen of hangende of nog in te leiden rechtszaken of arbitrages over een periode van twaalf maanden voorafgaand aan de Datum van dit Prospectus die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de Emittent zijn voorhanden.

9.10 Wijzigingen van betekenis in de financiële of handelspositie van de Emittent

Sinds de oprichtingsdatum van de Emittent op 21 februari 2013 werden geen betekenisvolle wijzigingen genoteerd betreffende de financiële of handelspositie van de Emittent.

¹⁰ Deze vergoeding wordt als conform beschouwd op grond van de volgende verslagen: *EPRA Cost Ratios (BPR) July 2013 van EPRA Reporting, Guidance on Expense Ratios: Principles, Basis of Calculation & Presentation Effective as from 1st January 2009* van AREF26 en *Management fees and terms: a global comparison study* van Inrev. De buitenlandse vereniging naar Nederlands recht 'European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles', met maatschappelijke zetel te Strawinskyiaan 631, NL-1077 XX Amsterdam, Nederland en met een Belgisch centrum van werkzaamheden met zetel te Square de Meeûs 23, 1000 Brussel, België, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0844.796.358 (RPR Brussel). Voor meer informatie met betrekking tot de werkzaamheden van Inrev verwijzen wij naar haar officiële website: www.inrev.org.

10. ALGEMENE INFORMATIE OVER DE ACTIVITEITEN, VASTGOEDPORTEFEUILLE EN INVESTERINGSSTRATEGIE

10.1 Doelstellingen en beleggingshorizon, beleid en criteria van de Emittent

10.1.1 Beleggingshorizon

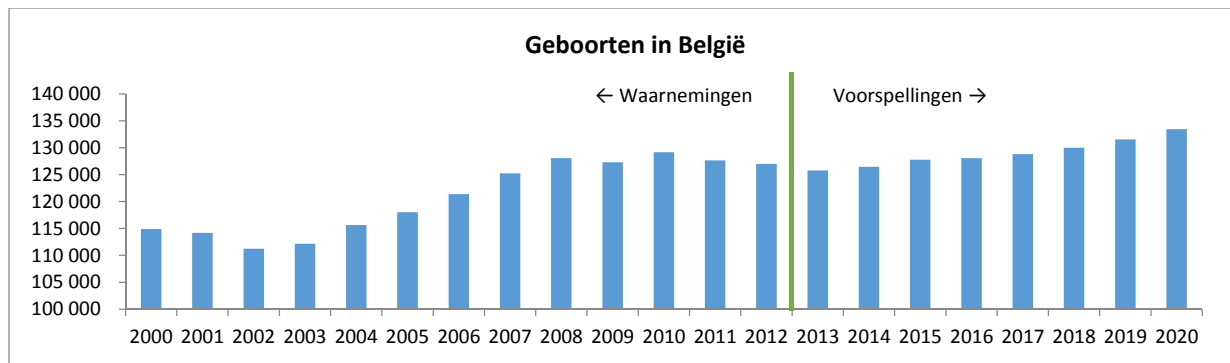
De Emittent streeft ernaar over in 2015 haar portefeuille op te bouwen tot een portefeuille met een Investeringswaarde van in totaal ongeveer 42,5 miljoen EUR. De beoogde portefeuille zal dan in totaal bestaan uit om en bij de 500 wooneenheden voor studenten, waarna de Emittent deze Vastgoedportefeuille zal uitbaten in het kader van haar operationele activiteiten. Om deze groei te bewerkstelligen zal de Emittent kapitaalverhogingen doen, evenals schuldfinanciering aangaan met financiële instellingen.

Op Datum van dit Prospectus heeft de Emittent echter slechts drie panden in eigendom, namelijk (i) 'Kothouse', met een Investeringswaarde op 30 juni 2014 van 2.100.000 EUR en met 21 kamers (27 wooneenheden), (ii) 'Van Orley', met een Investeringswaarde van 12.300.000 EUR op 30 juni 2014 en met 106 wooneenheden, bijkomende kantoorruimtes en de mogelijkheid tot uitbreiding met 16 studentenstudio's en (iii) 'Home Ruhl' met een Investeringswaarde op 24 december 2014 van 7.220.000 EUR en met 146 wooneenheden. Twee panden zijn gelegen in Brussel en één in Luik. Bijgevolg heeft de Emittent momenteel een Vastgoedportefeuille met een totale investeringswaarde van 21.620.000 EUR die huisvesting biedt aan 279 studenten (273 kamers) en bijkomende kantoorfunctie.

Op Datum van dit Prospectus heeft de Emittent twee potentiële investeringsdossiers weerhouden, die een gezamenlijke waarde van meer dan 10 miljoen EUR vertegenwoordigen. Beide panden zijn gelegen in Brussel en slaan op circa 150 wooneenheden voor studenten, waarvan er 16 zijn verhuurd op basis van jaarcontracten en nog circa 135 kamers moeten worden gebouwd. Op Datum van dit Prospectus heeft de Emittent exclusieve gesprekken lopen met een verkoper van deze panden, waardoor de geografische spreiding niet zou verbeteren, integendeel, vergroot de concentratie in Brussel. Vermits Brussel de grootste studentenstad is in België en er in Brussel het grootste tekort is aan kwaliteitsvolle studentenaccommodatie, beoordeelt de Emittent deze bijkomende investering in Brussel niet als een toename van haar investeringsrisico's.

10.1.2 Bedrijfsmodel

De markt van studentenhuishuizing waarin de Emittent opereert is volop in beweging. Tot enkele jaren geleden was de markt redelijk ontspannen, waarbij vraag en aanbod nagenoeg in evenwicht waren. De laatste jaren trad hierin, door grote evoluties in het hoger-onderwijslandschap, snel verandering op en tekende er zich een tekort af in verschillende studentensteden. Deze nood aan studentenhuishuizing laat zich in hoofdzaak verklaren door het voortgaande democratiseringsproces en het **groeiend aantal studenten** in het hoger onderwijs, de veralgemening van de masterstructuur, de 5-jarige opleidingen na de Bologna-akkoorden waardoor studenten een langere studieduur kennen en de groeiende internationale mobiliteit, waardoor we ook in België een hoog aantal buitenlandse studenten ontvangen. Deze groei is duurzaam: de student van morgen is vandaag reeds geboren en duidt op een groei voor op zijn minst de komende 15 jaren.



Bron¹¹

Naast een tekort tekent zich tegelijk in de markt een nood af aan **herlocatie, renovatie en upgrading**. De particuliere studentenhuysvestingsmarkt is volop in evolutie naar professionalisering en schaalvergroting. De kwaliteitsnormen van studentenhuysvesting opgelegd door de overheid maakt dat het oudere type 'studentenhuysvesting' niet meer verhuurbaar is zonder ingrijpende investeringen. Ook deze trend versterkt het groeikarakter van deze niche in de woningmarkt.

Naast groeipotentieel en een gezond investeringsklimaat kenmerkt de **markt voor studentenhuysvesting** zich volgens de Emittent als volgt:

- Een trend naar schaalvergroting (type studentenhuysvesting) gecombineerd met een professionalisering van ontwikkeling en beheer;
- Inbedding in de stedelijke context die de vastgoedwaarde van studentenhuysvesting mee ondersteunt;
- Stabiele huurprijzen en huurrendementen;
- Jaarcontracten, met mogelijks jaarlijkse huuraanpassingen; en voor buitenlandse Erasmus-studenten trimestriële of halfjaar contracten met mogelijks trimestriële of halfjaarlijkse huuraanpassingen;
- De huurovereenkomsten voor studentenhuysvesting vallen onder de algemene huurwetgeving indien de student er niet gedomicilieerd is. In veel studentensteden wordt gewerkt met een standaard jaarhuurcontract van de stad of van de onderwijsinstelling. In haar panden wil de Emittent het gebruik toepassen van het standaard huurcontract zoals gepromoot door de onderwijsinstellingen uit de desbetreffende studentenstad;
- Het leegstandrisico is relatief beperkt door de stijgende vraag. De Emittent meent ook dat dit leegstandrisico beperkt kan worden door de specifieke aankoopkeuzes op vlak van goede verhuurbaarheid alsmede door haar actieve beheer inzake verhuring. De Emittent heeft op datum van het Prospectus 6 van de 273 kamers leegstaan;
- Huurdervingen door wanbetaling liggen relatief laag, mede door de huurwaarborgen of garantieverklaringen van de ouder(s) of door verplaatsing van het huurrisico naar onderwijsinstellingen. Daarnaast tracht de Emittent deze huurdervingen tot een minimum te beperken door een actief incassobeheer. De Emittent heeft op datum van het Prospectus geen enkele achterstallige huur openstaan;
- De uitbating van studentenhuysvesting is arbeidsintensief en professionaliseert;

¹¹ Bron: 2013 Federaal Planbureau; FOD Economie - Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

- Een sterke bereidheid van hoger onderwijsinstellingen om huurcontingenten af te sluiten waarmee wordt bedoeld dat zij op lange termijn een volledig gebouw afhuren en/of zelf instaan voor de (onder)verhuur en het beheer;
- De vraag naar studentenhuisvesting als investering door particuliere en professionele investeerders is momenteel groot. Als deze trend zich voortzet, zullen investeringen in studentenhuisvesting dan ook vlotter liquide kunnen worden gemaakt dan investeringen in bijvoorbeeld kantoren.

De Emittent beoogt de Vastgoedportefeuille verder uit te bouwen en actief te beheren. De weloverwogen samenstelling van de Vastgoedportefeuille en de locatiekeuze moet een bestendige waarde creatie toelaten. Anderzijds dient de intentie om een goede mix te creëren van studentenhuisvesting in verschillende universiteitssteden om een aantal van de risico's eigen aan vastgoed, en studentenhuisvesting in het bijzonder, (zie Hoofdstuk 3.1) te verlagen.

De Emittent wil op termijn, nadat bijkomende panden zijn aangekocht, investeerders de mogelijkheid bieden deel te nemen in een vastgoedvennootschap die een Vastgoedportefeuille opbouwt die zich focust op het lange-termijn bezit, de renovatie, de ontwikkeling van haar vastgoed voor eigen rekening, het onderhoud en de verhuur van **kwalitatieve studentenhuizen en studentenresidenties in de belangrijkste studentensteden van België**, en dit via een zogenaamde indirecte vastgoedbelegging, zijnde via investering in aandelen. De woningmarkt van studentenhuisvesting kenmerkt zich momenteel door een duurzaam groeipotentieel en door een stabiel huurrendement. Er wordt bij de opbouw van de Vastgoedportefeuille gestreefd naar een **goede risicospreiding** door de keuze voor intrinsiek kwalitatieve panden, uitstekende locaties en betaalbaarheid van de huur voor studenten die een hoge bezettingsgraad moet toelaten, een geografische spreiding over de belangrijkste studentensteden en een voldoende groot aantal panden. De specifieke keuze van locatie en type panden moet ook uitkijk bieden op een gepast meerwaardepotentieel bij verkoop.

Het operationeel bedrijfsmodel van de Emittent bestaat uit inkomsten te genereren door verhuur van residentieel vastgoed met focus op studentenhuisvesting. In dat kader onderhoudt de Emittent actieve relaties met universiteiten, hogescholen, huisvestingsdiensten alsmede met potentiële kandidaat-huurders als met bestaande huurders. Acties die de Emittent onderneemt zijn onder meer het actief verhuren via specifieke daartoe opgerichte websites alsmede haar eigen website, rechtstreekse contacten met de verantwoordelijken bij de universiteiten, hogescholen en hun huisvestingsdiensten, het houden van opendeurdagen voor potentiële kandidaat-huurders, en dergelijke meer. Ingevolge dit operationele karakter van de activiteiten van de Emittent, dient een kwalificatie als louter fonds, al dan niet onderworpen aan de AICB-Wet, te worden uitgesloten.

Met haar bedrijfsmodel biedt de Emittent ook een **uniek voordeel aan het hoger onderwijs en de studenten**. Tevens zorgt de Emittent voor een unieke en vooral stabiele financieringsbasis om nieuwe studentenhuisvestingsprojecten vorm te geven. Dit doordat het als **eigenaar en verhuurder** van een gebouw – en dus geen complexe mede-eigendomstructuur – met dit initiatief de projectontwikkelaars of de hoger onderwijsinstellingen faciliteert om sneller hun projecten te kunnen starten en een stabiele eindafnemer of lange termijnverhuurder te kunnen vinden.

10.1.3 Doelstellingen

De Emittent beoogt voornamelijk kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting voor studenten aan te bieden en beoogt haar Vastgoedportefeuille voornamelijk verder op te bouwen met panden gelegen in de volgende **universiteitssteden van België**: Antwerpen, Brussel, Gent, Leuven, Luik en Namen, desgevallend aangevuld met andere studentensteden. Eventuele investeringen op beperkte schaal in universiteitssteden in buurlanden worden hierbij niet uitgesloten. De uitbreiding van de Vastgoedportefeuille van de Emittent zal haar toelaten om haar operationele activiteiten bestaande uit de uitbating en de terbeschikkingstelling van haar Vastgoedportefeuille aan voornamelijk studenten uit te bouwen. Hierbij staat de Emittent naast de verhuur van haar Vastgoedportefeuille ook in voor onder

meer het onderhoud, het algemeen, financieel, technisch, commercieel en administratief beheer van haar Vastgoedportefeuille, en het beheer van de huurovereenkomsten met de huurders. Ingevolge dit operationele karakter van de activiteiten van de Emittent, dient een kwalificatie als louter fonds, al dan niet onderworpen aan de AICB-Wet, te worden uitgesloten.

Bij de aankoop van panden die de Emittent wenst uit te baten door deze te verhuren aan voornamelijk studenten, zal rekening houden met de volgende richtlijnen:

- de Emittent investeert in studentenhuisvesting, eventueel in gemengde projecten met winkels, andere commerciële ruimten of andere residentiële functies die gericht zijn op een **jong en stedelijk publiek**;
- enerzijds wordt een portefeuille opgebouwd door de aankoop van bestaande, reeds uitgebate studentenwoningen die gelegen zijn op **goede locaties** dicht bij de scholencampussen en, qua bouwtechnische structuur **in goede staat** zijn en volledig vergund zijn;
- anderzijds worden projectontwikkelingen door de Emittent conceptueel voorbereid. Deze voorbereiding omvat het haalbaarheidsonderzoek, de conceptuele en architecturale uitwerking, de verhuurconstructie en het faciliteren van het verkrijgen van alle benodigde vergunningen. Wanneer het volledige traject is voorbereid, wordt het project gekocht, doch ontwikkeld door een partner-vastgoedontwikkelaar. De voordelen hiervan zijn onder meer dat de Emittent een eigen eisenpakket aan de gebouwen kan stellen dat voldoet aan de marktvoorwaarden van flexibiliteit (juridisch, technisch en budgettair) en nieuwe gebouwen met beperktere onderhoudslasten in portefeuille krijgt. Bovendien zorgt deze aanpak in principe voor hogere rendementen, vergeleken met panden die kant-en-klaar zouden worden aangekocht. Het is de Zaakvoerder die de volledige projectontwikkeling conceptueel voorbereidt en de Emittent zal normaliter tot de aankoop overgaan wanneer alle parameters vaststaan en het project wordt opgeleverd volgens de voorgestelde eisenbundels. Mogelijks zal de Emittent brugfinanciering toestaan tijdens het ontwikkelingstraject, mits hiervoor voldoende garanties en een marktconforme vergoeding worden bekomen. De Emittent wil hierbij een beperkt ontwikkelingsrisico nemen, maar is wel bereid tot het nemen van het verhuurrisico. Risico's tijdens de bouw, welke niet geheel uitgesloten kunnen worden, zoals het niet tijdig opleveren door een aannemer of sommige budgetoverschrijdingen, zullen daar waar mogelijk afgedekt worden door bijvoorbeeld opschortende (betalings-) voorwaarden.

In het kader van het goed beheer van de beoogde portefeuille en een optimale werking van haar operationele activiteiten, onder meer voor wat betreft het leefcomfort van de studenten, kan de Emittent afwijken van de voornoemde doelstellingen indien er zich daartoe gunstige of minder gunstige omstandigheden voordoen.

De Emittent is van mening dat het **herbestemmen en verbouwen van bestaande gebouwen** belangrijke kansen biedt en kan leiden tot de realisatie van belangrijke meerwaarden voor haar aandeelhouders, alsmede bevorderlijk is voor de uitoefening van haar operationele activiteiten. De selectie, de planning en de opvolging van de verbouwingen van herontwikkelingsopportunities zijn evenwel arbeidsintensief. Ook bij het herbestemmen en verbouwen zal de Emittent enkel tot de aankoop overgaan wanneer de vereiste parameters vaststaan, zodat zij normaliter slechts een beperkt ontwikkelingsrisico hoeft te nemen.

10.1.4 Criteria bij het verwerven van vastgoed

De Emittent streeft naar een optimalisatie van haar Vastgoedportefeuille zowel in termen van rentabiliteit als meerwaardeprofiel door aandacht te verlenen aan een aantal criteria die als leidraad strekken bij het verwerven van vastgoed:

a) Huurprijsniveau en aanvangshuurrendementen

Er wordt aandacht geschonken aan de huurprijsniveaus om de rentabiliteitsverwachtingen van de Emittent en de betaalbaarheid voor de huurders op lange termijn te kunnen verenigen. Deze strategie is belangrijk voor het rendement. De combinatie van betaalbare en kwaliteitsvolle studentenhuysvesting moet voor een duurzame netto huurinkomst en waardecreatie op lange termijn zorgen.

b) Geografische spreiding en locatiekeuze

De Emittent zal ernaar streven haar investeringen over verschillende grote universiteitssteden in België te spreiden en zo veel mogelijk in de binnenstedelijke gebieden hiervan te investeren. Eventuele investeringen op beperkte schaal in universiteitssteden in buurlanden worden niet uitgesloten.

c) Ontwikkeling van vastgoed

De Zaakvoerder beschikt over ervaring in en kennis van ontwikkeling en herontwikkeling van residentieel vastgoed.

d) Spreiding huurdersbestand

De Emittent zal door het verwachte grote aantal huurders (studenten) automatisch een grote spreiding van het huurbestand hebben. Verhuur aan huisvestingorganisaties zal voor een verdere spreiding kunnen zorgen.

e) Omvang

De Emittent streeft ernaar om de voordelen die ze kan putten uit schaalvergroting per investering maximaal te benutten, teneinde de beheers- en exploitatiekosten te optimaliseren.

f) Mede-eigendom

Residentiële panden komen vaak voor in combinatie met andere bestemmingen, bijvoorbeeld winkelvastgoed op het gelijkvloers. De Emittent kan mogelijks een pand met meerdere bestemmingen verwerven waarin zij mede-eigenaar wordt. Om complexe eigendomsstructuren te vermijden kan de Emittent in bepaalde gevallen ook overgaan tot de aankoop van delen van een gebouw met een andere bestemming dan residentieel. Zo kan de Emittent bijvoorbeeld winkelpanden verwerven waarvan de bovenverdiepingen zijn ingericht als kleine appartementen die geschikt zijn voor studentenhuysvesting.

10.2 De Belgische markt voor studentenhuysvesting

10.2.1 Algemeen

De Belgische markt voor studentenhuysvesting waarin de Emittent actief is groeit, professionaliseert en evolueert richting een mature investeringsmarkt. Een huysvestingstekort en een door de overheid gewenst kwalitatief en betaalbaar vervangingsaanbod voor de klassieke “studentenkamers” in het residentiele aanbod zijn de belangrijkste drijvers voor de creatie van een nieuw, specifiek, kwalitatief en professioneel beheerd studentenhuysvestingsaanbod.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste factoren die het aantal studenten kunnen beïnvloeden. Deze worden in de onderstaande punten meer in detail besproken:

- Demografie : ondersteunde groei van het doelpubliek;
- Democratisering en betaalbaarheid van het hoger onderwijs (instroom);
- Internationalisering; en

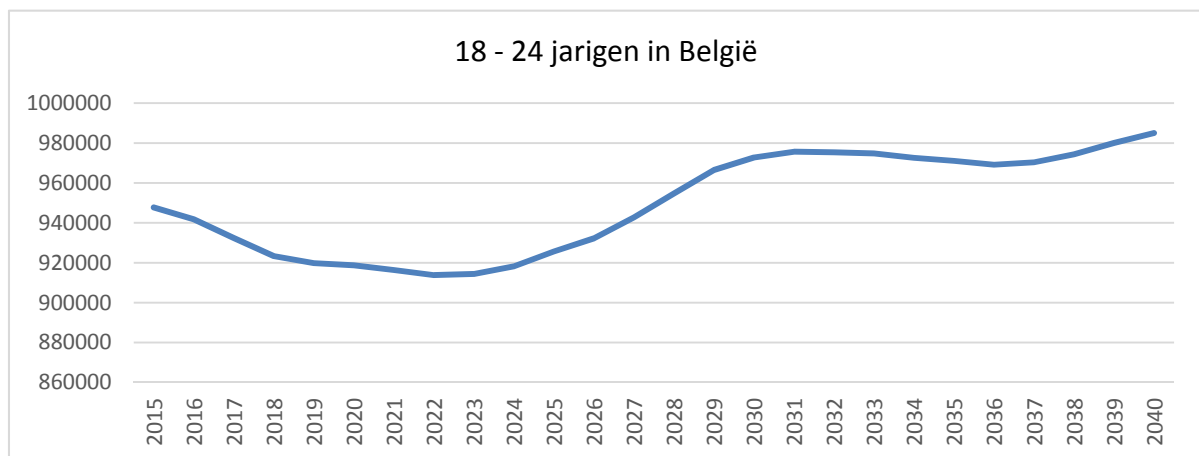
- Langere studieduur.

i. Demografie¹²

De Belgische bevolking blijft toenemen, niet zo zeer door natuurlijk verloop als geboorten en sterfgevallen, maar voornamelijk door externe migratie.

Jaar	2000	2013	2020	2030	2040	2050	2060
België							
Bevolking op 1 januari	10.239.085	11.099.554	11.489.541	11.894.652	12.161.178	12.354.339	12.522.884
Natuurlijk saldo	9.980	15.308	21.493	14.875	5.955	-2.021	-1.224
Geboorten	114.883	125.787	133.446	129.110	131.759	133.684	133.372
Sterftegevallen	104.903	110.479	111.953	114.235	125.804	135.702	134.596
Intern migratiesaldo	-	-	-	-	-	-	-
Extern migratiesaldo	13.732	44.736	27.500	15.934	16.208	19.000	19.832
Bevolking op 31 december	10.263.414	11.159.603	11.538.542	11.925.466	12.183.345	12.371.323	12.541.498

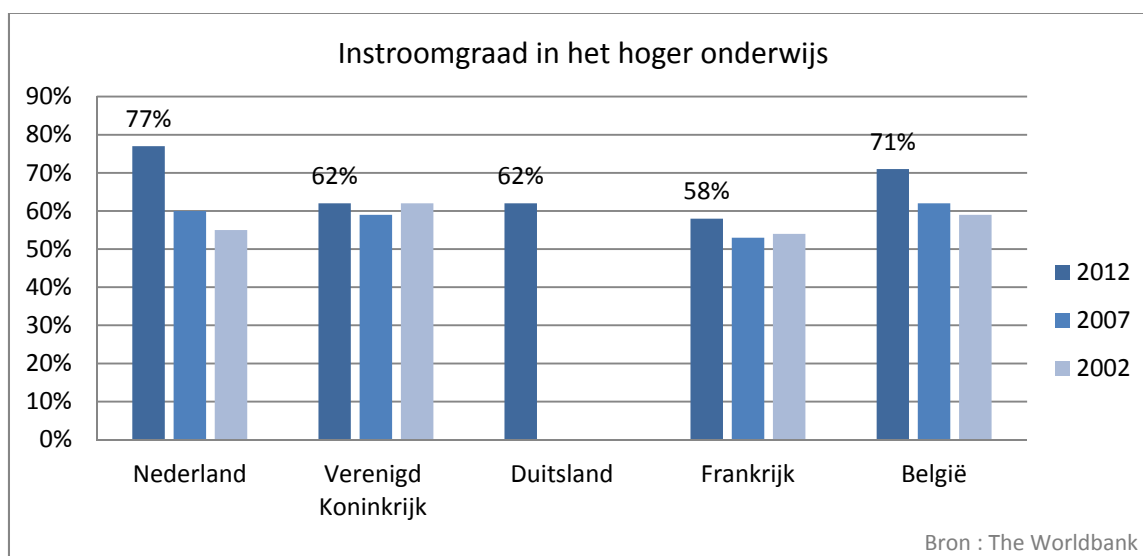
Volgende grafiek toont het aantal 18- tot 24- jarigen (de doelgroep voor hoger onderwijs en studentenhuysvesting) in België tot 2040. In deze hypothesen is zowel geboorte en sterfte opgenomen als interne migratie en internationale migratie.



ii. Democratisering en betaalbaarheid van het hoger onderwijs (instroom)

De laatste jaren studeren meer en meer jongeren na het secundair onderwijs nog verder. De instroomgraad in het hoger onderwijs was in België in 2012 71%. Enkel Nederland deed toen beter met 77%.

¹² Federaal planbureau, Demografische vooruitzichten 2013 – 2060, *FOD Economie*, april 2014, (internet, http://statbel.fgov.be/nl/binaries/FORPOP1360_10697_N_tcm325-244744.pdf)



Een zeer actueel onderwerp en waar zeker rekening mee moet worden gehouden, zijn de studie- en leefkosten van een student in het hoger onderwijs. Deze kosten komen voor een student die een kamer huurt op meer dan 12.000 EUR per academiejaar. Dit behelst zowel schoolkosten als kosten met betrekking tot levensonderhoud. Voor de huisvestingskosten van de student wordt 5.000 EUR gerekend, wat een niet onaanzienlijk bedrag is. In een context van hogere inschrijvingsgelden en besparingen bij het hoger onderwijs moet voor de keuze van studenten voor kamerhuur, hier zeker mee rekening gehouden worden. Vooral de binnenlandse student kan zijn keuze om op kamer te gaan, uitstellen. De verwachting is dat het topsegment aan duurdere kamers / studio's hier op korte termijn het eerste slachtoffer van zou kunnen zijn. Tegelijk blijft de normverwachting en/of beleidseisen inzake veiligheid en kwaliteit groeien.

iii. Internationalisering¹³

Naast de, naar Europese en internationale normen, hoge instromingsgraad in België, is de internationalisering een belangrijke factor voor hogere inschrijvingscijfers. In de laatste 12 jaar steeg het jaarlijks groeipercentage buitenlandse studenten van 2,8% in 2002-2003 tot 6,5% in 2012-2013. De Lissabon-agenda van de EU (Europa 2020) is een belangrijke aanjager van deze internationaliseringstrend. Daarnaast profiteert België van haar centrale ligging, gemakkelijke (weinig quota) en betaalbare toegang tot het hoger onderwijs, kwaliteit van het onderwijs en de levensduurte (vastgoedprijzen zijn lager in vergelijking met de meeste buurlanden).

		Niet-Belg		
		EER	Niet-EER	Totaal
2002-2003	Hogeschool	1.419	1.008	2.427
	Universiteit	1.533	596	2.129
	Totaal	2.952	1.604	4.556
2007-2008	Hogeschool	2.420	1.008	3.428
	Universiteit	2.344	1.256	3.600
	Totaal	4.764	2.264	7.028
2011-2012	Hogeschool	3.921	1.693	5.614
	Universiteit	4.189	2.680	6.869
	Totaal	8.810	4.373	12.483
2012-2013	Hogeschool	4.390	1.810	6.200
	Universiteit	4.694	2.871	7.565
	Totaal	9.084	4.681	13.765

¹³ Vlaamse overheid, Hoger onderwijs in cijfers – Addendum, Vlaams ministerie voor onderwijs en vorming, december 2012 (internet, <http://www.ond.vlaanderen.be/hogeronderwijs/werken/studentadmin/studentengegevens/HogerOnderwijsInCijfers-addendum20122013.pdf>)

iv. Langere studietijd

De Europese bachelor-masterhervorming van het hoger onderwijs en het systeem van modularisering (Bologna-akkoord) heeft een tendens van verlengde studieduur in beweging gebracht, met een veralgemening van drie- naar vierjarige en van vier- naar vijfjarige opleidingen.

De recentste hervorming aan Vlaamse kant is het decreet van 13 juli 2012 met inkanteling van hogeschoolopleidingen in het universitair onderwijs, met, onder bepaalde voorwaarden, de verlenging van masteropleidingen met één jaar. Dit decreet is in werking getreden bij de start van het academiejaar 2013-2014 waardoor 50 opleidingen van 17 hogescholen werden overgedragen aan de universiteiten.

Aan Franstalige kant werden eerder al verschillende academische hogeschoolopleidingen overgedragen aan de universiteiten. In tegenstelling tot de Vlaamse hervorming, startte de hervorming bij de Franse gemeenschap al in 2004 met de geleidelijke overdracht van een beperkt aantal opleidingen. Zo volgde via het decreet van 30 april 2009 de overdracht van alle architecturale opleidingen, waarbij opnieuw werd gekozen voor een geleidelijke overdracht.¹⁴

Een bijkomende tendens vormen de vervolgoedingen, waarbij de student opleidingen volgt na het behalen van een bachelor of master (bv. de 'master na master'). Een indicatief cijfer is dat 40% van de studenten op de Arteveldehogeschool te Gent kiest voor een vervolgoeding.

10.2.2 Concurrenten en huurders

In België zijn er op dit ogenblik geen gelijkaardige actieve operationele vennootschappen vergelijkbaar aan de Emittent. De concurrentie bestaat voornamelijk uit private en familiale investeerders in studentenkoten, waarvan er geen register (d.i. inventaris) bestaat. Andere concurrenten zijn de universiteiten zelf die (voornamelijk sociale) huisvesting aanbieden. Er bestaan initiatieven tot ontwikkelen van en investeren in studentenhuisvesting, zoals het initiatief van Xior (ontwikkelaar-investeerder), die samenwerkt met Federale Verzekeringen. Cofinimmo, Wereldhave Belgium en Home Invest Belgium hebben elk een financieringsconstructie voor de bouw van studentenhuisvesting opgezet met onder andere de Université Libre de Bruxelles (ULB) te Brussel en de Université Catholique de Louvain (UCL) te Louvain-la-Neuve. Home Invest Belgium zet nu wel in hun strategie dat ze ook op studentenhuisvesting zullen inzetten.

De afhankelijkheid van een enkele huurder kan inderdaad worden vastgesteld ten aanzien van Br(ik), die een belangrijke klant is van de Emittent (huur van het pand 'Van Orley' met jaarhuur van circa 669.000 EUR). Anderzijds leidt de veelheid aan huurders en huurcontracten tot een goede diversificatie van de huuropbrengsten.

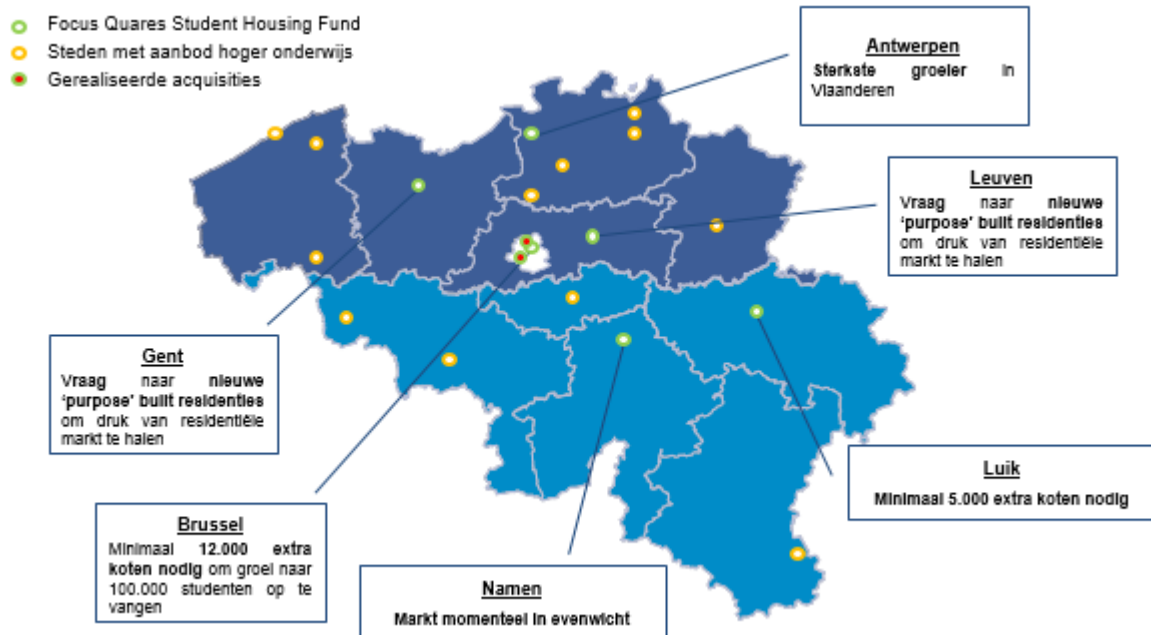
10.2.3 De belangrijkste Belgische studentensteden en de aanbodzijde

Het hoger onderwijs in België kenmerkt zich als een erg verspreid netwerk aan onderwijsinstellingen, met een aantal grote concentraties in bepaalde steden. Zelfs na de verschillende rationaliseringslagen van het hoger onderwijs, blijven er in ons land niet minder dan 17 steden die minstens één hogeschool of universiteit op hun grondgebied hebben. De zes grote knooppunten in dit netwerk zijn : **Brussel, Leuven, Gent, Antwerpen, Namen en Luik.**

Samen vertegenwoordigen deze zes steden circa 63% van de totale Belgische studentenpopulatie. Tegelijk vormen elk van deze zes steden, door hun grootte en stedelijke karakter, een voldoende diepe markt waar **voldoende vraag en aanbod** bestaat en een **aantrekkelijke residentiële vastgoedmarkt**. De focus de Emittent ligt dan ook op deze zes steden, die de nodige kritische massa en liquiditeit garanderen voor de vastgoedobjecten waar de Emittent in investeert. In dit opzicht dient vastgesteld te

¹⁴ Caestecker, F., Poppe, T., Godin, M., Mascia, C. (2012) MIGRATION OF INTERNATIONAL STUDENTS TO BELGIUM, 2000-2012.

worden dat Louvain-la-Neuve bijvoorbeeld een meer atypische markt is, waar geen prioritaire focus ligt voor de Emittent.



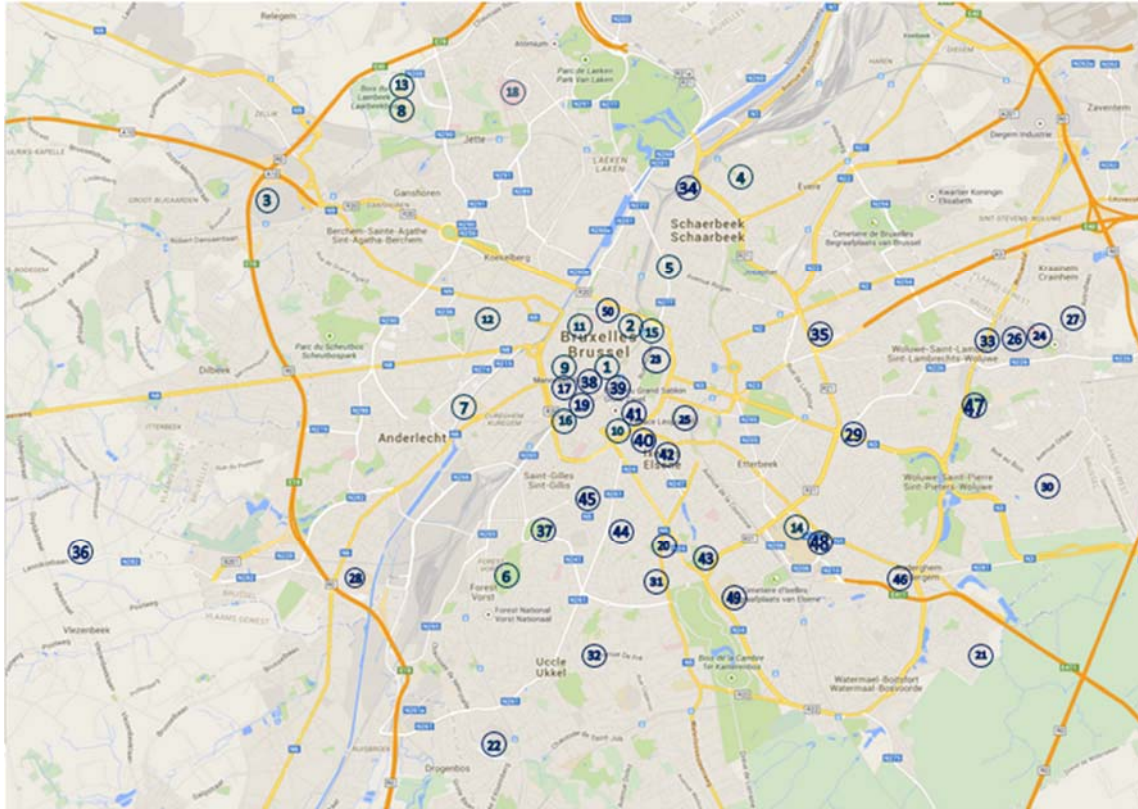
In de hierna volgende Hoofdstukken wordt dieper ingegaan op elk van voornoemde studentensteden.

A. Brussel

Brussel is de grootste studentenstad van het land. Brussel telt niet minder dan 23 hogescholen en universiteiten, zowel Nederlandstalige als Franstalige. Het huidige studentenaantal in de hoofdstad bedraagt 86.000, met een verwachte stijging tot 100.000 studenten tegen 2020. De grootste onderwijsinstellingen zijn de Vrije Universiteit Brussel (VUB) en Université Libre de Bruxelles (ULB). Het aantal ingeschreven studenten bij deze onderwijsinstellingen bedraagt 36.000.

Onderstaande kaart toont de ligging van de Brusselse hogescholen en universiteiten, met een sterke concentratie rond twee onderwijspolen : in en dichtbij het historisch centrum (de Vijfhoek, stad Brussel) en in Etterbeek-Elsene met ULB en VUB. Tegelijk bevindt het hoger onderwijs zich daarmee ook in de wijken met de sterkste vastgoedmarkten.

Kaart onderwijsinstellingen te Brussel



- | | |
|--|--|
| 1 Odisee : Campus Brussel | 26 Hogeschool Léonard de Vinci : Instituut Paul Lambin en ISEI |
| 2 Odisee : Campus Terranova | 27 Hogeschool Léonard de Vinci : Parnasse |
| 3 Odisee : Campus Parnas | 28 Hogeschool Lucia de Brouckère |
| 4 Odisee : Campus HIG | 29 Hogeschool Groep ICHEC : Campus Montgomery |
| 5 LUCA School of arts : Campus Sint - lucas | 30 Hogeschool Groep ICHEC : Campus Anjou |
| 6 LUCA School of arts : Campus Narafi | 31 Hogeschool Brussel : ISTI |
| 7 Erasmushogeschool : Campus Kaai + VUB : Campus kaai | 32 Hogeschool Brussel : Defré |
| 8 Erasmushogeschool : Campus Jette | 33 Hogeschool EPHEC |
| 9 Erasmushogeschool : Campus Dansaert | 34 Hogeschool EPHEC : ISAT |
| 10 Erasmushogeschool : Campus Conservatorium | 35 Vrije Hogeschool Brussel: Campus Reyers RTBF |
| 11 Erasmushogeschool : Campus Dansaert II | 36 Vrije Hogeschool Brussel: Campus Erasmus + ULB : Campus Erasmus |
| 12 Erasmushogeschool : Campus Bottelarij | 37 Vrije Hogeschool Brussel : Campus Besme/Jupiter |
| 13 Vrije Universiteit Brussel : Campus Jette | 38 Koninklijke academie voor Schone Kunsten |
| 14 Vrije Universiteit Brussel : Campus Etterbeek | 39 Koninklijk Conservatorium : Campus Eik |
| 15 Université Saint - Louis | 40 Koninklijk conservatorium : Stassart |
| 16 Hogeschool Francisco Ferrer : Toegepaste kunst & Techniek | 41 INSAS : Campus Theresianenstraat |
| 17 Hogeschool Francisco Ferrer : Vertaling e, economie en sociale zorg | 42 INSAS : Campus Rabelais |
| 18 Hogeschool Francisco Ferrer : Paramedische zorg | 43 Hogeschool voor visuele kunsten |
| 19 Hogeschool Francisco Ferrer : Pedagogie | 44 Hogeschool voor grafisch onderzoek |
| 20 Hogeschool Paul - Henri Spaak : IESSID/ISES | 45 Hogeschool voor de kunst Saint - Luc |
| 21 Hogeschool Paul - Henri Spaak : ISEK | 46 Hogeschool voor circuskunst |
| 22 Hogeschool Paul - Henri Spaak : ISES | 47 ESA Le 75 |
| 23 Hogeschool Paul - Henri Spaak : ISIB + Hogeschool Brussel : ESI | 48 ULB : Campus de la Plaine |
| 24 Hogeschool Léonard de Vinci : ECAM | 49 ULB : Campus du Solbosch |
| 25 Hogeschool Léonard de Vinci : Vrij instituut Marie Haps | 50 Vlerick Business school |

Kerncijfers Brussel

Aantal studenten	% kotstudenten	Aantal kotstudenten	Aantal studentenkamers	Tekort studentenkamers
86.000	30 %	25.800	10.480	15.320
Middensegment prijsniveau	Toekomstig aantal kamers	Toekomstig aantal kotstudenten	Tekort studentenkamers	Prijsniveau
€ 320 - 370	↗	↗	↗	↗

Bron : BSI Synthesenota : het Hoger Onderwijs in Brussel (Joost Vaesen en Benjamin Wayens, 2014) ; Br(ik en eigen onderzoek QSH.

Brussel heeft een grote residentiële markt. Grondig inzicht in de niche van studentenhuysvesting ontbreekt echter, door een tekort aan cijfermateriaal enerzijds en door het ontbreken van een apart statuut van studentenhuysvesting anderzijds. Uit een onderzoek van Quares, in opdracht van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, komt wel duidelijk naar voor dat een gekend aanbod zich laat becijferen op (slechts) 10.480 eenheden, terwijl het aantal kamerstudenten om en bij de 30% bedraagt (actuele en potentiële). Het 'gekend aanbod' is het aanbod erkend door de hoger onderwijsinstellingen als specifiek studentenaanbod en als dusdanig ook zo gepromoot. Met het sterk groeiend aantal inschrijvingen blijft er in Brussel dus een groot tekort aan specifiek voor studenten ingericht en uitgebaat aanbod. De verwachting is dat dit tekort voor de voorziene toekomst zal aanhouden.

Wetgeving

Op vlak van stedenbouw en verhuur wordt de studentenhuysvestingsmarkt in Brussel bepaald door de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en door de gemeentelijke stedenbouwkundige voorschriften voor nieuwbouw, renovatie en (her)bestemming. Enkele gemeenten hebben ook specifieke (strengere) voorschriften voor studentenhuysvesting, zoals de Stad Brussel.

De GSV bepaalt de bouwnormen voor nieuwbouw en vernieuwbouw (structurele renovatie of herbestemming). De normen hebben betrekking op de minimumoppervlakten van de woningen en de hoogtes onder het plafond, de kenmerken die bepalend zijn voor de hygiëne van de woningen evenals de voorzieningen.

Studentenhuysvesting is geen aparte categorie in de GSV, maar wordt geplaatst onder het begrip collectieve woningen die enkel kunnen worden gebouwd door (of in opdracht van) een publiekrechtelijke rechtspersoon of een rechtspersoon van openbaar nut, zoals een universiteit. Concreet kunnen zij wel wooneenheden bouwen die kleiner zijn dan de standaard minimumoppervlakte van 22 m² voor een wooneenheid. Zij kunnen dus wel studentenresidenties bouwen met bijvoorbeeld kamers van minimum 12 m², op voorwaarde dat ook voldoende oppervlakte collectieve ruimte voorzien wordt. Privaatrechtelijke rechtspersonen of particulieren kunnen enkel studentenhuizen bouwen (of verbouwen) met wooneenheden die beantwoorden aan de minimumnorm van 22 m², in de praktijk dus studentenhuizen gevormd door studio's (in het hogere prijssegment).

Naast de GSV die de bouwnormen regelt, is er de Brusselse Huysvestingscode die de verhuur van bestaande wooneenheden regelt en normen oplegt inzake oppervlakte, voorzieningen, technische uitrustingen, hygiëne, e.d.

Naast bovenstaande verordeningen en voorschriften moet men ook voldoen aan de regels van het politiereglement van Brussel. Het politiereglement bundelt bestaande politieregels en huishoudelijke reglementen. Het bevat ook artikels die het de stad of gemeente mogelijk maken om snel en efficiënt op te treden tegen overlast. Hierin worden zaken vermeld zoals de afvalregeling, de verplichte huisnummering en geluidshinder.

Internationale studenten

Brussel heeft als internationale metropool een bijzondere aantrekkingskracht voor buitenlandse studenten, maar is als stad nog interessanter als naast een studie-, stage- of werkplek ook een woonruimte wordt voorzien gedurende hun hele verblijf. Zonder goede huisvesting wijken deze het internationale studenten uit naar andere regio's of landen. Om te kunnen voldoen aan de wensen van de buitenlandse studenten moet er ook gezorgd worden voor veilige en betaalbare studentenhuisvesting die mogelijk is via een contract van kortere duur dan 12 maanden.

Veiligheid en kwaliteit¹⁵

De Preventie-agenten van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp controleren nieuwe en bestaande gebouwen aan de eisen op vlak van brandveiligheid. De Brusselse Wooninspectie ziet toe op de naleving van de kwaliteits- en comfortparameters van de Huisvestingscode. De Wooninspectie is actueel echter niet bij machte om het aanbod, en in volgorde het specifieke studentenaanbod, systematisch en voorafgaand te inspecteren en te controleren. De dienst treedt, alvast wat studentenkamers betreft, reactief op bij klachten. De kwaliteit wordt bewaakt bij nieuwbouw of te vergunnen renovatie, via de bouwvergunning.

Daarnaast bestaat er de centrale huisvestingsdienst van de Vlaamse hoger onderwijsinstellingen: Br(ik), die via haar dienstverlening en het Br(ik-OK-label, de kwaliteit en veiligheid van studentenkamers promoot. Br(ik heeft geen rechtstreekse controlerende of dwingende bevoegdheid, maar weet door haar promotionele kracht het aanbod te sturen op kwaliteit. Studentenkamers die door Br(ik als onvoldoende in kwaliteit worden geëvalueerd worden ook niet opgenomen in haar databank van studentenkamers.

Bevoegdheid studentenzaken

Sinds juli 2014 beschikt de Brusselse regering over een afzonderlijke bevoegdheid op politiek niveau voor studentenaangelegenheden, die in deze regering wordt vervuld door de Minister-President Rudi Vervoort. Er was in Brussel nood aan een afzonderlijke bevoegdheid inzake studentenzaken op politiek niveau nood, omdat een coherent studentenbeleid ontbrak in de grootste studentenstad van België.

Binnen de Vlaamse Gemeenschapscommissie voor Brussel heeft Minister Guy Vanhengel de bevoegdheid studentenzaken.

Opportunities

Door het tekort aan studentenhuisvesting, afgezet tegen het verder groeiende aantal studenten, zijn er in Brussel opportuniteiten voor studentenhuisvesting. Bovendien is de druk op de gewone huisvestingsmarkt er door de demografische explosie erg hoog, waardoor er ook de nood is aan vervangend aanbod om studenten uit de "gewone" woningen te krijgen en deze vrij te maken.

Leegstand

In de private sector bestaat er slechts een zeer minimale leegstand, zoals aangegeven door de huisvestingsdienst van de VUB. Deze dienst, die een overeenkomst heeft met verschillende verhuurders voor een privaat aanbod van ongeveer 4.500 studentenkamers, geeft aan dat slechts 1% leegstaat. Deze minimale leegstand doet zich voor in het hogere huursegment met een huurprijs vanaf 450 EUR per maand. Voor de studentenkamers die de VUB zelf in portefeuille heeft en dewelke gesubsidieerd zijn, bestaat daarentegen een wachtlijst waarop heden een 500-tal studenten staan ingeschreven.

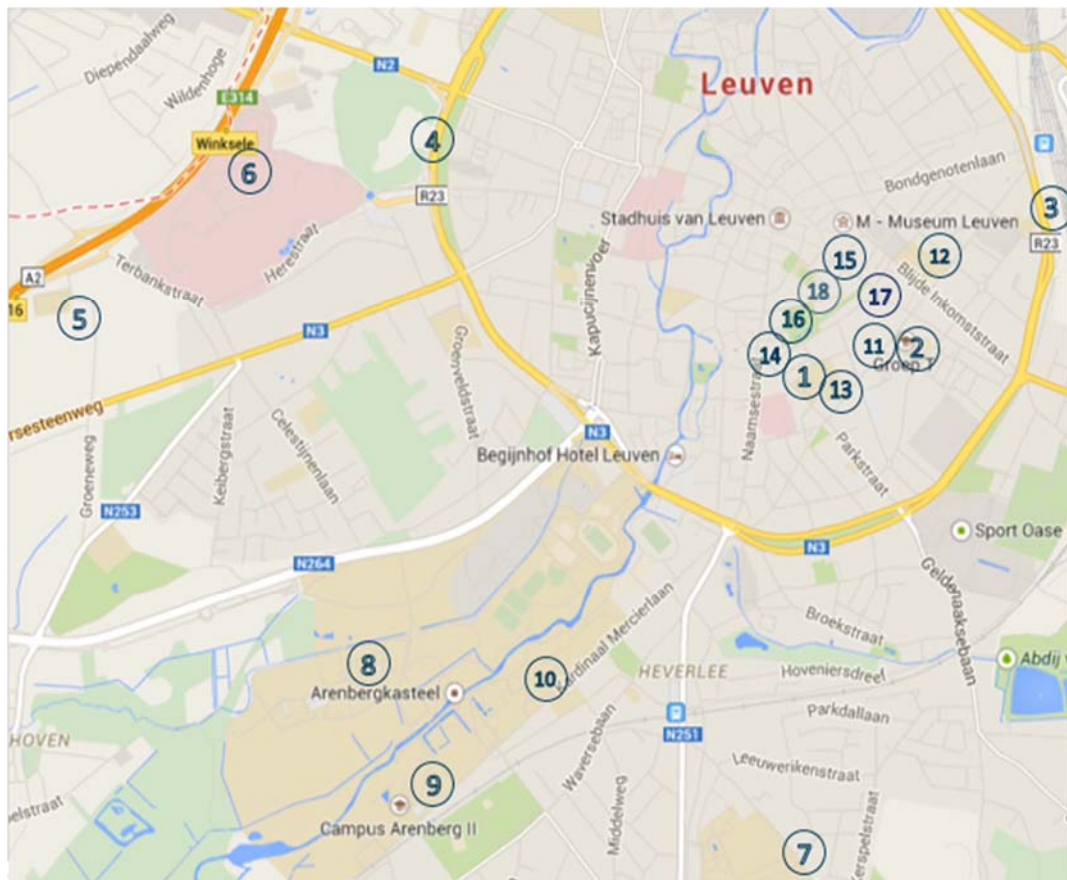
¹⁵ Stampmedia, Dossier brandveiligheid op kot : Brussel, *Stampmedia*, maart 2014
(Internet, <http://www.stampmedia.be/2014/03/dossier-brandveiligheid-op-kot-brussel/>)

Ook VZW Br(ik meldt heden slechts een leegstandspercentage van 1% op de 4.000 studentenkamers die zij via hun platform aanbieden. Daartegenover staat dat alle kamers, die zij in eigen beheer hebben, verhuurd zijn.

B. Leuven

In termen van verhouding tussen het aantal studenten en het aantal inwoners, is Leuven de meest uitgesproken studentenstad in Vlaanderen. In absolute studentenaantallen komt Leuven in Vlaanderen sinds kort op de tweede plaats na Gent. De dominante positie is uiteraard voor de Katholieke Universiteit Leuven (KU Leuven), met 39.180 ingeschreven studenten.. Specifiek voor Leuven (en ook Gent) is het hoog aandeel van kamerstudenten in de studentenpopulatie.

Kaart onderwijsinstellingen te Leuven



- | | |
|--|---|
| 1 Vlerick Business School | 10 Universiteit Leuven : (Bio -) wetenschappen, ... |
| 2 Groep T : Campus Vesalius | 11 Universiteit Leuven : Psychologie & Pedagogie |
| 3 Groep T : Campus Comenius | 12 Universiteit Leuven : Letteren |
| 4 LUCA School of Arts | 13 Universiteit Leuven : Sociale wetenschappen |
| 5 Hogeschool Leuven : Sociaal | 14 Universiteit Leuven : Economie & Bedrijfswetenschappen |
| 6 Hogeschool Leuven : Technologie & gezondheid + KUL | 15 Universiteit Leuven : Rechtsgeleerdheid |
| 7 Hogeschool Leuven : Economie & lerarenopleiding | 16 Universiteit Leuven : Bijzonder Kerkelijk Recht |
| 8 Universiteit Leuven : Beweging & Revalidatie | 17 Universiteit Leuven : Wijsbegeerte |
| 9 Universiteit Leuven : Industriële wetenschappen | 18 Universiteit Leuven : Theologie & Religie |

Kerncijfers Leuven

Aantal studenten	% kotstudenten	Aantal kotstudenten	Aantal studentenkamers	Tekort studentenkamers
53.000	70 %	37.100	35.000	2.100
Middensegment prijsniveau	Toekomstig aantal kamers	Toekomstig aantal kotstudenten	Tekort studentenkamers	Prijsniveau
€ 300 - 350	↗	↗	=	=

Bron : Thesis 'Is er een verband tussen socio-economische status en studentenhuysvesting ?' Een empirische analyse van de Leuvense kotmarkt (Stéphanie Guille, 2012) ; Thesis 'De Leuvense kotmarkt : ruimtelijke variatie van huurprijzen binnen de markt voor studentenhuysvesting, een economisch geografische casestudy' (Ben Slegers, 2012) en eigen onderzoek QSH.

Van alle studentensteden heeft Leuven het hoogste percentage koststudenten. Er wordt verwacht dat het aantal studenten in Leuven nog zal toenemen in de komende jaren, evenals het aanbod van kwalitatieve studentenhuysvesting.

Wetgeving^{16 17}

Om in Leuven huysvesting te mogen verhuren aan studenten moet men aan normen voldoen op het vlak van stedenbouwkundige voorschriften (het Kamerdecreet), woonkwaliteitsnormen, brandveiligheidsnormen en de politiecodex.

Om in regel te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften moet men de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de Algemene Bouwverordeningen voor de stad Leuven naleven. In deze laatste is een afzonderlijk stuk opgenomen dat specifiek betrekking heeft op studentenhuysvesting. Hierin vindt men onder andere de vooropgestelde kwaliteitsvereisten voor zowel het gebouw als de studentenkamers zelf.

Alle Vlaamse woningen moeten voldoen aan een aantal woonkwaliteitsnormen, dewelke staan vermeld in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet. De woonkwaliteitsnormen handelen over zaken zoals sanitaire voorzieningen, bezettingsnorm, verwarming, etc.

Als bij controle blijkt dat niet alles in orde is, krijgt men de kans dit binnen redelijke termijn in orde te brengen. Indien het pand niet in orde wordt gemaakt, wordt het onbewoonbaar verklaard en kan het niet langer verhuurd worden.

In Leuven zijn de brandveiligheidsnormen mee opgenomen in de Politiecodex. Men kan een adviesbezoek of controlebezoek aanvragen bij de brandweer.

Naast de vele regels en richtlijnen waaraan men moet voldoen, moet men ook over een deel attesten beschikken:

- *Conformiteitsattest* : Het conformiteitsattest is een bewijs dat een huurwoning voldoet aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen. (Niet verplicht);
- *Energieprestatiecertificaat* : Met het EPC worden potentiële kandidaat-huurders geïnformeerd over de energiezuinigheid van de woning (Verplicht).

Internationale studenten

¹⁶ Stad Leuven, Wonen, *Stad Leuven* (Internet, <http://www.leuven.be/leven/wonen/>)

¹⁷ Stad Leuven, Veiligheid en preventie, *Stad Leuven* (Internet, <http://www.leuven.be/leven/veiligheid-preventie/>)

De KU Leuven trekt van alle Belgische onderwijsinstellingen het grootste aantal buitenlandse studenten aan, namelijk 6.763 studenten. In totaal studeren er in Leuven meer dan 7.000 buitenlandse studenten. De KU Leuven, met een ranking in de wereldtop 100 en met net iets minder dan 40.000 studenten is de grootste hoger onderwijsinstelling in Leuven. De universiteit heeft niet alleen campussen verspreid over de stad, maar ook 5.200 units voor studentenhuisvesting in eigen bezit. Naast haar eigen studentenhuisvesting promoot de universiteit ook kamers op de privémarkt via hun website www.kotwijs.be. De eigenaars van studentenhuisvesting die hierop een kamer aanbieden, dienen hiervoor een charter te tekenen waarmee ze verklaren dat ze voldoen aan de kwaliteitsnormen die door de KU Leuven vooropgesteld worden.

Veiligheid en kwaliteit¹⁸

Sinds een dramatische brand die in januari 2014 plaatsvond in een studentenhuus waarbij twee studenten het leven lieten, wordt er veel meer op brandveiligheid gelet. De brandweer probeert zoveel mogelijk kamers te controleren. In Leuven zouden de meeste kamers wel brandveilig zijn, al zijn er hiervoor geen concrete cijfers.

Na de brand is ook de KU Leuven op eigen initiatief huisbezoeken gaan plannen met de verhuurders van studentenhuisvesting die het voormelde charter tekenden.

Leegstand

De huisvestingsdienst van de KUL geeft aan dat er voor de Leuvense studentenkamers die zij kennen, slechts een zeer minimale leegstand is. Deze dienst geeft aan dat slechts 1% van deze kamers leeg staat (circa 350 kamers). De huisvestingsdienst werkt samen met de stadsdiensten en heeft een goede kennis van de Leuvense markt van studentenkamers (vraag en aanbod). De markt is iets ruimer dan de vorige jaren en het acute kamertekort, waarbij het voor studenten moeilijk was om nog een kamer te vinden in september, is er niet meer. Ook de internationale studenten vonden bij de start van dit academiejaar vlot een kamer, zowel in de universitaire residenties als op de private markt. Welk effect deze ruimere kamermarkt heeft en zal hebben op het aanbod van de verhuur voor korte termijn voor buitenlandse studenten is momenteel nog moeilijk in te schatten, maar de verwachting is dat ook dit gunstig zal evolueren.

C. Gent

Gent is de grootste Vlaamse studentenstad. Gent telt acht hogeronderwijsinstellingen en circa 71.000 studenten. De grootste onderwijsinstelling is de Universiteit Gent. Het aantal ingeschreven studenten bij deze onderwijsinstelling bedraagt circa 42.000.

¹⁸ Stampmedia, Dossier brandveiligheid op kot : Leuven, *Stampmedia*, maart 2014 (Internet, <http://www.stampmedia.be/2014/03/dossier-brandveiligheid-op-kot-leuven/>)

Kerncijfers Gent

Aantal studenten	% kotstudenten	Aantal kotstudenten	Aantal studentenkamers	Tekort studentenkamers
71.000	43%	30.530	25.000	5.530
Middensegment huurniveau	Toekomstig aantal kamers	Toekomstig aantal kotstudenten	Tekort studentenkamers	Prijsniveau
€ 300- 350	↗	↗	=	=

Bron : Stad Gent en Kot@Gent en eigen onderzoek QSH.

In Gent zijn de afgelopen jaren veel vastgoed projecten rond studentenhuisvesting opgestart, wat een positieve impact zal hebben op het toekomstig aantal kamers. Dit zal mogelijk leiden tot een verdwijnen van het tekort aan studentenhuisvesting.

Wetgeving^{19 20}

In Gent moet men aan de bepalingen van de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet volgen om te voldoen aan de minimale kwaliteits- en veiligheidsnormen. Om aan de stedenbouwkundige verplichtingen te voldoen moet men rekening houden met de regels van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Algemeen bouwreglement van de stad Gent. Naast deze richtlijnen en regels moet bij het verhuur van studentenkamers ook rekening houden met het Politiereglement op kamerwoningen.

Het Politiereglement op kamerwoningen is een aanvulling op het Kamerdecreet en behandelt de brandveiligheid in studentenwoningen. Zo moeten bijvoorbeeld de muren, vloeren en zolderingen die een compartiment begrenzen ten minste 1 uur brandweerstand bieden. Het Politiereglement op kamerwoningen bepaald tevens de regelgeving inzake de plaatsing van zowel elektrische leidingen en toestellen als gasleidingen en toestellen.

Internationale studenten

Met een 70^{ste} plaats in de top – 100 beste universiteiten is ook de Universiteit Gent een belangrijke speler in het Vlaams Hoger Onderwijs. Net als de KU Leuven trekt zij een groot aantal buitenlandse studenten aan. waarbij er zich bijna meer dan 4.000 buitenlandse studenten jaarlijks inschrijven aan de universiteit.

Veiligheid en kwaliteit

Inzake brandveiligheid zijn de studentenkamers in Gent op een vergelijkbaar goed niveau als deze in andere grote studentensteden in België. Bij controles wordt vastgesteld dat, desondanks het feit dat niet elke kamer in overeenstemming is met de vereisten, er slechts enkelen zijn die worden afgekeurd voor het niet in regel zijn met de voorschriften voor brandveiligheid. De Schepen van Onderwijs en Opvoeding van de Stad Gent startte enkele jaren geleden samen met de onderwijsinstellingen een beleidsgroep op (Onderwijs Gent) om op een gestructureerde manier de communicatie te verbeteren. Een voorbeeld hiervan is Kot@gent. Dit is een samenwerkingsplatform tussen twee actoren de Stad Gent en de hogere onderwijsinstellingen, namelijk de Universiteit Gent, Arteveldehogeschool, Hogeschool Gent, HUB-KAHO vzw en vzw Luca School of Arts. Kot@gent faciliteert en coördineert

¹⁹ Stad Gent, Studentenhuisvestingsplan, 2014, Geraadpleegd op <http://gent.s-p-a.be/fractie/gent-woonstad-met-ruimte-voor-studenten-spa-raads/>

²⁰ Stad Gent, Gent, stad voor Gentenaars en studenten, 2012

de communicatie onder de hogere onderwijsinstellingen, de Stad Gent, de burger, de verhuurder en de huurder. De werking van Kot@gent beperkt zich tot Gent en de deelgemeenten van Gent.²¹

Andere woonvormen

In de stad Gent is druk op de residentiële markt zeer hoog. Ondanks het gebrek aan concrete cijfers hiervoor, kan worden gesteld dat veel studenten samen een woning of appartement huren op de gewone residentiële huurmarkt.

Door de stad Gent zelf wordt ook al langer gezocht naar andere woonvormen zoals hospitawonen. Hospitawonen is een vrij nieuw concept waarbij studenten gaan inwonen bij een senior, tegen verminderde huur. In ruil springt de student dan bij in het huishouden. Dit is een win-winsituatie voor zowel student als senior, de student hoeft niet te pendelen en de senior hoeft niet alleen te wonen in een veel te groot huis.

Uitpondverbod

De Stad Gent verbiedt sinds augustus 2014 het uitponen van nieuwe studentenwoningen. Hiermee wordt de verkoop van individuele studentenkamers binnen een gebouw bedoeld, wat tot mede-eigendom leidt. Een dergelijke verkoop zorgt voor versnippering in eigendom en beleid, complex beheer en mogelijk ook tot een minder goed onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes. In haar vergunningsbeleid voor nieuwbouwprojecten vereist de stad Gent daarom één eigenaars- en beheersstructuur.

Leegstand

Kot@Gent faciliteert als platform de verhuring van ongeveer 1/3^{de} van het totale aanbod aan studentenkamers in Gent (circa 8.300 kamers). Op heden is 95% van de studentenkamers opgenomen in de database van Kot@Gent verhuurd.

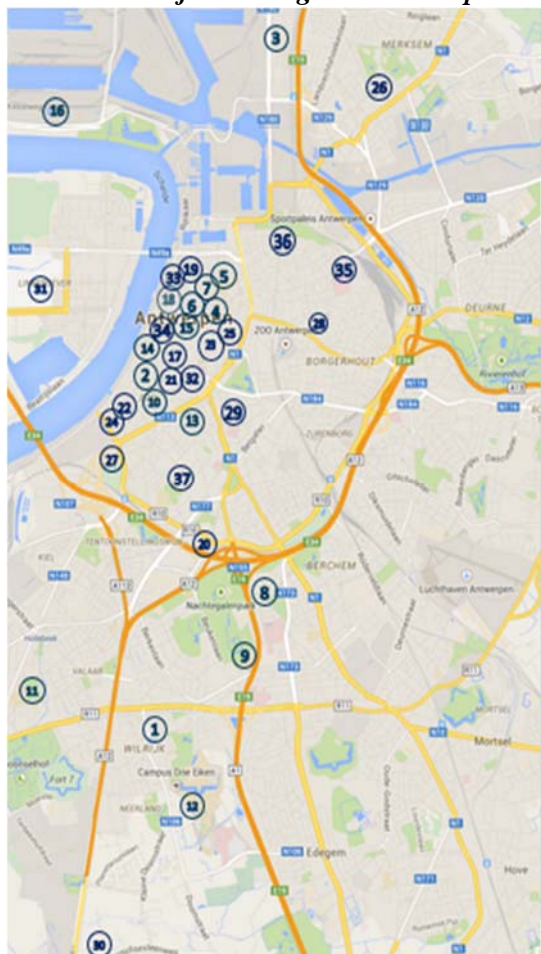
De overige 2/3^{de} van het totale aanbod wordt rechtstreeks via de private markt aangeboden en hierover zijn geen cijfers gekend.

D. Antwerpen

Antwerpen telt negen hoger onderwijsinstellingen en circa 45.000 studenten. De grootste onderwijsinstelling is de Universiteit Antwerpen (UA). Het aantal ingeschreven studenten bij deze onderwijsinstelling bedraagt 18.200.

²¹ Stad Gent, Studentenhuisvestingsplan, 2014, Geraadpleegd op <http://gent.s-p-a.be/fractie/gent-woonstad-met-ruimte-voor-studenten-spa-raads/>

Kaart onderwijsinstellingen te Antwerpen



- 1 Faculteit voor vergelijkende Godsdienstwetenschappen.
- 2 Instituut voor vergelijkende godsdienstwetenschappen
- 3 Hoger instituut voor Godsdienstwetenschappen
- 4 Antwerp Management School
- 5 Artesis Hogeschool Antwerpen : Wetenschap en techniek + UA : Campus Paardenmarkt
- 6 Universiteit Antwerpen : Campus Mutsaard
- 7 Universiteit Antwerpen : Stadscampus
- 8 Universiteit Antwerpen : Campus Middelheim
- 9 Universiteit Antwerpen : Campus Groenenborger
- 10 Universiteit Antwerpen : Campus Zuid
- 11 Universiteit Antwerpen : Campus Hoboken + KdG Hogeschool : IW
- 12 Universiteit Antwerpen : Campus Drie Eiken
- 13 Thomas More : Campus Sanderus
- 14 Thomas More : Sint - Andries
- 15 Thomas More : Campus Carolus
- 16 Hogere zeevaartschool
- 17 AP Hogeschool : Koninklijke academie voor schone kunsten
- 18 AP Hogeschool : Koninklijke academie voor schone kunsten II
- 19 AP Hogeschool : Koninklijke academie voor schone kunsten III
- 20 AP Hogeschool : Koninklijk Conservatorium
- 21 AP Hogeschool : Wetenschap en Techniek
- 22 AP Hogeschool : Onderwijs en training
- 23 AP Hogeschool : Management en communicatie
- 24 AP Hogeschool : Gezondheid en Welzijn
- 25 AP Hogeschool : Gezondheid en Welzijn II
- 26 AP Hogeschool : Gezondheid en Welzijn III
- 27 Karel de Grote Hogeschool : Sociaal Agogisch werk
- 28 Karel de Grote Hogeschool : Audiovisuele en beeldende kunsten
- 29 Karel de Grote Hogeschool : Audiovisuele en beeldende kunsten II
- 30 Karel de Grote Hogeschool : Industriële wetenschappen
- 31 Karel de Grote Hogeschool : Industriële wetenschappen II
- 32 Karel de Grote Hogeschool : Industriële wetenschappen III
- 33 Karel de Grote Hogeschool : Handelswetenschappen en bedrijfskunde
- 34 Karel de Grote Hogeschool : Handelswetenschappen en bedrijfskunde
- 35 Karel de Grote Hogeschool : Onderwijs
- 36 Karel de Grote Hogeschool : Onderwijs II
- 37 Karel de Grote Hogeschool : Onderwijs & Gezondheidszorg

Kerncijfers Antwerpen

Aantal studenten	% koststudenten	Aantal kotstudenten	Aantal studentenkamers	Tekort studentenkamers
45.000	17,5%	7.900	9.000	1.100
Middensegment huurniveau	Toekomstig aantal kamers	Toekomstig aantal kotstudenten	Tekort studentenkamers	Prijsniveau
€ 300 - 320	↗	↗	=	=

Bron : Gate 15 en eigen onderzoek QSH.

In Antwerpen, net zoals in Gent, zijn de afgelopen jaren veel vastgoed projecten rond studentenhuisvesting opgestart, wat een positieve impact zal hebben op het toekomstig aantal kamers. Een aantal van deze projecten bevinden zich in het duurdere segment. Mogelijks zullen deze projecten onderhevig zijn aan een neerwaartse herziening van de huurprijzen.

In Antwerpen is er voornamelijk een tekort aan studentenkamers voor internationale studenten. Deze situatie wordt veroorzaakt doordat eigenaars van studentenhuisvesting enkel contracten van 12 maanden aanbieden en internationale studenten vaak voor kortere perioden wensen te huren

Desondanks het feit dat Antwerpen niet de stad is waar het grootste aantal studenten op kamer gaan, is Antwerpen wel de sterkst groeiende studentenstad.

Wetgeving ²²

Om in Antwerpen huisvesting te kunnen verhuren aan studenten moet men aan normen voldoen op vlak van stedenbouwkundige voorschriften, woonkwaliteitsnormen, brandveiligheidsnormen en de Politiecodex.

Teneinde de stedenbouwkundige voorschriften na te leven, moet men de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de Antwerpse bouwcode volgen. In de Antwerpse bouwcode vindt men verplichtingen inzake minimumafmetingen, licht en verluchting, fietsenstallingen, etc. Naast de vastgelegde wettelijke bepalingen, houdt de dienst stedenbouwkundige vergunningen bij nieuwbouw of verbouwing ook rekening met de ligging en de buurt bij het al dan niet afleveren van de vergunning, waardoor de verblijfskwaliteit van de burens gegarandeerd wordt. Voor het toekennen van een stedenbouwkundige vergunning dient ook advies ingewonnen te worden bij de brandweer. Op basis van de plannen geeft de preventiedienst van de brandweer advies en controleert deze of de plannen voldoen aan de wetgeving inzake brandpreventie voor studentenkamers.

Sinds oktober 2011 is een nieuw stedelijk reglement van kracht dat specifiek gericht is om de brandveiligheid in zowel nieuwe als bestaande studentenhuisvesting te verbeteren. De maatregelen opgenomen in het reglement hebben betrekking op onder andere evacuatievoorzieningen en de algemene brandveiligheidsuitrusting van het gebouw, maar ook het aantal verdiepingen van het gebouw. Gebouwen die nieuw worden geregistreerd voor studentenhuisvesting, worden gecontroleerd. Indien een bepaling niet zou worden nageleefd, krijgt men een jaar de tijd om aan de brandpreventie maatregelen te voldoen.

Leegstand

In Antwerpen werd bij de start van het academiejaar 2014-2015 het 'centrum Gate 15' plechtig ingehuldigd. Eén van hun kerntaken is toezien op het huisvestingsbeleid voor studenten in Antwerpen. Zij staan in voor het beheer van de online databank Kotweb.

Van het totale aanbod van studentenkamers in Antwerpen (circa 9.000 kamers), biedt Kotweb er ruim 5.000 ofwel 55% aan. Op heden wordt 20% van het aanbod van Kotweb nog steeds actueel te huur aangeboden. Gate15 bevestigt dat zij de afgelopen 6 jaar steeds met hetzelfde percentage worden geconfronteerd. Ligging buiten de A-locatie (gesitueerd binnen de assen Meir, Waaslandtunnel, Leien en Kaaien) en de prijs-kwaliteitsverhouding worden als mogelijke oorzaken van deze leegstandcijfers opgegeven.

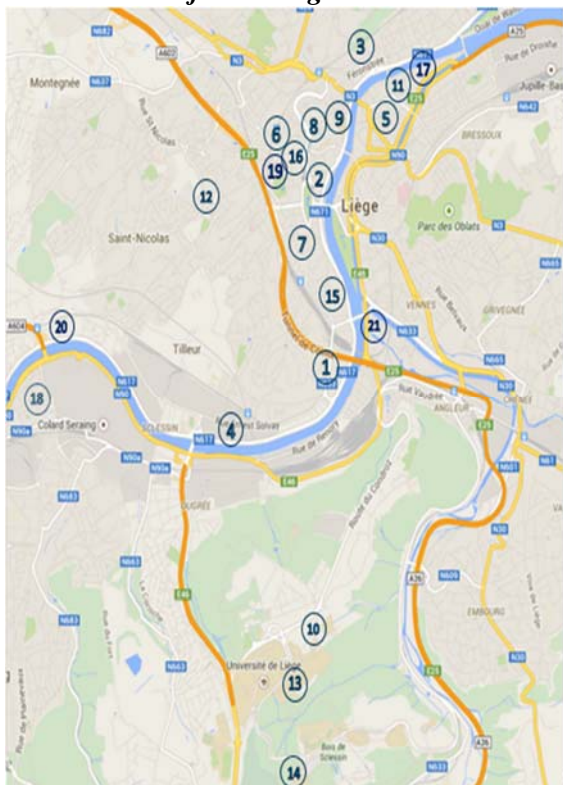
Over het overige marktaandeel van 45% dat niet wordt aangeboden via Kotweb, is geen bijkomende informatie gekend.

E. Luik

Luik is de grootste studentenstad in Wallonië. Luik telt acht hoger onderwijsinstellingen. De grootste onderwijsinstelling is de Universiteit Luik. Het aantal ingeschreven studenten bij deze onderwijsinstellingen bedraagt 28.000.

²² Stad Antwerpen, Gids voor Antwerpse kotbazen, *Stad Antwerpen, 2011*, Geraadpleegd op http://www.antwerpen.be/docs/stad/bedrijven/sociale_zaken/sz_woon/kotgids_web.pdf

Kaart onderwijsinstellingen te Luik



- 1 Conservatorium : Val - Benoît
- 2 Conservatorium : Forgeur
- 3 Vrije Hogeschool Mosane : Sainte - croix
- 4 Vrije Hogeschool Mosane : Loncin
- 5 Vrije hogeschool Mosane : CFEL
- 6 Hogeschool Luik : Pedagogie
- 7 Hogeschool Luik : Technisch
- 8 Hogeschool Luik : Paramedische zorg, economie en tolk
- 9 Universiteit Luik : Centrum
- 10 Universiteit Luik : Sart - Tilman
- 11 Saint - Luc : Hoger onderwijs voor de kunst
- 12 Hoger onderwijs voor boekhouden
- 13 Hogeschool Charlemagne : Sart - Tilman
- 14 Hogeschool Charlemagne : CHU
- 15 Hogeschool Charlemagne : Les Rivageois
- 16 Hogeschool Provincie Luik : Sociaal
- 17 Hogeschool Provincie Luik : Paramedische zorg Luik
- 18 Hogeschool Provincie Luik : Elektromechanica, informatica en infographics
- 19 Hogeschool Provincie Luik : Onderwijs
- 20 Hogeschool Provincie Luik : Communicatie, recht, economie, onderwijs, sociaal
- 21 Hogeschool Provincie Luik : Chemie, bouw, elektromechanica, informatica

Kerncijfers Luik

Aantal studenten	% koststudenten	Aantal koststudenten	Aantal studentenkamers	Tekort studentenkamers
38.000	23%	8.567	5300 (waarvan 1000 illegale)	3.267 (2.267)
Middensegment huurniveau	Toekomstig aantal kamers	Toekomstig aantal kotstudenten	Tekort studentenkamers	Prijsniveau
€ 280 - 350	=	↗	↗	=

Bron : Recherche sur l'(in)adéquation entre l'offre et la demande de kots dans les principales villes estudiantines wallonnes (Segefa, 2011) en eigen onderzoek QSH.

Wetgeving

De minimale kwaliteitsnormen in Wallonië houden onder andere in dat de studentenkamers hygiënisch moeten zijn, geen verschijnselen mogen vertonen van instabiliteit, vocht of schimmels. Ook mogen er geen problemen zijn op het vlak van verlichting en verluchting en moeten er voldoende sanitaire voorzieningen zijn.

Voor de brandveiligheid en voedselveiligheid moet men de gemeentelijke voorschriften volgen.

Sinds het decreet van 20 juli 2005 in voege is getreden, moeten woningen worden gebouwd, ontworpen of gemaakt in overeenstemming met de toepasselijke bepalingen van stedenbouw en ruimtelijke ordening. De verhuur van kamers is onderworpen aan een voorafgaande inspectie en aflevering van een conformiteitsattest. Net zoals in Vlaanderen moet men ook een energieprestatie certificaat hebben.

Opportunities

In Luik is er naast de nood aan studentenhuysvesting, vooral nood aan studentenkamers die voldoen aan alle vooropgestelde normen.

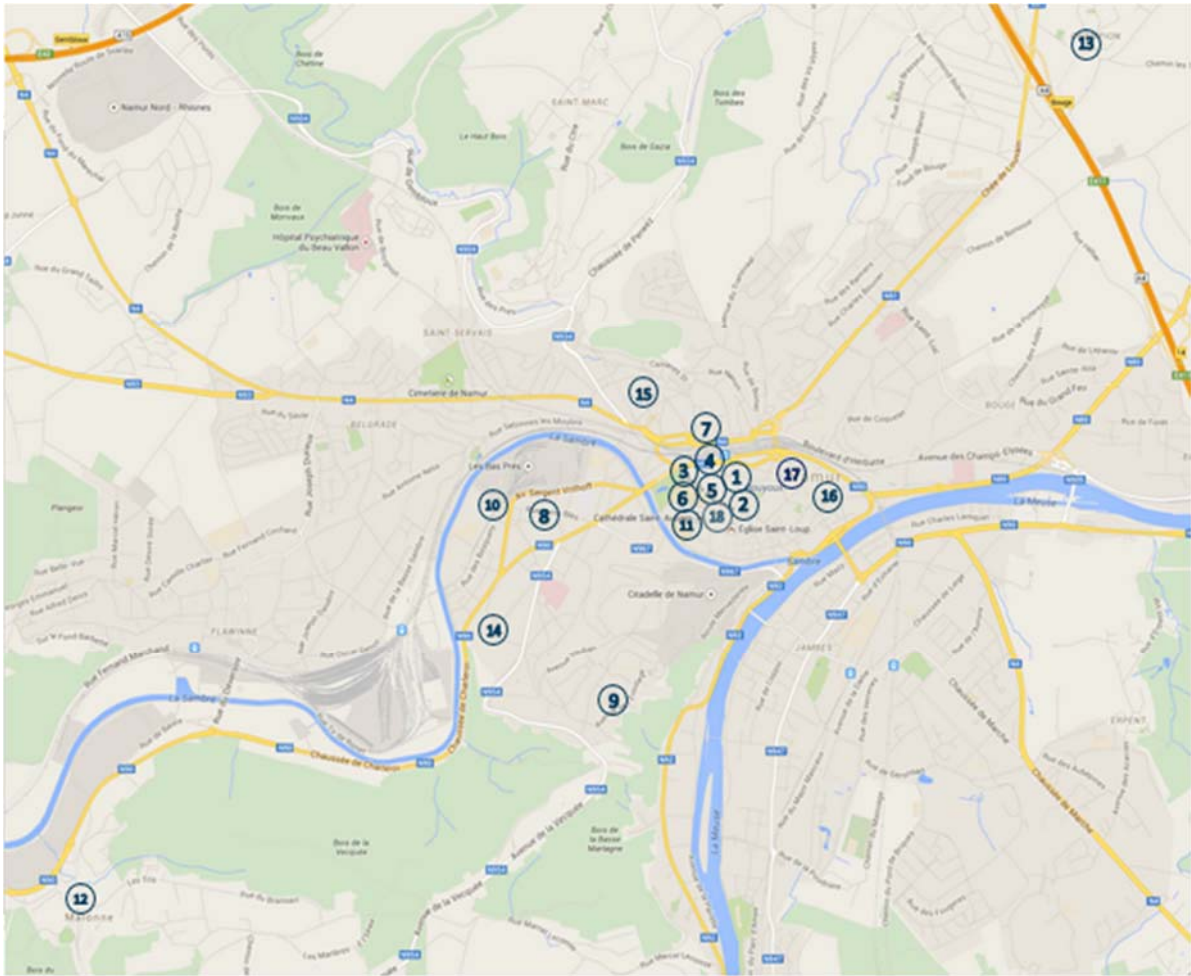
Leegstand

De 360 koten van de Universiteit Luik zijn allemaal verhuurd. Verder zijn er nog 4.000 koten waarvoor een samenwerkingsovereenkomst werd afgesloten met 1.700 eigenaars, maar hierover is er geen informatie met betrekking tot de actuele leegstand beschikbaar.

F. Namen

Namen is de tweede grootste studentenstad van Wallonië. Namen telt 5 Franstalige hogescholen en universiteiten. De grootste onderwijsinstelling is de Universiteit van Namen. Het aantal ingeschreven studenten bij deze onderwijsinstellingen bedraagt 6.200.

Kaart onderwijsinstellingen te Namen



- | | |
|---|---|
| 1 Universiteit Namen : ELV & GDD | 10 Hogeschool Provincie Namen: Paramedische zorg |
| 2 Universiteit Namen : DET | 11 Hogeschool Namen : Sociaal |
| 3 Universiteit Namen : Economische wetenschappen, sociaal en management | 12 Hogeschool Namen : Sociaal & pedagogie |
| 4 Universiteit Namen : Wetenschap, filosofie en letteren | 13 Hogeschool Namen : Pedagogie |
| 5 Universiteit Namen : Geneeskunde | 14 Hogeschool Namen : Paramedische zorg |
| 6 Universiteit Namen : Informatica | 15 Hogeschool Namen : Economisch, pedagogisch & technisch |
| 7 Universiteit Namen : Recht | 16 Hogeschool Albert Jacquard : Technisch |
| 8 Instituut voor muziek en pedagogie | 17 Hogeschool Albert Jacquard : Paramedische zorg & Pedagogie |
| 9 Hogeschool Provincie Namen : Economie | 18 Hogeschool Albert Jacquard : Economie |

Kerncijfers Namen

Aantal studenten	% kotstudenten	Aantal kotstudenten	Aantal studentenkamers	Tekort studentenkamers
13.000	25%	3.300	3.300	0
Middensegment huurniveau	Toekomstig aantal kamers	Toekomstig aantal kotstudenten	Evenwicht studentenkamers	Prijsniveau
€ 330 - 380	=	=	=	=

Bron : Recherche sur l'(in)adéquation entre l'offre et la demande de kots dans les principales villes estudiantines wallonnes (Segefa, 2011) en eigen onderzoek QSH.

Wetgeving

In Namen moet men de bepalingen van het Waalse Gewest volgen inzake kwaliteitsnormen en het decreet van 2005 inzake stedenbouwkundige verplichtingen, zoals dit meer in detail werd beschreven voor Luik. Ook in Namen beschikt men over een Politierglement om zaken met betrekking afvalophaling en geluidshinder te regelen.

Hospitawonen

Net zoals in Gent is hospitawonen een opkomende oplossing in Namen voor het tekort aan studentenhuisvesting. In Namen heeft men twee formules voor het hospitawonen:

1. De student betaalt een bijdrage aan de kosten, die ongeveer 180 EUR/maand bedraagt. In ruil voert de student kleine klusjes uit;
2. De student betaalt huur (200 EUR tot 300 EUR/maand) waartegen geen verdere verplichtingen staan.

10.2.4 De Belgische studentenmarkt in perspectief met de ons omringende landen²³

In Vlaanderen bedraagt het inschrijvingsgeld momenteel gemiddeld 620 EUR voor een academiejaar, waarbij dit in Wallonië circa 830 EUR bedraagt. In vergelijking met andere landen is België relatief goedkoop. In het Verenigd Koninkrijk betaalt men gemiddeld 10.000 EUR per academiejaar en in Italië 13.000 EUR. Ook bij onze noorderburen is het duurder studeren, zoals in Nederland waar men ongeveer 1.700 EUR betaalt. Enkel de Scandinavische landen en Oostenrijk doen beter, daar is het inschrijvingsgeld onbestaande, men kan namelijk gratis inschrijven. Ook in Duitsland is het inschrijvingsgeld sinds oktober gratis, ook al moeten Duitse studenten elk semester een bijdrage tussen 100 EUR en 300 EUR betalen. Deze bijdrage is verschillend per deelstaat en per instelling.

Het duurdere inschrijvingsgeld in Nederland verklaart de groeiende instroom van Nederlandse studenten in België. Bijna 2/3^{de} van het totale aandeel buitenlandse studenten in België komt uit Nederland. Hun aandeel blijft ook groeien, zoals bijvoorbeeld dit academiejaar op te merken valt bij de hogeschool Thomas More waar er een groei van 32% nieuwe Nederlandse studenten is. Buiten Nederland zorgt ook China voor een grote instroom van buitenlandse studenten.

Ten gevolge van het hoge inschrijvingsgeld worden ook studentenleningen meer en meer een fenomeen. De Vlaamse Gemeenschap kent momenteel geen studieleningen toe. Er zijn echter wel enkele privéfondsen zoals bijvoorbeeld bij de Bond voor Grote en Jonge Gezinnen die studentenleningen toestaan.

Door de Franse Gemeenschap in België worden wel studieleningen toegekend aan ouders van studenten of aan meerderjarige studenten die in het middelbaar of hoger onderwijs studeren. In Nederland staat de overheidsinstelling DUO in voor het verstrekken van studieleningen. Er kan maximaal 7 jaar geleend worden, maar als de student binnen de 10 jaar een diploma haalt, hoeft de lening niet terugbetaald te worden. Ook kan men een lening aangaan voor bijkomende kosten buiten de standaard studiekosten, waarbij deze lening binnen de eerste vijftien jaar na de studie terugbetaald moet worden.

In Nederland leent bijna de helft van de studenten voor gemiddeld 400 EUR per maand. Gemiddeld bedroeg de studieschuld van een student in 2008 ruim 12.500 EUR.

In het Verenigd Koninkrijk leent men via de Student Loans Company, die bedragen uitkeert die tegen een minieme rentevoet terugbetaald moeten worden. De terugbetaling gebeurt automatisch aan 9% van het inkomen boven de 15.000 pond per jaar. Bij pensionering of wanneer de afbetalingen 25 jaar duren, stopt die verplichting. In het academiejaar 2009-2010 werd aan 923.100 studenten een

²³ Pieter Hiele, Wouter Goudeseune & Lucas de Jong, Studieschulden : Engeland, Nederland en de VS, *Veto.be*, 2011, (Internet, <http://www.veto.be/jg38/veto3807/studieschulden-engeland-nederland-en-de-vs>).

totaalbedrag van 6.636.800 pond uitgekeerd. Ten opzichte van het jaar daarvoor is dat een toename van 6% in het aantal studenten, en 12% in het uitgekeerd bedrag.

10.2.5 Leegstand: oorzaken

De topic: "leegstand van studentenkamers in verschillende Vlaamse studentensteden" haalde naar aanleiding van de inschrijvingen voor het academiejaar 2014-2015 meermaals de aandacht van de Vlaamse media. De oorzaken van deze leegstand zijn voornamelijk te wijten aan de kwaliteit van de studentenkamers en hetgeen hieronder wordt uiteengezet:

Te dure huurprijzen

Sommigen studentenhuizen zijn te duur aangezien ze te luxueus zijn of omdat de eigenaar een te hoge huur vraagt. Voor studenten (of alleszins toch voor de ouders) brengt een academiejaar studeren, en het levensonderhoud daarnaast, substantiële kosten met zich mee. In sommige wijken is sprake van een te hoge prijs, deze kamers zullen dan ook niet (of niet makkelijk) verhuurd worden.

Bijgevolg kiezen studenten (of hun ouders) er voor om te pendelen tussen de woonplaats en de plaats waar de onderwijsinstelling gelegen is. Een ander alternatief is dat studenten vaak samen een residentiële woning of appartement huren, die niet specifiek als studentenhuisvesting is ingericht, om zo de kosten per persoon te drukken. Hierdoor is er echter vaak een tekort aan residentiële huurwoningen of huurappartementen voor de gewone gezinnen.

Veiligheid

Ouders willen zeker zijn dat hun kinderen veilig zijn, op alle gebieden. Men wil een brandveilige studentenkamer, in een veilige omgeving. Terwijl dit een problematiek is waar vroeger minder aandacht aan werd geboden, wordt er nu veel meer rekening mee gehouden en komt het meer en meer in de media.

PEDA – formule (Studentenhomes)

De studentenhomes worden door sommige studenten verkozen boven studentenhuisvesting op de private markt. Bij de PEDA-formule zitten jongeren meer op een internaat. Zo zijn er verantwoordelijken aanwezig die zorgen voor een vlotte gang van zaken en die tussenkomen bij problemen. De overgang van thuis naar het leven op een studentenkamer verloopt voor veel studenten op deze manier vlotter. De studentenhomes zijn vaak goedkoper als de gewone kamers en winnen sinds de laatste jaren terug aan belang. Particuliere eigenaren van kleinere studentenwoningen hebben vaak zelf niet de middelen of de intentie om een inwonende verantwoordelijke aan te stellen.

10.3 Beschrijving van de Vastgoedportefeuille

10.3.1 Algemeen

De Emittent streeft naar een verder uit te bouwen portefeuille van studentenhuisvesting met een totale omvang van circa 42,5 miljoen EUR teneinde haar operationele activiteiten bestaande uit de uitbating en de terbeschikkingstelling van haar Vastgoedportefeuille aan voornamelijk studenten optimaal te kunnen uitvoeren. Er wordt gestreefd naar een evenwichtige opbouw met nadruk op de belangrijkste Belgische universiteitssteden. Dit zullen met name de binnenstedelijke projecten zijn gelegen in onder andere Antwerpen, Brussel, Gent, Leuven, Luik en Namen.

De Emittent heeft op Datum van dit Prospectus 3 panden in eigendom, net name 'Kothouse', 'Van Orley' en 'Home Ruhl'. Samen zijn ze goed voor een Investeringswaarde van 21.620.000 EUR en bieden ze huisvesting aan onder andere 279 studenten (273 kamers). Een meer gedetailleerde bespreking wordt gegeven onder Hoofdstuk 10.3.2.

De uit te bouwen Vastgoedportefeuille kan mogelijks nog worden aangevuld met andere types van residentieel vastgoed alsmede met gemengde projecten. Te denken valt hier bijvoorbeeld aan winkels op het gelijkvloers en het residentiële deel op de bovenverdiepingen. Onder residentieel kunnen ook (kleine) appartementen en/of een (gedeeltelijke) hotelfunctie worden verstaan.

Het onroerend goed kan direct worden aangekocht, middels een zogenaamde stenentransactie of *asset deal* als ook indirect, middels een zogenaamde aandelentransactie of *share deal*. In dit laatste geval wordt een vennootschap overgenomen waarvan de voornaamste activa het vastgoed is. De aan te kopen gebouwen zullen in principe grotendeels verhuurd moeten zijn en de inschatting van de verhuurbaarheid, van zowel de lege als de verhuurde units, positief ingeschat moeten worden.

Ook ontwikkelings- en herontwikkelingsopportuniteiten behoren tot de mogelijkheden. Deze dienen, na realisatie, aan dezelfde criteria te voldoen als de aankopen van bestaande panden.

10.3.2 Vastgoedportefeuille

a) *Studentenpand 'Kothouse'*



Aankoop: juli 2013

Bruto oppervlakte: 1.000 m²

Bruto jaarhuur: 90.000 EUR
(115.000 EUR indien volledig verhuurd)

Investeringswaarde (CBRE, 30 juni 2014): 2.100.000 EUR (zie vastgoedexpertiseverslag opgenomen in **Bijlage 4**).

'Kothouse' is de toepasselijke naam van de eerste acquisitie van de Emittent. Het betreft een studentenhuus met 21 studentenkamers die huisvesting bieden aan 27 studenten in een gerenoveerd gemeenschapshuis, gelegen in een residentiële buurt in het bovendeel van Sint-Gillis (Brussel).

Het pand, in drie bouwlagen en een kelderverdieping, werd in de jaren '80 verbouwd tot rusthuis en na stopzetting verkocht en heringericht voor studentenhuysvesting. 'Kothouse' biedt huysvesting aan ongeveer zevenentwintig studenten, in zes dubbele kamers en vijftien enkele kamers.

Alle kamers zijn gemeubeld. Sanitair en douches worden gedeeld door maximaal drie studenten. In de kelderverdieping is een ruime eetplaats, keuken, wasplaats en stockageruimte voor de studenten. Op de benedenverdieping is er een ruime, collectieve ruimte met zitplaats en TV-ruimte. Het studentenhuys beschikt tevens over een mooie tuin en een ruim, comfortabel buitenterras met patio.

Het pand is in goede staat. Enkele aanpassingswerken zijn noodzakelijk aan de verwarmingsinstallatie en het dak. Deze kosten werden in rekening gebracht bij de bepaling van de Intrinsieke Waarde van de Aandelen (100.000 EUR inclusief honoraria en inclusief BTW; zie Hoofdstuk 12.2.6) en werden eveneens opgenomen in het 'business plan' (Hoofdstuk 12.5).

De kamers worden meestal verhuurd aan studenten op basis van jaarcontracten (12 maanden). Er zijn een paar kamers op halfjaarbasis verhuurd. Op heden zijn 4 van de 21 kamers niet verhuurd. De bruto actuele jaarhuur is circa 90.000 EUR. Indien het pand volledig zou zijn verhuurd, bedraagt de bruto jaarhuur 115.000 EUR.

De Emittent heeft dit pand verworven middels een share deal. De eigendom hiervan bevindt zich in de Dochtervennootschappen, met name Quares SHF Kothouse BVBA en Tri-bis BVBA, via een erfpachtstructuur.

De studentenkamers worden voornamelijk gehuurd door de studenten van de nabij gelegen hogescholen "Institut Supérieur d'Architecture Saint-Luc", "ECAM Institut Supérieur Industriel", "Ecole Supérieure des Arts Saint-Luc de Bruxelles" en "Ecole de Recherche Graphique". Ook de Narafi-campus van de kunsthogeschool "Luca" ligt op wandelafstand. Door de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en haar goede locatie dicht bij de uitgaansbuurt van Sint-Gillis heeft 'Kothouse' ook huurders van verder afgelegen campussen, zoals ULB. De grootste campussen liggen binnen een straal van 3 km, waarbinnen een 40.000-tal studenten hoger onderwijs volgen.

b) Studentenpand 'Van Orley'



Aankoop: maart 2014

Bruto oppervlakte: 5.625 m²

Bruto jaarhuur: 669.000 EUR (volledig verhuurd)

Investeringswaarde (CBRE, 30 juni 2014): 12.300.000 EUR (zie vastgoedexpertiseverslag opgenomen in **Bijlage 5**).

De Emittent heeft het internationaal studentenhuys 'Van Orley' aan de Bischoffsheimlaan in Brussel in bezit. Gelegen nabij Kruidtuin en de Europese wijk. Het betreft een gemengd project van 63 studentenkamers voor kortverblijf, 7 jongerenflats, kantoren en een ontwikkeling voor 16 studentenstudio's. In totaal kunnen een honderdtal studenten worden gehuysvest in 'Van Orley'. De eigendom hiervan bevindt zich in de dochtervennootschap van de Emittent, namelijk Quares SHF Bisc NV.

Het complex bestaat uit een historisch hoekgebouw in Beaux-Arts stijl aan de Bischoffsheimlaan en Van Orleystraat met een ontwikkeld bovengrondse oppervlak van ongeveer 4.780 m² en bestemd als studentenhuus en kantoorruimte. Het geheel omvat eveneens een herenhuus gelegen aan de Zavelputstraat 20 met een bovengrondse oppervlak van ongeveer 840 m² en bestemd voor jongerenflats en kantoorruimte. Daarnaast werd in november 2013 een bouwvergunning afgeleverd voor een nog te ontwikkelen project van 16 studentenstudio's gelegen naast het herenhuus aan de Zavelput 20.

Het hele complex wordt voor 100% gehuurd door de organisatie Br(ik vzw, een samenwerkingsverband voor studentenhuusvesting tussen de Nederlandstalige hogescholen en universiteiten van Brussel, waarmee de Emittent een huurovereenkomst heeft afgesloten voor lange termijn, tot september 2031. Met haar eigen, kwalitatief uitgebouwde technische dienst beheert Br(ik vzw de gebouwen.

Br(ik vzw zet 'Van Orley' in de markt als internationaal studentenhuus met als doelgroep de internationale studenten, waaronder Erasmus-studenten. 'Van Orley' heeft een- en tweepersoonskamers beschikbaar voor korte termijn verblijf of zomer verblijf. Elke kamer in 'Van Orley' is ingericht met een (stapel)bed met matras, kledingkast, bureau en stoel. Elke kamer heeft zijn eigen douche, toilet, kleine koelkast en internetverbinding. Er zijn drie grote keukens en een wasruimte die worden gedeeld met de medestudenten.

Als huurder verhuurt Br(ik vzw de resterende ruimte als kantoorruimte. De kantoorruimte in het hoekgebouw aan de Bischoffsheimlaan is verhuurd aan het Vlaams Audiovisueel Fonds, een autonome instelling van de Vlaamse Overheid.

Het pand is in goede staat. Echter, verscheidene aanpassingswerken en achterstallige onderhoudswerken zijn noodzakelijk aan de verwarmingsinstallatie, het dak, de liften, het schrijnwerkerij, etc. Deze kosten werden in rekening gebracht bij de bepaling van de Intrinsieke waarde van de Aandelen (800.000 EUR inclusief honoraria en inclusief BTW; zie Hoofdstuk 12.2.6) en werden eveneens opgenomen in het 'business plan' (Hoofdstuk 12.5).

'Van Orley' ligt op 10 minuten wandelafstand van het historisch centrum van Brussel, de parlementswijk en de Europese wijk. Het complex is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer. De metrostations Kruidtuin, Madou en Kunstwet liggen op minder dan 5 minuten wandelafstand. Deze metrostations bedienen alle Brusselse metrolijnen. 'Van Orley' ligt op 15 minuten wandelafstand van zowel het Noord als het Centraal Station van Brussel. De campussen van Sint-Lukas, Sint-Lukas Architectuur, Odisee (voorheen Hubrussel) Campus Terranova, Odisee Campus Stormstraat en de Erasmushogeschool Rits liggen op wandelafstand.

c) *Studentenpand 'Home Ruhl'*



Aankoop: januari 2015

Bruto oppervlakte: 4.430 m²

Bruto jaarhuur: 560.000 EUR (572.000 EUR indien volledig verhuurd)

Investeringswaarde (CBRE, 24 december 2014): 7.220.000 EUR (zie vastgoedexpertiseverslag opgenomen in **Bijlage 6**).

De Emittent verwierf recent het grootste, private studentenhuus van Luik. De studentenresidentie 'Home Ruhl' ontstond door een schenking van de familie Ruhl aan de Belgische Staat, met een bijzondere voorwaarde om een deel van de huisvesting ook te reserveren voor Erasmus-studenten, en om de bestemming als studentenhuus te behouden. De Belgische staat heeft het gebouw vervolgens overgedragen aan de Universiteit van Luik. In 2008 kwam het gebouw in handen van een internationale vastgoedinvesteringsgroep om het uit te baten als 'The Student Hotel'. Het gebouw werd volledig gerenoveerd, uitgebreid en trendy en kwalitatief ingericht.

Ingevolge bovenvermelde schenking van dit pand door de familie Ruhl aan de Belgische staat, werden een aantal verplichtingen opgenomen in de eigendomstitel van het pand, welke ook door de Emittent dienen te worden nageleefd. Met name:

- zolang het pand 'Home Ruhl' de functie van studentenhuus vervuld, dient de Emittent elk academiejaar 30 kamers voor te behouden aan "transit" studenten in het kader van institutionele akkoorden (type ERASMUS), en dit tot op 30 augustus voorafgaand aan elk academiejaar; en
- de Emittent is verplicht om de bestemming van het pand 'Home Ruhl' als studentenhuus te behouden, alsook om deze bestemming op te leggen aan haar rechtsopvolgers.

De Emittent kan uitsluitend van deze verplichtingen worden ontslaan ingeval van overmacht of indien blijkt dat de vraag naar studentenkoten van dit type in het centrum van de stad verdwijnt, en mits akkoord van de Universiteit van Luik.

De studentenresidentie 'Home Ruhl' telt 146 studentenkamers, met 5 verschillende types: budget, standard, standard+, executive en suite. De suite-kamers zijn studio's met eigen keuken. Alle kamers zijn uitgerust met eigen douche en toilet, en voorzien van modern comfort (van wifi tot televisietoestel). Op elke verdieping zijn er goed uitgeruste gemeenschappelijke keukens, die elk dienen voor circa 9 studenten. Op de gelijkvloerse verdieping vinden studenten een lounge (met biljard, zetels en TV) en een open studeerruimte die plaats biedt aan circa 30 studenten. Het volledige gebouw, en de lift, wordt 24h/7d bewaakt door camerasysteem en is uitgerust met een badgesysteem. De manager heeft zijn bureau ter plaatse.

'Home Ruhl' bestaat uit twee met elkaar geïntegreerde gebouwen: het hoofdgebouw langs straatzijde bestaat uit 11 verdiepingen en achter het hoofdgebouw bevindt zich een rechthoekig gebouw met 3

verdiepingen dat verbonden is met het hoofdgebouw. Via de binnenruimte komt men ook aan het losstaande, historische achtergebouw dat 6 ruime studio's heeft.

De kamers worden verhuurd aan studenten op basis van trimester-, halfjaar- en jaarcontracten, vermits er veel buitenlandse Erasmus-studenten in 'Home Ruhl' verblijven. Op heden zijn 2 van de 146 kamers niet verhuurd. De bruto actuele jaarhuur bedraagt circa 560.000 EUR. Indien het pand volledig zou zijn verhuurd, bedraagt de bruto jaarhuur circa 572.000 EUR.

Deze residentie ontleent haar aantrekkingskracht aan de internationale sfeer, de goede inrichting van het gebouw en door de ideale ligging aan de Boulevard D'Avroy in centrum Luik. Boulevard D'Avroy is één van de grote, statige lanen van de stad en verbindt het stadscentrum met de wijk Guillemins, met haar internationaal treinstation. 'Home Ruhl' ligt naast het eclectische en architecturaal opmerkelijk gebouw Hôtel Radeski. Bus- en treinstations liggen vlakbij. De residentie ligt op wandelafstand van de kathedraal en van La Place du 20-Août, waar de Universiteit van Luik is ontstaan en waar nog steeds de centrale administratie en de Faculteit Letteren en Wijsbegeerte is gevestigd.

Met 28.000 studenten is de Universiteit van Luik uiteraard de belangrijkste speler in de stad. De universiteit heeft haar grootste campus op de site van Sart-Tilman, op de heuvel ten zuid-oosten van de stad. Deze campus heeft een permanente en frequente pendeldienst met de stad aan de oevers van de Maas. Een aantal belangrijke faculteiten van de universiteit bevindt zich in de stad, en op wandelafstand van 'Home Ruhl'. Ook in de omgeving situeren zich een aantal hogescholen, waaronder een belangrijke school voor paramedische beroepen. Niet onbelangrijk voor jongeren, is ook de belangrijkste uitgaansbuurt van Luik niet ver af. Naast de ligging en de goede inrichting zijn de sterke punten van de studentenresidentie haar schaal, bereikbaarheid en de naamsterkte binnen het studentenpubliek van Luik.

10.4 Dienstverleners van de Emittent

10.4.1 Vastgoedbeheer - Quares Property Management NV

Teneinde haar operationele activiteiten te kunnen uitoefenen en verder uitbouwen, zal de Emittent op alsook na Datum van dit Prospectus een beroep doen op Quares Property Management NV, met maatschappelijke zetel te Schaliënhoevedreef 20J, 2800 Mechelen, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BE BTW 0466.781.717 (RPR Mechelen) (d.i. de Property Manager).

Hiertoe heeft de Emittent op 15 juli 2013 een beheersovereenkomst gesloten met de Property Manager voor het beheer van de Vastgoedportefeuille van de Emittent. De overeenkomst met de Property Manager heeft een initiële duurtijd van acht jaar.

Onder dezelfde overeenkomst zal de Property Manager boekhoudkundige diensten leveren aan de Emittent met betrekking tot de vastgoedportefeuille van de Emittent. De Property Manager is een met de Emittent verbonden vennootschap. In het kader van het belangenconflict tussen de Emittent en de Property Manager, verwijzen wij naar Hoofdstuk 11.8.2, a).

De Property Manager beschikt bovendien over een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die passend is voor het beheer van de vastgoedportefeuille van de Emittent.

Er is bewust gekozen voor een Property Manager met veel expertise, de nodige schaalgrootte, vastgoedkennis en ervaring met de werking van een vastgoedvennootschap.

In het kader van de uitvoering van bovenvermelde beheersovereenkomst, zal de Property Manager bijstand verlenen aan de Emittent en onder meer de volgende taken op zich nemen:

- Het beheren van huurovereenkomsten;

- Het innen van huurgelden en gemeenschappelijke kosten;
- Het instaan voor bepaalde herstellingen en onderhoud;
- Het beheren van de verzekeringspolissen;
- De maatregelen ter verhuring van de eigendommen van de Emittent;
- Financiële rapportering; en
- Aandacht voor het duurzame karakter van de panden en de exploitatie ervan.

De vastgoedbeheervergoeding van de Property Manager wordt bepaald aan de hand van de opdracht per pand. Voor 'Kothouse' is een jaarvergoeding van 5.000 EUR afgesproken, voor 'Van Orley' en 'Home Ruhl' 15.000 EUR elk. Bovendien ontvangt de Property Manager een jaarvergoeding van 10.000 EUR voor het voeren van de financiële administratie van de Emittent en de Dochtervennootschappen (boekhouding, voorbereiding fiscale aangiftes, rapportering aan Zaakvoerder,...).

10.4.2 Vastgoeddeskundige

De Emittent doet een beroep op onafhankelijke vastgoeddeskundigen die verantwoordelijk zijn voor de periodieke waarderingen van haar Vastgoedportefeuille en occasionele waarderingen van potentiële acquisities.

De vastgoedexpertise-opdrachten werden op niet-exclusieve basis toevertrouwd aan CBRE Valuation Services, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Lloyd Georgelaan 7, 1000 Brussel, België, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0859.928.556, vertegenwoordigd door de heer Pieter Paepen (MRICS) (tel.: + 32 2 643 32 26) (d.i. de Vastgoeddeskundige).

De Vastgoeddeskundige treedt voor de Emittent op als schatter (i) voor de jaarlijkse herwaardering van de Vastgoedportefeuille van de Emittent alsook (ii) voor eventuele latere schattingen van vastgoed die de Emittent zou wensen te verwerven of te verkopen. Zo werd door de Vastgoeddeskundige onder meer vastgoedexpertiseverslagen opgesteld met betrekking tot de panden 'Kothouse', 'Van Orley' en 'Home Ruhl' (zie respectievelijk **Bijlage 4**, **Bijlage 5** en **Bijlage 6**).

Er is geen overeenkomst afgesloten tussen de Vastgoeddeskundige en de Emittent.

10.4.3 Juridische diensten - NautaDutilh BVBA

In het kader van het Aanbod, heeft de Emittent een beroep gedaan op de diensten van NautaDutilh BVBA, die optreedt als adviseur van de Emittent voor bepaalde juridische aspecten in verband met het Aanbod.

11. BESTUURS-, LEIDINGGEVENDE EN TOEZICHTHOUDENDE ORGANEN EN BEDRIJFSLEIDING

Dit Hoofdstuk geeft een overzicht van de regels en principes op basis waarvan het bestuur van de Emittent is georganiseerd overeenkomstig het Belgisch vennootschapsrecht en de Statuten.

11.1 Oprichters van de Emittent

De Emittent werd opgericht bij akte verleden op 21 februari 2013, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van acht maart tweeduizend dertien, onder nummer 20130308-0039662. De Emittent werd opgericht door:

- de naamloze vennootschap Quares Real Estate Investment Management Student Housing met maatschappelijke zetel te Leopold De Waelplaats 8, 2000 Antwerpen en ondernemingsnummer 0504.896.183, houder van 5 Aandelen van categorie A, en
- de naamloze vennootschap Quares Real Estate Investment Management met maatschappelijke zetel te Leopold De Waelplaats 8, 2000 Antwerpen en ondernemingsnummer 872.236.569, houder van 1 Aandeel van categorie A.

Overeenkomstig artikel 450, 2° juncto artikel 657 van het Wetboek van vennootschappen, heeft Quares Real Estate Investment Management Student Housing NV verklaard de volledige oprichtersaansprakelijkheid te haren laste te nemen. Quares Real Estate Investment Management NV heeft deelgenomen aan de oprichting van de Emittent als stille vennoot.

11.2 Bestuursstructuur van de Emittent

11.2.1 Overzicht

De Emittent wordt beheerd op twee niveaus:

- de statutaire Zaakvoerder, Quares Real Estate Investment Management Student Housing NV, en
- de raad van bestuur van Quares Real Estate Investment Management Student Housing NV.

Op Datum van dit Prospectus is of heeft de Zaakvoerder of diens vaste vertegenwoordiger, noch de leden van de raad van bestuur van de Zaakvoerder of, in geval van vennootschappen die als bestuurder optreden, geen van hun vaste vertegenwoordigers, gedurende ten minste de voorbije vijf (5) jaar:

- veroordeeld voor fraudemisdrijven;
- een leidinggevende functie gehad als senior manager of als lid van de administratieve, bestuurs- of toezichthoudende organen van enige vennootschap op het ogenblik van of voor een faillissement, gerechtelijke reorganisatie of vereffening;
- het voorwerp geweest van een officiële openbare inbeschuldigingstelling en/of sanctie vanwege een wettelijke of administratieve overheid (inclusief elke beroepsorganisatie); of
- ooit door een rechtbank onbekwaam geacht om op te treden als lid van de administratieve, bestuurs-, of toezichthoudende organen van enige vennootschap of om te handelen in het bestuur of de uitoefening van de activiteiten van enige vennootschap.

Er bestaan geen familiebanden tussen de vaste vertegenwoordiger van de Zaakvoerder en de leden van de raad van bestuur van de Zaakvoerder of, in geval van vennootschappen die als bestuurder optreden, hun vaste vertegenwoordigers.

11.2.2 Rechtsvorm

De Emittent heeft de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht (afgekort “Comm. VA”). De voorkeur ging hierbij uit naar een Comm. VA omdat deze structuur garant staat voor de stabiliteit van de Emittent.

De Emittent wordt, overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en haar Statuten, beheerd door Quares Real Estate Investment Management Student Housing NV, d.i. haar statutaire zaakvoerder en beherend vennoot, die hoofdelijk en onbeperkt aansprakelijk is voor alle verbintenissen van de Emittent. De stille vennoten zijn in principe slechts aansprakelijk ten belope van hun (toegezegde) inbreng. Zij mogen geen enkele daad van bestuur verrichten, zelfs niet krachtens een volmacht. De rechtsverhouding tussen de Aandeelhouders wordt beheerst door de wet en door de statuten van de Emittent.

Quares Real Estate Investment Management Student Housing NV werd benoemd tot Zaakvoerder voor de volledige duur van de Emittent. De Zaakvoerder is bevoegd om alle handelingen van intern bestuur te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de Emittent, met uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de wet alleen de Algemene Vergadering bevoegd is. De Zaakvoerder handelt bij het uitoefenen van haar bestuurstaken als statutaire zaakvoerder in het uitsluitend belang van de aandeelhouders van de Emittent.

Overeenkomstig artikel 61, §2 van het Wetboek van vennootschappen heeft de Zaakvoerder de heer Herman Du Bois aangeduid als vaste vertegenwoordiger voor de uitvoering van haar mandaat als statutaire zaakvoerder. De heer Herman Du Bois is tevens vaste vertegenwoordiger van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Fontenelle, bestuurder van de Zaakvoerder. Zie Hoofdstuk 11.3.2, iii voor een beknopte beschrijving van de heer Herman Du Bois.

11.3 Bestuursstructuur van de Zaakvoerder

11.3.1 Samenstelling

Op Datum van dit Prospectus bestaat de raad van bestuur van de Zaakvoerder uit drie leden, met name:

- Fontenelle BVBA, met maatschappelijke zetel te 1030 Brussel, Diamantlaan 24 en ondernemingsnummer 0462.347.332, met vaste vertegenwoordiger de heer Herman Du Bois;
- Business Management & Consultancy Center BVBA, met maatschappelijke zetel te 8501 Bissegem, Lisbloemstraat 6 en ondernemingsnummer 0880.293.608, met als vaste vertegenwoordiger de heer Freddy Hoorens; en
- Admires BVBA, met maatschappelijke zetel te 2243 Pulle, Acaciadreef 7 en ondernemingsnummer 0871.312.396, met als vaste vertegenwoordiger mevrouw Anneleen Desmyter.

De bestuurders werden aangesteld voor een periode aflopend na de jaarvergadering van de Zaakvoerder van het jaar 2019. De bestuurders oefenen hun mandaat onbezoldigd uit.

11.3.2 Beknopte beschrijving van de professionele carrières van de vaste vertegenwoordigers van de bestuurders van de Zaakvoerder op Datum van dit Prospectus

Hierna volgen de mandaten en een beknopte beschrijving van de professionele carrière van de vaste vertegenwoordigers van de bestuurders van de Zaakvoerder.

- i. Admires BVBA, vast vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen Desmyter*

Mevrouw **Anneleen Desmyter** (°04/09/1976) behaalde haar Licentie in de Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Katholieke Universiteit Leuven in 1998 en behaalde daaropvolgend haar Master in Business Administration aan de Université Catholique Louvain-la-Neuve in 1999. Daarnaast behaalde zij tevens in 2004 een Master in Real Estate aan de University of Antwerp Management School.

Mevrouw Anneleen Desmyter is lid van het BIV (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars) en MRICS (Member of Royal Institution of Chartered Surveyors).

Na haar studies startte mevrouw Anneleen Desmyter haar loopbaan in 1999 bij de projectontwikkelaar Eurinpro (thans Goodman International) te Mechelen als Project Manager, waar zij instond voor de ontwikkeling, commercialisering en marketing van nieuwe kantoorprojecten en business parken in België en Nederland.

Aansluitend startte zij in 2004 samen met de heer Freddy Hoorens het bedrijf CC Company NV (thans Quares Residential Agency NV) te Antwerpen waar zij als gedelegeerd bestuurder een team aanstuurde van bemiddelaars in vastgoed.

In 2006 richtte zij samen met de heren Herman Du Bois en Freddy Hoorens het vastgoedbedrijf Quares op, thans actief in 4 deeldomeinen van het vastgoed (met name wonen, beleggen, beheren en innoveren). Sindsdien is mevrouw Anneleen Desmyter dan ook werkzaam als partner bij Quares.

In december 2013 bracht ze samen met Freddy Hoorens en Herman Du Bois de GVV Qrf Comm. VA naar de beurs (Euronext Brussel), waar ze momenteel bestuurder en CEO is.

Via haar managementvennootschap Admirers BVBA oefent mevrouw Anneleen Desmyter volgende mandaten uit:

- Quares Holding CVBA, bestuurder/aandeelhouder (2006-heden);
- Quares Real Estate Investment Management NV, bestuurder (2010-heden);
- Quares Real Estate Investment Management Retail NV, bestuurder (2006-heden);
- Quares Real Estate Investment Management Retail Foetz NV, bestuurder (2012-heden);
- Quares Real Estate Investment Management Student Housing NV, bestuurder (2013-heden);
- Tri-Bis BVBA, zaakvoerder (2013-heden);
- Quares SHF Bisc NV, bestuurder (2014-heden);
- Quares SHF Ruhl NV, bestuurder (2015-heden);
- Quares Real Estate Investment Management BV, directeur (2009-heden);
- Quares Property Management NV, bestuurder (2006-heden);
- Quares Facility Management NV, bestuurder (2012-heden);
- Quares Property & Facility Management BV, directeur (2009-heden);
- Quares Residential Agency NV, bestuurder (2004-heden);
- Quares Consulting & Product Development NV, bestuurder (2012-heden);
- Quares Incentive CVBA, bestuurder (2010-heden); en
- Century Center Freehold BVBA, zaakvoerder (2013-heden).

Via haar managementvennootschap Anneleen Desmyter EBVBA oefent mevrouw Anneleen Desmyter volgende mandaten uit:

- Qrf Management NV, bestuurder en CEO (2013-heden).

Daarnaast oefent mevrouw Anneleen Desmyter rechtstreeks volgende mandaten uit:

- Foetz Holding SA, bestuurder (2012-heden);
- Foetz Retail-Invest SA, bestuurder (2012-heden);
- Admirers BVBA, zaakvoerder (2005-heden).
- Anneleen Desmyter EBVBA, zaakvoerder (2013-heden).

ii. Business Management & Consultancy Center BVBA, vast vertegenwoordigd door de heer Freddy Hoorens

De heer **Freddy Hoorens** (°15/11/1963) behaalde een diploma Electronica te Kortrijk in 1983. Daarnaast volgde hij in 1990 de opleiding People Management & Quality Services te Florida, alsmede de opleiding KMO – Excellence aan de Vlerick Management School te Gent in 1993.

Sinds de start van zijn loopbaan in 1983 vervulde de heer Freddy Hoorens verscheidene functies bij Sterima, Bellewaerde Park, Walibi, Industriebouw Verelst, Bakkerij Durnez (semi-industriële bakkerij), De Trog (biologische bakkerij) en Eurinpro (thans Goodman International). Van 1999 tot 2002 vervulde hij de functie van property manager bij de vastgoedbevak Siref, waarna hij in 2002 eigenaar en managing director werd van SPM (thans Quares Property Management NV). Aansluitend vervulde hij van 2002 tot 2006 de functie van gedelegeerd bestuurder bij Actius Luna (dit is het huidige Alligence, een marketing & communicatiebureau).

Sinds 2004 was de heer Freddy Hoorens samen met mevrouw Anneleen Desmyter oprichter en bestuurder van CC Company NV (thans Quares Residential Agency NV).

In 2006 richtte hij samen met de heer Herman Du Bois en mevrouw Anneleen Desmyter het vastgoedbedrijf Quares op, thans actief in 4 deeldomeinen van het vastgoed (met name wonen, beleggen, beheren en innoveren). Sindsdien is de heer Freddy Hoorens dan ook werkzaam als partner bij Quares.

In december 2013 bracht hij samen met Anneleen Desmyter en Herman Du Bois de GVV Qrf Comm. VA naar de beurs (Euronext Brussel), waar hij lid is van de raad van bestuur.

Via zijn managementvennootschap Business Management & Consultancy Center BVBA oefent de heer Freddy Hoorens volgende mandaten uit:

- Quares Holding CVBA, bestuurder/aandeelhouder (2006-heden);
- Quares Real Estate Investment Management NV, bestuurder (2010-heden);
- Quares Real Estate Investment Management Retail NV, bestuurder (2006-heden);
- Quares Real Estate Investment Management Retail Foetz NV, bestuurder (2012-heden);
- Quares Real Estate Investment Management Student Housing NV, bestuurder (2013-heden);
- Quares SHF Bisc NV, bestuurder (2014-heden);
- Quares SHF Ruhl NV, bestuurder (2015-heden)
- Qrf Management NV, bestuurder (2013-heden);
- Quares Real Estate Investment Management BV, directeur (2009-heden);
- Quares Property Management NV, bestuurder (2002-heden);
- Quares Facility Management NV, bestuurder (2012-heden);
- Quares Property & Facility Management BV, directeur (2009-heden);
- Quares Residential Agency NV, bestuurder (2004-heden);
- Quares Consulting & Product Development NV, bestuurder (2010-heden); en
- Quares Incentive CVBA, bestuurder (2010-heden).

Daarnaast oefent de heer Freddy Hoorens rechtstreeks volgende mandaten uit:

- B.M.C.C BVBA, statutaire zaakvoerder/aandeelhouder (2006-heden);
- Convest BVBA, niet-statutair zaakvoerder (2005-heden); en
- Profaco BVBA, statutair zaakvoerder (2002-heden).

iii. Fontenelle BVBA, vast vertegenwoordigd door de heer Herman Du Bois

De heer **Herman Du Bois** (°31/07/1964) behaalde zijn Master in de Toegepaste Economische Wetenschappen aan de Katholieke Universiteit Leuven in 1986 en een post-universitaire opleiding Vastgoedkunde in 1995, eveneens aan de Katholieke Universiteit van Leuven.

De heer Herman Du Bois is lid van het BIV (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars) en MRICS (*Member of Royal Institution of Chartered Surveyors*).

De heer Herman Du Bois startte zijn loopbaan in 1986 bij PwC (destijds Coopers & Lybrand) als auditor. Vanaf 1992 bekleedde hij tot 1994 de functie van financieel directeur voor België en Luxemburg binnen de Zweedse vastgoedbelegger Aranäs AB, waar hij onder andere verantwoordelijk was voor de uitbouw van een rapporteringssysteem voor de internationale belegger, evenals een waarderingssysteem voor potentiële beleggingen. Van 1994 tot 1997 vervulde hij binnen dezelfde onderneming de functie van algemeen en financieel directeur voor de activiteiten in België en Luxemburg en was hij betrokken bij vastgoedinvesteringen in België, Luxemburg en Nederland alsmede het vastgoedbeheer en de financieringen.

Aansluitend werd de heer Herman Du Bois afgevaardigd bestuurder van Asset & Property Managers (APM) waar hij instond voor het dagelijks beheer van de organisatie en de klantenontwikkeling en verantwoordelijk was voor de uitbouw van deze onafhankelijke vastgoedbeheerorganisatie.

Vanaf 2003 vervulde de heer Herman Du Bois binnen Atisreal Group (BNP Paribas Real Estate) de functie van bestuurder van het filiaal actief in *asset, property, company, facility en project management* in België en Luxemburg, evenals de functie van CFO voor Atisreal Benelux.

In 2006 richtte hij samen met de heer Freddy Hoorens en mevrouw Anneleen Desmyter het vastgoedbedrijf Quares op, thans actief in 4 deeldomeinen van het vastgoed (met name wonen, beleggen, beheren en innoveren). Sindsdien is de heer Herman Du Bois dan ook werkzaam als partner bij Quares te Antwerpen.

In december 2013 bracht hij samen met Anneleen Desmyter en Freddy Hoorens de GVV Qrf Comm. VA naar de beurs (Euronext Brussel), waar hij lid is van de raad van bestuur.

Via zijn managementvennootschap Fontenelle BVBA oefent de heer Herman Du Bois volgende mandaten uit:

- Quares Holding CVBA, bestuurder/aandeelhouder (2006-heden);
- Quares Real Estate Investment Management NV, bestuurder (2010-heden);
- Quares Real Estate Investment Management Retail NV, bestuurder (2006-heden);
- Quares Real Estate Investment Management Retail Foetz NV, bestuurder (2012-heden);
- Quares Real Estate Investment Management Student Housing NV, bestuurder (2013-heden);
- Quares SHF Bisc NV, bestuurder (2014-heden);
- Quares SHF Ruhl NV, bestuurder (2015-heden)
- Qrf Management NV, bestuurder (2013-heden);
- Quares Real Estate Investment Management BV, directeur (2009-heden);
- Quares Property Management NV, bestuurder (2006-heden);
- Quares Facility Management NV, bestuurder (2012-heden);
- Quares Property & Facility Management BV, directeur (2009-heden);
- Quares Residential Agency NV, bestuurder (2006-heden);
- Quares Consulting & Product Development NV, bestuurder (2010-heden);
- Quares Incentive CVBA, bestuurder (2010-heden); en
- Pastis Investment NV, bestuurder (2012-heden)

Daarnaast oefent de heer Herman Du Bois rechtstreeks volgende mandaten uit:

- Foetz Holding SA, bestuurder (2012-heden);
- Foetz Retail-Invest SA, bestuurder (2012-heden); en
- Fontenelle BVBA, zaakvoerder (1997-heden).

11.4 Management en werknemers

De operationele activiteiten van de Emittent worden uitgeoefend op het niveau van haar Zaakvoerder, waarbinnen een operationeel team actief is. Dit operationele team van de Emittent is samengesteld uit drie personen waarvan drie op deeltijdse basis zullen worden tewerkgesteld binnen de Zaakvoerder van de Emittent. Het betreft hierbij met name:

- de heer Thierry De Wever, in diens functie als *director* van de Emittent, tewerkgesteld binnen de Zaakvoerder ten belope van 25%;
- de heer Nicolas Damman, in diens functie als *asset manager* van de Emittent, tewerkgesteld binnen de Zaakvoerder ten belope van 50%; en
- een *commercial assistant* van de Emittent, tewerkgesteld binnen de Zaakvoerder ten belope van 50%.

Daarnaast werkt het team samen met de Property Manager, zijnde de verbonden vennootschap, Quares Property Management NV. Op de inhoud van deze functies en taakverdeling binnen de Emittent wordt hieronder nader ingegaan.

Aangezien de Emittent zich op heden nog in een groeifase bevindt, wordt verwacht dat het operationele team van de Emittent zal uitbreiden naarmate de omvang van de Emittent en haar vastgoed aanbod verder groeit.

Op Datum van dit Prospectus wordt binnen de Emittent volgende taakverdeling gehanteerd:

- i. *De functie van Director bestaat in het bijzonder uit:*
 - a. het algemeen management van de Emittent en de dagdagelijkse leiding van het team;
 - b. de coördinatie van de rapportering naar Zaakvoerder;
 - c. marketing, met name het uitwerken van commerciële acties naar bestaande en potentiële klanten toe, in samenwerking met de *Commercial Assistant*;
 - d. ICT-aangelegenheden, namelijk het zoeken, bestuderen en onderhandelen van de juiste ICT-tools en back-up plannen. Dit gebeurt samen met de *Commercial Assistant*;
 - e. human resources management, met name het aantrekken, integreren en het behoud van (nieuwe) medewerkers;
 - f. het uitwerken van de commerciële strategie. Dit is het uitstippelen van de aanpak om de bezettingsgraad op lange termijn te maximaliseren, met aandacht voor zowel bestaande als potentiële klanten. Dit gebeurt samen met de *Asset Manager*;
 - g. het uitwerken van de strategie naar huurders en de bijhorende relaties. Dit betreft het uitwerken van een gedetailleerde strategie per doelgroep van huurders, i.e. de individuele student enerzijds, en de verscheidene huisvestingsdiensten van de universiteiten en hogescholen anderzijds. Dit gebeurt samen met de *Asset Manager*;
 - h. het uitwerken van de beheersstrategie van de Vastgoedportefeuille, meer bepaald het uitstippelen van de strategie voor het beheer van de bestaande gebouwen (onderhouds-, aanpassings- en verbeteringswerken). Dit gebeurt samen met de *Asset Manager*;
 - i. het uitwerken, goedkeuren en, waar nodig, bijsturen van de jaarlijkse, halfjaarlijkse en kwartaalbudgetten, nodig voor het operationeel en commercieel beheer van de Vastgoedportefeuille evenals het uitwerken en goedkeuren van de geprojecteerde, toekomstige operationele en commerciële budgetten. Dit gebeurt samen met de *Asset Manager*;
 - j. het uitwerken van de investeringsstrategie, namelijk het zoeken, bestuderen en onderhandelen van nieuwe acquisitiedossiers in de regio's waar de Emittent actief is. Dit gebeurt samen met de *Asset Manager*;

- k. de relaties met investeerders, namelijk de communicatie naar de particuliere en institutionele beleggers via contacten met financiële analisten en journalisten, maar ook rechtstreeks met de beleggers via zgn. *roadshows* en andere initiatieven; en
- l. business development, zijnde uitbreiding van het netwerk van klanten, leveranciers en stakeholders.

ii. *De functie van Asset Manager bestaat in het bijzonder uit:*

- a. het uitwerken van de investeringsstrategie, met name het zoeken, bestuderen en onderhandelen van nieuwe acquisitiedossiers in de regio's waar de Emittent actief is. Dit gebeurt samen met de *Director*;
- b. het uitwerken van de commerciële strategie. Dit is het uitstippelen van de aanpak om de bezettingsgraad op lange termijn te maximaliseren, met aandacht voor zowel bestaande als potentiële klanten. Dit gebeurt samen met de *Director*;
- c. de implementatie van de strategie naar huurders en de bijhorende relaties. Dit betreft de implementatie van een gedetailleerde strategie per doelgroep van huurders, i.e. de individuele student enerzijds, en de verscheidene huisvestingsdiensten van de universiteiten en hogescholen anderzijds. Dit betekent eveneens het voorstellen, uitwerken en finaliseren van huurovereenkomsten met de huurders. Dit gebeurt onder toezicht van de *Director*;
- d. het beheer van de Vastgoedportefeuille, meer bepaald het uitstippelen van de strategie voor het beheer van de bestaande gebouwen (onderhouds-, aanpassings- en verbeteringswerken), in overleg met de *Property Manager*;
- e. het implementeren en bewaken van de jaarlijkse, halfjaarlijkse en kwartaalbudgetten, nodig voor het operationeel en commercieel beheer van de Vastgoedportefeuille evenals het ondersteunend uitwerken van de geprojecteerde, toekomstige operationele en commerciële budgetten. Dit gebeurt o.a. met de nodige input van de *Property Manager*;
- f. het projectmanagement, namelijk het opvolgen van de lopende werven. Dit gebeurt samen met de *Property Manager*;
- g. De financiële strategie, de dagdagelijkse financiële leiding, de interne en externe rapportering. Dit omvat onder meer het cashmanagement, het debiteuren (voornamelijk de huurders)- en crediteurenbeheer, het beheer van de leningen en de rentekosten, en de rapportering naar de verschillende niveaus. Dit gebeurt met ondersteuning van de *Property Manager*;
- h. de begeleiding van de investeringsdossiers vanuit financiële invalshoek; en
- i. de relaties met investeerders, namelijk de communicatie naar de particuliere en institutionele beleggers via contacten met financiële analisten en journalisten, maar ook rechtstreeks met de beleggers via zgn. *roadshows* en andere initiatieven, eveneens samen met de *Director*.

iii. *De functie van de Property Manager (zie Hoofdstuk 10.4.1) bestaat uit, in nauwe samenwerking met de Asset Manager:*

- a. de dagdagelijkse boekhouding (inboeken facturen, banken, etc.);
- b. het verzorgen op kwartaalbasis van de (management) rapportages, inclusief een inhoudelijke analyse omtrent de financiële positie, de resultaten en de relevante kerngetallen;
- c. het mee opstellen van het halfjaarlijkse en jaarlijks rapport (jaarverslagen);
- d. het voorbereiden en de begeleiding van de audit;
- e. de incasso van de debiteuren;
- f. de bewaking van de liquiditeitspositie met bijzondere aandacht voor de leningen en nieuwe investeringen;
- g. het mee opstellen van het budget;
- h. het documenteren en uitbouwen van de verschillende processen;

- i. het functioneren als aanspreekpunt voor en onderhouden van de contacten met de bedrijfsrevisor, banken, belastingdiensten, e.d.;
- j. regelmatige, periodieke aanwezigheid in de gebouwen ter inspectie van de goede werking van de gebouwen;
- k. het detecteren, opvolgen en herstellen van technische gebreken aan de gebouwen en de uitrusting van de gebouwen;
- l. het aanspreken en opvolgen van de betrokken verzekeraars bij schadegevallen; en
- m. regelmatig contact met de huurders, teneinde eventuele aandachtspunten of problemen te melden aan de *Asset Manager*; en
- n. het opstellen van de ingaande en uitgaande plaatsbeschrijvingen met huurders. Dit behelst eveneens het vaststellen en invorderen van eventuele huurschade.

iv. *De functie van de Commercial Assistant bestaat uit:*

- a. het waken als een goede huisvader over de dagdagelijkse praktische en logistieke organisatie van het kantoor en het spontaan formuleren van initiatieven en voorstellen ter verbetering van de werking hiervan;
- b. het structureren en bewaken van de administratieve processen;
- c. het administratieve dossierbeheer van de projecten;
- d. de opmaak van PowerPointpresentaties in kader van diverse presentaties, de visuele opmaak van het jaarverslag, de kwartaalverslaggeving en de opmaak van persberichten;
- e. het onderhoud en het beheer van de interne database;
- f. het beheren van de fax-, telefooncentrale, de info mailbox en de agenda's teneinde een vlot en snel onthaal van binnenkomende vragen te garanderen;
- g. het ondersteunen van de externe communicatie met huurders en leveranciers en het waken over de aanvullende diensten als aanvulling op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen, zoals o.a. het beheer van de website teneinde de huurders van de Emittent nauwgezet te informeren, het maken en ter beschikking stellen van commerciële fiches en het opvolgen van de algemene klantenondersteuning en –briefwisseling;
- h. het maken van afspraken met prospectieve huurders en het organiseren van bezoeken en –uren voor prospectieve huurders, in nauwe samenwerking met de *Asset Manager*; en
- i. het dagelijks onderhoud van het ICT-netwerk.

Tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en de Emittent of haar Dochterondernemingen bestaan geen arbeidsovereenkomsten die voorzien in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

11.5 Investeringscomité

11.5.1 Functie

De Zaakvoerder vraagt advies aan het Investeringscomité over alle aankoop- en verkoopbeslissingen omtrent de Vastgoedportefeuille. Het Investeringscomité adviseert de Zaakvoerder eveneens over strategische beslissingen. Ingeval de Zaakvoerder zich in een belangenconflictsituatie bevindt, beslist het Investeringscomité over de aan- en verkoopbeslissingen en dient de Zaakvoerder zich te onthouden. In de andere gevallen heeft het Investeringscomité enkel een adviserende stem.

Het Investeringscomité mag alle informatie die ze meent nodig te hebben om een overwogen advies te kunnen geven opvragen bij de Zaakvoerder. Ingeval de Zaakvoerder in een belangenconflictsituatie verkeert, beslist het Investeringscomité over aan- en verkoopdossiers en dient de Zaakvoerder zich te onthouden. In de andere gevallen heeft ze enkel een adviserende stem.

Het Investeringscomité bestaat uit minimaal twee leden. De leden dienen te beschikken over relevante ervaring en zullen onafhankelijk zijn van de bij de Quares Groep behorende ondernemingen.

11.5.2 Leden

Het investeringscomité is georganiseerd op het niveau van de Emittent en bestaat op Datum van dit Prospectus uit 2 leden, met name Dr. Christian Lasserre en Dhr. Erwin Gorissen.

Christian Lasserre, FRICS, behaalde zijn diploma van Doctor in de Rechten aan de Université Catholique de Louvain (UCL) en is gespecialiseerd in de juridische en economische aspecten van vastgoed. Tijdens zijn carrière was hij actief in Frankrijk, Groothertogdom Luxemburg, Spanje, Marokko, het Verenigd Koninkrijk en Zuid-Afrika. Hij is sinds 1991 Fellow van het Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Naast verschillende academische onderwijsopdrachten aan de UCL en ULB (*Université Libre de Bruxelles*) en wetenschappelijk onderzoek, leidt hij het studie- en adviesbureau CLI, dat consultancyopdrachten vervuld in het kader van verscheidene vastgoedprojecten in België. Dr. Lasserre was voorheen afgevaardigd bestuurder van AG Real Estate.

Erwin Gorissen studeerde af als Master in studie van het Oude Nabije Oosten aan de Katholieke Universiteit Leuven (KUL). Hij startte zijn carrière in 1993 als ‘private banker’ bij de Generale Bank (nu BNP Paribas Fortis) en zette deze sinds 1998 voort bij KBC Bank. In 2009 maakte hij de overstap naar de Groep Essers alwaar hij tot op heden de positie van ‘Finance Manager Holdings’ bekleedt.

Dhr. Gorissen heeft tijdens zijn loopbaan een expertise opgebouwd inzake financiële markten, beleggingen in verschillende activa klassen, en portfoliobeheer.

11.6 Commissaris

BDO Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel te Da Vincilaan 9, bus E6, 1930 Zaventem, vertegenwoordigd door de heer Eric Thuysbaert, bedrijfsrevisor, kantoor houdend te Da Vincilaan 9, bus E6, 1930 Zaventem (de “**Commissaris**”), werd bij de akte tot oprichting van de Emittent van 21 februari 2013 benoemd als commissaris van de Emittent voor een mandaat van drie boekjaren, eindigend op de Algemene Vergadering van 2017.

De commissaris heeft een onderzoeks- en controlebevoegdheid, controleert de financiële toestand van de Emittent en ziet toe op de correcte naleving van de wetgeving op de boekhouding en de jaarrekening en de regelmatigheid van de verrichtingen hierin weergegeven. Hij controleert de jaarrekening en ziet toe op de omvang en de efficiëntie van de organisatie van de Emittent, vooral op administratief en risicomatig vlak.

11.7 Vastgoeddeskundige

De Emittent doet een beroep op onafhankelijke vastgoeddeskundigen die verantwoordelijk zijn voor de periodieke waarderingen van haar Vastgoedportefeuille en occasionele waarderingen van potentiële acquisities.

De vastgoedexpertise-opdrachten werden op niet-exclusieve basis toevertrouwd aan CBRE Valuation Services, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Lloyd Georgelaan 7, 1000 Brussel, België, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 0859.928.556, vertegenwoordigd door de heer Pieter Paepen (MRICS) (tel.: + 32 2 643 32 26) (d.i. de Vastgoeddeskundige).

De Vastgoeddeskundige treedt voor de Emittent op als schatter (i) voor de jaarlijkse herwaardering van de Vastgoedportefeuille van de Emittent alsook (ii) voor eventuele latere schattingen van vastgoed die de Emittent zou wensen te verwerven of te verkopen. Zo werd door de Vastgoeddeskundige onder meer vastgoedexpertiseverslagen opgesteld met betrekking tot de panden 'Kothouse', 'Van Orley' en 'Home Ruhl' (zie **Bijlage 4**, **Bijlage 5** en **Bijlage 6**).

Er is geen overeenkomst afgesloten tussen de Vastgoeddeskundige en de Emittent.

11.8 Belangenconflicten

11.8.1 Algemeen

Indien de Zaakvoerder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die behoort tot de bevoegdheid van het bestuursorgaan, dan dient er gehandeld te worden overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake, inzonderheid artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen.

De Zaakvoerder en diens vaste vertegenwoordiger kunnen onder dezelfde voorwaarden inschrijven op de Aangeboden Aandelen in de Emittent, waardoor zij in hun hoedanigheid van Aandeelhouder een potentieel belangenconflict zouden kunnen hebben.

11.8.2 Specifieke belangenconflicten

a) Belangenconflict in het kader van de activiteiten van vastgoedbeheer met de Property Manager

De Emittent heeft op 15 juli 2013 een beheersovereenkomst gesloten met Quares Property Management NV (d.i. de "Property Manager") voor het beheer van de Vastgoedportefeuille (zie Hoofdstuk 10.4.1) waarbij de Property Manager een beperkte beslissingsbevoegdheid heeft over de activa van de Emittent. Onder dezelfde overeenkomst zal de Property Manager boekhoudkundige diensten leveren aan de Emittent met betrekking tot de Vastgoedportefeuille van de Emittent.

Een mogelijks belangenconflict kan gevonden worden in het feit dat de Property Manager een verbonden vennootschap is van de Zaakvoerder en Emittent. Deze overeenkomst zal echter onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd worden.

Tevens is deze overeenkomst in het belang van de Emittent om volgende redenen:

- de Property Manager heeft een vooraanstaande positie in de markt als tweede grootste, externe vastgoedbeheerder in België. Zij werkt reeds voor vooraanstaande partijen zoals Intervest Offices & Warehouses, KBC Real Estate, Redevco en heeft haar track record op dat vlak aangetoond; en

- de Property Manager heeft een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die passend is voor het technisch beheer van de vastgoedportefeuille van de Emittent.

b) Mogelijk belangenconflict in het kader van makelaarsvergoedingen

Het is mogelijk dat Quares Residential Agency NV, makelaar in residentieel vastgoed en een vennootschap verbonden met de Zaakvoerder en Emittent, op niet-exclusieve basis ingehuurd zou worden om de verhuur te beheren van studentenkoten die behoren tot de vastgoedportefeuille van de Emittent, aan marktconforme huur indien de Zaakvoerder daartoe zou beslissen.

In de mate dat er in de toekomst dergelijke transacties zouden plaatsvinden, maakt de betaling van eventuele makelaarsvergoedingen aan Quares Residential Agency NV een belangenconflict uit.

Indien de Emittent zou beslissen om makelaarsdiensten van Quares Residential Agency NV in te huren, zal de Emittent moeten aantonen dat dit in haar belang is en zal de procedure beschreven in Het bedrag van deze makelaarsvergoedingen zal in elk geval marktconform moeten zijn.

Buiten de hierboven omschreven gevallen, zijn er naar weten van de Emittent geen andere potentiële belangenconflicten voorhanden.

11.9 Bezoldigingen

11.9.1 Bezoldiging van de Zaakvoerder

Overeenkomstig artikel 15 van de Statuten, kan aan de Zaakvoerder, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de Algemene Vergadering jaarlijks wordt vastgesteld en dat ten laste komt van de algemene kosten van de Emittent. De Algemene Vergadering kan aan de Zaakvoerder toestaan om tijdens het lopend boekjaar voorschotten op zijn bezoldiging op te nemen van de Emittent. Bovendien kan de Algemene Vergadering tantièmes toekennen te nemen uit de beschikbare winst van het boekjaar. Op Datum van dit Prospectus worden aan de Emittent geen bezoldigingen of tantièmes toegekend.

Daarnaast is de statutaire zaakvoerder gerechtigd tot de volgende bezoldigingen in het kader van zijn werkzaamheden voor de Emittent:

- a) een eenmalige aanbrengvergoeding: voor aankopen van bestaande terreinen en gebouwen een aanbrengvergoeding van 2% (exclusief eventuele BTW) van de Waarde Vrij Op Naam van de terreinen en gebouwen; of
- b) een eenmalige ontwikkelingsvergoeding: voor zelf ontwikkelde vastgoedprojecten een ontwikkelingsvergoeding van 2% (exclusief eventuele BTW) van de verwervingsprijs van het terrein inclusief overdrachtkosten, verhoogd met alle andere kosten van de projectontwikkeling;
- c) een eenmalige structureringsvergoeding: voor het ophalen van extra kapitaal bij kapitaalverhogingen en obligatie-uitgiftes een structureringsvergoeding van 1,35% (exclusief Eventuele BTW) op de opgehaalde gelden;
- d) een jaarlijkse vergoeding voor het "Asset Management": voor het beheer van de opgebouwde onroerend goed portefeuille een Asset Management vergoeding van 2% van de Theoretische Huur; en
- e) een jaarlijkse vergoeding voor het algemeen en financieel beheer: voor het algemeen en financieel beheer van de vennootschap een beheersvergoeding van 1% van de werkelijk gefactureerde huur.

Bij uitbesteding van bovenvermelde werkzaamheden aan dienstleveranciers binnen de Quares Groep, zullen de relevante vergoedingen rechtstreeks betaald worden aan de relevante dienstleveranciers.

Tot slot is de Zaakvoerder in diens hoedanigheid als houder van de Aandelen van categorie A gerechtigd op een preferente uitkering voor de A-Aandelen. Zie hiervoor Hoofdstuk 7.3.6.

Daar de vergoeding van de Zaakvoerder verbonden is aan het resultaat van de Emittent, stemt het belang van de Zaakvoerder overeen met het belang van de Emittent en de Aandeelhouders.

11.9.2 Bezoldiging van de bestuurders van de Zaakvoerder

De bestuurders van de Zaakvoerders oefenen hun mandaat onbezoldigd uit.

11.9.3 Bezoldiging van de Commissaris

De vergoeding van de Commissaris bedraagt per boekjaar 1.850 EUR (excl. kosten, excl. BTW), jaarlijks te indexeren.

De vergoeding van de Commissaris voor het onderzoek van de pro-forma financiële informatie vervat in Hoofdstuk 12.2 en de prospectieve financiële informatie vervat in Hoofdstuk 12.5. van dit Prospectus zal circa 21.500 EUR (excl. kosten, excl. BTW) bedragen.

11.9.4 Bezoldiging van de Vastgoeddeskundige

De Vastgoeddeskundige wordt aangesteld op een *case-by-case* basis en ontvangt hiervoor een marktconforme vergoeding afhankelijk van de opdracht die hem wordt toevertrouwd. Elementen die hierbij een rol spelen zijn de grootte en omvang van het pand, het aantal huurders, de te verrichten werkzaamheden, etc.

11.9.5 Bezoldiging van het Investeringscomité

De leden van het Investeringscomité ontvangen van de Emittent elk een jaarlijkse vaste vergoeding van 2.500 EUR (excl. kosten en excl. BTW).

11.10 Aandelenbezit en aandelenopties

Op Datum van dit Prospectus worden door de Zaakvoerder zes Aandelen van categorie A aangehouden in de Emittent. Door de bestuurders van de Zaakvoerder en hun vaste vertegenwoordigers worden geen Aandelen aangehouden.

Op Datum van dit Prospectus heeft de Emittent geen aandelenoptieplannen, aandelenaankoopplannen of werknemers-participatieovereenkomsten afgesloten, ingevolge waarvan de werknemers of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen en de bedrijfsleiding Aandelen zouden kunnen verwerven in de Emittent.

11.11 Belangrijkste Aandeelhouders

De Emittent is geen beursgenoteerde vennootschap. Bijgevolg bestaat er geen verplichting voor de Aandeelhouders om hun belang in het kapitaal of de stemrechten van de Emittent aan te melden.

De drie Aandeelhouders van de Aandelen van categorie B in de Emittent vormen de belangrijkste Aandeelhouders en de door hen aangehouden Aandelen vertegenwoordigen op Datum van dit Prospectus elk ongeveer 4% van het maatschappelijk kapitaal van de Emittent. De belangrijkste Aandeelhouders van de Emittent hebben geen verschillende stemrechten. Wat de rechten en voordelen verbonden aan de Aandelen, betreft, wordt verder verwezen naar Hoofdstuk 7.3.

12. FINANCIËLE GEGEVENS BETREFFENDE HET VERMOGEN, DE FINANCIËLE POSITIE EN DE RESULTATEN VAN DE EMITTENT

12.1 Algemeen

De Emittent werd opgericht op 21 februari 2013 en het eerste verlengde boekjaar zal worden afgesloten op 31 december 2014. De historische financiële informatie is bijgevolg beperkt. Deze informatie wordt dan ook aangevuld met pro-forma financiële informatie en een bespreking van het business plan en de strategische doelstellingen van de Emittent. De geconsolideerde kerncijfers van de historische financiële informatie van de Emittent en haar Dochtervennootschappen voor de periode vanaf 21 februari 2013 tot 30 juni 2014, zijn de volgende:

- Totaal activa: 13.680.840 EUR
- Totaal verplichtingen: 7.992.435 EUR
- Totaal eigen vermogen: 5.688.405 EUR
- Netto verlies: -242.395 EUR

In de Hoofdstukken 12.2 tot 12.5 hieronder, worden in verder detail de historische financiële gegevens en de pro-forma financiële informatie voor de periode van 6 maanden eindigend op 30 juni 2014 toegelicht, evenals het business plan en de strategische doelstellingen van de Emittent.

12.2 Historische financiële informatie

Hieronder worden de geconsolideerde historische cijfers van de Emittent en haar Dochtervennootschappen weergegeven voor de periode 21 februari 2013 (datum van oprichting) tot en met 30 juni 2014. De geconsolideerde historische cijfers van de Emittent zijn opgesteld volgens Belgian GAAP. De geconsolideerde historische cijfers groeperen de enkelvoudige historische cijfers van de Emittent en haar Dochtervennootschappen. De Emittent heeft de volgende Dochtervennootschappen:

Dochtervennootschap	Deelneming ²⁴	Consolidatie methode
Tri-Bis BVBA	99%	Volledige consolidatie
Quares SHF Kothouse BVBA	99%	Volledige consolidatie
Quares SHF Bisc NV	99%	Volledige consolidatie

De geconsolideerde historische resultatenrekening is opgesteld in de assumptie dat de resultaten van de Emittent en haar Dochtervennootschappen zijn opgenomen voor de volgende boekhoudkundige perioden:

Vennootschap	Periode
QSH	21 februari 2013 t.e.m. 30 juni 2014
Tri-Bis BVBA	15 juli 2013 t.e.m. 30 juni 2014
Quares SHF Kothouse BVBA	15 juli 2013 t.e.m. 30 juni 2014
Quares SHF Bisc NV	26 februari 2014 t.e.m. 30 juni 2014

²⁴ De resterende aandelen in de Dochtervennootschappen worden onrechtstreeks gehouden door de Emittent via haar Dochtervennootschappen.

Transacties tussen de Emittent en haar Dochtervennootschappen zijn geëlimineerd voor de consolidatie en daarvoor niet uitgedrukt in de geconsolideerde historische cijfers. De belangrijkste posten van de geconsolideerde historische financiële cijfers worden hieronder in meer detail besproken. Te noteren dat Tri-Bis BVBA en Quares SHF Kothouse BVBA deel uit maken van een erfachtstructuur, zoals beschreven onder 12.2.3.2. Op geconsolideerd niveau heeft deze structuur geen impact in de resultatenrekening, gezien dat de betaling van het ‘canon’ een intra-groepsverrichting is. De boekhoudkundige verwerking van de balans wordt verder beschreven in 12.2.3.

12.2.1 Geconsolideerde historische balans

Balans na winst -en verliesrekening (in €)	30/06/2014
Activa	13.680.840
<u>Vaste Activa</u>	<u>12.841.965</u>
I. Oprichtingskosten	724.740
III. Materiële vaste activa	12.117.226
A. Terreinen en gebouwen	11.995.056
B. Installaties, machines en uitrustingen	13.859
C. Meubilair en rollend materieel	13.773
E. Andere materiële vaste activa	94.538
IV. Financiële vaste activa	0
<u>Vlottende activa</u>	<u>838.874</u>
V. Vorderingen op meer dan 1 jaar	0
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	0
VII. Vorderingen op minder dan 1 jaar	10.343
A. Handelsvorderingen	0
B. Overige vorderingen	10.343
VIII. Geldbeleggingen	0
IX. Liquide middelen	787.126
X. Overlopende rekeningen	41.406
Passiva	13.680.840
<u>Eigen vermogen</u>	<u>5.688.405</u>
I. Kapitaal	5.780.673
A. Geplaatst kapitaal	5.780.673
B. Niet opgevraagd kapitaal	0
II. Uitgiftepremies	150.127
III. Herwaarderingsmeerwaarden	0
IV. Reserves	0
V. Overgedragen winst (verlies)	0
Winst (verlies) van het boekjaar	-242.395
VI. Kapitaalsubsidies	0
<u>Voorzieningen en uitgestelde belastingen</u>	<u>0</u>
<u>Schulden</u>	<u>7.992.435</u>
VIII. Schulden op méér dan 1 jaar	7.787.685
A. Financiële schulden	7.787.685
4. Kredietinstellingen	6.957.685
5. Obligatieleningen	830.000
IX. Schulden op minder dan 1 jaar	139.775
A. Schulden op méér dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen	59.323
C. Handelsschulden	53.336
1. Leveranciers	53.336
F. Overige schulden	27.116
X. Overlopende rekeningen	64.975

12.2.2 Geconsolideerde historische resultatenrekening

Resultatenrekening (in €)	30/06/2014
I. Opbrengsten	300 400
A. Omzet	300 400
II. Kosten	-470 836
A. Handelsgoederen, grond -en hulpstoffen	-151
B. Goederen en diverse diensten	-136 150
D. Afschrijvingen, waardeverminderingen & vz	-322 575
G. Andere bedrijfskosten	-11 959
III. Bedrijfsresultaat	-170 436
III bis Bedrijfsresultaat voor afschrijvingen	152 139
FINANCIËLE RESULTATEN	
IV. Financiële opbrengsten	12 241
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	0
B. Opbrengsten uit vlottende activa	12 241
V. Financiële kosten	-84 201
A. Kosten van schulden	-66 329
C. Andere financiële kosten	-17 872
VI. Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening, voor belastingen	-242 395
UITZONDERLIJKE RESULTATEN	0
VII. Uitzonderlijke opbrengsten	0
VIII. Uitzonderlijke kosten	0
IX. Resultaat van het boekjaar voor belastingen	-242 395
BELASTINGEN	0
IX bis Uitgestelde belastingen	0
X. Belastingen op het resultaat	0
A. Belastingen voor het huidige boekjaar	0
XI. Resultaat van het boekjaar	-242 395
BELASTINGVRIJE RESERVES	0
XIII. Te bestemmen resultaat van het boekjaar	-242 395

12.2.3 Bespreking van de geconsolideerde historische balans

12.2.3.1 Oprichtingskosten

De oprichtingskosten hebben onder andere betrekking op kosten van kapitaalverhogingen, structureringskosten, aanbrengcommissie en kredietkosten. Deze kosten worden gekapitaliseerd en lineair afgeschreven over een periode van 5 jaar.

De totale oprichtingskosten bedroegen 724.270 EUR:

- Op 15 juli 2013 kocht de Emittent de vennootschappen Tri-Bis BVBA en Quares SHF Kothouse BVBA. De aankoop gerelateerde kosten bedroegen 281.988 EUR, en werden gekapitaliseerd en afgeschreven.
- De Emittent heeft Quares SHF Bisc NV opgericht op 26 februari 2014 als een 'special purpose vehicle' voor de aankoop van 'Van Orley'. De aankoopgerelateerde kosten bedroegen 417.242 EUR, en werden gekapitaliseerd en afgeschreven.

Oprichtingskosten (in €)	30/06/2014
Quares Student Housing Comm.Va.	
<u>Notariskosten bij oprichting en kapitaalverhoging</u>	
Oprichting op 21/02/2013	5 920
Kapitaalverhoging en statutenwijziging op 12/04/2013	3 124
Kapitaalverhoging en statutenwijziging op 26/02/2014	2 993
Kapitaalverhoging en statutenwijziging op 25/04/2014	4 064
Structureringsvergoeding Qreim SH NV	36 701
Structureringsvergoeding Nauta Dutilh	70 236
<u>Overige oprichtingskosten</u>	
Overige oprichtingskosten	125 255
<u>Kosten met betrekking tot aankopen</u>	
Kosten voor aankoop Kothouse and Van Orley	55 760
Aanbrengvergoeding Tri-Bis/Kothouse	41 140
Advies vergoeding bij financiering	62 050
Bruto boekwaarde oprichtingskosten	407 243
Afschrijvingen bij het begin van het boekjaar	0
Afschrijvingen bij het einde van het boekjaar	-92 864
Netto boekwaarde oprichtingskosten	314 380
Oprichtingskosten (in €) 30/06/2014	
Quares SHF Bisc NV	
<u>Kosten bij oprichting</u>	
Oprichting op 26/02/2014	1 278
<u>Kosten met betrekking tot aankopen</u>	
Aankoop gerelateerde kosten	324 422
Kosten gerelateerd aan de aankoop van 'Van Orley'	41 542
Krediet structureringsvergoeding	50 000
Bruto boekwaarde oprichtingskosten	417 242
Afschrijvingen bij het begin van het boekjaar	0
Afschrijvingen bij het einde van het boekjaar	-33 758
Netto boekwaarde oprichtingskosten	383 484
Quares SHF Kothouse BVBA	
<u>Kosten bij oprichting</u>	
Marketingkosten kapitaalverhoging	28 290
Bruto boekwaarde oprichtingskosten	28 290
Afschrijvingen bij het begin van het boekjaar	0
Afschrijvingen bij het einde van het boekjaar	-1 414
Netto boekwaarde oprichtingskosten	26 876
Totale bruto boekwaarde oprichtingskosten	852 775
Totale netto boekwaarde oprichtingskosten	724 740

12.2.3.2 Materiële vaste activa

In het lopende boekjaar tot 30 juni 2014 werden twee aankopen afgerond. Op 15 juli 2013 kocht de Emittent de vennootschappen Tri-Bis BVBA en Quares SHF Kothouse BVBA. Tri-Bis BVBA is eigenaar van de residuaire grondresten van 'Kothouse', terwijl Quares SHF Kothouse eigenaar is van de erfpacht van 'Kothouse'. In april 2014 heeft Quares SHF Bisc NV het pand 'Van Orley' aangekocht.

Terreinen worden niet afgeschreven gelet op hun onbeperkte levensduur. De residuaire grondresten van 'Kothouse', die wordt aangehouden door Tri-Bis BVBA wordt niet afgeschreven. De activa van Quares SHF Kothouse BVBA worden afgeschreven over een periode van 27 jaar. Het gebouw 'Van Orley' van Quares SHF Bisc NV wordt afgeschreven over een periode van 20 jaar.

De netto boekwaarde van de materiële vaste activa bedraagt 11.273.585 EUR. In de geconsolideerde historische cijfer bedraagt de boekwaarde 12.117.226 EUR. Het verschil met de netto boekwaarde per 30 juni 2014 kan verklaard worden door *goodwill* ten gevolge van de aankoop van de aandelen van Tri-Bis BVBA en Quares SHF Kothouse NV.

In de geconsolideerde historische cijfers werd er geen rekening gehouden met een uitgestelde belastingverplichting op een tijdelijk verschil tussen de boekwaarde en de fiscale boekwaarde van het gebouw 'Kothouse'.

Materiële vaste activa	30/06/2014
(in €)	
Quares SHF Kothouse BVBA	
<u>Gebouwen</u>	<u>728.337</u>
Aankopen	825.000
Afschrijvingen	-96.663
<u>Installaties</u>	<u>13.859</u>
Aankopen	18.685
Afschrijvingen	-4.826
<u>Meubilair</u>	<u>13.773</u>
Aankopen	25.820
Afschrijvingen	-12.047
<u>Andere activa</u>	<u>94.538</u>
Aankopen	138.578
Afschrijvingen	-44.040
Tri-Bis SPRL	
<u>Terreinen</u>	<u>115.000</u>
Freehold gebouw	115.000
Subtotaal Quares SHF Kothouse BVBA and Tri-Bis Sprl	965.507
Quares SHF Bisc NV	
<u>Terreinen</u>	<u>4.573.033</u>
Van Orley en Zavelput	4.055.385
Registratierechten en notariskosten	517.648
<u>Gebouwen</u>	<u>5.735.045</u>
Van Orley en Zavelput	5.194.615
Registratierechten en notariskosten	658.825
Afschrijvingen	-118.395
Subtotaal QSHF Bisc NV	10.308.078
Goodwill met betrekking tot aankopen	869.613
Afschrijvingen op goodwill	-25.972
Totaal materiële vaste activa	12.117.226

12.2.3.3 Vorderingen op minder dan 1 jaar

De rubriek 'overige vorderingen' bedraagt 10.343 EUR en heeft voornamelijk betrekking op een rekening courant met Quares Real Estate Investment Management NV ten bedrage van 10.343 EUR. Op rekeningen courant met groepsvennootschappen wordt een interestvoet van 3,5% toegepast.

Transacties tussen de Emittent en haar Dochtervennootschappen, die verbonden vennootschappen zijn, werden geëlimineerd in deze consolidatie en niet uitgedrukt in dit rapport.

12.2.3.4 Liquide middelen

Per 30 juni 2014, hebben de Emittent en haar Dochtervennootschappen een bedrag van 787.126 EUR aan cash beschikbaar op bankrekeningen:

Liquide middelen (in €)	Bankrekening	30/06/2014
Quares Student Housing Comm. VA		717 329
Belfius Bank	088-2595036-87	9 849
Belfius Bank	068-8966852-05	707 480
Quares SHF Kothouse BVBA		5 763
ING Bank	363-0883883-59	5 763
Quares SHF Bisc NV		63 288
Belfius Bank	068-8992656-07	186
Belfius Bank	068-8992657-08	63 102
Tri-Bis BVBA		746
ING Bank	363-0883867-43	746
Totaal		787 126

12.2.3.5 Overlopende rekeningen

De kosten betaald voor 1 juli 2014 maar die betrekking hebben op het derde kwartaal van 2014 werden geboekt onder de rubriek 'overlopende rekeningen' voor een bedrag van 41.406 EUR.

12.2.3.6 Kapitaal en uitgiftepremies

De Emittent werd opgericht op 21 februari 2013. Het maatschappelijk kapitaal bedroeg 61.500 EUR bij oprichting, verdeeld over 6 A-Aandelen. De volgende kapitaalverhogingen vonden plaats in 2013 en 2014:

Kapitaal en uitgiftepremies (in €)	Categorie aandelen	Aantal aandelen	(A) Geplaatst kapitaal	(B) Uitgifte-premie	Som van (A) & (B)	Prijs per aandeel
21/02/2013	Oprichting	6	€ 61 500		€ 61 500	€ 10 250
7/03/2013	Kapitaalverhoging	116	€ 1 136 800		€ 1 136 800	€ 9 800
12/04/2013	Kapitaalverhoging	111	€ 1 090 256	€ 19 744	€ 1 110 000	€ 10 000
26/02/2014	Kapitaalverhoging	50	€ 517 500		€ 517 500	€ 10 350
24/04/2014	Kapitaalverhoging	300	€ 2 974 617	€ 130 383	€ 3 105 000	€ 10 350
Per 30/06/2014		583	€ 5 780 673	€ 150 127	€ 5 930 800	

De uitgiftepremie is het verschil tussen de uitgifteprijs en de nominale waarde van de bestaande aandelen.

12.2.3.7 Overgedragen winst (verlies)

De geconsolideerde historische cijfers worden voor het eerst opgemaakt sinds de oprichting van de Emittent. Hierdoor is er geen winst (verlies) of reserves met betrekking tot voorgaande jaren opgenomen in de financiële cijfers.

De resultaten van de Emittent en haar Dochtervennootschappen op individueel niveau per 30 juni 2014 kunnen als volgt worden samengevat:

- QSH maakte een verlies van 238.856 EUR;
- Tri-Bis BVBA maakte een verlies van 1.178 EUR;
- Quares SHF Kothouse NV maakte winst van 41.726 EUR; en
- Quares SHF Bisc NV maakte verlies van 42.252 EUR.

Omwille van de consolidatie werden intra-groepvorderingen, schulden en deelnemingen uit het geconsolideerd verlies gehaald. Tevens werd in de geconsolideerde cijfers goodwill geboekt ten gevolge van de aankoop van de aandelen van Tri-Bis BVBA en Quares SHF Kothouse NV (zie Hoofdstuk 10.3.2 alsmede marketingkosten die betrekking hebben op de kapitaalophalingen die werden geactiveerd en afgeschreven. Bijgevolg is er per 30 juni 2014 een geconsolideerd verlies van 242.395 EUR.

De Emittent en haar Dochtervennootschappen hebben een boekhoudkundig verlies. Noteer wel dat het geconsolideerd boekhoudkundig nettoresultaat voor afschrijvingen positief is en 80.180 EUR bedraagt.

12.2.3.8 Schulden op méér dan 1 jaar

De uitstaande financiële schulden (kredietinstellingen en overige leningen) bedragen per 30 juni 2014 7.847.008 EUR.

De Emittent heeft Obligatieleningen uitgegeven voor een bedrag van 300.000 EUR in februari 2014, 530.000 EUR in april 2014 ('Obligaties I'), en 250.000 EUR in juli 2014 en 410.000 EUR in oktober 2014 ('Obligaties II'). Zowel de Obligaties I als de Obligaties II hebben een vervaldag per 31 december 2020. De bruto interest voor de Obligaties I bedraagt 5,0% en voor de Obligaties II 4,0%. De interest voor de Obligaties I is jaarlijks betaalbaar op 30 juni en voor de Obligaties II op 31 oktober. De Emittent heeft een call-optie voor een vervroegde terugbetaling vanaf het derde jaar na uitgifte van zowel de Obligaties I als de Obligaties II.

Op het niveau van de Emittent werd een wentelkrediet afgesloten op 24 maart 2014 met Belfius Bank. Het betreft een lening met variabele rente voor de financiering van de aankopen van de Emittent en haar Dochtervennootschappen voor een totaal bedrag van 17.000.000 EUR. Het krediet wordt beschikbaar gesteld voor een periode van 2 jaar, waarbij het niet opgenomen bedrag wordt geannuleerd na die periode. Quares SHF Bisc NV is op 24 maart 2014 toegetreden tot dit wentelkrediet teneinde hiervan gebruik te kunnen maken als mede-kredietnemer voor een bedrag van 6.264.334 EUR. Voor wat deze opname door Quares SHF Bisc NV betreft, heeft de Emittent zekerheden toegekend aan Belfius Bank en zich garant gesteld voor Quares SHF Bisc NV.

Quares SHF Bisc NV maakt gebruik van Interest Rate Swaps (IRS) om het interest risico in the dekken van het bovenvermelde wentelkrediet. De marktwaarde van de IRS is niet uitgedrukt in de geconsolideerde historische cijfers. Dit omdat de Emittent niet verplicht is om haar financiële cijfers onder IFRS (International Financial Reporting Standards) op te stellen. Hierdoor is de potentiële positieve of negatieve marktwaarde van de IRS'en niet opgenomen in de geconsolideerde balans en resultatenrekening.

Quares SHF Kothouse NV heeft financiële schulden van 783.996 EUR bij ING. De lening heeft een vervaldag in 2028 en een interestvoet gelijk aan Euribor + 1,85%. De door ING België verstrekte bedragen werden door Quares SHF Kothouse BVBA aangewend in juli 2011 voor de aankoop van een erfpacht op het gebouw en de grond van 'Kothouse' alsmede het financieren van de werkzaamheden in 2011 aan en in het gebouw (omvorming van een voormalig rustoord naar studentenkamers). Ter gelegenheid van de verwerving van de aandelen in Quares SHF Kothouse BVBA in 2013 werden door de Emittent bijkomende zekerheden toegekend aan ING België.

De gedetailleerde kenmerken van de schulden die hierboven werden omschreven worden samengevat in onderstaande tabel.

Bankschulden en Obligatieleningen (in €)	Quares Student Housing Comm. VA		Quares SHF Kothouse BVBA	Quares SHF Bisc NV
			Kothouse	Van Orley
Bank			ING	Belfius
Type krediet	Obligatie I (Feb. '14)	Obligatie I (Apr. '14)	Investeringskrediet	Wentelkrediet
Startdatum	26/02/2014	24/04/2014	7/06/2011	24/06/2014
Einddatum	31/12/2020	31/12/2020	14/06/2028	24/03/2019
Interest	5,00%	5,00%	Euribor + 1,85%	Euribor + 1,95%
Interest Rate Swaps			-	0,855%
Hypothecaire inschrijving			25 000	25 000
Hypothecair mandaat			815 000	6 239 334
Initieel kredietbedrag			840 000	6 264 334
Obligo per 30/06/2014	300 000	530 000	783 996	6 233 012
Lange-termijn	300 000	530 000	755 994	6 201 691
Korte-termijn			28 002	31 321
Betaaldatum	30/06 van elk jaar	30/06 van elk jaar		
Totaal	Quares Student Housing Comm. VA, Quares SHF Kothouse BVBA, Quares SHF Bisc NV			
Obligo per 30/06/2014	€ 7 847 008			
Lange-termijn	€ 7 787 685			
Korte-termijn	€ 59 323			

12.2.3.9 Schulden op minder dan 1 jaar

De schulden op minder dan 1 jaar hebben betrekking op de uitstaande leningen waarvan een gedeelte dient terugbetaald te worden in 2014 (59.323 EUR).

12.2.3.10 Handelsschulden

De uitstaande handelsschulden hebben betrekking op leveranciers waarvan de facturen dienen te worden betaald of te worden ontvangen.

12.2.3.11 Overige schulden

De overige schulden hebben grotendeels betrekking op ontvangen huurgaranties ten bedrage van 18.200 EUR.

12.2.3.12 Overlopende rekeningen

De overlopende rekeningen hebben betrekking op kosten in de periode vóór 1 juli 2014 die nog niet betaald zijn en huurinkomsten voor toekomstige perioden die reeds ontvangen werden in de periode tot en met 30 juni 2014.

12.2.4 Bespreking van de geconsolideerde historische resultatenrekening

12.2.4.1 Opbrengsten

De omzet van de Emittent en haar Dochtervennootschappen bestaat uit de huurinkomsten alsmede doorgerekende kosten van Quares SHF Kothouse BVBA en Quares SHF Bisc NV.

Bedrijfsinkomsten	30/06/2014
(in €)	
Quares SHF Kothouse BVBA - start datum 15/07/2013	117.680
<u>Omzet</u>	<u>117.680</u>
Huurinkomsten Kothouse	87.022
Doorgerekende kosten	30.658
Quares SHF Bisc NV - start datum 24/03/2014	182.720
<u>Omzet</u>	<u>182.720</u>
Huurinkomsten Van Orley	178.555
Doorgerekende kosten	4.165
Totaal	300.400

De totale huurinkomsten en andere operationele inkomsten tot en met 30 juni 2014 bedragen EUR 300.400 EUR.

12.2.4.2 Kosten

De totale kosten bedragen EUR 470.836 EUR. Per vennootschap zijn de operationele kosten:

- QSH: 152.395 EUR
- Quares SHF Bisc NV: 156.588 EUR
- Quares SHF Kothouse BVBA: 162.019 EUR
- Tri-Bis BVBA: -166 EUR

De aankopen van handelsgoederen en grond- en hulpstoffen zijn eerder beperkt. De kosten voor diensten en diverse goederen hebben betrekking op onder andere de vergoeding voor de Property Manager, vergoedingen voor externe adviseurs, kosten voor onderhoud en herstellingen, nutskosten, marketingkosten, etc.

De totale afschrijvingen bedragen 322.575 EUR en kunnen als volgt worden opgesplitst:

- 92.864 EUR voor QSH;
- 77.560 EUR voor Quares SHF Kothouse BVBA; en
- 152.152 EUR voor Quares SHF Bisc NV.
- 0 EUR voor Tri-Bis BVBA

Andere operationele kosten hebben voornamelijk betrekking op gemeentelijke -en gewestelijke belastingen en onroerende voorheffing.

12.2.4.3 Financieel resultaat

De totale interestkosten en andere financiële kosten bedragen 84.201 EUR. De interestkosten hebben betrekking op verschillende kredietfaciliteiten zoals hierboven beschreven. De financiële kosten kunnen als volgt worden opgedeeld per consoliderende entiteit:

- 25.737 EUR voor QSH;
- 17.832 EUR voor Quares SHF Kothouse BVBA;
- 159 EUR voor Tri-Bis BVBA; en

- 40.473 EUR voor Quares SHF Bisc NV.

Het financieel resultaat van QSH bevat de eerste coupon op de Obligaties I voor een totaal bedrag van 7.415 EUR, alsook de 'commitment fee' gelinkt aan de beschikbaarheid van een kredietlijn van 17.000.000 EUR (zie Hoofdstuk 12.2.3.8.).

Het financieel resultaat van Quares SHF Kothouse BVBA bevat grotendeels de interestlasten op de banklening met variabele interestvoet voor 16.069 EUR, hetgeen uitkomt op een interestpercentage van 1,91%.

Het financieel resultaat van Quares SHF Bisc NV vervat niet enkel de interesten op de lening, maar alsook het resultaat van het onderliggend derivaat ('interest rate swap'). De netto interestenlasten bedragen 36.228 EUR, hetgeen overeenkomt met interestpercentage van 2.31%.

De andere financiële kosten ten bedrage van EUR 17.872 EUR hebben voornamelijk betrekking op bankkosten.

De financiële inkomsten hebben betrekking op inkomsten uit deposito's bij de bank (EUR 12.241 EUR).

12.2.4.4 Tussentijds resultaat per 30 juni 2014

Het resultaat van de individuele vennootschappen (voor aanpassingen omtrent consolidatie) voor de periode van 23 februari 2013 (of vanaf aankoop) tot en met 30 juni 2014 is als volgt:

- QSH heeft een verlies geleden van 238.856 EUR;
- Tri-Bis BVBA heeft een verlies geleden van 1.178 EUR;
- Quares SHF Kothouse BVBA heeft een verlies geleden van EUR 41.726 EUR; en
- Quares SHF Bisc NV heeft een verlies geleden van 42.252 EUR.

Per 30 juni 2014 hebben de Emittent en haar Dochtervennootschappen op geconsolideerde basis een verlies geleden van 242.395 EUR.

De Emittent en haar Dochtervennootschappen hebben een boekhoudkundig verlies. Noteer wel dat het geconsolideerd boekhoudkundig nettoresultaat voor afschrijvingen positief is en bedraagt 80.180 EUR.

12.2.5 Interestriscico

De Emittent en haar Dochtervennootschappen maken gebruik van IRS'en om het interestriscico te dekken op haar bankleningen. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de IRS'en per 30 juni 2014. De marktwaarde zoals hieronder vermeld, werd berekend en gecommuniceerd door de financiële tegenpartij (Belfius Bank) van de Emittent.

Renterisico	QSHF Bisc NV 30/6/2014
Interest rate swaps (fixed for floating)	Van Orley
Notioneel bedrag*	€ 6 264 334
Vaste swaprente	0,855%
Totale interestkost	Euribor + 1,95%
Initieel bedrag lening	€ 6 264 334
Marktwaaarde IRS	-€ 107 971
Looptijd	24/03/2019

*Op datum van prospectus is het notioneel bedrag € 6.170.369

De marktwaarde van de IRS'en is niet uitgedrukt in de geconsolideerde historische cijfers. Dit omdat de Emittent niet verplicht is om haar financiële cijfers onder IFRS op te stellen. Hierdoor is de potentiële positieve of negatieve marktwaarde van de IRS'en niet opgenomen in de geconsolideerde balans en resultatenrekening.

12.2.6 Intrinsieke Waarde van een Aandeel op 30 juni 2014

De Zaakvoerder berekent twee maal per jaar de Intrinsieke Waarde per Aandeel. De Intrinsieke Waarde per Aandeel wordt berekend op basis van de geconsolideerde resultaten en volgende formule:

- $[\text{boekhoudkundig eigen vermogen} + \text{Waarde Vrij Op Naam zoals bepaald door de Vastgoeddeskundige} - \text{netto boekwaarde Materiële Vaste Activa} - \text{belastinglatentie}] / \text{aantal aandelen}$
 - De belastinglatentie zal berekend worden als volgt: $[\text{Waarde Vrij Op Naam zoals bepaald door de Vastgoeddeskundige} - \text{netto fiscale waarde Materiële Vaste Activa}] \times 17\%$
 - De belastinglatentie wordt berekend aan de hand van een belastingtarief van 17% welke courant wordt gehanteerd in transacties tussen professionele partijen en welke eveneens wordt toegepast in de fiscale wetgeving voor transacties door Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

De Vastgoeddeskundige heeft de Waarde Vrij Op Naam van het vastgoed in eigendom op 30 juni 2014, zijnde 'Kothouse' en 'Van Orley', geschat op 14.400.000 EUR (zie **Bijlage 4** en **Bijlage 5**).

Voor de berekening van de Intrinsieke Waarde per Aandeel per 30 juni 2014 werd rekening gehouden met verbeteringswerkzaamheden die gedaan dienen te worden.

Intrinsieke Waarde per Aandeel (in €)	30/06/2014
Boekhoudkundig geconsolideerd eigen vermogen	€ 5 688 405
+ Meerwaarde vastgoed	€ 2 282 774
Waarde vastgoed 'vrij op naam'	€ 14 400 000
- Netto boekwaarde Materiële Vaste Activa	-€ 12 117 226
= Intrinsieke waarde van het geconsolideerd eigen vermogen voor belastingslatentiecorrectie	€ 7 971 179
- Belastinglatentie	-€ 387 957
- Werken kwaliteitsverbetering panden	-€ 900 000
= Intrinsieke waarde van het geconsolideerd eigen vermogen na belastingslatentie	€ 6 683 221
/ Aantal aandelen	583
= Intrinsieke Waarde per Aandeel (na belastinglatentie)	€ 11 464

De verbeteringswerken betreffen technische verbeteringen en achterstallig onderhoudswerken in ‘Van Orley’ (800.000 EUR) en ‘Kothouse’ (100.000 EUR) die echter geen meerwaarde betekenen aan de panden. Meer informatie werd opgenomen in Hoofdstuk 10.3.2 (Vastgoedportefeuille). De geconsolideerde historische financiële cijfers werden onderworpen aan een controle door de Commissaris van de Emittent die een goedkeurende verklaring heeft afgelegd zonder enig voorbehoud (zie **Bijlage 2**).

12.3 Pro forma financiële informatie voor de periode van 6 maanden eindigend op 30 juni 2014

12.3.1 Assumpties en hypothesen

De onderstaande pro forma financiële informatie van de Emittent werd opgesteld omwille van het feit dat QSH de panden en de Dochtervennootschappen op verschillende momenten heeft verworven. Op deze manier presenteert de Emittent de hypothetische geconsolideerde balans en resultatenrekeningen alsof zij de panden en de Dochtervennootschappen op eenzelfde tijdstip zou hebben verworven.

De onderstaande pro forma financiële informatie voor de Emittent voor de periode van 6 maanden eindigend op 30 juni 2014 omvat de pro forma balans op 30 juni 2014 en de daarbij horende pro forma resultatenrekening over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum (de “Pro Forma Rekening van 30 juni 2014”).

Om te komen tot de pro forma balans en resultatenrekening wordt het volgende bepaald als uitgangspunten:

- De Pro Forma Rekening van 30 juni 2014 groepeerd pro forma cijfers van de Emittent en haar Dochtervennootschappen:

Dochtervennootschap	Deelneming ²⁵	Consolidatie methode
Tri-Bis BVBA	99%	Volledige consolidatie
Quares SHF Kothouse BVBA	99%	Volledige consolidatie
Quares SHF Bisc NV	99%	Volledige consolidatie
Quares SHF Ruhl NV	99%	Volledige consolidatie

- De Pro Forma Rekening van 30 juni 2014 is opgesteld in de assumptie dat de resultaten van de Emittent en haar Dochtervennootschappen zijn opgenomen voor de volgende boekhoudkundige periodes:

Vennootschap	Periode
QSH	1 januari 2014 t.e.m. 30 juni 2014
Tri-Bis BVBA	1 januari 2014 t.e.m. 30 juni 2014
Quares SHF Kothouse BVBA	1 januari 2014 t.e.m. 30 juni 2014
Quares SHF Bisc NV	1 januari 2014 t.e.m. 30 juni 2014
Quares SHF Ruhl NV	1 januari 2014 t.e.m. 30 juni 2014

- De balans van QSH is de geconsolideerde historische balans per 30 juni 2014, aangepast voor de kapitaalverhogingen van het 2^e semester 2014 (toevoeging van kapitaal en uitgiftepremies voor 4.816.800 EUR, deels toegewezen aan de financiering van Quares SHF Ruhl NV) evenals de uitgifte van de Obligaties II (toevoeging van 660.000 EUR, volledig toegewezen aan de financiering van Quares SHF Ruhl NV);
- De balansen van Tri-Bis BVBA, Quares SHF Kothouse BVBA en Quares SHF Bisc NV betreffen de historische informatie per 30 juni 2014. De resultaten van Tri-Bis BVBA, Quares SHF Kothouse BVBA en QSH voor de periode voor 1 januari 2014 worden beschouwd als reserves;
- De balans van Quares SHF Ruhl NV betreft de geprojecteerde balans en is gebaseerd op de reële aankooprijks en oprichtingskosten en de schuld- en eigen vermogen financiering;
- De resultatenrekeningen van QSH, Tri-Bis BVBA en Quares SHF Kothouse BVBA betreffen geconsolideerde historische resultaten voor de periode 1 januari 2014 tot en met 30 juni 2014;
- De resultatenrekening van Quares SHF Bisc NV betreft de historische resultaten voor de periode 26 februari 2014 tot en met 30 juni 2014 geëxtrapoleerd over 6 maanden;
- De resultatenrekening van Quares SHF Ruhl NV betreft de geprojecteerde resultaten voor de eerste 6 maanden zoals opgenomen in het business plan.

Deze Pro Forma Rekening van 30 juni 2014 werd voor louter illustratieve doeleinden opgesteld en het is inherent aan de aard van pro forma financiële informatie dat deze betrekking heeft op een hypothetische situatie en bijgevolg niet de werkelijke financiële positie of resultaten van de Emittent weergeeft. Bedoeling van de Pro Forma Rekening van 30 juni 2014 is om een situatie te schetsen per 30 juni 2014 alsof de Emittent aldus zo zou hebben bestaan.

²⁵ De resterende aandelen in de Dochtervennootschappen worden onrechtstreeks gehouden door de Emittent via haar Dochtervennootschappen.

De pro forma financiële informatie wordt als volgt weergegeven:

- 1^{ste} kolom: de historische niet-aangepaste informatie: de cijfers van het begin van het boekjaar (de oprichtingsdatum) tot 30 juni 2014 zoals opgenomen in Hoofdstuk 12.2;
- 2^{de} kolom: de pro forma cijfers van 1 januari 2014 tot 30 juni 2014 zoals afgeleid uit de historische informatie vermeld in de 1^{ste} kolom en aangepast voor de kapitaalverhogingen van het 2^{de} semester 2014, met name een toevoeging van kapitaal en uitgiftepremies voor 1.584.480 EUR;
- 3^{de} kolom: de aanpassingen voor Quares SHF Bisc NV, met name de extrapolatie van het resultaat naar 6 maanden;
- 4^{de} kolom: de aanpassingen voor de aankoop van 'Home Ruhl' in Luik gebaseerd op de reële aankoopprijs en oprichtingskosten, evenals de schuldfinanciering (banklening van 3.577.500 EUR en Obligatie II lening van 660.000 EUR) en eigen vermogen financiering (met name een deel van de kapitaalverhogingen van het 2^{de} semester 2014; toevoeging van kapitaal en uitgiftepremies voor 3.232.320 EUR); het resultaat voor 6 maanden zoals opgenomen in het business plan;
- 5^{de} en laatste kolom: de resulterende Pro Forma Rekening van 30 juni 2014, van 1 januari 2014 tot 30 juni 2014 als som van de 2^{de} tot en met de 4^{de} kolommen.

12.3.2 Pro forma balans op 30 juni 2014

Balans na winst -en verliesrekening (in €)	Historische cijfers 30/06/2014	Pro forma			Pro Forma 30/6/2014
		30/6/2014 op basis van historische informatie*	Impact extrapolatie Quares SHF Bisc NV	Impact aankoop Quares SHF Ruhl NV	
Activa	13 680 840	15 265 320	-9 623	7 502 322	22 758 019
Vaste Activa	12 841 965	12 841 965	-76 076	7 469 820	20 235 709
I. Oprichtingskosten	724 740	724 740	-16 879	386 370	1 094 231
III. Materiële vaste activa	12 117 226	12 117 226	-59 197	7 083 450	19 141 478
A. Terreinen en gebouwen	11 995 056	11 995 056	-59 197	7 083 450	19 019 308
B. Installaties, machines en uitrustingen	13 859	13 859			13 859
C. Meubilair en rollend materieel	13 773	13 773			13 773
E. Andere materiële vaste activa	94 538	94 538			94 538
IV. Financiële vaste activa	0	0			0
Vlottende activa	838 874	2 423 355	66 453	32 502	2 522 309
V. Vorderingen op meer dan 1 jaar	0	0			0
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	0	0			0
VII. Vorderingen op minder dan 1 jaar	10 343	10 343			10 343
A. Handelsvorderingen	0	0			0
B. Overige vorderingen	10 343	10 343			10 343
VIII. Geldbeleggingen	0	0			0
IX. Liquide middelen	787 126	2 371 606	66 453	32 502	2 470 561
X. Overlopende rekeningen	41 406	41 406			41 406
Passiva	13 680 840	15 265 320	-9 623	7 502 322	22 758 019
Eigen vermogen	5 688 405	7 272 885	-9 623	3 264 822	10 528 083
I. Kapitaal	5 780 673	6 913 622	0	3 150 500	10 064 122
A. Geplaatst kapitaal	5 780 673	6 913 622		3 150 500	10 064 122
B. Niet opgevraagd kapitaal	0	0			0
II. Uitgiftepremies	150 127	601 658		81 820	683 478
III. Herwaarderingsmeerwaarden	0	0			0
IV. Reserves**	0	-118 151			-118 151
V. Overgedragen winst (verlies)	0	0			0
Winst (verlies) van het boekjaar	-242 395	-124 245	-9 623	32 502	-101 366
VI. Kapitaalssubsidies	0	0			0
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	0	0			0
Schulden	7 992 435	7 992 435	0	4 237 500	12 229 935
VIII. Schulden op méér dan 1 jaar	7 787 685	7 787 685		4 237 500	12 025 185
A. Financiële schulden	7 787 685	7 787 685		4 237 500	12 025 185
4. Kredietinstellingen	6 957 685	6 957 685		3 577 500	10 535 185
5. Obligatieleningen	830 000	830 000		660 000	1 490 000
IX. Schulden op minder dan 1 jaar	139 775	139 775			139 775
A. Schulden op méér dan 1 jaar die binnen het ja	59 323	59 323			59 323
C. Handelsschulden	53 336	53 336			53 336
1. Leveranciers	53 336	53 336			53 336
F. Overige schulden	27 116	27 116			27 116
X. Overlopende rekeningen	64 975	64 975			64 975

* zonder impact van extrapolatie Quares SHF Bisc NV en van aankoop Quares SHF Ruhl NV

** de reserves bevatten het resultaat van 2013 voor QSH, Tri-Bis BVBA en Quares SHF Kothouse BVBA

12.3.3 Pro forma resultatenrekening voor de 6 maanden eindigend op 30 juni 2014

Resultatenrekening (in €)	Historische cijfers 30/06/2014	Pro forma 1/1/2014			Pro Forma 30/6/2014 (6 maanden)
		- 30/6/2014 op basis van historische informatie*	Impact extrapolatie Quares SHF Bisc NV	Impact aankoop Quares SHF Ruhl NV	
I. Opbrengsten	300 400	249 953	150 880	293 050	693 884
A. Omzet	300 400	249 953	150 880	293 050	693 884
II. Kosten	-470 836	-310 893	-92 120	-206 548	-609 561
A. Handelsgoederen, grond -en hulpstoffen	-151	-151			-151
B. Goederen en diverse diensten	-136 150	-29 855	-16 044	-92 068	-137 967
D. Afschrijvingen, waardeverminderingen & vz	-322 575	-268 928	-76 076	-114 480	-459 484
G. Andere bedrijfskosten	-11 959	-11 959			-11 959
III. Bedrijfsresultaat	-170 436	-60 940	58 760	86 502	84 322
III bis Bedrijfsresultaat voor afschrijvingen	152 139	207 988	134 837	200 982	543 807
FINANCIËLE RESULTATEN					
IV. Financiële opbrengsten	12 241	12 241	2 233	0	14 474
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	0	0			0
B. Opbrengsten uit vlottende activa	12 241	12 241	2 233		14 474
V. Financiële kosten	-84 201	-75 546	-70 617	-54 000	-200 163
A. Kosten van schulden	-66 329	-59 391	-55 586	-54 000	-168 977
C. Andere financiële kosten	-17 872	-16 155	-15 031		-31 186
VI. Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening, voor belastingen	-242 395	-124 245	-9 623	32 502	-101 366
UITZONDERLIJKE RESULTATEN					
VII. Uitzonderlijke opbrengsten	0	0			0
VIII. Uitzonderlijke kosten	0	0			0
IX. Resultaat van het boekjaar voor belastingen	-242 395	-124 245	-9 623	32 502	-101 366
BELASTINGEN					
IX bis Uitgestelde belastingen	0	0			0
X. Belastingen op het resultaat	0	0			0
A. Belastingen voor het huidige boekjaar	0	0			0
XI. Bedrijfsresultaat van het boekjaar	-242 395	-124 245	-9 623	32 502	-101 366
BELASTINGVRIJE RESERVES					
XIII. Te bestemmen resultaat van het boekjaar	-242 395	-124 245	-9 623	32 502	-101 366

* zonder impact van extrapolatie Quares SHF Bisc NV en van aankoop Quares SHF Ruhl NV

12.3.4 Verslag van de Commissaris over de pro forma balans en resultatenrekening voor de 6 maanden eindigend op 30 juni 2014

Hieronder wordt de conclusie opgenomen van het verslag van de Commissaris opgesteld op 9 januari 2015 met betrekking tot de pro forma financiële informatie. Het integrale verslag opgesteld door de commissaris werd aangehecht als **Bijlage 7**:

Het oordeel van de Commissaris opgenomen in zijn verslag van 9 januari 2015 met betrekking tot de pro forma financiële informatie luidt als volgt: Naar ons oordeel is de pro forma financiële informatie, in alle van materieel belang zijnde opzichten, samengesteld op basis van de van toepassing zijnde Criteria.

12.4 Dividendbeleid

De Emittent heeft als strategie de winsten van het boekjaar te kapitaliseren. Het heeft niet de intentie dividenden uit te keren, onverminderd of er beschikbare winst zou zijn die kan uitgekeerd worden als dividend. De beschikbare winst zal derhalve in principe worden aangewend voor nieuwe investeringen of voor aflossing van schulden.

12.5 Business plan, strategische objectieven en winstprognose

12.5.1 Niet-becijferde algemene bespreking van het business plan

12.5.1.1 Algemeen

De Emittent heeft tot doel om actief te investeren in vastgoed door de aankoop, exploitatie en verkoop van residentieel vastgoed welke geschikt is voor studentenhuisvesting. Het vastgoed zal worden verworven door rechtstreekse aankopen van de panden of via de aankoop van aandelen van vastgoedvennootschappen. Hierbij zal de Emittent bestaand vastgoed kopen of mogelijks projecten aankopen of (verder) ontwikkelen.

In dit Hoofdstuk worden de financiële uitgangspunten uiteengezet. Bij de toelichting op de financiële uitgangspunten wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende fasen:

- de aankoopfase - verwacht 2013 t.e.m. 2015 (Hoofdstuk 12.5.1.3);
- de exploitatiefase - verwacht 2016 t.e.m. 2020 (Hoofdstuk 12.5.1.4); en
- de verkoopfase - verwacht eind 2020 (Hoofdstuk 12.5.1.5).

Tijdens de aankoopfase wordt de Vastgoedportefeuille opgebouwd. Al naargelang bestaand vastgoed wordt aangekocht tijdens deze fase, zal dergelijke vastgoed reeds opbrengsten genereren. Dit is op Datum van het Prospectus reeds het geval voor de 2 panden in de Vastgoedportefeuille. Indien wordt besloten tot een aankoop op plan of ‘*forward funding*’, kan het omgekeerd zo zijn dat het pand maar wordt opgeleverd en dus start met het genereren van opbrengsten in de loop van de exploitatiefase.

Daarnaast zal in dit hoofdstuk nadere toelichting worden gegeven op:

- de vastgoedfinanciering (Hoofdstuk 12.5.1.7);
- bepaalde fiscale aspecten (Hoofdstuk 12.5.2);
- het vooropgestelde rendement van de Aangeboden Aandelen (Hoofdstuk 12.5.3); en
- de vergoedingen van de Zaakvoerder voor het structureren en beheren van de Emittent, alsmede voor het zoeken naar en het desgevallend aankopen van investerings- en ontwikkelingsopportuniteiten.

12.5.1.2 Financiële aannames

Hieronder zijn de belangrijkste financiële aannames opgenomen van de Emittent. Deze cijfers resulteren in de geprojecteerde resultaten en rendementen zoals op diverse plaatsen vermeld in het Prospectus en in de vooropgestelde geconsolideerde balans en resultatenrekening als weergegeven in dit Hoofdstuk.

De in deze financiële aannames opgenomen toekomstgerichte verklaringen, verwachtingen en ramingen werden door de Emittent gemaakt met betrekking tot de verwachte toekomstige prestaties van de Emittent en de markten waarin zij actief is. Dergelijke verklaringen, verwachtingen en ramingen zijn gebaseerd op verschillende veronderstellingen en ramingen van gekende en ongekende risico's, onzekerheden en andere factoren, die redelijk geacht werden op het ogenblik waarop ze werden gemaakt, maar die al dan niet correct zouden kunnen blijken. Bijgevolg is het mogelijk dat de werkelijke resultaten, financiële toestand, prestaties of verwezenlijkingen van de Emittent of de resultaten van de sector, wezenlijk afwijken van de toekomstige resultaten, prestaties of

verwezenlijkingen die beschreven of gesuggereerd worden in dergelijke verklaringen, verwachtingen en ramingen.

De belangrijkste parameters zijn de onderliggende netto huurrendementen en de interestkosten voor de bankleningen. In de prognoses wordt van volgende basisparameters uit gegaan:

12.5.1.2.1 Hypothesen betreffende factoren waarover de Emittent geen invloed heeft

- Een gemiddelde huurgroei gelijk aan de gemiddelde inflatie vooropgesteld in het financieel plan over de periode 2014 t.e.m. 2020 van 1,373% per jaar (wat neerkomt op een verwachte inflatie van 0% in 2014, 0,5% in 2015, 1% in 2016, 1,5% in 2017 en 1,75% in de jaren erna). Deze parameters zijn gebaseerd op inschattingen van het Federaal Planbureau;
- Veronderstellingen met betrekking tot de huur die kan bekomen worden ingeval zich nieuwe ontwikkelingen voordoen;
- Fiscale parameters, zoals onder meer het tarief van de onroerende voorheffing, het tarief van de BTW, het tarief van de registratierechten en het toepassingsgebied ervan, het tarief van de vennootschapsbelasting en van de notionele interestaftrek;
- Het financieren van de acquisities aan een interestkost op bankfinancieringen van gemiddeld 3,0%. Dit percentage is gebaseerd op marktgegevens, alsook op de financiering die we reeds hebben opgenomen voor 'Van Orley';
- Een jaarlijkse interest vergoeding voor de Obligatiehouders (interest-coupon) van 5,0% bruto voor de eerste obligatie-uitgifte (Obligatie I; uitgifte in februari en april 2014) en van 4,0% bruto voor de tweede obligatie-uitgifte (Obligatie II; uitgifte in juli en oktober 2014);
- De oprichtingskosten (structureringskosten en vastgoedacquisitiekosten) betreffen een inschatting, het exacte bedrag zal afhankelijk zijn van het uiteindelijk bedrag van de erelonen van adviseurs. De afschrijving ervan gebeurt over een periode van 5 jaar;
- De verwachte waardestijging van de vastgoedportefeuille, uitgaande van een gemiddeld Netto Aanvangshuurrendement van circa 4,75% in 2020;
- De verwachte transactiekosten bij een eventuele verkoop, begroot op 1% van de vastgoedwaarde, zoals vastgesteld door de Vastgoeddeskundige; en
- De veronderstelling dat een bedrag van 11.000.000 EUR kan worden opgehaald in het kader van de huidige en eventuele daaropvolgende openbare aanbiedingen en/of private plaatsingen.

12.5.1.2.2 Hypothesen betreffende factoren waarover de Emittent invloed heeft

- Het verder opbouwen van de Vastgoedportefeuille met studentenwoningen tot en met 2015 tot een totale geschatte Waarde Vrij Op Naam op moment van aankoop van circa 42,5 miljoen EUR via het realiseren van investeringsdossiers met een gemiddeld Netto Aanvangshuurrendement van 4,5%, de totale waarde van de portefeuille op datum van het Prospectus bedraagt 21.620.000 EUR Waarde Vrij Op Naam;
- Verbeteringswerken werden in rekening gebracht en betreffen technische verbeteringen en achterstallig onderhoudswerken in 'Van Orley' (800.000 EUR) en 'Kothouse' (100.000 EUR) die echter geen meerwaarde betekenen aan de panden. Meer informatie werd opgenomen in Hoofdstuk 10.3.2 (Vastgoedportefeuille);
- De mogelijkheid om de Obligaties I en de Obligaties II vervroegd terug te betalen – in het financieel model wordt uitgegaan van de hypothese dat deze optie niet wordt gelicht;

- De hypothese dat geen bijkomende obligaties worden uitgegeven door de Emittent;
- De hypothese dat de Schuldgraad, exclusief obligatieleningen, tijdens de exploitatiefase ongeveer 50% zal bedragen;
- De exploitatiekosten, inclusief niet doorrekenbare onroerende voorheffing, worden begroot op 25% van de huur voor het type studentenhuisvesting waarvoor de verhuur gebeurt op jaarbasis. De impact van leegstand is ook uitgedrukt in een percentage (2%) en maakt deel uit van de 25% exploitatiekosten. Dit percentage kan variëren al naargelang voor een bepaalde studentenhuisvesting al dan niet een andere kostenbasis wordt verwacht. De exploitatiekosten die worden opgenomen in het business plan zijn gebaseerd op informatie van het verleden van elk pand en op basis van de engagementen van de Emittent volgens de huurcontracten en de ervaringen van de Emittent. Zo werd dit percentage voor ‘Kothouse’ verhoogd naar 35%, terwijl voor ‘Van Orley’, wat een ‘double net lease’ is, verlaagd naar 5%. Voor ‘Home Ruhl’ wordt 25% gehanteerd. Deze factor kan de Emittent ten dele beïnvloeden;
- De kost van het beheer van de vennootschappen, aandeelhouderscommunicatie, etc. Deze factor kan de Emittent gedeeltelijk beïnvloeden;
- De beslissing indirecte kosten m.b.t. de acquisitie of bouw van gebouwen al dan niet te activeren – in het financieel model worden deze kosten geactiveerd; en
- Het afschrijvingsritme van gebouwen in volle eigendom, in het financieel plan bepaald op 3,33% per jaar, kan desgevallend en indien de vastgoedwaarde hoger is dan de vastgoedboekwaarde bij beslissing van de Zaakvoerder verlaagd worden.

Deze hypothesen worden in dit hoofdstuk nader in detail toegelicht.

12.5.1.3 Aankoopfase

Deze fase omvat de aankoop en de ontwikkeling van het vastgoed, gecombineerd met de uitgifte van aandelen en obligaties.

Voor de vermelde bedragen geldt dat zij inclusief BTW, eventuele belastingen en/of lasten zijn, tenzij anders vermeld.

12.5.1.3.1 Structureringskosten

Onder structureringskosten vallen de kosten met betrekking tot de opbouw van de Vastgoedportefeuille en de kosten met betrekking tot de structurering van de Emittent. Deze kosten zijn in belangrijke mate op forfaitaire basis gebudgetteerd.

De post ‘structureringskosten’ betreft enerzijds:

- kosten voor het structureren van de Emittent: de kosten van juridische, fiscale, en boekhoudkundige adviseurs, marketing, de opmaak van het Prospectus alsmede de kosten verbonden aan de opeenvolgende kapitaalverhogingen of obligatie-uitgiftes; en
- kosten voor het opbouwen van de Vastgoedportefeuille: de kosten van makelaars, opstellen van contracten, juridische, fiscale, boekhoudkundige en technische *due diligence*, de set up fee voor bankfinanciering en andere acquisitiekosten.

In de post ‘structureringskosten’ zijn tevens de vergoedingen voor de Zaakvoerder en/of een verbonden vennootschap (zie Hoofdstuk 11.9.1) vervat m.b.t. deze activiteiten, met name de vergoeding voor de acquisitie van het vastgoed alsmede voor het structureren van de Emittent. Deze vergoedingen bedragen respectievelijk 2,0% (excl. eventuele BTW) van de Investeringswaarde van het

vastgoed en 1,35% (excl. eventuele BTW) van het opgehaalde bedrag van de kapitaalverhogingen of obligatie-uitgiftes.

Bovenvermelde structureringskosten worden in totaal geschat op 6% (incl. BTW) van de Investeringswaarde van het vastgoed. Deze kosten werden als volgt in het financieel plan opgenomen; (i) de reële kosten t.e.m. 30 september 2014 voor de reeds gerealiseerde acquisities en uitgiftes van obligaties en aandelen, en, (ii) na 30 september 2014, de geschatte kosten voor een openbaar beroep op het spaarwezen voor deze en latere kapitaalverhogingen en voor de bijkomende vastgoedacquisitiekosten.

12.5.1.3.2 Aanschaffingswaarde vastgoed

a) Aanschaffingswaarde van bestaande studentenwoningen

De aanschaffingswaarde van bestaande gebouwen omvat de Investeringswaarde van de terreinen en gebouwen (geboekt als Materiële Vaste Activa), verhoogd met de structureringskosten voor het opbouwen van de Vastgoedportefeuille (geboekt als Oprichtingskosten; mn. kosten van diensten gerelateerd aan verwervingen, kosten met betrekking tot het afsluiten van financieringen en de aanbrengrvergoeding voor de Zaakvoerder).

- i. Investeringswaarde van de terreinen en gebouwen:
De prijs waartegen het onroerend goed wordt verworven verhoogd met de notariskosten, registratierechten²⁶, de niet-aftrekbare BTW in geval van aankoop van gebouwen met toepassing van BTW en eventuele verbouwkosten waarvan zekerheid over bestaat dat ze zullen worden uitgevoerd.
- ii. Diverse diensten: hieronder zijn onder meer begrepen:
 - o eventuele bijkomende makelaarsvergoedingen;
 - o kosten van de vastgoedschatting;
 - o kosten van commerciële, technische, juridische, fiscale, financiële en boekhoudkundige due diligence;
 - o kosten van juridisch en fiscaal advies; en
 - o kosten ten laste van de koper van een eventueel bodemonderzoek of asbestinventaris.
- iii. Financieringskosten
Hieronder zijn eenmalige financieringskosten begrepen, zoals onder meer:
 - o eventuele afsluitprovisie;
 - o commissie voor het indekken van renterisico's; en
 - o aktekosten en registratierechten verbonden met de hypotheekvestiging of vestiging van andere zekerheden (bv. hypothecair mandaat).
- iv. Aanbrengrvergoeding voor de Zaakvoerder

Voor aankopen van bestaande gebouwen rekent de Zaakvoerder en/of een verbonden vennootschap (zie Hoofdstuk 11.9.1) een aanbrengrvergoeding ten belope van 2,0% (excl. eventuele BTW) over de Investeringswaarde van de terreinen en gebouwen (zie punt i hierboven). Deze vergoeding dekt onder meer de diverse werkzaamheden van de Zaakvoerder, waaronder het zoeken naar investeringsobjecten, marktonderzoeken, eigen studiekosten, onderhandelingen met verkopers en verkrijgen van aankoopties.

²⁶ Registratierechten voor overdracht van vastgoed bedragen momenteel 10% in het Vlaams Gewest en 12,5% in het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor vastgoed in volle eigendom.

De kosten vermeld onder de punten ii, iii en iv hierboven, zijn de structureringskosten (geboekt in de Oprichtingskosten) voor het opbouwen van de Vastgoedportefeuille en worden voor wat bijkomende acquisities betreft, begroot op 3% van de waarde onder i).

Voor de aan te kopen (gebouwde en verhuurde) studentenwoningen wordt gestreefd naar een gemiddeld Netto Aanvangshuurrendement van 4,50%.

b) Aanschaffingswaarde van te ontwikkelen studentenwoningen

De aanschaffingswaarde van te ontwikkelen studentenwoningen omvat de verwervingsprijs van het terrein (en eventueel reeds opgetrokken gebouwen) inclusief overdrachtskosten, verhoogd met de directe en indirecte kosten van de realisatie (inclusief alle niet-aftrekbare BTW op deze kosten en intercalaire interesten tijdens de bouwfase) en een ontwikkelingsvergoeding voor de Zaakvoerder.

i. Verwervingsprijs van het terrein inclusief overdrachtskosten

De prijs waartegen het terrein (en de eventueel reeds opgetrokken gebouwen) worden verworven, verhoogd met registratierechten en notariskosten, de niet-aftrekbare BTW in geval van aankoop van gebouwen met toepassing van BTW en eventuele verbouwingkosten.

ii. Bouwkosten en eventuele afbraakkosten, grondsaneringskosten of grondverzetkosten

iii. Infrastructuurwerken

iv. Diverse diensten

Hieronder zijn onder meer begrepen:

- o architect, ingenieur stabiliteit, ingenieur technieken, ingenieur akoestiek, veiligheidscoördinator, EPB verslaggever en projectmanager;
- o eventuele makelaarsvergoedingen;
- o kosten voor de aanvraag van benodigde vergunningen;
- o vastgoedschattingskosten;
- o kosten van commercieel, technisch, juridisch, fiscaal, financieel en boekhoudkundig due diligence onderzoek alsmede haalbaarheidsonderzoek;
- o kosten van juridisch en fiscaal advies;
- o kosten van een eventueel stabiliteitsonderzoek; en
- o kosten van een eventueel bodemonderzoek.

v. Gemeentelijke bouwbelastingen, eventuele planbaten en verzekering 'alle bouwplaatsen risico's' ('ABR'), etc

vi. Financieringskosten

Hieronder zijn begrepen de gekapitaliseerde bouwrente alsook eenmalige financieringskosten, zoals onder meer:

- o eventuele afsluitprovisie;
- o commissies voor het indekken van renterisico's;
- o notariskosten registratierechten verbonden met de hypotheekvestiging of het vestigen van andere zekerheden; en
- o intercalaire interesten.

vii. Ontwikkelingsvergoeding voor de Zaakvoerder

Voor zelf ontwikkelde studentenwoningen rekent de Zaakvoerder en/of een verbonden vennootschap (zie Hoofdstuk 11.9.1) een ontwikkelingsvergoeding van 2,0% (excl. eventuele BTW) over de verwervingsprijs van het terrein inclusief overdrachtskosten, verhoogd met alle

andere kosten van de projectontwikkeling (zie punt i t/m punt vi). Deze vergoeding dekt onder meer de diverse werkzaamheden van de Zaakvoerder, waaronder het zoeken van een project, onderhandelingen met de eigenaars, het verkrijgen van de vergunningen, het aanstellen van het bouwteam, met name de aannemer(s), architect(en), projectmanager, ingenieur(s) enz.

Voor zelf te ontwikkelen studentenwoningen wordt gestreefd naar een gemiddelde Netto Aanvangshuurrendement van 4,50 %. Dit Netto Aanvangshuurrendement omvat alle kosten (zie i t/m vii) alsmede wordt hierbij een opportuniteitskost in rekening genomen voor het ter beschikking stellen van eigen middelen tijdens de bouwfase en het voortraject.

Voor herontwikkelingen, waarbij een bestaand pand een nieuwe bestemming krijgt en vervolgens dusdanig wordt verbouwd zodat het geschikt is voor studentenhuisvesting geldt hetzelfde als hierboven beschreven voor te ontwikkelen studentenwoningen.

Er wordt verwacht dat de aankoopfase is afgerond tegen einde 2015. Behoudens projecten in aanbouw wordt verwacht dat vanaf dan alle aangekochte gebouwen huur genereren.

12.5.1.4 Exploitatiefase

De exploitatiefase betreft de periode waarin de gebouwen van de Emittent worden uitgebaat en onderhouden. De exploitatiefase is van start gegaan op het moment van de eerste aankoop, nl. 'Kothouse' (zie Hoofdstuk 10.3.2, a)).

12.5.1.4.1 Huuropbrengsten

De huuropbrengsten worden in de financiële uitgangspunten per unit of per type unit in aanmerking genomen, dan wel, in geval van een allesomvattende huurovereenkomst met een huisvestingsorganisatie zoals bijvoorbeeld het geval is bij het pand 'Van Orley', (zie Hoofdstuk 10.3.2, b) aan de hand van de contractueel vastgelegde huur voorzien in het huurcontract met de huisvestingsorganisatie. Bij het bepalen van de te verwachten huuropbrengst per unit wordt uitgegaan van een maandhuur die, afhankelijk van de locatie, de kwaliteit en de oppervlakte van de studentenkamer in kwestie, schommelt tussen 250 EUR en 500 EUR per maand per studentenkamer voor een standaard type studentenkamer, exclusief de bijdrage van de huurder in de gemeenschappelijke lasten. Deze huur wordt in het model jaarlijks geïndexeerd met de vooropgestelde inflatie (1,373%).

12.5.1.4.2 Exploitatiekosten

De totale exploitatiekosten worden begroot op gemiddeld 25% van de bruto jaarhuur in het geval van verhuur van de units op korte termijn (minder of gelijk aan één jaar). Deze kosten zijn lager in het geval van verhuur op basis van lange termijn contracten met partners zoals voor het pand 'Van Orley', waar deze geraamd zijn op 5%, of hoger voor bepaalde panden die een intensiever beheer vergen, zoals bij 'Kothouse', waar deze op basis van de cijfers over de periode sinds acquisitie zijn geraamd op 35%. Voor 'Home Ruhl' wordt 25% gehanteerd. De exploitatiekosten die worden opgenomen in het business plan zijn gebaseerd op informatie uit het verleden van elk pand en op basis van de engagementen van de Emittent volgens de huurcontracten en de ervaringen van de Emittent.

De volgende terugkerende exploitatiekosten worden voorzien in dit kostenpercentage (inclusief BTW):

- verzekering van de gebouwen;
- onroerende voorheffing;
- vastgoedbeheervergoeding: het administratief en technisch beheer van de gebouwen wordt uitbesteed aan de Property Manager tegen een marktconforme vergoeding. De Property Manager (zie Hoofdstuk 10.4.1) werd als beheerder aangesteld voor de 2 panden die momenteel in de Vastgoedportefeuille worden aangehouden. Voor het studentenhuus 'Van

Orley' treedt de huidige huurder, Br(ik, eveneens op als beheerder op basis van het op lange termijn afgesloten huurcontract. Br(ik staat in voor het dagelijkse beheer (bijvoorbeeld: incasso, kleine technische ondersteuning, conciërge). Daarnaast kan op *ad hoc* basis beslist worden of een andere externe beheerder zal worden aangesteld indien dit de efficiëntie van het beheer van de Vastgoedportefeuille ten goede komt;

- diverse erelonen zoals advocaatkosten en verhuurcommissies aan makelaars;
- leegstand en oninbare huren; er wordt rekening gehouden met een gemiddelde (frictie) leegstand en oninbare huren; en
- De kosten van het privaatief energieverbruik zijn normaliter ten laste van de huurder. De eigenaar is gehouden om kosten van grote herstellingswerken te betalen. De kosten van grote herstellingen worden echter geactiveerd op de balans en vallen bij gevolg niet onder de exploitatiekosten. Kleinere vervangingsinvesteringen waarvan verwacht kan worden dat ze op korte termijn en recurrente basis noodzakelijk zijn (schilderen kamer, vervangingsstukken lift, herstellen deel keuken, vervangen van delen van het meubilair, etc.) zijn inbegrepen in de gebudgetteerde exploitatiekosten.

12.5.1.4.3 Organisatiekosten

De Emittent heeft op de Datum van dit Prospectus geen eigen personeel tewerkgesteld. De Zaakvoerder stelt wel personeel tewerk zoals omschreven in Hoofdstuk 11.4. Het beheer van de organisatie wordt, net zoals voor het beheer van het vastgoed, gedeeltelijk uitbesteed aan derden via dienstverleningscontracten, waarbij erover gewaakt wordt dat de Emittent de controle over deze werkzaamheden blijft behouden evenals zich het beslissingsrecht voorbehoudt. De volgende terugkerende organisatiekosten voor het beheer van het de Emittent (m.a.w. niet vastgoed-verbonden kosten) worden voorzien:

- *Asset Management*: voor het beheer van de opgebouwde portefeuille jaarlijks 2,0% van de theoretische²⁷ huur. Deze vergoeding van de Zaakvoerder en/of een verbonden vennootschap (zie Hoofdstuk 11.9.1) zal voor het eerst verschuldigd zijn vanaf de acquisitie van onroerend goed;
- *General Management*: voor het algemeen en financieel beheer ontvangt de Zaakvoerder en/of een verbonden vennootschap (zie Hoofdstuk 11.9.1) jaarlijks 1,0% van de gefactureerde huur. Hieronder dient verstaan te worden alle dienstverlening door de Zaakvoerder die instaat voor het beheer van alle Dochtervennootschappen van de Emittent. Enkele voorbeelden van dit beheer zijn het opvolgen van en rapportage aan de aandeelhouders, voeren van de briefwisseling, aansturen van advocaten in verband met eventuele geschillen, aanvragen bankfinanciering, gesprekspartner met de banken, obligatiehouders en aandeelhouders, gesprekspartner met de revisor;
- Het voeren van de boekhouding, de opmaak van de (geconsolideerde) jaarrekening en de halfjaarrekening, de fiscale aangiften en de verificatie van de jaarrekening door de commissaris; zie ook Hoofdstukken 11.6 en 11.9;
- Vastgoeddeskundigen: deze waarden eenmaal per jaar de portefeuille; zie ook Hoofdstuk 10.4.2;
- De vergoedingen voor de leden van het Investeringscomité: de leden van het Investeringscomité ontvangen elk een vaste vergoeding van 2.500 EUR per jaar (excl. kosten en excl. BTW, zie Hoofdstuk 11.9.5); en
- Diverse overige kosten zoals jaarverslagen en rapportages, aandeelhoudersvergaderingen, communicatie, bankkosten, kosten sociale zekerheid, kosten publicaties in het Belgisch Staatsblad en neerlegging van de jaarrekening, enz.

Bovenvermelde jaarlijkse organisatiekosten worden in totaal gebudgetteerd op 0,69% (incl. BTW) over de Investeringswaarde van de Vastgoedportefeuille.

²⁷ Theoretische huur: Dit is de totale jaarhuurwaarde van het pand bij volledige bezetting, zoals die wordt gehanteerd door de vastgoeddeskundige in de vastgoedchattingverslagen.

12.5.1.4.4 Afschrijvingen

De structureringskosten worden geactiveerd als oprichtingskosten en afgeschreven *à rato* van 20% per jaar.

De aanschaffingswaarde, de overdrachtskosten en de andere aankoopkosten van de gebouwen worden geactiveerd en afgeschreven. De afschrijvingen gebeuren momenteel *à rato* van 3,33% per jaar, met uitzondering van de erfpacht m.b.t. 'Kothouse', waar de afschrijving gebeurt over de periode tot einde van de erfpacht.

Het meubilair wordt afgeschreven op 5 jaar. *In casu* betreft dit het meubilair op de balans van Quares SHF Kothouse BVBA en van Quares SHF Ruhl NV. Naar de toekomst toe zullen vervangingsinvesteringen m.b.t. meubilair in kost worden genomen in het jaar dat ze zich voordoen.

12.5.1.4.5 Rentekosten op bankleningen

De rente wordt afhankelijk van de condities vastgesteld in de kredieten aangegaan door de Emittent, variabel dan wel voor een vaste periode van maximaal 7 jaar vastgelegd.

Er wordt een opsplitsing gemaakt tussen de basisrente, de renteopslag voor de kredietverstrekker en de rente-indekking. De basisrente voor de looptijd tot 2020 evenals de renteopslagen en rente-indekking worden samen voor de volgende jaren geraamd op 3,0% op jaarbasis.

12.5.1.4.6 Rentekosten op Obligatieleningen

Voor wat betreft de Obligaties I uitgegeven in februari-april 2014 wordt een jaarlijkse interestuitkering ten belope van 5,0% bruto uitgekeerd aan de Obligatiehouders. Voor wat betreft de Obligaties II uitgegeven in juli-oktober 2014 wordt een jaarlijkse interestuitkering ten belope van 4,0% bruto uitgekeerd aan de Obligatiehouders.

12.5.1.4.7 Winstbelasting

De Emittent en haar Dochtervennootschappen zijn onderworpen aan het normale stelsel van vennootschapsbelasting. Op het belastbaar resultaat is actueel een tarief van 33,99% vennootschapsbelasting (opcentiemen inbegrepen) verschuldigd en deze belastingvoet werd dan ook mee opgenomen als hypothese. Er werd in de hypothesen geen rekening gehouden met een eventuele vermindering van de belastingdruk door gebruik te maken van de notionele interest.

12.5.1.4.8 Resultaat na belastingen en voor afschrijvingen (cash flow resultaat voor kapitaalaflossingen)

De Emittent en haar Dochtervennootschappen hebben een boekhoudkundig verlies. Noteer wel dat het geconsolideerd boekhoudkundig nettoresultaat voor afschrijvingen positief is.

12.5.1.5 Verkoopfase

De Emittent werd opgericht in februari 2013 voor een onbepaalde duur. De verwachte investeringshorizon loopt tot en met 2020. Uiterlijk in 2020 zullen de voorbereidingen worden gestart met het oog op de verkoop van hetzij het vastgoed, hetzij de Aandelen van de Emittent. Optioneel kan de duur waarop wordt overgegaan tot afwikkeling van de vastgoedportefeuille of verkoop van de Aandelen, door de Aandeelhouders worden verlengd voor twee periodes van telkens één jaar. De uiteindelijke beslissing om al dan niet alle Aandelen in de Emittent te verkopen behoort tot de bevoegdheid van de Algemene Vergadering.

De verkoopopbrengst of liquidatie-uitkering zal worden verdeeld overeenkomstig de statuten naar rato van ieders kapitaaldeelname, doch na uitkering van Preferente Uitkeringsrechten voor houders van A-Aandelen en B-Aandelen (zie Hoofdstuk 7.3.6). Een eventuele verkoop van het vastgoed of de totaliteit van de Aandelen van de Emittent wordt goedgekeurd door de Algemene Vergadering met een gewone meerderheid. Indien de Algemene Vergadering haar goedkeuring heeft gegeven, dan kan de Zaakvoerder of iedere belanghebbende Aandeelhouder (d.i. één of meerdere aandeelhouders die voor de goedkeuring hebben gestemd) de overige Aandeelhouders (ongeacht of deze aandeelhouders voor of tegen hebben gestemd, zich onthouden hebben dan wel niet hebben deelgenomen aan de stemming of de algemene vergadering) verplichten om alle Aandelen die door hen worden gehouden over te dragen aan de voorwaarden zoals goedgekeurd door de Algemene Vergadering (zie Hoofdstuk 7.6).

12.5.1.5.1 Verkoopopbrengst

Het verkoopscenario gaat uit van de veronderstelling uit dat de Vastgoedportefeuille, op het einde van de nagestreefde investeringshorizon kan worden verkocht en dit aan een gemiddeld Netto Aanvangshuurrendement van circa 4,75% op de dan geldende netto-jaarhuur. De verkoopwaarde die wordt vermeld is de Waarde Vrij Op Naam, dit is inclusief registratierechten en notariskosten. Het beoogde gemiddeld Netto Aanvangshuurrendement op het einde van de investeringshorizon (circa 4,75%) bedraagt 25 basispunten meer dan het beoogde Netto Aanvangshuurrendement bij de aankoop van het vastgoed (4,50%). Deze assumptie houdt rekening met een element van veroudering of vetustiteit van de vastgoedportefeuille. Niettemin is de visie van de Zaakvoerder dat de liquiditeit van gebouwen en portefeuilles van studentenhuisvestingen over de komende jaren zal stijgen, gecombineerd met een toenemende vraag naar kwalitatieve panden. Een parallel hierbij is te trekken met de markt van seniorenhuisvesting, waar tot voor pakweg een tiental jaar geleden, geen vastgoedmarkt bestond. Ten dele gaat dit ook op voor de markt van studentenhuisvesting, waar de markt van investeerders in grote panden of portefeuilles in België op vandaag eerder beperkt is. De Zaakvoerder verwacht dat deze toenemende liquiditeit van studentenhuisvesting zal leiden tot een verscherping van de prijs, of dus een lager Netto Aanvangshuurrendement op het einde van de investeringshorizon dan vandaag. Niettemin is de nodige voorzichtigheid ingebouwd door uit te gaan van een hoger Netto Aanvangshuurrendement op het einde van de investeringshorizon. Tenslotte merkt de Zaakvoerder nog op dat een hogere liquiditeit en prijszetting wordt verwacht voor gebouwen in de Brusselse markt dan voor gebouwen in de Luikse markt, en dat dit zich dus vertaalt in een hoger Netto Aanvangshuurrendement op het einde van de investeringshorizon voor het gebouw in Luik, vergeleken met de gebouwen in Brussel.

Ingeval van rechtstreekse verkoop van alle Dochtervennootschappen van de Emittent aan één of meerdere kopers, zal de Emittent (zo spoedig mogelijk) worden vereffend. De opbrengst van de verkoop zal, rekening houdend met de overige bezittingen en schulden van de Emittent, verdeeld worden tussen de Aandeelhouders rekening houdend met de Preferente Uitkeringen van de A-Aandeelhouders en de B-Aandeelhouders (zie Hoofdstuk 7.3.6).

Het is echter ook mogelijk dat de Aandelen van de Emittent zullen verkocht worden (*'share deal'*). In dit geval zal bij de prijsbepaling de prijs voor de Aandelen opgesplitst worden overeenkomstig de Statuten, na betaling van de Preferente Uitkeringen van de A-aandeelhouders en de B-Aandeelhouders (zie Hoofdstuk 7.3.6).

12.5.1.5.2 Verkoopkosten

De verkoopkosten zijn de geraamde kosten van de Zaakvoerder en/of een verbonden vennootschap (zie Hoofdstuk 11.9.1), makelaars en adviseurs die tussenkomen in het verkoopproces en zijn begroot op 1% van de Waarde Vrij Op Naam.

12.5.1.5.3 Belasting op meerwaarde en liquidatiebelasting

Ingeval de gebouwen rechtstreeks verkocht worden (*'asset deal'*), dient op de meerwaarde (zijnde de netto-verkoopprijs minus de fiscale waarde) vennootschapsbelasting te worden betaald (welks tarief momenteel 33,99% bedraagt, inclusief opcentiemen). Bij de liquidatie van de Emittent – nodig om de Aandeelhouders terug te kunnen betalen – is daarenboven een roerende voorheffing op de liquidatiebonus verschuldigd (zie Hoofdstuk 7.8 voor een bespreking van deze roerende voorheffing).

De huidige verwachting van de Emittent is dat het einde van de beleggingshorizon de vorm zal nemen van een verkoop van de Aandelen van de Emittent (eerder dan een verkoop van de Vastgoedportefeuille of de Dochtervennootschappen die de Vastgoedportefeuille aanhouden), wat resulteert in de verrekening van een belastinglatentie (de belasting in de toekomst bij realisatie van de boekwinst). Het is in België gebruikelijk de helft van de belastinglatentie (effectief 17% van de huidige theoretische meerwaarde) in mindering te brengen op het verkoopbedrag. In Hoofdstuk 12.5.3, bij de berekening van het beoogde rendement, wordt hiermee rekening gehouden.

12.5.1.6 Bruto actuarieel rendement en gecumuleerd rendement

Zie Hoofdstuk 12.5.3.

12.5.1.7 Vastgoedfinanciering

De Emittent verwacht dat circa 50% van de Vastgoedportefeuille van de Emittent gefinancierd zal worden door middel van bankleningen. Gedurende de aankoopfase kan dit percentage tijdelijk hoger liggen. De Zaakvoerder streeft er evenwel naar om het percentage van de totale financiële schulden op het balanstotaal te beperken tot maximaal 70%. De Zaakvoerder kan besluiten tot de tijdelijke verhoging van deze Schuldgraad om de beoogde groei van de Vastgoedportefeuille te faciliteren. Indien hiertoe zal worden besloten, zal de Zaakvoerder ook binnen afzienbare tijd een nieuwe kapitaalsverhoging of uitgifte van een nieuwe obligatielening initiëren teneinde de Schuldgraad terug te brengen tot het gewenste niveau.

De Emittent streeft ernaar dat de Dochtervennootschap als zekerheid aan de kredietgever enkel een beperkte hypothecaire inschrijving op de panden vestigen, aangevuld met een hypothecair mandaat en eventueel een moedergarantie van de Emittent zelf. De Zaakvoerder zal streven om de aan de kredietgever te verstrekken zekerheden tot deze zekerheden te beperken, al kan niet uitgesloten worden dat in het kader van de kredietverstrekking de kredietgever bijkomende zekerheden vraagt en het ook opportuun is deze te geven.

Voor 'Kothouse', werd een hypothecaire lening verstrekt door ING België, ten belope van 840.000 EUR. De variabele interestkost voor deze hypothecaire lening werd vastgelegd op de 1-maand Euribor-rente als variabele component met een vaste opslag. Op heden is deze interestkost niet ingedekt.

Voor 'Van Orley', werd een hypothecaire lening verstrekt door Belfius Bank, ten belope van 6.264.334 EUR in het kader van de kredietlijn van 17.000.000 EUR die de Emittent bij Belfius Bank werd aangegaan. Voor 'Home Ruhl', werd een hypothecaire lening verstrekt door Belfius Bank, ten belope van 3.577.500 EUR in het kader van diezelfde kredietlijn van 17.000.000 EUR bij Belfius Bank. Deze kredietlijn kan verder worden aangewend door de Emittent of één van haar Dochtervennootschappen gedurende twee jaar te rekenen vanaf 24 maart 2014. De looptijd van de kredietfaciliteit werd vastgelegd op 5 jaar vanaf 24 maart 2014. De rentekosten verbonden aan de aanwending van opgenomen kredieten zijn variabel van aard. Deze variabele rentevoet is samengesteld uit enerzijds een variabele basisrentevoet en anderzijds een vaste marge. Het Euribor rentetarief met een looptijd van drie maanden zal hierbij als referentierentevoet gebruikt worden om per interestperiode de basisrentevoet vast te stellen. De Emittent heeft voor het deelkrediet voor 'Van Orley' de variabele interest ingedekt aan de hand van een IRS contract en de rente aldus vastgelegd voor 5 jaar wat de totale interestkost voor 'Van Orley' op 2,8% brengt. Voor 'Home Ruhl' heeft Emittent eveneens de variabele interest ingedekt aan de hand van een IRS contract en de rente aldus

vastgelegd voor 4 jaar (tot 24 maart 2019), wat de totale interestkost voor 'Home Ruhl' op 2,15% brengt.

Bijkomende bankfinancieringen zullen maar worden opgenomen nadat het eigen kapitaal en de middelen uit de obligatieleningen van de Emittent grotendeels zijn geïnvesteerd.

Daarnaast werden in februari en april 2014 voor in totaal 830.000 EUR aan Obligaties I uitgegeven. Deze Obligaties I hadden een nominale waarde van 10.000 EUR en werden uitgegeven over meerdere inschrijvingsperiodes tegen een vaste interestvoet van 5,0% bruto per jaar voor een looptijd die afhankelijk is van hun uitgiftedatum en met vaste vervaldag 31 december 2020. De Zaakvoerder kan beslissen om over te gaan tot vroegtijdige aflossing van deze Obligaties I, vanaf het derde jaar volgend op de Uitgiftedatum.

Daarnaast werden in juli en oktober 2014 voor in totaal 660.000 EUR aan Obligaties II uitgegeven. De Obligaties II hebben een nominale waarde van 10.000 EUR en werden uitgegeven over meerdere inschrijvingsperiodes tegen een vaste interestvoet van 4,0% bruto per jaar voor een looptijd die afhankelijk is van hun uitgiftedatum en met vaste vervaldag 31 december 2020. De Zaakvoerder kan beslissen om over te gaan tot vroegtijdige aflossing van deze Obligaties II, ten vroegste vanaf het derde jaar volgend op de Uitgiftedatum.

12.5.2 Fiscale aspecten betreffende de Emittent

Bepaalde aspecten betreffende de fiscaliteit van de Emittent kunnen als volgt worden samengevat, op basis van de huidige wetgeving:

- Bij kapitaalverhogingen in speciën zijn, behoudens op bepaalde oprichtingskosten, geen belastingen verschuldigd;
- de Emittent en haar dochtervennootschappen zijn onderworpen aan de (gewone) vennootschapsbelasting;
- Aangezien de activiteit van de Emittent en haar Dochtervennootschappen, het verhuren van (residentieel)vastgoed, niet onderworpen is aan BTW, heeft zij geen recht op BTW-af trek op aan haar geleverde diensten en door haar gemaakte kosten en investeringen. De BTW is dus een bijkomende kost;
- de Emittent en haar Dochtervennootschappen dienen onroerende voorheffing te betalen op onroerend goed in hun bezit;
- Gemeentelijke en provinciale belastingen op bedrijfsvoeringen op vennootschappen komen ten laste van de Emittent en haar Dochtervennootschappen.

Bepaalde aspecten betreffende vastgoedfiscaliteit kunnen als volgt worden samengevat, op basis van de huidige wetgeving:

- Op aankopen van onroerend goed zijn diverse belastingen verschuldigd:
 - o Bestaande gebouwen (niet nieuwe gebouwen):
 - Registratierechten van 10% op de waarde van het terrein en het gebouw in Vlaanderen of 12,5% in Brussel en Wallonië²⁸ (2% indien het gaat om een erfpacht of uit onverdeeldheidtrekking).
 - o Nieuwe gebouwen:
 - Registratierechten van 10% op de waarde van het terrein in Vlaanderen of 12,5% in Brussel en Wallonië²⁹ (2% indien het gaat om een erfpacht of uit onverdeeldheidtrekking);

²⁸ Indien terrein en gebouwen worden aangekocht van één eigenaar-verkoper, is sinds 1 januari 2011 het tarief van 21% BTW van toepassing op de waarde van het terrein en is er op het terrein geen registratierecht verschuldigd.

- 21% BTW op de waarde van het gebouw. Gebouwen worden beschouwd als nieuw indien ze gekocht worden ten laatste op 31 december van het tweede jaar volgend op het eerste jaar van ingebruikname. Deze 21% BTW kan in sommige steden verlaagd worden naar 6% BTW, maar dit vereist dat de Emittent of één van haar Dochtervennootschappen zelf optreden als gedelegeerd bouwheer.
- Het registratierecht bij de inbreng in een vennootschap van onroerend goed, andere dan die welke geheel of gedeeltelijk tot bewoning aangewend worden of bestemd zijn en door een natuurlijke persoon worden ingebracht, werd sinds 1 januari 2005 op 0% gebracht, voor zover de inbreng slechts in aandelen wordt vergoed.
- Op gerealiseerde meerwaarden als gevolg van een verkoop van vastgoed is het gewone tarief van 33,99% van de vennootschapsbelasting van toepassing. Deze meerwaarden kunnen in voorkomende gevallen gespreid belast worden, indien de totale verkoopprijs wordt geherinvesteerd binnen een termijn van drie jaar in afschrijfbaar activa of binnen een termijn van vijf jaar in onroerende goederen en mits aan bepaalde andere voorwaarden wordt voldaan.

12.5.3 Beoogd rendement

De Emittent verwacht dat de portefeuille, op het einde van de investeringshorizon, kan worden verkocht aan een gemiddeld Netto Aanvangshuurrendement van circa 4,75 %. Deze verwachting is gestoeld op de visie van de Zaakvoerder dat de liquiditeit van gebouwen en portefeuilles van studentenhuisvesting over de komende jaren zal stijgen, gecombineerd met een toenemende vraag naar kwalitatieve panden. Een parallel hierbij is te trekken met de markt van seniorenhuisvesting, waar tot voor pakweg een tiental jaar geleden, geen vastgoedmarkt bestond. Ten dele gaat dit ook op voor de markt van studentenhuisvesting, waar de markt van investeerders in grote panden of portefeuilles in België op vandaag eerder beperkt is.

Het **beoogd gecumuleerd bruto rendement** voor de aandeelhouders van de Emittent bedraagt in dit scenario voor houders van de Aangeboden Aandelen **36,0%³⁰ over een periode van 6 jaar**. Dit beoogd gecumuleerd bruto rendement van 36,0% over een periode van 6 jaar is gebaseerd op de Vastgoedportefeuille met een totale geschatte waarde van 42,5 miljoen EUR en is samengesteld uit het beoogd direct Netto Aanvangshuurrendement van circa 4,5%, de positieve impact van het hefboomeffect van de schuldfinanciering en de beoogde waardeinstijging van de Vastgoedportefeuille, uitgaande van een gemiddeld Netto Aanvangshuurrendement van circa 4,75% einde 2020. Het gecumuleerd rendement voor houders van de Aangeboden Aandelen bedraagt na Preferente Uitkering van de A-Aandelen en de B-Aandelen bruto circa 34,6 % over een periode van 6 jaar³¹ en **na aftrek van de maximale Distributiekosten bruto circa 30,75% over een periode van 6 jaar** (zonder roerende voorheffing op liquidatiebonus of belasting op meerwaarde - voor een toelichting van het belastingstelsel, zie Hoofdstuk 7.8). Voor een toelichting van de Distributiekosten die variabel kunnen zijn, zie Hoofdstuk 8.6. Dit rendement hangt in belangrijke mate af of de hierboven verwachte verkoopprijs wordt bekomen.

Het **beoogd actuariel bruto rendement** voor de aandeelhouders van de Emittent bedraagt **gemiddeld 5,40% per jaar** voor de houders van de Aangeboden Aandelen. Dit beoogd actuariel bruto rendement is gebaseerd op de Vastgoedportefeuille met een totale geschatte waarde van 42,5 miljoen EUR en is samengesteld uit het beoogd direct Netto Aanvangshuurrendement van circa 4,5%, de positieve impact van het hefboomeffect van de schuldfinanciering en de beoogde waardeinstijging van de Vastgoedportefeuille, uitgaande van een gemiddeld Netto Aanvangshuurrendement van circa 4,75% einde 2020. Het actuariel rendement bestaat uit het verschil tussen (i) de waarde van een

²⁹ Indien terrein en gebouwen worden aangekocht van één eigenaar-verkoper, is sinds 1 januari 2011 het tarief van 21% BTW van toepassing op de waarde van het terrein en is er op het terrein geen registratierecht verschuldigd.

³⁰ Op basis van het inschrijvingsbedrag en vóór Distributiekosten - voor een toelichting van de Distributiekosten, zie Hoofdstuk 8.6.

³¹ Voor een toelichting van de Preferente Uitkeringen, zie Hoofdstuk 7.3.6.

Aandeel bij vereffening of verkoop van alle Aandelen in het kader van het bereiken van het einde van de beleggingshorizon minus (ii) de inschrijvingsprijs van het relevante Aandeel, waarbij evenwel rekening wordt gehouden met de tijdsfactor. Het beoogd actuariel rendement voor houders van de Aangeboden Aandelen bedraagt na Preferente Uitkering van de A-Aandelen en de B-Aandelen bruto circa 5,2%³² **en na aftrek van de maximale Distributiekosten bruto circa 4,69%** (zonder roerende voorheffing op liquidatiebonus of belasting op meerwaarde - voor een toelichting van het belastingstelsel, zie Hoofdstuk 7.8). Voor een toelichting van de Distributiekosten die variabel kunnen zijn, zie Hoofdstuk 8.6. Bij liquidatie of verkoop van de Aandelen wordt bij de prijsbepaling van de Aandelen conform de Statuten inderdaad rekening gehouden met een Preferente Uitkering voor de houders van de A-Aandelen en voor de houders van de B-Aandelen.

Dit beoogd gecumuleerd bruto rendement en het bruto actuariel rendement zijn gebaseerd op een reeks aannames, waarvan de belangrijkste in dit Hoofdstuk 12. zijn beschreven en waaronder de aannames van de verkoopprijs van de Vastgoedportefeuille en/of de Aandelen een belangrijke drijfveer is van het rendement, en is geenszins gegarandeerd.

Het hierin opgenomen beoogd rendement en het actuariel bruto rendement werden door de Emittent gemaakt met betrekking tot de verwachte toekomstige prestaties van de Emittent en de markten waarin zij actief is. Dergelijke verklaringen, verwachtingen en ramingen zijn gebaseerd op verschillende veronderstellingen en ramingen van gekende en ongekende risico's, onzekerheden en andere factoren, die redelijk geacht werden op het ogenblik waarop ze werden gemaakt, maar die al dan niet correct zouden kunnen blijken. Bijgevolg is het mogelijk dat de werkelijke resultaten, financiële toestand, prestaties of verwezenlijkingen van de Emittent of de resultaten van de sector, wezenlijk afwijken van de toekomstige resultaten, prestaties of verwezenlijkingen die beschreven of gesuggereerd worden in dergelijke verklaringen, verwachtingen en ramingen.

12.5.4 Sensitiviteitanalyse van het beoogd rendement

Gezien de vooropgestelde resultaten zijn gebaseerd op toekomstige verwachtingen, werden bepaalde financiële hypothesen gebruikt om de resultaten te berekenen. Deze hypothesen worden besproken onder punt 12.4.1.2.

Om beter inzicht te geven in de sensitiviteit van het **beoogd gecumuleerd bruto rendement (36,0%)**, wordt een sensitiviteitsanalyse uitgevoerd en enkele scenario's toegepast op onze vooropgestelde balans en resultatenrekening. Volgende twee scenario's werden toegepast:

- Scenario 1: Hogere leegstand in de huidige en toekomstige panden, waarbij de leegstand zou stijgen
 - o met 2% (dus 4% leegstand in plaats van 2%): resulteert in een bruto rendement van **32,15%**; en
 - o met 4% (dus 6% leegstand in plaats van 2%): resulteert in een bruto rendement van **28,30%**.
- Scenario 2: Vertraging in het aankoopritme (latere aankoop), waarbij de initiële timing van aankopen niet gerespecteerd kan worden.
 - o de aankoop van één van de gebouwen gebeurt in november 2015 in plaats van in januari 2015 (dus 10 maanden vertraging): resulteert in een bruto rendement van **35,13%**; en
 - o Een tweede simulatie gaat verder op de eerste simulatie, maar vertraagt ook een tweede aankoop van oktober 2015 naar midden 2016 (dus 9 maanden vertraging op de tweede aankoop): resulteert in een bruto rendement van **34,72%**.

³² Voor een toelichting van de Preferente Uitkeringen, zie Hoofdstuk 7.3.6.

Om beter inzicht te geven in de sensitiviteit van het **beoogd gecumuleerd bruto rendement na Preferente Uitkering van de A-Aandelen en B-Aandelen en na maximale Distributiekosten (30,75%)**, wordt een sensitiviteitsanalyse uitgevoerd en enkele scenario's toegepast op onze vooropgestelde balans en resultatenrekening. Volgende twee scenario's werden toegepast:

- Scenario 1: Hogere leegstand in de huidige en toekomstige panden, waarbij de leegstand zou stijgen
 - o met 2% (dus 4% leegstand in plaats van 2%): resulteert in een bruto rendement van **27,31%**, en
 - o met 4% (dus 6% leegstand in plaats van 2%): resulteert in een bruto rendement van **24,04%**.
- Scenario 2: Vertraging in het aankoopritme (latere aankoop), waarbij de initiële timing van aankopen niet gerespecteerd kan worden.
 - o de aankoop van één van de gebouwen gebeurt in november 2015 in plaats van in januari 2015 (dus 10 maanden vertraging): resulteert in een bruto rendement van **30,00%**; en
 - o Een tweede simulatie gaat verder op de eerste simulatie, maar vertraagt ook een tweede aankoop van oktober 2015 naar midden 2016 (dus 9 maanden vertraging op de tweede aankoop): resulteert in een bruto rendement van **29,59%**.

Om beter inzicht te geven in de sensitiviteit van het **beoogd actuariel bruto rendement (5,40%)**, wordt een sensitiviteitsanalyse uitgevoerd en enkele scenario's toegepast op onze vooropgestelde balans en resultatenrekening. Volgende twee scenario's werden toegepast:

- Scenario 1: Hogere leegstand in de huidige en toekomstige panden, waarbij de leegstand zou stijgen
 - o met 2% (dus 4% leegstand in plaats van 2%): resulteert in een bruto rendement van **4,88%**, en
 - o met 4% (dus 6% leegstand in plaats van 2%): resulteert in een bruto rendement van **4,35%**.
- Scenario 2: Vertraging in het aankoopritme (latere aankoop), waarbij de initiële timing van aankopen niet gerespecteerd kan worden.
 - o de aankoop van één van de gebouwen gebeurt in november 2015 in plaats van in januari 2015 (dus 10 maanden vertraging): resulteert in een bruto rendement van **5,28%**; en
 - o Een tweede simulatie gaat verder op de eerste simulatie, maar vertraagt ook een tweede aankoop van oktober 2015 naar midden 2016 (dus 9 maanden vertraging op de tweede aankoop): resulteert in een bruto rendement van **5,23%**.

Om beter inzicht te geven in de sensitiviteit van het **beoogd actuariel bruto rendement na Preferente Uitkering van de A-Aandelen en B-Aandelen en na maximale Distributiekosten (4,69%)**, wordt een sensitiviteitsanalyse uitgevoerd en enkele scenario's toegepast op onze vooropgestelde balans en resultatenrekening. Volgende twee scenario's werden toegepast:

- Scenario 1: Hogere leegstand in de huidige en toekomstige panden, waarbij de leegstand zou stijgen
 - o met 2% (dus 4% leegstand in plaats van 2%): resulteert in een bruto rendement van **4,22%**, en
 - o met 4% (dus 6% leegstand in plaats van 2%): resulteert in een bruto rendement van **3,75%**; en
- Scenario 2: Vertraging in het aankoopritme (latere aankoop), waarbij de initiële timing van aankopen niet gerespecteerd kan worden.

- o de aankoop van één van de gebouwen gebeurt in november 2015 in plaats van in januari 2015 (dus 10 maanden vertraging): resulteert in een bruto rendement van **4,58%**; en
- o Een tweede simulatie gaat verder op de eerste simulatie, maar vertraagt ook een tweede aankoop van oktober 2015 naar midden 2016 (dus 9 maanden vertraging op de tweede aankoop): resulteert in een bruto rendement van **4,53%**.

12.5.5 Verwachte balans en resultatenrekening

Hieronder wordt de vooropgestelde geconsolideerde balans en geconsolideerde verwachte resultatenrekening van de Emittent weergegeven. Het betreft de balans eindigend per 31 december van de jaren 2014, 2015, 2016 en 2017, alsmede de verwachte resultatenrekening over die boekjaren.

ACTIVA

In EUR '000	30/06/2014	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
	gerealiseerd	vooropgesteld	vooropgesteld	vooropgesteld	vooropgesteld
Oprichtingskosten	724,7	1.081,0	1.753,0	1.569,0	1.067,6
Vastgoed activa	12.117,2	12.006,2	34.858,5	37.889,5	37.057,9
Geldmiddelen	787,1	5.955,4	219,7	95,8	926,9
Andere activa	51,8	0,0	285,3	285,3	285,3
TOTAAL ACTIVA	13.680,8	19.042,6	37.116,5	39.839,6	39.337,7

PASSIVA

In EUR '000	30/06/2014	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
	gerealiseerd	vooropgesteld	vooropgesteld	vooropgesteld	vooropgesteld
Eigen vermogen	5.688,4	10.491,1	21.738,5	21.659,0	21.537,7
Waarvan kapitaal & uitgiftepremies	5.930,8	10.747,6	21.951,1	21.951,1	21.951,1
Financiële schulden	7.847,0	8.357,0	14.898,8	17.702,1	17.322,4
Waarvan obligaties	830,0	1.490,0	1.490,0	1.490,0	1.490,0
Waarvan bankleningen	7.017,0	6.867,0	13.398,8	16.212,1	15.832,4
Andere schulden	145,4	194,5	479,2	478,5	477,6
TOTAAL PASSIVA	13.680,8	19.042,6	37.116,5	39.839,6	39.337,7

RESULTATENREKENING

Met betrekking tot de resultatenrekening, eindigend op 31 december 2014 en welks een verlengd boekjaar is, wordt het volledig lopend boekjaar opgenomen in de resultatenrekening, zijnde van 21 februari 2013 tot en met 31 december 2014. Met betrekking tot de resultatenrekening van 30 juni 2014, zijnde van 21 februari 2013 tot en met 30 juni 2014, is gebaseerd op de werkelijke cijfers zoals opgenomen in de boekhouding van de Emittent en haar Dochtervennootschappen.

In EUR '000	30/06/2014	31/12/2014	1/1/2015- 31/12/2015	1/1/2016- 31/12/2016	1/1/2017- 31/12/2017
	Verlengd boekjaar - gerealiseerd	Verlengd boekjaar - vooropgesteld	vooropgesteld	vooropgesteld	vooropgesteld
Huurinkomsten	300,4	684,9	1.585,0	2.204,8	2.643,7
Vastgoed- en vennootschapskosten	-148,2	-232,2	-444,4	-682,2	-833,3
EBITDA	+152,2	+452,7	+1.140,6	+1.522,6	+1.810,4
Afschrijvingen	-322,6	-517,0	-739,1	-1.137,4	-1.327,3
EBIT	-170,4	-64,3	+401,5	+385,2	+483,1
Financiële opbrengsten	12,2	22,9	47,1	23,5	5,3
Financiële kosten	-84,2	-212,5	-390,8	-478,1	-536,2
Belastingen	0,0	-2,6	-13,9	-10,1	-73,5
WINST/(VERLIJES) NA BELASTINGEN	-242,4	-256,5	+43,9	-79,5	-121,3
WINST NA BELASTINGEN en VOOR AFSCHRIJVINGEN	+80,2	+260,5	+783,0	+1.057,9	+1.206,0

Bovenstaande projecties zijn voorspellingen welke wezenlijk kunnen verschillen van wat werkelijk in de toekomst gebeurt. De Emittent meent dat deze projecties gebaseerd zijn op redelijke veronderstellingen binnen de grenzen van de kennis van haar activiteiten op de Datum van dit Prospectus. De uiteindelijke cijfers en resultaten zouden echter wezenlijk kunnen verschillen van de veronderstellingen zoals deze in bovenvermelde toekomstgerichte mededelingen worden weergegeven.

12.5.6 Beschrijving

De weergegeven geconsolideerde cijfers zijn op basis van een analytisch business plan. Dit houdt onder andere in dat bv. vastgoedkosten die worden doorgerekend aan de huurder, noch als inkomst noch als kost in de cijfers zijn opgenomen, daar waar de Belgische boekhoudregels voorschrijven deze zaken wel mee in de boekhouding op te nemen.

12.5.7 Verklaring van de Commissaris over de toekomstgerichte financiële informatie

Hieronder wordt de conclusie opgenomen van het verslag van de Commissaris opgesteld op 6 januari 2015 met betrekking tot de toekomstgerichte financiële informatie. Het integrale verslag opgesteld door de commissaris werd aangehecht als **Bijlage 3**:

Op basis van ons onderzoek is er niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe zou brengen van mening te zijn dat de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de opstelling van de toekomstgerichte financiële informatie.

Verder zijn wij van mening dat de toekomstgerichte financiële informatie op de adequate wijze opgesteld is op basis van de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen, in overeenstemming met de beschikkingen van EG Verordening nr. 809/2004 en gebruik van geschikte boekhoudprincipes.

De werkelijkheid zal hoogstwaarschijnlijk afwijken van de voorspellingen, aangezien geanticipeerde feiten gewoonlijk niet plaatsvinden zoals verwacht en de afwijking van materieel belang zou kunnen zijn.

13. LEXICON

De navolgende termen beginnende met een hoofdletter hebben in dit Prospectus, tenzij de context uitdrukkelijk anders vereist, de daarachter vermelde betekenis.

Aanbod	Het aanbod dat bestaat uit een kapitaalverhoging bij wijze van een inbreng in speciën door de uitgifte van de Aangeboden Aandelen.
AICB	Een alternatieve instelling voor collectieve belegging in de zin van richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van verordeningen (EG) nr. 1060/2009 en (EU) nr. 1095/2011), omgezet in Belgisch recht door de AICB-Wet.
AICB-Wet	De wet van 20 maart 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders.
Aandelen	De aandelen op naam, zonder nominale waarde en met stemrecht die het kapitaal vertegenwoordigen en uitgegeven zijn door de Emittent.
Aangeboden Aandelen	De nieuwe Aandelen die door de Emittent zullen worden uitgegeven in het kader van het Aanbod.
Algemene Vergadering	De algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent.
Belgische Financiële pers	Voor doeleinden van dit Prospectus, in het algemeen en het Aanbod zal als Belgische financiële pers ten minste worden beschouwd De Tijd en L'Echo.
Bestaande Aandeelhouders	De houders van Aandelen op Datum van dit Prospectus.
BBP	Bruto binnenlands product.
Br(ik) vzw	De vereniging zonder winstoogmerk Br(ik) - Alles voor stadstudenten met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Bloemenstraat 32, bus 2 en ondernemingsnummer 0464.281.788. Deze vereniging organiseert onder meer de studentenhuusvesting in Brussel tussen de Nederlandstalige hogescholen en universiteiten.
Bruto Aanvangshuurrendement of BAR	Het bruto aanvangshuurrendement is een gebruikelijk percentage in de vastgoedsector om de waarde van een onroerend goed uit te drukken. Het wordt berekend door de (bruto)huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie na de acquisitie te delen door de Investeringswaarde.
BTW	De eventueel in rekening te brengen belasting over de toegevoegde waarde (BTW) bedraagt momenteel 21%, maar kan wijzigen in de toekomst.

Commissaris	De commissaris van de Emittent, d.i. op Datum van dit Prospectus BDO Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel te Da Vincilaan 9, bus E6, 1930 Zaventem, vertegenwoordigd door de heer Eric Thuysbaert, bedrijfsrevisor, kantoor houdend te Da Vincilaan 9, bus E6, 1930 Zaventem.
Datum van dit Prospectus	13 januari 2015.
Dochtervennootschappen	De dochtervennootschappen van de Emittent, zoals omschreven in Hoofdstuk 9.1.
Distributiekosten	De door de investeerders op de Aangeboden Aandelen verschuldigde distributiekosten, zoals omschreven in Hoofdstuk 8.6.
Emittent of QSH	De commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht met maatschappelijke benaming "Quares Student Housing", met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Leopold de Waelplaats 8, met ondernemingsnummer 0518.932.083 (RPR Antwerpen).
Quares Groep	De Quares groep van vennootschappen waartoe de Emittent behoort, zoals omschreven in Hoofdstuk 9.1.
Hoofdstuk	Een hoofdstuk van dit Prospectus.
Inschrijvingsperiode	De periode gedurende dewelke kandidaat-beleggers kunnen inschrijven op de Aangeboden Aandelen, en welke loopt van 22 januari 2015 tot en met 25 februari 2015, onder voorbehoud van vervroegde afsluiting.
Intrinsieke Waarde	<p>De Intrinsieke waarde van een Aandeel is een schatting van wat, uitgaande van een aantal veronderstellingen, de economische of werkelijke waarde van het aandeel is en wordt berekend als volgt:</p> $[\text{boekhoudkundig eigen vermogen} + \text{Investeringswaarde} - \text{netto boekwaarde Materiële Vaste Activa} - \text{belastinglatentie}] / \text{aantal Aandelen}.$ <p>De belastinglatentie wordt hierbij berekend als volgt: $[\text{Investeringswaarde} - \text{netto fiscale waarde Materiële Vaste Activa}] \times 17\%.$</p>
Interest Rate Swap of IRS	Een Interest Rate Swap (IRS) is een overeenkomst tussen partijen, vaak een financiële instelling en een kredietklant van deze financiële instelling, om gedurende een vooraf bepaalde tijdsperiode intereststromen uit te wisselen op een van tevoren overeengekomen bedrag. Het gaat enkel om de intereststromen. Het bedrag zelf wordt niet uitgewisseld. IRS is één van de mogelijke manieren om interesten in te dekken en wordt vaak gebruikt om zich in te dekken tegen rentestijgingen. In dit geval wordt een vaste rentevoet tegen een variabele rentevoet uitgewisseld.

Interest Rate Cap	een middel om het risico op een hogere rente af te dekken door een bovengrens te stellen aan het te betalen variabele rente percentage.
Investeringscomité	Het investeringscomité georganiseerd op het niveau van de Emittent zoals omschreven in Hoofdstuk 11.5.
Investeringswaarde of Bruto Marktwaarde of Waarde Vrij Op Naam	De waarde gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. De investeringswaarde is inclusief de eventuele registratierechten (10% in het Vlaams Gewest en 12,5% in het Waalse Gewest en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) en notariskosten of BTW (wanneer het een koop onderworpen aan BTW betreft).
Koninklijk Besluit I	Het koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, B.S. 23 mei 2007, in voorkomend geval zoals gewijzigd.
Koninklijk Besluit II	Het koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen, B.S. 23 mei 2007, in voorkomend geval zoals gewijzigd.
Lidstaat	Een lidstaat van de Europese Economische Area.
Netto Aanvangs(huur)rendement of NAR	Het netto aanvangs(huur)rendement is een gebruikelijk percentage in de vastgoedsector om de waarde van een object uit te drukken. Het netto aanvangs(huur)rendement wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de netto huuropbrengst, met name de (bruto)huuropbrengsten verminderd met alle exploitatie- en beheerkosten, in het eerste jaar van de exploitatie na de acquisitie, te delen door de Investeringswaarde. Het verschil tussen het netto aanvangs(huur)rendement en het bruto netto aanvangs(huur)rendement bestaat erin dat bij de berekening van het netto aanvangs(huur)rendement rekening wordt gehouden met de exploitatie- en beheerskosten van het vastgoed in kwestie.
Bestaande Obligatiehouders	De houders van niet-converteerbare obligaties uitgegeven door de Emittent op Datum van dit Prospectus.
Obligaties I	De obligaties uitgegeven door de Emittent in de periode februari - april 2014, zoals omschreven in Hoofdstuk 12.2.3.8.
Obligaties II	De obligaties uitgegeven door de Emittent in de periode juli - oktober 2014, zoals omschreven in Hoofdstuk 12.2.3.8.
Preferente Uitkeringen en Preferent uitkeringsrecht	De preferente uitkeringen en het preferente uitkeringsrecht waarop de houders van Aandelen categorie A en Aandelen categorie B gerechtigd zijn, zoals omschreven in Hoofdstuk 7.3.6.

Property Manager	De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Quares Property Management met maatschappelijke zetel te 2800 Mechelen, Schaliënhoevedreef 20J, met ondernemingsnummer 0466.781.717 (RPR Mechelen).
Prospectus	Dit document, inclusief alle bijlagen bij dit document, opgesteld met het oog op het Aanbod, zoals goedgekeurd door de FSMA op 13 januari 2015 overeenkomstig artikel 23 van de Prospectuswet.
Prospectuswet	De wet van 16 juni 2006 betreffende de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, B.S. 21 juni 2006, 31.341 in voorkomend geval zoals gewijzigd.
Samenvatting	De samenvatting van het Prospectus, zoals opgenomen in Hoofdstuk 2 van dit Prospectus.
Schuldgraad	De uitstaande bedragen onder de bankleningen verminderd met de liquide middelen van de Emittent, gedeeld door de Investeringswaarde.
Statuten	De gecoördineerde statuten van de Emittent, zoals voor de laatste maal gewijzigd bij proces-verbaal opgesteld door Meester Cartuyvels, Notaris te Antwerpen, op 28 november 2014, neergelegd ter bekendmaking in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.
Theoretische Huur	Dit is de totale jaarhuurwaarde van het pand bij volledige bezetting, zoals die wordt gehanteerd door de Vastgoeddeskundige in de vastgoedschattingsverslagen.
Uitgiftedatum	De datum waarop door de Zaakvoerder bij beslissing voor notaris wordt overgegaan tot vaststelling van de kapitaalverhoging ingevolge het Aanbod, gepland voor 11 maart 2015.
Uitgifteprijs	De prijs waartegen de Aangeboden Aandelen uiteindelijk zullen worden uitgegeven, met name 11.500 EUR per Aangeboden Aandeel.
Vastgoeddeskundige	De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht CBRE Valuation Services,, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 7, met ondernemingsnummer 0859.928.556 (RPR Brussel), vertegenwoordigd door de heer Pieter Paepen.
Vastgoedportefeuille	De vastgoedportefeuille van de Emittent, zoals omschreven in Hoofdstuk 10.3.
Werkdag	Een dag (met uitsluiting van zaterdag, zondag of de wettelijke feestdagen in België) waarop banken in België open zijn voor zaken.

Wetboek van vennootschappen

Het Wetboek van vennootschappen van 7 mei 1999, *B.S.* 6 augustus 1999, in voorkomend geval zoals gewijzigd.

Zaakvoerder

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Quares Real Estate Investment Management Student Housing ('Quares REIM SH'), met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Leopold de Waelplaats 8, met ondernemingsnummer 0504.896.183 (RPR Antwerpen), met als vaste vertegenwoordiger Fontenelle BVBA, met als vaste vertegenwoordiger de heer Herman Du Bois.

EMITTENT

QUARES STUDENT HOUSING

Maatschappelijke benaming: Quares Student Housing Comm. VA
Leopold de Waelplaats 8
2000 Antwerpen
België

JURIDISCH ADVISEUR VAN DE EMITTENT

NautaDutilh BVBA

Terhulpesteenweg 120
1000 Brussel
België

COMMISSARIS

BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA

Da Vincilaan 9 – Bus E.6
1930 Zaventem
België

BIJLAGE 1A

Inschrijvingsformulier rechtspersonen

Openbaar aanbod tot inschrijving op maximaal 435 nieuwe F-aandelen uitgegeven door Quares Student Housing Comm. VA in het kader van een kapitaalverhoging in speciën ten belope van een maximum bedrag van 5.002.500 EUR

Ondergetekende:

Naam Rechtspersoon : _____

Statutair Gevestigd te: _____

Ondernemingsnummer: _____

Kantooradres: _____

Postcode : _____

Plaats : _____

Land : _____

Bankrekeningnummer : _____

Bank : _____

Te: _____

Telefoon overdag : _____

GSM : _____

Fax : _____

E-mail : _____

rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar vertegenwoordiger(s)

Voornaam, achternaam : _____ m / v

Privé-adres : _____

Postcode : _____

Plaats : _____

Land : _____

Telefoon overdag : _____

GSM : _____

Fax : _____

E-mail : _____

Ondergetekende verklaart hierbij:

- Kennis te hebben genomen a) van de intentie van Quares Student Housing om door middel van een openbaar aanbod maximaal 435 nieuwe F-aandelen uit te geven in het kader van een kapitaalverhoging in speciën ten belope van een maximum bedrag van 5.002.500 EUR (het

"**Aanbod**"), en b) van de inhoud van het prospectus (inclusief bijlagen) uitgegeven door Quares Student Housing dd. 13 januari 2015 (inclusief de risicofactoren en de eigenschappen van de verschillende categorieën aandelen) (het "**Prospectus**") en zich volledig aan de voorwaarden van het Aanbod zoals uiteengezet in het Prospectus te onderwerpen en deze te aanvaarden;

- Zich, behoudens in de gevallen voorzien bij wet of vermeld in het Prospectus (zie Hoofdstuk 8.9 (*Intrekking van inschrijving door beleggers*) van het Prospectus), onherroepelijk te verbinden om op basis van de voorwaarden van het Aanbod zoals vermeld in het Prospectus in eigen naam en voor eigen rekening in te schrijven op _____ F-aandelen van de Vennootschap met een uitgifteprijs van 11.500 EUR per F-aandeel, voor een totaal bedrag van _____ EUR (de "**Beoogde Inschrijving**");
- Zich, behoudens in de gevallen voorzien bij wet of vermeld in het Prospectus (zie Hoofdstuk 8.9 (*Intrekking van inschrijving door beleggers*) van het Prospectus), onherroepelijk en onvoorwaardelijk te verbinden om het bedrag van de Beoogde Inschrijving, vermeerderd met de distributiekosten ten belope van 3% van het bedrag van de Beoogde Inschrijving (zie Hoofdstuk 8.6 (*Distributiekosten*) van het Prospectus) integraal ten laatste drie Werkdagen vóór de Uitgiftedatum (op Datum van dit Prospectus gepland voor 11 maart 2015) te storten ten laste van zijn/haar bankrekeningnummer op het in de toewijzingsbrief aangegeven bankrekeningnummer op naam van Quares Student Housing;
- De investeringsbeslissing uitsluitend te nemen op basis van het Prospectus en de daarin opgenomen informatie en deze beslissing niet gebaseerd is op enige garantie of verklaring van enige werknemer, aangestelde of vertegenwoordiger van Quares Student Housing, diens zaakvoerder, of van met hen verbonden ondernemingen of derden;
- Alle inlichtingen te hebben ontvangen om met volledige kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen over het Aanbod en volledig bewust te zijn van de rechtmatigheid van en de risico's die aan het Aanbod zijn verbonden, en voldoende te zijn geïnformeerd over alle belastingen, lasten en kosten die verschuldigd kunnen zijn ingevolge de Beoogde Inschrijving en die niet worden gedragen door Quares Student Housing;
- Er mee in te stemmen dat, zolang zij/hij houder is van aandelen op naam van Quares Student Housing, de oproepingen tot de algemene vergaderingen van Aandeelhouders van Quares Student Housing per eenvoudige brief of per e-mail opgestuurd kunnen worden;
- Kennis te hebben genomen van de hiernavolgende toewijzingsmodaliteiten:
 - Quares Student Housing behoudt zich het recht voor om het Aanbod in te trekken of op te schorten als zich na de start van de inschrijvingsperiode zoals omschreven in het Prospectus een gebeurtenis voordoet die het succes van het Aanbod op betekenisvolle wijze in het gedrang kan brengen. Als besloten wordt het Aanbod in te trekken, op te schorten, of te herroepen, zal Quares Student Housing een persbericht publiceren in de Belgische Financiële pers, alsmede een aanvulling bij het Prospectus. Als Quares Student Housing beslist het Aanbod te herroepen, wordt het bedrag van de inschrijvingen dat al gestort is door de beleggers zo snel mogelijk en uiterlijk binnen een periode van vijf werkdagen vanaf de bekendmaking van de herroeping teruggestort op de bankrekeningen vanaf welke de inschrijvingen zijn betaald, zonder dat zij evenwel aanspraak kunnen maken op interest op dit bedrag of op enige vorm van schadevergoeding, om welke reden ook.
 - Ingeval van overinschrijving zal de zaakvoerder van Quares Student Housing het aantal gewenste F-Aandelen toekennen op basis van de datum van ontvangst van de

inschrijvingsformulieren tot het maximum van 435 Aangeboden Aandelen is bereikt. De inschrijvingen waarvan de zaakvoerder de inschrijvingsformulieren in ontvangst heeft genomen op de datum waarop het maximum van 435 Aangeboden Aandelen wordt bereikt, zullen proportioneel worden verminderd over alle investeerders op de Aangeboden Aandelen, waarbij aan iedere investeerder minstens één Aangeboden Aandeel zal worden toegekend, zonder dat hierbij enig recht tot intrekking van de inschrijvingsorders door de investeerders wordt toegekend.

- Een onherroepelijke volmacht, met het recht van indeplaatsstelling, te verlenen aan de zaakvoerder, Quares Real Estate Investment Management Student Housing NV, met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, om in naam en voor rekening van ondergetekende al het nodige te doen of te laten doen ter uitvoering van de Beoogde Inschrijving op de F-aandelen, waaronder:
 - ondergetekende te vertegenwoordigen op enige relevante algemene vergadering, vergadering van de statutaire zaakvoerder, of vergadering van het college van zaakvoerders van Quares Student Housing, met de uitgifte van F-aandelen in het kader van het Aanbod op de agenda;
 - de F-aandelen die aan ondergetekende werden toegekend in te schrijven in het aandelenregister van Quares Student Housing en alle documenten (waaronder de staat van de geplaatste inschrijvingen overeenkomstig artikel 590 W. Venn.) die de zaakvoerder (handelend als lasthebber ingevolge deze volmacht), naar eigen goeddunken wenselijk acht met betrekking tot de Beoogde Inschrijving, in naam en voor rekening van ondergetekende in overweging te nemen, te onderhandelen en te ondertekenen, op voorwaarde dat deze acties nuttig of noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van de Beoogde Inschrijving.

Dit inschrijvingsformulier en de hierin opgenomen volmacht zijn onderworpen aan het Belgisch recht. Geschillen welke uit dit inschrijvingsformulier of de hierin opgenomen volmacht voortvloeien, zullen uitsluitend beslecht worden door de rechtbanken te Antwerpen.

Dit inschrijvingsformulier zal slechts in acht kunnen worden genomen mits het ingediend wordt ten laatste op 25 februari 2015 om 16 uur overeenkomstig de in het Prospectus beschreven inschrijvingsmodaliteiten, samen met;

- (i) **Kopie van een geldig paspoort of identiteitskaart van de vertegenwoordiger van de rechtspersoon.**
- (ii) **Kopie van de meest recente statuten.**
- (iii) **Kopie van attest/certificaat van oprichting.**
- (iv) **Overzicht van (ultieme) aandeelhouders-natuurlijke personen (naam, adres/maatschappelijke zetel).**
- (v) **Overzicht van bestuurders (naam, adres/maatschappelijke zetel).**

Getekend te : _____

Handtekening : _____

Datum : _____

Wij verzoeken u dit ondertekende exemplaar, tezamen met de hieronder gevraagde informatie per fax te sturen naar + 32 15 27 42 81 of ingescand als bijlage te e-mailen naar info@qshf.be en het originele exemplaar na te sturen naar Quares Student Housing Comm. VA, Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen.

BIJLAGE 1B

Inschrijvingsformulier natuurlijke personen

Openbaar aanbod tot inschrijving op maximaal 435 nieuwe F-aandelen uitgegeven door Quares Student Housing Comm. VA in het kader van een kapitaalverhoging in speciën ten belope van een maximum bedrag van 5.002.500 EUR

De ondergetekende:

Voornaam, achternaam : _____ m / v

Privé-adres : _____

Postcode : _____

Plaats : _____

Land : _____

Telefoon overdag : _____

Mobiel : _____

Fax : _____

E-mail : _____

Ondergetekende verklaart hierbij:

- Kennis te hebben genomen a) van de intentie van Quares Student Housing om door middel van een openbaar aanbod maximaal 435 nieuwe F-aandelen uit te geven in het kader van een kapitaalverhoging in speciën ten belope van een maximum bedrag van 5.002.500 EUR (het "**Aanbod**"), en b) van de inhoud van het prospectus (inclusief bijlagen) uitgegeven door Quares Student Housing dd. 13 januari 2015 (inclusief de risicofactoren en de eigenschappen van de verschillende categorieën aandelen) (het "**Prospectus**") en zich volledig aan de voorwaarden van het Aanbod zoals uiteengezet in het Prospectus te onderwerpen en deze te aanvaarden;
- Zich, behoudens in de gevallen voorzien bij wet of vermeld in het Prospectus (zie Hoofdstuk 8.9 (*Intrekking van inschrijving door beleggers*) van het Prospectus), onherroepelijk te verbinden om op basis van de voorwaarden van het Aanbod zoals vermeld in het Prospectus in eigen naam en voor eigen rekening in te schrijven op _____ F-aandelen van de Vennootschap met een uitgifteprijs van 11.500 EUR per F-aandeel, voor een totaal bedrag van _____ EUR (de "**Beoogde Inschrijving**");
- Zich, behoudens in de gevallen voorzien bij wet of vermeld in het Prospectus (zie Hoofdstuk 8.9 (*Intrekking van inschrijving door beleggers*) van het Prospectus), onherroepelijk en onvoorwaardelijk te verbinden om het bedrag van de Beoogde Inschrijving, vermeerderd met de distributiekosten ten belope van 3% van het bedrag van de Beoogde Inschrijving (zie Hoofdstuk 8.6 (*Distributiekosten*) van het Prospectus) integraal ten laatste drie Werkdagen vóór de Uitgiftedatum (op Datum van dit Prospectus gepland voor 11 maart 2015) te storten ten laste van zijn/haar bankrekeningnummer op het in de toewijzingsbrief aangegeven bankrekeningnummer op naam van Quares Student Housing;

- De investeringsbeslissing uitsluitend te nemen op basis van het Prospectus en de daarin opgenomen informatie en deze beslissing niet gebaseerd is op enige garantie of verklaring van enige werknemer, aangestelde of vertegenwoordiger van Quares Student Housing, diens zaakvoerder, of van met hen verbonden ondernemingen of derden;
- Alle inlichtingen te hebben ontvangen om met volledige kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen over het Aanbod en volledig bewust te zijn van de rechtmatigheid van en de risico's die aan het Aanbod zijn verbonden, en voldoende te zijn geïnformeerd over alle belastingen, lasten en kosten die verschuldigd kunnen zijn ingevolge de Beoogde Inschrijving en die niet worden gedragen door Quares Student Housing;
- Ermee in te stemmen dat, zolang zij/hij houder is van aandelen op naam van Quares Student Housing, de oproepingen tot de algemene vergaderingen van Aandeelhouders van Quares Student Housing per eenvoudige brief of per e-mail opgestuurd kunnen worden;
- Kennis te hebben genomen van de hiernavolgende toewijzingsmodaliteiten:
 - Quares Student Housing behoudt zich het recht voor om het Aanbod in te trekken of op te schorten als zich na de start van de inschrijvingsperiode zoals omschreven in het Prospectus een gebeurtenis voordoet die het succes van het Aanbod op betekenisvolle wijze in het gedrang kan brengen. Als besloten wordt het Aanbod in te trekken, op te schorten, of te herroepen, zal Quares Student Housing een persbericht publiceren in de Belgische Financiële pers, alsmede een aanvulling bij het Prospectus. Als Quares Student Housing beslist het Aanbod te herroepen, wordt het bedrag van de inschrijvingen dat al gestort is door de beleggers zo snel mogelijk en uiterlijk binnen een periode van vijf werkdagen vanaf de bekendmaking van de herroeping teruggestort op de bankrekeningen vanaf welke de inschrijvingen zijn betaald, zonder dat zij evenwel aanspraak kunnen maken op interest op dit bedrag of op enige vorm van schadevergoeding, om welke reden ook.
 - Ingeval van overinschrijving zal de zaakvoerder van Quares Student Housing het aantal gewenste F-Aandelen toekennen op basis van de datum van ontvangst van de inschrijvingsformulieren tot het maximum van 435 Aangeboden Aandelen is bereikt. De inschrijvingen waarvan de zaakvoerder de inschrijvingsformulieren in ontvangst heeft genomen op de datum waarop het maximum van 435 Aangeboden Aandelen wordt bereikt, zullen proportioneel worden verminderd over alle investeerders op de Aangeboden Aandelen, waarbij aan iedere investeerder minstens één Aangeboden Aandeel zal worden toegekend, zonder dat hierbij enig recht tot intrekking van de inschrijvingsorders door de investeerders wordt toegekend.
- Een onherroepelijke volmacht, met het recht van indeplaatsstelling, te verlenen aan de zaakvoerder, Quares Real Estate Investment Management Student Housing NV, met maatschappelijke zetel te Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen, om in naam en voor rekening van ondergetekende al het nodige te doen of te laten doen ter uitvoering van de Beoogde Inschrijving op de F-aandelen, waaronder:
 - ondergetekende te vertegenwoordigen op enige relevante algemene vergadering, vergadering van de statutaire zaakvoerder, of vergadering van het college van zaakvoerders van Quares Student Housing, met de uitgifte van F-aandelen in het kader van het Aanbod op de agenda;
 - de F-aandelen die aan ondergetekende werden toegekend in te schrijven in het aandelenregister van Quares Student Housing en alle documenten (waaronder de staat van de geplaatste inschrijvingen overeenkomstig artikel 590 W. Venn.) die de zaakvoerder (handelend als lasthebber ingevolge deze volmacht), naar eigen goeddunken wenselijk acht

met betrekking tot de Beoogde Inschrijving, in naam en voor rekening van ondergetekende in overweging te nemen, te onderhandelen en te ondertekenen, op voorwaarde dat deze acties nuttig of noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van de Beoogde Inschrijving.

Dit inschrijvingsformulier en de hierin opgenomen volmacht zijn onderworpen aan het Belgisch recht. Geschillen welke uit dit inschrijvingsformulier of de hierin opgenomen volmacht voortvloeien, zullen uitsluitend beslecht worden door de rechtbanken te Antwerpen.

Dit inschrijvingsformulier zal slechts in acht kunnen worden genomen mits het ingediend wordt ten laatste op 25 februari 2015 om 16 uur overeenkomstig de in het Prospectus beschreven inschrijvingsmodaliteiten, tezamen met een kopie van een geldig paspoort of identiteitskaart van de inschrijver.

Getekend te : _____

Handtekening : _____

Datum : _____

Wij verzoeken u dit ondertekende exemplaar, tezamen met de hieronder gevraagde informatie per fax te sturen naar + 32 15 27 42 81 of ingescand als bijlage te e-mailen naar info@qshf.be en het originele exemplaar na te sturen naar Quares Student Housing Comm. VA, Leopold de Waelplaats 8, 2000 Antwerpen.

BIJLAGE 2

Verslag van de Commissaris met betrekking tot de geconsolideerde historische financiële cijfers (periode 21 februari 2013 tot en met 30 juni 2014)

QUARES STUDENT HOUSING COMM. VA

**Verslag van de commissaris bij de
geconsolideerde financiële staten (balans en
resultatenrekening) afgesloten op 30 juni 2014**

Verslag van de commissaris van de vennootschap Quares Student Housing Comm. VA bij de geconsolideerde financiële staten (balans en resultatenrekening) afgesloten op 30 juni 2014

In overeenstemming met onze opdrachtbrief van 17 oktober 2014 brengen wij u verslag uit in het kader van onze controle bij de financiële staten (balans en resultatenrekening) afgesloten per 30 juni 2014. Dit verslag omvat ons oordeel over het getrouw beeld van de geconsolideerde financiële staten (balans en resultatenrekening).

Verklaring over de geconsolideerde financiële staten (balans en resultatenrekening) zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde financiële staten (balans en resultatenrekening) van Quares Student Housing Comm. VA afgesloten op 30 juni 2014 (van 21 februari 2013 tot 30 juni 2014), opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van 13.680.840 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een geconsolideerde verlies van 242.395 EUR.

Het opstellen van de geconsolideerde financiële staten (balans en resultatenrekening) valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde financiële staten (balans en resultatenrekening) die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde financiële staten (balans en resultatenrekening) tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde financiële staten (balans en resultatenrekening) geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat.



Overeenkomstig deze normen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter staving van de in de geconsolideerde financiële staten (balans en resultatenrekening) opgenomen bedragen en inlichtingen. De keuze van de uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling en van de inschatting van het risico op materiële afwijkingen in de geconsolideerde financiële staten (balans en resultatenrekening) als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting, hebben wij rekening gehouden met de interne controle van de vennootschap met betrekking tot de opstelling en de getrouwe weergave van de geconsolideerde financiële staten (balans en resultatenrekening) om controleprocedures vast te leggen die geschikt zijn in de gegeven omstandigheden, maar niet om een oordeel te geven over de doeltreffendheid van die interne controle. Wij hebben tevens een beoordeling gemaakt van het passend karakter van de waarderingsregels, van de consolidatiegrondslagen, van de redelijkheid van de door de vennootschap gemaakte boekhoudkundige ramingen en van de voorstelling van de geconsolideerde financiële staten (balans en resultatenrekening) in haar geheel. Ten slotte hebben wij van het bestuursorgaan en de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controle noodzakelijke verduidelijkingen en inlichtingen bekomen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde financiële staten (balans en resultatenrekening) afgesloten op 30 juni 2014 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van het geconsolideerd geheel, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel

Antwerpen, 9 december 2014



BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door Erik Thuysbaert

GECONSOLIDEERDE BALANS NA WINSTVERDELING (1)

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		20/28	12.841.966,00	
Oprichtingskosten.....	4.7	20	724.740,00	
Immateriële vaste activa.....	4.8	21		
Positieve consolidatieverschillen.....	4.12	9920		
Materiële vaste activa	4.9	22/27	12.117.226,00	
Terreinen en gebouwen.....		22	11.995.056,00	
Installaties, machines en uitrusting.....		23	13.859,00	
Meubilair en rollend materieel.....		24	13.773,00	
Leasing en soortgelijke rechten.....		25		
Overige materiële vaste activa.....		26	94.538,00	
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen.....		27		
Financiële vaste activa	4.1-4	28		
Vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast.....	4.10	9921		
Deelnemingen.....		99211		
Vorderingen.....		99212		
Andere ondernemingen.....	4.10	284/8		
Deelnemingen, aandelen en deelbewijzen.....		284		
Vorderingen.....		285/8		
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	838.874,00	
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen.....		290		
Overige vorderingen.....		291		
Actieve belastingslatenties.....		292		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Voorraden (2).....		30/36		
Grond- en hulpstoffen.....		30/31		
Goederen in bewerking.....		32		
Gereed product.....		33		
Handelsgoederen.....		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop.....		35		
Vooruitbetalingen.....		36		
Bestellingen in uitvoering.....		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	10.343,00	
Handelsvorderingen.....		40		
Overige vorderingen.....		41	10.343,00	
Geldbeleggingen		50/53		
Eigen aandelen.....		50		
Overige beleggingen.....		51/53		
Liquide middelen		54/58	787.126,00	
Overlopende rekeningen		490/1	41.405,00	
TOTAAL DER ACTIVA		20/58	13.680.840,00	

(1) Artikel 124 van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen.

(2) De voorraadposten kunnen worden samengevoegd (artikel 158, § 1, tweede lid van voormeld koninklijk besluit).

PASSIVA	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
EIGEN VERMOGEN		10/15	5.688.405,00	
Kapitaal		10	5.780.673,00	
Geplaatst kapitaal		100	5.780.673,00	
Niet-opgevraagd kapitaal		101		
Uitgiftepremies		11	150.127,00	
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Geconsolideerde reserves	(+)/(-) 4.11	9910	-242.395,00	
Negatieve consolidatieverschillen	4.12	9911		
Toerekening positieve consolidatieverschillen		99201		
Omrekeningsverschillen	(+)/(-)	9912		
Kapitaalsubsidies		15		
BELANGEN VAN DERDEN				
Belangen van derden		9913		
VOORZIENINGEN, UITGESTELDE BELASTINGEN EN BELASTINGLATENTIES		16		
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Overige risico's en kosten		163/5		
Uitgestelde belastingen en belastinglatenties	4.6	168		
SCHULDEN		17/49	7.992.435,00	
Schulden op meer dan één jaar	4.13	17	7.787.685,00	
Financiële schulden		170/4	7.787.685,00	
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	6.957.685,00	
Overige leningen		174	830.000,00	
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
Schulden op ten hoogste één jaar	4.13	42/48	139.775,00	
Schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen		42	59.323,00	
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	53.336,00	
Leveranciers		440/4	53.336,00	
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden m.b.t. tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45		
Belastingen		450/3		
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48	27.116,00	
Overlopende rekeningen		492/3	64.975,00	
TOTAAL DER PASSIVA		10/49	13.680.840,00	

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING*(uitsplitsing van de bedrijfsresultaten naar hun aard)*

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/74	300.400,00	
Omzet.....	4.14	70	300.400,00	
Toename (afname) in de voorraad goederen in bewerking en gereed product en in de bestellingen in uitvoering (+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa.....		72		
Andere bedrijfsopbrengsten.....		74		
Bedrijfskosten		60/64	470.835,00	
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen.....		60	151,00	
Aankopen.....		600/8	151,00	
Afname (toename) van de voorraad..... (+)/(-)		609		
Diensten en diverse goederen.....		61	136.150,00	
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen.....	4.14	62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa.....		630	322.575,00	
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen - Toevoegingen (terugnemingen)..... (+)/(-)		631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten - Toevoegingen (terugnemingen)..... (+)/(-)		635/7		
Andere bedrijfskosten.....		640/8	11.959,00	
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Afschrijvingen op positieve consolidatieverschillen.....		9960		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	-170.435,00	
Financiële opbrengsten		75	12.241,00	
Opbrengsten uit financiële vaste activa.....		750		
Opbrengsten uit vlottende activa.....		751	12.241,00	
Andere financiële opbrengsten.....		752/9		
Financiële kosten		65	84.201,00	
Kosten van schulden.....		650	66.329,00	
Afschrijvingen op positieve consolidatieverschillen.....		9961		
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsgoederen				
Toevoegingen (terugnemingen)..... (+)/(-)		651		
Andere financiële kosten.....		652/9	17.872,00	
Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening, voor belasting (+)/(-)		9902	-242.395,00	

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Uitzonderlijke opbrengsten		76		
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa		760		
Terugneming van afschrijvingen op consolidatieverschillen		9970		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa		761		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten		762		
Meerwaarden bij realisatie van vaste activa		763		
Andere uitzonderlijke opbrengsten	4.14	764/9		
Uitzonderlijke kosten		66		
Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		660		
Uitzonderlijke afschrijvingen op positieve consolidatieverschillen		9962		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa		661		
Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten		662		
Toevoegingen (terugnemingen)	(+)(-)			
Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa		663		
Andere uitzonderlijke kosten	4.14	664/8		
Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten	(-)	669		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)(-)	9903	-242.395,00	
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen en belastinglatenties		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen en de belastinglatenties		680		
Belastingen op het resultaat	(+)(-)	4.14 67/77		
Belastingen		670/3		
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen vóór belastingen		77		
Winst (verlies) van het boekjaar	(+)(-)	9904	-242.395,00	
Aandeel in het resultaat van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	(+)(-)	9975		
Winstresultaten		99751		
Verliesresultaten		99651		
Geconsolideerde winst (verlies)	(+)(-)	9976	-242.395,00	
Waarvan:				
Aandeel van derden	(+)(-)	99761		
Aandeel van de groep	(+)(-)	99762	-242.395,00	

BIJLAGE 3

Verklaring van de Commissaris over de geprojecteerde financiële informatie

ASSURANCE VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE ANALYSE VAN DE TOEKOMSTGERICHTE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR OPNAME IN HET PROSPECTUS

Op uw verzoek en in toepassing van Bijlage XV van de EG Verordening nr. 809/2004 verwijzend naar artikel 13.2 van Bijlage I hebben wij onderhavig verslag opgesteld over de toekomstgerichte financiële informatie van de vennootschap Quares Student Housing Comm. VA. Deze toekomstgerichte financiële informatie en de belangrijkste hypothesen waarop deze gebaseerd zijn, worden vermeld in hoofdstuk 12 paragraaf 5 van het prospectus.

Het openbaar aanbod heeft betrekking op de inschrijving op maximum 435 nieuwe F-aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in speciën, ten belope van een maximum bedrag van 5.002.500 EUR en is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (de prospectuswet) en overeenkomstig hoofdstuk II van de Europese Verordening (EG) nr. 809/2004.

Verantwoordelijkheden van de Statutaire Zaakvoerder

In toepassing van de beschikkingen van EG Verordening nr. 809/2004 is de Statutaire Zaakvoerder van Quares Student Housing Comm. VA verantwoordelijk voor het opstellen van de toekomstgerichte financiële informatie en voor het bepalen van de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen waarop deze toekomstgerichte financiële informatie gebaseerd is. Voornoemde toekomstgerichte financiële informatie evenals de bepalingen en veronderstellingen werden opgenomen in hoofdstuk 12, paragraaf 5 van het prospectus ("Business plan, strategische objectieven en winstprognose").

Verantwoordelijkheden van de commissaris

De commissaris is verantwoordelijk voor het uitdrukken van een oordeel of de toekomstgerichte financiële informatie in alle van materieel belang zijnde opzichten, op basis van de geschikte criteria door de Statutaire Zaakvoerder is samengesteld.

Voor de boekjaren eindigend per 31 december 2014, 2015, 2016 en 2017 hebben wij daartoe de toekomstgerichte financiële informatie, weergegeven in hoofdstuk 12, paragraaf 5.5, van Quares Student Housing Comm. VA, evenals de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen waarop deze toekomstgerichte financiële informatie gebaseerd is, zoals opgenomen in het Prospectus, onderzocht.

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd in overeenstemming met de “Internationale Standaard voor Assurance Opdrachten” zoals van toepassing bij de analyse van toekomstgerichte informatie” (ISAE 3400). De bedoeling van dergelijke opdracht is het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid dat het assurance-risico tot een in de omstandigheden aanvaardbaar niveau wordt verlaagd om als basis te dienen voor een conclusie, uitgedrukt in de negatieve vorm, over de toekomstgerichte informatie, en meer bepaald of er iets onder onze aandacht is gekomen dat ons ertoe brengt van mening te zijn dat de toekomstgerichte financiële informatie in alle van materieel belang zijnde opzichten niet is samengesteld in overeenstemming met de geschikte criteria zoals opgenomen in hoofdstuk 12, paragraaf 5 van het Prospectus.

Voor wat betreft de toekomstgerichte informatie hebben we werkzaamheden uitgevoerd met als doel voldoende geschikte informatie te verkrijgen om te bepalen of de veronderstelling niet onredelijk zijn, gebruik makend van geschikte boekhoudprincipes.

Omwille van het feit dat de hierboven beschreven werkzaamheden noch een controle, noch een beoordeling uitmaken overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden dan wel de Internationale Standaarden voor Beoordelingsopdrachten, brengen wij geen enkele mate van zekerheid tot uitdrukking over de toekomstgerichte financiële informatie. Mochten we bijkomende werkzaamheden hebben uitgevoerd dan waren mogelijks andere aangelegenheden onder onze aandacht gekomen waarop wij uw aandacht zouden hebben gevestigd.

Dit verslag werd opgesteld en toegevoegd aan het Prospectus in toepassing van en conform Bijlage XV van de EG Verordening nr. 809/2004 verwijzend naar artikel 13.2 van Bijlage I en mag voor geen enkel ander doel worden gebruikt. Het verslag dient noodzakelijk samen gelezen te worden met het Prospectus.

Conclusie

Op basis van ons onderzoek is er niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe zou brengen van mening te zijn dat de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de opstelling van de toekomstgerichte financiële informatie.

Verder zijn wij van mening dat de toekomstgerichte financiële informatie op de adequate wijze opgesteld is op basis van de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen, in overeenstemming met de beschikkingen van EG Verordening nr. 809/2004 en gebruik van geschikte boekhoudprincipes.



De werkelijkheid zal hoogstwaarschijnlijk afwijken van de voorspellingen, aangezien geanticipeerde feiten gewoonlijk niet plaatsvinden zoals verwacht en de afwijking van materieel belang zou kunnen zijn.

Antwerpen, 6 januari 2015

BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door

A handwritten signature in blue ink, consisting of the initials 'ET' followed by a long, horizontal, wavy line.

Erik Thuysbaert
Bedrijfsrevisor

BIJLAGE 4

Conclusie van het vastgoedexpertiseverslag met betrekking tot het pand 'Kothouse'



Dhr. Herman Du Bois
Zaakvoerder
Quares Student Housing Comm. VA
Leopold de Waelplaats 8

2000 Antwerpen

CBRE Valuation Services
Avenue Lloyd George 7
B-1000 Brussels

Tel : +32 (0)2 643 33 33
Fax : +32 (0)2 643 32 20

Brussel, 2 januari 2015

Betreft : Kothouse - Waardering d.d. 30/06/2014

Geachte Heer Du Bois,

Wij verwijzen naar onze waardering van het eigendom genaamd 'Kothouse', gelegen op de Bréarstraat 60 in 1060 Sint Gillis op datum van 30/06/2014.

Rekening houdend met de veronderstellingen, definities en aannames zoals deze vermeld worden in ons taxatieverslag, bedraagt de Investeringswaarde (Vrij op Naam) van het eigendom op 30/06/2014:

€ 2.100.000

Twee miljoen honderd duizend euro

In de hoop u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Met de meeste hoogachting,

Pieter Paepen* MRICS
Associate Director & Head of Valuation Services
CBRE | Valuation Services
Avenue Lloyd George 7 | 1000 , Brussels
T 32 2 643 32 26 | F 32 2 643 33 20 | M 32 478 241 850

* Pieter Paepen bvba

BIJLAGE 5

Conclusie van het vastgoedexpertiseverslag met betrekking tot het pand 'Van Orley'



Dhr. Herman Du Bois

Zaakvoerder

Quares Student Housing Comm. VA

Leopold de Waelplaats 8

2000 Antwerpen

CBRE Valuation Services
Avenue Lloyd George 7
B-1000 Brussels

Tel : +32 (0)2 643 33 33

Fax : +32 (0)2 643 32 20

Brussel, 2 januari 2015

Betreft : Van Orley - Waardering d.d. 30/06/2014

Geachte Heer Du Bois,

Wij verwijzen naar onze waardering van het eigendom genaamd 'Van Orley', gelegen op de Bischoffsheimlaan 38A – Zavelput 20 in 1000 Brussel op datum van 30/06/2014.

Rekening houdend met de veronderstellingen, definities en aannames zoals deze vermeld worden in ons taxatieverslag, bedraagt de Investeringswaarde (Vrij op Naam) van het eigendom op 30/06/2014:

€ 12.300.000

Twaalf miljoen driehonderd duizend euro

In de hoop u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Met de meeste hoogachting,

Pieter Paepen* MRICS

Associate Director & Head of Valuation Services

CBRE | Valuation Services

Avenue Lloyd George 7 | 1000 , Brussels

T 32 2 643 32 26 | F 32 2 643 33 20 | M 32 478 241 850

* Pieter Paepen bvba

BIJLAGE 6

Conclusie van het vastgoedexpertiseverslag met betrekking tot het pand 'Home Ruhl'



Dhr. Herman Du Bois

Zaakvoerder

Quares Student Housing Comm. VA

Leopold de Waelplaats 8

2000 Antwerpen

CBRE Valuation Services
Avenue Lloyd George 7
B-1000 Brussels

Tel : +32 (0)2 643 33 33

Fax : +32 (0)2 643 32 20

Brussel, 2 januari 2015

Betreft : Home Ruhl - Waardering d.d. 24/12/2014

Geachte Heer Du Bois,

Wij verwijzen naar onze waardering van het eigendom genaamd 'Home Ruhl', gelegen op de Boulevard d'Avroy 67 in 4000 Luik op datum van 24/12/2014.

Rekening houdend met de veronderstellingen, definities en aannames zoals deze vermeld worden in ons taxatieverslag, bedraagt de Investeringswaarde (Vrij op Naam) van het eigendom op 24/12/2014:

€ 7.220.000

Zeven miljoen tweehonderd en twintig duizend euro

In de hoop u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Met de meeste hoogachting,

Pieter Paepen* MRICS

Associate Director & Head of Valuation Services

CBRE | Valuation Services

Avenue Lloyd George 7 | 1000 , Brussels

T 32 2 643 32 26 | F 32 2 643 33 20 | M 32 478 241 850

* Pieter Paepen bvba

BIJLAGE 7

Verklaring van de Commissaris over de pro forma financiële informatie

ASSURANCE VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER HET SAMENSTELLEN VAN DE PRO FORMA FINANCIËLE INFORMATIE VOOR OPNAME IN HET PROSPECTUS

Op uw verzoek, en in toepassing van artikel 7 van Bijlage II aan de EG Verordening nr. 809/2004, hebben wij onderhavig verslag opgesteld over de pro forma financiële informatie van de vennootschap Quares Student Housing Comm.VA opgenomen in hoofdstuk 12 paragraaf 3 van haar Prospectus, opgesteld met betrekking tot het openbaar bod in het kader van een kapitaalverhoging, in speciën, ten belope van maximum 5.002.500 EUR en is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (de prospectuswet) en overeenkomstig hoofdstuk II van de Europese Verordening (EG) nr. 809/2004.

Wij hebben een assurance-opdracht uitgevoerd met betrekking tot het samenstellen van de voornoemde pro forma financiële informatie. Deze informatie bevat de pro forma geconsolideerde balans per 30 juni 2014 en de pro forma geconsolideerde resultatenrekening over de 6 maanden afgesloten op die datum. De van toepassing zijnde criteria op basis waarvan de Statutaire Zaakvoerder de pro forma financiële informatie heeft samengesteld (hierna de "Criteria"), zijn opgenomen in hoofdstuk 12 paragraaf 3 van het Prospectus.

Pro forma financiële informatie die in een prospectus wordt opgenomen heeft tot doel de invloed van een significante gebeurtenis of transactie op de niet-aangepaste financiële informatie van een entiteit te illustreren alsof de gebeurtenis of de transactie had plaatsgevonden op een eerdere datum. De transactie waarvan sprake wordt door de Statutaire Zaakvoerder toegelicht in hoofdstuk 12 paragraaf 3 van het Prospectus.

Verantwoordelijkheden van de Statutaire Zaakvoerder

In toepassing van de beschikkingen van EG Verordening nr. 809/2004 bent u als Statutaire Zaakvoerder verantwoordelijk voor het samenstellen van de pro forma financiële informatie op basis van de Criteria.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

De commissaris is verantwoordelijk voor het tot uitdrukking brengen van een oordeel of de pro forma financiële informatie door de Statutaire Zaakvoerder in alle van materieel belang zijnde opzichten is samengesteld op basis van de Criteria.

We hebben onze werkzaamheden uitgevoerd in overeenstemming met de "Internationale Standaard voor Assurance Opdrachten zoals van toepassing bij het samenstellen van pro forma financiële informatie voor opname in het Prospectus" (ISAE 3420) zoals uitgevaardigd door de International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB).

Deze standaard vereist dat de Commissaris ethische voorschriften naleeft en dat hij zijn werkzaamheden plant en uitvoert met het oog op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de Statutaire Zaakvoerder de pro forma financiële informatie in alle van materieel belang zijnde opzichten heeft samengesteld op basis van de Criteria.

Wij verschaffen bijgevolg geen enkele zekerheid dat het resultaat van deze gebeurtenis of transactie op die geselecteerde datum daadwerkelijk zou zijn als weergegeven in de pro forma financiële informatie.

Een assurance opdracht gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid met als doel het rapporteren over de vraag of pro forma financiële informatie, in alle van materieel belang zijnde opzichten, op basis van de Criteria werd samengesteld, omvat het uitvoeren van werkzaamheden om:

- vast te stellen of de Criteria die door de Statutaire Zaakvoerder worden gebruikt bij het samenstellen van de pro forma financiële informatie een redelijke basis verschaffen voor het presenteren van de significante effecten die direct aan de gebeurtenis of de transactie toe te schrijven zijn, en om;
- voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen dat:
 - de betrokken pro forma aanpassingen een juiste toepassing uitmaken van de Criteria; en
 - de pro forma financiële informatie de juiste toepassing van die aanpassingen op de financiële informatie weergeeft.

De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van het oordeel van de commissaris die daarbij rekening houdt met zijn inzichten in de aard van de entiteit, de gebeurtenis of transactie waarop de pro forma financiële informatie betrekking heeft, en de overige relevante omstandigheden in het kader van de opdracht.

De opdracht omvat tevens het evalueren van de presentatie van de pro forma financiële informatie als geheel.

We zijn van oordeel dat de door ons verkregen informatie voldoende en geschikt is om als basis voor ons oordeel te dienen.

Wij zijn niet verantwoordelijk voor het uitdrukken van een oordeel over de historische financiële informatie van de verschillende onderliggende vennootschappen die gebruikt werd bij het samenstellen van de pro forma financiële informatie. Bovendien brengen wij, omwille van het feit dat de hierboven beschreven werkzaamheden noch een controle, noch een beoordeling uitmaken overeenkomstig de International Controlestandaarden dan wel de Internationale Standaarden voor Beoordelingsopdrachten, geen enkele mate van zekerheid tot uitdrukking over de pro forma financiële informatie. Mochten wij bijkomende werkzaamheden hebben uitgevoerd of mochten wij een controle of een beoordeling van de pro forma financiële informatie hebben uitgevoerd dan waren mogelijks andere aangelegenheden onder onze aandacht gekomen waarop wij uw aandacht zouden hebben gevestigd.

Dit verslag werd opgesteld en toegevoegd aan het Prospectus in toepassing van en conform artikel 7 van Bijlage II aan de EG Verordening nr. 809/2004 en mag voor geen enkel ander doel worden gebruikt. Het verslag dient noodzakelijk samen gelezen te worden met het Prospectus.

Oordeel

Naar ons oordeel is de pro forma financiële informatie, in alle van materieel belang zijnde opzichten, samengesteld op basis van de van toepassing zijnde Criteria.

Antwerpen, 8 januari 2015

BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door



Erik Thuysbaert
Bedrijfsrevisor



QUARES

STUDENT HOUSING